

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO



CITTA' DI RIVAROLO C.SE

PRGC RIVAROLO CANAVESE



VARIANTE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

APPROVATA CON D.C.C. N° _____ DEL _____

B.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Arch. Gian Carlo Paglia
Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

con
Arch. Anna Maria Donetti
Geom. Luca Frasca
Arch. Pian. Samantha Machetto

GEOLOGIA

Dott. Geol. Maurizio Canepa
Dott. Geol. Fabrizio Vigna
Via Gallo Pecca, 24
10086 - RIVAROLO CANAVESE (TO)

IDRAULICA

STUDIO ASSOCIATO ENVHYDRO
Ing. Roberto Sesenna
Via C.I. Giulio, 9
10086 - RIVAROLO CANAVESE (TO)

ACUSTICA



Risorse e Ambiente s.r.l.
via del Sebino 12 - 25126 Brescia
tel. & fax 030.2906550
info@risorseambiente.it

IL PROGETTISTA
Arch. Gian Carlo Paglia

IL SINDACO
Dott. Alberto Rostagno

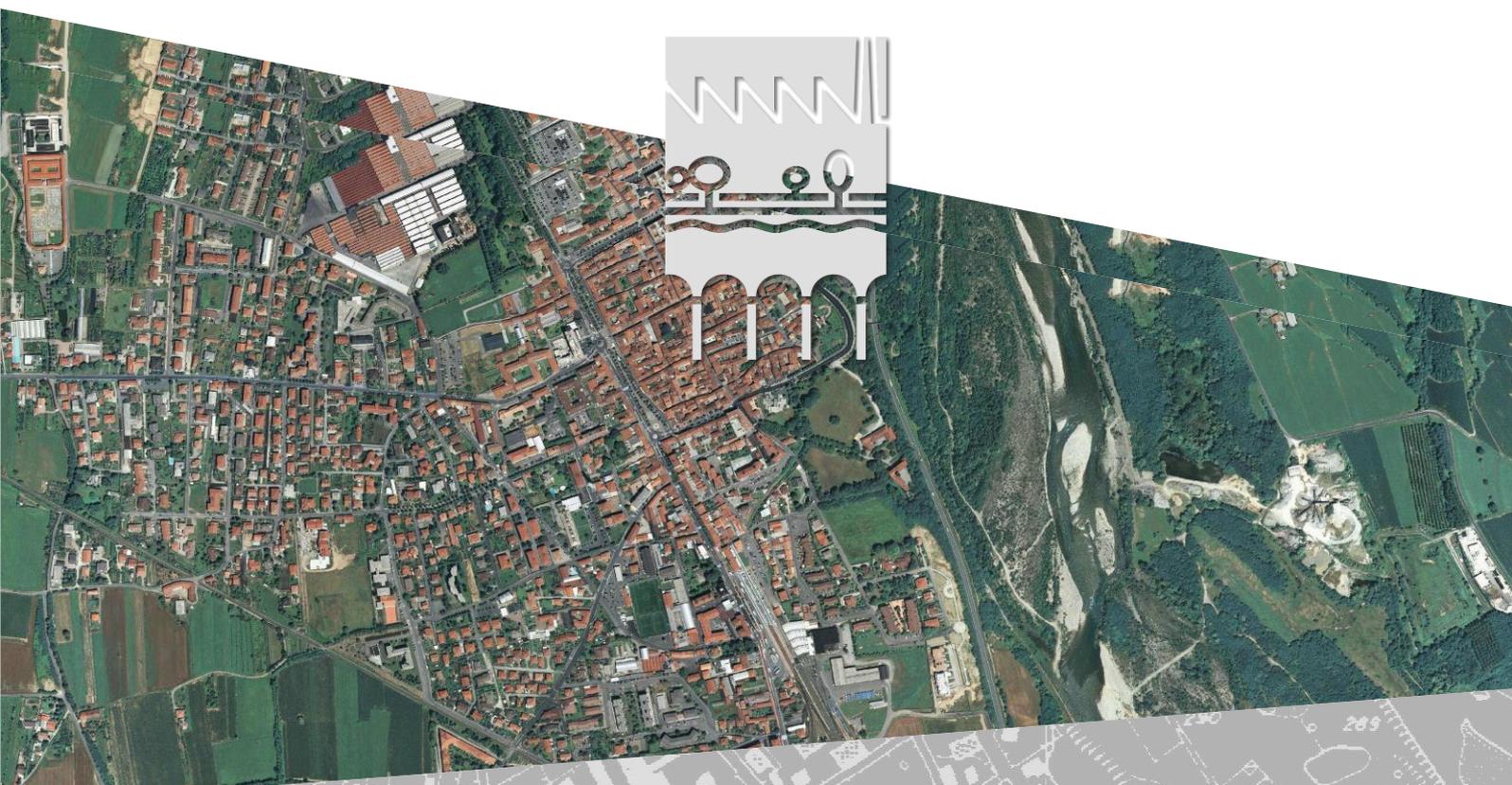
L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA
Arch. Francesco Diemoz

IL SEGRETARIO
Dott. Aldo Maggio

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Arch. Linda Palese



CITTÀ DI
RIVAROLO CANAVESE
VARIANTE GENERALE AL
PRGC



**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
PIANIFICAZIONE E CONSULENZA URBANISTICA
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro



www.architettipaglia.it

via Per Cuceglia 5, 10011 Agliè (TO)

☎ 0124/330136 ✉ studio@architettipaglia.it ✉ studiopaglia@pec.it

MARZO 2020

INDICE

PARTE I PREMESSA	5
▶ Iter procedurale della Variante Generale	5
▶ Guida alla lettura del documento	8
PARTE II INTERPRETAZIONE STRUTTURALE DEL TERRITORIO	11
1 Caratteri geografici e fisici	11
2 Caratteri ecologici e paesaggistici	13
3 Caratteri storici e culturali	18
4 Caratteri demografici e socio-economici	22
PARTE III OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE	31
1 Presupposti della Variante Generale	31
▶ 1.1 La pianificazione territoriale-paesaggistica sovraordinata	31
▶ 1.2 Le scelte politiche dell'Amministrazione Comunale	32
▶ 1.3 Il processo partecipativo	37
2 Obiettivi strategici e linee operative del Piano	40
3 Schema delle azioni di Piano	45
PARTE IV STRUTTURA E CONTENUTI DEL NUOVO PIANO	51
1 Assetto generale del Piano	51
▶ 1.1 Ambiti insediativi a dominante residenziale	53
▶ 1.2 Aree specializzate per attività economiche	63
▶ 1.3 Ambiti di riconfigurazione urbana	65
▶ 1.4 Verde di connotazione dello spazio urbano	72
▶ 1.5 Territorio e insediamenti extraurbani	76
▶ 1.6 Sistema dei servizi sociali e delle infrastrutture	78
▶ 1.7 Tutela e valorizzazione ambientale	85
▶ 1.8 Vincoli ricognitivi paesaggistici e ambientali	87
▶ 1.9 Vincoli ricognitivi infrastrutturali	89
▶ 1.10 Reiterazione di vincoli espropriativi	89
2 Rete ecologica in progetto e compensazione ambientale	91
3 Programmazione del comparto del commercio al dettaglio in sede fissa	93
▶ 3.1 Criteri di programmazione commerciale e zonizzazione commerciale	93
▶ 3.2 Raccordo tra indirizzi regionali e pianificazione urbanistica locale	95
4 Programmazione del comparto della somministrazione di alimenti e bevande	96
▶ 4.1 Indirizzi regionali e adeguamento comunale	96
▶ 4.2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio in sede fissa	97
▶ 4.3 Raccordo tra indirizzi regionali e pianificazione urbanistica locale	97
5 Protezione civile	98
▶ 5.1 Coordinamento tra PRGC e Piano Comunale di Protezione Civile	98
6 Dimensionamento e verifiche sul consumo di suolo	99
▶ 6.1 Capacità insediativa residenziale teorica	99
▶ 6.2 Il dimensionamento a raffronto con il vigente PRG	109
▶ 6.3 Dimensionamento degli standard urbanistici	110
▶ 6.4 Verifiche sul contenimento del consumo di suolo	119

▲ Allegato A | **AREE LIBERE, DENSE E DI TRANSIZIONE (comma 7, art. 16 delle NdA di PTC2)**

▲ Allegato B | **SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**



PARTE I

PREMESSA

► **Iter procedurale della Variante Generale**

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rivarolo Canavese è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-12108 del 30/03/2004 e successivamente modificato con 11 Varianti Parziali (ai sensi del c. 5, art. 17, LR 56/77), delle quali si riportano gli estremi di approvazione:

- Variante Parziale n. 1 [DCC n. 86 del 22/12/2004];
- Variante Parziale n. 2 [DCC n. 86 del 23/07/2005];
- Variante Parziale n. 3 [DCC n. 82 del 17/11/2006];
- Variante Parziale n. 4 [DCC n. 76 del 23/10/2007];
- Variante Parziale n. 5 [DCC n. 12 del 09/02/2009];
- Variante Parziale n. 6 [DCC n. 53 del 29/09/2009];
- Variante Parziale n. 7 [DCC n. 14 del 17/02/2010];
- Variante Parziale n. 8 [DCC n. 54 del 29/11/2010];
- Variante Parziale n. 9 [DCC n. 11 del 20/04/2012];
- Variante Parziale n. 10 [DCC n. 13 del 30/07/2014];
- Variante Parziale n. 11 [DCC n. 38 del 10/12/2018].

Con riferimento alla specificazione degli obiettivi della presente Variante Generale, è importante evidenziare anche i seguenti “passaggi” che, ancorché senza approdare all’approvazione di strumenti operativi, contribuiscono a definire parte dello scenario entro il quale si muove il nuovo strumento urbanistico:

- nel 2007 l’Amministrazione Comunale di Rivarolo Canavese aveva avviato una Variante Strutturale al PRGC, che aveva quale scopo principale quello di ridefinire complessivamente la regolamentazione dell’operatività edilizia sul Centro Storico e sui numerosi Nuclei Rurali presenti nel territorio comunale; esigenza derivante dalla constatazione che tali ambiti di antica formazione, e in particolare l’area del quadrilatero duecentesco, erano interessati solo molto marginalmente dalla rilevante attività edilizia che invece caratterizzava in quegli anni il territorio, evidenziando dinamiche insediative e di mercato che non potevano essere solo il risultato di preferenze abitative, ma celavano con ogni probabilità una qualche debolezza di carattere operativo da ricondursi alla struttura normativa e agli orientamenti strategici specificati dalla strumentazione urbanistica vigente per tali aree. A questo si aggiunga l’importanza che, proprio in quel periodo, stava assumendo il contenimento del consumo di suolo libero (individuato quale obiettivo strategico prioritario da tutti gli strumenti di gestione del territorio di livello regionale e provinciale) e, di riflesso, la necessità di orientare le politiche insediative verso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- nel corso del 2015, nell’ambito degli studi propedeutici alla stesura della Revisione Generale, l’Amministrazione aveva ritenuto opportuno avviare una fase di consultazione con gli Enti sovraordinati, al fine di pervenire a un quadro condiviso in merito alla ridefinizione delle modalità di intervento sui tessuti di antica formazione, ponendo particolare attenzione alla perimetrazione dell’area definita come “ambito percettivo della città storica” e alla precisazione degli ambiti da vincolare ai sensi dell’articolo 24 della LR 56/77.

Il presente elaborato costituisce la Relazione Illustrativa della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Generale ai sensi dell’art. 15 della LR 56/1977, alla cui approvazione si perverrà al termine di un articolato iter procedurale, qui sotto schematizzato:

PARTE PRIMA:

DALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE ALLA
1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE

**tramite gli opportuni studi, analisi, rappresentazioni e materiali conoscitivi
il Comune definisce la
PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE**

la Proposta viene adottata dal Consiglio Comunale [**DCC 1**], unitamente agli elaborati:
a) idraulici, geologici e di certificazione di avvenuto adeguamento al PAI;
b) valutazione ambientale strategica (V.A.S.): fase di specificazione (scoping)

la Proposta viene pubblicata, dandone adeguata notizia:
per **30 giorni** sul sito web del Comune
per almeno **15 giorni** in pubblica visione per le eventuali osservazioni

contestualmente, il documento di specificazione (scoping) viene trasmesso
ai soggetti competenti in materia ambientale
e all'Autorità competente per la VAS

**contestualmente alla fase di pubblicazione viene convocata la
1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE
[90 giorni lavorativi]**

la 1° Conferenza valuta: la proposta urbanistica preliminare, gli eventuali elaborati idrogeologici e la fase
di specificazione della VAS
[partecipano e esprimono osservazioni e contributi: Comune, Città Metropolitana, Regione]

PARTE SECONDA:

DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO
2° CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE, VALUTAZIONE E APPROVAZIONE FINALE

**tenendo conto delle osservazioni e dei contributi pervenuti a seguito
delle consultazioni della 1° Conferenza, il Comune definisce il
PROGETTO PRELIMINARE**

il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale [**DCC 2**], unitamente agli elaborati:
a) elaborati idraulici, geologici;
b) approfondimento del documento di specificazione (redazione del Rapporto Ambientale)

il Progetto Preliminare è pubblicato, dandone adeguata notizia:
per **60 giorni** sul sito web del Comune
per **60 giorni** in pubblica visione per le eventuali osservazioni

**tenendo conto di osservazioni e proposte pervenute
il Comune predispone la
PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

la Proposta è adottata dalla Giunta Comunale [**DGC 1**],
unitamente agli elaborati integrati in recepimento delle osservazioni

viene convocata la
2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE
[120 giorni lavorativi]

la Conferenza valuta:
la proposta urbanistica definitiva e fornisce contributi per il parere motivato di VAS.
[partecipano e esprimono osservazioni e contributi: Comune, Città Metropolitana, Regione]

l'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato,
sulla base del quale il Comune predispose il
PROGETTO DEFINITIVO

il Piano è approvato dal Consiglio Comunale [**DCC 3**], dando atto dell'avvenuto recepimento degli esiti della 2° Conferenza (la Delibera deve specificare la capacità insediativa residenziale) e la "Dichiarazione di Sintesi" delle ricadute del processo di Vas sulla formazione del Piano

se il Comune non recepisce integralmente gli esiti della Conferenza,
è possibile procedere alla convocazione di una ulteriore Conferenza entro
30 giorni

il PIANO REGOLATORE entra in vigore con la pubblicazione della DCC3 sul BUR
è esposto in pubblica visione sul sito del web del Comune
e trasmesso a Regione e Città Metropolitana

► **Guida alla lettura del documento**

La presente relazione è articolata come segue:

- nel **cap. II** sono riportati gli approfondimenti relativi all'interpretazione strutturale del territorio rivarolese, con particolare riferimento ai caratteri fisici, ecologico-paesaggistici e storico-culturali, nonché le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, relative a un periodo di almeno 20 anni;
- nel **cap. III** sono illustrati gli obiettivi e le linee operative alla base dell'elaborazione del Piano e le relative azioni, scaturite a valle di un'attenta valutazione dei principali orientamenti della pianificazione sovraordinata e dell'attuale assetto territoriale, nonché di un'accorta opera di ascolto della comunità locale;
- il **cap. IV** è deputato alla declinazione delle azioni di piano per ciascun sistema territoriale (viabilità, residenza, territorio agricolo, ecc.), dando puntualmente conto delle quote relative alle previsioni insediative ex novo, al recupero del patrimonio edilizio esistente, al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche necessarie per soddisfare i fabbisogni previsti, nonché dei criteri guida delle scelte in materia di pianificazione commerciale e delle modalità di

integrazione nel Piano degli elementi di protezione civile.

Nell'ottica dell'integrazione del procedimento ambientale in quello urbanistico e al fine di evitare inutili duplicazioni di informazioni, per gli argomenti già trattati diffusamente nell'ambito di altri elaborati di Piano si fa specifico rimando esterno (con il simbolo .

A topographic map of Rivarolo Canavese, showing the town's layout, roads, and surrounding terrain. The map is overlaid with a semi-transparent white box containing the title text.

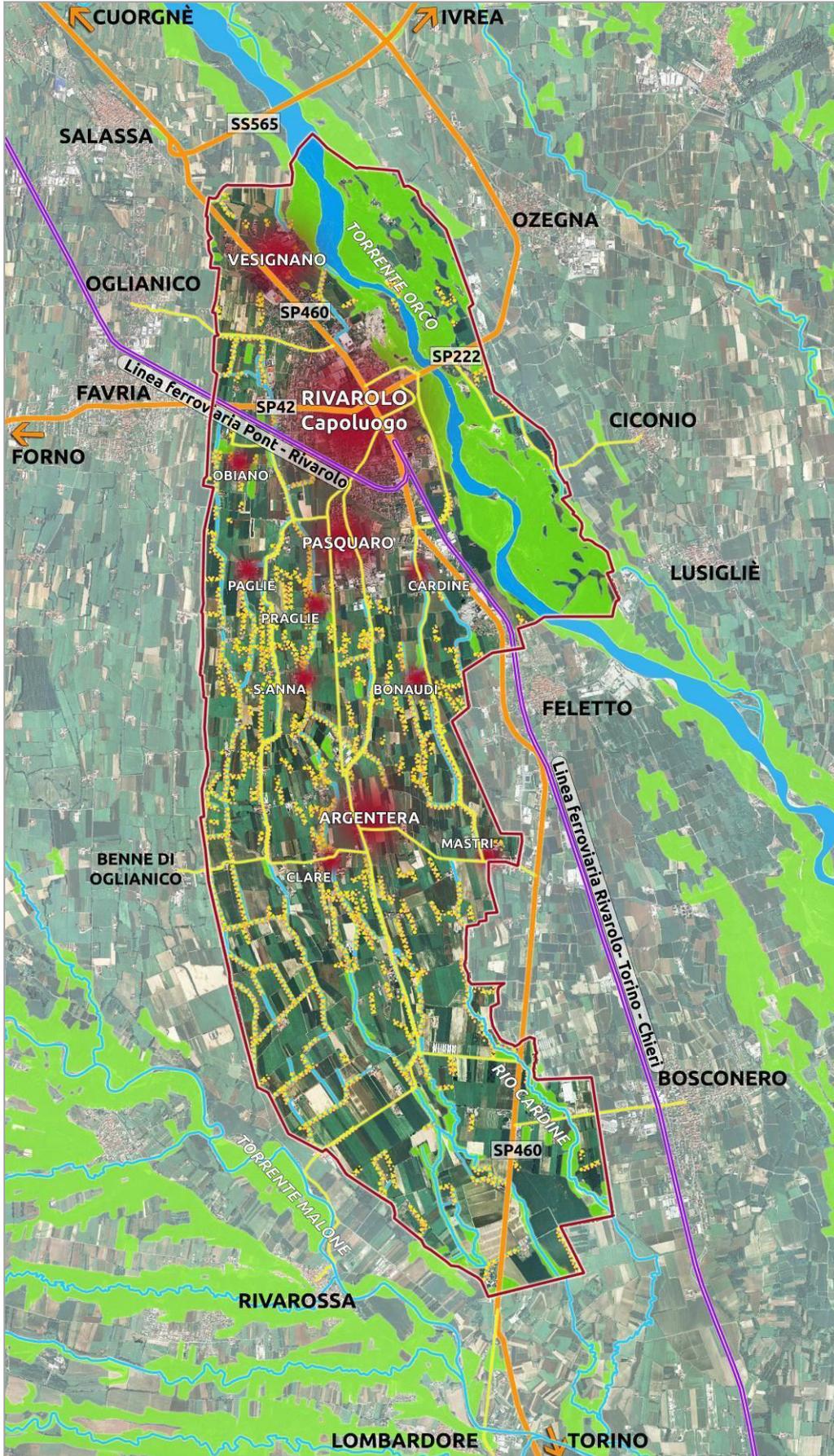
PARTE II

INTERPRETAZIONE STRUTTURALE DEL TERRITORIO

[1] CARATTERI GEOGRAFICI E FISICI

Il Comune di Rivarolo Canavese è situato nel settore Nord-orientale della Città Metropolitana di Torino, ha una superficie di 32,32 Km² e confina con Salassa e Castellamonte a Nord, Ozegna, Ciconio, Lusigliè, Feletto e Bosconero a Est, Lombardore a Sud, Rivarossa, Favria e Oglianico a Ovest.

Il Capoluogo sorge nella porzione settentrionale del territorio, sulla destra orografica del Torrente Orco (“Riparolium” significa infatti “luogo sulla riva del torrente”), si sviluppa lungo gli assi Via Ivrea-Via Favria (direzione Est-Ovest) e Corso Indipendenza-Corso Torino (tratto urbano della SSP 460, direzione Nord-Sud) ed è delimitato dalle due frazioni Vesignano e Pasquaro (rispettivamente a Nord e a Sud e ormai in parte direttamente legate ai tessuti urbani del Capoluogo); i restanti nuclei frazionali (insieme a un considerevole numero di insediamenti di piccole dimensioni e prevalentemente di origine rurale), tra cui Sant’Anna, Argentera e Mastri, sono localizzati in territorio agricolo aperto.



Lungo Corso Re Arduino, in prossimità del confine con Feletto, sono localizzate attività produttive e terziario-commerciali isolate o riunite in aree dedicate; i capannoni in posizione interstiziale rispetto ai tessuti residenziali del Capoluogo sono invece quasi del tutto dismessi, in gran parte riconvertiti nell'utilizzo o in attesa di mutamento di destinazione.

La rete infrastrutturale stradale che interessa Rivarolo e le sue immediate vicinanze fa capo alla SSP460 del Gran Paradiso, che collega Torino a Ceresole Reale attraversando longitudinalmente quasi tutto il territorio comunale. Gli altri assi viari di rilievo provinciale interni al Comune sono la SP222, che funge da circoscrizione del settore Sud-orientale del Capoluogo e raggiunge Castellamonte, e la SP37, che conduce a Rivarossa attraverso i nuclei di Pasquaro e Argentera.

Rivarolo costituisce anche un'importante stazione della linea ferroviaria SFM1 Pont-Rivarolo-Chieri.

L'esteso territorio extraurbano è costituito da campi coltivati e da prato-pascoli, solcati da una fitta rete di canali irrigui e corsi d'acqua naturali, tra cui il Rio Cardine e il Rivo Cardinetto. Si rimarca la significativa presenza del Torrente Orco, che scorre tra l'abitato principale e il confine con il Comune di Ozegna.

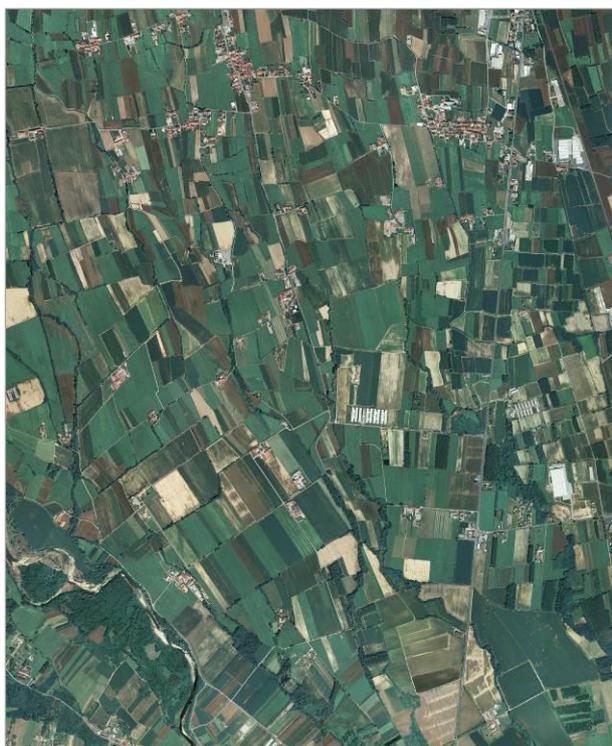
[2] CARATTERI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI



Il territorio rivarolese è segnato dal tracciato del Torrente Orco che, oltre a costituire il principale elemento di connotazione paesaggistica, rappresenta un corridoio ecologico di rilevanza sovracomunale.

Tutte le aree boscate si concentrano in tale ambito fluviale (fanno eccezione solamente alcune modeste superfici localizzate all'estremità meridionale del Comune), fatto che sottolinea ulteriormente l'importanza eco-

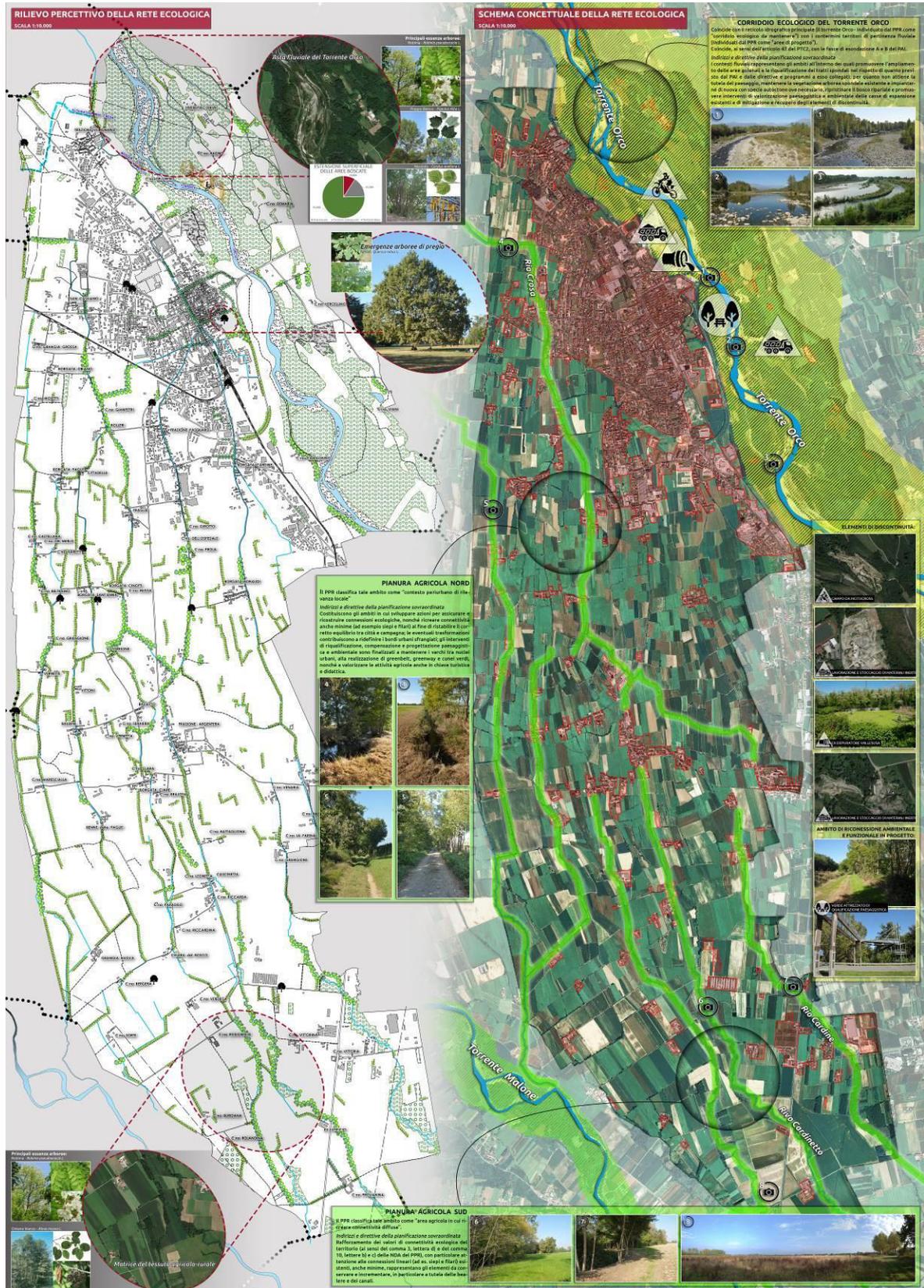
logica del corso d'acqua e dei suoi ambiti pertinenziali.



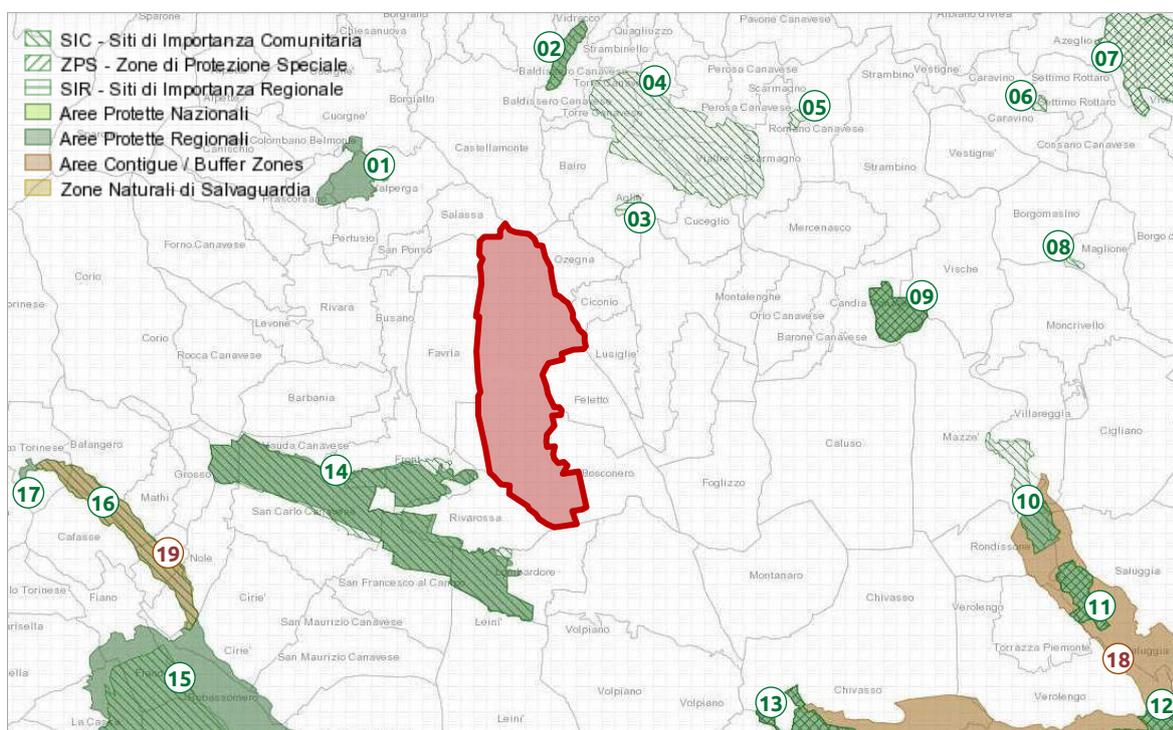
Il resto del territorio è caratterizzato (su una trama catastale piuttosto fitta, segnata dai residui di filari alberati e siepi che un tempo coronavano gli appezzamenti agricoli e dalla notevole ramificazione della viabilità e del reticolo idrografico secondario) dall'alternanza di coltivi e prato-pascoli, i cui valori di connettività ecologica (già tendenzialmente bassi tenuto conto del tipo di paesaggio) soffrono, in molti casi, della presenza di elementi puntuali o lineari di frammentazione.



La figura seguente rappresenta il rilievo percettivo della rete ecologica esistente sul territorio rivarolese (**Elaborato C.9 "Analisi della rete ecologica"**).



In Rivarolo non sono individuati parchi naturali o aree protette; l'ambito di tutela più vicino è la Riserva Naturale della Vauda, comprensiva del SIC "La Vauda", localizzata immediatamente a Sud-Ovest dei confini comunali. Verso Nord-Est, ma a distanze maggiori (circa 5km), sono presenti il SIR "Parco del Castello di Agliè", il SIC "Scarmagno-Torre Canavese (Morena Destra d'Ivrea)" e la Riserva Naturale dei Monti Pelati, coincidente con il SIC "Monti Pelati e Torre Cives". In direzione Nord-Ovest, ma a una distanza di più di 4 km, è perimetrata la Riserva Speciale del Sacro Monte di Belmonte, mentre verso Sud-Est si apre per circa 10 km una vasta pianura agricola, fino alla Riserva naturale dell'Orco e del Malone.



01	Riserva Speciale del Sacro Monte di Belmonte
02	Riserva Naturale dei Monti Pelati / SIC "Monti Pelati e Torre Cives"
03	SIR "Parco del Castello di Agliè"
04	SIC "Scarmagno-Torre Canavese (Morena Destra d'Ivrea)"
05	SIC "Palude di Romano Canavese"
06	SIC "Stagno interrato di Settimo Rottaro"
07	SIC-ZPS "Lago di Viverone"
08	SIC "Lago di Maglione"
09	Parco Naturale del Lago di Candia / SIC-ZPS "Lago di Candia"
10	Riserva Naturale del Mulino Vecchio / SIC "Mulino Vecchio (Fascia Fluviale del Po)"
11	Riserva naturale dell'Isolotto del Ritano / SIC-ZPS "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)"
12	Riserva naturale della Confluenza della Dora Baltea / SIC-ZPS "Baraccone (confluenza Po-Dora Baltea)"
13	Riserva naturale dell'Orco e del Malone / SIC-ZPS "Confluenza Po-Orco-Malone"
14	Riserva naturale della Vauda / SIC "La Vauda"
15	Parco naturale La Mandria / SIC "La Mandria"
16	SIC "Stura di Lanzo"

17	Riserva Naturale del Ponte del Diavolo
18	Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese
19	Area contigua della Stura di Lanzo

Aree Protette e Rete Natura 2000

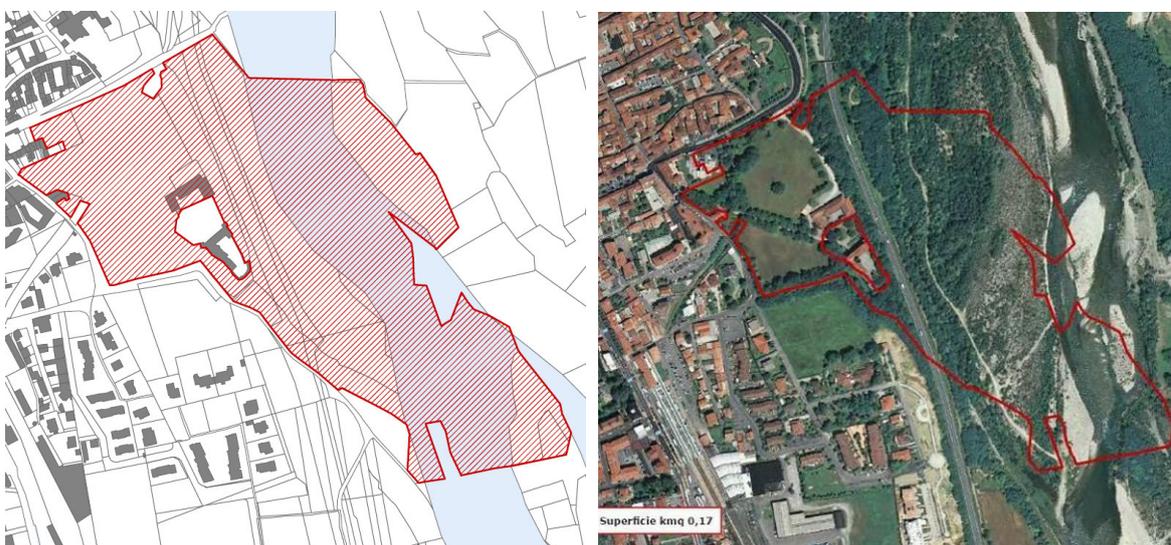
Dal punto di vista delle aree paesaggisticamente tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004, si registrano:

- le acque pubbliche del Rio Cardine e del Torrente Orco (art. 142, c. 1, lett. c);

	n. ord. RD 1775/1933	denominazione					Mappe originali di impianto
		RD 1775/1933	CTR	IMG	PRG		
Rio Cardine	314	Rio Cardine	Rio Cardine	Rio Cardine	Rio Cardine	-	
Torrente Orco	316	T. Oreo e R. dell'Agnel	Torrente Orco	Torrente Orco	Torrente Orco	Torrente Orco	

- numerose aree boscate (art. 142, c. 1, lett. g), come si diceva perlopiù concentrate lungo il corso del Torrente Orco.

Sempre ai sensi del "Codice" (art. 136) risulta oggetto di specifico provvedimento di tutela l'area circostante il Castello di Malgrà.



DM 06/07/1941 [cod. rif. Regionale: A122 / cod. rif. ministeriale: 10234]:
"Dichiarazione di notevole interesse pubblico del parco coi terreni e fabbricati annessi, di proprietà della Contessa Clotilde Francesetti di Malgrà, sito nel Comune di Rivarolo Canavese"

L'edificio del Castello e le sue immediate pertinenze a giardino sono invece tutelati come beni architettonici dal DM 18/09/1957 / RR n. 5803 del 30/12/1985.

Gli altri beni vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. sono:

Denominazione	Provvedimento di tutela (*)
Campanile antico [Torre di San Desiderio]	Not. Min. 29/05/1910
Chiesa Parrocchiale di San Giacomo e campanile	Not. Min. 30/05/1910
Resti del castello detto "Castellazzo"	Not. Min. 07/02/1946
Casa [complesso in Vicolo del Castello]	Not. Min. 13/10/1946
Villa Recrosio Caracciolo con annesso parco	DM 11/07/1953
Chiesa di San Michele e canonica	Nota n. GS/21315 del 31/12/2003
Stazione Ferroviaria	DDR 21/11/2005
Convento di San Francesco	DDR 30/08/2006
Ex Dispensario Antitubercolare	DDR 30/07/2007
Chiesa di San Francesco	DDR 28/04/2010
Facciata palazzina uffici [ex SALP]	DDR 08/07/2010
Chiostro della Chiesa di San Francesco	DDR 5 del 17/01/2011
Ex ospedale	DCR 470 del 09/11/2016
Casa di riposo San Francesco	DCR 106 del 29/05/2017
(*) Dati forniti dalla Soprintendenza	

Per quanto concerne gli ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, lett. h) del D.Lgs 42/2004 (usi civici), si rimanda all'elaborato **B.2 "Indagine sugli usi civici"**, che testimonia la non esistenza sul territorio comunale di terreni soggetti a tale tipo di vincolo.

[3] CARATTERI STORICI E CULTURALI

Il primo documento che parla di Rivarolo risale al 1000, quando l'imperatore Ottone III dona il borgo al vescovo di Vercelli.

Gli Arduinici nel 1028 se ne impossessano, poiché uno di loro, Guidone, dona la propria terra in feudo all'abbazia di Fruttuaria.

Nel 1142 sono ancora i conti De Canavesio ad esserne in possesso. Nel 1157 Guido De Canavesio assume anche il titolo di conte di Valperga, e i suoi parenti quello di San Martino. Nel 1213 sia i Valperga sia i San Martino, oltre i Castella-

monte, giurano fedeltà al Comune di Ivrea e si impegnano a difendersi reciprocamente.

Nel XIV secolo le divisioni tra guelfi e ghibellini coinvolgono anche i San Martino e i Valperga: i primi alleati con i Savoia-Acaja, i secondi alleati con i Monferrato. Le reciproche rivalità provocano lotte e scontri con distruzioni, che si protraggono per l'intero secolo coinvolgendo anche il rivarolese castello di Malgrà.

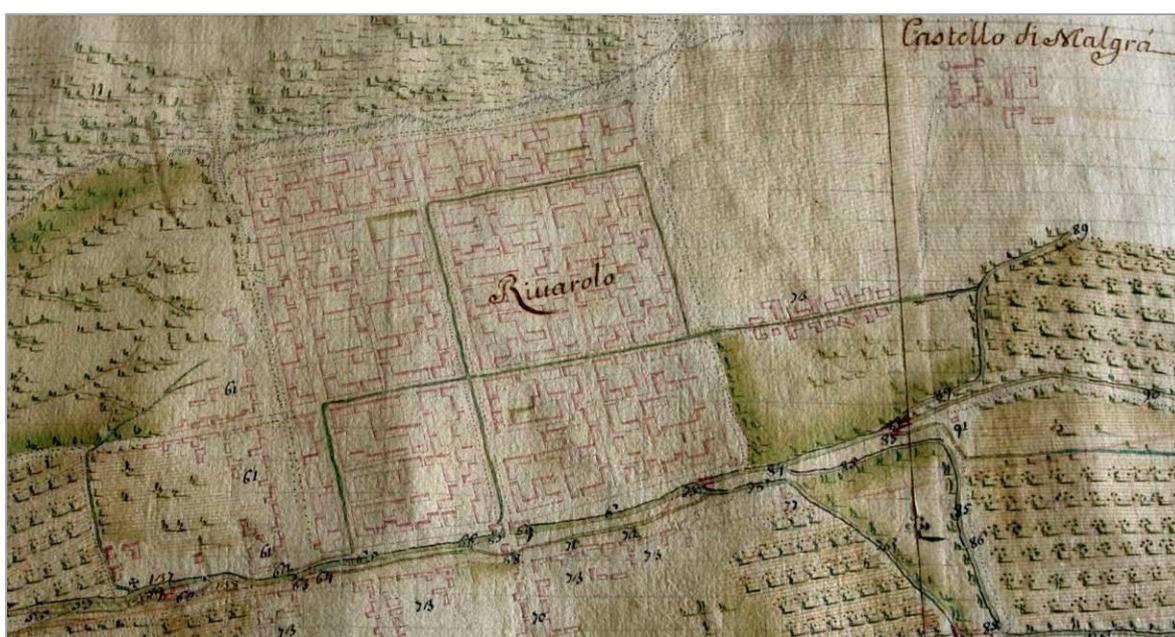
Gli statuti del 1358 ottenuti da Amedeo VI proteggono la comunità dalle angosce e sopraffazioni dei feudatari.

Con i successivi provvedimenti, nel 1376, 1341 e 1420, Rivarolo ottiene dai Savoia significativi ampliamenti della propria autonomia.

Il potere dei feudatari, seppure ridimensionato, è ancora molto presente. Nel 1352, infatti, il duca di Savoia assedia ed occupa il castello di Malgrà per dare una lezione al riottoso signore. Il colpo di grazia alle prerogative feudali soprattutto in campo economico avviene nel 1561-62, quando Emanuele Filiberto acquistò i privilegi feudali sui mulini, forni e traghetti.

Nel XVII secolo il potere feudale viene in parte restaurato: nel 1614, infatti, Carlo Emanuele I investe Rivarolo con il titolo di marchesato, al conte Guido Aldobrandini di San Giorgio.

Nel 1646 il Comune di Rivarolo giura fedeltà a Sua Altezza Reale di Savoia, e pochi anni dopo il titolo di marchese di Rivarolo passa al conte Filippo di San Martino di Agliè. *(fonte: <http://www.centrocasalis.it>)*



A livello di evoluzione del sistema urbano, il nucleo insediativo originario di Rivarolo è identificabile nel quadrilatero medioevale compreso tra i sedimi delle attuali Via Carisia, viale Flavio Berone, Corso Torino e Via Ivrea, coincidenti quasi esattamente con la cinta muraria del borgo fortificato.

La città è poi cresciuta verso Nord e verso Sud, fortemente condizionata dalla presenza del Torrente Orco e dal pressoché parallelo tracciato di Corso Torino, che hanno costituito il primo barriera e il secondo vincolo imprescindibile, inglobando progressivamente anche alcuni nuclei rurali come Vesignano e (anche se in modo meno netto) Pasquaro. Una terza direttrice di crescita è stata “suggerita” dalla viabilità di collegamento con Favria, lungo la quale si attestavano il convento di San Francesco e, almeno fino al 1480, la chiesa pievanale di San Cassiano.

L’analisi a una scala di maggior dettaglio consente di individuare le prime addizioni urbane all’originario nucleo del quadrilatero in corrispondenza delle porte che si aprivano sul tracciato di Via Ivrea (verso Ovest) e in corrispondenza dell’originario asse generatore della struttura a pettine che caratterizza il nucleo di più antica formazione (le attuali Via Trieste verso Nord e Via Maurizio Farina in direzione Sud). Si tratta evidentemente di ampliamenti strettamente legati alla presenza delle porte urbane e delle relative strutture di transito, che rendevano le aree adiacenti alla cinta fortificata un luogo probabilmente importante sotto il profilo degli scambi commerciali e delle relazioni con l’intorno rurale, oltre che relativamente sicuro data la vicinanza agli accessi alla città fortificata.

È interessante evidenziare la ridotta crescita verso Sud, condizionata sicuramente dalle pertinenze del Castello di Malgrà; in direzione Ovest ha poi sicuramente avuto un certo ruolo “attrattore”, come già accennato in precedenza, la localizzazione della chiesa pievanale di San Cassiano (su un’area che ora probabilmente ricade sul territorio del Comune di Oglianico, anche se alcuni documenti lascerebbero supporre una localizzazione prossima all’area dove sorge l’attuale area cimiteriale) e il Convento di San Francesco.

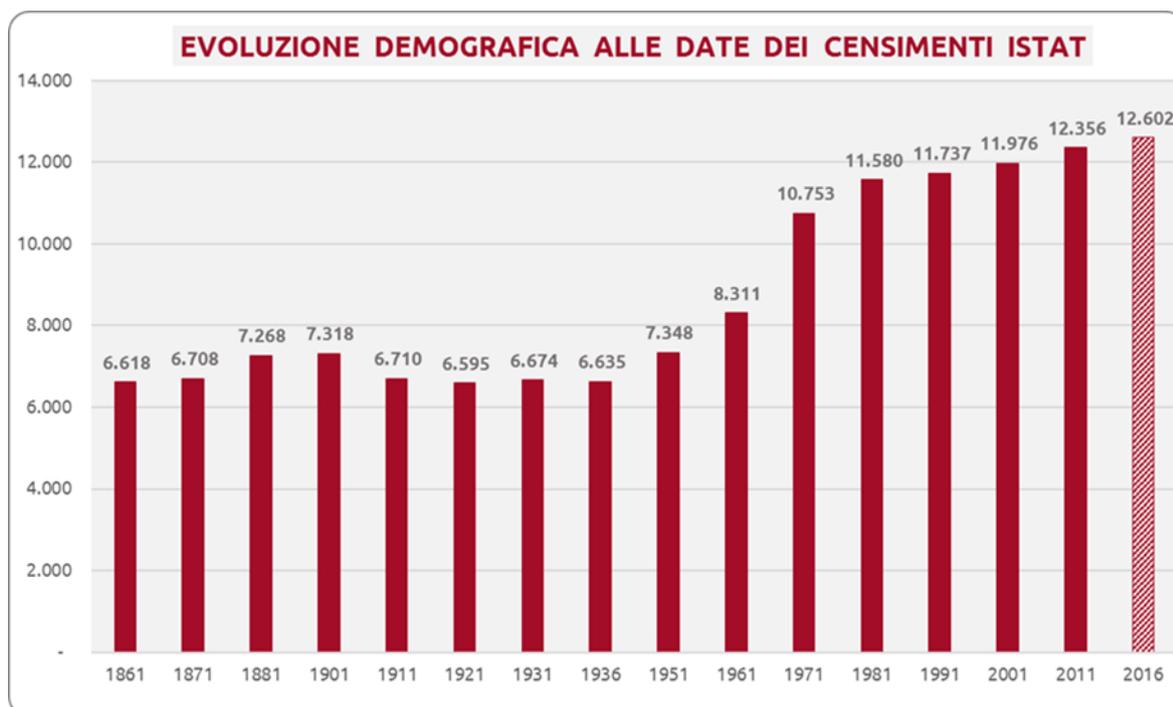
L’immagine di seguito riportata schematizza la crescita del capoluogo rivarolese, identificando le sue diverse fasi temporali di sviluppo.



[4] CARATTERI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

Dall'analisi della **dinamica demografica** di Rivarolo, con riferimento alla serie storica dei Censimenti ISTAT della popolazione, emerge come in poco più di 150 anni i rivarolesi, che nel 1861 erano 6.618, siano quasi raddoppiati, giungendo al dato odierno di 12.602 unità.

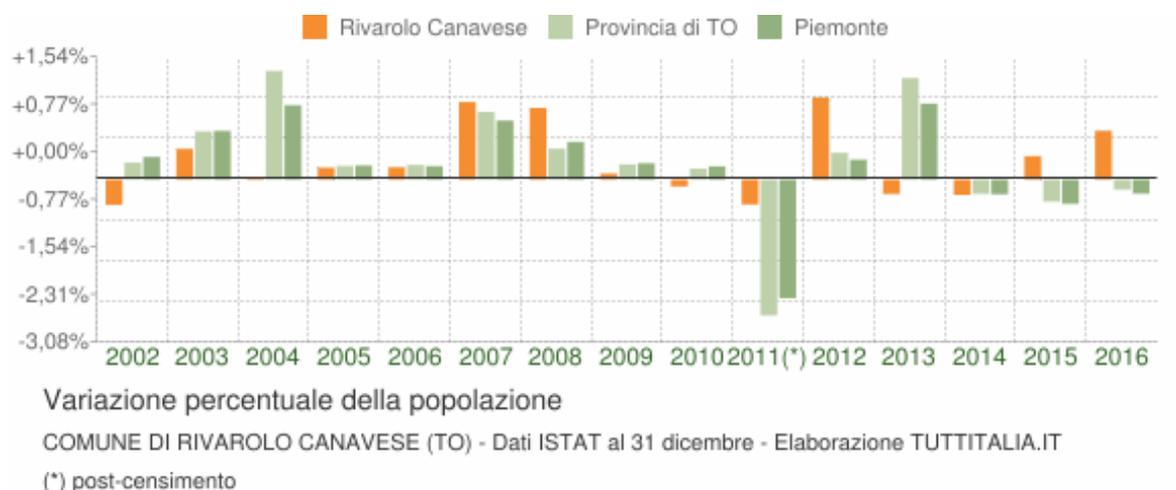
All'inesorabile calo registrato in concomitanza dei due grandi conflitti mondiali, è seguita una repentina crescita demografica nell'ultimo dopo-guerra, derivante dall'insediamento delle grandi aziende manifatturiere, che a partire dagli anni '30 diedero impulso alla crescita economica della città. In soli 10 anni, tra il 1961 e il 1971, Rivarolo aumentava di quasi 2.500 abitanti, oltrepassando la soglia delle 10.000 unità.



Il trend demografico rivarolese, benchè legato alle alterne vicende del settore manifatturiero, ha subito a partire dagli anni '80 un rallentamento, senza tuttavia registrare mai flessioni, ma al contrario registrando una costante crescita, che tuttora perdura, emblematica del forte potere attrattivo che la città continua a mantenere.

La conferma di questo dato è desumibile nel raffronto con la variazione percentuale della popolazione di Regione Piemonte e Città Metropolitana di Torino:

negli ultimi due anni Rivarolo rappresenta una inversione di tendenza rispetto all'andamento demografico negativo alla scala territoriale.



Dal dettaglio dell'andamento demografico degli ultimi 20 anni emerge una situazione più oscillante, nella quale il saldo naturale risulta quasi sempre negativo, ma ampiamente compensato da quello migratorio, quasi sempre positivo.

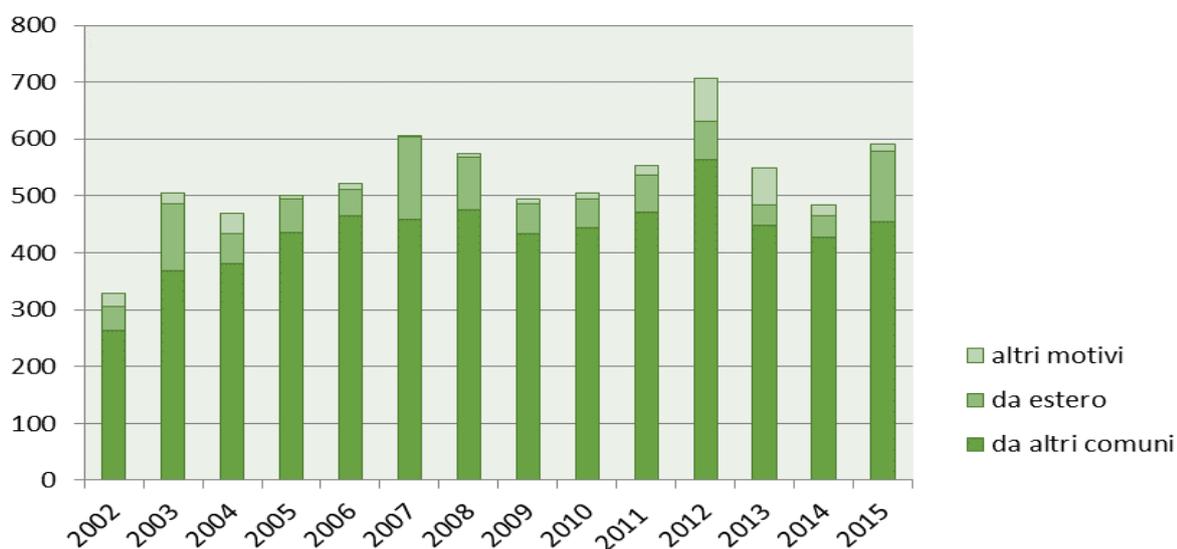
Popolazione residente



DINAMICA DEMOGRAFICA DEL COMUNE (fonte: Anagrafe Comunale)

anno	popolazione al 31/12	nati	morti	saldo naturale	immigrati	emigrati	saldo migratorio	saldo totale
1996	11.939	89	151	-62				
1997	11.939	119	128	-9				
1998	11.976	120	133	-13				
1999	12.020	122	119	3				
2000	12.029	106	137	-31				
2001	11.976	93	112	-19				
2002	11.909	87	117	-30	329	356	-27	-57
2003	11.978	88	136	-48	504	387	117	69
2004	11.976	94	111	-17	470	455	15	-2
2005	12.003	86	119	-33	500	440	60	27
2006	12.031	79	110	-31	521	462	59	28
2007	12.207	116	122	-6	605	423	182	176
2008	12.372	116	98	18	574	427	147	165
2009	12.386	115	127	-12	494	468	26	14
2010	12.370	97	150	-53	506	469	37	-16
2011	12.312	133	125	8	553	518	35	43
2012	12.503	99	154	-55	706	460	246	191
2013	12.469	94	153	-59	549	524	25	-34
2014	12.433	106	137	-31	485	490	-5	-36
2015	12.488	92	156	-64	591	472	119	55
2016	12.602	98	117	-19	624	490	134	115

Flusso migratorio della popolazione

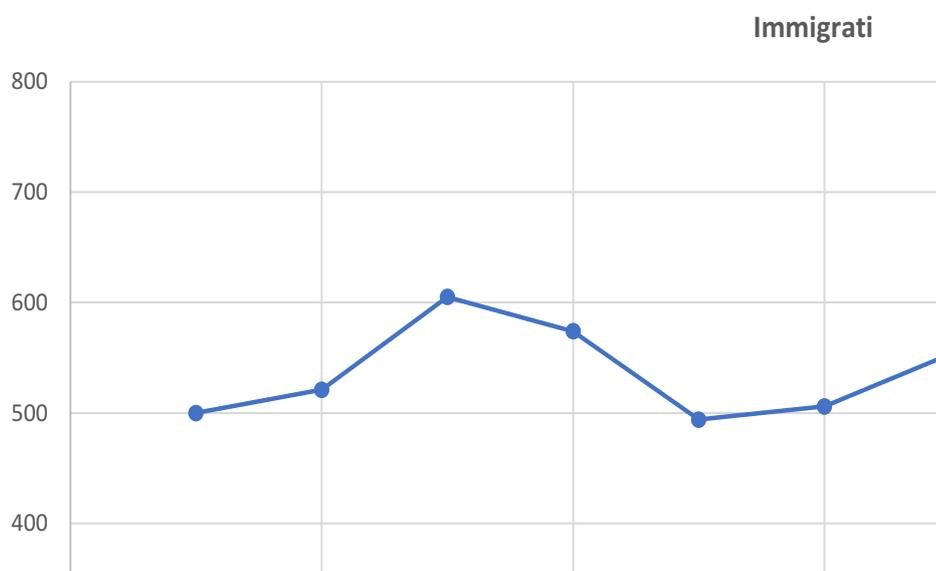


Le **famiglie** sono cresciute di 530 nuclei negli ultimi 15 anni, parallelamente alla crescita della popolazione. In linea con la tendenza generale alla scala territoriale, si registra una contrazione (lieve nel caso di Rivarolo) della dimensione media del nucleo, che passa da 2,38 a 2,28 componenti per famiglia.

FAMIGLIE RESIDENTI E NUCLEO FAMILIARE MEDIO (fonte: Anagrafe Comunale)

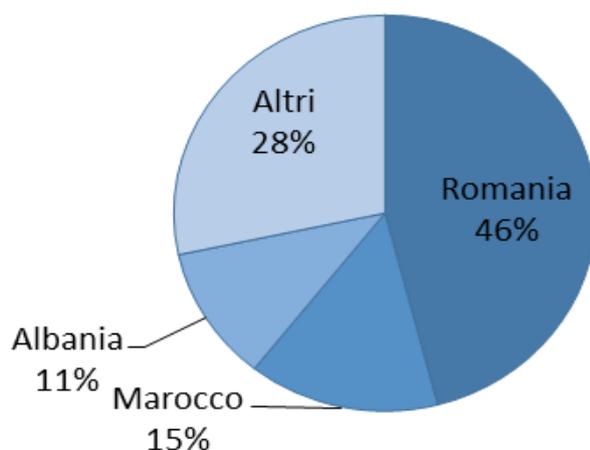
anno	numero famiglie	popolazione residente	dimensione media della famiglia
2002	5.009	11.909	2,38
2003	5.005	11.978	2,39
2004	5.003	11.976	2,39
2005	4.999	12.003	2,40
2006	5.076	12.031	2,37
2007	5.211	12.207	2,34
2008	5.296	12.372	2,34
2009	5.349	12.386	2,32
2010	5.951	12.370	2,08
2011	5.394	12.312	2,28
2012	5.489	12.503	2,28
2013	5.479	12.469	2,28
2014	5.464	12.433	2,28
2015	5.482	12.488	2,28
2016	5.539	12.602	2,28

Per quel che riguarda gli **stranieri**, si evidenzia il picco di immigrati nel 2012, al quale ha fatto seguito un brusco calo tra il 2013 e 2014, in ripresa nell'ultimo anno di indagine.



In generale il numero di stranieri a Rivarolo è di 881 residenti registrati, il 7% rispetto alla popolazione totale (2015). La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 46% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal Marocco (14,6%) e dall'Albania (11%).

Paesi di provenienza popolazione straniera_prime tre nazionalità per percentuale maggiore



Un parametro piuttosto significativo riguarda **l'istruzione**. Dai dati Istat dell'ultimo Censimento (2011) l'indice di non conseguimento della scuola di primo grado è pari a 7,79 (calcolato sulla popolazione di età compresa tra i 19 e i 62 anni), superando sia la media provinciale (Città Metropolitana di Torino: 6,37), che quella regionale (Piemonte: 7,25). In particolare per le donne il tasso arriva a 8,47.

Conseguentemente l'indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado è piuttosto basso, soprattutto se confrontato rispetto alla media provinciale e regionale. Per la popolazione di età superiore ai 19 anni l'indice è di 35,7 (Città Metropolitana di Torino: 39,8; Piemonte: 37,6); considerando le fasce di età di scolarizzazione, l'indice sale a 60,5 per la popolazione compresa tra i 19 e i 34 anni e a 49,8 per quella tra i 35 e i 64.

POSSESSO DI DIPLOMA SCUOLA SECONDARIA (fonte: ISTAT 2011)

Tipo dato	indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado (19 anni e +)	indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado (19-34 anni)	indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado (35-44 anni)
<i>Età</i>	<i>19 anni e più</i>	<i>19-34 anni</i>	<i>35-44 anni</i>
<i>Piemonte</i>	37,6	62,95	50,93
<i>Torino</i>	39,8	64,74	53,85
Rivarolo Canavese	35,73	60,5	49,79

Il **reddito** delle famiglie rivarolesi è lievemente superiore rispetto alla media regionale. I dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze mostrano che tra il 2014-15 il reddito medio si stabilizza intorno ai 14.700 €/abitante.

anno	reddito imponibile – ammontare	anno	reddito imponibile - ammontare
2013	€ 182.921.819	2014	€ 183.064.419

DATI AGGIORNATI AL 2013-2014 (PUBBLICAZIONE APRILE 2015) + 2014-2015 (PUBBLICAZIONE MARZO 2016)

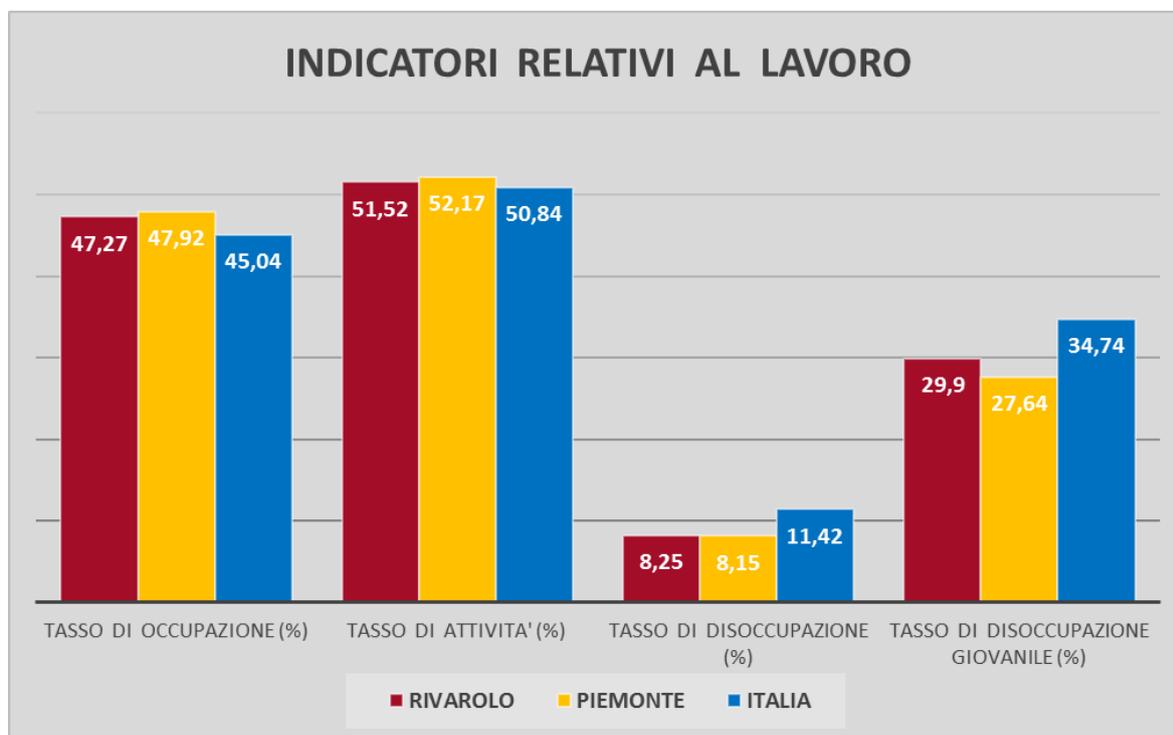
La media regionale faceva registrare, nel 2014, un reddito pro-capite di circa 14.600€.

Riguardo alla **situazione occupazionale**, i dati di Rivarolo mostrano un tasso di occupazione al di sotto del livello medio alla scala regionale, raggiungendo solo una percentuale del 47%, con una disoccupazione dell'8% che sale al 30% se si considera solo la fascia giovanile; a questo si aggiunge un tasso di attività del 51%.

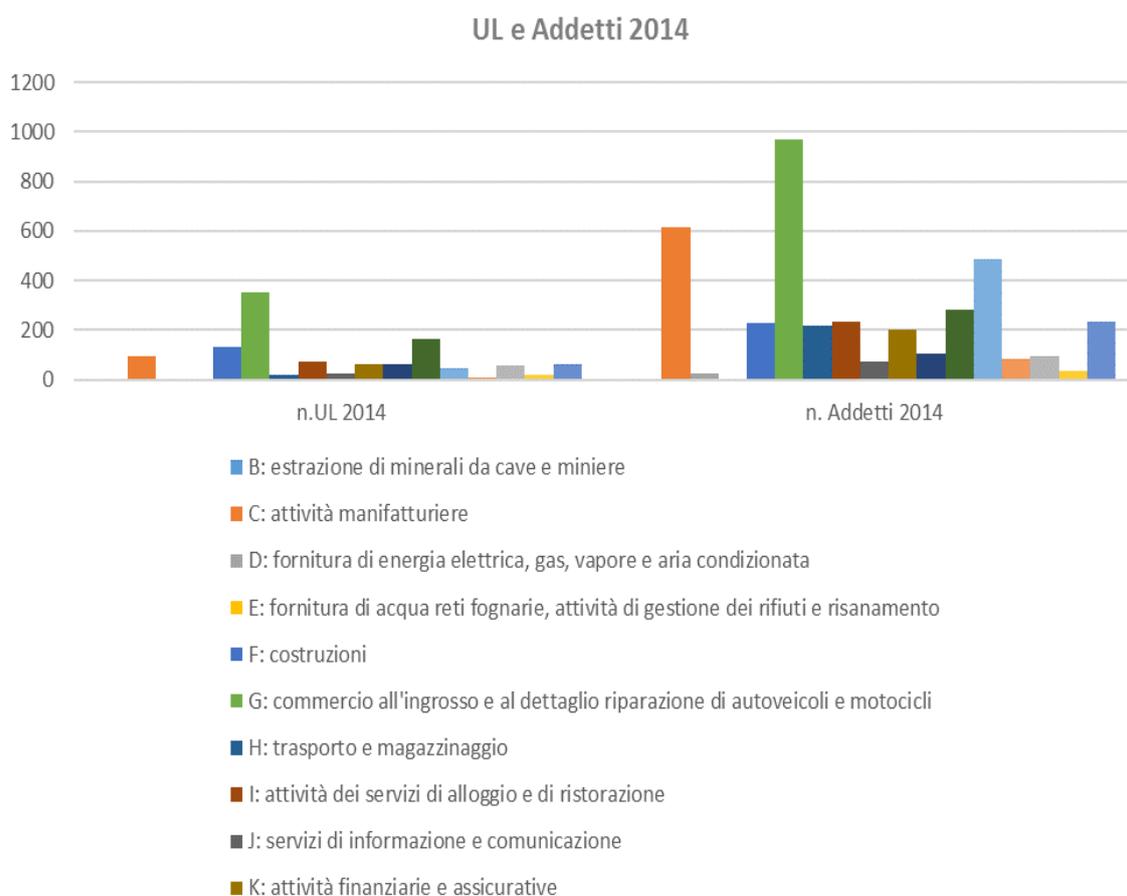
Occupati (n. tot)	Non Occupati (n. tot)	Non Occ. in cerca di occupazione	Non Occ. non forze di lavoro	N. totale
5.068	5.654	456	5.198	10.722

Tasso di occupazione (%)	Tasso di attività (%)	Tasso di disoccupazione (%)	Tasso di disoccupazione giovanile (%)
47,27	51,52	8,25	29,9

Si rileva come tutti gli indicatori relativi al lavoro presentino per Rivarolo valori piuttosto allineati con la situazione del Piemonte, e di conseguenza lievemente più favorevoli rispetto a quella italiana, soprattutto con riferimento al tasso di disoccupazione totale (fonte Censimento Istat 2011).



Con riguardo alle **caratteristiche dell'attività lavorativa**, l'indagine Istat (Archivio ASIA) fa riferimento al numero di **Unità Locali e Addetti per settori di attività** (secondo i codici Ateco 2007). Al 2014 sono state registrate 1.180 UL totali con un numero di addetti complessivo di 3.896. La maggior parte degli occupati, lavora nel settore del commercio, con il 29,8% di UL (su quelle totali) e il 25% di Addetti (rispetto agli addetti totali).



L'**attività edilizia** del Comune di Rivarolo, analizzata negli ultimi 10 anni con riferimento ai permessi di costruire a destinazione residenziale rilasciati per tipologia di intervento (espressi in volumetria – mc), registra una notevole vivacità tra il 2005 e il 2011, soprattutto riguardo alla realizzazione di nuovi edifici. Il Piano Regolatore appena approvato (nel 2004) e il favorevole periodo economico fecero indubbiamente da volano al fiorire dell'attività edilizia. A partire dal 2012 si assiste a una brusca frenata dei permessi rilasciati, imputabile senza dubbio alla critica congiuntura economica generale e al periodo di commissariamento del Comune.

Il 2016 ha registrato finalmente una ripresa, soprattutto riferita agli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia.

PERMESSI DI COSTRUIRE RESIDENZIALI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO
(fonte: Ufficio Tecnico Comunale)

anno	nuova costruzione		ristrutturazione edilizia		ampliamento e sopraelevazione		recupero a fini abitativi di rustici e sottotetti	
	mc	vani	mc	vani	mc	vani	mc	vani
2005	21734	352	6603	78,5	1456	24,5	4138	27,5
2006	31287	1010,5	10661	110	2007	25	1728	23
2007	20999	320	4536	69	1073	17	1701	16
2008	20605	276,5	3455	35,5	1737	29	1129	23
2009	35926	410	4981	46	2195	26	2364	26
2010	10862	143	599	11	918	13	1662	26
2011	20699	96	8676	110	1416	19	1591,94	26
2012	275	5	2963	32	672	8,5	945	10
2013	4131	57	3136	34,5	3096	30	1626	26,5
2014	2704	26	1504	28	872	20	1872	20
2015	1747	28	1646	21	569	7	1080	11
2016	6814	70	4129	54	529	8,5	967	15,5





PARTE III

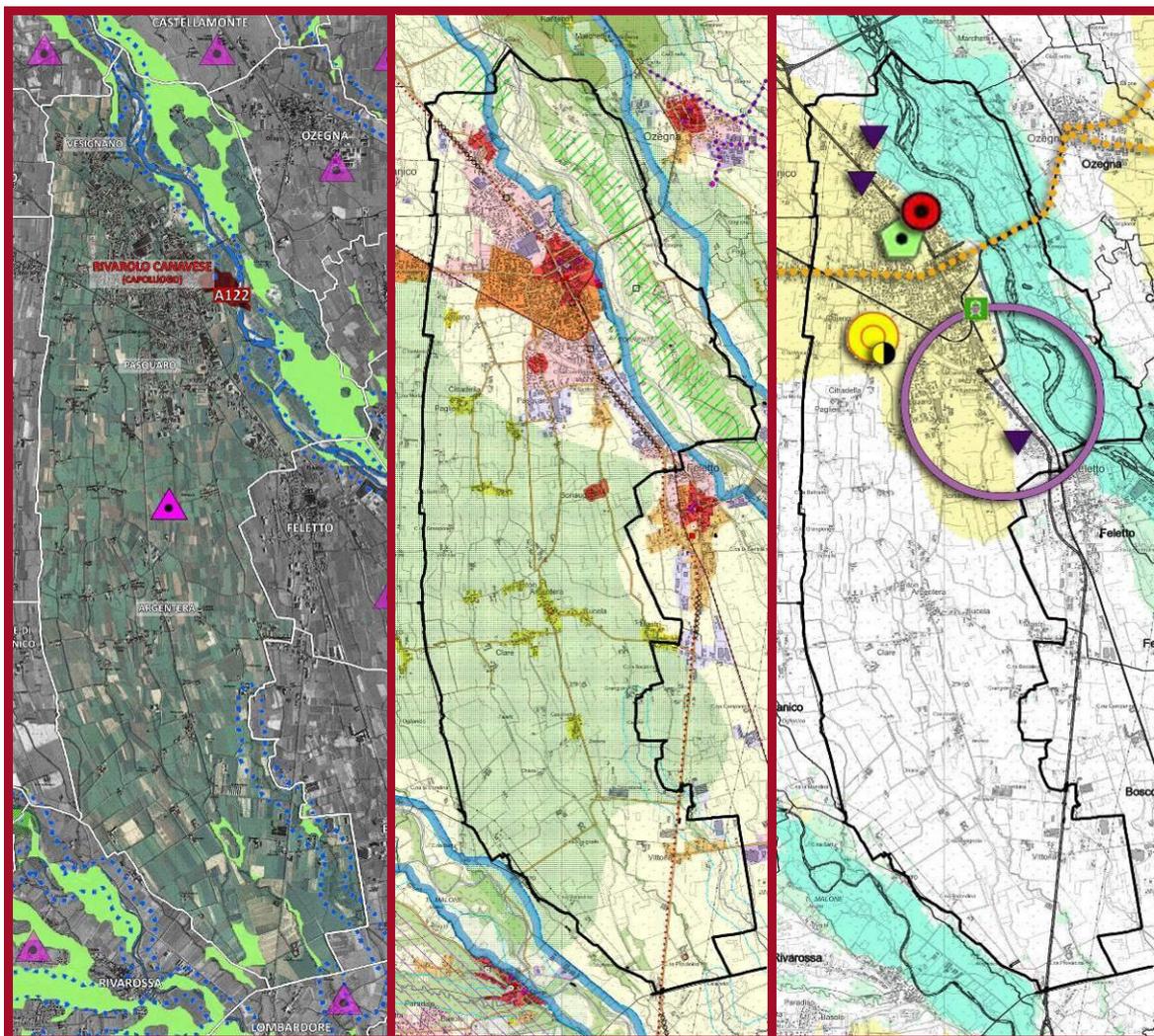
OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE

[1] PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE GENERALE

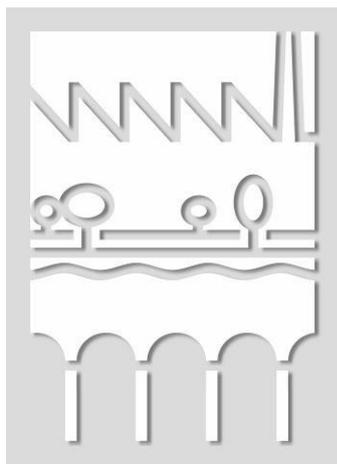
Gli obiettivi che costituiscono la base di indirizzo delle strategie della Variante Generale sono stati definiti secondo tre distinti livelli di “contributo”.

► 1.1 | La pianificazione territoriale-paesaggistica sovraordinata

Il nuovo PRG deve innanzitutto confrontarsi con le direttive e gli indirizzi strategici derivanti dalle strumentazioni sovraordinate. Sono pertanto stati analizzati il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2), al fine di estrapolare le finalità specifiche di ognuno per la porzione di territorio in esame. È chiaro che la scala di riferimento di tali strumenti, soprattutto dei due regionali, non è direttamente applicabile sul livello locale, ma è compito della pianificazione comunale prevedere azioni che possano contribuire al raggiungimento degli obiettivi generali di governo del territorio ([📄](#) *Elaborato D.1.1 “Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione sovraordinata”*).



► **1.2 | Le scelte politiche dell'Amministrazione Comunale**



A livello locale, gli orientamenti espressi dall'Amministrazione sono ben sintetizzati dal logo che accompagna la redazione del nuovo strumento urbanistico, il quale evidenzia i tre valori che il Piano assume come riferimento operativo: "storia", "ambiente" ed "economia". Ognuna di queste "anime" ha un peso ben definito nella complessiva percezione dell'immagine del territorio comunale, influenza ed è influenzata dalle altre, andando a costituire un sistema che può e deve crescere all'unisono, superando alcuni elementi di stallo e di difficile "convivenza".

● La storia

Il nucleo storico del Capoluogo, con il suo quadrilatero duecentesco ancora perfettamente percepibile (insieme alla stratificazione dei successivi ampliamenti sorretti dall'apertura dei corsi ad esso perimetrali, primo fra tutti l'asse Corso Indipendenza-Corso Torino), ha pochi uguali in ambito canavese, e costituisce ancora il fulcro socio-economico della città (anche se in parte "indebolito" dai poli, prevalentemente commerciali, realizzati negli ultimi anni).

L'alta qualità del patrimonio edificato, raramente caratterizzato da interventi completamente snaturanti l'immagine storica (anche se con le rilevanti eccezioni del condominio in Corso Italia e di Palazzo Vicario che, pur non interessando direttamente il quadrilatero, costituiscono comunque un elemento di frattura visiva) non ha però costituito negli ultimi anni un motivo di attrazione sufficiente a orientare in modo netto il mercato edilizio, che ha al contrario avuto un notevole sviluppo in aree più marginali, con interventi prevalentemente di nuova costruzione.



Corso Torino

L'obiettivo dell'Amministrazione è quindi quello di invertire tale tendenza, riportando i tessuti di antica formazione al centro del mercato immobiliare, favorendo l'inserimento di funzioni terziarie che possano agire da attrattori, e aumentando i livelli di servizi e accessibilità, con particolare attenzione alla mobilità ciclo-pedonale di accesso all'area.

Aspetto tutt'altro che secondario, sotto questo profilo, è la necessità (già chiaramente avvertita dall'Amministrazione, che aveva avviato una Variante Strutturale *ad hoc*, i cui presupposti e basi analitiche sono ripresi dalla presente Variante Generale) di porre mano alla revisione delle modalità di intervento sui tessuti di antica formazione, affiancando alle indispensabili norme di tutela del patrimonio edificato e dei suoi caratteri storico-architettonici precipui un apparato prescrittivo che possa incentivare la sua rifunzionalizzazione e valorizzazione.



Frazione Vesignano

● L'ambiente

La collocazione sul territorio del centro abitato principale, la sua denominazione e la stessa storia della città e del Comune sono esplicativi dell'importanza che ha avuto il Torrente Orco per Rivarolo. Questo rapporto, che ha tuttora un risvolto paesaggistico evidentissimo, ha in parte perso col tempo il suo carattere "fisico", allontanando forse il corso d'acqua dal quotidiano dei Rivarolesi e relegando le sue sponde alla sede di attività estrattive, ritagliate nel verde della vegetazione ripariale. L'importanza del torrente come elemento portante della rete ecologica di scala Canavesana ha poi forse ulteriormente contribuito a questo "distacco", portando a una lettura esclusivamente vincolistica del ruolo del corpo idrico e dei suoi spazi di contorno.

Il secondo denominatore di grande rilevanza paesaggistico-ambientale è la vasta pianura che si estende a Sud del Capoluogo e che caratterizza gran parte del territorio comunale; qui il rapporto tra natura e uomo si è reso nel corso del tempo

più esplicito, plasmato dai segni dell'attività agricola e dai nuclei rurali che punteggiano il tessuto di campi e boschi.

Anche in questo caso, quello che era un rapporto "biunivoco" si è col tempo trasformato in senso unilaterale, e il procedere verso lavorazioni meccanizzate e colture intensive ha impoverito e banalizzato il paesaggio, riducendo le alberate campestri a favore della continuità dello spazio coltivato e della monocoltura.



Il Torrente Orco e la piana agricola

Il Piano è indirizzato ad assumere questi due elementi come scenario entro il quale collocare azioni di recupero e valorizzazione, identificandoli come ambiti di ricaduta di una serie di interventi di mitigazione e compensazione correlati all'operatività del nuovo strumento urbanistico sui tessuti urbani, e indirizzati non solo al consolidamento dei valori della connettività ecologica e al recupero dei segni "storici" della maglia agricola, ma anche al rafforzamento dei legami tra la città e il suo intorno, individuando spazi, percorsi ciclo-pedonali, attrezzature e fulcri visivi che possano rinsaldare questo rapporto.

● Economia: tra passato e presente

La terza componente che il Piano assume come riferimento per la definizione delle sue strategie è il comparto economico, che ha in Rivarolo due volti molto precisi, chiaro specchio l'uno del passato manifatturiero della città (i due poli, in gran parte in disuso, del Vallesusa e della SALP), l'altro del progressivo affermarsi del modello della grande distribuzione commerciale e delle attività terziarie ad esso immediatamente correlate (che ha nell'“Urban Center” l'esempio più recente).



Gli edifici dismessi della SALP all'ingresso Sud del centro abitato di Rivarolo

Il Capoluogo, sia nelle zone più prossime al nucleo storico che nelle aree marginali, ospita strutture (in gran parte di matrice industriale) quasi sempre completamente defunzionalizzate (lo stesso “Urban Center” è del resto sorto sul sito che ospitava un tempo la Bofim, una fabbrica di pennarelli) e che allo stato attuale rappresentano “vuoti” sia percettivi che strutturali, interruzioni della continuità della maglia urbana che non solo ne caratterizzano negativamente la percezione, ma costituiscono barriere sotto il profilo della connettività interna, cesure nette tra le diverse zone della città e tra essa e il territorio circostante.

Ovvio quindi che il tema della reintegrazione di tali spazi all'interno del tessuto urbano sia tra le priorità dell'Amministrazione, come altrettanto evidente è l'inopportunità di prevedere il reinnesto di nuove funzioni produttive, vuoi in riferimento all'interstitialità rispetto ai tessuti residenziali, vuoi in relazione all'indirizzo terziario che ha ormai chiaramente assunto il comparto economico del Comune. Duplice è quindi la strada scelta dall'Amministrazione:

- sostenere e fornire spazi adeguati allo sviluppo del settore, conservando ove

possibile la traccia di un passato che ha segnato profondamente la città e la sua popolazione;

- innestare su questi stessi spazi gli elementi strutturali (viabilità, parcheggi, spazi di servizio, aree verdi, ecc.) utili sia a fornire il necessario supporto al recupero dei tessuti del nucleo più antico, sia a rinsaldare il legame, anche emotivo, tra la città e questi stessi ambiti.

► 1.3 | **Il processo partecipativo**

Le attività di pianificazione hanno ricadute sul territorio e sui cittadini che lo vivono; luoghi e persone sono destinatari e fruitori degli interventi di Piano, e in ultima analisi ne determinano il successo o il fallimento. La partecipazione durante il processo di elaborazione di un Piano è pertanto una delle fasi preliminari fondamentali, attraverso la quale coinvolgere tanti soggetti, portatori di interessi differenti, ognuno con visioni e idee proprie.

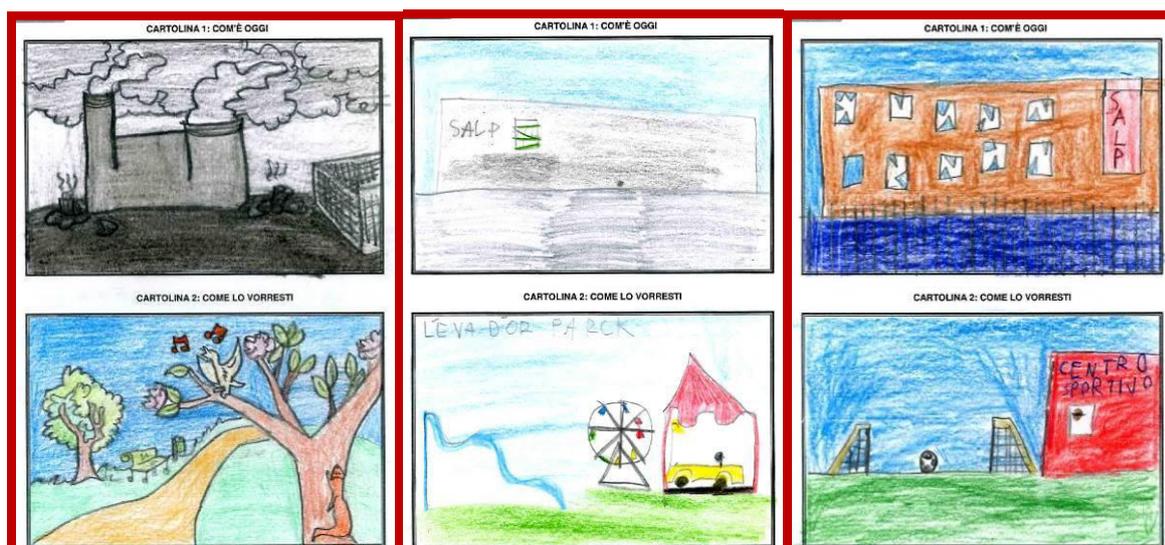
L'obiettivo è conoscere il territorio dal punto di vista, soggettivo ma reale, di chi vive la città; cercare di raccogliere opinioni e proposte "dal basso", in modo che le progettualità si avvicinino il più possibile alle richieste dei cittadini e il Piano diventi uno strumento di risposta alle loro esigenze.

Nel dicembre 2015 è stato avviato il processo partecipativo nel Comune di Rivarolo, propedeutico alla redazione del nuovo PRG, a partire da un questionario (rivolto anche ai non residenti, senza vincoli di età). L'interesse da parte dei cittadini è stato piuttosto scarso; tuttavia, nonostante il basso numero dei partecipanti, i risultati ottenuti sono stati interessanti.

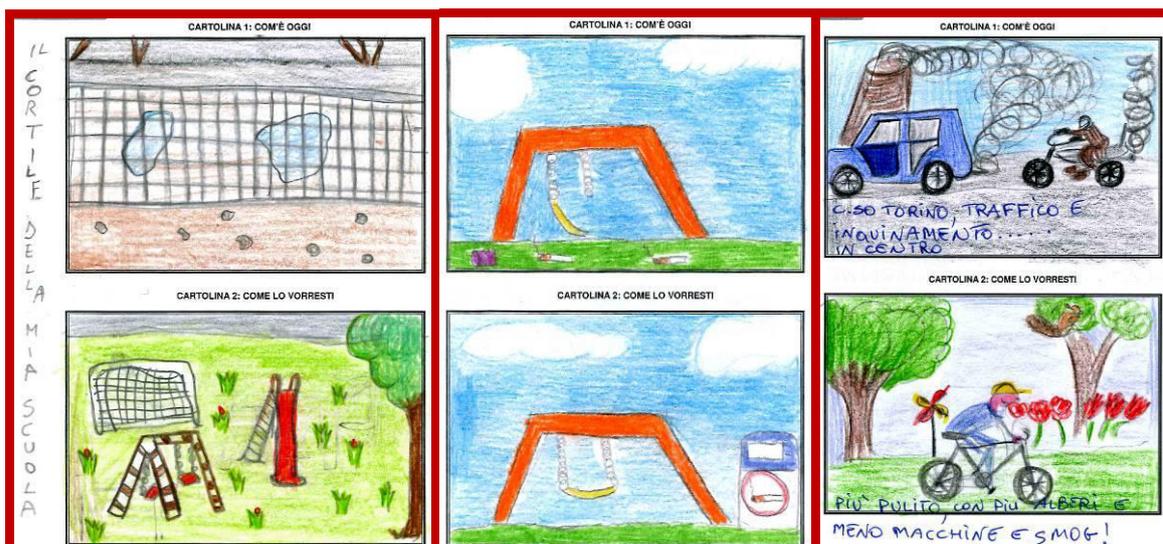




Un riscontro di particolare interesse è stato quello da parte dei “più giovani”, vale a dire gli studenti delle scuole primarie di Rivarolo. Molti gli stimoli emersi dal loro contributo, in particolare rivolti alla rigenerazione e riqualificazione degli spazi pubblici (molti dei quali abbandonati, difficilmente accessibili o inadeguati rispetto alla loro effettiva funzione).



Selezione di alcuni dei questionari proposti nelle scuole restituiti, sezione “Disegna un luogo di Rivarolo da migliorare”: in alto “Com’è oggi?”, in basso “Come lo vorresti?”



Selezione di alcuni dei questionari proposti nelle scuole restituiti, sezione “Disegna un luogo di Rivarolo da migliorare”: in alto “Com’è oggi?”, in basso “Come lo vorresti?”

In linea generale, le domande del questionario erano mirate alla valutazione dell’offerta e della qualità degli spazi e dei servizi nel centro storico e nelle frazioni; tra questi, la mobilità (viabilità veicolare, pedonale e ciclabile), i servizi e le attrezzature urbane (verde, impianti sportivi, attrezzature culturali e socio-assistenziali, per l’infanzia, scolastiche, spazi di aggregazione, raccolta dei rifiuti), il commercio e il turismo.

Nello specifico, i risultati mostrano un grado di soddisfazione piuttosto basso rispetto alla qualità delle attrezzature pubbliche e degli spazi destinati alla viabilità pedonale e ciclabile; migliore invece la dotazione e la qualità della viabilità veicolare, del commercio e del turismo. Positivi i risultati sulle condizioni abitative; al contrario, le aree produttive sembrano essere troppo poche e mal distribuite. Per quel che riguarda le aree residenziali e, nello specifico, il loro stato di conservazione, il livello percepito sembra essere piuttosto basso: ad eccezione del centro storico in cui la percentuale oscilla tra un 43% (buono stato di conservazione) e un 39% (mediocre), nel resto delle zone urbane del Comune lo stato di conservazione è ritenuto decisamente insufficiente.

L’indagine si è poi focalizzata sul centro storico, luogo principale del Comune ma scarsamente valorizzato. Tra gli elementi che necessiterebbero di maggiore attenzione gli edifici (48%), poi gli spazi pubblici (24%) e i monumenti (8%).

In sintesi, dal percorso partecipativo sono emerse le seguenti “idee” di intervento per il centro storico e le frazioni:

● Recuperi e riqualificazioni:

- recuperare i fabbricati abbandonati;
- ristrutturare gli edifici storici;
- sovvenzionare le ristrutturazioni di edifici storici;
- migliorare l'illuminazione cittadina;
- asfaltare le strade;
- recuperare i forni delle frazioni;
- eliminare la centrale a biomasse.

● Suggerimenti per la viabilità:

- pedonalizzare Via Ivrea;
- prevedere una protezione per i pedoni e dossi in Via Trieste;
- migliorare l'asse viario dell'ex Vallesusa;
- aumentare le zone pedonali in Via Farina e nei controviali;
- diminuire il passaggio di automezzi;
- completare la circonvallazione.

● Altre idee:

- programmare eventi pubblici anche nelle frazioni;
- pedonalizzare il centro;
- differenziare gli esercizi commerciali.

■ [2] **OBIETTIVI STRATEGICI E LINEE OPERATIVE DEL PIANO**

Di seguito si fornisce la sintesi degli obiettivi strategici perseguiti dalla Variante Generale e delle relative linee operative definite dal Piano:

● Obiettivo I: Consolidamento della rete ecologica

La pianificazione sovraordinata individua due elementi base per quanto riguarda la rete ecologica: il corridoio del Torrente Orco (che è una delle componenti portanti della rete a scala sovracomunale) e la pianura agricola a Sud del Capoluogo, parte di quella porzione del territorio canavesano compreso tra i bacini dei torrenti Orco e Malone, fortemente caratterizzato (e da lungo tempo) dall'attività

agricola. Le linee operative assunte dal Piano possono essere così riassunte:

- **LI1:** mitigazione e, ove possibile, rimozione dei fattori di disturbo e di interruzione della continuità ecologica del “*corridor*” coincidente con l’asta fluviale del Torrente Orco;
- **LI2:** tutela e consolidamento dei valori eco-connettivi e paesaggistici della pianura agricola che si estende a Sud del Capoluogo, con particolare attenzione ai sistemi di siepe-alberata a corona della rete idrografica secondaria.
- **Obiettivo II: Tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio**

Le due componenti sulle quali il Piano pone la maggiore attenzione sono i fattori caratterizzanti il paesaggio agricolo-rurale e il rapporto tra questo e i bordi dell’abitato. Le linee operative assunte possono essere così riassunte:

- **LI1:** definizione delle procedure di mitigazione e, ove possibile, rimozione degli elementi di disturbo della percezione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento ai bordi urbani del Capoluogo, agli insediamenti produttivi localizzati in modo improprio sul territorio e a quelli agricoli che presentano elementi fuori scala percepibili dalle principali visuali pubbliche;
- **LI2:** definizione della localizzazione delle “aree di porta” e degli interventi utili a rafforzare funzionalmente e percettivamente gli accessi alla città e gli ambiti di “anticamera” del centro storico del Capoluogo;
- **LI3:** tutela e ricostruzione delle componenti di definizione della maglia agricolo-rurale, con particolare attenzione ai sistemi “siepe-alberata” e al reticolo idrografico di secondo livello;
- **LI4:** rimozione dei potenziali fattori di compromissione della percezione del paesaggio e dei bordi storicamente riconosciuti degli insediamenti rurali.
- **Obiettivo III: Tutela e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico**

Come evidenziato anche dalle analisi condotte sulle condizioni abitative (📄 *Elaborato C.5 “Patrimonio abitativo inutilizzato”*), la maggior parte dei volumi in disuso è localizzata nell’ambito del centro storico; tale rilievo ha confermato la necessità di mettere a punto strumenti che favoriscano il recupero e la rifunzionalizzazione di questa parte dell’abitato, garantendone al contempo la tutela dei valori storico-artistici. Tra i fattori incentivanti, oltre alla completa revisione dell’apparato normativo di gestione degli interventi edilizi, un ruolo importante

viene assegnato alla valorizzazione urbana degli spazi, a partire dalle aree che costituiscono gli accessi al nucleo di più antica formazione, così come definito dal perimetro individuato dal Piano, fino all'implementazione della rete ciclo-pedonale di servizio. Le linee operative assunte dal Piano sono le seguenti:

- **LIII1:** valorizzazione funzionale e percettiva degli accessi alla città storica, definendo funzioni e elementi visivi "di rappresentanza" legati all'attuazione degli interventi di rifunzionalizzazione dei tessuti edificati;
- **LIII2:** revisione delle modalità di intervento sui tessuti di matrice storica del Capoluogo e delle principali borgate, definendo modalità di intervento che, pur nell'ottica della massima tutela dei valori storico-architettonici, incentivino la rifunzionalizzazione del patrimonio edificato;
- **LIII3:** ricucitura e ampliamento della rete ciclo-pedonale, con particolare attenzione alle connessioni tra l'area del centro storico, il suo immediato intorno urbano e i fulcri rappresentativi sotto il profilo storico, artistico e ambientale (ad esempio il parco del Castello Malgrà con il suo ruolo di *by-pass* tra il centro e l'area verde della "ripa").

● **Obiettivo IV: Risparmio del consumo di suolo**

Quello del risparmio del consumo di suolo deve essere, in ossequio alle direttive delle strumentazioni sovraordinate, uno degli obiettivi principali del Piano. L'Amministrazione ha scelto di concentrare i propri sforzi principalmente su:

- riduzione delle direttrici di espansione dei nuclei edificati frazionali, stralciando le previsioni residenziali del Piano vigente non ancora attuate (eliminando in questo modo anche una serie di potenziali fattori di disturbo del quadro paesaggistico);
- valutazione delle previsioni viarie del Piano vigente, con particolare attenzione ai tracciati di circonvallazione e alla loro effettiva utilità e realistica possibilità di realizzazione.

Una delle finalità principali della nuova strumentazione urbanistica è poi la volontà di procedere alla rifunzionalizzazione dei vuoti urbani (soprattutto spazi ad ex destinazione produttiva) che caratterizzano l'abitato principale, sfruttando questa possibilità anche in relazione al fatto di poter inserire nuove funzioni senza incidere sui suoli liberi. Con lo stesso spirito la Variante è inoltre orientata a

favorire gli interventi di recupero sui tessuti storici, incentivando l'insediamento di nuove funzioni residenziali ed economiche. Di seguito si riassumono le linee operative assunte dal Piano:

- **LIV1:** stralcio delle aree residenziali di espansione previste dalla strumentazione urbanistica vigente, non rispondenti ai criteri localizzativi delle strumentazioni sovraordinate o a specifiche esigenze di consolidamento dell'armatura urbana;
- **LIV2:** recupero dei tessuti dismessi di origine produttiva e dei "vuoti urbani", affidando loro il ruolo di completamento del comparto residenziale e di rafforzamento del livello di servizio (anche con destinazioni terziarie e commerciali) dei tessuti insediativi;
- **LIV3:** revisione delle modalità di intervento sui tessuti di matrice storica del Capoluogo e delle principali borgate, definendo un apparato normativo di regolamentazione degli interventi che, pur nell'ottica della massima tutela dei valori storico-architettonici, incentivi la rifunzionalizzazione di tale frazione del patrimonio edificato esistente;
- **LIV4:** stralcio di parte delle previsioni viarie dello strumento urbanistico vigente, individuando tracciati alternativi di minor impatto (sotto il profilo paesaggistico e di interferenza con la trama del territorio agricolo).

● **Obiettivo V: Sostenibilità ambientale degli interventi edificatori**

Il tema della sostenibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni di Piano deve essere affrontato sia sotto il profilo mitigativo (quindi ponendo principalmente attenzione a limitare le interferenze con il "sistema paesaggio" e la sua percezione) che in relazione alla possibilità di mettere in atto misure di carattere compensativo. Le linee operative assunte dal Piano si possono riassumere come segue:

- **LIV1:** definizione di criteri di qualità paesaggistica e ambientale vincolanti per la messa in atto degli interventi di nuova edificazione;
- **LIV2:** definizione di misure di compensazione (anche legate alla corresponsione di oneri finanziari), finalizzati alla realizzazione degli interventi di rafforzamento della rete ecologica e di rimozione dei suoi elementi di discontinuità;
- **LIV3:** definizione di tracciati viari "di bordo" con funzioni di decompressione del

traffico di attraversamento, riduzione del livello di emissioni e miglioramento delle condizioni di microclima.

● **Obiettivo VI: Completamento della rete di servizio**

Le “debolezze” dell’attuale rete dei servizi pubblici sono individuate principalmente in due settori dell’edificato principale del Capoluogo: le aree immediatamente a ridosso del centro storico e i margini dell’abitato. Per quanto concerne il centro storico, il Piano intende rafforzare le funzioni di “attestamento” e di accesso ciclo-pedonale; sui tessuti insediativi di margine occorre operare razionalizzando spazi di parcheggio, ambiti verdi e sistema viario, ponendo al contempo attenzione al loro ruolo di definizione percettiva dell’insediamento. Le linee operative assunte dal Piano sono le seguenti:

- **LVI1:** definizione dei mix funzionali da realizzare nell’ambito del recupero dei vuoti urbani, in particolare degli ex contenitori di funzioni produttive, al fine di consolidare il livello di servizio del Capoluogo;
- **LVI2:** definizione di nuovi tracciati viari “di bordo”, con funzione di decompressione del traffico veicolare di attraversamento del centro;
- **LVI3:** localizzazione di alcune aree residenziali di completamento, alla cui attuazione sono legate anche funzioni di integrazione dei servizi in aree di fran-gia, o comunque in ambiti “deboli” sotto il profilo infrastrutturale;
- **LVI4:** ricucitura e ampliamento della rete ciclo-pedonale, sia in attraversamento del nucleo del Capoluogo che in funzione della connessione con i nuclei rurali principali.

● **Obiettivo VII: Sostegno e razionalizzazione del comparto economico**

La profonda vocazione economica del Comune è passata nel tempo da una matrice prettamente produttiva a una maggiormente orientata al comparto terziario e commerciale (con un deciso sviluppo della grande distribuzione) e artigianale di dimensione medio-piccola. Questa evoluzione ha però comportato inevitabilmente un maggior grado di frammistione con i tessuti residenziali e, quindi, l’insorgere di alcune problematiche di rapporto. Le stesse aree a destinazione economica hanno finito in alcuni casi per caratterizzarsi come ambiti poco univoci, all’interno dei quali il mix funzionale (aziende di tipo industriale, attività terziarie, volumi residenziali di custodia o costituenti direttamente residenza dei

proprietari) non è qualificabile come elemento positivo, ma costituisce invece elemento di frammentazione e di debolezza strutturale del comparto. Il Piano assume le seguenti linee operative:

- **LVIII1:** analisi degli ambiti produttivi esistenti e distinzione delle destinazioni d'uso prioritarie, favorendo l'omogeneità di utilizzo delle aree e limitando gli accostamenti tra le attività di matrice più prettamente produttiva e i tessuti residenziali;
- **LVIII2:** definizione delle modalità di mitigazione paesaggistico-ambientale e ricollocazione delle attività economiche collocate impropriamente in ambito agricolo o in eccessiva vicinanza con i tessuti residenziali.

[3] SCHEMA DELLE AZIONI DI PIANO

Lo schema di seguito allegato precisa le "azioni" che la Variante Generale, sulla base delle linee operative specificate al paragrafo precedente, programma sul territorio rivarolese (le prime due colonne della tabella riportano i riferimenti alle sigle assegnate a obiettivi e linee operative).

n.b.: non essendo obiettivi e linee operative comparti stagni, ma ambiti di intervento in parte sovrapponibili e che hanno riflessi l'uno sull'altro, alcune delle azioni che il Piano sviluppa sono riferibili a obiettivi multipli.

Obiettivo I	LI1	azione 01	definizione delle modalità di recupero e rinaturazione delle aree LI. [art. 96 delle NDA – "Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti"]
		azione 02	definizione delle modalità di recupero e rinaturazione dell'area che ospita le gare di motocross. [art. 111 delle NDA – "Impianto per attività sportive motoristiche fuoristrada"]
		azione 03	definizione delle modalità di recupero e rinaturazione del depuratore in disuso dell'ex cotonificio Vallesusa e degli spazi limitrofi. [art. 103 delle NDA – "Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica – sezione prescrizioni particolari"]
		azione 04	definizione di prescrizioni specifiche per gli ambiti insediati e per i tracciati infrastrutturali ricadenti all'interno del corridoio ecologico. [art. 58 delle NDA – "Corridoio ecologico del torrente Orco"]

	LII2	azione 05	identificazione cartografica e tutela delle formazioni vegetali lineari residue che caratterizzano la pianura agricola. [art. 59 delle NDA – “Consolidamento, ricostruzione e potenziamento della REL”]
		azione 06	identificazione dei “Boschi di progetto” e delle “direttrici di riammagliamentamento ecologico” quali ambiti prioritari sui quali far ricadere gli interventi di piantumazione finanziati dagli “oneri di compensazione” legati all’attuazione delle previsioni insediative di PRG. [artt. 59 – “Consolidamento, ricostruzione e potenziamento della REL” e 108 – “Boschi di progetto” delle NDA]
Obiettivo II	LIII1	azione 01	definizione delle modalità di recupero e rinaturazione delle aree LI. [art. 96 delle NDA – “Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti”]
		azione 02	definizione delle modalità di recupero e rinaturazione dell’area che ospita le gare di motocross. [art. 111 delle NDA – “Impianto per attività sportive motoristiche fuoristrada”]
		azione 07	definizione delle modalità di mitigazione e rinaturazione delle aree produttive localizzate in ambiti impropri. [art. 110 delle NDA – “Impianti produttivi in ambito rurale”]
		azione 08	definizione delle misure di mitigazione paesaggistica degli insediamenti agricoli-produttivi. [artt. 105 “Aree agricole normali” e 108 “Aree agricole speciali” delle NDA]
	LIII2	azione 09	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali delle aree di “verde di porta urbana”, localizzate lungo i principali assi di penetrazione dell’abitato principale. [art. 102 delle NDA – “Verde di porta urbana”]
		azione 10	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali degli “accessi all’ambito percettivo della città storica”, la cui attuazione è a volte contestuale agli interventi di riconfigurazione urbana previsti su alcune delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
	LIII3	azione 05	identificazione cartografica e tutela delle formazioni vegetali lineari residue che caratterizzano la pianura agricola. [art. 59 delle NDA – “Consolidamento, ricostruzione e potenziamento della REL”]
		azione 06	identificazione dei “Boschi di progetto” e delle “direttrici di riammagliamentamento ecologico” quali ambiti prioritari sui quali far ricadere gli interventi di piantumazione finanziati dagli “oneri di compensazione” legati all’attuazione delle previsioni insediative di PRG. [artt. 59 – “Consolidamento, ricostruzione e potenziamento della REL” e 108 – “Boschi di progetto” delle NDA]

	LIII4	azione 01	definizione delle modalità di recupero e rinaturazione delle aree LI. [art. 96 delle NDA – “Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti”]
		azione 11	stralcio delle previsioni viarie “di circonvallazione” previste dal PRG vigente, recuperando le relative funzioni connettive utilizzando tracciati esistenti lungo i bordi dell’insediamento principale, integrati da piste ciclo-pedonali.
		azione 12	stralcio delle previsioni di ampliamento residenziale dei nuclei rurali previste dalla strumentazione urbanistica vigente.
Obiettivo III	LIII1	azione 10	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali degli “accessi all’ambito percettivo della città storica”, la cui attuazione è a volte contestuale agli interventi di riconfigurazione urbana previsti su alcune delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
	LIII2	azione 13	definizione delle modalità di intervento su ogni singolo edificio ricadente nell’ambito dei tessuti storici del Capoluogo e dei nuclei rurali (Vesignano, Argentera e Pasquaro). [artt. 83 “Insediamento centrale storico” e 84 “Centri storici minori” delle NDA]
	LIII3	azione 14	integrazione dei tracciati ciclo-pedonali di accesso al nucleo di antica formazione del Capoluogo, inserendo prescrizioni specifiche legate all’attuazione di alcune delle aree RU. [artt. 97, 98, 99, 100 e 101 delle NDA]
		azione 15	integrazione delle aree di parcheggio di attestamento per il nucleo di antica formazione del Capoluogo, inserendo prescrizioni specifiche legate all’attuazione delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
		azione 16	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali degli spazi verdi localizzati a Sud-Est del centro storico, con particolare riferimento alle connessioni con il Parco Malgrà e con il bordo orientale del quadrilatero duecentesco. [art. 103 delle NDA – “Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica”]
	Obiettivo IV	LIV1	azione 12
LIV2		azione 10	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali degli “accessi all’ambito percettivo della città storica”, la cui attuazione è a volte contestuale agli interventi di riconfigurazione urbana previsti su alcune delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
		azione 17	definizione delle caratteristiche funzionali e del mix di destinazioni d’uso delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]

	LIV3	azione 13	definizione delle modalità di intervento su ogni singolo edificio ricadente nell'ambito dei tessuti storici del Capoluogo e dei nuclei rurali (Vesignano, Argentera e Pasquaro). [artt. 83 "Insediamento centrale storico" e 84 "Centri storici minori" delle NDA]
	LIV4	azione 11	stralcio delle previsioni viarie "di circonvallazione" previste dal PRG vigente, recuperando le relative funzioni connettive utilizzando tracciati esistenti lungo i bordi dell'insediamento principale, integrati da piste ciclo-pedonali.
Obiettivo V	LIV1	azione 18	stesura di un apparato normativo specifico inerente i parametri qualitativi degli interventi di nuova edificazione in merito a: "Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche", "risparmio idrico", "efficienza energetica", "contenimento dell'inquinamento luminoso", contenimento dell'inquinamento acustico", "misure di razionalizzazione della raccolta dei RSU" e "gestione del rischio di incidente industriale". [PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I delle NDA]
		azione 19	definizione e precisazione normativa degli "oneri di compensazione ambientale" da corrisondersi in occasione degli interventi edilizi e loro destinazione alla messa in atto degli interventi di rafforzamento sulle "direttrici di riammagliamento ecologico" e di piantumazione dei "boschi di progetto". [art. 14 delle NDA – "Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo"]
	LIV2	azione 19	definizione e precisazione normativa degli "oneri di compensazione ambientale" da corrisondersi in occasione degli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento e loro destinazione alla messa in atto degli interventi di rafforzamento sulle "direttrici di riammagliamento ecologico" e di piantumazione dei "boschi di progetto". [art. 14 delle NDA – "Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo"]
	LIV3	azione 11	stralcio delle previsioni viarie "di circonvallazione" previste dal PRG vigente, recuperando le relative funzioni connettive utilizzando tracciati esistenti lungo i bordi dell'insediamento principale, integrati da piste ciclo-pedonali.
Obiettivo VI	LVI1	azione 10	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali degli "accessi all'ambito percettivo della città storica", la cui attuazione è a volte contestuale agli interventi di riconfigurazione urbana previsti su alcune delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
		azione 14	integrazione dei tracciati ciclo-pedonali di accesso al nucleo di antica formazione del Capoluogo, inserendo prescrizioni specifiche legate all'attuazione di alcune delle aree RU.

			[PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
		azione 17	definizione delle caratteristiche funzionali e del mix di destinazioni d'uso delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]
	LVI2	azione 11	stralcio delle previsioni varie "di circonvallazione" previste dal PRG vigente, recuperando le relative funzioni connettive utilizzando tracciati ("di margine") esistenti lungo i bordi dell'insediamento del Capoluogo, integrati da piste ciclo-pedonali.
	LVI3	azione 20	realizzazione di alcune delle previsioni varie "di margine" di cui all'azione 11 contestualmente all'attuazione delle aree residenziali di completamento RC e RT individuate con funzione di compattazione dei margini dell'abitato del Capoluogo.
	LVI4	azione 09	definizione delle caratteristiche morfologiche e funzionali delle aree di "verde di porta urbana", localizzate lungo i principali assi di penetrazione dell'abitato principale. [art. 102 delle NDA – "Verde di porta urbana"]
		azione 11	stralcio delle previsioni varie "di circonvallazione" previste dal PRG vigente, recuperando le relative funzioni connettive utilizzando tracciati ("di margine") esistenti lungo i bordi dell'insediamento principale, integrati da piste ciclo-pedonali.
azione 14		integrazione dei tracciati ciclo-pedonali di accesso al nucleo di antica formazione del Capoluogo, inserendo prescrizioni specifiche legate all'attuazione di alcune delle aree RU. [PARTE SECONDA / Titolo III delle NDA]	
Obiettivo VII	LVII1	azione 21	conferma delle aree di nuovo impianto per attività economiche identificate dal PRGC vigente, razionalizzando le previsioni infrastrutturali connesse e definendo le opportune misure di integrazione paesaggistica, senza prevedere nuovi ambiti di ampliamento. [art. 95 delle NDA – "Aree per nuove attività economiche"]
		azione 22	definizione dei criteri di riordino delle aree a destinazione terziaria (TR) e produttiva (PR) esistenti. [artt. 93 "Aree terziarie e artigianali" e 94 "Aree produttive di riordino" delle NDA]
	LVII2	azione 07	definizione delle modalità di mitigazione e rinaturazione delle aree produttive localizzate in ambiti impropri. [art. 110 delle NDA – "Impianti produttivi in ambito rurale"]



PARTE IV

STRUTTURA E CONTENUTI DEL NUOVO PIANO

[1] ASSETTO GENERALE DEL PIANO

Nella zonizzazione del territorio, la Variante identifica tre “sistemi”, entro i quali precisa definizione, orientamenti strategici e destinazioni d’uso specifiche (sotto il profilo strettamente normativo, il riferimento è la **PARTE SECONDA** delle Norme di Attuazione del PRG, **la cui completa articolazione è demandata alle fasi successive dell’elaborazione del Piano**). I tre “sistemi” sono:

❖ “Sistema dei tessuti insediativi esistenti e previsti”, composto da:

▶ Ambiti insediativi a dominante residenziale:

- Insediamento Centrale Storico (CS);
- Centri Storici Minori (CM);
- Nuclei di antica formazione in ambito urbano (NU);
- Nuclei di antica formazione in ambito agricolo (NA);
- Aree residenziali attuate con SUE (RP);
- Aree residenziali consolidate e di riordino (RR);
- Aree residenziali di completamento urbanistico (RC);

- Aree residenziali di trasformazione (RT);
- Insediamenti residenziali in ambito agricolo (RA);
- Attività agricole in ambito urbano (AU).
- ▶ Aree specializzate per attività economiche:
 - Aree terziarie e artigianali (TR);
 - Aree produttive di riordino (PR);
 - Aree per nuove attività economiche (PN);
 - Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti (LI).
- ▶ Ambiti di Riconfigurazione Urbana:
 - Via della Lumaca Nord (RU1);
 - Via della Lumaca Sud (RU2);
 - SALP-VIGEL (RU3a/RU3b);
 - Pasquaro (RU4a/RU4b).
- ❖ “Sistema dei suoli liberi e dei territori extraurbani”, composto da:
 - ▶ Verde di connotazione dello spazio urbano:
 - Aree a verde privato (VP);
 - Verde di porta urbana (VA);
 - Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica (VQ);
 - Aree agricole periurbane (AP).
 - ▶ Territorio e insediamenti agricoli:
 - Aree agricole normali (AN);
 - Aree di pertinenza fluviale (AF);
 - Boschi di progetto (BP);
 - Aree agricole speciali (AS);
 - Edifici e insediamenti in territorio agricolo (AE);
 - Impianti produttivi in ambito rurale (PA);
 - Impianto per attività sportive motoristiche fuoristrada (MX).
- ❖ “Sistema dei servizi sociali e delle infrastrutture”, composto da:
 - Aree a parco, per il gioco e lo sport (SV);
 - Aree per attrezzature scolastiche (SS);
 - Aree per attrezzature di interesse comune (SC);
 - Aree per servizi privati (SP);

- Aree a servizio delle attività economiche (SE);
- Infrastrutture cimiteriali (IC);
- Attrezzature tecnologiche (AT);
- Infrastrutture stradali;
- Parcheggi (PK);
- Distributori di carburante (DC);
- Infrastrutture ferroviarie (IF).

Nei paragrafi che seguono vengono illustrate le caratteristiche e finalità delle varie sub-aree di Piano.

► 1.1 | **Ambiti insediativi a dominante residenziale**

Ricomprendono i tessuti insediativi prevalentemente destinati alla funzione abitativa e alle connesse destinazioni di servizio (commercio al dettaglio, studi professionali, ecc.). In confronto al PRG vigente, è stata adottata una maggiore articolazione nella classificazione, fondata sulle analisi sia dell'evoluzione storica degli insediamenti che dello stato di fatto attuale, al fine di attribuire modalità di intervento il più possibile mirate, che contribuiscano alla generale qualificazione degli abitati.

● Insediamiento Centrale Storico (CS) e Centri Storici Minori (CM).

La valorizzazione e la definizione di politiche di intervento che sostengano la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione dei tessuti di antica formazione del centro storico e delle principali borgate costituiscono uno dei principali obiettivi del nuovo PRGC.

L'Amministrazione Comunale ha scelto di ridefinire l'area di intervento in relazione a quello che, nell'ambito dell'insediamento principale, si può definire come "contesto percettivo della centralità urbana storica", sulla base dei seguenti elementi:

- l'individuazione da parte del PPR delle "porte urbane" localizzate sull'asse di Corso Torino a Sud del centro storico ① e all'inizio di Via Ivrea ②; sulla base dello stesso concetto, la Variante identifica altri due accessi all'area centrale (su

Via Favria ③ e su Corso Indipendenza ④) che rivestono indubbiamente il ruolo di “porta” e che come tali costituiscono assi portanti di tessuti insediativi la cui gestione urbanistico-architettonica deve essere ordinata anche in riferimento a queste caratteristiche di “anticamera” del nucleo di più antica formazione;

- sulla scorta della perimetrazione desumibile dalle carte del Catasto Rabbini e della scelta strategica di cui al punto precedente, il Piano identifica alcune parti del tessuto edificato che, pur non avendo di per sé particolare rilevanza sotto il profilo della qualità urbano-architettonica (se non di tipo “episodico”, legato ad alcuni singoli edifici), costituiscono elementi che concorrono alla percezione di quella “centralità” richiamata dalla denominazione dell’ambito di intervento. Tali ambiti (comprendenti anche parti dell’edificato esterne alla perimetrazione desunta dal Catasto Rabbini), sono di fatto privi di una specifica omogeneità storico-architettonica, essendo stati lo scenario entro il quale indubbiamente l’insediamento originario ha avuto le sue prime espansioni, ma anche le parti del Capoluogo in cui lo stratificarsi di epoche, nuove esigenze abitative e funzionali, interventi di sventramento e di riconfigurazione della viabilità hanno finito per definire quella “terra di mezzo” che ad oggi distingue (percettivamente e funzionalmente) la città “storica” da quella “diffusa” che connota le aree esterne dell’abitato.

All’interno dell’involuppo definito secondo i criteri di cui al punto precedente, sono poi stati individuati gli ambiti che, per attestata e documentata rilevanza storico-architettonica, hanno evidentemente una loro identità specifica, evidenziata da elementi di omogeneità di impianto urbano e di caratteristiche tipologico-architettoniche, ruolo sociale e destinazioni d’uso specifiche e/o valori paesaggistici che concorrono in positivo alla percezione complessiva dell’insediamento storico; tali ambiti, tutelati ai sensi dell’art. 24 della LR 56/77, sono:

- la “città murata medioevale”: il quadrilatero della città duecentesca, compresa all’interno della cinta murata che correva sui tracciati degli attuali Corso Torino, Corso Italia, Via Carisia, Corso Rocco Meaglia e Viale Flavio Berone ①;
- il castello Malgrà e le sue pertinenze a parco ②;
- l’ambito della Chiesa e del convento di San Francesco ③;



L'ambito complessivo di intervento della Variante, il "contesto percettivo della centralità urbana storica" (denominato sulle tavole di Piano "CS - insediamento centrale storico") e le sue parti individuate ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77

- le ville (con relativi parchi pertinenziali) Vallero 4, Recrosio 5 e Marietti 6;
- la stazione ferroviaria 7;
- le "altee" di Corso Indipendenza (parte), Corso Torino (parte), Corso Italia e Viale Berone, considerati nel loro ruolo di quinta architettonica della città antica ma anche (in particolare i segmenti di Corso Indipendenza e Corso Torino) di

cerniera tra questa e la città “moderna”; lungo tali assi sono poi assoggettati allo stesso regime di tutela anche alcuni edifici riconosciuti come emergenze architettonico-compositive ⑧.

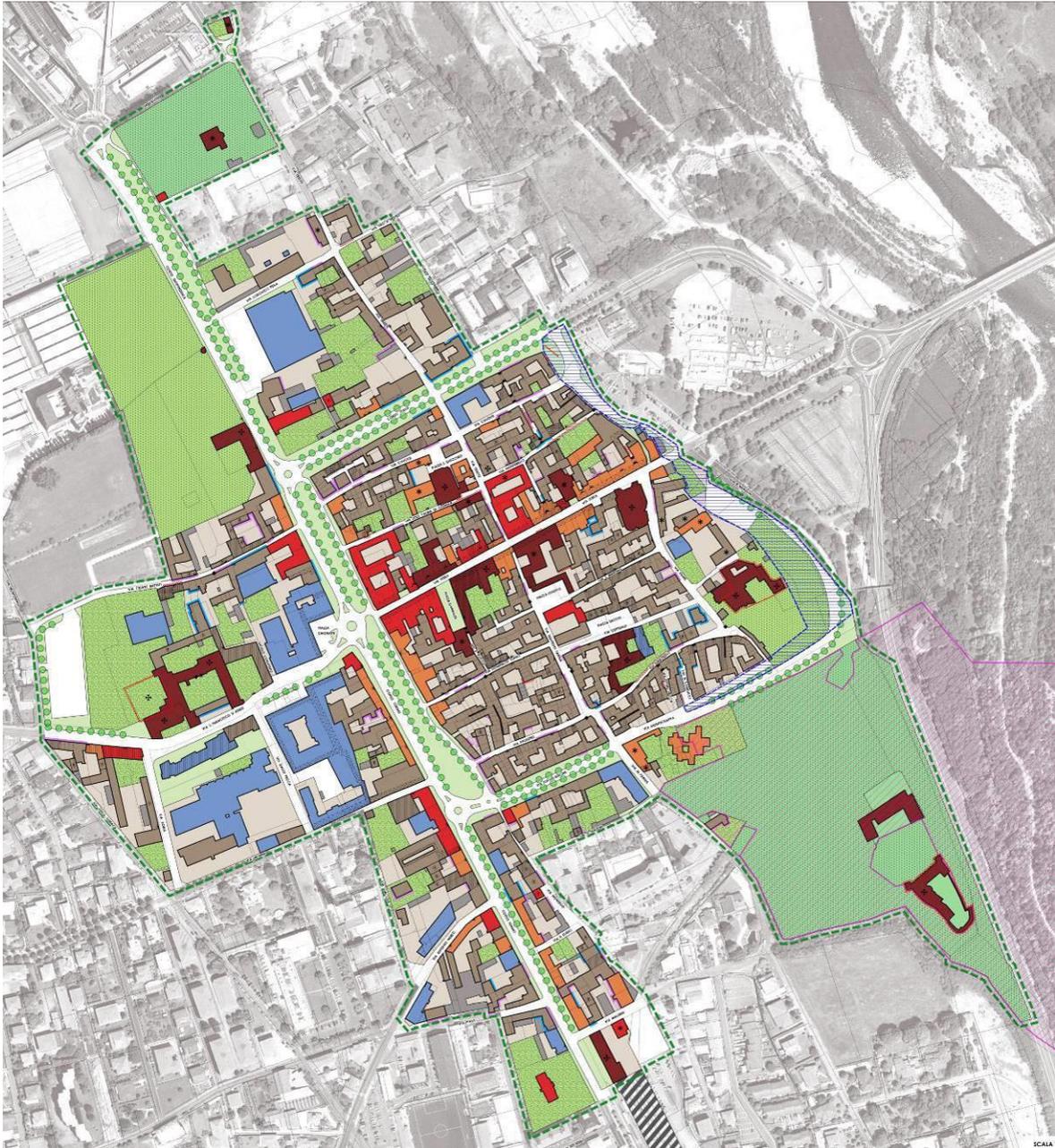
All'interno dell'ambito così definito, e sulla base di specifiche indagini e report fotografici, è stato predisposto un dettagliato quadro di analisi e valutazione dei tessuti edilizi, finalizzato a documentare capillarmente le scelte effettuate e a supportare adeguatamente la futura fase gestionale a livello locale.

Tale lavoro, condotto a livello di singola unità edilizia, ha consentito di individuare tutte le possibili categorie di edifici esistenti nel contesto esaminato, conducendo quindi ad una catalogazione decisamente più dettagliata rispetto a quella del PRGC vigente; l'obiettivo di tale lavoro di analisi è duplice:

- garantire la massima tutela delle consistenze e dei valori ancora presenti nel centro cittadino, intesi non solo come singoli edifici o manufatti ma soprattutto come elementi costitutivi di un ambiente storico e documentario del cui pregio complessivo è indispensabile la conservazione, senza peraltro cedere a formali rigori regolamentari e ad inutili complicazioni procedurali;
- aggiornare un quadro ricognitivo rigido e datato, integrandolo con uno studio analitico diffuso e capillare, al fine di pervenire ad un dettagliato progetto urbanistico, insito nell'armatura normativa del piano regolatore, quasi più assimilabile ad un piano particolareggiato, con il fine di garantire alla comunità locale una concreta operatività edilizia, attuabile nel rispetto dei valori riconosciuti ma anche con semplicità procedurale ed esecutiva, che consenta realmente di incentivare e raggiungere una riqualificazione abitativa e funzionale del centro storico ed in particolare degli ambiti urbani ad esso immediatamente esterni.

Gli elaborati analitici documentano anche cortili e giardini di pregio paesaggistico-ambientale e le aree verdi private di carattere pertinenziale, oltre a elementi e manufatti di valore artistico e documentario, tipici della tradizione locale, quali affreschi, meridiane, archi, portali e passaggi pubblici voltati.

La stessa procedura analitica è stata applicata ai tre principali nuclei frazionali rilevabili sul territorio (Vesignano, Pasquaro e Argentera), identificati dalla Variante come “Centri Storici Minori” in virtù delle loro caratteristiche di estensione, struttura urbana e livello di servizi.



QUALITA' ARCHITETTONICA DEI TESSUTI EDILIZI

- EDIFICI DI ELEVATO PREGIO STORICO - ARTISTICO
CHIESE E PALAZZI VINCOLATI CON DECRETO, O IDENTIFICATI DAL PPR, O CHE PRESENTANO EVIDENTI E NOTEVOLI CARATTERI DI MONUMENTALITA', NON COMPROMESSI DA SIGNIFICATIVE ALTERAZIONI.
- EDIFICI DI APPREZZABILE VALORE IDENTITARIO
ORGANISMI EDILIZI CHE, PUR SENZA AVERE VALENZA MONUMENTALE, CARATTERIZZANO LA SCENA URBANA PER LA PECULIARITA' DEI LORO CONNOTATI ARCHITETTONICI E FIGURATIVI.
- EDIFICI DI APPARENTE INTERESSE DOCUMENTARIO
FABBRICATI CHE MANIFESTANO I CARATTERI GENUINI (SEPPUR LEGGERMENTE COMPROMESSI) DEI TESSUTI STORICI O RICONOSCIUTE QUALITA' ESPRESSIVE DELL'ARCHITETTURA CONTEMPORANEA.
- EDIFICI PRIVI DI CONNOTATI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI
FABBRICATI VECCHI E NUOVI CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI VALORI DA SALVAGUARDARE MA, PER DIMENSIONI E IMPIANTO PLANIMETRICO, RISULTANO SOSTANZIALMENTE OMOGENEI AL CONTESTO, PUR IN PRESENZA DI EVENTUALI ELEMENTI DI ANOMALIA O INCOERENZA TIPOLOGICO - FORMALE.
- EDIFICI NON ORGANICI AL TESSUTO STORICO
EDIFICI DI FRATTURA PER DIMENSIONI E POSIZIONAMENTO.

VERDE

- FILARI ALBERATI ESISTENTI
- SPAZI PER LA MOBILITA' VEICOLARE E PEDONALE
- CORTILI E GIARDINI
- PARCHI PUBBLICI E PRIVATI

Estratto dell'elaborato C.6.1 "Insediamento centrale storico: analisi del patrimonio edilizio"



Estratto dell'elaborato C.6.2 "Centri storici minori: analisi del patrimonio edilizio"

Sulla base di tali analisi, la Variante Generale provvede a una completa revisione degli articoli del testo normativo che regolano le trasformazioni nella zona centrale storica, identificando tipi di intervento progettati specificamente per i singoli edifici, in modo da introdurre nella norma di attuazione del Piano Regolatore una serie di contenuti progettuali di dettaglio. Il tutto nell'ottica di una effettiva salvaguardia e, contemporaneamente, di una reale operatività edilizia, che consenta di intervenire sia in relazione alla tutela dei valori storico-architettonici ma, laddove necessario, consenta di poter risolvere situazioni di frattura percettiva del quadro complessivo e concreti interventi di rifunzionalizzazione degli ambiti sottoposti a un vincolo più elastico e meno conservativo.

● **Nuclei di antica formazione (in ambito urbano / in ambito agricolo) (NU / NA).**

I primi, riconosciuti sia nel Capoluogo che nei principali Centri Minori, sono ambiti interposti tra le aree centrali e quelle di recente formazione, o interstiziali a queste ultime, prevalentemente caratterizzati da residenze di origine rurale e da fabbricati rustici che non presentano interesse storico-documentario ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare. Le azioni del PRG sono infatti finalizzate al recupero delle strutture esistenti, anche attraverso adeguamenti igienico-funzionali e limitati ampliamenti, e alla riqualificazione formale generale degli ambiti urbanistici, nell'ottica del raccordo tra il tessuto compatto e uniforme del centro storico e quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione.

La classificazione NA è stata assegnata al rimanente patrimonio edificato di matrice rurale (quando riconducibile a formazioni più o meno complesse di edifici) che caratterizza l'ampia pianura agricola che si estende a Ovest e, soprattutto, a Sud del Capoluogo; oltre agli insediamenti di più rilevante consistenza (come ad esempio Bonaudi e Mastri), vengono quindi perimetrati tutti i nuclei distribuiti nel territorio agricolo extraurbano. Sono ambiti edificati che, seppur caratterizzati talvolta dalla presenza di elementi di interesse documentario, presentano spesso nuove costruzioni incoerenti con l'impianto planimetrico e i caratteri morfologici originari degli abitati. Il Piano è orientato a conservarne e valorizzarne il carattere testimoniale, con particolare attenzione al loro ruolo di definizione del paesaggio agricolo.

● Aree residenziali attuate con SUE (RP).

Il Piano individua le aree di recente edificazione (o in fase di costruzione), derivanti dall'attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Su tali aree, localizzate nell'ambito del Capoluogo e della borgata di Argentera, la Variante prevede la conferma delle quote edilizie realizzate o previste dai PEC già approvati, consentendo unicamente eventuali interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti e il completamento e/o integrazione dei reticoli infrastrutturali e dei servizi pubblici.

● Aree residenziali consolidate e di riordino (RR).

Aree edificate sature a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente (collocabili nel lasso temporale che va dagli anni '50 alla fine del secolo) e quelli realizzati in attuazione del PRG vigente, caratterizzati in massima parte da una edificazione intensiva, di tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione di piccolo taglio. Tali ambiti costituiscono gran parte del tessuto edilizio della parte occidentale del Capoluogo e il loro sviluppo lungo l'asse viario Corso Indipendenza-Corso Torino ha finito per saldare l'abitato principale ai nuclei di Vesignano e Pasquaro.

La Variante orienta gli interventi su tali aree, confermandone le quote edilizie realizzate, all'adeguamento funzionale degli edifici esistenti (anche ammettendo contenuti ampliamenti) e al completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

● Aree residenziali di completamento urbanistico (RC).

La Variante introduce sul territorio alcune previsioni residenziali di completamento, definite in relazione:

- alle richieste pervenute (ove possibile quando le stesse sono risultate coerenti con le politiche di contenimento dell'uso del suolo e di compattazione dell'edificato);
- a quanto rimaneva delle previsioni inattuate del Piano Vigente (nei casi in cui l'Amministrazione ha avuto conferma del persistere, da parte delle proprietà, della volontà di realizzare gli interventi edificatori);
- alla necessità di consolidare alcuni margini urbani, sia sotto il profilo paesaggi-

stico-percettivo che dal punto di vista del completamento dei servizi infrastrutturali.

Tali aree libere sono infatti deputate al completamento puntuale dell'armatura urbana e alla riqualificazione dei tessuti radi periferici.

● **Aree residenziali di trasformazione (RT).**

Il Piano identifica sette aree definite "di trasformazione" a prevalente destinazione residenziale (la cui attuazione è sempre vincolata alla predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo), alle quali sono legate previsioni infrastrutturali di rilievo, sia in riferimento al rafforzamento delle viabilità di margine (intervento necessario in relazione alla scelta di stralciare i rami di circonvallazione previsti dallo strumento urbanistico vigente) che al raccordo funzionale di ambiti residui, ad oggi costituenti vuoti o nodi irrisolti nell'ambito della maglia urbana. Si tratta in gran parte di ambiti di intervento già previsti dal vigente Piano, così definiti:

- RT1a / RT1b: area localizzata al margine Nord-occidentale della borgata di Ve-signano, già prevista dalla strumentazione urbanistica vigente; leggermente modificata nel suo perimetro, all'area la Variante Generale lega gli interventi di razionalizzazione della viabilità di accesso e di caratterizzazione funzionale e paesaggistica della porta Nord del Capoluogo (lungo l'asse di Corso Indipendenza);
- RT2 / RT3: le due aree sono localizzate lungo il tratto centrale del margine occidentale del Capoluogo e inglobano alcune previsioni di ampliamento residenziale e viarie già previste dal Piano vigente; nelle previsioni della Variante Generale, a tali ambiti è associato il completamento della viabilità di margine Ovest ed è affidato anche un ruolo di stabilizzazione paesaggistica del bordo urbano;
- RT4a / RT4b: l'area è localizzata lungo il margine orientale del Capoluogo, poco a Sud del polo sportivo comunale. Perimetrata ampliando leggermente una previsione della strumentazione urbanistica vigente, l'area costituisce di fatto un tassello di completamento dei tessuti residenziali dell'intorno; alla sua attuazione è legata la realizzazione del tracciato viario destinato a completare la viabilità di margine Est, raccordando il tracciato di via Trieste con la rotatoria già esistente in corrispondenza dell'accesso orientale del Capoluogo;

- RT5: unica previsione completamente ex-novo, l'area si colloca lungo il margine Sud-occidentale del Capoluogo, a valle del tracciato ferroviario della Canavesana; alla sua attuazione sono legati un intervento di qualificazione paesaggistica del bordo urbano Sud-Ovest e la realizzazione di un tratto di infrastruttura viaria utile al completamento della viabilità (anche ciclabile) di margine lungo il bordo occidentale del Capoluogo;
- RT6a / RT6b / RT6c: localizzata nel settore Sud-occidentale dell'insediamento del Capoluogo, l'area conferma una previsione della strumentazione urbanistica vigente, sottolineando la volontà dell'Amministrazione di intervenire rafforzando il livello di servizi di questa parte dell'abitato. All'attuazione dell'area è associato il completamento dell'attraversamento (veicolare e ciclo-pedonale) Est-Ovest, in prosecuzione di quanto previsto sulla RU4, e l'innervamento degli interventi lungo una spina verde di servizi che, a partire da via Argentera, raggiunge al margine opposto dell'abitato il tracciato di Corso Torino (lungo la direttrice di penetrazione della SSP460);
- RT7: area localizzata al margine Sud-Est della borgata di Argentera; si tratta anche in questo caso di un ambito già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, del quale la proprietà ha chiesto la conferma. In relazione alla localizzazione non ottimale dell'ambito, la Variante Generale ha in ogni caso operato in senso riduttivo, stralciando parte delle superfici originariamente previste.
- **Insedimenti residenziali in ambito agricolo (RA).**

La situazione particolare delle borgate Clare e Mastri, che presentano tessuti di espansione di notevole estensione rispetto ai nuclei originari, ha suggerito l'opportunità di identificare tali "isole" a destinazione prettamente residenziale, cresciute non episodicamente ma in ragione di una struttura urbana che, proprio perché incoerente con l'intorno rurale, costituisce un elemento per il quale è necessario predisporre un impianto normativo specifico.

La Variante indirizza tali ambiti alla conferma delle quote edilizie realizzate (consentendo l'eventuale adeguamento funzionale degli edifici esistenti non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona) e ponendo attenzione, ove ancora esistenti, alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità tipologiche e dei valori documentari della tradizione costruttiva locale.

● Attività agricole in ambito urbano (AU).

Sono insediamenti agricolo-produttivi, di non recente edificazione e talvolta di discrete dimensioni, localizzati per lo più in coincidenza dei margini degli abitati principali, in ambiti territoriali ritenuti impropri per la eccessiva contiguità agli insediamenti residenziali.

Pur dovendo garantire le condizioni minime di mantenimento delle attività in atto (concedendo unicamente limitati incrementi di superficie coperta, ammissibili solo in caso di documentate esigenze funzionali o di adeguamento a specifiche leggi di settore), il Piano opera su tali ambiti fissando misure di incentivazione alla riconversione e alla riqualificazione funzionale e paesaggistico-ambientale di volumetrie e spazi pertinenziali verso destinazioni compatibili con il contesto residenziale dell'immediato intorno.

► 1.2 | **Aree specializzate per attività economiche**

Da sempre caratterizzato da una profonda vocazione economico-produttiva (che negli ultimi anni ha privilegiato l'inserimento di funzioni principalmente di natura commerciale e tipologicamente riconducibili alla sfera della grande distribuzione), il territorio comunale, e in particolare il Capoluogo, presenta un notevole numero di ambiti che ospitano destinazioni di questo tipo, riconosciute dalla Variante secondo il seguente schema di zonizzazione:

● Aree terziarie e artigianali (TR).

La maggior parte degli ambiti con tale destinazione è localizzata lungo l'asse Nord-Sud che innerva il Capoluogo e si sviluppa secondo un modello di tipo "puntuale" nella parte settentrionale, per poi raggrupparsi in aree di maggiore estensione e ospitanti più attività al margine meridionale del territorio. Soprattutto con riferimento a questi ultimi ambiti, il Piano definisce obiettivi di riordino e consolidamento infrastrutturale per gli insediamenti esistenti, garantendo le necessarie possibilità di ampliamento e (ove possibile in relazione alla consistenza degli spazi residuali e agli indici fissati) di nuovo insediamento di attività compatibili, evitando la frammistione con destinazioni d'uso di tipo più prettamente artigianale e/o industriale.

● Aree produttive di riordino (PR).

Sono parti del territorio comprendenti insediamenti produttivi e artigianali esistenti in ambiti e strutture ritenute idonee all'attività produttiva, suscettibili di operazioni di riordino e completamento; sono localizzati prevalentemente ai margini settentrionale e meridionale dell'abitato del Capoluogo, attestati lungo le direttrici di penetrazione di Corso Indipendenza-Corso Torino-Corso Re Arduino (SSP460) e Via Argentera (SP37). Il Piano stabilisce su tali aree il mantenimento delle attività esistenti, definendo le modalità di completamento e potenziamento delle aziende, anche tramite l'inserimento di nuove unità produttive (ove possibile in relazione alla consistenza degli spazi residuali e agli indici fissati). L'insediamento ex EATON è individuato come area soggetta a bonifica ai sensi della Parte IV del Titolo V del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

● Aree per nuove attività economiche (PN).

La Variante Generale conferma la destinazione economica di due ambiti localizzati al margine Sud dell'abitato del Capoluogo, già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente:

- la prima area, la cui porzione settentrionale (in fregio a via Bicocca) è già stata attuata inserendo attività di matrice terziaria, è localizzata lungo il tracciato di Via Bonaudi;
- la seconda area è compresa tra il tracciato della SSP460 e la previsione viaria di completamento di Strada Ceresetta, compattando i tessuti di insediamento a matrice arteriale cresciuti a Sud della Circonvallazione Est.

Tali aree, libere da insediamenti ma contigue a impianti industriali o artigianali esistenti, sono poste in ambiti territoriali ritenuti idonei all'inserimento di nuove attività, sia per compatibilità delle caratteristiche idrogeologiche del sito, sia per l'esistenza di buone strutture viarie di accesso o per la loro facile realizzazione.

● Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti (LI).

Il Piano riconosce tre aree di produzione di materiali inerti (principalmente destinati al settore edile), due operanti all'interno delle aree perfluviali del Torrente Orco, a Nord-Ovest del centro storico del Capoluogo (in sponda destra) e nei pressi del confine con il Comune di Ciconio (in sponda sinistra), e la terza ubicata lungo la SP37 di Rivarossa, nella porzione meridionale del territorio.

La Variante, nel confermare la localizzazione delle aziende, predispone alcune

misure di mitigazione e sostenibilità delle attività in atto, al fine soprattutto di garantire il corretto rapporto delle prime due con i tessuti insediativi limitrofi e con i territori costituenti il corridoio ecologico del Torrente Orco.

L'obiettivo finale definito dalle norme di Piano è però, ovviamente, la riconfigurazione morfologica e la rinaturazione delle aree alla cessazione delle attività; per tali interventi, la Variante definisce alcune prescrizioni, in alcuni casi connesse anche a interventi di rafforzamento del limitrofo margine urbano e di più specifica definizione del suo ruolo nei confronti dell'ambito di tutela ecologica.

Alla data 31/03/2017, il Registro Regionale **non identifica sul territorio comunale alcuna attività classificata come "a Rischio di Incidente Rilevante"** ai sensi della normativa Seveso (D.Lgs 105/2015 in attuazione della Direttiva 2012/18/UE). Tuttavia, In fase di redazione del Progetto Definito del PRGC, è emerso che la Ditta "Nuova Zinco-rotostatica" (insediata sull'area PR6) è stata oggetto di Autorizzazione Ambientale Integrata da parte della Città Metropolitana di Torino (DD n.75-3104/2017, aggiornata con DD n.272-9057/2019), procedimento che ha certificato la classificazione dell'attività come "sottosoglia Seveso" a pericolo ambientale (categoria d – articolo 19 della Variante Seveso al PTC). L'attività, in quanto "a pericolo ambientale" (e non "tossico" o "energetico", non genera in ogni caso un'area di esclusione. Per una disamina più approfondita del comparto artigianale e produttivo rivarolese (e dei suoi rapporti con il territorio comunale) si rimanda agli **elaborati di Piano I.1 "Analisi del rischio industriale" e I.2 "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive"**.

► 1.3 | **Ambiti di riconfigurazione urbana**

In relazione a uno degli obiettivi principali della Variante Generale, vale a dire la riqualificazione dei vuoti industriali e, più in generale, degli spazi interni all'edificato del Capoluogo che appaiono oggi in disuso, parzialmente defunzionalizzati e/o necessitanti di reintegrazione all'interno della maglia urbana, le tavole di Piano individuano quattro ambiti, localizzati nel settore meridionale del centro abitato principale.

Per ognuno di tali ambiti, in riferimento a collocazione, estensione, rapporti con la città storica ed esigenze di miglioramento qualitativo e funzionale dei tessuti insediativi, il nuovo Piano esprime indirizzi di intervento e definisce specifiche funzioni, come di seguito sintetizzato.



Localizzazione delle aree RU

● **Via della Lumaca Nord (RU1).**

L'area è localizzata a Nord del tratto iniziale di Via della Lumaca e comprende, oltre a una serie di edifici di chiara matrice industriale utilizzati come rimessaggi degli automezzi di due aziende di trasporti private, un'area a servizi comunale che ospita un campo di calcetto con i relativi servizi.





Vista aerea, fronte Nord e fronte Est lungo Via Micono

Pur non essendo direttamente affacciata sull'asse di Corso Torino (al quale è però collegata dal breve tratto di Via Recrosio), l'area occupa una posizione strategica ottimale rispetto all'esigenza di potenziare il sistema di spazi di scambio modale a servizio della linea ferroviaria. Al contempo, un intervento al suo interno può essere occasione per ridefinire e riqualificare l'immagine architettonica dell'area (analogamente a quanto recentemente effettuato in un ambito limitrofo, immediatamente a Nord dell'area in oggetto), con particolare attenzione al fronte su Via Micono.



Il "prima" e il "dopo" del recente intervento di recupero lungo Via Micono

● **Via della Lumaca Sud (RU2).**

L'area si estende a Sud del tratto terminale di Via della Lumaca, finendo con l'affacciarsi direttamente su Corso Torino. È per gran parte occupata da fabbricati di tipologia e destinazione produttivo-artigianale, in parte ormai in disuso, a cui si intervallano alcuni edifici a destinazione residenziale, spesso riconducibili sotto il profilo della proprietà alle stesse attività economiche. Le aree pertinenti sono in gran parte caratterizzate da spazi a verde di discreta estensione.



Vista aerea, fronte Est su Corso Torino e fronte Ovest su Via Uligini

Le finalità di Piano sono rivolte alla rigenerazione della maglia urbana, anche con interventi di completa rimozione delle volumetrie esistenti e nuova edificazione, e alla sua riconnessione urbana rispetto ai tessuti circostanti, mediante la realizzazione di un collegamento con la direttrice di Corso Torino e la contestuale formazione di una “spina verde” attrezzata e parcheggi di attestamento per la vicina stazione ferroviaria.

● **SALP-VIGEL (RU3a / RU3b).**

L’area, che riunisce gli ambiti di pertinenza degli ex stabilimenti della SALP e della VIGEL, è localizzata lungo la direttrice di penetrazione meridionale dell’abitato principale (SSP460-Corso Torino), compresa tra il sedime di Via Martiri delle Foibe (a Nord), quello della SP222 (a Sud) e delimitata, lungo il confine orientale, dal tracciato della ferrovia Canavesana.

Per quanto riguarda la SALP, coincidente con la porzione settentrionale della perimetrazione (RU3a), a seguito delle demolizioni completate nel 2010, insiste sull’area unicamente la palazzina che ospitava gli uffici, la cui testata è vincolata (Not. Min. del 30/9/2009) in riferimento al suo ruolo di testimonianza storica dello stabilimento. La restante superficie pertinenziale (in parte ancora soggetta a

bonifica) è allo stato attuale costituita da un vasto spazio libero, interessato da sporadiche emergenze vegetali di scarso valore ecologico e paesaggistico. Sulla porzione meridionale dell'area (RU3b) insistono invece, ormai completamente in disuso, gli stabilimenti della VIGEL e una superficie di discreta estensione in gran parte interessata da superfici cementizie e bituminose.



SALP: vista aerea con particolare della facciata vincolata, quel che rimane del complesso produttivo su Corso Torino e l'ambito interno, ormai sgombrato da ogni fabbricato, visto da Nord



VIGEL: fronti Sud-Est e Sud-Ovest del complesso

L'ambito costituisce una sorta di "anticamera" urbana posta a filtro tra la città storica e i tessuti a matrice produttiva del margine meridionale dell'insediamento localizzati lungo la SSP460.

Il Piano prevede pertanto un mix funzionale imperniato sui servizi pubblici (scuole, impianti sportivi, ecc.), corredato da interventi viabilistici di raccordo con le strade perimetrali e dalla realizzazione di spazi verdi e filari alberati il più possibile continui tra loro, con funzione di caratterizzazione dell'accesso alla zona centrale della città.

● **Pasquaro (RU4a / RU4b).**

L'area è localizzata a Sud-Est della borgata di Pasquaro ed è parte dei tessuti di espansione che si sono sviluppati tra i due principali tracciati viari di accesso Sud al Capoluogo, Via Argentera (SP37) a Ovest e Corso Torino (SSP460) a Est.

L'area si confronta verso Nord con il margine a destinazione residenziale dell'abitato (lungo Via Carlo Pittara) e riveste un ruolo di cerniera tra questo e gli ambiti sui quali sono stati realizzati negli anni passati alcuni complessi di edilizia economica popolare; sulla porzione meridionale della perimetrazione insiste allo stato attuale lo scheletro strutturale di un edificio a destinazione residenziale (destinato anch'esso alla realizzazione di edilizia popolare), la cui attività di cantiere è ferma da tempo. Al di là del tracciato di Via Bicocca (che costituisce per un tratto il confine meridionale dell'ambito), ad eccezione di un piccolo nucleo rurale, la predominanza di destinazione d'uso è quella produttiva.





Vista aerea e viste da Sud e da Nord dell'area



Uno dei questionari restituiti dalle scuole, in cui compare l'insediamento di Via Bicocca prima e dopo

La funzione attribuita dal Piano all'ambito è la ricucitura funzionale delle aree limitrofe attraverso l'inserimento di attività artigianali, terziarie, servizi e quote di residenziale e la predisposizione di percorsi ciclo-pedonali, viali alberati e spazi verdi attrezzati. Fondamentale è il coordinamento con quanto previsto sulla limitrofa area RT6, in particolare per la definizione dell'attraversamento ciclo-pedonale Est-Ovest e la correlata spina di servizi verdi.

► 1.4 | **Verde di connotazione dello spazio urbano**

Grande attenzione è posta agli spazi verdi che caratterizzano l'ambito urbano del Capoluogo e il suo immediato intorno, assunti come elementi fondamentali della definizione della qualità paesaggistica e ambientale della città, e di innesto della rete ecologica che il progetto di Variante intende rafforzare, con particolare attenzione al Torrente Orco e alla pianura rurale che si estende a Sud del centro abitato principale, profondamente connesso ad ambedue gli ambiti citati.

La Variante, oltre a riconoscere cartograficamente e porre sotto tutela i viali alberati esistenti, e a programmare la loro estensione legandola all'attuazione degli interventi edilizi, individua e norma i seguenti elementi:

● Aree a verde privato (VP).

Il PRGC riconosce le parti del territorio prevalentemente inedificate interne al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato.

Tali aree assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

Il Piano affida a tali aree unicamente funzioni di ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi, tutelandone il valore paesaggistico e ambientale, senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

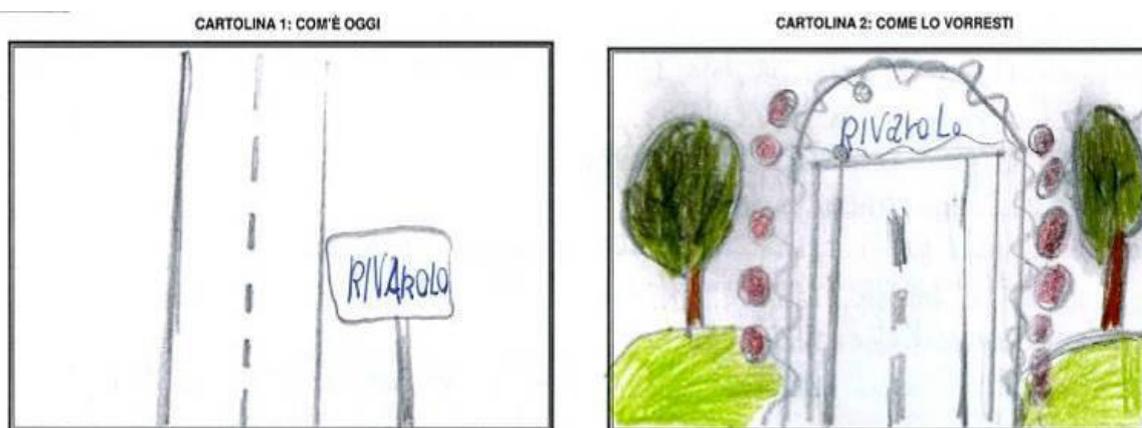
● Verde di porta urbana (VA).

Ambiti individuati lungo le principali direttrici di penetrazione del tessuto urbano del Capoluogo, in alcuni casi coincidenti con le "porte urbane" identificate all'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale:

- porta Nord-VA1: su Corso Indipendenza, a Nord dell'intersezione con Via Don Michele Cavalletto;
- porta Ovest-VA2: sulla SP42, nei pressi dell'intersezione con la linea ferroviaria Canavesana al confine con il Comune di Favria;
- porta Est-VA3: sulla SS565, alla confluenza tra la Circonvallazione Est e Corso Italia (da PPR);
- porta Sud-VA4: sulla SSP460 in corrispondenza della rotatoria di intersezione

con Via Fontana e con la nuova viabilità di margine Sud del capoluogo (da PPR). Su tali aree, il Piano opera con l'intenzione di definire, sotto il profilo percettivo e funzionale, gli accessi alla città moderna; la progettazione di dettaglio (che sarà precisata nell'ambito di concorsi di idee indetti dall'Amministrazione) deve perseguire due obiettivi principali:

- funzionale: le aree devono essere progettate come "snodo" funzionale di interscambio tra la viabilità veicolare e la rete ciclo-pedonale in progetto;
- percettivo: devono essere predisposte le quinte alberate e gli elementi di arredo urbano utili a esplicitare il ruolo di accesso alla città delle aree.



Uno dei questionari restituiti dalle scuole, in cui è rappresentata l'idea di "porta urbana"

● **Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica (VQ).**

Il Piano individua un ambito localizzato nella fascia compresa tra il bordo urbano orientale del Capoluogo e gli spazi pertinenziali dell'asta fluviale del Torrente Orco (coincidenti in parte con la "ripa" dalla quale deriva il nome della città). Tale area, caratterizzata dalla presenza di apparati vegetali con alti valori di insidenza ma bassa qualità sotto il profilo del tipo e della varietà delle essenze presenti, costituisce la cornice paesaggistica dell'accesso Est al Capoluogo, ed è allo stato attuale quasi del tutto priva di connessioni funzionali con il margine dell'abitato, debolezza che ne riduce sia il potenziale ruolo di filtro tra i tessuti edificati e gli ambiti perfluviali sia il ruolo di caratterizzazione percettiva e di elemento di valorizzazione della qualità dell'abitare.

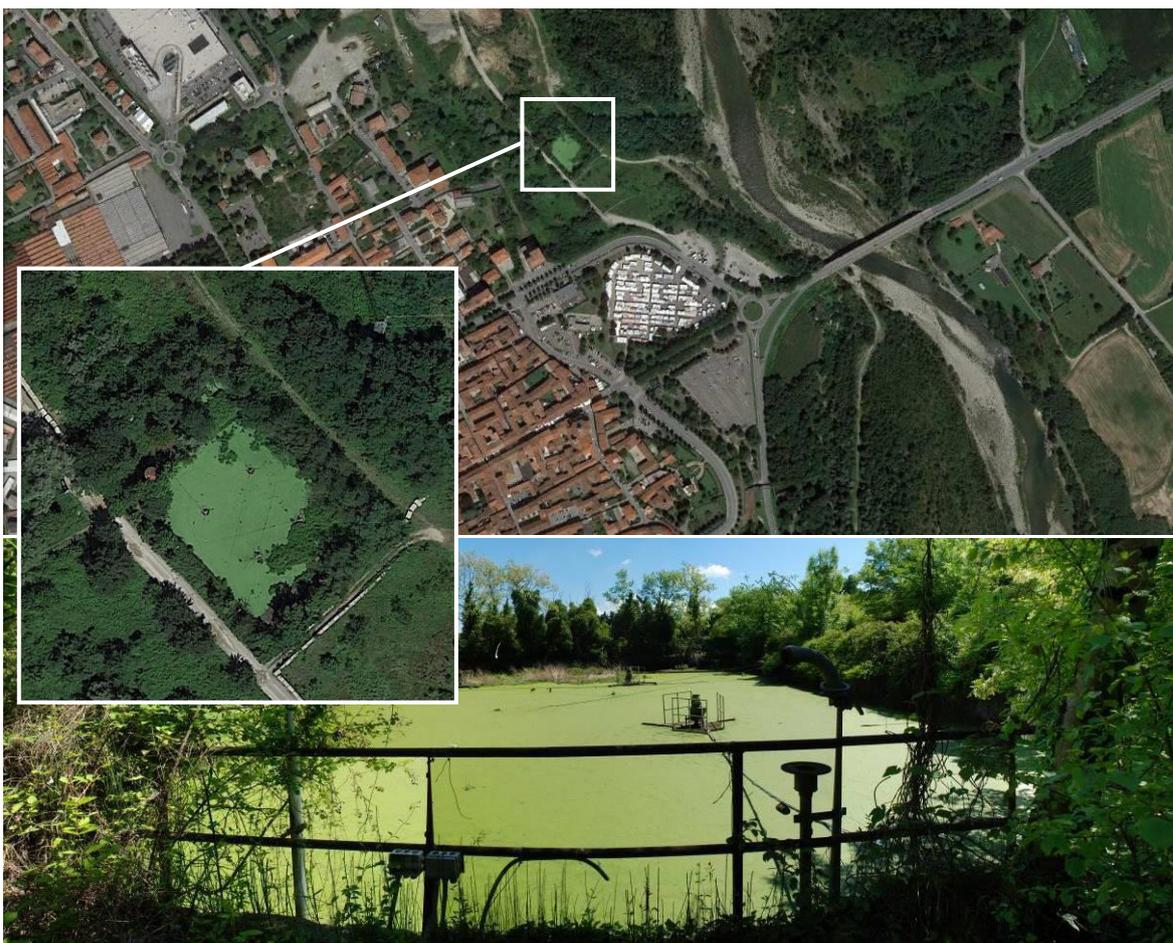
La Variante specifica per quest'area obiettivi di riqualificazione paesaggistica, da attuare lavorando su due elementi:

- sfoltimento degli apparati vegetali esistenti e integrazione del mix di essenze arboree, perseguendo obiettivi di rafforzamento dei valori ecotonali e di raccordo visivo e funzionale con i viali alberati esistenti e in progetto;
- ricucitura tra il sistema viario ciclo-pedonale del margine urbano (compresi i sottopassi del Parco del Castello Malgrà) e la rete di sentieri esistente, individuando spazi attrezzati per lo svago e lo sport.

Nei pressi del bordo Nord-orientale del Centro Storico del Capoluogo, compreso all'interno dell'area in oggetto, è inoltre localizzato, ormai in disuso, l'impianto di depurazione degli ex stabilimenti Vallesusa. Sull'area, che si estende per una superficie di poco più di 6.000 mq, insistono ancora la vasca in cemento (completa di tutti gli impianti connessi e della rete di illuminazione perimetrale) e una serie di manufatti accessori (silos, ringhiere, ecc.).

Il Piano individua l'ambito come area di ricaduta delle azioni necessarie a compensare l'attuazione di parte degli interventi di nuova edificazione previsti, definendo un piano di ripristino che si configura come intervento di rafforzamento dei valori di connettività del corridoio ecologico relativo all'asta fluviale del Torrente Orco. Il recupero dell'area, per il quale deve essere predisposto uno specifico progetto a firma di tecnico specializzato, deve prevedere:

- la rimozione dei macchinari, dei silos e di tutti i manufatti presenti sull'area (ivi comprese le strutture di recinzione) e conferimento degli stessi in impianti di recupero/smaltimento;
- la rimozione ed avvio, previo accertamento analitico, dei fanghi ancora presenti ad impianti di recupero/smaltimento;
- la rimozione delle aree di impermeabilizzazione, con particolare riferimento alle strutture in cemento armato della vasca di depurazione, e conferimento dei materiali di risulta in impianti di recupero/smaltimento;
- la ricucitura morfologica dell'area rispetto agli ambiti verdi circostanti;
- il raccordo, sulle aree di margine, con le fasce boscate esistenti, tramite piantumazione di essenze arboree e arbustive che contribuiscano a rafforzare i valori di biodiversità.



Vista aerea e da Nord dell'area del depuratore in disuso dell'ex cotonificio Vallesusa

● **Aree agricole periurbane (AP).**

Porzioni di territorio agricolo, prevalentemente prative, costituenti ambiti di rilevante valore paesaggistico e con funzioni di tutela ambientale; localizzate entro la fascia edificata marginale dei nuclei insediativi o immediatamente a ridosso di essi, comprendono in alcuni casi singoli edifici o piccoli complessi edificati di matrice rurale (molto spesso ospitanti ormai funzioni di carattere prevalentemente residenziale).

Il Piano opera su tali spazi nella direzione di una assoluta tutela degli spazi verdi, preservandoli da ulteriori edificazioni (anche a fini agricoli) e dall'utilizzo colturale di carattere estensivo, al fine di mantenere intorno ai centri abitati ampie porzioni libere di territorio agricolo con ruolo di cornice paesaggistica ed ecologica.

► 1.5 | **Territorio e insediamenti extraurbani**

La notevole estensione della pianura agricola (che si caratterizza come un territorio da lungo tempo plasmato dalle attività rurali, che ne hanno inevitabilmente condizionato aspetti percettivi e valenze ecologiche) rappresenta un dato con il quale il Piano deve confrontarsi già a livello analitico, operando con l'obiettivo di individuarne le componenti e le rispettive funzioni e caratteristiche.

● Aree agricole normali (AN).

Tali aree, attualmente utilizzate ai fini agricoli, comprensive degli insediamenti aziendali e dei territori boscati che le caratterizzano paesaggisticamente, costituiscono gran parte del territorio comunale, insinuandosi sino al margine Sud-occidentale del Capoluogo, grosso modo coincidente con il tracciato della ferrovia Canavesana.

Le finalità fissate dal Piano per questi ambiti sono rivolte alla valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale, incentivando la rifunzionalizzazione delle emergenze edilizie diffuse e ammettendo interventi per lo sviluppo delle aziende agricole nel rispetto delle caratteristiche geologiche, paesaggistiche e ambientali dei luoghi.

● Aree di pertinenza fluviale (AF).

Coincidono con gli ambiti territoriali di pertinenza del Torrente Orco, comprensivi dell'alveo torrentizio e delle sue zone di divagazione idraulica, localizzati lungo il margine orientale del Comune.

Il PRG delimita cartograficamente tali ambiti, identificandoli come aree da recuperare eventualmente anche all'uso naturalistico e ricreativo, assegnandovi prioritariamente una finalità di rispetto del corpo idrico e di connotazione paesaggistica e ambientale, anche ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77.

Questi ambiti fanno inoltre parte del principale corridoio ecologico rilevabile sul territorio, e quindi il Piano fissa ulteriori norme di tutela indirizzate alla salvaguardia delle loro caratteristiche eco-sistemiche (occorre in questo senso richiamare gli interventi di reinserimento ambientale e paesaggistico di quelle aree che, immediatamente adiacenti agli ambiti in oggetto ed esse stesse ricadenti all'interno del corridoio ecologico, costituiscono oggi elementi di discontinuità paesaggistica e ambientale, quali le due aree di lavorazione di materiali inerti e il

circuito che ospita le gare di motocross, di cui si dirà poco oltre).

● **Boschi di progetto (BP).**

Il Piano individua sette aree, ubicate lungo le aste fluviali del torrente Orco (BP1, BP3, BP4 e BP5) e dei rii Crosa (BP2) e Cardine (BP6 e BP7), sulle quali è prevista, con finalità compensativa dei nuovi interventi edilizi, la realizzazione di boschi di essenze autoctone indirizzati sia al potenziamento e ricucitura della rete ecologica che alla ridefinizione paesaggistica dei bordi urbani e delle direttrici di accesso; gli interventi di piantumazione sono finanziati tramite i proventi derivanti al Comune dalla corresponsione del “contributo di compensazione ambientale” previsto dal PRGC in relazione agli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino nuovo consumo di suolo.

● **Aree agricole speciali (AS).**

Il Piano individua in modo specifico alcuni ambiti occupati da attività economiche correlate all'agricoltura ma non ascrivibili in senso stretto all'imprenditorialità agricola. Rientrano in questa categoria tre aziende di coltivazione di fiori e piante in vivai (in serra oppure in giardini all'aperto), ubicati nel settore meridionale del territorio, e il Caseificio Longo con le relative pertinenze, al confine con il Comune di Bosconero.

In tali aree, il Piano consente la prosecuzione e l'ampliamento delle attività esistenti, nel rispetto dell'assetto rurale e degli aspetti paesaggistico-ambientali del loro intorno.

● **Edifici e insediamenti in territorio agricolo (AE).**

Il Piano raggruppa sotto questa dicitura l'insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, localizzati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità dei centri abitati, che caratterizza il vasto ambito rurale comunale. È un patrimonio edificato nell'ambito del quale, accanto ad alcuni edifici privi di valori architettonici, in alcuni casi anche di impatto paesaggistico-ambientale deturpante, non mancano gli esempi della tradizione costruttiva locale che conservano aspetti architettonici di interesse documentario. Scopo prioritario della Variante è il mantenimento del presidio umano sul territorio rurale, attraverso interventi di conservazione, recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale integrazione del patrimonio edilizio esistente, ovviamente secondo modalità compatibili con le classi di rischio geologico

definite dalla carta di sintesi, e con particolare attenzione all'inserimento ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente ricostruiti.

● **Impianti produttivi in ambito rurale (PA).**

Il Piano individua poi alcuni insediamenti artigianali "impropri", poiché dislocati in ambito extraurbano (all'altezza dell'abitato di Argentera) e, talora, in situazioni di criticità ambientale o idrogeologica (in prossimità del Torrente Orco).

Per le attività "compatibili" con il quadro idrogeologico, ambientale, paesaggistico e infrastrutturale, il PRG ammette il mantenimento delle strutture esistenti, con possibilità di ampliamento da valutarsi in base alle effettive esigenze aziendali, mentre per quelle "incompatibili" incentiva la rilocalizzazione e il successivo recupero ambientale dei siti dismessi.

● **Impianto per attività sportive motoristiche fuoristrada (MX).**

In Località Gave, sulla sponda orografica sinistra del Torrente Orco, è attivo da quasi 50 anni un impianto di motocross; l'ambito, circondato dalle aree boscate che coronano il corso d'acqua, ospita esclusivamente il tracciato di gara in sterrato e risulta sgombro da superfici di impermeabilizzazione e manufatti edilizi stabilmente infissi al suolo (ad eccezione di un fabbricato di servizio in muratura di circa 30 mq).

La Variante, nel confermare l'attuale utilizzo dell'area (che comunque rappresenta un elemento positivo di richiamo per il territorio), definisce in prima istanza alcuni interventi di mitigazione e sostenibilità ambientale, all'attuazione dei quali è vincolata la possibilità di continuare a ospitare gli eventi sportivi.

In considerazione della sua localizzazione (interna al corridoio ecologico fluviale), il Piano specifica la necessità di verificare eventuali disturbi arrecati alla fauna presente e detta le modalità di recupero dell'ambito da attuarsi al momento del cessare dell'attività, con specifico riferimento ai criteri di riconfigurazione morfologica, rinaturazione e riconnessione ecologica dell'area.

► 1.6 | **Sistema dei servizi sociali e delle infrastrutture**

La sezione conclusiva della **Parte Seconda delle Norme di Attuazione** è dedicata al comparto dei servizi sociali e delle infrastrutture e specifica indirizzi e direttive relativi ai seguenti "servizi sociali", esistenti e in progetto.

- **Aree a parco, per il gioco e lo sport (SV).**

Si tratta di impianti sportivi all'aperto e al chiuso, giardini e parchi accessibili al pubblico, aree attrezzate per il gioco e lo svago, per i quali il Piano dispone la qualificazione e l'aumento della dotazione complessiva comunale, attraverso "strategici" ampliamenti degli ambiti esistenti.

- **Aree per attrezzature scolastiche (SS).**

Sono individuate le scuole preesistenti di ogni ordine e grado (compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, purché accreditate dagli enti competenti) e le aree sulle quali sono ammesse nuove costruzioni finalizzate all'incremento e alla qualificazione dell'offerta attuale (di per sé già molto ricca).

- **Aree per attrezzature di interesse comune (SC).**

Sono ricomprese in questa categoria numerose attrezzature di tipo culturale (ad esempio la biblioteca di Via Palma di Cesnola), aggregativo (ad esempio la palestra di Via Montenero) e sanitario (ad esempio la struttura per anziani di Via Favria) con i relativi ambiti di pertinenza, che possono essere oggetto di interventi per il miglioramento prestazionale e l'integrazione delle strutture esistenti. Il Piano prevede nuove aree SC nelle immediate vicinanze di uno dei maggiori ambiti di trasformazione (RU3), in maniera tale da rafforzarne il ruolo "sociale".

- **Aree per servizi privati (SP).**

Sono così classificati due ambiti, localizzati rispettivamente al margine dei tessuti storici della borgata di Vesignano (bocciofila) e lungo la SSP460, nei pressi della Cascina Vittoria (campi sportivi), per i quali il Piano conferma le strutture e le destinazioni in atto con possibilità di adeguamento alle normative di settore.

- **Aree a servizio delle attività economiche (SE).**

Si tratta di dotazioni (parcheggi, verde di arredo e di fruizione, attrezzature sportive e ricreative, mense ed altre attrezzature) a disposizione degli addetti delle attività economiche produttive, commerciali, direzionali e ricettive del territorio, ulteriormente implementabili per il soddisfacimento degli standard di legge o per il miglioramento dell'offerta di servizi.

- **Infrastrutture cimiteriali (IC).**

Sono identificati i tre cimiteri esistenti, a servizio del Capoluogo e delle frazioni Argentera e Mastri, e le limitrofe aree destinate a parcheggio e deputate ad accogliere eventuali futuri ampliamenti.

- **Attrezzature tecnologiche (AT)**, classificazione comprendente:
 - impianti di captazione idropotabile: sono censiti i pozzi, variamente distribuiti sul territorio (anche in ambito urbano), e le relative aree pertinenziali, al fine di tutelare la qualità della risorsa idrica che alimenta l'acquedotto cittadino;
 - impianti di produzione energetica, in coincidenza con la centrale di produzione di energia elettrica/termica ubicata all'interno del perimetro dell'ex Vallesusa; il PRG ammette interventi di potenziamento e adeguamento funzionale delle attrezzature esistenti, con particolare attenzione alla mitigazione degli impatti ambientali;
 - attrezzature per erogazione di servizi di rete: per le medesime finalità di cui al punto precedente, sono identificate le aree ospitanti fabbricati e infrastrutture legati al trasporto/distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano e delle telecomunicazioni.

- **Infrastrutture stradali.**

Per quanto riguarda la viabilità, il nuovo Piano opera nel senso di una radicale riduzione delle opere previste dalla strumentazione urbanistica vigente, stralci che riguardano sostanzialmente:

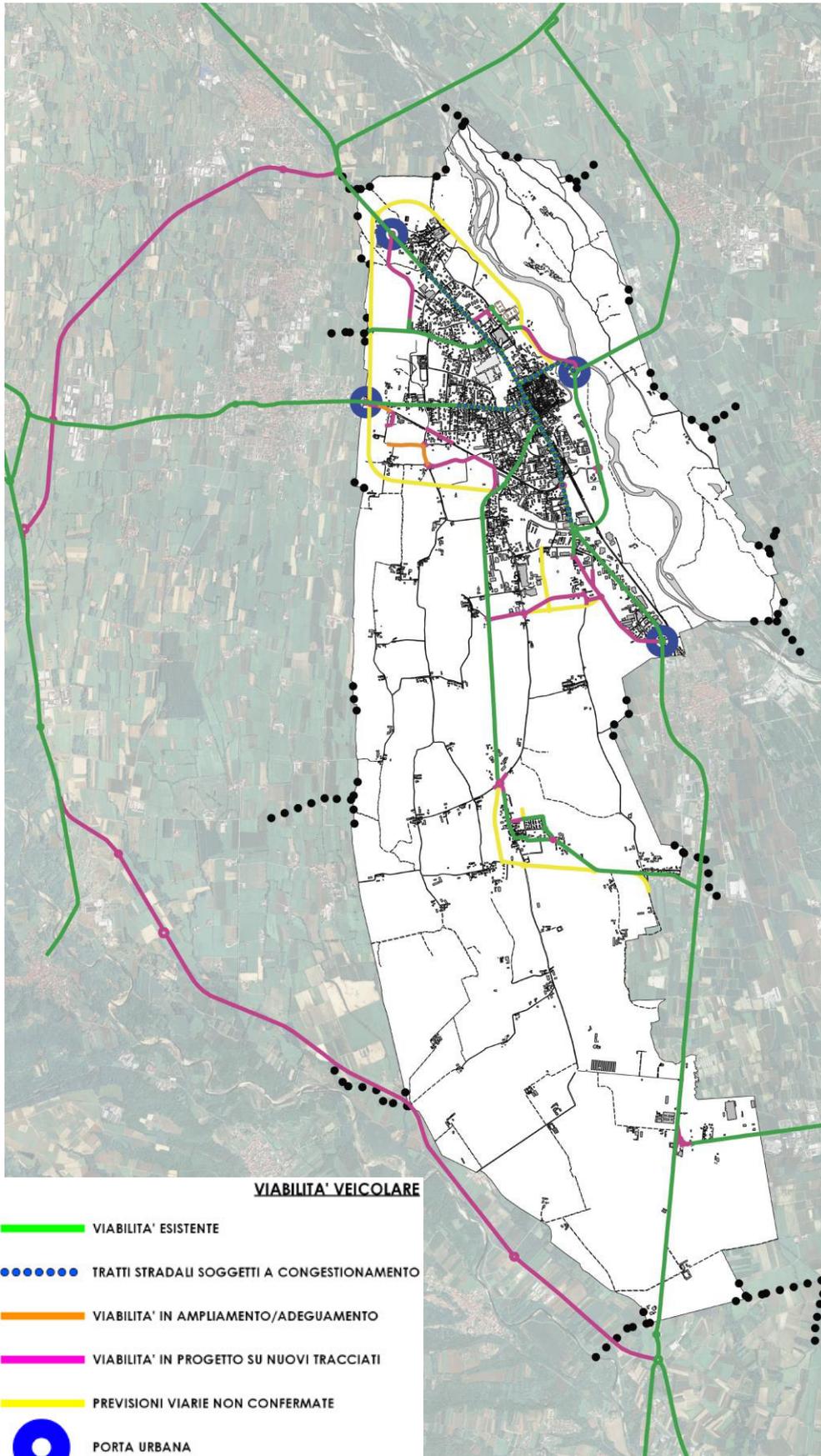
- 1) la viabilità di margine prevista tra il bordo urbano orientale del Capoluogo e gli ambiti perifluviali del Torrente Orco, che doveva costituire la circonvallazione Est dell'abitato (sviluppo lineare: km 2,6);
- 2) la circonvallazione Ovest, il cui innesto a Sud era previsto su Corso Vittorio Veneto, per poi svilupparsi in direzione Ovest fino al nucleo della borgata di Obiano e poi parallelamente al confine con il Comune di Favria fino all'incrocio con il tracciato della SSP460 (appena a Nord-Ovest della borgata di Vesignano), nel punto in cui doveva arrivare anche la circonvallazione Est di cui al punto precedente (sviluppo lineare: km 3,8);
- 3) la viabilità di margine prevista a Sud dei tessuti a destinazione produttiva che si sono sviluppati in aderenza alla borgata di Argentera, e la connessa direttrice di penetrazione verso Nord, che doveva intercettare Via Bicocca, nei pressi di un piccolo insediamento rurale (sviluppo lineare: km 1,4);
- 4) la viabilità di nuova connessione tra le borgate di Mastri, Canton Clare e Argentera, tracciato che poi, verso Nord, doveva connettersi alla SP37, in dire-

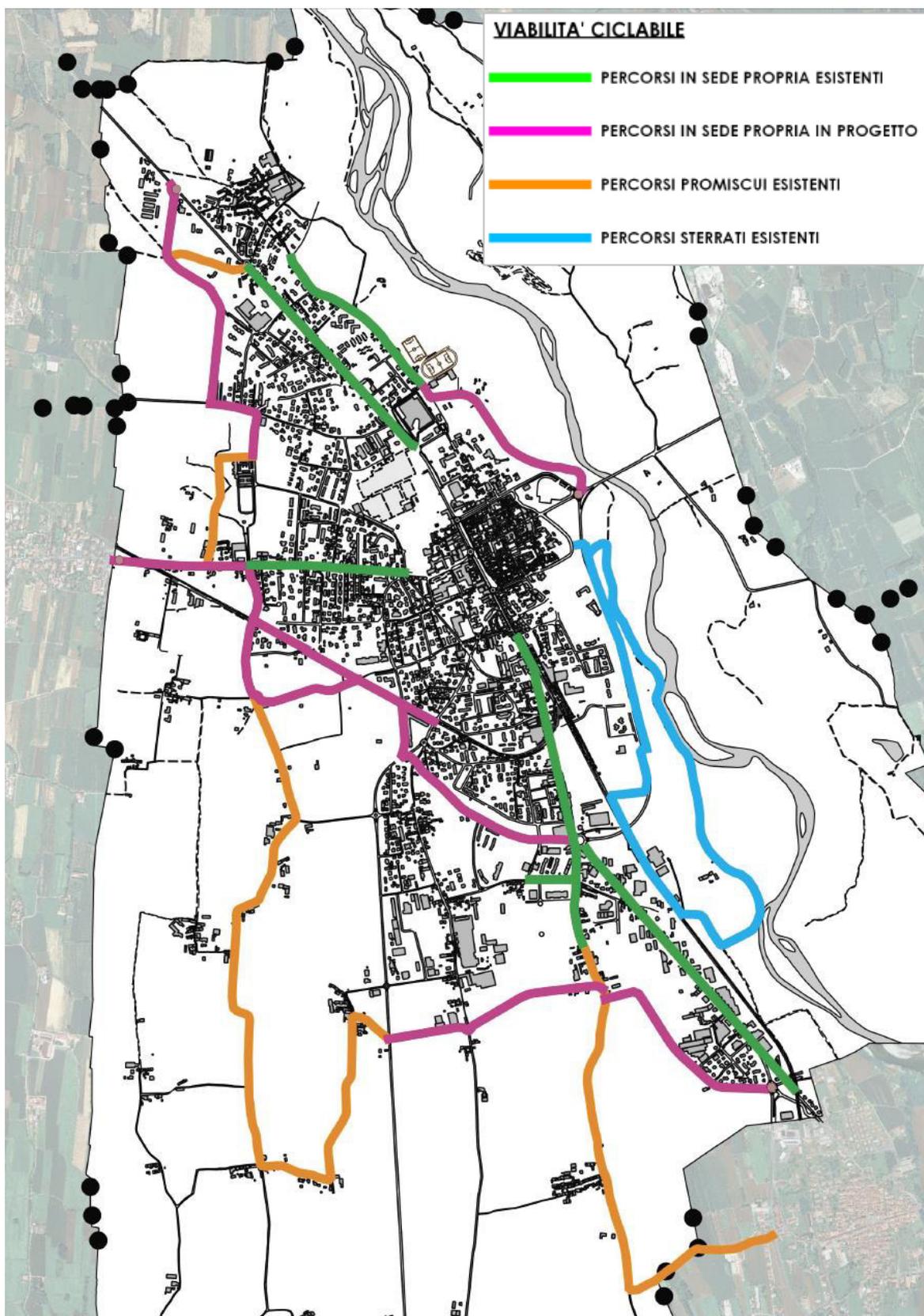
zione della borgata di Praglie (sviluppo lineare: km 1,8).

( **Elaborato B.4 “Consumo di suolo: raffronto tra le previsioni di Piano e il PRG vigente”**).

Il Piano prevede poi alcuni interventi di ricucitura, ove possibile utilizzando tracciati viari già parzialmente esistenti, la cui realizzazione è, per lunghi tratti, prevista come contestuale all’attuazione delle previsioni residenziali o produttive vincolate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi. Aveni funzioni di connessione in parte riconducibili a quelle che erano alla base delle previsioni stralciate, sono però caratterizzate da una lunghezza decisamente inferiore e da una localizzazione strettamente marginale agli insediamenti, limitando in questo modo l’eccessivo frazionamento della maglia agricola:

- a) prolungamento verso Nord di Via Giovanni Giolitti, utilizzando per il primo tratto il sedime già esistente, fino a incrociare (con rotatoria) il tracciato della SSP460, fornendo così continuità alla viabilità che si sviluppa lungo il margine occidentale del tessuto urbano del Capoluogo (all’innesto sulla SSP460 corrisponde una delle aree di “verde di porta” previste dal Piano) (sviluppo lineare: km 0,7 con pista ciclabile di corredo);
- b) connessione tra la rotatoria di snodo tra la SP222 e Via Ivrea e il tracciato di Via Trieste, lungo il bordo orientale del tessuto edificato del Capoluogo; anche in questo caso viene utilizzato per gran parte del tracciato un sedime già esistente, che allo stato attuale fornisce accesso a una delle due aree in cui viene svolta l’attività di lavorazione e stoccaggio di materiali inerti. Analogamente a quanto sottolineato per il tracciato di cui al punto 2), anche in questo caso l’intervento consente di completare la viabilità di margine dell’abitato, riducendo però notevolmente l’impatto sui tessuti agricoli che invece comportava la previsione del Piano vigente (sviluppo lineare: km 0,7 con pista ciclabile di corredo);
- c) raccordo tra Corso Vittorio Veneto e il tracciato di Via Sant’Anna, all’altezza della borgata di Obiano, su Via San Biagio; come nei casi precedenti, parte del tracciato utilizza sedimi già esistenti e garantisce la continuità della viabilità di margine lungo il bordo occidentale dell’abitato (sviluppo lineare: km 0,8 con pista ciclabile di corredo);





Estratti dell'elaborato B.5 "Schema strutturale della viabilità"

- d) la previsione viaria del Piano vigente di cui al punto 3) dell'elenco precedente, giudicata comunque utile alla regolazione del traffico nella zona di maggior sviluppo dei tessuti produttivi del Capoluogo, viene traslata verso Nord, facendola coincidere in gran parte con un sedime viario già esistente e già asfaltato nel suo primo tratto; non viene invece riproposto l'asse Nord-Sud, giudicando sufficienti i tracciati di Via Bonaudi e Via Argentera (sviluppo lineare: km 0,8 con pista ciclabile di corredo);
- e) breve tratto di raccordo tra Via Don Luigi Sturzo e Via Salassa, seguendo un tracciato viario già esistente al margine meridionale della borgata di Vesignano (sviluppo lineare: km 0,1);
- f) prolungamento verso Nord-Ovest del tracciato di Via Don Primo Mazzolari, fino al raccordo con Via Favria (SP42) in corrispondenza dell'area di "verde di porta" posta al confine tra i due territori amministrativi (sviluppo lineare: km 0,7 con pista ciclabile di corredo).

● **Parcheggi (PK).**

A integrazione della rete viabilistica veicolare, sono state segnate tutte le aree, esistenti o in progetto, destinate a parcheggi pubblici e a rimesse di veicoli elettrici e biciclette a noleggio. Le previsioni di maggiore dimensione introdotte ex novo si concentrano principalmente in corrispondenza delle "porte urbane" del Capoluogo, così da offrire adeguati spazi per la sosta di attestamento, e delle nuove aree a intensa frequentazione pubblica (ad esempio, l'ampliamento del campo sportivo di Via Trieste). Sui tessuti edilizi compatti del Capoluogo il nuovo Piano interviene, ove ritenuto necessario in riferimento alle densità edilizie dell'intorno e al livello di servizio rilevabile, con inserti "puntuali", definendo aree di modeste dimensioni da realizzarsi in concomitanza con l'attuazione di ambiti residenziali vincolati a Permesso di Costruire Convenzionato.

● **Distributori di carburante (DC).**

Sul territorio comunale si contano cinque aree attrezzate per il rifornimento di carburanti da autotrazione e la prestazione di servizi accessori. Per quelle localizzate all'interno del Capoluogo, lungo gli assi della SSP460 e Via Favria, il Piano incentiva la riconversione a destinazioni maggiormente compatibili con la sicurezza e il decoro del contesto urbano, con particolare attenzione alle eventuali necessità di spazi di parcheggio e/o verdi.

● Infrastrutture ferroviarie (IF).

Rivarolo è servita dalla linea ferroviaria 1 "Pont-Rivarolo-Chieri" del Sistema Ferroviario Metropolitan (altrimenti detta Canavesana). Il PRG identifica lo specifico ambito di pertinenza degli impianti ferroviari, la cui collocazione in adiacenza al nucleo storico del Capoluogo richiede la realizzazione di alcuni interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico dei volumi di servizio, con riferimento soprattutto alle aree prospicienti Corso Torino che, in parallelo alla frontistante RU2, devono svolgere il ruolo di "porta di accesso" alla città storica. Una piccola porzione in prossimità dei binari è classificata come "soggetta a bonifica" ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

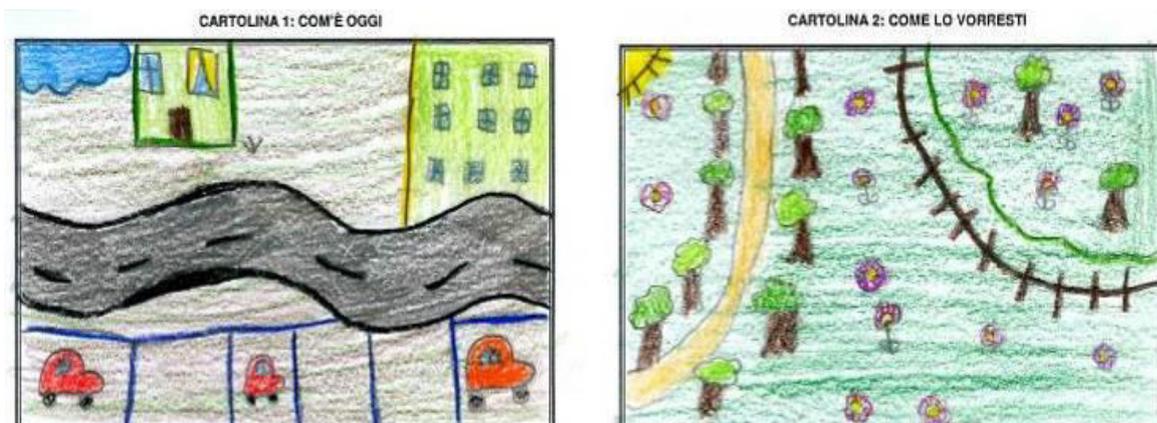
► 1.7 | **Tutela e valorizzazione ambientale**

Oltre alla zonizzazione prettamente urbanistica di cui si è dato conto finora, le tavole di Piano riportano una serie di elementi che contribuiscono al disegno della rete ecologica locale e che il PRG intende salvaguardare e implementare.

Analogamente ai tessuti urbani, è stato condotto uno studio preliminare che ha portato a riconoscere sul territorio rivarolese ([📄 Elaborato C.9 "Analisi della rete ecologica"](#)):

- l'idrografia, composta da un reticolo principale naturale (Torrente Orco e Rio Cardine con relative pertinenze) e da una fitta rete secondaria, di origine sia naturale che artificiale, utilizzata principalmente per fini irrigui e ricalcante la trama poderale esistente;
- le aree boscate, ubicate in corrispondenza delle pertinenze della rete idrografica principale;
- le alberate campestri e le fasce alberate tampone, formazioni vegetali lineari di contorno a corsi d'acqua secondari, connotate da diversa consistenza arborea (maggiore densità e complessità vegetale le seconde) ma entrambe funzionali al ruolo di connettività ecologica svolto dalla rete idrografica minore;
- le emergenze arboree di pregio, coincidenti con singoli esemplari vegetali di particolare rilievo paesaggistico e tutelati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77;
- i filari alberati in ambito urbano, coincidenti con le quinte vegetali costituenti i viali urbani o comunque interstiziali al tessuto insediativo, aventi funzioni prio-

ritarie di arredo e di regolazione del microclima.



Uno dei questionari restituiti dalle scuole, da cui emerge la percezione dei filari alberati come elemento qualificante

Sono così emersi i punti di pressione e discontinuità ecologica, i possibili collegamenti tra le aree naturali e le connessioni da potenziare o ripristinare.

La successiva fase progettuale si è concentrata sulla risoluzione/rafforzamento di tali elementi, individuando a tal fine:

- il “corridor” del Torrente Orco;
- le “direzioni di riaggiungimento ecologico” e i “boschi di progetto” in ambito extraurbano;
- le fasce ecotonali di raccordo tra aree urbanistiche marginali e territori agricoli;
- le fasce alberate e le siepi di mitigazione visiva in ambito urbano;
- i filari alberati, in ambito sia urbano che extraurbano;

tutti meglio specificati al successivo paragrafo 2.

Al fine di ottenere un ulteriore miglioramento della qualità dei contesti edificati, le Norme (Parte Prima “Norme per l’intero territorio” – Sezione IV “Tutela e valorizzazione ambientale” – Titolo I “Sostenibilità e mitigazione degli interventi edilizi” e Titolo III “Tutela e consolidamento del verde urbano”) contengono una dettagliata disciplina sul fronte ambientale, che lega l’attuazione delle aree di Piano:

- all’adozione di misure volte a garantire l’invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, il risparmio idrico, l’efficienza energetica, il contenimento dell’inquinamento luminoso, il contenimento dell’inquinamento acustico, la razionalizzazione della raccolta dei RSU;

- alla realizzazione di barriere verdi aggiuntive con funzione di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di contenimento delle forme di inquinamento acustico e atmosferico.

Per le modalità di attuazione delle diverse tipologie di intervento di piantumazione costituisce riferimento l'Allegato A delle Norme, che specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi, con tassativa esclusione delle "specie esotiche invasive" di cui alla DGR n. 33-5174 del 12/06/2017.

► 1.8 | **Vincoli ricognitivi paesaggistici e ambientali**

Il nuovo PRG recepisce tutta la vincolistica derivante dal D.Lgs 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) ([🔗](#) *Elaborati D.4 "Carta dei vincoli"*). Nelle tavole di Piano sono pertanto segnati:

- i beni paesaggistici "tutelati per legge" (art. 142, c. 1), vale a dire:
 - le aree spondali del Torrente Orco, del Rio Cardine e, in minima parte, del Rio Cardinetto. Con riferimento all'Orco, è riportata anche la fascia di rispetto ai sensi dell'art. 29, c. 1 lett. b) della LUR, calcolata (come quella di tutela paesaggistica) a partire dalla delimitazione dell'"alveo attivo di massima piena", vista la difficoltà di individuare con precisione le linee spondali a causa del regime idrologico discontinuo che caratterizza il corpo idrico;
 - i boschi. Al loro interno sono evidenziate le porzioni che rivestono importanza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, in quanto habitat di interesse comunitario soggetto ai vincoli e alle prescrizioni di tutela di cui al DPR 357/1997 e s.m.i.;
- il vincolo paesaggistico relativo al Parco del Castello Malgrà (art. 136, c. 1, lett. c), sancito con DM 06/07/1941 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico del parco coi terreni e fabbricati annessi di proprietà della Contessa Clotilde Francesetti di Malgrà sito nel Comune di Rivarolo Canavese*". Le Norme di Attuazione disciplinano tale ambito in conformità all'apposita scheda presente nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Parte Prima" del Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017;
- i beni architettonici vincolati con apposito decreto ministeriale;
- i beni architettonici per i quali, prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio, dovrà essere avviata la procedura di verifica ai sensi dell'art. 12, c. 1:

- Cappella della Consolata (Via Trieste);
- Villa Vallero (Corso Indipendenza);
- Sala Peila (Via Lodovico Peila);
- Palazzi e giardini annessi alla Parrocchia di San Giacomo (V. Palma di Cesnola);
- Biblioteca D. Besso Marcheis / ex teatro (Via Palma di Cesnola);
- Istituto dell'Immacolata Concezione (Via Trieste);
- Chiesa del Gesù (Via Ivrea);
- Chiesa di San Rocco (Piazza Giuseppe Garibaldi);
- Oratorio di San Michele (Via Fiume);
- Villa San Giuseppe (Vicolo Castello);
- Asilo Infantile M. Farina (Via Maurizio Farina);

Come anticipato al precedente paragrafo 1.1 in sede di illustrazione delle sub-aree di Piano *"Insediamento Centrale Storico (CS) e Centri Storici Minori (CM)"*, a seguito delle campagne fotografiche in loco e degli studi in merito all'evoluzione storica dei centri abitati sono stati poi identificati, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977, una serie di beni di pregio culturale e paesaggistico che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, risultano meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria. Sulle cartografie di PRG ( **Elaborati C.6 "Analisi del patrimonio edilizio"**) sono quindi riportati:

- nel capoluogo, un ambito centrale che ricomprende l'antica "città murata", il parco e castello Malgrà, l'asse viario di Corso Indipendenza-Corso Torino e diverse emergenze dislocate lungo tale percorso: da Nord a Sud, la Cappella della Consolata, le ville Vallero, Recrosio e Maspes con rispettivi parchi/giardini, il palazzo con corte all'angolo di Via Battisti-Corso Indipendenza, Villa Marietti con relativo giardino e la stazione ferroviaria, nonché, anche se non contigui ai precedenti, la chiesa e l'ex convento di San Francesco;
- ulteriori edifici di valore storico-artistico ubicati nelle frazioni o in territorio rurale, tra cui la casa padronale con pertinenze (frazione Argentera – Via Mastri);
- le emergenze arboree di pregio di cui al precedente paragrafo.

Infine, le tavole evidenziano i siti oggetto di bonifica ai sensi del D.Lgs 152/2006.

► 1.9 | **Vincoli ricognitivi infrastrutturali**

Il Piano riporta tutte le fasce di rispetto discendenti da normative settoriali sovraordinate, nello specifico relative:

- alle strade;
- alla ferrovia Canavesana;
- al metanodotto (che interessa il territorio rivarolese con il tronco “Montanaro-Pont St. Martin-Aosta” in direzione Est-Ovest, subito a valle del capoluogo, e con la diramazione “Oglianico” in direzione Nord-Sud, quasi in corrispondenza del confine con l’omonimo Comune);
- agli elettrodotti (che “corrono” lungo i confini con Oglianico, Rivarossa e Bosconero e ai lati Ovest e Nord del concentrico);
- alle infrastrutture cimiteriali (secondo i più recenti disposti della LR 56/77);
- alle opere di presa dell’acquedotto (fascia ristretta e fascia allargata);
- alle strutture zootecniche.

La cartografia evidenzia inoltre il vincolo derivante dalla presenza (a circa 12 km di distanza in linea d’aria) dell’aeroporto di Torino Caselle, che interessa tutto il territorio comunale a Sud del tracciato ferroviario e riguarda l’“Outer Horizontal Surface” (OHS), disciplinata dal Codice della Navigazione di ENAC (artt. 707 e segg.) per quanto riguarda le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni e all’esercizio dell’attività agricola.

► 1.10 | **Reiterazione di vincoli espropriativi**

Le superfici destinate dal Piano Regolatore a servizi pubblici o interessate da previsioni riguardanti infrastrutture come la viabilità devono essere distinte in tre categorie:

- a) aree per servizi e infrastrutture già realizzate;
- b) aree per servizi e infrastrutture individuate ex novo dalla presente Variante;
- c) aree per servizi e infrastrutture già previste dal PRGC vigente e riconfermate (del tutto o in parte) nella loro localizzazione, la cui realizzazione è stata procrastinata per scelte di bilancio o per problematiche riferite ai tempi tecnici degli interventi.

Per le aree di cui al punto **c)**, la conferma nelle previsioni di Piano comporta la reiterazione del vincolo espropriativo che le riguarda, scaduto dopo 5 anni dalla pubblicazione del PRGC sul BUR. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 39 del DPR 327/2001, provvederà a istituire un capitolo di bilancio per far fronte alle eventuali richieste di indennizzo da parte dei proprietari dei terreni interessati dai vincoli espropriativi reiterati con la Variante Generale.

Un'apposita tavola di Piano riporta l'individuazione delle aree gravate da vincolo di cui si propone la reiterazione ( **Elaborato D.10 "Individuazione dei vincoli espropriativi reiterati"**), qui di seguito elencate.

n. progressivo in tavola	sigla	destinazione
1	PK26	parcheggio
2	SV14	area a parco, per il gioco e lo sport
3	-	viabilità
4	IC2 (parte)	infrastruttura cimiteriale
	PK48 (parte)	parcheggio
5	PK43 (parte)	parcheggio
6	SV25	area a parco, per il gioco e lo sport
7	PK56 (parte)	parcheggio
8	SV38	area a parco, per il gioco e lo sport
9	-	viabilità
10	SS7 (parte)	area per attrezzature scolastiche
	PK69 (parte)	parcheggio
11	SV55	area a parco, per il gioco e lo sport
12	SV53	area a parco, per il gioco e lo sport
13	-	viabilità
14	SS9 (parte)	area per attrezzature scolastiche
	SC28 (parte)	area per attrezzature di interesse comune
15	SV63	area a parco, per il gioco e lo sport
16	SV50	area a parco, per il gioco e lo sport
17	-	viabilità
18	-	viabilità
19	-	viabilità
20	PK129 (parte)	parcheggio
21	SV75 (parte)	area a parco, per il gioco e lo sport
22	-	viabilità

Nelle pagine successive si riporta una scheda per ognuna di esse, in cui sono evidenziati la localizzazione su foto aerea e i motivi che hanno condotto alla riproposizione del vincolo.

AREA PK26 AREA PER PARCHEGGI



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
10.590 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per la creazione di spazi per la sosta autovetture al servizio del futuro ampliamento dell'area sportiva previsto dal nuovo strumento urbanistico.

AREA SV14 AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

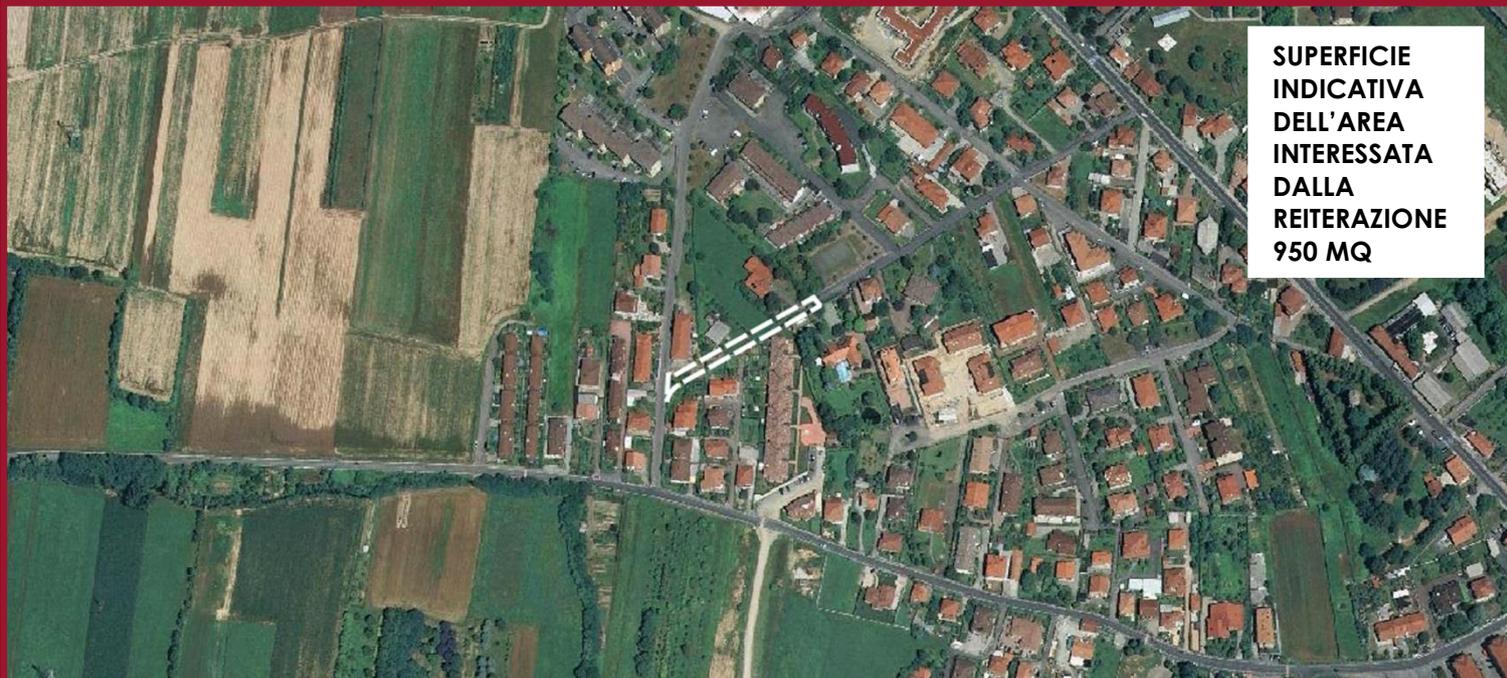


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
26.760 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria al fine di consentire l'ampliamento dell'area sportiva esistente, in contiguità con gli impianti già presenti nel centro polisportivo.

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA V. MARCONI E VIA U. VALLO



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
950 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo sul tratto viario è motivata dalla necessità di ampliare e proseguire il tratto stradale esistente di Via G. Marconi, col fine di garantire il collegamento con Via Umberto Vallo.

AREA IC2 parte INFRASTRUTTURE CIMITERIALI - PK48 parte PARCHEGGIO



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
9.240 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per consentire l'ampliamento dell'infrastruttura cimiteriale e relativo spazio per la sosta autovetture.

AREA PK43 parte AREA PER PARCHEGGI

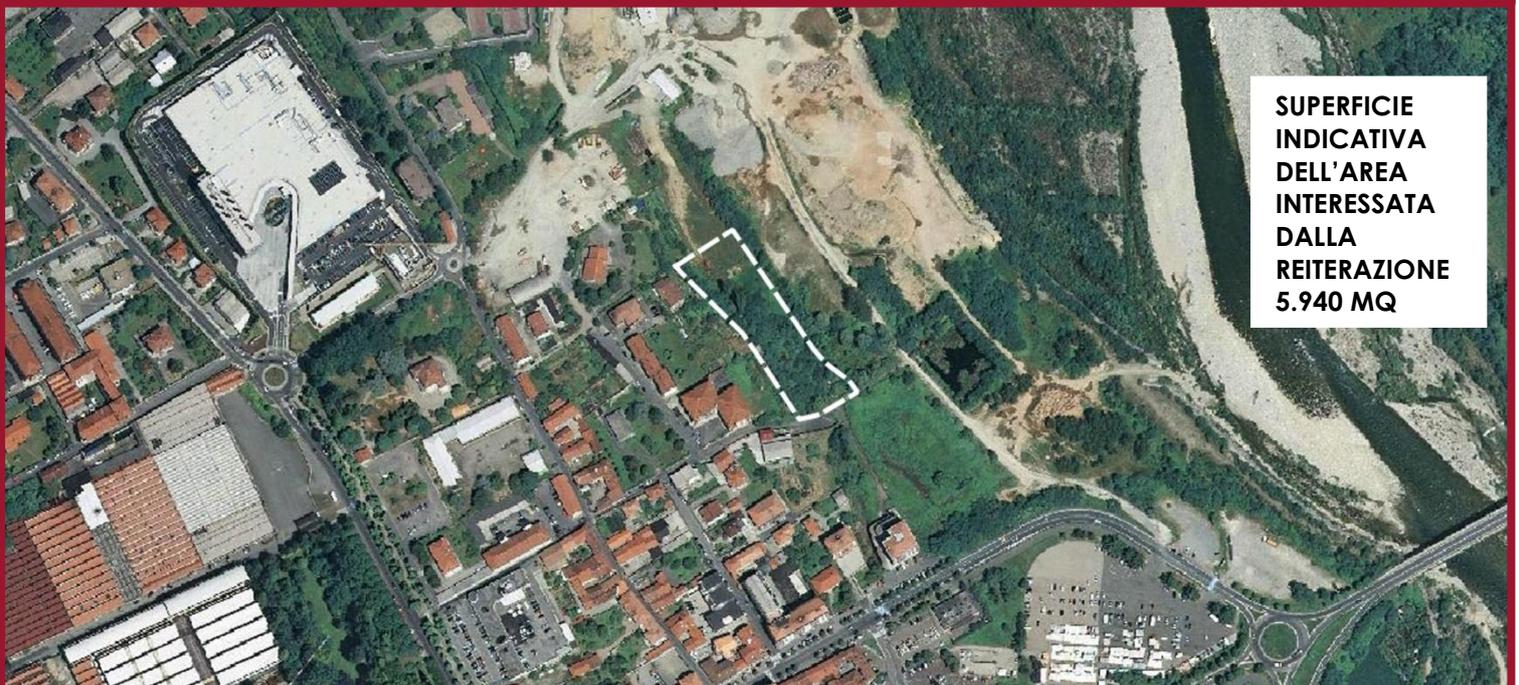


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
2.710 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per la creazione di spazi per la sosta autovetture al servizio dell'area (residenziale e terziaria/artigianale), che allo stato attuale risulta sprovvista di adeguato parcheggio.

AREA SV25 AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
5.940 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dalla volontà di creare un'area verde di "filtro" tra i tessuti edificati esistenti e in previsione lungo Via Trieste e la nuova viabilità di margine Est.

AREA PK56 parte AREA PER PARCHEGGI

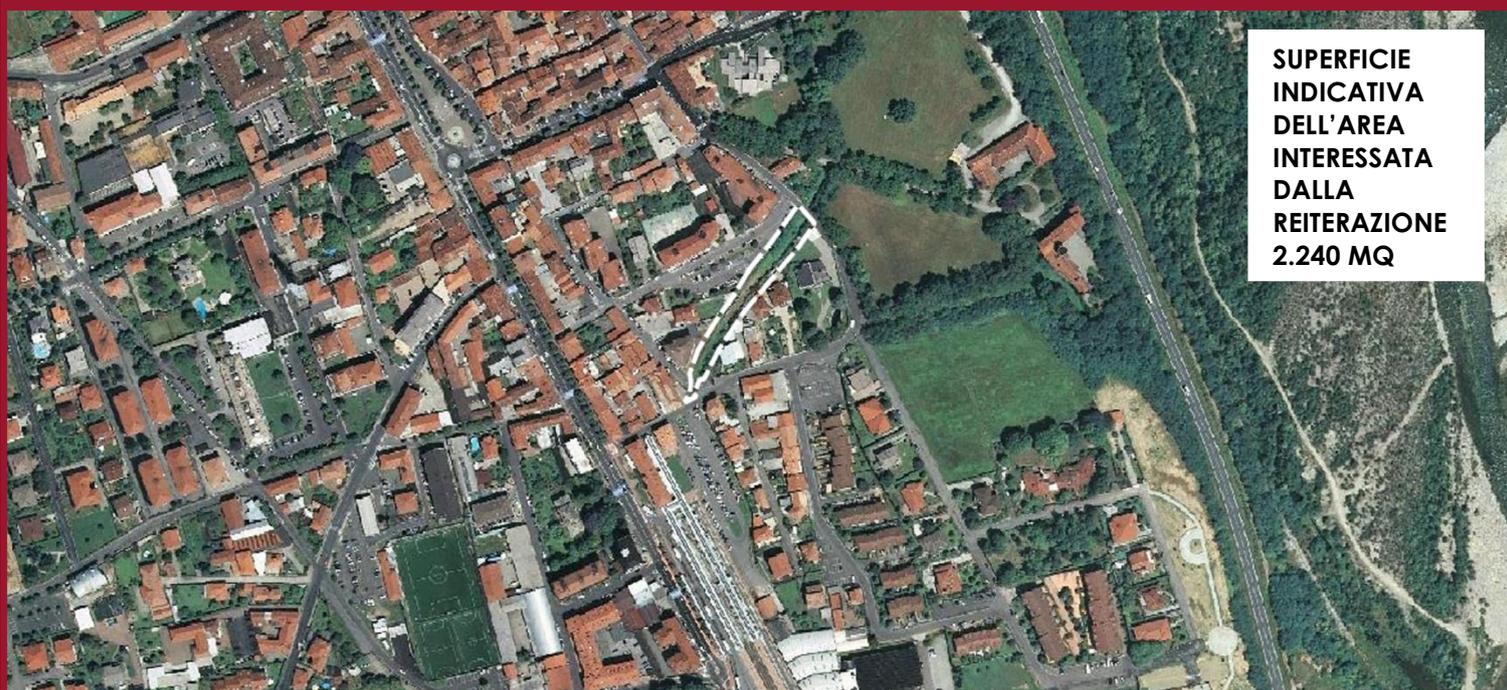


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
2.150 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è funzionale alla realizzazione della prevista viabilità al margine Est del capoluogo (innesto con la SS565) e dei relativi spazi per la sosta di attestamento.

AREA SV38 AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
2.240 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dall'intenzione di creare un collegamento pubblico tra la zona della stazione ferroviaria e il parco Dante Meaglia (del Castello Malgrà).

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA V. SANT'ANNA E STRADA C.CROSA



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
1.420 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dall'intenzione di realizzare un collegamento viario tra Strada Comunale Crosa e Via Sant'Anna (in affiancamento alla ferrovia), al fine di migliorare l'accesso agli insediamenti residenziali e di fluidificare la circolazione.

AREA SS7 parte ATTREZZATURE SCOLASTICHE –PK69 parte PARCHEGGIO



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
3.020 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dall'ubicazione dell'area, in contiguità con l'Istituto Comprensivo "Guido Gozzano", al fine di salvaguardare uno spazio per un suo eventuale futuro ampliamento o per la creazione di spazi per la sosta autovetture al servizio dell'area stessa.

AREA SV55 AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

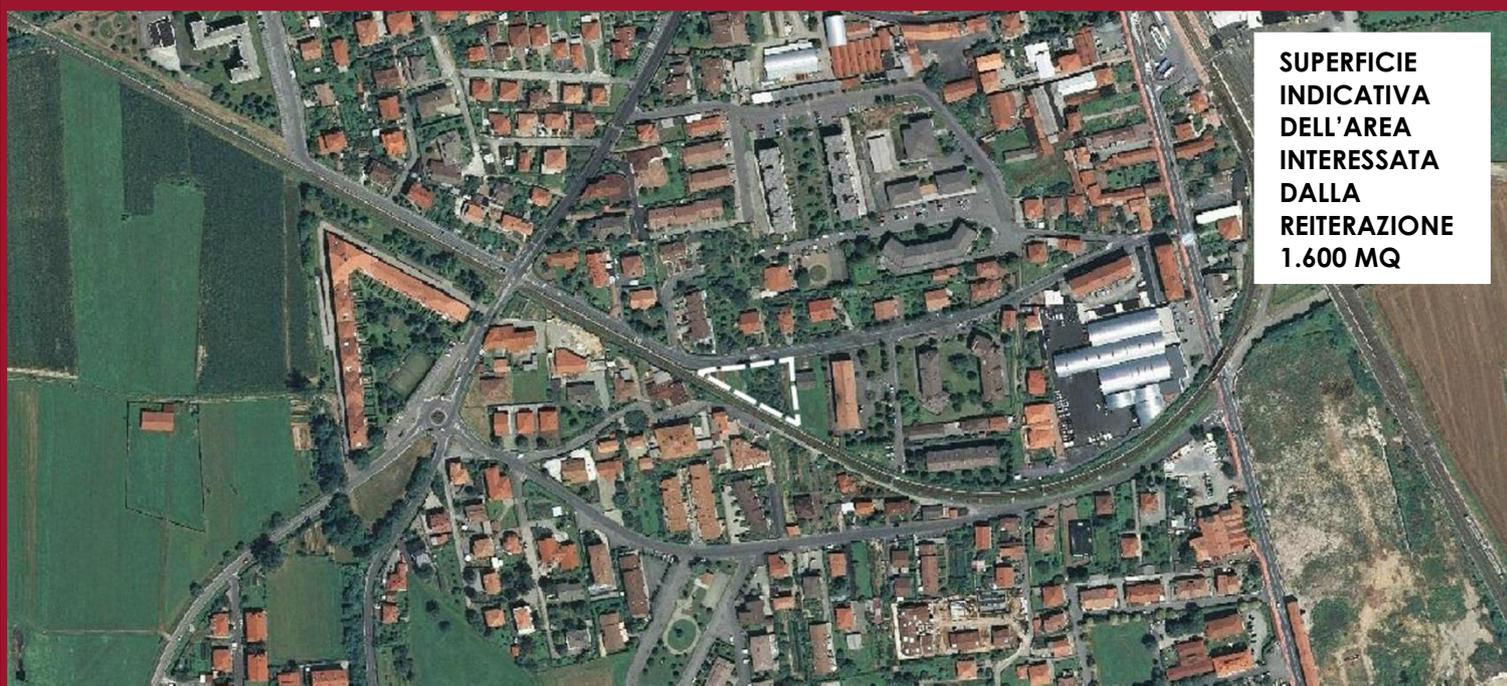


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
1.110 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per creare una piccola area verde, in una zona residenziale di margine al momento scarsamente dotata di spazi verdi pubblici.

AREA SV53 AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

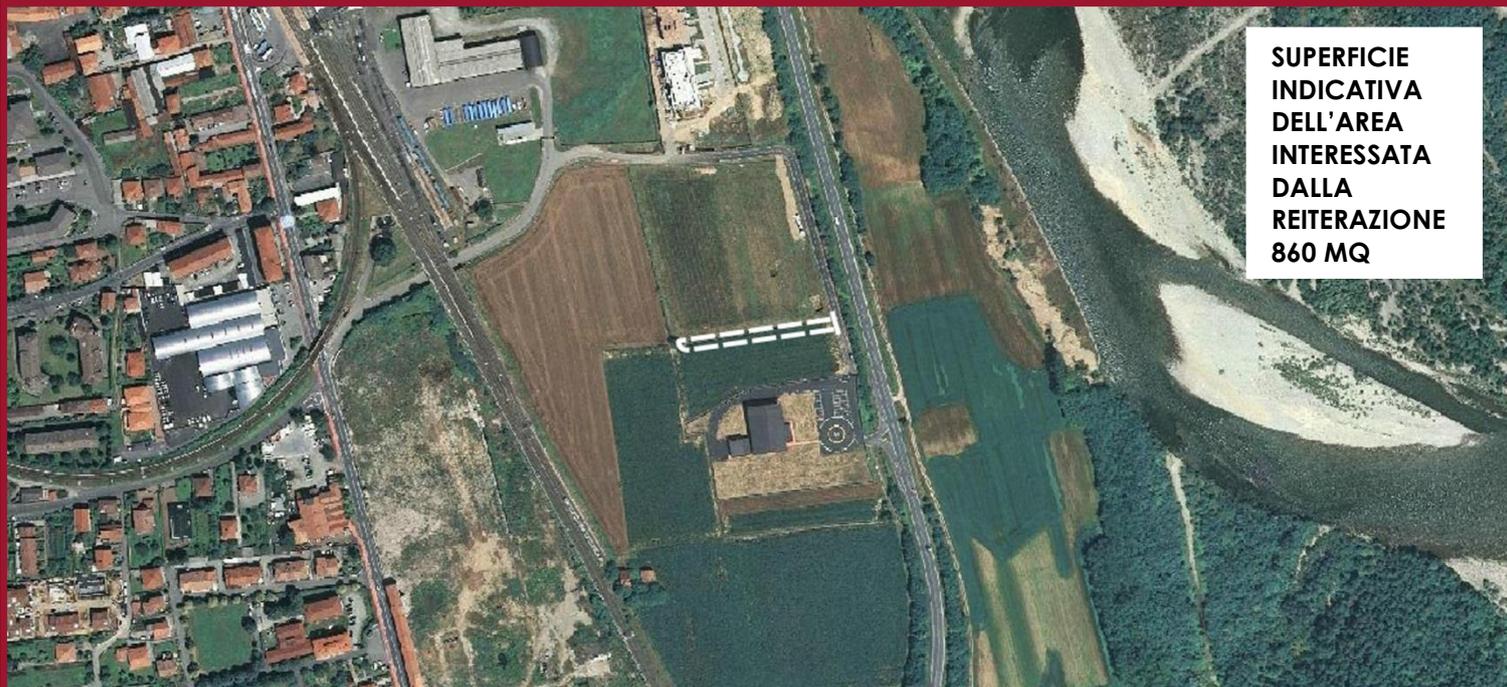


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
1.600 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dall'intenzione di creare un piccolo parco urbano in una zona densamente edificata e al momento scarsamente dotata di spazi verdi pubblici.

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO V. MARTIRI DELLE FOIBE



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
860 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per proseguire il tratto stradale di Via Martiri della Libertà realizzato in occasione della recente costruzione dell'insediamento residenziale attiguo (non ancora visibile sulla foto aerea regionale).

AREA SS9 parte ATTREZZATURE SCOLASTICHE – AREA SC28 parte ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

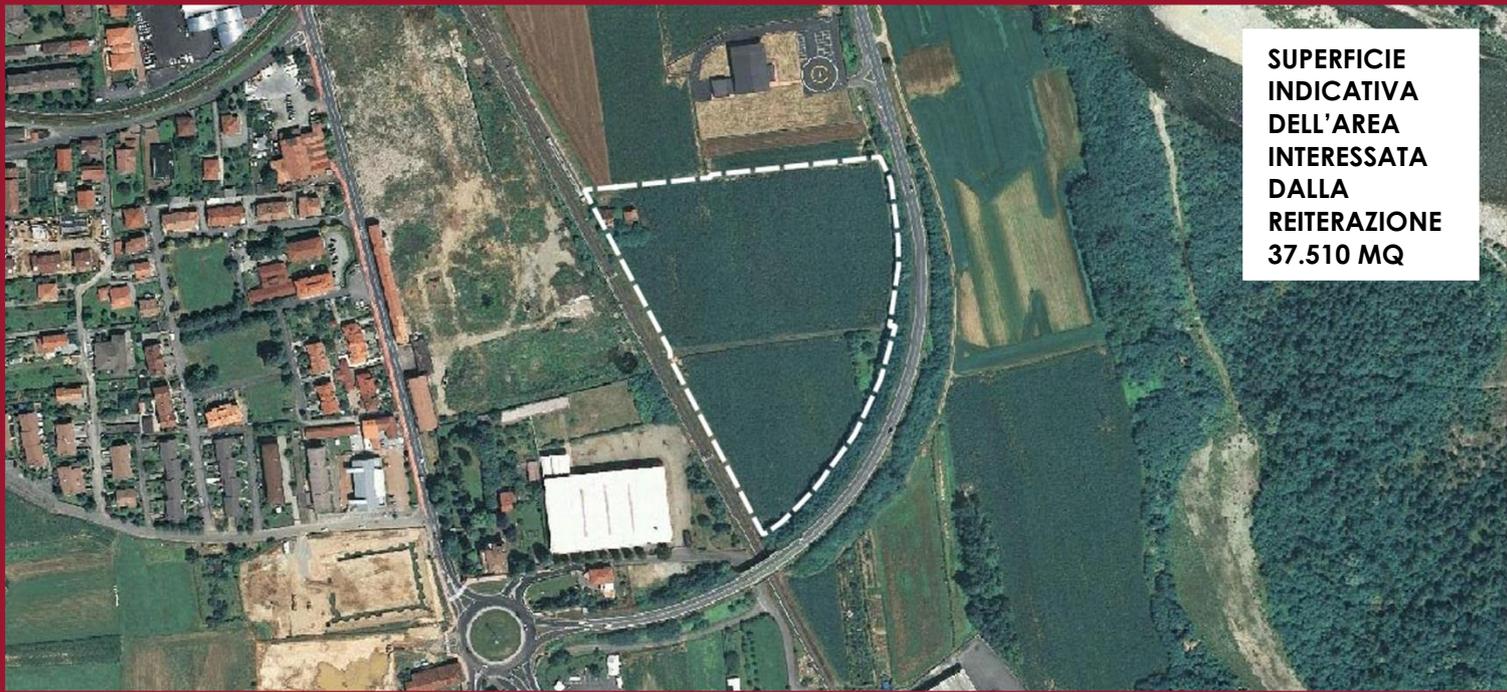


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
24.860 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dall'ubicazione dell'area, in contiguità con il Polo di Protezione Civile, al fine di salvaguardare uno spazio per un suo eventuale futuro ampliamento o per l'insediamento di altre attrezzature pubbliche, soprattutto scolastiche.

AREA SV63 AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

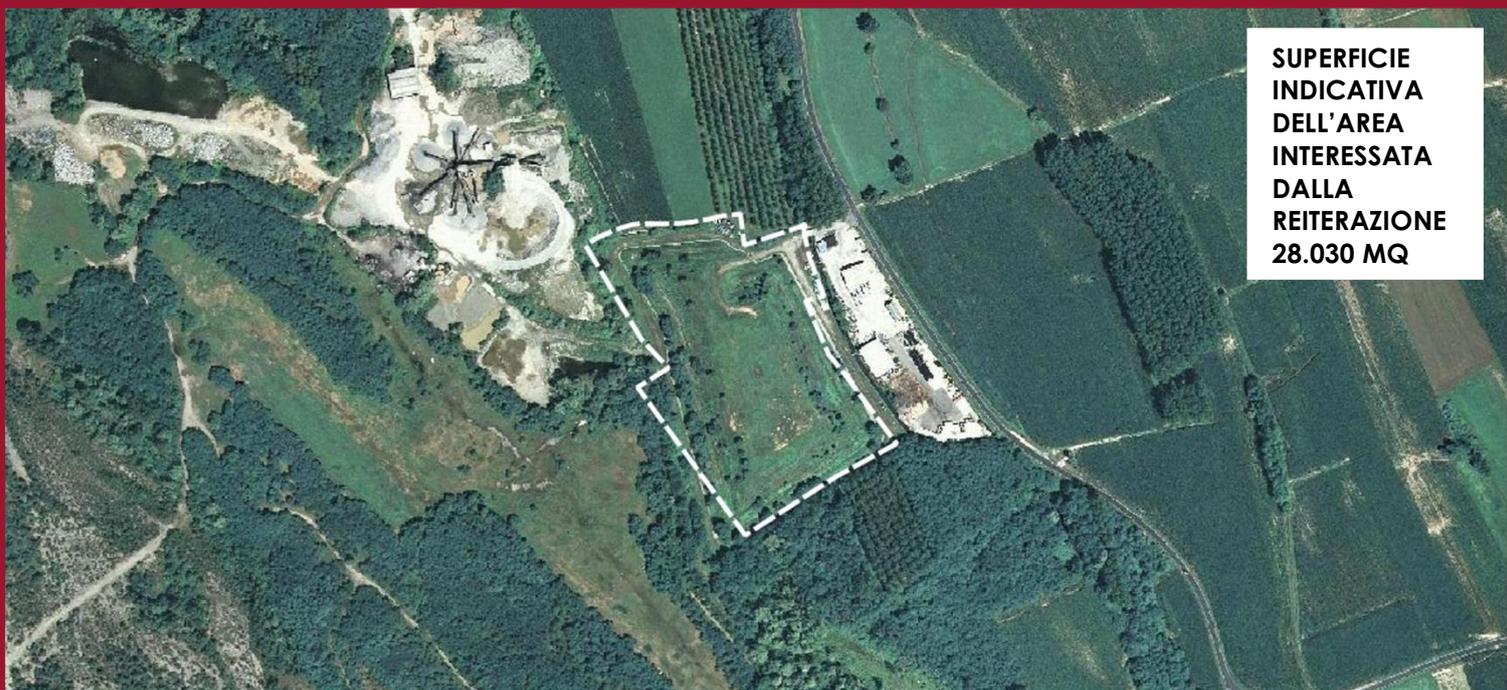


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
37.510 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dall'intenzione di creare un'area a verde pubblico attrezzato in una zona strategica del capoluogo, dove sono previste importanti trasformazioni urbanistiche.

AREA SV50 AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
28.030 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per salvaguardare ulteriori spazi a servizio, in particolare per la realizzazione di un'area attrezzata per attività ricreative e sportive all'aperto (bike park).

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO CORSO V.VENETO E V. ARGENTERA



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
2.810 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per realizzare un collegamento viario tra Corso Vittorio Veneto (Strada Provinciale 37) e Via Argentera, al fine di migliorare l'accesso agli insediamenti produttivi di Pasquaro.

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA V.M. PANETTI E C.RE ARDUINO

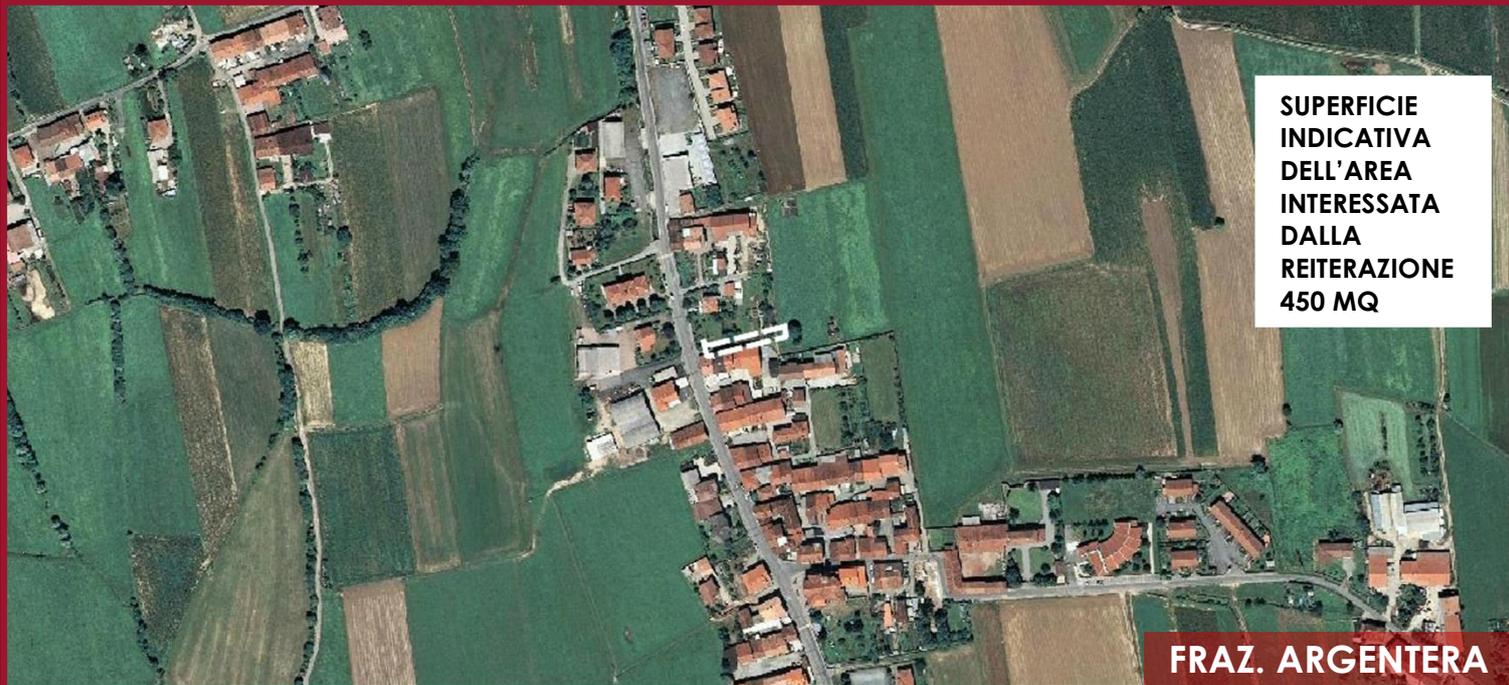


SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
2.550 MQ

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo è motivata dalla necessità di ampliare il tratto stradale esistente (Via Modesto Panetti) che delimita i tessuti produttivi e residenziali in fregio a Corso Re Arduino, con il fine di raccordarlo con lo stesso Corso Re Arduino e di garantire la creazione della viabilità di margine Sud di Pasquaro.

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA V. RIVAROSSA E V. M. BAUDINO



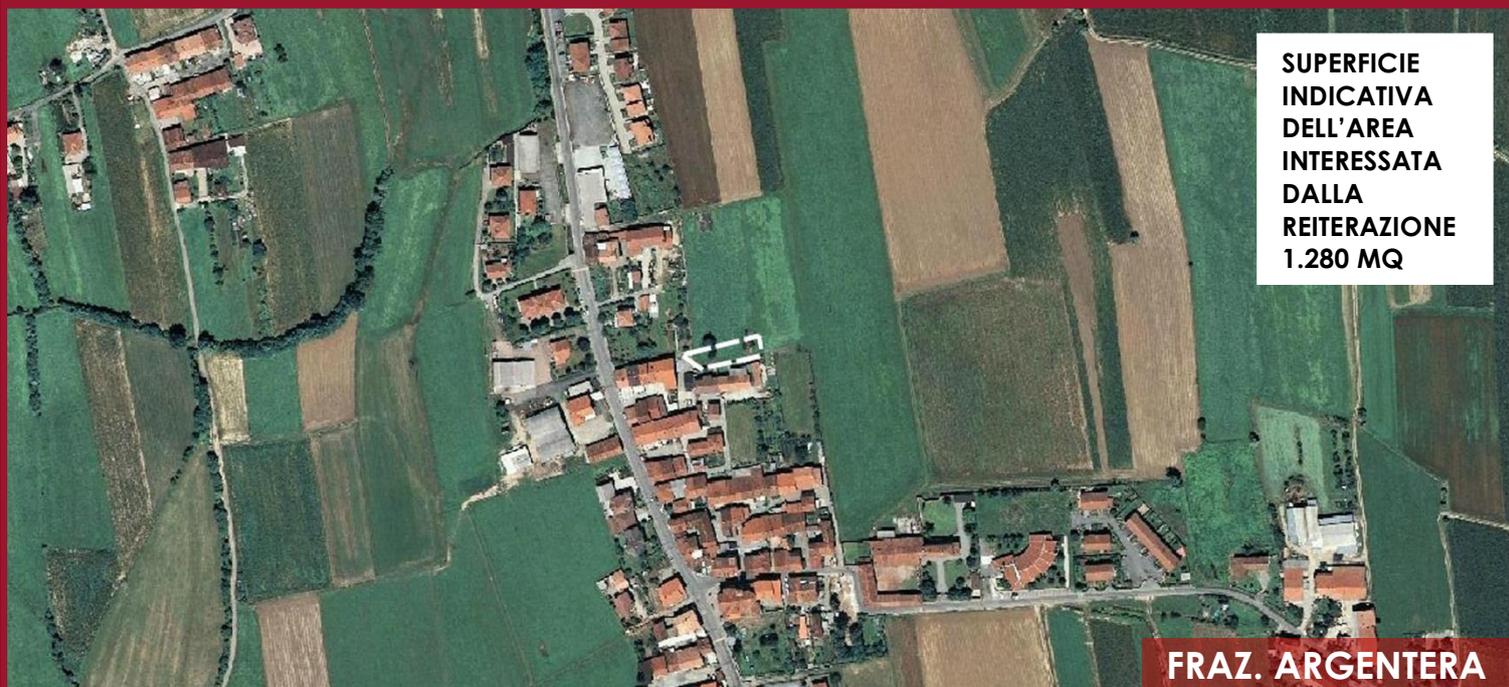
SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
450 MQ

FRAZ. ARGENTERA

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per realizzare la prosecuzione di Via Maria Baudino, creando un collegamento tra quest'ultima via e Via Rivarossa (SP37), anche al fine di migliorare l'accesso agli insediamenti esistenti e previsti.

AREA PK129 parte AREA A PARCHEGGIO



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
1.280 MQ

FRAZ. ARGENTERA

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per la creazione di spazi per la sosta autovetture al servizio degli insediamenti residenziali esistenti e anche in funzione delle nuove previsioni insediative previste sull'area.

AREA SV75 parte AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
2.470 MQ

FRAZ. ARGENTERA

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione è motivata dall'intenzione di dare attuazione all'area localizzata nel centro della Frazione Argentera, in prossimità del Salone della Proloco, al fine di creare uno spazio per il gioco e per lo sport con la possibilità di realizzare un campo da calcio.

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO VIA MASTRI



SUPERFICIE
INDICATIVA
DELL'AREA
INTERESSATA
DALLA
REITERAZIONE
600 MQ

FRAZ. ARGENTERA

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO

La reiterazione del vincolo si rende necessaria per consentire la realizzazione di una rotonda col fine di regolarizzare il flusso di traffico e garantire maggior sicurezza rispetto all'incrocio esistente.

[2] RETE ECOLOGICA IN PROGETTO E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

A partire dall'analisi dello stato di fatto esplicitata al precedente paragrafo 1.7, il PRG definisce due ambiti prioritari all'interno dei quali operare al fine di consolidare, ricostruire e potenziare la rete ecologica locale ( **Elaborati D.5 "Progetto della rete ecologica"**):

- il corridoio ecologico del Torrente Orco, che comprende l'asta fluviale e i suoi spazi pertinenziali compresi tra il bordo urbano orientale del Capoluogo e la piana agricola che si apre verso i limitrofi Comuni di Castellamonte, Ozegna, Ciconio e Lusigliè e coincide con l'estensione delle fasce A e B del PAI. Il Piano detta obiettivi di conservazione, miglioramento e valorizzazione dei caratteri naturalistici e paesaggistici presenti e di mitigazione/rimozione degli elementi di frammentazione, al fine di garantire la massima funzionalità connettiva; in particolare, vengono fissati indirizzi e direttive di intervento per:
 - gli ambiti che ospitano impianti di lavorazione e stoccaggio di materiali inerti;
 - l'area occupata dal dismesso impianto di depurazione degli ex stabilimenti Vallesusa;
 - l'area utilizzata per le gare di motocross;
- la pianura agricola, dove sono identificate:
 - le "direttrici di riammagliamentamento ecologico", cioè i corpi idrici le cui sponde (in coincidenza con la classe geologica IIIa) devono essere sede di operazioni di "ricucitura" delle formazioni lineari esistenti, tramite il nuovo impianto di fasce arboree, o di "rafforzamento" delle funzioni connettive, incrementando la profondità delle strutture vegetali preesistenti;
 - i "boschi di progetto", individuati in posizione strategica rispetto alla struttura della rete ecologica e funzionali alla sua qualificazione paesaggistico-ambientale e al suo potenziamento, attraverso la realizzazione di nuove macchie boscate in essenze autoctone.

Gli interventi da attuarsi all'interno di tali ambiti (unitamente alla riqualificazione dell'area del depuratore del complesso produttivo in disuso del Vallesusa) si configurano come opere di compensazione ambientale per il consumo di suolo; a tal fine, il Comune:



TERRITORI COPERTI DA BOSCHI (ART. 142 COMMA 1 LETT. G D.LGS 42/04) - art.29 NDA



ALBERATE CAMPESTRI - art.57 NDA



FASCE ALBERATE TAMPONE - art.57 NDA



EMERGENZE ARBOREE DI PREGIO - art.57 NDA



CORRIDOIO ECOLOGICO DEL TORRENTE ORCO - art.58 NDA



FASCE ALBERATE DI RAFFORZAMENTO ECOTONALE - art.59 NDA



DIRETTRICI DI RIAMMAGLIAMENTO ECOLOGICO - art.59 NDA



SEGMENTI DI RICUCITURA ECOLOGICA - art.59 NDA



SEGMENTI DI RAFFORZAMENTO ECOLOGICO - art.59 NDA



FILARI ALBERATI ESISTENTI - art.60 NDA



FILARI ALBERATI IN PROGETTO - art.60 NDA



FASCE ALBERATE DI MITIGAZIONE - art.61 NDA



SIEPI DI MITIGAZIONE VISIVA - art.61 NDA



BP - BOSCHI DI PROGETTO - art.107 NDA

Estratto dell'elaborato D.5.1 "Progetto della rete ecologica - Nord"

- predispone un progetto esecutivo della rete ecologica locale che quantifica i costi e definisce in dettaglio il cronoprogramma e gli aspetti esecutivi (lotti di intervento, modalità e tempistiche di messa a dimora degli esemplari, tempi e modalità di manutenzione, irrigazione e controllo delle specie infestanti, ripartizione dei costi, ecc.);
- utilizza i proventi degli oneri di urbanizzazione indotta previsti a corredo degli interventi edificatori convenzionati (con PCC e SUE), convogliati in apposito capitolo di bilancio vincolato al finanziamento di tali opere ambientali.

Con riferimento invece ad alcuni specifici ambiti oggetto di intervento urbanistico localizzati lungo i margini dell'insediato e/o aderenti ad aree di matrice agricola, il PRG prescrive la realizzazione di fasce alberate con funzione mitigativa, di raccordo ecotonale con il limitrofo territorio rurale e di consolidamento dei corridoi ecologici, nell'ottica di "sfumare" i confini tra aree urbanizzate e libere.

Infine, in ambito propriamente urbano, filari di raccordo ed estensione della rete esistente e fasce alberate e siepi di filtro visuale, integrazione paesaggistica e/o contenimento delle forme di inquinamento acustico e atmosferico sono previsti lungo le nuove viabilità e/o a corredo di interventi di nuova costruzione frontistanti assi viari o altre aree urbanistiche a diversa destinazione.

■ [3] **PROGRAMMAZIONE DEL COMPARTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

► 3.1 | **Criteri di programmazione commerciale e zonizzazione commerciale**

Con la Variante Generale del PRGC si provvede a integrare nel nuovo strumento urbanistico la programmazione in materia commerciale già definita con l'assunzione dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (di seguito "Criteri commerciali") di cui all'art. 8, c. 3 del D.Lgs 114/1998 e all'art. 4, c. 1 della LR 28/1999, approvati con DCC n. 44 del 29/06/2007 e condivisi con la Regione Piemonte, Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, attraverso la relativa presa d'atto in data 13/08/2007 prot. 8270/17.1.

Con la definizione dei "Criteri commerciali" sono state individuate sul territorio comunale le seguenti "Zone di insediamento commerciale", graficamente individuate nel relativo elaborato cartografico di PRGC.

- **A1 – Addensamento storico rilevante**

Coincide con l'“Insediamiento Centrale Storico” esteso verso Est all'area mercatale delle piazze Massoglia e Mulinet, verso Ovest all'area delimitata dalle vie Lumaca e Piave e verso Nord fino all'area ex Enel.

La presenza di un'unica zona di addensamento di tipo A1 risponde, oltre che all'applicazione dei criteri regionali, all'etimologia urbana della città che si è sviluppata attorno ad un unico importante nucleo storico originario al di fuori del quale, essenzialmente lungo il principale asse viario di attraversamento (la direttrice Nord-Sud), si sono insediate le grandi aree urbanizzate di recente edificazione.

- **A3 – Addensamento urbano forte**

Coincide con il tratto meridionale di Corso Torino (a partire dalla stazione ferroviaria) e si sviluppa lungo tutto Corso Re Arduino.

Si tratta di un insediamento a sviluppo prevalentemente lineare costituito da esercizi commerciali esistenti o insediabili che si susseguono senza soluzione di continuità fino al confine con il Comune di Feletto.

- **L2 – Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata**

Coincide con il sito un tempo sede della manifattura Bofim, poi dismessa, ed oggi occupato dal centro commerciale “Urban Center” di Rivarolo che, pienamente inserito nel tessuto urbano periferico del quadrante Nord della cittadina, ha contribuito alla riqualificazione urbana in termini di servizi e di offerta commerciale. Dalla data di approvazione dei “Criteri commerciali” non sono state apportate modifiche alla zonizzazione assunta, la quale ha di fatto rappresentato, di anno in anno, la leva per perseguire gli obiettivi definiti in sede di programmazione del comparto, con particolare riferimento al potenziamento e alla riqualificazione del tessuto commerciale, diffusamente inserito nella città, in fregio ai suoi principali luoghi di aggregazione sociale e con un contemporaneo sviluppo degli spazi dedicati alla fruibilità pubblica. La programmazione del comparto commerciale, confermata quindi in sede di Variante Generale, pone al primo posto la qualità dell'offerta commerciale: ciò ha significato in passato, e significa ancora oggi, operare per il miglioramento dell'offerta e per la strutturazione di una rete sempre più coesa e diversificata, in un'ottica di servizio rivolto in prima battuta alle esigenze della popolazione residente, ma a seguire anche del bacino di riferi-

mento costituito dai Comuni limitrofi.

Come previsto e ammesso dalla normativa del settore, negli anni successivi all'approvazione dei "Criteri commerciali" sono state oggetto di autoriconoscimento anche due **L1 – Localizzazioni commerciali non addensate**, individuate in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali. Ciò ad ulteriore conferma degli orientamenti programmatici assunti in materia di gestione e sviluppo della rete commerciale sul territorio comunale, in quanto le L1 sono concreta espressione della volontà di riqualificare, attraverso l'insediamento di attività commerciali, anche le aree più esterne, ancorché prossime, al centro urbano.

► 3.2 | **Raccordo tra indirizzi regionali e pianificazione urbanistica locale**

Dal punto di vista redazionale, il raccordo tra gli indirizzi regionali (LR 28/1999 e s.m.i. e DCR n. 563-13414 del 29/10/1999, successivamente modificata e integrata con DCR n. 347-42514 del 23/12/2003, DCR n. 59-10831 del 24/03/2006 e DCR n. 191-43016 del 6/12/2012) e la pianificazione urbanistica locale è conseguito mediante il recepimento nell'ambito del PRG della documentazione di programmazione commerciale.

Dal punto di vista della cartografia è stato quindi predisposto un elaborato specificatamente dedicato alla rappresentazione delle "Zone di insediamento commerciale" ( **Elaborato D.11 "Zone di insediamento commerciale"**).

Con riferimento, invece, alle disposizioni normative di PRGC, la disciplina sul commercio al dettaglio in sede fissa è trattata in una sezione dedicata (**Parte Prima "Norme per l'intero territorio" – Sezione V "Commercio e pubblici esercizi" – Titolo I "Commercio al dettaglio in sede fissa"**).

Le Norme di Attuazione rimandano in modo dinamico alla normativa regionale vigente, ovvero alle Delibere di Consiglio Regionale che hanno apportato successive modifiche ed integrazioni alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999, e i relativi contenuti sono strettamente correlati al relativo elaborato cartografico.

[4] PROGRAMMAZIONE DEL COMPARTO DELLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

► 4.1 | Indirizzi regionali e adeguamento comunale

La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla LR n. 38 del 29/12/2006 "Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande". In attuazione di tale normativa (art. 8), con le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR n. 85-1268 dell'8/02/2010 e s.m.i., la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della suddetta normativa regionale.

La normativa di settore vigente prevede che i Comuni definiscano le proprie azioni programmatiche mediante l'adozione di specifici "Criteri comunali di disciplina per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", assunti dal Comune di Rivarolo Canavese con DCC n. 56 del 29/11/2010. Il Comune è inoltre dotato di specifico "Regolamento per l'occupazione del suolo pubblico mediante l'allestimento di dehors stagionali o continuativi su spazi pubblici, di uso pubblico e privati" (di seguito definito "Regolamento dehors"), approvato con DCC n. 11 del 29/04/2015.

Secondo le linee guida regionali, recepite quindi dalla programmazione comunale, le nuove aperture, i trasferimenti di sede e gli ampliamenti delle superfici di somministrazione non devono più essere fondati su criteri di ingiustificata pianificazione quantitativa dell'offerta tale da rispettare limiti riferiti a quote di mercato predefinite, ma bensì su principi di tutela degli interessi pubblici dominanti, quali le ragioni di salute pubblica, di sicurezza e di tutela dell'ambiente.

Questa nuova impostazione comporta, ai fini dell'insediamento sul territorio comunale (ovvero del trasferimento e dell'ampliamento di superficie) da parte degli esercizi di somministrazione, il rispetto di:

- a) destinazione d'uso "commercio al dettaglio" per il locale d'esercizio;
- b) parcheggi secondo standard calcolabili;
- c) norme sull'impatto sulla viabilità;
- d) norme che tutelano i beni culturali, ambientali e paesaggistici;

- e) norme sull'impatto acustico;
- f) norme sull'atmosfera;
- g) norme sulla tutela del paesaggio;
- h) norme sulla sicurezza degli impianti e sulla prevenzione incendi;
- i) norme sulla raccolta e sull'evacuazione dei rifiuti;
- j) norme sull'assenza di barriere architettoniche.

► 4.2 | **Attività di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio in sede fissa**

Il riferimento operativo per la programmazione della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è costituito dalla programmazione del settore commerciale, nel tentativo di strutturare sinergie tra rete del commercio al dettaglio in sede fissa e rete della pubblica somministrazione.

L'allineamento della programmazione della somministrazione di alimenti e bevande con quella del commercio al dettaglio in sede fissa si pone l'obiettivo di favorire l'integrazione delle funzioni di servizio al consumatore, in un sistema connotato da varietà e qualità.

Per questo motivo, le Norme di Attuazione del PRGC individuano una sezione unica (sezione V – commercio e pubblici esercizi) per la disciplina dei due settori.

► 4.3 | **Raccordo tra indirizzi regionali e pianificazione urbanistica locale**

Dal punto di vista redazionale, il raccordo tra gli indirizzi regionali e la pianificazione urbanistica locale è conseguito mediante il recepimento nell'ambito del Piano Regolatore della documentazione approvata dal Comune in materia di pubblici esercizi (ovvero i "Criteri comunali" e il "Regolamento de hors"), con particolare riferimento alle definizioni specifiche del settore e al coordinamento tra la programmazione della rete e le norme non solo urbanistiche, ma anche ambientali, igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza.

L'elaborato cartografico di riferimento è la tavola del PRGC in cui sono rappresentate le Zone di Insediamento Commerciale che, ai fini della programmazione del settore della somministrazione di alimenti e bevande, costituiscono gli ambiti preferenziali di insediamento degli esercizi (pur essendo comunque possibile at-

tivare un esercizio di somministrazione anche esternamente a tali ambiti, fatte salve ovviamente le necessarie pre-condizioni) ( *Elaborato D.11 “Zone di insediamento commerciale”*).

Con riferimento, invece, alle disposizioni normative di PRGC, la disciplina sulle attività di somministrazione di alimenti e bevande è trattata in un titolo normativo dedicato (Parte Prima “Norme per l’intero territorio” – Sezione V “Commercio e pubblici esercizi” – Titolo II “Attività di somministrazione di alimenti e bevande”). I contenuti normativi specifici sono strettamente correlati alle disposizioni riportate nel documento dei “Criteri comunali” e nel “Regolamento de hors” (entrambi oggetto di separata procedura approvativa da parte dell’Amministrazione Comunale) ai quali è fatto costante rimando, nonché al già sopra richiamato elaborato cartografico e all’apparato normativo generale del PRG.

[5] PROTEZIONE CIVILE

5.1 | Coordinamento tra PRGC e Piano Comunale di Protezione Civile

La L. 225/1992, principale riferimento nazionale in materia di Protezione Civile, successivamente modificata dalla L. 100/2012, prevede all’art. 3 (Attività e compiti di protezione civile) che “i piani e i programmi di gestione, tutela e risanamento del territorio devono essere coordinati con i piani di emergenza di protezione civile [...]”.

Con la Variante Generale del PRGC si provvede quindi ad operare il raccordo e il coordinamento tra quanto previsto dal Piano Comunale di Protezione Civile e quanto disciplinato in sede di Piano Urbanistico Comunale, in modo tale che le analisi e le previsioni del primo (sia con riferimento alla fase di previsione-prevenzione che a quella di gestione dell’emergenza) possano trovare riscontro e continuità sul territorio attraverso le disposizioni del secondo, definendo in questo modo un percorso sinergico.

Operativamente, ciò si traduce nell’individuare usi e trasformazioni del territorio e dei suoi elementi compatibili con i principali contenuti del Piano sia in fase di conoscenza e di analisi territoriale (con riferimento quindi ai rischi e agli scenari prefigurati), sia in fase progettuale (con riferimento alla gestione delle emer-

genze).

D'altra parte, è altresì da evidenziare che gli studi e gli approfondimenti specialistici sviluppati a corredo del nuovo PRGC (più recenti rispetto a quelli del Piano di Protezione Civile) potranno a loro volta fornire elementi utili per i prossimi aggiornamenti del Piano di Protezione Civile stesso, implementando ed aggiornando il quadro conoscitivo del territorio e le azioni conseguenti per la mitigazione dei rischi.

Dal punto di vista operativo, l'attività di coordinamento si esplica in questa sede attraverso:

- l'inserimento, nella cartografia tematica di Piano, delle principali risorse e strutture per la gestione delle emergenze, con specifico riferimento quindi alle aree di emergenza e alle strutture di comando;
- l'introduzione, nel corpus delle Norme di Attuazione, di disposizioni tecniche finalizzate da un lato a verificare ed escludere possibili usi e/o trasformazioni di elementi rilevanti ai fini della protezione civile (in modo tale da garantire la possibilità che tali elementi possano continuare a svolgere, nel tempo, le funzioni connesse alla Protezione Civile) e dall'altro a rendere compatibile l'eventuale utilizzo di ambiti di territorio (soprattutto agricoli) in occasione del verificarsi di emergenze o per lo svolgimento di esercitazioni.

[6] DIMENSIONAMENTO E VERIFICHE SUL CONSUMO DI SUOLO

► 6.1 | Capacità insediativa residenziale teorica

Per il dimensionamento del nuovo strumento urbanistico si intende procedere con il **criterio analitico**, secondo le indicazioni di cui all'art. 20, c. 4 della LR 56/77, vale a dire la somma delle capacità insediative rispettivamente riferite:

- a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro senza mutamento della destinazione d'uso;
- b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di restauro con mutamento di destinazione d'uso, di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia;

c) alla previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto.

La determinazione della capacità insediativa residenziale teorica (anche con riferimento al prospetto di calcolo di cui alla Circ. PGR n. 16/URE del 18/07/1989 che, in attesa di nuove regolamentazioni, costituisce ancora riferimento per le informazioni quantitative da indicare) deriva dall'elaborazione di alcuni dati dimensionali (relativi a demografia e abitazioni), conseguenti a indagini effettuate mediante sopralluoghi o desunti dalle banche dati messe a disposizione dai vari enti (Ufficio Tributi Comunale, Ufficio Tecnico Comunale, Anagrafe Comunale, Censimenti ISTAT, Agenzia del Territorio) e di seguito così sintetizzabili:

- abitanti residenti al 2016: **12.602**
- famiglie al 2016: **5.539**
- abitazioni complessive: **6.552**
 - di cui abitazioni occupate: **5.774**
 - di cui abitazioni vuote: **398**
 - di cui abitazioni occupate da non residenti: **380**
- superficie media delle abitazioni occupate: = **mq 102,35**
- indice di superficie pro-capite rilevato: = **46,89 mq/ab**
- indice di superficie abitativo pro-capite stabilito per il nuovo PRG: **45 mq/ab** (equivalente ad un indice volumetrico abitativo – IVA di 135 mc/ab)

► **Fabbisogno residenziale in applicazione dei criteri del PTC2**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) impartisce, nelle sue Norme di Attuazione, regole generali per indirizzare gli strumenti urbanistici comunali al contenimento del consumo di suolo e dello sprawling affinché, per rispondere al fabbisogno insediativo, vengano privilegiati gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente, perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia e urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde.

Nel dettare le prescrizioni che esigono attuazione (art. 21 comma 5 delle Norme di Attuazione) il PTC2 precisa che *"i Comuni che intendono variare il piano regolatore generale prevedendo un incremento insediativo residenziale, devono operare una preventiva valutazione in ordine ai seguenti elementi:*

- a) *Appartenenza o meno ad ambiti di diffusione urbana;*
- b) *Effettiva presenza di domanda abitativa ed individuazione della tipologia di domanda abitativa (edilizia sociale o altro);*
- c) *Entità e caratteri dello stock abitativo inutilizzato;*
- d) *Capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata, calcolata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

Con riferimento a Rivarolo, sulla base delle analisi effettuate, e dalla consultazione delle *"schede comunali"* allegata al PTC2, si rileva che:

- a) Il comune non appartiene ad un ambito di diffusione urbana;
- b) Rivarolo è individuato tra i comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale ai sensi dell'art. 23 delle NdA del PTC2, avendo un indice di fabbisogno (rapporto tra il n. di famiglie in fabbisogno e il n. di famiglie totali) pari al 4,6% (superiore al 3% - indice di fabbisogno);
A monte della redazione del PRGC è stata inoltre effettuata una indagine, attraverso un percorso partecipativo esteso a tutta la popolazione, finalizzata a conoscere le esigenze insediative;
- c) L'entità e localizzazione dello stock abitativo inutilizzato, come riportato al presente paragrafo, è illustrata nella Tav. C.5
- d) La capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata è quantificata nel presente capitolo. Una apposita tavola di PRG (B.3) illustra inoltre lo stato attuativo del previgente strumento urbanistico generale.

Come illustrato nel corso della presente Relazione Illustrativa, la Revisione del PRG, in linea con gli obiettivi e le direttive della pianificazione territoriale sovraordinata, ha realizzato un consistente ridimensionamento del consumo di suolo "prenotato" nel previgente strumento urbanistico, nonché della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT).

Con riferimento al **calcolo del nuovo carico insediativo previsto**, viene riportata di seguito una serie di tabelle, che per ogni singola tipologia di aree a destinazione residenziale (o con potenziali possibilità di riutilizzo a fini residenziali) indica i dati dimensionali riferiti all'estensione superficiale, alle quantità edificatorie esistenti e previste, agli abitanti esistenti e previsti.

Ogni tabella contiene alcune note iniziali, riferite alle fonti dei dati e alle modalità di elaborazione delle quantità indicate.

CS		INSEDIAMENTO CENTRALE STORICO			Art. 83 N.d.A.	
(1) Cfr. Tav. D.9.1 (2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC (3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati (4) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati (5) Dati forniti dagli Uffici Comunali (6) = (4) / 45 ^{mq} /abitante (7) = (5) + (6)						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
sigla	estensione superficiale dell'ambito (mq)	superficie lorda (SL) complessiva (mq)	di cui recuperabile a usi residenziali (mq)	abitanti (n.)		
				esistenti	incremento	totale
CS	413.500	513.480	600	1.860	13	1.873

CM		CENTRI STORICI MINORI			Art. 84 N.d.A.	
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2 e D.9.2 (2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti, effettuata sul modello informatico del PRGC (3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati (4) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati (5) Dati forniti dagli Uffici Comunali (6) = (4) / 45 ^{mq} /abitante (7) = (5) + (6)						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
sigla	estensione superficiale dell'ambito (mq)	superficie lorda (SL) (mq)		esistenti	abitanti (n.)	
		esistente	di cui recuperabile a usi residenziali (mq)		incremento	totale
CM1	32.800	26.540	900	184	20	204
CM2	17.840	14.400	350	250	8	258
CM3	24.430	18.000	650	139	14	153
Totali	75.070	58.940	1.900	573	42	615

NU		NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITO URBANO			Art. 85 N.d.A.	
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4 (2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti, effettuata sul modello informatico del PRGC (3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati (4) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati (5) Dati forniti dagli Uffici Comunali (6) = (4) / 45 ^{mq} /abitante (7) = (5) + (6)						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
sigla	estensione superficiale dell'ambito (mq)	superficie lorda (SL) (mq)		esistenti	abitanti (n.)	
		esistente	di cui recuperabile a usi residenziali (mq)		incremento	totale
NU	44.400	31.500	1.150	230	26	256

NA 1-29		NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITO AGRICOLO			Art. 86 N.d.A.		
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4							
(2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti, effettuata sul modello informatico del PRGC							
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati							
(4) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati							
(5) Dati forniti dagli Uffici Comunali							
(6) = (4) / 45 ^{m^q} /abitante							
(7) = (5) + (6)							
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)
sigla	estensione superficiale dell'ambito (mq)	superficie lorda (SL) (mq)		di cui recuperabile a usi residenziali (mq)	abitanti (n.)		totale
		esistente			esistenti	incremento	
NA	173.700	121.920		3.100	523	69	592

RP 1-49		AREE RESIDENZIALI ATTUATE CON SUE			Art. 87 N.d.A.		
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4							
(2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti, effettuata sul modello informatico del PRGC							
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati							
(4) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati							
(5) Dati forniti dagli Uffici Comunali							
(6) = (4) / 45 ^{m^q} /abitante							
(7) = (5) + (6)							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
sigla	superficie fondiaria (mq)	superficie lorda (SL) (mq)		esistenti	abitanti (n.)		totale
		esistente	incremento		incremento		
RP	286.403	163.000	0	3.064	0	3.064	

RR 1-17		AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RIORDINO			Art. 88 N.d.A.		
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4							
(2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti, effettuata sul modello informatico del PRGC							
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati							
(4) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati							
(5) Dati forniti dagli Uffici Comunali							
(6) = (4) / 45 ^{m^q} /abitante							
(7) = (5) + (6)							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
sigla	superficie fondiaria (mq)	superficie lorda (SL) (mq)		esistenti	abitanti (n.)		totale
		esistente	incremento		incremento		
RR	1.340.700	382.200	3.000	5.902	66	5.968	

Nella seguente tabella sono evidenziate in grigio le aree RC che già il previgente PRG individuava e che la presente Variante Generale ha riconfermato.

RC 1-17	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO		Art. 89 N.d.A.	
(1)	Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4			
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC			
(3)	Indice territoriale base (IT1) attribuito ad ogni area. Cfr N.d.A.			
(4)	= (2) x (3)			
(5)	= (4) / 45 mq/abitante			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
sigla	superficie territoriale (mq)	indice territoriale base (IT1) (mq/mq)	superficie lorda (SL) minima realizzabile (mq)	abitanti previsti (n.)
RC1	2.060	0,20	412	9
RC2	4.780	0,20	956	21
RC3	4.810	0,20	962	21
RC4	4.140	0,20	828	18
RC5	4.580	0,20	916	20
RC6	20.000	0,20	4.000	89
RC7	4.450	0,10	445	10
RC8	5.880	0,05	294	7
RC9	5.080	0,05	254	6
RC10	5.510	0,05	276	6
RC11	1.000	0,15	150	3
RC12	7.700	0,05	385	9
RC13	4.500	0,10	450	10
RC14	7.000	0,05	350	8
RC15	2.650	0,10	265	6
RC16	880	0,15	132	3
RC17	1.810	0,20	362	8
RC18	5.220	0,20	1.044	23
RC19	2.440	0,10	244	5
RC20	1.640	0,10	164	4
totali	96.130		12.889	286

Nella seguente tabella sono evidenziate in grigio le aree RT che già il previgente PRG individuava e che la presente Variante Generale ha riconfermato.

RT 1-7	AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE		Art. 90 N.d.A.	
(1)	Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4			
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC			
(3)	Indice territoriale base (IT1) attribuito ad ogni area. Cfr N.d.A.			
(4)	= (2) x (3)			
(5)	= (4) / 45 mq/abitante			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
sigla	superficie territoriale (mq)	indice territoriale base (IT1) (mq/mq)	superficie lorda (SL) minima realizzabile (mq)	abitanti previsti (n.)
RT1a	8.120	0,15	1.218	27
RT1b	8.660	0,15	1.299	29
RT2	7.220	0,30	2.166	48
RT3	9.700	0,20	1.940	43
RT4a	9.060	0,30	2.718	60
RT4b	10.220	0,30	3.066	68
RT5	18.580	0,10	1.858	41
RT6a	8.320	0,15	1.248	28
RT6b	12.810	0,15	1.922	43
RT6c	10.220	0,15	1.533	34
RT7	4.890	0,08	391	9
totali	107.800		19.359	430

RU		AMBITI DI RICONFIGURAZIONE URBANA		Artt. 97-98-99-100 N.d.A.	
1-4					
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4					
(2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Indice territoriale base attribuito ad ogni area. Cfr N.d.A.					
(4) = SL attribuita dalle Nda					
(5) = (4) / 45 ^{mq} /abitante					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
sigla	superficie territoriale (mq)	indice territoriale base (IT1) (mq/mq)	superficie lorda (SL) a destinaz. residenziale massima realizzabile (mq)	abitanti previsti (n.)	
RU1	12.480	0,60	(60%) 4.492	100	
RU2	6.080	0,70	(70%) 2.979	66	
RU3a	45.080	0,50	(20%) 4.508	100	
RU3b	15.860	0,50	(20%) 1.586	35	
RU4a	28.800	0,30	(50%) 4.320	96	
RU4b	21.520	0,30	(100%) 6.456	143	
totali	129.820		24.341	540	

Nella seguente tabella sono riportate le aree produttive di riordino e terziarie per le quali è prevista la riconversione a usi residenziali, con conseguente incremento di carico insediativo.

PR- TR		AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO e TERZIARIE		Art. 94 N.d.A.	
(1) Cfr. Tavv. D.6.1, D.6.2; D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4					
(2) Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Indice territoriale base attribuito ad ogni area. Cfr N.d.A.					
(4) = Calcolata sulla base delle percentuali massime definite nelle Nda					
(5) = (4) / 45 ^{mq} /abitante / 2, considerando che verosimilmente nella vigenza del PRG sarà attuata la metà delle riconversioni					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
sigla	superficie territoriale (mq)	indice territoriale base (IT1) (mq/mq)	superficie lorda (SL) a destinaz. residenziale massima realizzabile (mq)	abitanti previsti (n.)	
PR4	7.980	0,6	478	5	
PR5	2.280	0,8	1.276	14	
PR18	1.350	0,4	540	6	
TR2	4.950	0,25	1.237	14	
totali	16.560		3.531	39	

Prospetto riassuntivo della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT)

Il seguente prospetto riassuntivo, sintetizza la distribuzione della capacità insediativa residenziale della Revisione di PRG, riportando gli incrementi previsti per ogni area, rispetto agli abitanti esistenti.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)			
AREE DI PRG	ABITANTI		
	esistenti	incremento	CIRT complessiva
CS	1.860	13	1.873
CM	573	42	615
NU	230	26	256
NA	523	69	592
RP	3.064	0	3.064
RR	5.902	66	5.968
RC	0	286	286
RT	0	430	430
RU	0	540	540
PR - TR	15	39	54
RA	154	0	154
CASE SPARSE	281	0	281
RECUPERO DI ABITAZIONI VUOTE	0	446	446
DIRITTI EDIFICATORI ATTRIBUITI IN REGIME PEREQUATIVO	0	382	382
TOTALE	12.602	2.339	14.941

Abitanti esistenti al 31/12/2016= 12.602

Incremento di abitanti previsti = 2.339

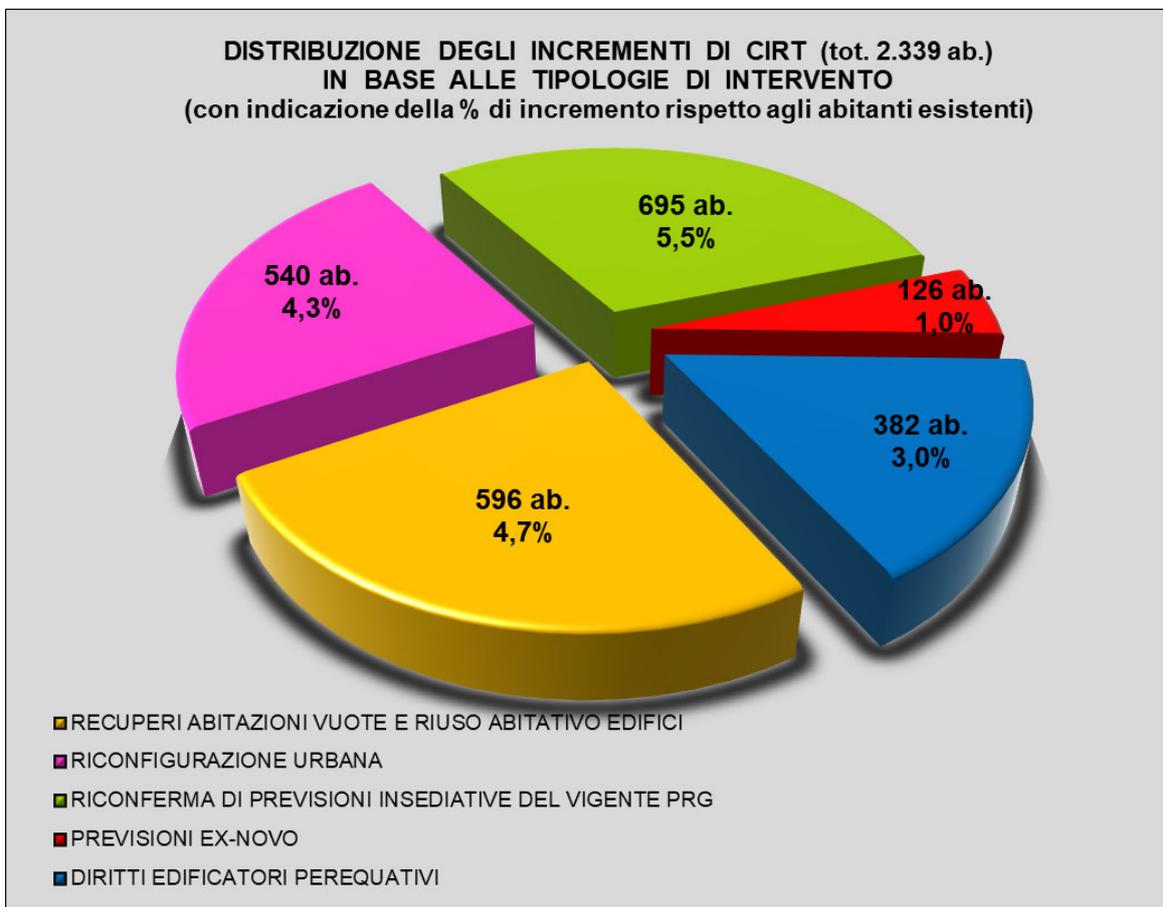
Capacità Insediativa Residenziale Teorica di PRG (CIRT) = 14.941 abitanti

A fronte di una percentuale complessiva di incremento di CIRT corrispondente al 18,5% rispetto agli abitanti esistenti, occorre considerare la distribuzione di tale dato con riferimento alla tipologia di intervento che determina peso insediativo.

La suddivisione degli incrementi è infatti così articolabile:

- per il recupero e riuso abitativo del patrimonio edilizio esistente (abitazioni vuote e cambi di destinazioni d'uso su edifici esistenti): 4,7%;
- una considerevole porzione corrisponde alla capacità insediativa su aree già previste dal vigente PRG e riconfermate dal presente: 5,5%;
- l'attribuzione di diritti edificatori in regime perequativo ad aree non residenziali, a fronte della cessione di aree per servizi e infrastrutture, determina un incremento di CIRT del 3%;

- la capacità edificatoria residenziale attribuita alle aree di riconfigurazione urbana determina un incremento di CIRT del 4,3%;
- **le nuove previsioni insediative previste dalla presente Revisione di PRG pesano appena per l'1,0% rispetto all'incremento di CIRT complessivo.**



► **Verifica dell'incremento di CIRT in applicazione dei criteri del PTC2**

Con riferimento ai margini di incremento rispetto alla capacità insediativa del PRG previgente ammessi dall'art. 21 c. 7° delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), il disposto normativo stabilisce che *"interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori al 5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente nei comuni con popolazione pari o superiore a 3.000 abitanti"*.

Il comma. 7bis del medesimo articolo del PTC2 ammette ulteriori incrementi (fino al 7,5% della CIRT previgente) per nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica non ancora contemplati dal PRG vigente.

I diritti edificatori attribuiti in regime perequativo dal PRG ad aree non edificabili destinate a interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica possono infine innalzare del 50% la soglia di incremento massimo definita dal comma 7° (50% di 5% = 2,5%)

La tabella seguente quantifica sinteticamente le **ulteriori possibilità di incremento ammesse dal PTC2 (oltre alla capacità insediativa del PRGC vigente, pari a 15.285 abitanti)** per il comune di Rivarolo in applicazione dei sopra citati disposti, e le raffronta con gli incrementi previsti per le medesime voci dalla presente Revisione di PRGC:

CIRT DEL PREVIGENTE PRG: 15.285 ABITANTI	INCREMENTO DI CIRT AMMISSIBILE DA PTC2	INCREMENTO DI CIRT DA REVISIONE DI PRGC
Incremento di CIRT ammissibile per interventi di nuova costruzione (comuni > 3.000 ab) = 5% della CIRT previgente	764 abitanti	126 abitanti
Incremento di CIRT ammissibile per interventi di ristrutturazione urbanistica = 7,5% della CIRT previgente	1.146 abitanti	540 abitanti
Incremento di CIRT ammissibile per applicazione di diritti edificatori perequativi = 2,5% della CIRT previgente	382 abitanti	382 abitanti
<i>[Previsioni inattuate e riconfermate e riuso patrimonio inutilizzato]</i>	<i>[1.291 abitanti]</i>	<i>[1.291 abitanti]</i>
TOT. INCREMENTO DI CIRT	3.583 abitanti	2.339 abitanti

Si rileva come gli incrementi previsti dalla presente Revisione di PRGC con riferimento ai nuovi interventi che generano nuovo peso insediativo risultino ampiamente contenuti all'interno dei limiti definiti dallo strumento territoriale. Come illustrato nel paragrafo precedente, oltre la metà dell'incremento di CIRT complessiva è assorbito dalle residue potenzialità edificatorie non attuate del vigente PRG e dal riuso dello stock abitativo inutilizzato.

► 6.2 | **Il dimensionamento a raffronto con il vigente PRG**

Il raffronto tra i dati dimensionali del vigente PRG e quelli della presente Variante Generale evidenzia il ridimensionamento che il nuovo strumento urbanistico realizza rispetto alle previsioni del precedente.

Il PRG vigente, attraverso una accurata analisi delle motivazioni e degli obiettivi da conseguire, fondava il suo consistente dimensionamento sulla forte vocazione insediativa caratterizzante il Comune di Rivarolo: *“Il Piano ipotizza una società dinamica, demograficamente equilibrata e tesa ad un aumento della qualità complessiva della vita, coniugando un’offerta territoriale differenziata per lo sviluppo, con la rigorosa salvaguardia dell’ambiente storico e naturalistico”* (tratto dalla relazione di accompagnamento al piano vigente).

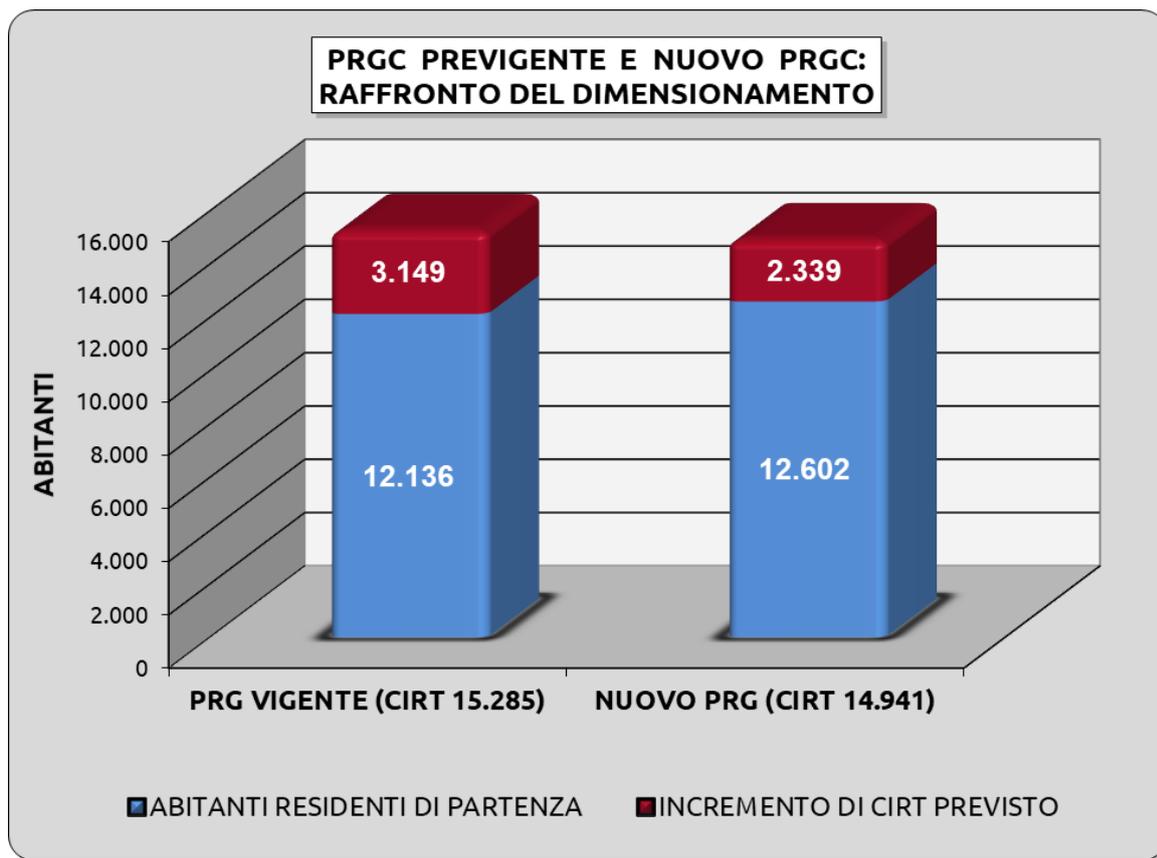
A distanza di 20 anni dall’inizio dell’iter del precedente PRG, la vocazione insediativa di Rivarolo permane, grazie alla notevole dotazione di infrastrutture e servizi che la città offre.

Si è assistito nell’ultimo periodo ad un generalizzato mutamento delle condizioni del contesto: la forte crisi del settore economico, e conseguentemente del mercato immobiliare, hanno posto un freno alla realizzazione di nuovi interventi edificatori.

Si consideri inoltre la recente evoluzione della normativa urbanistica e della pianificazione sovraordinata, indirizzate a promuovere il contenimento del consumo di suolo, a favore della densificazione urbana e di interventi di rigenerazione.

Questi elementi, a fondamento della presente Revisione Generale e dettagliatamente illustrati negli obiettivi di Piano, hanno di fatto contribuito a un considerevole ridimensionamento della capacità insediativa residenziale complessiva che il previgente PRGC definiva, realizzando al contempo un notevole risparmio nel consumo di suolo prenotato.

L’incremento di Capacità Insediativa Residenziale Teorica risulta pertanto molto inferiore rispetto alla pianificazione precedente (2.339 unità contro 3.149).



► 6.3 | Dimensionamento degli standard urbanistici

La verifica degli **standard urbanistici** è stata effettuata sulla base degli abitanti complessivamente previsti (14.941). Trattandosi di un Comune con capacità insediativa prevista superiore ai 2.000 abitanti, il dimensionamento dei servizi pubblici relativi alle aree a destinazione residenziale è stato effettuato con riferimento al valore complessivo di 25 mq/abitante.

Di seguito sono indicati gli standard dimensionali indicati all'art. 21 della LR 56/77, sulla base delle singole destinazioni specifiche delle aree per servizio:

destinazione delle aree a servizio	quota standard
attrezzature scolastiche	5 mq / abitante residente
attrezzature a livello comunale	5 mq / abitante residente
aree per verde pubblico e verde attrezzato	12,5 mq / abitante residente
aree per parcheggi pubblici	2,5 mq / abitante residente

A differenza di molti Comuni in cui si riscontra la necessità di soddisfare in primo luogo un fabbisogno pregresso di aree per servizi, al fine di raggiungere lo standard minimo rispetto agli abitanti presenti, si osserva nel caso di Rivarolo come lo standard urbanistico riferito alla dimensione attuale della città sia già ampiamente soddisfatto, registrando una estensione superficiale di servizi esistenti complessivamente pari a 489.075 mq per 12.602 abitanti attuali (equivalenti a una dotazione di oltre 38 mq/ab, contro i 25 richiesti).

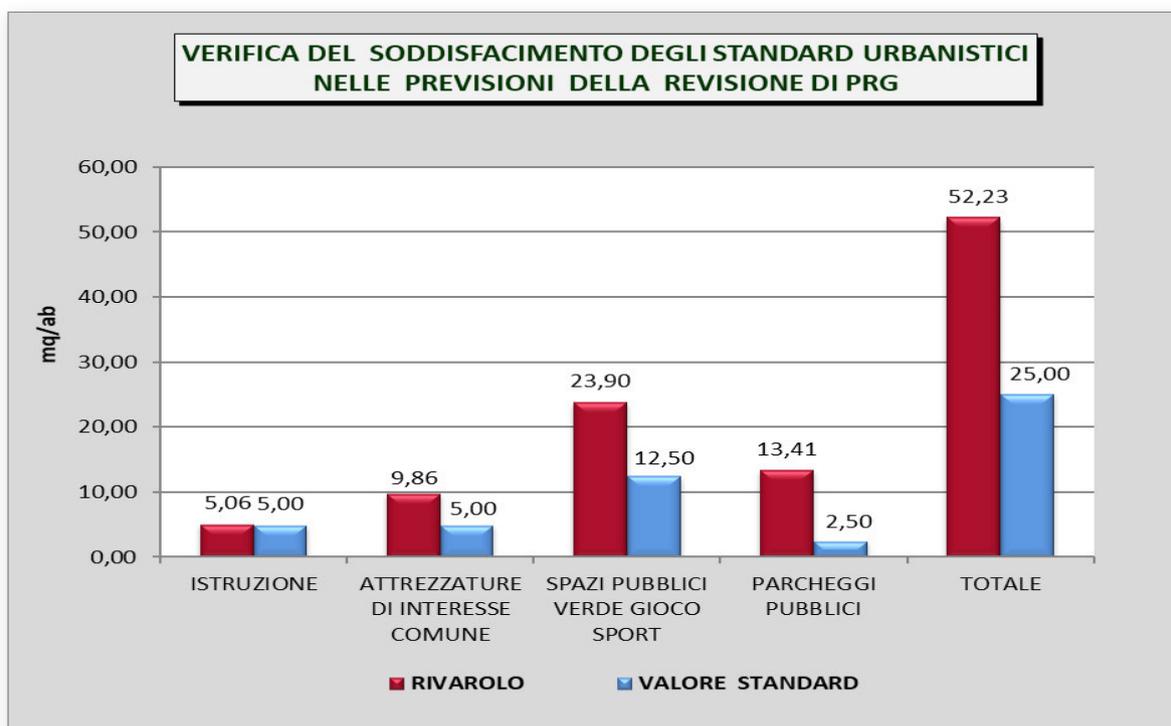
La dotazione di attrezzature pubbliche esistenti è pertanto adeguata e completa, come si evince anche da quanto descritto ai precedenti paragrafi.

Con riferimento alla presente Variante Generale di PRGC, la conferma delle superfici per servizi esistenti e la previsione di nuove aree destinate a spazi pubblici (291.240 mq) determinano un valore complessivo di aree per servizi pari a 780.315 mq.

Dal confronto tra il fabbisogno richiesto e le previsioni stimate (capacità insediativa teorica: 14.941 abitanti) emerge come lo standard previsto sia complessivamente superiore rispetto ai requisiti minimi di legge (oltre 52 mq/ab).

totale fabbisogno: 14.941 abitanti x 25 mq/ab. = mq. 373.525

totale previsioni: mq 780.315 > mq 373.525



Si riporta di seguito il dimensionamento delle aree per servizi esistenti e previste, suddivise in base alle quattro destinazioni specifiche indicate all'art. 21 della LR 56/77.

destinazione delle aree per servizi	superficie aree esistenti	superficie aree in progetto	superficie complessiva
attrezzature scolastiche	mq 62.230	mq 13.300	mq 75.530
attrezzature a livello comunale	mq 109.575	mq 37.780	mq 147.355
aree per verde pubblico e verde attrezzato	mq 200.970	mq 156.110	mq 357.080
aree per parcheggi pubblici	mq 116.300	mq 84.050	mq 200.350
TOTALI	mq 489.075	mq 291.240	mq 780.315

La seguente serie di tabelle riporta il dimensionamento delle singole aree per servizi esistenti e previste, suddivise in base alle quattro categorie indicate all'art. 21 della LR 56/77, e per ognuna di esse viene dimostrato il grado di soddisfacimento dei valori minimi stabiliti dalla legge.

AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE		SS
computo delle superfici esistenti		
sigla	destinazione specifica	superficie (mq)
SS1	Scuola dell'infanzia (plesso di Vesignano)	810
SS2	Scuola dell'infanzia "Peter Pan"	3.900
SS3	Scuola Primaria "Immacolata Concezione"	1.000
SS4	Istituto "SS. Annunziata"	9.500
SS5	Istituto di Istruzione Superiore "A. Moro"	8.870
SS6	Scuola dell'infanzia "Maurizio Farina" – Asilo nido comunale "Il Girotondo"	4.260
SS8	Scuola primaria "Gibellini Vallauri" – Scuola secondaria "Guido Gozzano"	21.070
SS10	Scuola dell'infanzia "Madre Antonia Maria Verna"	760
SS11	Scuola dell'infanzia "Bicocca"	1.660
SS12	C.I.A.C. Formazione Rivarolo	2.770
SS13	Scuola dell'infanzia (plesso di Argentera)	2.350
SS14	Scuola primaria "Silvio Caligaris" (Argentera)	5.280
totale		62.230
computo delle superfici in progetto		
sigla	destinazione specifica	superficie (mq)
SS7	-	2.300
SS9	-	11.000
totale		13.300
totale aree previste in PRGC (mq)		75.530

verifica standard urbanistico		
abitanti residenti	12.602	mq 75.530 / 14.941 abitanti = 5,06 mq/abitante
incremento abitativo della Variante	2.339	
totale	14.941	5,06 mq/abitante > 5 mq/abitante

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

SC

computo delle superfici esistenti		
sigla	destinazione specifica	superficie (mq)
SC1	Chiesa della Madonna della Neve (Vesignano)	360
SC2	Fondazione Comunità "La Torre" ANFFAS ONLUS	20.620
SC3	Cappella della Consolata	80
SC4	Villa Vallero	10.780
SC5	Sala Peila	1.240
SC6	Croce Rossa Italiana	1.610
SC7	Casa di riposo "San Francesco"	4.440
SC8	Chiesa, ex convento e chiostro vecchio di San Francesco	4.940
SC9	Chiesa Parrocchiale di San Giacomo Apostolo	750
SC10	Biblioteca comunale "Domenico Besso Marcheis"	210
SC11	Poste Italiane	890
SC12	Servizi annessi all'area mercatale	970
SC13	Chiesa della Confraternita del Santissimo Nome di Gesù	420
SC14	Chiesa della Confraternita di San Rocco	320
SC15	Sede municipale	2.390
SC16	Chiesa Parrocchiale di San Michele Arcangelo	1.030
SC17	Villa San Giuseppe (sede di associazioni varie)	2.890
SC18	Suore di Carità Immacolata Concezione d'Ivrea	5.620
SC19	Cappella dell'Annunziata	80
SC20	Canile municipale	3.010
SC21	Deposito comunale all'aperto	11.650
SC22	Castello Malgrà	6.830
SC23	Magazzini comunali	1.290
SC24	Centro Unificato Prenotazioni ASL TO4	1.490
SC25	Vigili del Fuoco	2.030
SC26	Cappella di San Biagio (Obiano)	360
SC27	Campi sportivi (Obiano)	1.450
SC29	Associazione Volontari di Protezione Civile "L'equilatero"	9.380
SC30	Chiesa di San Giovanni (Pasquaro)	180
SC31	Chiesa di San Pietro (Paglie)	200
SC32	Chiesa della Santa Maria Maddalena (Cardine)	130
SC33	Chiesa della SS. Maria Addolorata (Bonaudi)	1.090
SC34	Chiesa di Sant'Anna (Sant'Anna)	730
SC35	Ex scuola (Sant'Anna)	660
SC36	Chiesa di San Grato (Argentera)	430

SC37	Campi sportivi – pro loco (Argentera)	3.010	
SC39	Pro loco (Mastri)	850	
SC40	Chiesa dei SS. Angeli Custodi – edificio nuovo (Mastri)	4.980	
SC41	Chiesa dei SS. Angeli Custodi – edificio antico (Mastri)	140	
SC42	Cappella di San Carlo (C.na Bacialera)	45	
totale		109.575	
computo delle superfici in progetto			
sigla	destinazione specifica	superficie (mq)	
SC28		24.250	
SC38		13.530	
totale		37.780	
totale aree previste in PRGC (mq)			
		147.355	
verifica standard urbanistico			
abitanti residenti		12.602	mq 147.355 / 14.941 abitanti = 9,86 mq/abitante
incremento abitativo della Variante		2.339	
totale		14.941	9,86 mq/abitante > 5 mq/abitante

ATTREZZATURE PER VERDE, GIOCO E SPORT **SV**

computo delle superfici esistenti		
sigla	destinazione specifica	superficie (mq)
SV2		330
SV3		3.770
SV4		1.210
SV5		700
SV6		2.650
SV7		440
SV8		680
SV10		2.350
SV11		230
SV12		1.300
SV13		300
SV15	Polo sportivo	48.220
SV16		470
SV17		1.930
SV18		2.350
SV19		6.780
SV20		490
SV21		700
SV22		1.480
SV27	Verde Piazza Massoglia	8.140
SV28	Verde Piazza Mulinet	11.060
SV29		780
SV30		2.460
SV31		1.040
SV32		1.010
SV33		1.730
SV35		240
SV37	Parco Malgrà	45.200
SV39		730
SV40		1.510
SV41		880
SV42		930
SV43		710
SV44		1.390
SV45		720

SV46		670
SV48		3.060
SV49		11.910
SV51		2.830
SV52		1.580
SV54		2.190
SV58		3.400
SV59		2.580
SV60		2.780
SV61		1.060
SV64		670
SV65		300
SV68		1.000
SV69		2.260
SV72		4.300
SV74		2.000
SV75		3.470
totale		200.970

computo delle superfici in progetto

sigla	destinazione specifica	superficie (mq)
SV1		600
SV9		450
SV14		26.760
SV23		520
SV24		5.640
SV25		5.930
SV26		4.210
SV34		1.980
SV36		4.030
SV38	Trincea ferroviaria	2.240
SV47	Verde RU1	1.990
SV50		28.000
SV53		1.600
SV55		1.110
SV56		2.100
SV57a		2.010
SV57b		590
SV57c		190
SV62	Verde RU3	4.640
SV63		37.510
SV66	Verde RU4a	9.480
SV67	Verde RU4b	8.030
SV70		1.690
SV71		1.260
SV73		3.060
SV76		490
totale		156.110

totale aree previste in PRGC (mq)**357.080****verifica standard urbanistico**

abitanti residenti	12.602
incremento abitativo della Variante	2.339
totale	14.941

mq 357.080 / 14.941 abitanti = **23,90 mq/abitante****23,90 mq/abitante > 12,5 mq/abitante**

PARCHEGGI**PK****computo delle superfici esistenti**

sigla	destinazione specifica	superficie (mq)
PK3	-	650
PK4	-	100
PK5	-	540
PK7	-	550
PK8	-	1070
PK9	-	280
PK10	-	430
PK12	-	410
PK16	-	870
PK17	-	860
PK18	-	490
PK19	-	500
PK20	-	1.200
PK21	-	170
PK24	-	3.880
PK27	-	750
PK29	-	240
PK30	-	1.830
PK31	-	300
PK32	-	390
PK34	-	1.620
PK35	-	2.150
PK36	-	1.900
PK37	-	2.120
PK39	-	250
PK44	-	460
PK45	-	710
PK46	-	380
PK49	-	3.110
PK50	-	680
PK51	-	560
PK52	-	1.580
PK53	-	2.300
PK55	-	1.120
PK57	-	11.930
PK58	-	4.140
PK59	-	8.080
PK60	-	1.070
PK61	-	480
PK62	-	660
PK63	-	500
PK64	-	660
PK65	-	4.490
PK66	-	610
PK67	-	600
PK68	-	1.000
PK70	-	220
PK71	-	3.020
PK72	-	1.480
PK74	-	940
PK75	-	170
PK76	-	3.500

PK77		750
PK78		390
PK79		980
PK80		1.170
PK81		460
PK83		1.790
PK84		1.370
PK85		660
PK86		2.810
PK87		2.340
PK91		1.470
PK93		750
PK94		810
PK96		1.800
PK97		1.100
PK98		130
PK99		420
PK100		30
PK101		1.190
PK102		420
PK103		760
PK104		210
PK105		360
PK106		530
PK110		110
PK111		490
PK112		400
PK113		430
PK114		800
PK115		4.020
PK117		310
PK119		660
PK120		1.240
PK122		180
PK123		660
PK125		870
PK127		640
PK128		1.390
PK131		1.210
PK132		1.590
PK142		600

totale **116.300**

computo delle superfici in progetto		
sigla	destinazione specifica	superf. (mq)
PK1	-	250
PK2	-	310
PK6	-	160
PK11	-	280
PK13	-	320
PK14	-	290
PK15	-	570
PK22	-	500
PK23	-	720
PK25	-	420
PK26	-	10.580

PK28	-	1.500
PK33	-	650
PK38	-	1.560
PK40	-	10.950
PK41	-	950
PK42	-	2.050
PK43	-	4.690
PK48		1.140
PK54		8.200
PK56		5.820
PK69		640
PK73		2.400
PK82		3.980
PK88		150
PK89		100
PK90		900
PK92		620
PK95		3.280
PK109		700
PK108		800
PK107		550
PK116		2.200
PK118		950
PK121		940
PK124		1.790
PK126		110
PK129		1.280
PK130		1.230
PK133		1.440
PK134		1.420
PK135		500
PK136		980
PK137		1.170
PK138		900
PK139		490
PK140		300
PK141		1.130
PK143		1.190
	totale	84.050
totale aree previste in PRGC (mq)		200.350
verifica standard urbanistico		
abitanti residenti	12.602	mq 200.350 / 14.941 abitanti = 13,41 mq/abitante
incremento abitativo della Variante	2.339	
	totale	14.941
		13,41 mq/abitante > 5 mq/abitante

► 6.4 | **Verifiche sul contenimento del consumo di suolo**

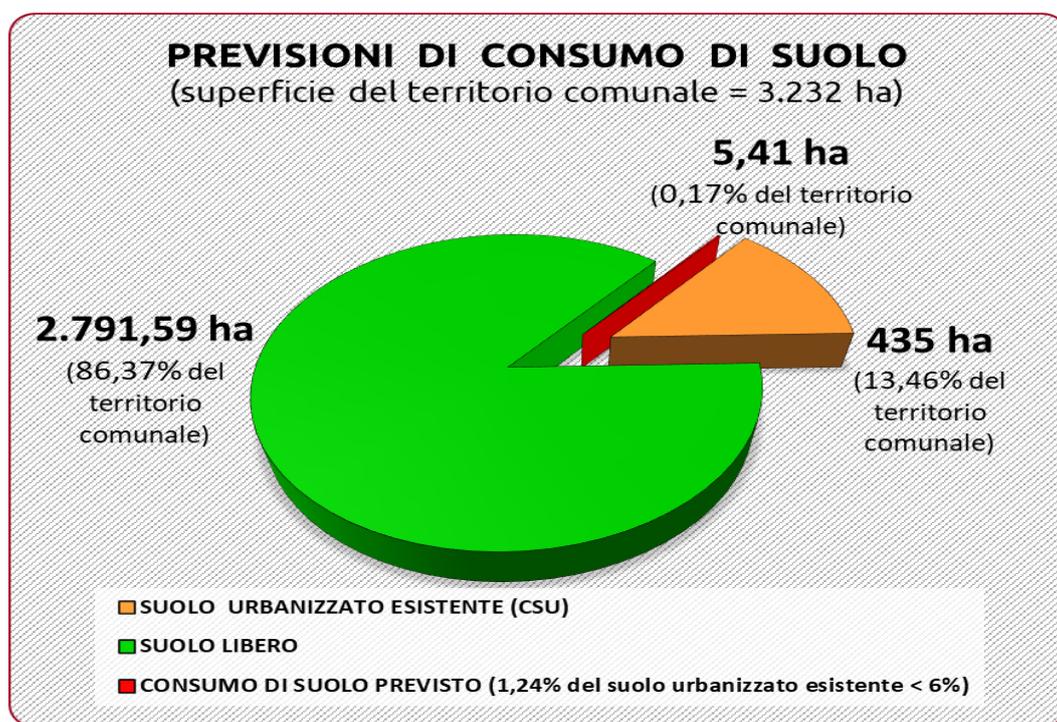
Sulla base delle Direttive a supporto dell'**art. 31**, comma 10, delle Norme di Attuazione del **Piano Territoriale Regionale**, *“le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”*.

Considerato che, ai sensi dell'art. 17, 1° comma della LR 56/77, il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni, il limite sopra riportato, relativo ad ogni quinquennio, può ritenersi raddoppiato (6%) con riferimento all'arco temporale medio di vigenza dello strumento urbanistico generale.

Nel caso specifico di Rivarolo si rileva come, a fronte di una superficie del territorio comunale di 3.232 ha e di una superficie urbanizzata esistente di 435 ha (cfr. *Monitoraggio Regione Piemonte 2015 – CSU Rivarolo Canavese*), le nuove previsioni insediative che la presente Revisione di PRG individua all'esterno del suolo urbanizzato assommano complessivamente a 5,41 ha.

Il nuovo consumo di suolo rappresenta pertanto l'1,24% di quello urbanizzato esistente, risultando ampiamente inferiore al limite massimo definito dal Piano Territoriale Regionale.

Per una verifica più dettagliata si confronti anche la Tav. B.4 degli elaborati a corredo del PRG.



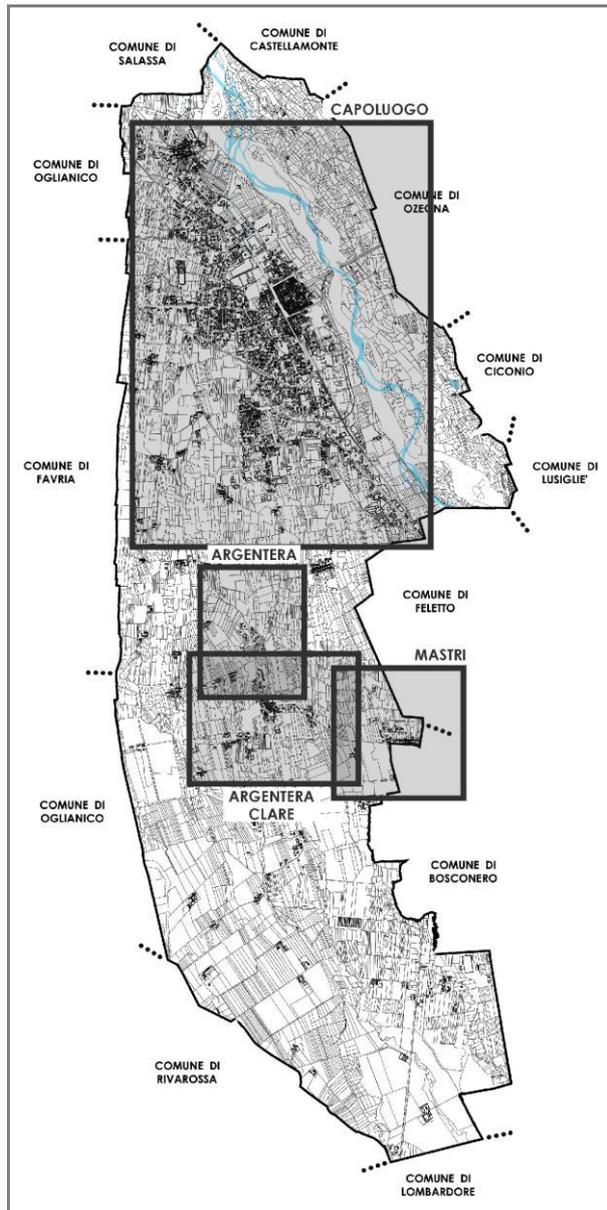


ALLEGATO A

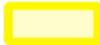
AREE LIBERE, DENSE E DI TRANSIZIONE

[comma 7, articolo 16 delle NDA di PTC2]

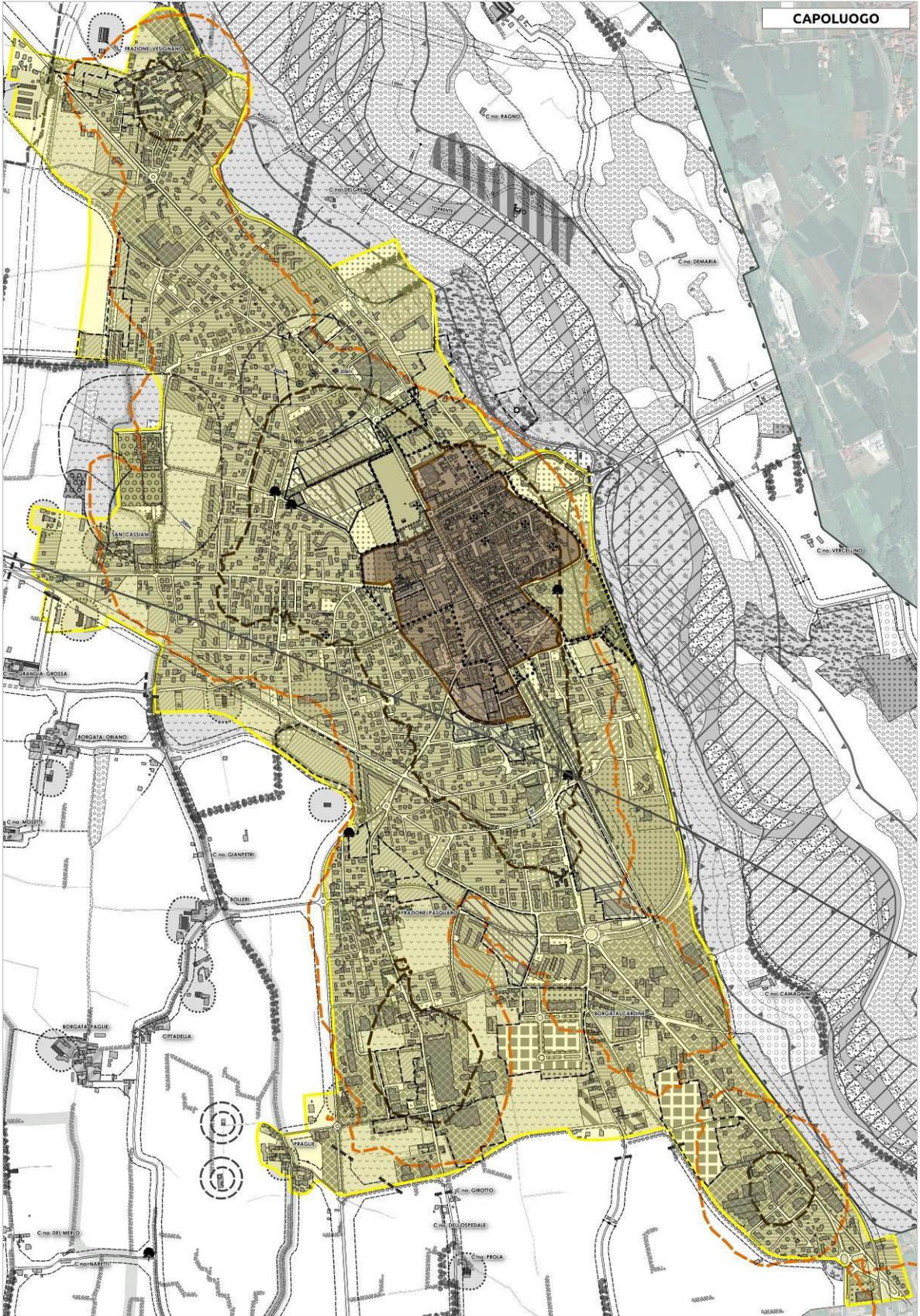
Il presente Allegato riporta gli estratti della perimetrazione delle “aree libere, dense e di transizione” (definite ai sensi del comma 7 dell’articolo 16 della NDA di PTC2) così come condivise con gli uffici preposti della Città Metropolitana di Torino.

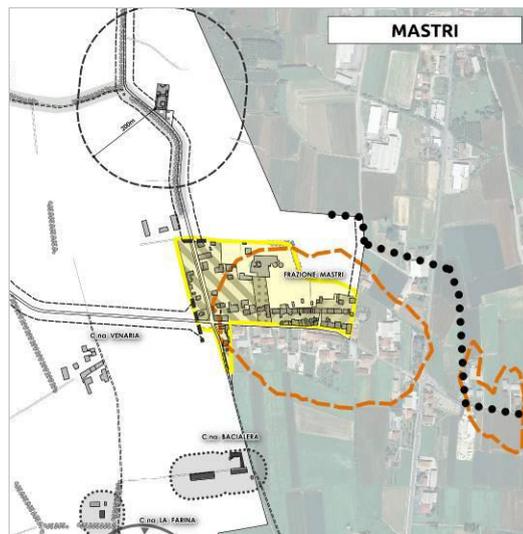
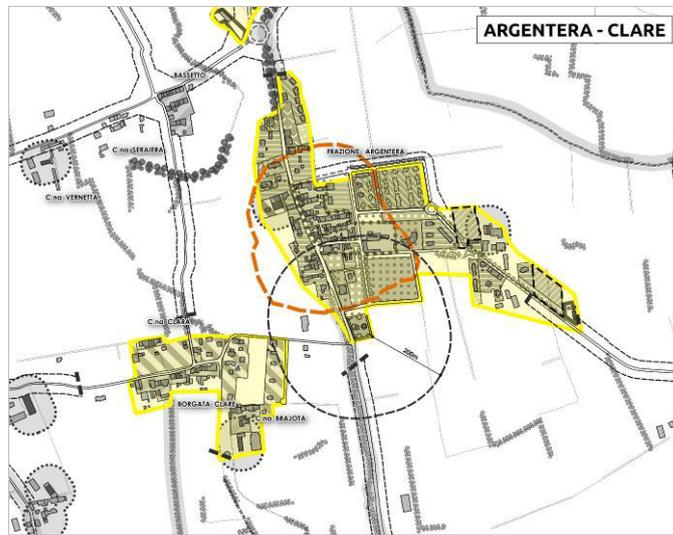
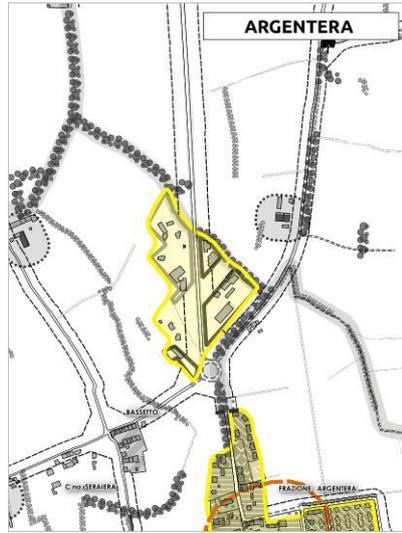


LEGENDA

-  AREE DENSE (fonte: www.cittametropolitana.torino.it)
-  AREE DI TRANSIZIONE (fonte: www.cittametropolitana.torino.it)
-  AREE DENSE : PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE SECONDO LE LINEE GUIDA DEL PTC2 (allegato 5)
-  AREE DI TRANSIZIONE : PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE SECONDO LE LINEE GUIDA DEL PTC2 (allegato 5)

CAPOLUOGO





ALLEGATO B

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

Il presente Allegato riporta le osservazioni pervenute al Progetto Preliminare, e le relative controdeduzioni formulate dall'Amministrazione Comunale.

In relazione al livello di recepimento delle varie osservazioni si è provveduto all'adeguamento degli elaborati di Piano pervenendo alla stesura della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo. L'accoglimento delle osservazioni ha comportato una generale revisione nella numerazione delle aree, soprattutto quelle relative ai servizi pubblici.

Nell'ambito della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo si è inoltre provveduto a sanare alcuni refusi cartografici e normativi.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE			
n.	data	n. prot.	OSSERVANTE
01	27/3/2019	04993	Marchetti F. / Marchetti L. / Rapelli D. / Cuffia R / GESTIM srl / Imp. Edile Barale
02	27/3/2019	04994	Sandretto Giancarlo / GESTIM srl
03	29/3/2019	05200	Savi Fabrizio
04	29/3/2019	05201	Savi Claudio Giusto
05	1/4/2019	05356	Gianada Franca / Gianada Tiziana
06	4/4/2019	05618	Parente Salvatore / Marrazzo Luigi / Fiammingo Gandolfo / Ruberto Vincenzo
07	5/4/2019	05703	AGN sas di Andrina Giovanni & C.
08	6/4/2019	05728	Micono Remo / Carbonatto Carlo / Rolando Catterina
09	8/4/2019	05748	Genisio Graziano
10	8/4/2019	05749	Guglielmetti Marco
11	8/4/2019	05765	Obert Giancarlo
12	8/4/2019	05767	Silva Piero Giusto
13	8/4/2019	05808	Bonaudo Fabrizio / Graglia Fiorella Anna / Bonaudo Arnaldo
14	10/4/2019	06016	Felice Francesco
15	10/4/2019	06042	Pesce Francesca / Pesce Fabrizio / FABRY FIN srl / VIGEL spa
16	11/4/2019	06130	Morletto Antonio / Bertolino Teresa / Morletto Simona / Morletto Pier Giorgio
17	11/4/2019	06131	Boggio Carla
18	11/4/2019	06132	Pasciuto Michelina / Gallo Balma Cristina

19	11/4/2019	06139	STEP di Leone Massimiliano
20	11/4/2019	06083	Longo Antonio / Longo Dario / Caseificio LONGO srl / LONGO RE srl
21	11/4/2019	06149	Arch. Pascale Giovanni
22	12/4/2019	06202	Dezzutto Giuseppe
23	12/4/2019	06203	Pascale Giovanni
24	12/4/2019	06204	Rapelli Denise / Benvenuti Patrizia
25	12/4/2019	06205	Merlo Luigi
26	12/4/2019	06206	Macrì Giovanni
27	12/4/2019	06221	Micono Firmino
28	12/4/2019	06222	Arch. Sofia Adriano / Lesca Alberto
29	12/4/2019	06231	Carruozzo Giuseppe / Carruozzo Silvio
30	12/4/2019	06232	Paolo Margara
31	12/4/2019	06223	Bonaudo Antonio
32	15/4/2019	06256	Droghetti Paola
33	15/4/2019	06257	Rinaudo Flavio
34	15/4/2019	06278	Micono Firmino
35	15/4/2019	06279	Micono Giorgio
36	15/4/2019	06280	Capriolo Giancarlo
37	15/4/2019	06281	Cavaletto Pierfranco / Cavaletto Livio
38	15/4/2019	06282	Surace Juan Carlos
39	15/4/2019	06283	Ottino Fabio / Ottino Magda
40	15/4/2019	06284	Daniele Luisella / Dezzutto Teresa
41	15/4/2019	06285	Baudino Davide
42	15/4/2019	06286	Celesia Giuseppe
43	15/4/2019	06287	Furlanetto Nadia
44	15/4/2019	06288	Gallo Balma Libero
45	15/4/2019	06289	Cerutti Enrico
46	15/4/2019	06290	Casucci Carola
47	15/4/2019	06291	Cerutti Enrico
48	15/4/2019	06292	Bausano Giovanni
49	15/4/2019	06293	Bausano Clemente Michele
50	15/4/2019	06294	Bausano Eraldo
51	15/4/2019	06329	Marra Alessandro
52	15/4/2019	06330	Giuggia Virginia
53	15/4/2019	06255	Ufficio Tecnico Comunale
54*	17/4/2019	06518	Veronese Giulio / Costantino Graziana / Leone Margherita

* osservazione pervenuta entro i termini ma protocollata in seguito.

A/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
27/03/19 PROT. 04993

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

I sottoscritti :

- Sig. **MARCHETTI Fulvio** nato a Lusigliè (TO) il 06/04/1952 *Codice Fiscale: MRC FLV 52D06 E763L*- residente in Rivarolo C.se – via Feletto n. 21/23 –
- Sig. ra **MARCHETTI Laura** nata a Lusigliè il 23/12-1943 residente in Rivarolo C.se – via San Francesco d'Assisi 29 – *CF MRC LRA 43T63 E763C*
- Sig. ra **RAPELLI Denise** nata a Ivrea (TO) il 26/12/1980 residente in Rivarolo C.se – via C.Mottino n.11 – *C. F.: RPL DNS 80T66 E379F*
Comproprietari dei terreni situati in mappa al Fg. 8 mappali n.ri 879-881-883
- Sig. **CUFFIA Roberto** nato a San Paolo (Brasile) il 06/01/1954
CF: CFF RRT 54A06 Z602P residente in Rivarolo C.se – via Favria n° 4 –
Proprietario dei terreni situati in mappa al Fg.8 mappali n.ri 946-955
- **GESTIM s.r.l.** con sede in RIVAROLO CANAVESE in Corso Torino n° 134,
partita iva 086273200161 rappresentata in questa sede dal sig. **SANDRETTO
GIANCARLO**, nato a San Maurizio Canavese il 25.05.1967
*Proprietaria dei terreni situati in mappa al Fg.8 mappali 948-957-947-956-949-950-951-952-
960-958*
- “**Impresa edile BARALE di BARALE Gian Marco & C. sas**”, con sede in RIVAROLO
C.SE - via S. Anna n° 40 - **P.IVA: 11383160014** rappresentata dal Sig. **BARALE Gian
Marco** nato a Cuorgnè il 04/04-1984 residente in Rivarolo C.se – C.so Indipendenza n.152/6-
CF: BRLGMR84D04D208Y
Proprietaria dei terreni situati in mappa al Fg.8 mappali 946-955

domiciliati presso lo studio del Geom. RAPELLI Roberto sito in Rivarolo C.se – corso Indipendenza 53 - in relazione ai terreni sopraccitati, osservano quanto segue.

Nel Piano Regolatore vigente i terreni risultano urbanisticamente così inseriti in “Area residenziale di completamento con asservimento di viabilità pubblica.”

Con *Delibera di C.C. N.6 del 23/02/2017 ai sensi dell’art. 17 comma 12 lettera “E” della LEGGE 56/77* è stata approvata la PERIMETRAZIONE dell’Area da assoggettare a PEC

Nel progetto preliminare della Variante Generale al PRGC il lotto edificabile in oggetto subisce le seguenti modificazioni:

- l’inserimento di *un’area pubblica destinata a servizi SV9 e parcheggio PK16 e PK13;*
- l’inserimento all’ESTERNO della perimetrazione stabilita dalla Delibera di C.C. , di un’ulteriore area a *“verde pubblico”* di proprietà di terzi;
- la modifica della perimetrazione dell’Area rispetto a quello stabilito dalla delibera consigliare.

E’ opportuno puntualizzare che nella stesura e presentazione della *“Proposta Tecnica del Progetto preliminare”*, precedente alla stesura della Variante, la *“Perimetrazione del PEC”* corrispondeva alla Delibera di C.C. e non erano presenti vincoli urbanistici.

E’ evidente l’impossibilità di reperire l’area esterna vincolata a servizi in quanto proprietà di terzi estranei al PEC e senza alcun interesse personale alla realizzazione dell’intervento.

Cio’ premesso si richiede:

- l’eliminazione dell’area pubblica destinata *a servizi SV9 e parcheggio PK16 e PK13* e la sua ricollocazione all’interno della perimetrazione del PEC, considerando che il reperimento delle suddette è già stato concordato con l’Amministrazione comunale in fregio alla viabilità pubblica prevista dal PRGC;

- l'eliminazione dell'area a "verde pubblico" esterna alla perimetrazione del PEC, in quanto è motivo ostativo e irremovibile per la predisposizione del progetto di intervento edilizio;
- il ripristino della perimetrazione dell'Area nei termini previsti dalla delibera Consigliare.

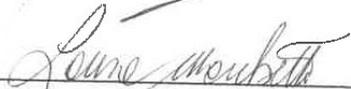
In attesa di un riscontro in merito, salutiamo cordialmente.

Rivarolo C.se n. 21/03-2019

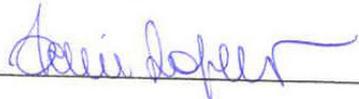
MARCHETTI Fulvio



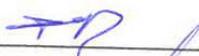
MARCHETTI Laura



RAPELLI Denise



CUFFIA Roberto



GESTIM s.r.l.



IMPRESA EDILE BARALE



Premesso che la perimetrazione del PEC dell'area RT3 riportata sulla cartografia del Progetto Preliminare del PRGC coincide con quella indicata nella precedente fase (Proposta Tecnica del Progetto Preliminare), si provvede a stralciare il mappale compreso al margine ovest della perimetrazione di SUE, la cui superficie territoriale viene ridotta di conseguenza; contestualmente a tale modifica viene estesa lungo il confine occidentale dell'ambito di intervento la fascia verde di corredo che il Piano definisce per le viabilità di margine.

Viene adeguato l'indice edificatorio IT1 e le conseguenti modalità di reperimento degli standard.

Per quanto concerne le aree SV9 e PK16, (rinominata PK15 in sede di Proposta Tecnica del Progetto Definitivo) a mente la definizione che il PRG dà per le aree RT (*"parti del territorio comprendenti aree libere inedificate [...] la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali e l'introduzione di elementi di ricucitura e caratterizzazione paesaggistica"*), nonché le finalità che lo strumento urbanistico individua per queste nuove aree di trasformazione (*"completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici e delle aree di porta"*), si ritiene importante la loro conferma; con riferimento alla loro dislocazione, si sottolinea infine che le Norme di Attuazione del PRG (articolo 112, comma 7 e articolo 120, comma 7) prevedono la possibilità di modificare, a parità di superficie, il collocamento delle aree a servizio (verde e parcheggi) nell'ambito della fase di progettazione del PEC, a condizione che restino soddisfatti i requisiti di funzionalità e integrazione con il contesto urbano circostante. Tale possibilità viene meglio dettagliata all'art. 90 comma 6 delle NDA.

2/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
27/03/19 PROT. 04994

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

Il sottoscritto **SANDRETTO Giancarlo** legale rappresentante della **GESTIM srl** con sede in Rivarolo C. - via Vallero 1 - relazione al terreno in mappa al *Fg.18 mappali 776-777-533-1167-751* osserva quanto segue.

Nel Piano Regolatore vigente l'Area risulta inserita in zona urbanistica **PrC34** con destinazione d'uso prevalente "commerciale".

Nel Progetto Preliminare della Variante Generale a suddetta Area viene cambiata la destinazione urbanistica inserendolo in "**Area residenziali RR13f**".

Le considerazioni dello scrivente in merito vengono di seguito esposte.

La suddetta Area, da sempre ha destinazione d'uso artigianale/terziaria/commerciale.

Trattandosi di un terreno posizionato in fregio a C.so Torio la sua destinazione naturale è commerciale, considerando altresì che su tutto il tragitto di C.so Torino e successivamente in C.so Re Arduino non è presente alcuna altra area a vocazione residenziale.

E' opportuno puntualizzare che nella stesura e presentazione della "**Proposta Tecnica del Progetto preliminare**", precedente alla stesura della Variante, il terreno era inserito in **Area TR-Terziaria Artigianale**.

La riclassificazione dell'area, operata in sede di Progetto Preliminare del PRG, era finalizzata a consentire maggiori opportunità di riutilizzo dell'immobile, posto che nelle aree RR sono ammesse, oltre alle destinazioni residenziali, anche quelle commerciali, terziarie, ricettive, direzionali e artigianali.

Si provvede in ogni caso a ripristinare la precedente classificazione dell'area, come da richiesta dell'osservante, con l'attribuzione della sigla TR13, che consente un più limitato ventaglio di destinazioni d'uso. Viene conseguentemente stralciata la prescrizione particolare di cui al comma 11 dell'articolo 88 delle Norme di Attuazione di PRG, e riproposta al comma 11 dell'art. 93.

3/40

CITTA DI RIVAROLO C.
29/03/19 PROT. 05200

All'amministrazione comunale di Rivarolo C.se

OGGETTO: Formazione del nuovo Piano Regolatore Comunale del Comune di Rivarolo Canavese. Istanza di variazione zona urbanistica a seguito dell'approvazione di C.C. del 13/02/2019 del progetto preliminare.

Il sottoscritto **Fabrizio Savi** nato a Cuornè il 21 Ottobre 1967, con relativo codice fiscale SVA FRZ 67R21 D208B, residente a Rivarolo Canavese (TO) in Via Mastri n. 73 (telefono 0124/308238), preso atto della decisione della Vostra spettabile Amministrazione Comunale relativamente alla formazione di un nuovo piano regolatore, e

PREMESSO

1) che il sottoscrittore della presente è proprietario dei terreni siti nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) e precisamente distinti in mappa catasto terreni al foglio 40 mappali 211, 335, 333 e 50, nonché delle unità immobiliari urbane censite al N.C.E.U. Foglio 40 mappale 211 sub. 111 (officina artigianale/produttiva), sub. 112 (abitazione in villino) e sub. 113 (officina artigianale);

2) che i terreni di cui al punto precedente ricadono secondo le disposizioni del vigente piano regolatore in area R3L, la cui norma di piano prevede quanto sotto descritto:

R3L: ARGENTERA INFERIORE

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale (S.L.P./S.T.): 0,1 mq/mq

H max. edifici = m. 7,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 40% superficie fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre esclusi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.; è comunque consentita, in deroga agli indici edificatori e al rapporto di copertura, l'edificazione fuori terra di un'autorimessa per ogni unità abitativa, nella misura massima di 30 mq di S.L.P., da realizzarsi con tipologie costruttive e materiali coerenti con quelli dell'edificio residenziale cui è asservita e nel rispetto delle prescrizioni specifiche dell'art. 11.2.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e destinate a pubblici servizi (strade, verde pubblico, ecc.) o comunque esterne alla superficie fondiaria del lotto destinato ad edilizia residenziale.

3) che visto l'indice territoriale di 0,1 mq/mq, in passato, non si è ritenuto opportuno procedere con lo sviluppo del S.U.E., in quanto tale indice risultava inferiore rispetto al potenziale edificatorio dell'area in oggetto;

4) che con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 3, nella seduta del 13/02/2019, è stato approvato il progetto preliminare del piano regolatore il quale, nella fattispecie, prevede che il mappale n. 50 sia compreso in parte area RT7 ed in parte in area agricola normale, i mappali 211 e 335 in area PA3, il mappale 335 in parte in area PA3 ed in parte in area agricola normale.

Tutto ciò sopra premesso, il sottoscrittore della presente

PORGE FORMALE ISTANZA

al fine di modificare l'attuale previsione del progetto preliminare del P.R.G.C., mediante:

- **l'ampliamento** dell'area RT nel mappale 50 ovvero mediante la rotazione della dividente (dividente che separa l'area RT dall'area agricola) verso nord, dividente da ruotare oltre che sul mappale n. 50 anche sui mappali n.ri 211, 333 e 335;
- **l'ampliamento** dell'area produttiva/residenziale ricadente sui mappali numeri 211, 333 e 335, sempre mediante la rotazione verso nord dell'attuale dividente fra area PA3 ed area agricola. Questo ampliamento, come già detto sulla precedente osservazione protocollata il 21/09/2017, **è fortemente motivato dalle esigenze di espansione dell'attività produttiva ora insistente sul mappale n. 211, fondendo il tutto e rendendo i mappali come sopra descritti destinati ad un mix funzionale. Nell'ipotesi progettuale di esecuzione dell'ampliamento, ci si rende disponibili alla demolizione dell'attuale fabbricato produttivo (dalle caratteristiche estetiche e strutturali precarie) ed una costruzione di un fabbricato produttivo (fabbricato A) di circa 520 mq così come rappresentato graficamente sulla planimetria allegata alla presente, oltre che di un basso fabbricato destinato al ricovero dei mezzi (fabbricato B);**
- **la modifica** dell'indice urbanistico ed edilizio fissato attualmente in 0.05 mq/mq, il quale applicandolo, permetterebbe sul mappale n. 50 dalla superficie nominale catastale di 3605 mq, di cui solamente 3034 circa usufruibili nel conteggio della superficie realizzabile (**nella nuova ipotesi di rotazione della dividente, altrimenti sarebbe ancor meno**), la realizzazione di un fabbricato residenziale **di soli 150 mq lordi. Fabbricato sproporzionato rispetto all'area a disposizione.**
- **la modifica della dicitura presente sulle N.D.A. che propone <<l'accesso all'area può avvenire esclusivamente dal tracciato viario già esistente lungo il confine settentrionale dell'ambito o tramite l'area PA3 (facente capo alla medesima proprietà). Non è ammessa l'apertura di ulteriori accessi carrai lungo il tracciato di via Mastri.>>**

Tale modifica si richiede in quanto il mappale n. 49 è di altro proprietario ovvero del Sig. Savi Claudio Giusto, e nulla ha a che fare con la proprietà mappali 50, 211, 333 e 335 che al contrario sono di proprietà dello scrivente. Per tale motivo gli appezzamenti dovranno avere accessi separati, dalla via Matri. Nello specifico si richiede che i mappali numeri 211, 333 e 335 (GIÀ ATTUALMENTE BEN CINTATI DA UNA RECINZIONE PRESENTE DA OLTRE VENT'ANNI) abbiano accesso dall'attuale ingresso carraio e pedonale, mentre il mappale n. 50 abbia idoneo ed esclusivo ingresso da nuovo accesso da effettuarsi in progetto su stesso mappale. (vedere mappa catastale allegata per l'individuazione dei mappali).

Per maggior chiarezza ed una più immediata visualizzazione di quanto richiesto sopra, si allegano alla presente istanza i seguenti elaborati grafici:

1. ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000: attuale previsione del preliminare di P.R.G.C.;
2. ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000: osservazioni alla previsione del preliminare;
3. MAPPA CATASTALE SCALA 1:1000: con l'individuazione delle proprietà e degli accessi ai lotti;

Questo quanto si riteneva esporre e richiedere.

L'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

29 MAR. 2019

Rivarolo Canavese, _____

Il richiedente: Fabrizio Savi _____

Savi Claudio

Area RT7

Viene esteso lievemente verso nord il perimetro dell'area residenziale di trasformazione, e innalzati rispettivamente a 0,08 e 0,12 mq/mq gli indici urbanistici IT1 e IT2.

Si integrano a tal fine le disposizioni specifiche per l'attuazione dell'area RT7, riportate all'art. 90 comma 11 delle Norme di Attuazione, anche al fine di prescrivere la realizzazione di un unico accesso carraio all'area da Via Mastri e l'utilizzo di una tipologia insediativa mono e bifamiliare.

Area PA3

Al fine di rendere coerente la classificazione dell'area artigianale all'effettivo utilizzo in atto, la si riclassifica come area produttiva di riordino PR19, operando una lieve estensione dell'ambito verso nord. Si introduce conseguentemente una prescrizione particolare, all'art. 94, comma 11 delle Norme di Attuazione, per disciplinare la realizzazione degli interventi sull'area e l'attuazione di tutte le necessarie misure di mitigazione ambientale.

Si confronti anche la controdeduzione alla successiva osservazione n. 4.

4/10

CITTA' DI RIVAROLO C.
29/05/19 PROT. 05201

All'amministrazione comunale di Rivarolo C.se

OGGETTO: Formazione del nuovo Piano Regolatore Comunale del Comune di Rivarolo Canavese.
Istanza di variazione zona urbanistica a seguito dell'approvazione di C.C. del 13/02/2019 del progetto preliminare.

Il sottoscritto **Claudio Giusto Savi** nato a Cuorgnè il 07 Ottobre 1965, con relativo codice fiscale SVA CDG 65R07 D208R, residente a Favria (TO) in Via Enrico Fermi n. 4 (telefono 335/8115159), preso atto della decisione della Vostra spettabile Amministrazione Comunale relativamente alla formazione di un nuovo piano regolatore, e

PREMESSO

- 1) che il sottoscrittore della presente è proprietario del terreno sito nel Comune di Rivarolo Canavese (TO) e precisamente distinto in mappa al foglio 40 mappale 49;
- 2) che il terreno di cui al punto precedente ricade secondo le disposizioni del vigente piano regolatore in area R3L, la cui norma di piano prevede quanto sotto descritto:

R3L: ARGENTERA INFERIORE

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale (S.L.P./S.T.): 0,1 mq/mq

H max. edifici = m. 7,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 40% superficie fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre esclusi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.; è comunque consentita, in deroga agli indici edificatori e al rapporto di copertura, l'edificazione fuori terra di un'autorimessa per ogni unità abitativa, nella misura massima di 30 mq di S.L.P., da realizzarsi con tipologie costruttive e materiali coerenti con quelli dell'edificio residenziale cui è asservita e nel rispetto delle prescrizioni specifiche dell'art. 11.2.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e destinate a pubblici servizi (strade, verde pubblico, ecc.) o comunque esterne alla superficie fondiaria del lotto destinato ad edilizia residenziale.

3) che visto l'indice territoriale di 0,1 mq/mq, in passato, non si è ritenuto opportuno procedere con lo sviluppo del S.U.E., in quanto tale indice risultava inferiore rispetto al potenziale edificatorio dell'area in oggetto;

4) che con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 3, nella seduta del 13/02/2019, è stato approvato il progetto preliminare del piano regolatore il quale, nella fattispecie, prevede che il mappale n. 49 sia compreso in parte area RT7 ed in parte in area agricola normale.

Tutto ciò sopra premesso, il sottoscrittore della presente

PORGE FORMALE ISTANZA

al fine di modificare l'attuale previsione del progetto preliminare del P.R.G.C., mediante:

- **l'ampliamento** dell'area RT nel mappale 49 ovvero mediante la rotazione della dividente (dividente che separa l'area RT dall'area agricola);
- **la modifica** dell'indice urbanistico ed edilizio fissato attualmente in 0.05 mq/mq, il quale applicandolo, permetterebbe sul mappale n. 49 dalla superficie nominale catastale di 3411 mq, di cui solamente 3192 circa usufruibili nel conteggio della superficie realizzabile (**nella nuova ipotesi di rotazione della dividente, altrimenti sarebbe ancor meno**), la realizzazione di un fabbricato residenziale **di soli 159 mq lordi. Fabbricato sproporzionato rispetto all'area a disposizione.**
- **la modifica della dicitura presente sulle N.D.A.** che propone <<l'accesso all'area può avvenire esclusivamente dal tracciato viario già esistente lungo il confine settentrionale dell'ambito o tramite l'area PA3 (facente capo alla medesima proprietà). Non è ammessa l'apertura di ulteriori accessi carrai lungo il tracciato di via Mastri.>>
Tale modifica si richiede in quanto i mappali n. 50, 211, 333 e 335 sono di altro proprietario ovvero del Sig. Savi Fabrizio, e nulla ha a che fare con la proprietà scrivente. **Per tale motivo si richiede che tale appezzamento, mappale n. 49, abbia un accesso esclusivo dalla via Mastri.**

Per maggior chiarezza ed una più immediata visualizzazione di quanto richiesto sopra, si allegano alla presente istanza i seguenti elaborati grafici:

1. ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000: attuale previsione del preliminare di P.R.G.C.;
2. ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000: osservazioni alla previsione del preliminare;
3. MAPPA CATASTALE SCALA 1:1000: con l'individuazione della proprietà;

Questo quanto si riteneva esporre e richiedere.

L'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Rivarolo Canavese, **29 MAR. 2019**

Il richiedente: Claudio Giusto Savi



Viene esteso lievemente verso nord il perimetro dell'area residenziale di trasformazione, e innalzati rispettivamente a 0,08 e 0,12 mq/mq gli indici urbanistici IT1 e IT2.

Si integrano a tal fine le disposizioni specifiche per l'attuazione dell'area RT7, riportate all'art. 90 comma 11 delle Norme di Attuazione, anche al fine di prescrivere la realizzazione di un unico accesso carraio all'area da Via Mastri e l'utilizzo di una tipologia insediativa mono e bifamiliare.

Si confronti anche la controdeduzione alla precedente osservazione n. 3.

Spett.Le **COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE**

Oggetto: Osservazioni al progetto preliminare della variante generale al P.R.G.C..

Le sottoscritte **GIANADA Franca** e **GIANADA Tiziana** residenti in Rivarolo Canavese Via Favria n. 22, presso atto del deposito di progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 15 comma 9 della Legge Regionale n. 56 del 05 dicembre 1977 e s.m.i., espongono quanto segue:

PREMESSO

1. Che nel vigente strumento urbanistico le aree limitrofe alla borgata Bonaudi sono state destinate a *"aree di espansione dei nuclei frazionali e delle borgate"* con possibilità di costruzione di edifici residenziali;
2. Le aree individuate, attualmente sono libere da costruzioni, fatta eccezione dei lotti individuati al foglio 32 particella 373 (fabbricato pertinenziale ad altro immobile ad uso residenziale) e foglio 27 particella 362 (ex fabbricato agricolo)



Estratto di mappa Foglio 32 –



Estratto di mappa Foglio 27 –

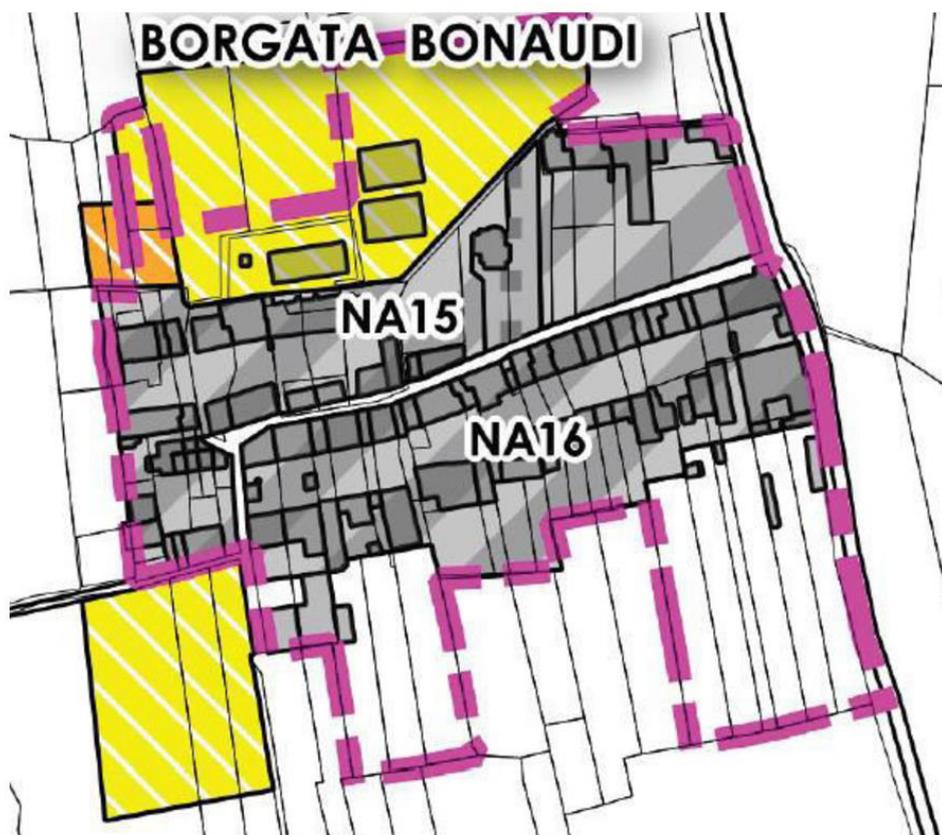


Estratto di P.R.G.C. vigente –

3. Il Signor GIANADA MOREZZI Giovanni, in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 27 particella 362, ha inoltrato al Comune di Rivarolo Canavese in data 17 febbraio 2011, protocollo n. 2558, una richiesta di parere preventivo, manifestando la volontà di eseguire un intervento di demolizione dell'ex fabbricato rurale e successiva nuova costruzione di edifici residenziali, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona. Il Comune di Rivarolo Canavese con nota del 30 maggio 2011, protocollo n. 8405, R.C.E. n. 126/2011, a dato risposta alla richiesta di parere preventivo fornendo indicazioni su argomentazioni da approfondire in sede di presentazione del prescritto strumento urbanistico esecutivo. A seguito della richiesta, si sono susseguiti incontri tra il proponente e l'Amministrazione Comunale circa la valorizzazione dell'area di pertinenza della

Chiesa della SS. Madonna Addolorata, in particolare dell'utilità di dismettere l'area destinata a parcheggio pubblico in prossimità dell'edificio di culto.

4. In data 03 novembre 2012 decedeva il Signor GIANADA MOREZZI Giovanni, lasciandogli a succedere le figlie GIANADA Franca e Tiziana.
5. Negli anni 2013 e 2014 alcuni operatori economici del settore immobiliare hanno avanzato manifestazione d'interesse per l'acquisizione dell'area, successivamente decaduti a causa della crisi del settore.
6. la Variante Generale al P.R.G.C. ha modificato le aree esterne alla borgata Bonaudi, così come da indicazioni delle linee programmatiche, riducendo gli spazi destinati alle nuove costruzioni esclusivamente ad una porzione marginale posta ad ovest. Nella perimetrazione della borgata rientrano comunque i fabbricati individuati al Catasto Terreni al foglio 32 particella 373 e foglio 27 particella 362.



Estratto dalla Variante al P.R.G.C.–

Ciò premesso:

La Variante al P.R.G.C. annulla la capacità edificatoria dell'area distinta al Catasto Terreni al foglio 27 particella 362, su cui insiste un fabbricato rurale composto da stalla e tettoia contigua.

Il fabbricato rurale risulta dismesso da lunga data, esso era sede dell'attività agricola svolta dal Signor GIANADA MOREZZI Giovanni; attualmente è inutilizzato e versa in cattivo stato di conservazione. Non sussistono le condizioni tali da rendere l'immobile utilizzabile ai fini agricoli, fatta eccezione dell'esecuzione di interventi di ristrutturazione pesante attualmente considerati antieconomici.

La volontà manifestata dal Signor GIANADA MOREZZI Giovanni di intervenire nella riqualificazione dell'area comprendeva anche la sistemazione della proprietà contigua, destinata a civile abitazione, attualmente anch'essa in stato di degrado; l'intervento permetteva la risistemazione di una porzione di borgata Bonaudi significativa in considerazione dell'estensione della stessa. La prossimità con l'edificio ecclesiastico permetteva anche una valorizzazione delle aree a dismissione previste dal piano esecutivo convenzionato conseguente all'intervento edilizio.

La riduzione delle aree edificabili non utilizzate durante la validità del vigente P.R.G.C. rientra negli obiettivi principali della Variante, tuttavia sussiste il mantenimento di alcune porzioni, notevolmente ridotte nella loro estensione, necessarie alla ricucitura di aree già urbanizzate ed edificate. Nella borgata Bonaudi è stata mantenuta una porzione minima ad ovest dell'edificato. Nel caso di specie, la riduzione dell'area comporta il mantenimento in futura zona agricola di un fabbricato attualmente già in cattivo stato di conservazione, su cui sarebbe antieconomico prospettare interventi edilizi. Proprio la presenza di un fabbricato, su cui tra l'altro è stata manifestata nell'anno 2011 volontà di trasformazione, potrebbe giustificare la necessità di non ridurre la destinazione dell'area già prevista nel vigente P.R.G.C., oppure, in subordine normare la sua futura destinazione in quanto edificio in zona impropria.

Come si desume dalle tavole progettuali della nuova Variante al P.R.G.C. le attività agricole insediate nel territorio non interessano il terreno su cui insiste la costruzione, e non prevedono un futuro insediamento agricolo congruo con le attività imprenditoriali attuali.





CONCLUSIONI

Si chiede a codesta Amministrazione di riconsiderare la destinazione dell'area limitrofa alla borgata Bonaudi, su cui già insiste un edificio ex agricolo, oggetto di manifestata volontà di edificazione, e ricompreso nel perimetro del centro abitato di cui all'articolo 12 comma 2 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, la cui valorizzazione permetterebbe anche il miglioramento del contesto ambientale e della fruibilità della Chiesa della SS. Madonna Addolorata.

Allegati:

- richiesta di parere preventivo del 17 febbraio 2011
- comunicazione del Comune di Rivarolo Canavese del 30 maggio 2011

Rivarolo Canavese, li 11 marzo 2019

In fede

Prendendo atto della cessazione dell'attività agricola si provvede allo stralcio della fascia di rispetto dalle stalle riportata sulla cartografia del Progetto Preliminare.

Per quanto concerne la richiesta di recupero dei fabbricati, si evidenzia come (ai sensi dell'articolo 109, comma 7 delle Norme di Attuazione di Piano) il nuovo strumento urbanistico consente già la possibilità di attivare gli interventi necessari, ferma restando la documentata legittimità edilizia dei manufatti.

6/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
04/04/19 PROT. 05618

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

I sottoscritti **PARENTE Salvatore, MARRAZZO Luigi, FIAMMINGO Gandolfo e RUBERTO Vincenzo** residenti in Rivarolo C.se espongono quanto segue.

I ricorrenti sono proprietari dei terreni siti in *Regione Vercellino* entro i quali sono stati costruite tettoie ad uso deposito, in assenza di autorizzazione edilizia.

In merito alle suddette costruzioni è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994, istanza rigettata in quanto i manufatti sono inseriti all'interno del corridoio ecologico del *Torrente Orco* in "classe IIIa2", inidoneo alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Tale vincolo è stato ribadito nella Variante Strutturale in corso di approvazione.

Considerando:

- Che le tettoie sono adibite ad uso deposito con esclusione di qualsiasi possibilità abitativa;
- Che per le suddette unità immobiliari sin dalla data di presentazione del condono edilizio, i sottoscritti hanno provveduto a pagare IMU, TASI ed oneri derivanti dal Condono;

- Che i ricorrenti si dichiarano disponibili a stipulare impegno ad assumersi in toto la responsabilità in caso di danni a cose e persone causate da eventi atmosferici, assumendosi inoltre tutti gli oneri che ne possano derivare, con dichiarazione di manleva nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Tutto ciò premesso si richiede che la Variante Strutturale preveda una normativa che possa salvaguardare e sanare i manufatti in essere all'interno delle proprietà fondiarie.

In attesa di un riscontro in merito, salutiamo cordialmente.

Rivarolo C.se li, 02/04-2019

PARENTE Salvatore

Parente Salvatore

MARRAZZO Luigi

Marrazzo Luigi

FIAMMINGO Gandolfo

Fiammingo Gandolfo

RUBERTO Vincenzo

Ruberto Vincenzo

Premesso che, ovviamente, non compete alla pianificazione urbanistica la facoltà di produrre effetti sananti rispetto ad interventi edilizi abusivi privi dei requisiti di cui all'articolo 36 del DPR 380/01, si ritiene tuttavia opportuno introdurre specifiche prescrizioni normative nel nuovo PRG per disciplinare la costruzione di bassi fabbricati funzionali all'attività agricola non professionale dei piccoli proprietari terrieri. Il comma 7 dell'articolo 105 delle NDA di PRGC viene pertanto integrato, alla voce "Bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali", con il seguente testo: *"Ai proprietari di superfici coltivabili inferiori a 5.000 mq è consentita la costruzione di bassi fabbricati fino a un massimo di 40 mq di SC, per il medesimo esclusivo utilizzo agricolo con divieto di accorpate tra loro più fabbricati."*

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE

PROPOSTA PARTECIPATIVA per la Revisione del Piano Regolatore Generale

La sottoscritta Ditta **AGN SAS di ANDRINA Giovanni & C.**, con sede a Bosconero (TO) in Via Torino n° 58 - p.ta I.V.A.: 08936260010 - in atti rappresentata dal Socio Accomandatario Sig. **ANDRINA Giovanni Battista**, nato a Bosconero (TO) il 25/07/1957 e residente a Bosconero (TO) in Via Torino n. 56 - C.F. NDRGNN57L25B075B

premesse

- di aver acquistato dalla Ditta **AGRICOLA ANDRINA SAS di ANDRINA GIOVANNI & C. SOCIETA' AGRICOLA** un fabbricato ad uso deposito mezzi e prodotti agricoli, con annessi lotti di pertinenza;
- che il fabbricato è distinto al N.C.E.U. al Foglio 50 mappaie n. 263 sub. 2 Categoria D/10;
- che la Ditta **AGRICOLA ANDRINA SAS** in data 28/12/2018 ha cessato la propria attività a seguito scioglimento della società per motivi di natura economica;

tutto ciò premesso con la presente

CHIEDE

la possibilità di poter modificare la destinazione d'uso del fabbricato, di cui alle premesse, da uso mezzi ed attrezzi agricoli a semplice deposito per macchine ed attrezzature generiche, previo pagamento oneri, al fine di poterlo utilizzare come deposito a servizio della propria attività.

Si allegano:

- Estratto di P.R.G.C.
- Estratto di Mappa
- Planimetria Catastale
- Documentazione fotografica

Distinti saluti

Rivarolo C.se, il 05/04/2019

In Fede

AGN sas di Andrina G. & C.
Via Torino n. 58
10090 BOSCONERO (TO)
P.ta IVA 08936260010

La possibilità di modifica della destinazione di utilizzo del fabbricato richiesta dallo scrivente è in realtà già ammessa dalle Norme di Attuazione del nuovo strumento urbanistico (cfr. articolo 109, comma 7 dell'elaborato di PRGC "E – Norme di Attuazione").

Spett.le Sindaco
della città di Rivarolo Canavese
Ufficio Tecnico
al Responsabile del Settore
Arch.Linda Palese

CITTA' DI RIVAROLO C.
06/04/19 PROT. 05728

Oggetto: osservazione al P.R.G.C. vigente

I sottoscritti: - MICONO Remo , nato a Rivarolo Canavese (TO) il 09/04/1945, residente in Rivarolo Canavese (TO) – corso Indipendenza n.155;- CARBONATTO Carlo, nato a Favria/Oglianico (TO) il 26/01/1938, residente in Rivarolo Canavese (TO) – via delle scuole 12 fr. Vesignano; - ROLANDO Catterina , nata a Salassa (TO) il 28/07/1943, residente in Rivarolo Canavese (TO) – via Giovanni Grisoglio n°2 , in qualità di proprietari dei terreni siti in Rivarolo Canavese (TO) distinti in mappa al Catasto Terreni al Foglio 1 particelle nn. 340,366,29,rispettivamente proprietari del proprio lotto, con la presente, ai sensi di Legge

PORGE OSSERVAZIONE

In merito alla variante strutturale alla variante generale al P.R.G.C., interessante i terreni in proprietà sopra identificati e qualificati dal P.R.G.C. con destinazione "AP - Aree agricole Periurbane Art.104 NDA ", richiedendo la modifica urbanistica dei terreni in proprietà di cui al Foglio 1 nn. 340,366,297 a destinazione "residenziale", per le seguenti ragioni:

- i terreni in oggetto (Foglio 1 nn. 340,366,297) sono confinanti ormai da decenni con aree residenziali e hanno perso ormai del tutto la loro configurazione agricola
- il terreno pianeggiante e la configurazione morfologica dello stesso individua una zona a carattere prettamente residenziale di piccola espansione .

A supporto della presente istanza si produce:

- estratto di mappa
- estratto PRGC
- Carta d'identità proprietari

Fiduciosi in un favorevole accoglimento della presente, cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, li 01/04/2019

In fede:

Remo Micono

Carlo Carbonatto

Rolando Catterina

Non è possibile prevedere un utilizzo urbanistico per i mappali oggetto della richiesta, poiché sono esterni sia al perimetro del centro abitato, sia all'involuppo delle aree dense e di transizione (di cui all'articolo 16 delle NDA del PTC2) e la loro edificazione comporterebbe un nuovo consumo di suolo di aree attualmente libere.

Ill.mo Signor Sindaco della Città di
Rivarolo Canavese

CITTA' DI RIVAROLO C.
08/04/19 PROT. 05748

Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.

Il sottoscritto GENISIO Graziano, nato a Rivarolo Canavese il 17.07.1973, cod. fisc. GNSGZN73L17H340N, residente in Rivarolo Canavese, frazione Cardine, via Bonaudi n. 30/A, coltivatore diretto, in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno distinti a Catasto Terreni al Foglio n. 27, mappali:

n. 392 e n. 389, su cui insiste un fabbricato rurale e dove è in fase di ultimazione dei lavori un nuovo capannone in struttura prefabbricata in cemento armato per stoccaggio cereali, di cui al Permesso di Costruire n. 9/2013 del 17.06.2013,

n. 80, 81, 106, 108, 282, 285, 286, 287, 321, 322, 323, 339, in cui si coltivano prevalentemente ortaggi a pieno campo e seminativi,

n. 384, su insistono due fabbricati rurali, accatastati regolarmente in categoria catastale D10, con rendita catastale di € 252,00, in comproprietà con i fratelli Genisio Alberto e Genisio Marina,

presa visione degli elaborati del Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. presenta, nel pubblico interesse le proprie osservazioni.

- 1) Lo scrivente è coltivatore diretto, svolge la propria attività principale ed esclusiva con il fratello Genisio Alberto, nell'ambito dell'*Azienda Agricola Genisio Graziano e Alberto s.s.*, con sede legale in *Frazione Cardine, via Bonaudi n. 10, P. IVA n. 08381310013*.

L'azienda conduce i terreni di proprietà dello scrivente, oltre ad altri appezzamenti di terreni in Rivarolo Canavese, facenti parte un tempo dell'azienda agricola del padre Genisio Giovanni, deceduto nel 2016.

Tra questi terreni c'è anche il mappale n. 384, su cui insistono fabbricati ad uso tettoia, adibiti a deposito di attrezzature varie per i trattori (aratri, seminatrici, erpici, ecc.).

Si tratta di una azienda agricola di "giovani", che usufruisce di contributi pubblici C.E.F., tuttora in essere.

- 2) Gli elaborati del Progetto Preliminare, pubblicati in questi giorni, hanno recepito le osservazioni presentate alla Proposta Tecnica, perimetrando l'ambito edificato dell'azienda, cui è stata attribuita la "notazione" n. 2, nel contesto generale della normativa per le zone agricole delle Aree Agricole Periurbane, art. 104, comma 9 prescrizioni specifiche.
- 3) Da una più attenta analisi del Progetto Preliminare una parte di fabbricati esistenti, sul mappale n. 384, sono rimasti nell'area AP, ed esclusi dal perimetro dell'ambito n. 2.
- 4) Pur essendo ammesso l'intervento di "sostituzione edilizia", i fabbricati rimarrebbero in una zona urbanistica "incongruente" con l'azienda agricola che il nuovo Piano Regolatore "evidenzia" e ne consente il mantenimento e sviluppo, in funzione delle proprie esigenze.
- 5) La normativa specifica della predetta "annotazione n.2", dispone che a fronte della dismissione del sedime necessario per realizzare la strada a sud del lotto, sono consentiti gli ampliamenti dei fabbricati. Si ritiene che la formulazione sia un po' discrezionale e generica, in quanto non sono rilevabili "misure", e non potrebbero esserci stante la carenza di un progetto definitivo della strada.

Il sottoscritto richiede cortesemente all'Amministrazione Comunale:

- a) di rivedere l'ambito della propria azienda agricola, includendo anche il mappale n. 384 sopraccitato, trattandosi di fabbricati di servizio dell'attività agricola che, non alleva bestiame, non è inquinante e molesta.
- b) di formalizzare più compiutamente la prescrizione relativa alla viabilità prevista a sud dei lotti di proprietà dello scrivente, subordinando la preventiva dismissione, ad un "atto di impegno a dismettere" quando la strada dovrà essere effettivamente realizzata.

Con l'occasione porge distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 2 aprile 2019

Genisio Graziano
Via Bonaudi, 30/A - fraz. Cardine
Rivarolo Canavese



Si provvede a rettificare il perimetro identificativo dell'azienda agricola, inserendo il mappale indicato dallo scrivente; la prescrizione particolare di cui alla "annotazione 2" viene integrata (facendo riferimento all'Allegato B delle NDA) specificando le caratteristiche dimensionali della viabilità in progetto.

CITTA' DI RIVAROLO C.
08/04/19 PROT. 05749

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di
Rivarolo Canavese

Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante del P.R.G.C.

Il sottoscritto Guglielmetti Marco, nato a Torino il 27.05.1993, residente a Valperga, via Mazzini n. 57, cod. fisc. GGLMRC93E27L219H, coltivatore diretto, in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno distinti a Catasto Terreni al Foglio n. 27, mappali 326 e 394.

Preso visione degli elaborati del Progetto Preliminare della Variante al P.R.G.C. , presenta, nel pubblico interesse, osservazioni.

- 1) Lo scrivente è titolare di una azienda agricola denominata "L'Orto a Rivarolo" di Guglielmetti Marco, con sede a Rivarolo Canavese, Frazione Cardine, via Bonaudi s.n.c., P. IVA n. 11542060014, indirizzata alla coltivazione di ortaggi a pieno campo ed in serre, in cui sono occupati tre addetti. L'azienda agricola attualmente fruisce di finanziamenti pubblici quali il Premio Insediamento Giovani e Miglioramento del Rendimento Globale e della Sostenibilità delle Aziende Agricole dei Giovani Agricoltori (Provvedimento PSR n. 20201049390, finanziamento di 148.503,75 €, di cui 66.425,19 € di quota pubblica).
- 2) I terreni in proprietà sono individuati in mappa al Foglio n. 27, mappali n. 326 e 394. In particolare sul mappale n. 394 è stata ultimata la ristrutturazione con ampliamento del fabbricato rurale, di cui al Permesso di Costruire n. 290/2015, del 25.05.2015, e la costruzione di un altro deposito aperto, Permesso di Costruire n. 12/2017.
- 3) Tutta la proprietà dell'azienda agricola era classificata dal vigente piano regolatore in zona agricola normale.

- 4) A seguito della pubblicazione della Proposta Tecnica alla Variante del piano regolatore, lo scrivente ha presentato osservazioni, che non hanno trovato riscontro nei successivi atti deliberati.
- 5) Il Progetto Preliminare di Variante al Piano Regolatore, di cui alle presenti osservazioni, non cambia la destinazione urbanistica dei terreni e dei fabbricati, mantenendone la destinazione agricola della zona normativa, ma introduce la previsione di una nuova viabilità urbana.
- 6) La nuova previsione di viabilità di collegamento tra la via Bonaudi e la frazione Pasquaro (nei pressi di Mautino Legnami), anche se potrà non essere realizzata, di fatto comporta, da subito, una fascia di rispetto stradale, di cui al codice della strada, legge urbanistica e art. 34 della Normativa di Attuazione del Piano Regolatore, che impedisce la realizzazione di eventuali manufatti proprio sul fronte dell'accesso dei fabbricati esistenti, sede dell'attività dello scrivente.
- 7) Per realizzare la viabilità, così come proposta, sarà necessario acquisire una parte del terreno del mappale 384, di proprietà dei Fratelli Genisio, parzialmente in uso, in forza di pattuizioni, all'Azienda Agricola dello scrivente e del mappale 394 (ex 118), su cui è ubicato il fabbricato adibito a punto vendita, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Il fabbricato è accatastato al Catasto Urbano come categoria D/10, rendita catastale di 2.529,70 €.

Questi vincoli incidono pesantemente, in maniera pregiudizievole sui finanziamenti pubblici erogati dalla C.E.E. proprio per la realizzazione dei nuovi edifici, perchè assoggettati ad atti di vincolo di mantenimento dell'attività e di destinazione d'uso, anche trascritti in favore del Comune di Rivarolo Canavese, stipulati in epoca antecedente l'imposizione del vincolo stradale sui terreni.

Il sottoscritto chiede, nuovamente, all'Amministrazione Comunale di individuare una perimetrazione "ad hoc" che consenta ulteriori sviluppi, senza penalizzazioni dovute alla sottrazione di terreno pertinenziale e di fascia di arretramento stradale di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.C., per il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola in cui sono insediati dei giovani.

Si rende disponibile fin da ora ad un incontro in cui illustrare i propri programmi di sviluppo aziendale e trovare congiuntamente una soluzione che soddisfi entrambe le parti.

Con l'occasione porge distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 5 aprile 2019

Marco Fyfielre H.

Premesso che la viabilità di margine meridionale dell'abitato del Capoluogo costituisce una delle previsioni strategiche della Variante Generale, indispensabile al fine di ridurre il traffico di attraversamento del centro abitato, si evidenzia quanto segue:

- la localizzazione della proprietà risulta interna alla perimetrazione del centro abitato, e conseguentemente la fascia di rispetto della struttura viaria incide sull'area per una profondità di soli metri 10 lungo il suo margine settentrionale;
- la nuova previsione viaria si colloca più a nord rispetto al tracciato esistente, garantendo una maggiore distanza tra la sede stradale e la proprietà;
- la classificazione "AN – Area agricola normale" assegnata all'area (articolo 105 delle NDA di Piano), così come i disposti dell'articolo 109 (AE - edifici e insediamenti in territorio agricolo), consentono ampi margini operativi all'azienda agricola, che non vede pregiudicate le sue possibilità di realizzare nuove strutture edilizie.

Sulla base di tali precisazioni risulta quindi evidente come le previsioni del PRG, che si confermano, non possano concretamente pregiudicare l'attività e lo sviluppo dell'azienda agricola dell'osservante.

Spett.le Sindaco
della città di Rivarolo Canavese
Ufficio Tecnico
al Responsabile del Settore
Arch.Linda Palese

CITTÀ DI RIVAROLO C.
08/04/19 PROT. 05765

Oggetto: osservazione al P.R.G.C. vigente

Il sottoscritto - OBERT Giancarlo , nato a Forno C.se (TO) il 30/03/1946, residente in Forno C.se (TO) – via levone n.14 e legale rappresentante della ditta OBERT IMMOBILIARE S.a.s. di IMCO s.r.l. avendo sede nel comune di Rivara via Grosso n.15, in qualità di proprietari dei terreni siti in Rivarolo Canavese (TO) distinti in mappa al Catasto Terreni al Foglio 6 particelle nn. 997,1006,1008,1003, con la presente, ai sensi di Legge

PORGE OSSERVAZIONE

In merito alla variante strutturale alla variante generale al P.R.G.C., interessante i terreni in proprietà sopra identificati e qualificati dal P.R.G.C. con destinazione "SS - AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE Art.113 NDA - in progetto ", richiedendo la modifica urbanistica dei terreni in proprietà di cui al Foglio 6 nn. 997,1006,1008,1003 in parte a destinazione "residenziale", per le seguenti ragioni:

- MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE:

si richiede di valutare l'opportunità di cambiare la destinazione d'uso rendendo edificabili i terreni adiacenti alle scuole e in continuità al residenziale esistente e parte di residenziale in fase di costruzione ovvero nei mappali 997- 1006 , mentre rendendomi disponibile alla dismissione volontaria dei mappali 1003-1008 terreni che potrebbero essere un ottima comunicazione tra le scuole di nuova costruzione e il parcheggio già da me dismesso.

- MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione viene presentata in quanto si ritiene opportuno investire in un area di completamento ed a completa sinergia tra il parcheggio dismesso al comune e la nuova scuola in modo da poter permettere una permeabilità pedonale e carrabile nel nuovo complesso scolastico.

Si rammenta altresì che il vincolo dei terreni sopraccitati a "servizi" è ultradecennale quindi lo stesso, secondo la normativa vigente, non può essere vincolato ulteriormente per un'altra variante strutturale.

OBERT IMMOBILIARE s.a.s.



La previsione di Piano deve essere confermata, in quanto necessaria a rafforzare la dotazione di servizi scolastici sul territorio comunale.

Con riferimento alla proprietà effettiva dell'area (erroneamente indicata come già parte delle disponibilità della pubblica amministrazione), si provvede a modificare la cartografia di PRGC indicando l'area come "in progetto" (aree SS7 e PK69), specificando termini e motivazioni della reiterazione del vincolo (cfr. elaborato "B.1 – Relazione illustrativa" di PRGC).

Spett.le Sindaco
della città di Rivarolo Canavese

CITTA' DI RIVAROLO C.
08/04/19 PROT. 05767

Oggetto: osservazione al P.R.G.C. vigente

Il sottoscritto Piero Giusto SILVA , nato a Rivarolo Canavese (TO) il 29/11/1948, residente in Rivarolo Canavese (TO) – Via Mastri, 63 Frazione Argentera, in qualità di proprietaria terreno sito in Rivarolo Canavese (TO) – Frazione Argentera, distinti in mappa al Catasto Terreni al Foglio 35 particelle nn. 75,76,102,125,126,127, con la presente, ai sensi di Legge

PORGE OSSERVAZIONE

In merito alla variante strutturale alla variante generale al P.R.G.C., interessante i terreni in proprietà sopra identificati e qualificati dal P.R.G.C. con destinazione "Pri5 - Aree produttive di nuovo impianto da realizzarsi con concessione singola ", richiedendo la modifica urbanistica dei terreni in proprietà di cui al Foglio 35 nn. 75,76,102,125,126,127 a destinazione "A – Aree agricole", per le seguenti ragioni:

- i terreni in oggetto (Foglio 35 nn. 75,76,102,125,126,127) sono affittati alla figlia Silva Marinella che avendo un attività di carattere agricolo e volendo continuare l'attività agricola gli stessi terreni vengono utilizzati ai fini agricoli ;
- i terreni medesimi vengono a tuttoggi utilizzato per l' attività ai fini agricoli considerando che non è mia intenzione e tanto meno di mia figlia edificare, considerando altresì il continuo "*consumo del suolo*" e quindi la sempre più difficoltà nel reperire terreno fertile chiedo che venga accolta la mia semplice richiesta .

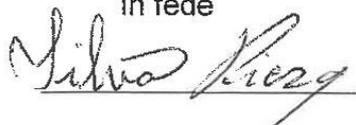
A supporto della presente istanza si produce:

- estratto di mappa
- estratto PRGC vigente
- Posizione regolare di contribuzione fiscale nell'ambito agricolo (coltivatori diretti)
- Dichiarazione di consistenza aziendale, dove si evince i terreni affittati e a destinazione e coltivazione

Fiduciosa in un favorevole accoglimento della presente, colgo l'occasione per porgere i miei più cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, li : 0 5 APR. 2019

In fede



Si provvede a stralciare dall'area PR i mappali indicati dall'osservante, riclassificandoli come "AN – Aree agricole normali".

CITTÀ DI RIVAROLO C.
08/04/19 PROT. 05808

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLA
CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

OGGETTO:	OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C., ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della L.U.R.P. n. 56/77, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019.
-----------------	---

I sottoscritti:

BONAUDO Fabrizio (c.f. PND FRZ 72D03 H340G) nato a Rivarolo C.se il 03.04.1972;

GRAGLIA Fiorella Anna (c.f. GRG FLL 69B68 C680M), nata a Cigliano il 28.02.1969;

BONAUDO Arnaldo (c.f. BND RLD 40R24 H340N) nato a Rivarolo C.se il 24.10.1940;

residenti in Rivarolo C.se – Via del Molino n. 31 - Fraz. Bonaudi;

quali comproprietari nel suddetto Comune dei seguenti fondi distinti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati:

F. 32 n. 208 - 281 - 385 - 386 consistenti in fabbricati ad uso civile abitazione e relative pertinenze e fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola (stalla) e relative aree di pertinenza;

F. 32 n. 58 - 59 - 108 - 212 consistenti in terreni i ad uso agricolo.

Premessa:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019 veniva adottato **PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.**, ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della L.U.R.P. n. 56/77 e l'area in oggetto veniva inserita:

- parte a zona NA16 (nuclei di antica formazione in ambito agricolo - art. 86 NDA);
- parte in zona AN (aree agricole normali - art. 105 NDA);

CONSIDERATO

che la perimetrazione delle aree tra NA16 e AN suddivide l'area pertinenziale tra il fabbricato ad uso stalla ed il fabbricato ad uso tettoia (F. 32 n. 208 - 281 - 385 - 386 - vedasi planimetria in allegato) e valutato che tale suddivisione non permetterebbe un'eventuale edificazione omogenea sulla superficie oggetto della presente osservazione, andando a compromettere la possibilità di sviluppo dell'attività agricola;

pertanto si richiede

che l'area pertinenziale posta tra il fabbricato ad uso stalla ed il fabbricato ad uso tettoia sia inserita totalmente in zona AN fino al limite del fabbricato ad uso tettoia, in modo tale da uniformare l'intera zona e permettere, nel caso i cui gli scriventi ne ritenessero la necessità, l'edificazione di fabbricato a supporto dell'attività agricola esistente.

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata a firma del Geom. Matteo Veronese.

Rivarolo C.se, 02.04.2019

I RICHIEDENTI:

Graglia Fiorella Bonaudo Fabrizio
Bonaudo Arnaldo

Allegati:

- Estratto PRGC;
- Estratto di mappa.

Per eventuali chiarimenti: Geom. Matteo Veronese - 3480392258 - matteo.veronese@live.it - matteo.veronese@geopc.it

Si provvede a stralciare dall'area NA i mappali indicati dall'osservante, riclassificandoli come "AN – Aree agricole normali".

CITTA' DI RIVAROLO C.
10/04/19 PROT. 06016

**ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLA
CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE**

OGGETTO: Proposta partecipativa revisione Piano Regolatore

Il sottoscritto **FELICE FRANCESCO**, quale proprietario nel suddetto Comune dei seguenti fondi distinti al Catasto Terreni:

F. 40 mapp. 273 -284 -285 inseriti nel nuovo piano regolatore in zona terreni agricoli

CONSIDERATO

- che attualmente i terreni di proprietà sono inseriti in zona "aree di espansione dei nuclei frazionali e delle borgate", come previsto dall'art. 4.2 delle NTA, e pertanto fabbricabili;
- che finora si è sempre stati regolari nei pagamenti di quanto dovuto;
- che attualmente tali terreni sono adiacenti alla stessa proprietà in cui vi è l'abitazione civile del sottoscritto (F 40 mapp. 274) e presumibilmente in un prossimo futuro, avendo necessità di rispondere ad alcune contingenze familiari che si sono ora verificate, vi sarà la necessità di costruire una nuova abitazione;
- che il nuovo fabbricato non necessiterà di nuove opere di servizi e sottoservizi comunali in quanto già previsti durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente di proprietà;

visto quanto precedentemente descritto

RICHIEDE

pertanto lo stralcio delle particelle indicate dall'area agricola normale e l'inserimento delle stesse ad esempio in zona RC aree residenziali di completamento urbanistico, come individuato nel PRGC preliminare per alcuni terreni situati in frazione Obiano e Bonaudi oppure in altra tipologia di area che comunque permetta di non perdere la possibilità edificatoria.

Fiduciosi che quanto richiesto venga preso in debita considerazione, porgono distinti saluti.

Rivarolo C.se, 05.04.2019

Il richiedente:



Allegati:

- estratto di mappa;
- estratto PRGC preliminare e in vigore;
- carta d'identità richiedente.

In parziale accoglimento della richiesta dell'osservante si provvede a perimetrare l'area RC20, integrando opportunamente il comma 11 dell'articolo 89 delle NDA di PRGC con le relative prescrizioni attuative specifiche.

CITTA' DI RIVAROLO C.
10/04/19 PROT. 06042

Al Sindaco del Comune di

RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al Progetto Preliminare di Variante Generale al P.R.G.C.

I sottoscritti Sig.^{ra} PESCE Dott.ssa Francesca (PSC FNC 87E47 L219R) nata a Torino (TO) il 07 maggio 1987 residente a Torino (TO), Via Luigi Vanvitelli 13/C quale legale rappresentante della società FABRY FIN s.r.l. con sede legale in Torino (TO) Corso Duca degli Abruzzi n.° 5 ed il Sig. PESCE Dott. Fabrizio (PSC FRZ 81A05 L219G) nato a Torino (TO) il 05 gennaio 1981 e residente in Torino (CAP 10131) Via Luigi Vanvitelli n.° 11 quale legale rappresentante della società VIGEL S.p.A. con sede legale in Borgaro Torinese (TO) Via Mappano n.° 15/A ,

CONSIDERATO

- Che la società FABRY FIN s.r.l. è proprietaria degli immobili distinti al foglio 20 mappale 460 – 461;
- Che la società VIGEL S.p.A. è proprietaria degli immobili distinti al foglio 20 mappale 255;
- Che la società VIGEL S.p.A. non esclude , in futuro, la riattivazione di attività produttive, compatibili con le destinazioni attribuite alle zone urbanistiche adiacenti (meccanica leggera, lavorazione meccaniche, assemblaggio componenti)

TUTTO CIÒ CONSIDERATO

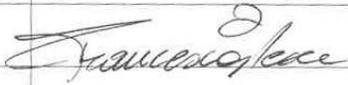
la Società VIGEL S.p.A. e la società FABRY FIN s.r.l., ognuno per quanto di competenza, chiedono all'Amministrazione Comunale di esaminare la possibilità di ammettere, per quanto attiene la Zona Urbanistica

“RU3b”, la destinazione d’uso “P2 - attività ed industrie a basso impatto ambientale” oltre alle destinazioni d’uso già previste ed ammesse di cui al comma 3 dell’art.99 delle N.T.A..

Nella speranza che la presente possa essere favorevolmente accolta, ringraziano e porgono distinti saluti.

Allegati: estratto di mappa N.C.T. , planimetria Variante Generale PRGC – Progetto Preliminare .

Borgaro li, 10 Aprile 2019



FRANCESCA PESCE



FABRIZIO PESCE

Si provvede a integrare il comma 3 dell'articolo 99 delle NDA, ammettendo la destinazione di utilizzo richiesta dall'osservante per l'ambito perimetrato come RU3b.

16/19

Data, 01/04/2019

CITTÀ DI RIVAROLO C.
11/04/19 PROT. 06130

Ill.mo Signor Sindaco

della Città di RIVAROLO CANAVESE

OSSERVAZIONE

al progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C. adottato con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019**

I SOTTOSCRITTI:

-MORLETTO Antonio nato a Rivarolo Canavese il 17 agosto 1932 e residente a Rivarolo Canavese via Tiro a Segno n.24 ,
Codice Fiscale: MRL NTN 32M17 H340N,

-BERTOLINO Teresa nata a Foglizzo il 24 novembre 1937 e residente a Rivarolo Canavese via Trieste n.80,
Codice Fiscale: BRT TRS 37S64 D646Y,

-MORLETTO Simona nata a Cuornè il 23 settembre 1968 e residente a Rivarolo Canavese via Trieste n.80,
Codice Fiscale: MRL SMN 68P63 D208Y,

-MORLETTO Pier Giorgio nato a Ivrea il 16 marzo 1970 e residente a Rivarolo Canavese via Cerrano n.11,
Codice Fiscale: MRL PGR 70C16 E379H,

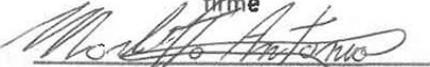
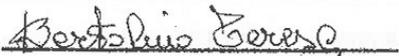
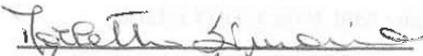
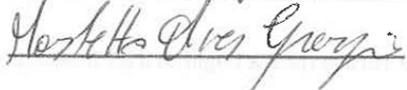
relativamente alle particelle 426,427,428,429,430,431,105,204,200,259,275,162,104 e 205 del Foglio 7°

CHIEDONO CHE:

- I DUE SUB-AMBITI RT4A ED RT4B SIANO RESI COMPLETAMENTE AUTONOMI;
- VENGA ELIMINATO L'OBBLIGO DI REALIZZAZIONE E DISMISSIONE DELLA VIABILITÀ DI CONNESSIONE TRA CORSO ITALIA E VIA TRIESTE, IN QUANTO L'IMPEGNO ECONOMICO RISULTEREBBE TROPPO GRAVOSO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO;

- L'AREA A PARCHEGGIO PK28 PREVISTA PER L'AREA RT4A E L'AREA A PARCHEGGIO PK38 PREVISTA PER L'AREA RT4B SIANO DI PARI SUPERFICIE;
- VENGA PREVISTO PER L'AREA RT4A LA POSSIBILITÀ DI ACCEDERE ANCHE TRAMITE IL PARCHEGGIO PK28.

In attesa di favorevole riscontro, si porgono cordiali saluti.

firme





Con riferimento alle richieste avanzate dagli osservanti si modificano le prescrizioni particolari relative all'area RT4 e contenute all'art. 90 delle Norme di Attuazione, prevedendo che:

- L'area è attuabile con due SUE autonomi relativi rispettivamente ai sub-ambiti RT4a e RT4b;
- L'approvazione dei SUE è subordinata alla previa acquisizione al patrimonio comunale del sedime necessario alla realizzazione dell'intero tracciato stradale in progetto (compresi il viale alberato e le fasce di rafforzamento ecotonale individuati in cartografia), che collega Via Trieste alla rotatoria di Piazza Massoglia. Tale obbligo è posto solidalmente a carico dei soggetti attuatori dell'area RT4(a e b), che potranno reperire direttamente i sedimi e cederli al Comune o rimborsare al medesimo le spese sostenute per la loro acquisizione;
- Le convenzioni relative ai due sub-ambiti (RT4a e RT4b) devono prevedere la realizzazione e la dismissione dei rispettivi parcheggi individuati in cartografia, dai quali sarà consentito l'accesso carraio privato alle aree residenziali, purché ciò non comporti riduzioni alla capacità di parcheggio.
- In considerazione della notevole entità delle superfici da reperirsi per la realizzazione della strada, non sono richieste ulteriori dismissioni né monetizzazioni di aree per standard.

Rivarolo, 10/04/2019

CITTA' DI RIVAROLO C.
11/04/19 PROT. 06131

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE

OSSERVAZIONE

al progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C. adottato con **deliberazione** di
Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019

La sottoscritta:

- BOGGIO CARLA, nata a Castellamonte (TO) il giorno 25 luglio 1953 e residente in Rivarolo Canavese (TO), Frazione Obiano - Via San Biagio n. 30

⁴³⁹
In riferimento alle particelle 326 e 477 del Foglio 16°

CHIEDE CHE:

- L'area in proprietà venga classificata come: "Aree residenziali consolidate e di riordino" (RR) al fine di poter ampliare il fabbricato esistente, per il soddisfacimento dell'esigenze abitative dei richiedenti.

In attesa di favorevole riscontro, si porgono cordiali saluti.

Firma


Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- estratto del PRG vigente.

L'ubicazione e le caratteristiche tipologico edilizie dell'aggregato insediativo in oggetto non risultano coerenti con la definizione e le finalità indicate dal PRG per le aree RR.

Si sottolinea in ogni caso che, facendo riferimento ai disposti dell'articolo 109, è possibile intervenire sul patrimonio edilizio con ampliamenti fino al 30% della SL esistente, o realizzare interventi di integrazione pertinenziale o di sostituzione edilizia.



CITTA' DI RIVAROLO C.
11/04/19 PROT. 06132

Rivarolo, 09/04/2019

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE

OSSERVAZIONE

al progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C. adottato con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019**

Le sottoscritte:

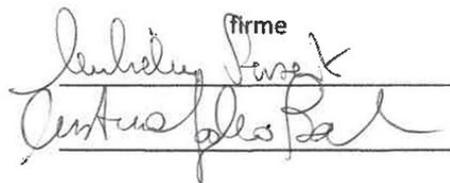
- PASCIUTO MICHELINA, nata a Rivarolo Canavese (TO) il giorno 4 dicembre 1953 e residente in Rivarolo Canavese (TO), Frazione Obiano - Via Don Mazzolari n. 3
- GALLO BALMA CRISTINA, nata a Castellamonte (TO) il giorno 25 ottobre 1976 e residente in Rivarolo Canavese (TO), Via Modesto Panetti n. 13

In riferimento alla particella 342 del Foglio 16°

CHIEDONO CHE:

- L'area in proprietà venga classificata come: "Aree residenziali consolidate e di riordino" (RR), al fine di poter ampliare il fabbricato esistente e/o realizzare una nuova abitazione, per il soddisfacimento dell'esigenze abitative dei richiedenti.

In attesa di favorevole riscontro, si porgono cordiali saluti.


firme

L'ubicazione e le caratteristiche tipologico edilizie dell'edificio in oggetto non risultano coerenti con la definizione e le finalità indicate dal PRG per le aree RR.

Si sottolinea in ogni caso che, facendo riferimento ai disposti dell'articolo 109, è possibile intervenire sul patrimonio edilizio con ampliamenti fino al 30% della SL esistente, o realizzare interventi di integrazione pertinenziale o di sostituzione edilizia.

19/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
11/04/19 PROT. 06139

Spett.le Amministrazione Comunale

Via Ivrea 60

10086 RIVAROLO C.SE

OGGETTO: OSSERVAZIONI/PROPOSTE SU PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE
GENERALE AL PRGC – deliberazione n.3 del 13.02.2019

La società STEP di Leone Massimiliano, con sede in Chiesanuova (TO) via Cresto nr 34, in qualità di proprietaria dell'area censita a catasto al Foglio 26 particella n. 555, ubicata in via Olivetti n. 3, venuta a conoscenza dell'adozione da parte del C.C. del progetto in oggetto, con la presente segnala che, probabilmente per errore di rappresentazione, è stato previsto il prolungamento della stradina privata denominata via Olivetti.

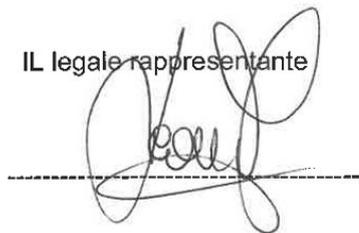
Si ritiene che non esista un interesse pubblico tale da giustificare il nuovo sedime in quanto l'area ha una larghezza ridotta tale da non consentirne la fruizione regolamentare se non con l'abbattimento dei fabbricati esistenti a cui si aggiunge che con gli attuali accessi pedonali si verificherebbe un pericolo per l'incolumità delle persone.

Si richiede pertanto il ripristino della viabilità privata in essere e già contemplata dai precedenti strumenti urbanistici, eliminandone il nuovo tratto previsto.

Anticipatamente si ringrazia e si porgono cordiali saluti.

Chiesanuova, 10.04.2019

IL legale rappresentante



Si prende atto della proprietà privata dell'intero tratto viario e si elimina di conseguenza l'indicazione cartografica di viabilità pubblica.

CITTÀ DI RIVAROLO C.
11/04/19 PROT. 06083

Al Sindaco del Comune di

RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C.

Il sottoscritto LONGO Antonio (Cod. Fisc. LNG NTN 34H29 H340M) nato a Rivarolo Canavese il 29/06/1934 residente in Bosconero Via Torino n° 44 nella qualità di Legale rappresentante della ditta CASEIFICIO LONGO s.r.l. (Codice Fiscale e Partita Iva 06357760013) con sede legale in Torino (CAP 10123) Piazza Carlo Felice n.° 7 e sede operativa in Rivarolo Canavese Via Leonardo da Vinci n° 43 ed il sottoscritto LONGO Dario (Cod. Fisc. LNG DRA 64B19 H340Z) nato a Rivarolo Canavese il 19/02/1964 residente in Bosconero Via Pagliassotti n.° 19 nella qualità di Legale rappresentante della Società LONGO RE s.r.l. (Codice Fiscale e Partita Iva 11629410017) con sede legale in Torino (CAP 10123) Piazza Carlo Felice n° 7 - ognuno per quanto di propria competenza

CONSIDERATO

- Che l'Amministrazione Comunale di Rivarolo ha accolto la richiesta di ampliamento dell'area agricola speciale, classificata ora "AS3", in cui è inserito l'impianto di trasformazione di prodotti agricoli CASEIFICIO LONGO s.r.l.
- Considerato inoltre che la LONGO RE s.r.l. durante l'elaborazione del nuovo P.R.G.C. ha avuto l'opportunità di acquisire ulteriori terreni (N.C.T. foglio 50 particelle 82 - 83 -84) che sono utilizzati dal CASEIFICIO LONGO s.r.l.
- Considerato ancora che l'azienda CASEIFICIO LONGO s.r.l. prevede in tempi medio-brevi di aumentare la superficie produttiva, stante la buona richiesta che il mercato riserva a quanto ora prodotto ed in previsione di un ulteriore aumento dei prodotti a catalogo;
- Considerato infine che la società LONGO RE s.r.l. ha recentemente acquisito dei fabbricati a destinazione civile e accessoria ma ubicati in zona agricola (N.C.T. foglio 50 mappali 129

- 153 - 154 - 155 - 156) ormai interclusi nei terreni di proprietà della società LONGO RE s.r.l. ed utilizzati dal CASEIFICIO LONGO s.r.l.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO

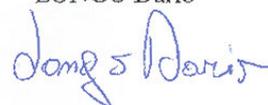
La società LONGO RE s.r.l. e il CASEIFICIO LONGO s.r.l., ognuno per quanto di competenza, chiedono all'Amministrazione Comunale di esaminare

- A- La possibilità di inserire nella Zona Urbanistica "AS3" anche i terreni di recente acquisizione sopra indicati ed individuati con il n.º 1 nella planimetria allegata. Resta inteso che la capacità insediativa aggiuntiva che andrebbe a determinarsi, dovrà essere sfruttata senza interferire con i vincoli presenti sull'area e con le modalità attuative previste per le "aree agricole speciali"
- B- Che per quanto attiene ai fabbricati di recente acquisizione (individuati con il n.º 2 nella planimetria allegata) e ricadenti in zona agricola, sia individuata la soluzione urbanistica utile ad un utilizzo a fine residenziale, accessorio alla residenza e di deposito al servizio dell'impianto produttivo accorpando l'area nella Zona Urbanistica "AS3".
- C- Che il mappale 44 sia inserito nella sua totale estensione nella Zona Urbanistica "AS3" in quanto di proprietà della LONGO RE s.r.l. ed utilizzato dal CASEIFICIO LONGO s.r.l.

Nella speranza che la presente possa essere favorevolmente accolta, ringraziano e porgono distinti saluti

Rivarolo Canavese li, 03 aprile 2019


LONGO Antonio

LONGO Dario


Con riferimento alle richieste dell'osservante si provvede a:

- A. Estendere la perimetrazione dell'area AS3 ricomprendendo i mappali recentemente acquisiti dall'azienda;
- B. integrare il testo della prescrizione specifica riferita all'area AS3 (cfr. articolo 108, comma 10), inserendo tra le destinazioni ammesse, nell'ambito della SL consentita per la somministrazione, anche la *foresteria e ricettività extralberghiera*;
- C. ricomprendere nell'area AS3 l'intero mappale 44, già precedentemente di proprietà dell'azienda.

ARCH. GIOVANNI PASCALE
Corso Indipendenza 163,
10086, Rivarolo Canavese
studiopascale@documentipec.com

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE
C.A. Sign. Sindaco Alberto Rostagno
C.A. Arch. Linda Palese - Ufficio Urbanistica
rivarolo_urbanistica@pec.it
linda.palese@rivarolocanavese.it

OGGETTO : OSSERVAZIONE P.R.G.C.

Il sottoscritto Arch. GIOVANNI PASCALE , CF. PSCGNN58P23G735H , residente in Corso Indipendenza 163, 10086, Rivarolo Canavese, in qualità di proprietario del terreno e del fabbricato sito in Rivarolo Canavese, Corso Indipendenza 163, 10086, Foglio 1, Particella 259,

premessi che :

- l'esistente abitazione risale ad un periodo antecedente alla costruzione della stalla adiacente
- gli abitanti dell'area residenziale oggetto di vincolo non sono coltivatori diretti
- tutto l'area interessata dal vincolo ha perso da decenni i requisiti di carattere rurale ed è inserita in un contesto urbano residenziale ancora prima che venissero a posizionarsi delle stalle e o dei manufatti a carattere prevalentemente rurale

chiedo :

relativamente al vincolo che delimita una fascia di rispetto indicata come "Fascia di rispetto delle strutture zootecniche – art 40NDA, la ridefinizione del vincolo affinché non gravi su terreno e fabbricato sopra citati, nel caso non venga accolta siamo disposti in qualità di borgata a fare intervenire autorità giudiziaria per la difesa dei nostri diritti.

La presente osservazione viene fatta, oltre che a nome dello scrivente, a nome degli altri abitanti della zona di cui si hanno a disposizione le relative firme.

In attesa di vostro cortese riscontro porgo Cordiali Saluti.

Rivarolo Canavese

09 Aprile 2019

Arch. Giovanni Pascale


Con riferimento alla fascia di rispetto oggetto di osservazione si precisa che:

- l'articolo 27 (comma 7) della Legge urbanistica regionale obbliga la strumentazione urbanistica comunale alla determinazione delle "*distanze delle stalle dalle abitazioni del proprietario ed altrui, e dalle altre zone abitabili, nonché le distanze delle nuove abitazioni dalle stalle esistenti*";
- l'azienda agricola cui risulta afferente la fascia di rispetto definita dal PRGC conta un elevato numero di capi di bestiame, e risulta quindi indispensabile definire una zona di tutela igienico-sanitaria opportunamente dimensionata;
- come per tutti gli altri casi di strutture zootecniche rilevate sul territorio comunale in ambito agricolo aperto (e localizzate esternamente alla perimetrazione del centro abitato), la fascia imposta ha una profondità di metri 100.

Tutto ciò premesso, verificata la consistenza dimensionale e l'effettiva destinazione prevalentemente residenziale dei tessuti insediativi localizzati a nord dell'azienda agricola, si provvede a riclassificare tali ambiti come RA1 – Insedimenti residenziali in ambito agricolo" (normati dall'art. 91 delle NDA) e a ridurre, come disposto in altri casi analoghi, la profondità della fascia di rispetto a metri 25 per la parte che si confronta direttamente con l'insediamento.

Si sottolinea in ogni caso come la presenza della fascia di rispetto non inibisce del tutto le possibilità di intervento sui fabbricati compresi al suo interno; il comma 3 dell'articolo 40 delle NDA di PRGC specifica infatti che: "*sugli edifici compresi nelle fasce, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso e ampliamento funzionale fino al 20% della SL esistente e integrazione pertinenziale, purché non venga aumentato il numero delle unità insediative, né siano introdotte nuove destinazioni comportanti un evidente incremento di presenza umana, mentre non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad usi abitativi o all'esercizio di attività economiche.*"

In corrispondenza dell'area RA1 individuata viene conseguentemente ridotta a 10 m la fascia di rispetto relativa alla viabilità lungo il confine settentrionale dell'ambito, in conformità ai disposti dell'art. 26 comma 3 del DPR 495/92.

Con riferimento al tenore intimidatorio dell'osservazione, si coglie l'occasione per ricordare che le osservazioni al Progetto Preliminare del PRG sono la sede istituzionale prevista dalla legislazione urbanistica per consentire la partecipazione degli interessati al processo di pianificazione secondo principi di pubblico interesse e di buon diritto. Il loro

accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale è ispirato esclusivamente da tali criteri e non certo dal timore di millantati interventi dell'autorità giudiziaria.

CITTÀ DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06202

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

Il sottoscritto **DEZZUTTO Giuseppe**, residente in Rivarolo C.se- Canton Bassetti,
proprietario del terreno in mappa al *Fig. 40 mappale n. 46*, chiede che la suddetta proprietà
venga inserita in "zona residenziale RT", in ampliamento a quella limitrofa.

In attesa di un riscontro in merito, saluto cordialmente.

Rivarolo C.se lì,

DEZZUTTO Giuseppe



Considerato che i mappali oggetto della richiesta:

- risultano completamente esterni ai tessuti urbanizzati esistenti e la loro edificazione comporterebbe un nuovo consumo di suolo di particolare impatto sul territorio libero.
- ricadono al di fuori della perimetrazione del centro abitato (individuato ai sensi della LR 56/77 contestualmente all'iter formativo della Variante Generale di PRG), e neppure risultano ad essa attigui;
- non sono compresi all'interno della perimetrazione delle "aree dense e di transizione" (come definite ai sensi del comma 7, articolo 16 delle NDA del PTC2 e avallate dalla Città Metropolitana di Torino);
- ove fossero edificati, determinerebbero un ulteriore prolungamento insediativo lungo la direttrice di Via Mastri, non compatibile con le norme della pianificazione territoriale per il contenimento degli sviluppi edilizi arteriali (in particolare con i disposti dell'art. 20 comma 8 del PTR e dell'art. 21 comma 3 del PTC2);

non risulta possibile accogliere la richiesta dell'osservante.

CITTÀ DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06203

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

Il sottoscritto **PASCALE Giovanni** nato a Plati (RC) il 12/03/1963 residente in Rivarolo Canavese – C.so Indipendenza n. 159 – *C.F: PSC GNN 63C12 G735D* proprietario del terreno con entrostante tettoia uso deposito censita al Catasto in mappa al *Fg. 1 mappli n.ri 225-226-227* espone quanto segue.

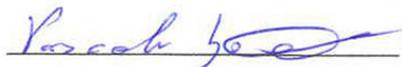
La struttura era usufruita dallo scrivente quale ricovero di attrezzature e materiali edili inerenti la propria attività artigianale, attività ormai cessata da tempo con conseguente inutilizzo della struttura immobiliare.

Il sottoscritto intende demolire il manufatto e richiede nel contempo la possibilità di poter edificare un edificio residenziale per la propria figlia.

In attesa di un riscontro in merito, saluto cordialmente.

Rivarolo C.se li,

PASCALE Giovanni



Con riferimento anche ad altri contributi pervenuti (si rimanda in particolare alla precedente osservazione 21), si provvede, in sede di redazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, a classificare come "RA1 – *insediamenti residenziali in ambito agricolo*" i tessuti insediativi presenti immediatamente a sud dell'incrocio tra via Salassa e la SP460.

Sul fabbricato in oggetto sarà pertanto possibile operare secondo i disposti dell'articolo 91 delle Norme di Attuazione di PRGC.

Viene conseguentemente ridotta a 10 m la fascia di rispetto relativa alla viabilità lungo il confine settentrionale dell'ambito, in conformità ai disposti dell'art. 26 comma 3 del DPR 495/92.

CITTA DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06204

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

Le sottoscritte *RAPELLI Denise e BENVENUTI Patrizia* entrambe residenti in Rivarolo C.se, proprietarie del terreno in mappa al Fg. 28 .n 315 espongono quanto segue.

Nella predisposizione della Proposta Tecnica al Progetto Preliminare della Variante al PRGC parte di detto terreno era stato inserito in Area edificabile RC.

Nella stesura definitiva del Progetto Preliminare alla Variante Generale l'area edificabile veniva eliminata, ripristinando la precedente destinazione "agricola".

Le motivazioni addotte per tale modifica nascono con le problematiche a livello acustico che potrebbero essere causate dalla vicinanza del terreno in oggetto con le "Aree terziarie e artigianali TR8 e produttive di riordino PR"

All'interno della zona TR23 sono presenti le seguenti attività imprenditoriali:

- Una struttura destinata a commercializzazione di manufatti per trattamento e depurazione acque;
- un'altra struttura utilizzata in parte come palestra e deposito acque minerali/bibite ed in parte vuota.

All'interno della zona PR8 invece sono presenti le seguenti attività imprenditoriali:

- una struttura adibita a attività di commercializzazione souvenir;
- una struttura parzialmente edificata e vuota da oltre 20 anni (ex Telecom);

-alcuni edifici residenziali unifamiliari;

-una struttura vuota un tempo adibita a scuderia;

Tutte attività che non contemplano problematiche legate all'acustica.

Vorremmo altresì puntualizzare quanto segue.

A nord del terreno in oggetto, ad una distanza di circa 150 ml in linea d'aria, la Variante Strutturale prevede l'inserimento di una nuova *area residenziale RC14*.

Il suddetto terreno, a destinazione agricola nel vigente PRGC, è stata inserita in Area Residenziale nella proposta tecnica e confermata tale nella stesura del Progetto Preliminare della Variante Generale.

I terreni facenti parte la zona *RC14* non solo sono circondati da aree industriali/artigianali *TR e PR* ma la cui superficie è stata ampliata nel Progetto Preliminare della Variante.

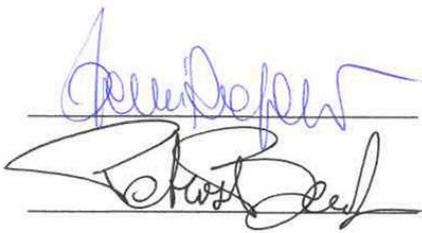
Inoltre è fronte stante al compendio industriale Ex EATON AUTOMOTIVE la cui attività insediata era lo stampaggio di valvole.

Non riusciamo a capire per quale motivo vi sia stata una evidente disparità di trattamento per le due aree considerando altresì che la *RC14* è praticamente circondata e soffocata da zone artigianali/industriali.

Tutto ciò premesso si richiede che venga riconfermata la zona edificabile già proposta nella precedente Proposta Tecnica.

In attesa di un riscontro in merito, saluto cordialmente.

Rivarolo C.se li, 04/04-2019



Lo stralcio della previsione edificatoria oggetto di osservazione è stato espressamente richiesto dalla Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica area nord-ovest e Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate) e dalla Città Metropolitana di Torino (Servizio Pianificazione Territoriale e Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali) nella Conferenza di Copianificazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

La motivazione prevalente adottata da tali enti sovraordinati per ritenere non accettabile il lotto di completamento residenziale fa riferimento alla sua ubicazione marginale rispetto al perimetro dell'edificato e all'impatto negativo sulle visuali del territorio agricolo circostante, oltre che alla criticità della sua ubicazione, in contrasto con i disposti del PPR. A tali assorbenti ragioni si aggiunge anche il potenziale accostamento critico acustico rispetto all'area industriale PR8, che prescinde dalla bassa rumorosità delle attuali attività insediate, ma deve comunque tener conto di eventuali futuri sviluppi produttivi di maggior impatto.

Con riferimento al confronto accennato dagli osservanti con l'area RC14, si precisa che la stessa non è stata oggetto di alcuna osservazione da parte di Regione e Città Metropolitana e, per quanto attiene gli aspetti acustici, non confina con zone industriali, ma solo con aree terziarie e residenziali.

CITTA' DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06205

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

Il sottoscritto **MERLO Luigi**, residente in Rivarolo C.se- via Leonardo da Vinci n.12
espone quanto segue.

Lo scrivente é proprietario di un fabbricato residenziale e di un capannone artigianale
censiti al Catasto in mappa al *Fg. 57 mappale n.28*.

Il capannone è usufruito dal sottoscritto per esercitare la proprietà attività artigianale di
riparazione pompe elettriche. Entrambi gli immobili, sono attualmente inseriti in "*Area
Agricola*" con conseguente impossibilità ad eseguire ampliamenti funzionali, sia per
quanto riguarda l'abitazione sia per la struttura artigianale.

Si richiede pertanto che i fabbricati ed il terreno di pertinenza facenti parte la proprietà
vengano inseriti in "*zona TR*", compatibile con l'attività artigianale in essere, consentendo
nel contempo la possibilità di interventi edificatori adeguati.

In attesa di un riscontro in merito, saluto cordialmente.

Rivarolo C.se li,

MERLO Luigi

Merlo Luigi

La classificazione dell'insediamento come area TR (terziaria-artigianale) è incongruente rispetto ai parametri identificativi definiti dal nuovo strumento urbanistico. L'immobile oggetto di osservazione, con le sue pertinenze, ha piuttosto le caratteristiche per essere riconosciuto come "impianto produttivo in ambito rurale", e può pertanto essere perimetrato come tale e identificato con la sigla PA3.

Contestualmente si provvede a riformulare la prescrizione particolare di cui al comma 9, articolo 110 delle NDA, specificando i margini di ampliamento ammessi e le correlate misure di integrazione paesaggistico-ambientale.

CITTA' DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06206

**Al Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio
del comune di RIVAROLO C.SE**

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante
Generale al PRGC**

Il sottoscritto *MACRI' Giovanni* proprietario del fabbricato con circostante terreno in Rivarolo C.se -C.so Indipendenza, in mappa al *Fg. 8 mappali n.ri 451-427-557-428-1172-1173* espone quanto segue.

La Variante Generale Strutturale al PRGC prevede una viabilità pubblica di collegamento tra Corso Indipendenza e Va Trieste .

Il tratto viario, con annessa area parcheggio compreso tra la rotatoria di Via Trieste e la proprietà fondiaria R3C2 assoggettata al PEC è già stato realizzato.

Il tracciato del secondo tratto viario, ricompreso tra il confine di proprietà dello scrivente e la rotatoria prevista in C.so Indipendenza, ricade parzialmente all'interno delle proprietà fondiarie del sottoscritto e prevede la demolizione totale della recinzione esistente, edificata negli anni '70, per una lunghezza di ml. 60 circa.

In aderenza a detta viabilità è previsto l'inserimento di parcheggi e area verde ad uso pubblico, conseguentemente la parziale traslazione della viabilità prevista in PRGC non comporterebbe alcun problema alla realizzazione dell'opera.

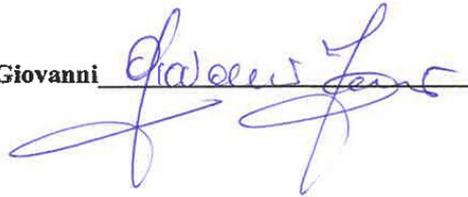
Il raccordo tra il primo ed il secondo tratto viario, attualmente disassati per ml. 3.00 circa, è possibile raccordarlo con la costruzione di una rotatoria di disimpegno costruita a confine tra la proprietà del sottoscritto e la viabilità già esistente.

Si richiede pertanto lo spostamento dell'asse viario previsto in PRGC nel tratto compreso tra la rotatoria di C.so Indipendenza e la proprietà del ricorrente.

In attesa di un riscontro in merito, saluto cordialmente.

Rivarolo C.se li, 10/04-2019

MACRI Giovanni



Il prolungamento del viale di collegamento tra Via Trieste e Corso Indipendenza (per il segmento mancante) viene ridisegnato in conformità a quanto già approvato con il permesso di costruire n. 62/09 del 26 gennaio 2010, di modo che la carreggiata stradale prosegua in allineamento con il tratto già realizzato e il marciapiede latitante la carreggiata in progetto sia realizzato sul lato opposto rispetto a quello latitante la carreggiata esistente.

ILL.MO SIG. SINDACO
DELLA CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

CITTA' DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06221

Oggetto: Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Generale al vigente P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 3 in data 13.02.2019.

Il sottoscritto Sofia arch. Adriano, in nome e per conto del sig. MICONO Firmino, nato a Rivarolo Canavese l'8.11.1933, ivi residente in Via Salassa 38; proprietario dell'appezzamento di terreno, distinti al catasto terreni al foglio 8 particella n. 157, di are 26,14, individuato nel P.R.G.C. adottato in area RT2, soggetta a SUE.

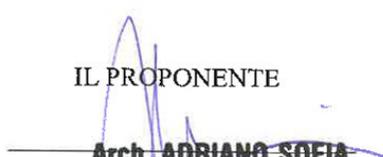
Esaminati gli elaborati di Piano e gli indici urbanistici ed edilizi previsti, riscontrato che nella Proposta di Piano del 2017, l'area individuata come RC, prevedeva anche l'utilizzazione fondiaria 0,40mq/mq, altezza degli edifici m. 9,50.

Per cui, con la presente si chiede di prendere in considerazione la proposta di individuare la stessa U.F. di 0,40mq/mq, o eventualmente di aumentare la IT a 0,30mq/mq e di portare l'altezza degli edifici a m. 9,50, visto che anche nelle aree adiacenti sono già esistenti edifici di 5-6 piani.

Confidando in un favorevole accoglimento della presente richiesta, con l'occasione porge cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, 12/04/2019

IL PROPONENTE


Arch. ADRIANO SOFIA
Via Trieste n. 76
10086 RIVAROLO C.SE (TO)

Allegati: - Estratto P.R.G.C.
- Estratto di mappa

Sulla base delle considerazioni dell'osservante, tenuto conto anche della classificazione urbanistica già contemplata dal PRG previgente, si provvede ad adeguare gli indici urbanistici dell'area RT2.

CITTA' DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06222

ILL.MO SIG. SINDACO
DELLA CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazioni e proposte al Progetto Preliminare della Variante Generale al vigente P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 3 in data 13.02.2019.

Il sottoscritto SOFIA arch. Adriano, con studio in Rivarolo Canavese, Via Trieste 76, Progettista con l'ing. GOZZI Christian, con studio in Cuorgnè, Via Santa Barbara 9, dell'intervento di Ristrutturazione degli immobili di proprietà di **LESCA dott. Alberto Corrado**, nato a Torino il 29.07.1955, cod. fiscale LSCLRT55L29L219S, ivi residente in Corso Agnelli 14; ubicati in Rivarolo C.se, Corso Italia n. 9, distinti al catasto fabbricati al foglio 11 «particelle n 11 sub 1, n.11 sub.2, n.11 sub 3 e 12 sub. 1 graffati, n. 12 sub. 2, n. 346 sub. 1, n. 346 sub. 2, n. 346 sub. 3, n. 346 sub. 4», nel P.R.G.C. in area Centro Storico - CS,

Premesso

- che il progetto, comprendente il recupero e la riqualificazione di tutti gli immobili è ancora in corso di elaborazione, per le problematiche riscontrate, sia tipologiche che strutturali;
- che durante la progettazione si è riscontrata la necessità di richiedere un nuovo ingresso carraio da C.so Italia, per migliorare la viabilità interna e accedere all'area retrostante per la realizzazione di parcheggi interrati e superficiali ad uso delle varie U.I. previste e che detta autorizzazione è stata concessa solo nel mese di gennaio da parte della Giunta Comunale;

- che nel progetto è prevista la realizzazione di più unità immobiliari rispetto alle attuali, con distribuzioni diverse e migliorative, con adeguamento alle norme igienico- funzionali e di risparmio energetico.

Premesso quanto sopra, pur consapevoli del contesto in cui è collocato il complesso immobiliare da ristrutturare e delle norme specifiche della Torre Essiccatoio, notevolmente restrittive con l'adozione della Variante generale; è necessario sottolineare che dovendo ricavare più unità abitative su più livelli, devono essere costruiti dei nuovi vani scala e ascensori secondo norme vigenti per edifici plurifamiliari e all'abbattimento delle barriere architettoniche, che vista la conformazione delle preesistenze non possono essere ricavate all'interno, tantomeno nella Torre , che ha una superficie abbastanza limitata e perderebbe a quel punto il riutilizzo a scopo abitativo ammesso, in particolare per la parte emergente dagli altri fabbricati, inoltre si provocherebbe un indebolimento strutturale delle preesistenze che si vogliono conservare e recuperare.

L'unica posizione individuata per ricavare il vano scala e ascensore, sarebbe su parte della tettoia a nord est, in zona poco visibile dagli accessi principali di Corso Italia, perchè coperta dal fabbricato centrale.

Le aperture sul grigliato potrebbero essere previste solo sul lato a nord (verso il PAM) ,in modo da ricavare una superficie aero illuminante idonea a soddisfare i requisiti di legge per i vani abitabili.

Lato a sud, attualmente aperto , tamponato semplicemente con delle vetrate, per rendere la facciata completamente trasparente;

possibilità di ricavare balconi con struttura in ferro e legno con parapetti in vetro, per mitigare lo spessore dei solai dei vari piani, sempre solo sul lato sud.

Lato a ovest, verso altre proprietà private assolutamente invariato.

Lato est si ricaverebbero obbligatoriamente delle aperture solo in corrispondenza degli accessi agli alloggi dal vano scala previsto.

Per il Fabbricato prospiciente C.so Italia, dovendo ricavare un nuovo accesso carraio, inevitabilmente nella zona delle vecchie scale per i piani superiori (vedi lato cortile), già comunque di dimensioni inadeguate dovrebbero essere demolite e con circa la stessa superficie si ricaverebbero dei terrazzini ad uso di due unità abitative e nello stesso tempo si manterrebbe il filo di costruzione preesistente. Il vano scala verrebbe realizzato al centro con il vano ascensore, con materiali leggeri trasparenti, ferro e vetro, in modo da disimpegnare le U.I. ricavate, n. 2 per piano.

Queste indicativamente le possibili soluzioni per il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso immobiliare.

Considerato che le norme di attuazione del P.R.G.C. adottato, impongono alcuni limiti all'attuazione dell'intervento sulla base di quanto descritto;

Con la presente chiede di poter verificare dette ipotesi progettuali al fine di adeguare nel limite del possibile le norme del piano adottato, inoltre chiede che venga data la possibilità di ricavare locali commerciali al piano terreno della Torre e nel fabbricato centrale adiacente.

Confidando in un favorevole accoglimento, ritenendosi a disposizione per eventuali chiarimenti in merito, con l'occasione porge cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, 12/04/2019

IL RICHIEDENTE

Arch. ADRIANO SOFIA

Via Trieste n. 76

10086 RIVAROLO C. SE (TO)

Allegati : - planimetria generale dell'area oggetto di intervento;

Per quanto concerne la richiesta di inserire funzioni commerciali, si evidenzia come tale destinazione sia già ammessa dalle NDA (cfr. articolo 83, comma 3,).

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare strutture per i collegamenti verticali esterni alla sagoma edilizia, oltre a consentire genericamente la chiusura perimetrale dei vani scala esistenti nei contesti di antica formazione, si provvede anche a integrare la prescrizione specifica relativa all'edificio in oggetto e contenuta al punto 2, comma 7, articolo 83 delle NDA, subordinando tale intervento all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, che deve valutare la compatibilità dell'intervento rispetto alla conservazione dei caratteri formali dell'edificio stesso.

CITTA' DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06231

Spett. Ufficio Tecnico
del Comune di Rivarolo Canavese

Osservazioni al PRG adottato

I sottoscritti Carruozzo Giuseppe e Carruozzo Silvio, proprietari dei mappali n. **1264** e n. **1265** del foglio n. **18**, coinvolti nel PEC siglato RT6, nell'adottata variante al Piano regolatore, richiedono di ridurre l'estensione del suddetto PEC o di frazionarlo in più PEC, tenendo conto degli assetti proprietari.

Lo strumento esecutivo, infatti, coinvolge molte proprietà e tale situazione riduce, per non dire annulla, la possibilità di attuare la previsione del piano.

In attesa di un vostro riscontro

Rivarolo Canavese, 10 aprile 2019



Posto che le NDA del nuovo strumento urbanistico già ammettono la possibilità di individuare stralci attuativi dei SUE perimetrati (cfr. articolo 90, comma 5, nota 2), si provvede comunque a definire fin d'ora tre sub-ambiti (denominati RT6a, RT6b e RT6c), al fine di favorire l'avvio della fase attuativa dell'intera area.

Contestualmente si provvede a modificare la prescrizione specifica di cui al comma 11 dell'articolo 90 delle NDA di Piano.

[cfr. controdeduzioni 32 e 39].

CITTÀ DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06232

Spett.le Ufficio Tecnico

Settore Urbanistica

Comune di Rivarolo C.se

Oggetto: OSSERVAZIONE Variante del Piano regolatore Generale

Il sottoscritto Paolo Margara nato a Trino (VC) il 20/09/1948 proprietario in Rivarolo Canavese degli immobili siti nel centro storico, interno cortile :

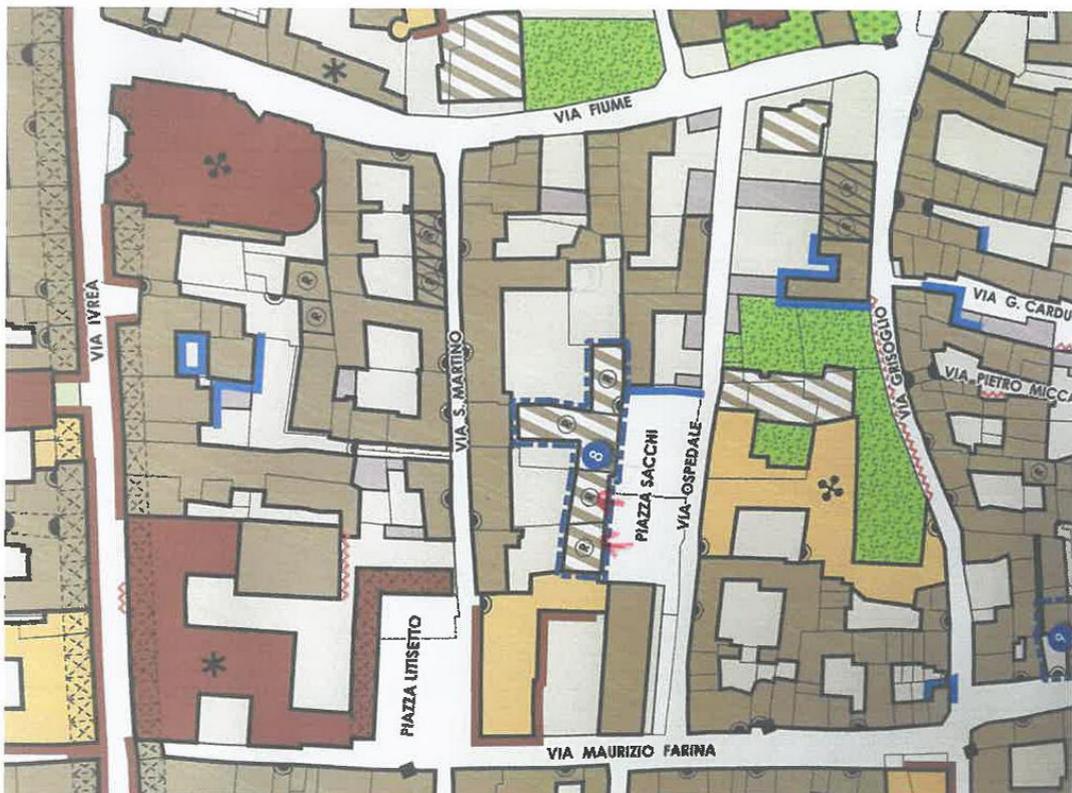
Foglio 12 n. 134 sub.7 e foglio 12 n.503, avendo visionato il piano regolatore Variante Generale 2019 , con la presente chiedo di far stralciare i fabbricati di mia proprietà dal perimetro del PPE (8) lasciandomi la possibilità di ristrutturare l' esistente tramite intervento diretto.

Restando in attesa di un vostro riscontro, porgo Distinti Saluti

Rivarolo 08/04/2019

In allegato vi trasmetto:

Estratto PRGC



L'articolo 83, comma 7, punto 8 delle NdA consente di intervenire sui singoli fabbricati con intervento diretto. A prescindere dal tipo di intervento edilizio applicato e dalla destinazione d'uso dei fabbricati deve comunque essere garantita la riqualificazione della facciata verso Piazza Sacchi.

CITTA' DI RIVAROLO C.
12/04/19 PROT. 06223

ILL.MO SIG. SINDACO

DELLA CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Generale al vigente P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 3 in data 13.02.2019.

Il sottoscritto BONAUDO Antonio, nato a Rivarolo Canavese il 27.12.1946, ivi residente in Via IV Novembre n. 10; ivi comproprietario dell'immobile, distinti al catasto fabbricati al foglio 11 particella n. 380, suddiviso in più unità immobiliari adibite a autorimesse e magazzini, in cattivo stato di conservazione;

esaminati gli elaborati di piano e riscontrato che è prevista la sostituzione edilizia su gran parte dell'area (edifici di color viola sulla cartografia - tav. D.9.1.), esclusa una piccola porzione (edificio di color marrone);

con la presente chiede di poter estendere la sostituzione edilizia sull'intero mappale 380, anche perché la porzione in questione versa comunque in cattive condizioni e non rappresenta edifici di particolare pregio(vedi foto allegate)

Inoltre visto l'indice fondiario proposto di 0,8 mq/mq, chiede di poterlo aumentare a 1,2 mq/mq. considerando l'inserimento del fabbricato prima escluso.

Confidando in un favorevole accoglimento della presente richiesta, con l'occasione porge cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, 12/04/2019

IL PROPONENTE



Allegati: - Estratto P.R.G.C.
- Estratto di mappa
- Documentazione fotografica

La differenza di campitura riscontrata dall'osservante fa riferimento alla diversa natura dei corpi edilizi, ed è funzionale semplicemente a distinguere le modalità di intervento sui bassi fabbricati (in viola) da quelle previste sui corpi di fabbrica principali (in marrone); la campitura marrone non comporta di per sé alcun divieto alla messa in atto di interventi di sostituzione edilizia, a maggior ragione se, come evidenziato dall'osservante, il fabbricato versa in cattive condizioni statiche.

Per quanto concerne la richiesta di aumento del parametro edilizio IF, in parziale accoglimento di quanto richiesto, si provvede a modificare il testo della prescrizione particolare riferita all'area in oggetto (cfr. articolo 83, comma 7, numero ①) portando l'Indice Fondiario a 1,0 mq/mq; conseguentemente viene altresì modificata la quota di dotazioni di standard da reperire, che viene portata a mq 2,0 per ogni mq di SL.

Spett.le Ufficio Tecnico
settore Urbanistica e Territorio
via Ivrea n° 64 - Palazzo Comunale
Rivarolo C.se (TO)
PEC: rivarolo_urbanistica@pec.it

Oggetto: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.C. ADDOTTATO

la sottoscritta **DROGHETTI Paola** nata a Torino (TO) il 01/10/1969 (C.F.-DRGPLA69R41L219C), residente in Rivarolo C.se (TO) via Manzoni n° 26 (vedi C.I. allegata), in qualità di con proprietaria dell'immobile sito nel comune di Rivarolo C.se, Fraz. Pasquaro, distinto al N.C.T. - F. 18 n° 308 e 428 costituente unico corpo, evidenziato con perimetrazione di colore rosso nell'estratto di mappa (**ALL. A**) e negli altri allegati planimetrici, altresì in rappresentanza dei congiunti sigg. NARETTO Anna, DROGHETTI Laura e DROGHETTI Raffaele (vedi visure catastali);

PREMESSO

- che con **Delibera del C. C. n° 3 del 13.02.2019** è stato adottato il **Progetto Preliminare della Variante Generale del P.R.G.C. di Rivarolo Canavese**, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77;
- che detta area nell' 11° Variante non Strutturale al P.R.G.C. era già, come precedentemente, in area **P.E.C. R3H1** (vedi **ALL. B**);
- che nell'anno 2011 fu approntata una ipotesi di P.E.C. esplicitata con la redazione di una tavola preliminare il più possibile rispondente alle esigenze dei **19** proprietari aventi causa (vedi **ALL. D**), senza arrivare ad un accordo tra gli stessi;
- che in un incontro con l'Amministrazione deputata si era evidenziata la necessità di snellire e semplificare tale ambito urbanistico, sia da un punto di vista viario (eliminazione del pericoloso sbocco su via Argentera), sia da quello pianificatorio con ambiti di intervento più modesti e quindi più realizzabili;

PD

- che nell'agosto 2017 l'Amministrazione Comunale approvò la **Proposta Tecnica della Variante Generale al P.R.C. vigente**, nella quale pareva che nell'ambito P.E.C. di cui sopra, individuato come **RC** Previsioni Residenziali riconfermate (vedi **ALL. C**), fosse individuata una suddivisione interna prossima alle differenti proprietà, che avrebbe permesso più facilmente di attuare le previsioni con possibili interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato **P.C.C.**;
- che l'area di cui sopra risulta ora ancora soggetta a strumento urbanistico esecutivo **S.U.E. RT6**, con parte in area residenziale **RT** e parte in area servizi **SV56** (vedi **ALL. D**).

CONSIDERATO

- che la situazione urbanistica prevista dal **Progetto Preliminare della Variante Generale del P.R.G.C.**, oggetto della presente osservazione, ricalca sostanzialmente la citata variante **N° 11**, nonché le precedenti versioni;
- detta situazione coinvolgendo una pluralità di proprietà quindi di soggetti promotori non permetterà, come in passato, di **attuare le previsioni di piano**, con evidente danno economico e di decoro urbano, sia privato che pubblico.

Tutto ciò premesso e considerato la sottoscritta, per se e per gli altri aventi causa

CHIEDE E PROPONE

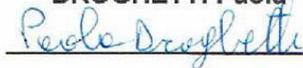
di considerare la riduzione di detto ambito **S.U.E.** o, meglio ancora, di considerare il frazionamento secondo le proprietà e la realizzazione delle previsioni di piano con l'applicazione di differenti e coordinati Permessi di Costruire Convenzionati (**P.C.C.**).

Sicura di un'attenta e ragionevole valutazione, con l'occasione cordiali saluti.

Rivarolo C.se, li **12/04/2019**

In fede

DROGHETTI Paola



(recapito telefonico/e-mail del proponente Droghetti Paola: 347 7302160 - paoladroghetti@yahoo.it)

L'evidente necessità di integrare funzionalmente l'area in oggetto (con particolare attenzione ai tracciati infrastrutturali e alla qualità delle aree a servizio) con il tessuto urbano circostante, contribuendo al contempo alla ridefinizione del margine dell'edificato, non consente di accogliere la richiesta di procedere all'attuazione degli interventi tramite semplice PCC, che eventualmente potrà essere presa in considerazione nei termini stabiliti dall'articolo 8 comma 4 delle NDA.

Con riferimento all'esigenza di ridimensionare gli ambiti di PEC, posto che le NDA del nuovo strumento urbanistico già ammettono la possibilità di individuare stralci attuativi dei SUE perimetrati (cfr. articolo 90, comma 5, nota 2), si provvede comunque a definire fin d'ora tre sub-ambiti (denominati RT6a, RT6b e RT6c), al fine di favorire l'avvio della fase attuativa dell'area.

Contestualmente si provvede a modificare la prescrizione specifica di cui al comma 11 dell'articolo 90 delle NDA di Piano.

[cfr. controdeduzioni 29 e 39].

Spett.le Ufficio Tecnico
settore Urbanistica e Territorio
via Ivrea n° 64 - Palazzo Comunale
Rivarolo C.se (TO)
PEC: rivarolo_urbanistica@pec.it

Oggetto: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.C. ADOTTATO

Il sottoscritto **RINAUDO Flavio** nato a Rivarolo C.se (TO) il 01/07/1969(C.F.-RNDFLV69L01H340B), residente in Rivarolo C.se (TO) Fraz. Argentera - Vicolo Sant'Antonio n° 3 (vedi C.I. allegata), in qualità di con proprietario dell'immobile sito nel comune di Rivarolo C.se, Fraz. Argentera Vicolo Sant'Antonio, distinto al N.C.E.U. - F. 34 n° 274 sub 1/3/5/6/7/8, evidenziato con perimetrazione colore rosso nell'estratto della cartografia della Variante al P.R.G.C. adottato (vedi **ALL. A**) e con il colore giallo negli altri allegati planimetrici, altresì in rappresentanza dei congiunti sigg. RINAUDO Aldo, e AGU' Clementina,

PREMESSO

- che con **Delibera del C. C. n° 3 del 13.02.2019** è stato adottato il **Progetto Preliminare della Variante Generale del P.R.G.C. di Rivarolo Canavese**, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77;
- che in data **29.09.2011** protocollo 13763 è stata presentata **PROPOSTA ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.C.** che si allega integralmente alla presente (vedi **ALL. B**),

CONSIDERATO

- che la situazione urbanistica prevista dal **Progetto Preliminare della Variante Generale del P.R.G.C.**, oggetto della presente osservazione, ricalca sostanzialmente la situazione evidenziata nella **Proposta del 2011**;

- che il limite della zona **CM - CENTRI STORICI MINORI** è stato ulteriormente traslato, a nord dell'area, verso ovest, inglobando parte del fabbricato limitrofo di altra proprietà;
- che l'Elaborato Fotografico, ulteriormente allegato (vedi **ALL. A**), evidenzia in particolare la continuità tipologica ed estetica con il corpo di fabbrica, di altra proprietà, in aderenza ad ovest, posto altresì in parte rilevante in area **RR - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RIORDINO**.

Tutto ciò premesso e considerato la sottoscritta, per se e per gli altri aventi causa

CHIEDE E PROPONE

di considerare l'opportunità di modificare la perimetrazione del centro storico della frazione Argentera escludendo l'area di proprietà dello scrivente ed accorpandola, come già evidenziato nella proposta del 2011, con la limitrofa **zona RR**.

Sicuro di un'attenta e ragionevole valutazione, con l'occasione cordiali saluti.

Rivarolo C.se, lì 12/04/2019

In fede
RINAUDO Flavio



(recapito telefonico/e-mail del proponente Rinaudo Flavio: 0124/451213 - 335/1318538 - frinaudo@formatnet.it)

Si provvede a ridefinire il perimetro del CM3, riclassificando in area RR17c i mappali citati nell'osservazione.

34/19

ILL.MO SIG. SINDACO
DELLA CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06278

Oggetto: Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Generale al vigente P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 3 in data 13.02.2019.

Il sottoscritto Micono Firmino, nato a Rivarolo Canavese il 08.11.1933, ivi residente in Via Salassa 38- fr. Vesignano; proprietario dell' immobile, distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella n. 510;

esaminati gli elaborati di Piano adottato (tav. D.9.2. - Centri Storici Minori-CM- Vesignano) ha riscontrato che non è stata individuata una porzione di immobile già in mappa e accatastata, presente anche sulle tavole del P.R.G.C. precedente;

con la presente chiede che venga apportata la correzione indicando sulle tavole di Piano la porzione di immobile esistente.

Confidando in un favorevole accoglimento della presente richiesta, con l'occasione porge cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, 13/04/19

IL RICHIEDENTE



Allegati: - Estratto P.R.G.C.
- Estratto di mappa

Si provvede ad aggiornare la cartografia di PRG, aggiungendo il fabbricato nel Centro Minore di Vesignano e attribuendogli il relativo tipo di intervento edilizio (elaborato D.9.1 di PRGC).

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06279

ILL.MO SIG. SINDACO
DELLA CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Generale al vigente P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 3 in data 13.02.2019.

Il sottoscritto Micono Giorgio, nato a Rivarolo Canavese il 28.06.1964, ivi residente in Via Salassa 80- fr. Vesignano; proprietario di alcuni appezzamenti di terreno ubicati in Via Oglianico, distinti al catasto al foglio 8 particelle n.149-148-143-142-393;

esaminati gli elaborati di Piano adottato (tav. D.7.1.) ha riscontrato che è stata stralciata l'area residenziale già prevista nella proposta di piano preliminare-area residenziale di completamento -RC- ;

chiede che venga reinserita ad uso residenziale, con le stesse caratteristiche, dato che è un'area adiacente a zone residenziali consolidate, circondata da due strade di cui una Comunale e dotate di tutte le urbanizzazioni e servizi.

Confidando in un favorevole accoglimento della presente richiesta, con l'occasione porge cordiali saluti.

Rivarolo Canavese, 13/04/19

IL RICHIEDENTE

Micono Giorgio

Allegati: - Estratto P.R.G.C.
- Estratto di mappa

Lo stralcio della previsione edificatoria oggetto di osservazione è stato espressamente richiesto dalla Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica area nord-ovest) e dalla Città Metropolitana di Torino (Servizio Pianificazione Territoriale e Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali) nella Conferenza di Copianificazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

La motivazione prevalente adottata da tali enti sovraordinati per ritenere non accettabile il lotto di completamento residenziale fa riferimento alla sua ubicazione marginale rispetto al perimetro dell'edificato e all'impatto negativo sul territorio agricolo circostante, oltre che alla criticità della sua ubicazione, in contrasto con i disposti del PPR.

UFFICIO DEL RIVAROLO 6
15/04/19 PROT. 06281

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE

*Al Sindaco
del Comune di Rivarolo Canavese
Via Ivrea n. 60
10086 – Rivarolo Canavese (TO)*

Oggetto: Osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Generale del P.R.G.C. – adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 13/02/2019.

Il sottoscritto Capriolo Giancarlo, nato a Rivarolo Canavese, il 20-01-1949, residente a Rivarolo Canavese, corso Re Arduino n. 80, proprietario del fabbricato sito in via Piave n. 2, identificato catastalmente al foglio n. 13 part. n. 144 sub 1 e al foglio n. 13, part. n. 37 sub 2, vista la variante generale al P.R.G. di cui in oggetto

Espone quanto segue

Il fabbricato sopra citato, sino alla Variante n. 11 del precedente P.R.G.C., era identificato come fabbricato su cui era ammessa ristrutturazione edilizia.

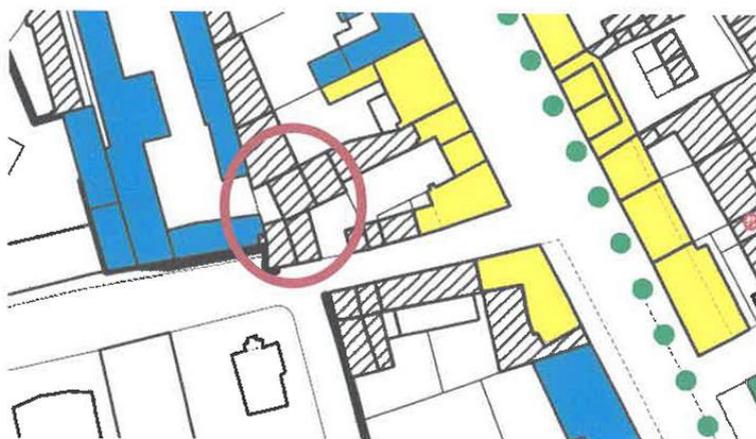


Figura 1 - Stralcio Tav. C.3.1. Precedente PRGC

Su tali edifici, come riportato all'art. 2.11 comma I. delle Norme di Attuazione vigenti prima dell'assunzione della Variante Generale, era consentito [...] "rifacimento del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti e tradizionali, con modeste variazioni delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 60)".

Nei contenuti della Variante Generale al P.R.G.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 13.02.2019, in base alla Tav. D.9.1 il tipo di intervento ammesso è mutato in "Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto stereometrico".



Figura 2 - Stralcio Tav. D.9.1 P.R.G.C. in vigore

Tale tipo di ristrutturazione (art. 5, punto 5c) non consente una benché minima alterazione di sagoma.

L'edificio di mia proprietà risulta collocato ai limiti della perimetrazione del Centro Storico, e si colloca in una porzione terminale di una manica edilizia non più unitaria, ma già tipologicamente frammentata dagli interventi effettuati nel tempo sui fabbricati limitrofi, come è evidente dalle fotografie seguenti.



Figura 3 - Vista fabbricato di proprietà da corte interna



Figura 4 - Vista fabbricato di proprietà da fabbricato confinante, da cui si può apprezzare la frammentarietà del tessuto edilizio

- Considerato che, ai fini del riuso dell'edificio, la modifica della quota degli orizzontamenti interni e una lieve sopraelevazione della copertura (contenuta in 60 cm) consentirebbe l'utilizzo del volume del sottotetto a fini abitativi, diversamente destinato ad essere inutilizzato;
- considerato inoltre che il prospetto su cortile dista 10 m dal filo della pubblica via;

chiedo che l'edificio in via Piave n. 2 venga identificato sull'elaborato D.9.1. della Variante Generale al Piano Regolatore quale edificio su cui è consentita Ristrutturazione Edilizia con modifica di sagoma, ritenendo di rientrare nei casi previsti dall'Art. 5, punto 5d, comma 2a).

Tale variazione permetterebbe di recuperare con una sopraelevazione contenuta in 60 cm, peraltro già autorizzata dai confinanti, ai fini abitativi a servizio dell'abitazione al piano primo una porzione consistente del volume di sottotetto, diversamente non utilizzabile.

Rivarolo li, 14-04-2019

IN FEDE

E' stata ripristinata la possibilità di sopraelevare le coperture fino a 60 cm, così come già previsto nel previgente PRGC.

1/R

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESECITTA DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06281Al Sindaco
del Comune di Rivarolo Canavese
Settore Urbanistica e Territorio

Oggetto: Osservazioni al PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G. -
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 13/02/2019.

I sottoscritti:

Sig.ri Cavaletto Pierfranco nato a Rivarolo Canavese (TO) il 07-11-1954 codice fiscale:
CVLPFR54S07H340F , residente in Rivarolo Canavese (TO) Via Gallo Pecca n° 24 e
Cavaletto Livio nato a Rivarolo Canavese (TO) il 08-06-1961 , residente in Rivarolo
Canavese (TO) Via Don Michele Cavaletto n° 26, proprietari dell' area sita in località
Frazione Vesignano Via Don Michele Cavaletto , identificata catastalmente al foglio n.
1, particelle n. 581, inserita in PRGC come area RT1b

, vista la variante generale al P.R.G. di cui in oggetto;

CONSIDERATO

Che le aree RT sono parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più
limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la
realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali e l'introduzione di elementi di
ricucitura e caratterizzazione paesaggistica.

Che nel progetto preliminare della variante generale del P.R.G.C detta area in oggetto
è stata perimetrata nell'area SUE RT1b . La cartografia di piano riporta la
localizzazione dei "filari alberati in progetto" che la realizzazione deve essere
contestuale all'attuazione delle aree nel rispetto delle norme di NDA.(art.60).

In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà
- rappresentante dell'associazione o Ente _____
- legale rappresentante della Società _____
- con sede a _____
- altro (specificare) _____

**Vista la variante generale al PRG parte strutturale adottata con deliberazione
di Consiglio Comunale n. 3 del 12/02/2019, presenta le seguenti
osservazioni:**

Osservazione riguardante l'elaborato: Tavole di progetto e Norme NDA

Osserva che :

L'area in oggetto inserita nella perimetrazione SUE RT1b si configura come interventi di nuova costruzione e quindi non vi è una continuità con filari alberati esistenti. Quindi si chiede lo stralcio cartografico dei filari alberati in progetto.

Visto le disuguaglianze degli indici urbanistici ed edilizi nei vari comparti dell'area RT , si chiede che vengano rivisti e allineati con gli altri comparti e più precisamente con gli indici urbanistici ed edilizi dell'area RT2, in quanto il carico urbanistico e similare con l'area RT1b.

A corredo dell'osservazione si allega la seguente documentazione:

Estratto Mappa

Estratto PRGC

Rivarolo Canavese li, 15/04/2019

IN FEDE
Carlo Pini
Carlo Pini

Si conferma la previsione del viale alberato interno al PEC RT1, in quanto costituisce un elemento qualificante del nuovo insediamento, anche in relazione alla valenza prospettica derivante dal suo diretto innesto nella porta urbana nord. Si evidenzia inoltre che nella maggior parte degli ambiti RT individuati dal PRGC le viabilità in progetto sono corredate da filari alberati con medesima finalità di valorizzazione paesaggistica dei nuovi contesti insediativi.

Per quanto riguarda l'incremento del carico urbanistico ammissibile sull'area, viene innalzato l'indice IT2, da 0,20 a 0,25 mq/mq.

[cfr. controdeduzione 38].

38/19

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESECITTÀ DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06282Al Sindaco
del Comune di Rivarolo Canavese
Settore Urbanistica e Territorio

Oggetto: Osservazioni al PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G. -
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 13/02/2019.

Il sottoscritto:

Sig **Surace Juan Carlos** nato in Argentina il 24-02-1964 codice fiscale: SRC.JCR.64B24.Z600G e residente in Salassa (TO) Via Guido Rossa n°17, proprietario dell' area sita in località Frazione Vesignano Via Don Michele Cavaletto , identificata catastalmente al foglio n. 1, particelle n. 824-820-822-502-496-498, inserita in PRGC come area RT1b

, vista la variante generale al P.R.G. di cui in oggetto;

CONSIDERATO

Che le aree RT sono parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali e l'introduzione di elementi di ricucitura e caratterizzazione paesaggistica.

Che nel progetto preliminare della variante generale del P.R.G.C detta area in oggetto è stata perimetrata nell'area SUE RT1b . La cartografia di piano riporta la localizzazione dei "filari alberati in progetto" che la realizzazione deve essere contestuale all'attuazione delle aree nel rispetto delle norme di NDA.(art.60).

In qualità di:

Di legale rappresentante della Società J.C.S Costruzioni di Surace Juan Carlos ,
impresa edile con sede in Favria (TO) Via F. Romana n° 10 , codice fiscale: 07127070014.

Vista la variante generale al PRG parte strutturale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 13/02/2019, presenta le seguenti osservazioni:

Osservazione riguardante l'elaborato: tavole di progetto e Norme NDA.

Osserva che :

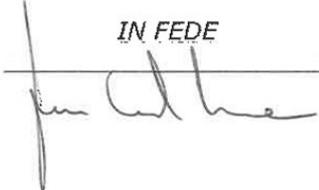
L'area in oggetto inserita nella perimetrazione SUE RT1b si configura come interventi di nuova costruzione e quindi non vi è una continuità con filari alberati esistenti. Quindi si chiede lo stralcio cartografico dei filari alberati in progetto.

Visto le disuguaglianze degli indici urbanistici ed edilizi nei vari comparti dell'area RT , si chiede che vengano rivisti e allineati con gli altri comparti e più precisamente con gli indici urbanistici ed edilizi dell'area RT2, in quanto il carico urbanistico è simile con l'area RT1b.

A corredo dell'osservazione si allega la seguente documentazione:

**estratto mappa
estratto P.R.G.C.**

Rivarolo Canavese lì, 15-04-2019

IN FEDE


Si conferma la previsione del viale alberato interno al PEC RT1, in quanto costituisce un elemento qualificante del nuovo insediamento, anche in relazione alla valenza prospettica derivante dal suo diretto innesto nella porta urbana nord. Si evidenzia inoltre che nella maggior parte degli ambiti RT individuati dal PRGC le viabilità in progetto sono corredate da filari alberati con medesima finalità di valorizzazione paesaggistica dei nuovi contesti insediativi.

Per quanto riguarda l'incremento del carico urbanistico ammissibile sull'area, viene innalzato l'indice IT2, da 0,20 a 0,25 mq/mq.

[cfr. controdeduzione 37].

39/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06283Ill.mo Signor Sindaco
della Città di **RIVAROLO CANAVESE****Oggetto: Osservazioni e proposte al Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.****I sottoscritti:**

- **OTTINO Fabio**, nato a Rivarolo Canavese il 21/05/1964, residente in Locana fraz. Praie 4, con studio tecnico in Rivarolo C.se Corso Italia n. 29 (tel. 335.5227669 – email fabio.ottino@virgilio.it) e
- **OTTINO Magda** nata a Rivarolo Canavese il 13/12/1961 ed ivi residente in via Lemaire n. 11, in qualità di comproprietari dei terreni ubicati in Rivarolo Canavese, identificati in mappa al Foglio n. 18, particelle nn. 1146 – 1150 - 1154, formanti un unico corpo di complessivi mq. 1621;

Premesso:

- 1) Che suddetti terreni edificabili erano già individuati da parecchi anni nell'originario PRGC in area R3F1, zona residenziale di nuovo impianto da attuarsi mediante piano esecutivo, che comprendeva un'ampia superficie territoriale, che coinvolgendo parecchie proprietà ha di fatto annullato la possibilità di realizzare un nuovo impianto residenziale, a causa della mancanza di unità d'intenti;
- 2) che attualmente suddetti terreni sono stati inseriti nel Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. in Area RT6 SUE (Aree residenziali di trasformazione soggette a SUE), che, come precedentemente, comprende una vasta area, sicuramente di difficile realizzazione, per i problemi risaputi di cui sopra.

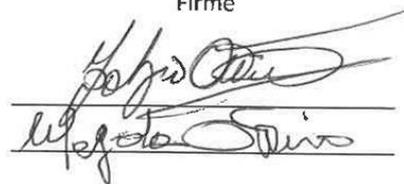
Tutto ciò premesso, si propone la suddivisione dell'Area RT6 in almeno n. 5 o 6 Aree, soggette a SUE o a PCC, al fine di rendere probabilmente più fattibile l'utilizzo a cui è destinata.

Rivarolo Canavese, 13/04/2019

Firme

OTTINO Fabio

OTTINO Magda

**Allegati:**

- estratto di mappa catastale
- estratto del Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.

L'evidente necessità di integrare funzionalmente l'area in oggetto (con particolare attenzione ai tracciati infrastrutturali e alla qualità delle aree a servizio) con il tessuto urbano circostante, contribuendo al contempo alla ridefinizione del margine dell'edificato, non consente di accogliere la richiesta di procedere all'attuazione degli interventi tramite semplice PCC, che eventualmente potrà essere presa in considerazione nei termini stabiliti dall'articolo 8 comma 4 delle NDA.

Con riferimento all'esigenza di ridimensionare gli ambiti di PEC, posto che le NDA del nuovo strumento urbanistico già ammettono la possibilità di individuare stralci attuativi dei SUE perimetrati (cfr. articolo 90, comma 5, nota 2), si provvede comunque a definire fin d'ora tre sub-ambiti (denominati RT6a, RT6b e RT6c), al fine di favorire l'avvio della fase attuativa dell'area.

Contestualmente si provvede a modificare la prescrizione specifica di cui al comma 11 dell'articolo 90 delle NDA di Piano.

[cfr. controdeduzioni 29 e 32].

60/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06284

Ill.mo signor Sindaco di

RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2019.

La sottoscritta signora **DANIELE Luisella**, nata a Cuornè il 14 febbraio 1964, Codice fiscale **DNL LLL 64B54 D208G**, residente a Rivarolo Canavese – frazione Argentera – strada Canton Clare, 11, in qualità di Amministratore di sostegno della signora **DEZZUTTO Teresa**, nata a Rivarolo Canavese il 30 ottobre 1940, Codice fiscale **DZZ TRS 40R71 H340N**, residente a Rivarolo Canavese – frazione Argentera – strada Canton Clare, 11, proprietaria del terreno adiacente al proprio fabbricato di abitazione,

PREMESSO

- che il terreno nel vigente PRGC è inserito in area di espansione dei nuclei frazionali;
- che nella variante generale del PRGC il terreno è stato variato in area agricola;
- che sarebbe intenzione della signora DEZZUTTO Teresa di far costruire fabbricati residenziali in tale area, o comunque cederla a terzi a fini edificatori;
- che l'area si trova già tra due zone recentemente edificate;

TUTTO CIO' PREMESSO

chiede alla Vostra rispettabile Amministrazione, tenuto conto della volontà della signora DEZZUTTO Teresa di utilizzare ai fini residenziali il terreno sopra citato o cederlo a terzi a fini edificatori, di poter inserire il terreno sopra citato in area residenziale.

Fiducioso in un Vostro favorevole riscontro, porge distinti saluti.

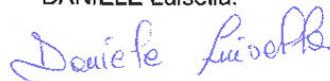
Rivarolo Canavese, 15 APR 2019

Allegati: Estratto dell'attuale PRGC, con evidenziata la porzione in proprietà.

Estratto della variante generale al PRGC, con evidenziata la porzione in proprietà.

Estratto di mappa con evidenziata la porzione in proprietà.

DANIELE Luisella.



Viene individuata una nuova piccola area di completamento residenziale (RC19) interstiziale ad altri lotti residenziali di recente edificazione, integrando opportunamente il comma 11 dell'articolo 89 delle NDA di PRGC con le relative prescrizioni attuative specifiche.

41/19

CITTÀ DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06285

Ill.mo signor Sindaco di

RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2019.

Il sottoscritto signor **BAUDINO Davide**, nato ad Ivrea il 28 febbraio 1975, Codice fiscale **BDN DVD 75B28 E379R**, residente a Rivarolo Canavese – frazione Argentera – via Renzo Scognamiglio, 50, in qualità di proprietario del fabbricato di abitazione di residenza del sottoscritto e della propria famiglia, e degli adiacenti fabbricati ad uso strumentale agricolo, utilizzati dalla propria azienda agricola, con relativo terreno di pertinenza distinti nella mappa C.T. al foglio 38 mappale n. 350 l'abitazione e mappali n. 349 e 367 i fabbricati strumentali, di complessivi mq. 6193 catastali,

PREMESSO

- che il sottoscritto intende proseguire nella propria attività agricola, nei fabbricati strumentali sopra citati, adiacenti alla propria residenza, ed avrebbe necessità di edificare una nuova struttura in prossimità a quella esistente;
- che nella variante generale del PRGC gli immobili sopra citati sono stati inseriti parte in "area residenziale consolidata e di riordino RR17d", parte in "area terziaria ed artigianale TR31" e parte in "attività agricola in ambito urbano AU"; quest'ultima area limita l'espansione dei fabbricati strumentali all'azienda agricola;

TUTTO CIO' PREMESSO

chiede alla Vostra rispettabile Amministrazione, tenuto conto della volontà del sottoscritto di proseguire con l'attività oggi svolta nei fabbricati in proprietà, la possibilità di poter inserire la porzione di terreno e fabbricati identificati nel progetto preliminare della Variante al PRGC come "attività agricola in ambito urbano AU", in

una zona che consenta l'ampliamento e/o la costruzione di nuovi fabbricati ad uso strumentale agricolo (sempre a servizio dell'attuale azienda agricola) al fine di poter eseguire dei miglioramenti funzionali all'azienda esistente.

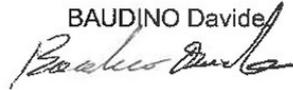
Fiducioso in un Vostro favorevole riscontro, porge distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 15 APR 2019

Allegati: Estratto della variante generale al PRGC, con evidenziata la porzione in proprietà in area AUG

Estratto di mappa con evidenziata la porzione in proprietà

BAUDINO Davide



Si provvede a riclassificare in area agricola AN i mappali indicati dall'osservante, stralciando l'area AU6 e la relativa prescrizione specifica di cui al comma 11, articolo 92 delle NDA.

62/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06286

Al *Sindaco del Comune di*
RIVAROLO CANAVESE

All' *Ufficio Tecnico*
Settore Urbanistica e Territorio
del Comune di RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2019.

Il sottoscritto signor **CELESIA Giuseppe**, nato a Chivasso l'11 gennaio 1989, Codice fiscale **CLS GPP 89A11 C6650**, residente a Rivarolo Canavese – frazione Argentera – via Galileo Galilei, 22, in qualità di rappresentante dell'Azienda Agricola Celesia Adolfo dei Fratelli Celesia Società Semplice Agricola, con sede in Rivarolo Canavese – frazione Argentera – via Galileo Galilei, 22 ed in particolare nei fabbricati ad uso strumentale agricolo distinti nella mappa C.T. al foglio 54 mappali n. 189-191,

PREMESSO

- che il sottoscritto ha riscontrato che nella tavola C.8 "Ricognizione delle Aziende Agricole esistenti", facente parte del progetto preliminare della Variante Generale al PRGC, l'azienda agricola del sottoscritto non è stata elencata ed identificata nelle tavole grafiche;
- che a seguito di interventi di ampliamento, con lavori ultimati a fine anno 2018, la consistenza dei fabbricati strumentali dell'azienda agricola del sottoscritto è stata modificata;
- che graficamente sugli immobili condotti dall'azienda agricola del sottoscritto è stato indicato il numero "70" relativo al centro aziendale dell'azienda agricola Teisa Renato che è ubicata più a sinistra;

TUTTO CIO' PREMESSO

chiede alla Vostra rispettabile Amministrazione:

- di aggiornare la tavola C.8. "Ricognizione delle Aziende Agricole esistenti", facente parte del progetto preliminare della Variante Generale al PRGC, con l'inserimento dell'azienda agricola del sottoscritto e dei relativi terreni condotti; rettificare la posizione corretta del numero "70" dell'azienda agricola Teisa Renato;

- di aggiornare tutte le tavole grafiche facenti parte della Variante del PRGC, con la rappresentazione dell'attuale consistenza dell'azienda agricola del sottoscritto, come da allegato estratto di mappa.

Fiducioso in un Vostro favorevole riscontro, porge distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 15 aprile 2019

Allegati: -Estratto della tav. C.8 del progetto preliminare della variante generale al PRGC, con evidenziata l'area del centro aziendale, e la posizione corretta del centro aziendale di Teisa Renato.

-Estratto di mappa con evidenziata l'area del centro aziendale e l'attuale consistenza dei fabbricati.

-"Dichiarazione di consistenza aziendale – Elenco particelle", con l'elenco di tutti i terreni condotti dall'azienda.

-Visura CCIAA.

CELESIA Giuseppe.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giuseppe Cesia', written in a cursive style.

Si provvede all'aggiornamento della base cartografica di Piano e alla corretta individuazione dell'azienda agricola dell'osservante sull'elaborato C.8 di PRGC.

03/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06287

Al **Sindaco del Comune di**
RIVAROLO CANAVESE

All' **Ufficio Tecnico**
Settore Urbanistica e Territorio
del Comune di RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2019.

La sottoscritta geom. **Nadia FURLANETTO**, nata a Rivarolo Canavese l'11 maggio 1969, Codice fiscale **FRL NDA 69E51 H340H**, residente a Rivarolo Canavese – frazione Argentera – strada Canton Bassetto, 24, in qualità di Libero Professionista che esercita la propria attività nel comune di Rivarolo Canavese, avendo preso visione degli elaborati relativi al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. di cui all'oggetto, procede qui di seguito ad elencare le seguenti osservazioni:

● con riferimento alla tavola C.8 "Ricognizione delle Aziende Agricole esistenti", la sottoscritta ha rilevato le seguenti modifiche da apportare:

- le aziende agricole n. 3 e n. 53 non sono ubicate nella borgata "Cittadella", ma come evidenziate nello stralcio planimetrico allegato "A";
- nello stesso allegato "A" si segnala inoltre che è presente una stalla nell'azienda agricola n. 30 come correttamente indicata nella tavole D.6.1 e D.7.3;
- l'azienda agricola n. 57 non è ubicata nella borgata "Sant'Anna", ma alla Cascina "Grangione", come evidenziata nello stralcio planimetrico allegato "B";
- l'azienda agricola n. 45 non è ubicata nella Cascina "Riccardina", ma come evidenziata nello stralcio planimetrico allegato "C";
- l'azienda agricola n. 17 non è ubicata di fianco alla scritta Frazione Argentera, ma più a sud, come evidenziata nello stralcio planimetrico allegato "C";
- nello stesso allegato "C" si segnala inoltre che è presente una stalla nell'azienda agricola n. 4 come correttamente indicata nella tavola D.6.2; la stalla indicata nell'azienda agricola n. 5 è più spostata verso destra come correttamente indicata nella tavola D.6.2; la scritta Cascina Saraiera andrebbe traslata un po' più a destra (è l'agglomerato di case dove è presente l'azienda agricola n. 9);

- l'azienda agricola n. 13 è ubicata nella Cascina "Venaria", ma più a sinistra, come evidenziata nello stralcio planimetrico allegato "D";

- l'azienda agricola n. 24 non è ubicata nel centro della Frazione Argentera, ma nella Cascina "Buridana", come evidenziata nello stralcio planimetrico allegato "E";

- nell'elenco delle aziende agricole l'azienda agricola n°5 – BARBERIS Domenica è stata trasferita a PERONA Elisa dal 2018;

- nell'elenco delle aziende agricole l'azienda agricola n°54 – MERLO Franco Vittorino è stata trasferita ad "Azienda Agricola MERLO Società Semplice Agricola" dal 21-06-2017.

● con riferimento all'elaborato C.6.3 "Schedatura degli edifici di pregio storico architettonico", la sottoscritta ha rilevato la seguente modifica da apportare:

- nella sezione C – scheda 025 l'edificio scolastico in frazione Argentera è stato ubicato in corso Vittorio Veneto, mentre è in via Renzo Scognamiglio.

● con riferimento all'elaborato E "Norme di attuazione", la sottoscritta ha rilevato le seguenti modifiche da apportare:

- a pagina 76, all'articolo 31, comma 3, l'"Edificio scolastico (Frazione Argentera – Corso Vittorio Veneto, 46)" in realtà è ubicato in Via Renzo Scognamiglio;

- a pagina 81, all'articolo 34, comma 2, le strade indicate SP229, SP17, SP20 e SP19 non transitano nel comune di Rivarolo Canavese; sempre stesso articolo al comma 4, l'area NR non esiste;

- all'articolo 105 "Aree agricole normali AN", al comma 7 "Residenze agricole", sarebbe opportuno precisare se nella SL massima residenziale di mq. 500, all'interno dell'azienda agricola, possano essere realizzate più di una unità abitativa (considerato che all'interno della stessa azienda agricola possono essere presenti più nuclei familiari);

- sempre all'articolo 105 "Aree agricole normali AN", al comma 7, precisare all'interno della norma, che stalle e ricoveri per animali d'affezione o destinati all'autoconsumo possono essere realizzate anche dal proprietario che non possieda i requisiti di imprenditore agricolo e non possieda dei terreni, in quanto la normativa contempla che qualsiasi individuo possa possedere animali d'affezione, e pertanto deve avere la possibilità di realizzare strutture idonee a ricoverarli.

Si chiede comunque, in generale, di rendere quanto più chiara possibile la normativa, in modo da poterla applicare senza interpretazioni soggettive; per l'aggiornamento degli elaborati che dovranno stabilire i materiali e le tecniche costruttive da adottare nelle varie zone, sarebbe opportuno procedere in concomitanza con l'approvazione del progetto definitivo al fine di avere un quadro generale completo di tutta la normativa.

Per tutti i fabbricati in aree da tutelare dal punto di vista estetico ed ambientale, precisare bene i materiali di finitura consentiti, e soprattutto l'opportunità di utilizzare materiali diversi da quelli tradizionali, vista la velocità con cui ne vengono prodotti di nuovi con caratteristiche funzionali e prestazionali migliori e con finiture similari se non identiche a quelli tradizionali, precisando dal punto di vista esemplificativo e non esaustivo, quali caratteristiche possono avere (esempio: serramenti in PVC o alluminio colore legno – tegola o coppo in cemento con finitura antichizzata – pannelli sandwich o lamiera finto coppo), e quali opere di mitigazione possano essere adottate (esempio – perlinatura delle sporgenze del tetto).

Tale obiettivo consentirebbe in molti casi di ridurre i costi di costruzione e di successiva manutenzione, che andrebbero ad incentivare il recupero edilizio delle strutture esistenti, e la costruzione di nuovi fabbricati a costi più ridotti, favorendo la riduzione dell'abusivismo edilizio e promuovendo il rilancio dell'economia.

Sarà inoltre onere di noi Tecnici consigliare ai Clienti la metodologia ed i prodotti da utilizzare nei vari interventi da realizzare nel rispetto delle prescrizioni tipologico/ambientali della zona di intervento.

Fiduciosa in un Vostro favorevole riscontro, porgo distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 15 aprile 2019

Allegati: Estratti dalla tavola C.8 denominati allegato "A", "B", "C", "D", "E".

Nadia FURLANETTO



Si provvede a modificare la tavola C.8 e l'elaborato C.6.3 di PRG, sulla base delle indicazioni fornite dall'osservante.

Si rettificano e integrano gli artt. 31, 34 e 105 delle Norme di Attuazione, in recepimento dei rilievi e suggerimenti proposti.

Le prescrizioni relative ai caratteri formali dei fabbricati agricoli sono state volutamente demandate alla competenza dispositiva del Regolamento Edilizio Comunale, in quanto fonte normativa più appropriata per gestire tale disciplina. Pur ritenendosi certamente necessario (come auspicato dall'osservante) che la regolamentazione venga compiutamente definita assieme all'approvazione del PRG, si evidenzia che per la sua stesura è indispensabile sviluppare un confronto costruttivo tra il Comune e le associazioni degli agricoltori, con il supporto dei loro tecnici.

46/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06288

Al *Sindaco del Comune di*
RIVAROLO CANAVESE

All' *Ufficio Tecnico*
Settore Urbanistica e Territorio
del Comune di RIVAROLO CANAVESE

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2019.

Il sottoscritto sig. **GALLO BALMA Libero**, nato a Frassinetto il 6 ottobre 1936, Codice fiscale **GLL LBR 36R06 D781S**, residente a Rivarolo Canavese – frazione Sant'Anna – strada Canton Naretti, 14, in qualità di proprietario dei fabbricati distinti al Catasto Fabbricati al foglio 30 n. 336 (ex mappali 135-138-137-139-141-267-142),

PREMESSO

- che dalla visione degli elaborati facenti parte del progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C., il sottoscritto ha riscontrato che i fabbricati in proprietà non sono inseriti in maniera corretta nella cartografia delle varie tavole componenti la variante stessa, in quanto mancano una parte di fabbricati inseriti con tipo mappale in occasione dell'accatastamento nell'anno 1992, ma non ancora ad oggi registrato agli atti del catasto;

TUTTO CIO' PREMESSO

chiede alla Vostra rispettabile Amministrazione, di poter aggiornare la cartografia delle varie tavole che faranno parte della Variante Generale al P.R.G.C. con l'inserimento dei fabbricati mancanti in base all'elaborato planimetrico allegato alla pratica di accatastamento dell'anno 1992.

E' intenzione del sottoscritto procedere con la richiesta agli uffici del Catasto Terreni di poter evadere la pratica di tipo mappale presentata nell'anno 1992, e pertanto a breve dovrebbe anche essere aggiornata la mappa catastale.

Fiducioso in un Vostro favorevole riscontro, porgo distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 15 aprile 2019

Allegati:- Ingrandimento di stralcio della Tav. D.6.1, con sopra riportata la posizione indicativa dei fabbricati in proprietà (in rosso evidenziati quelli mancanti, in bianco porzione di fabbricato non più presente in loco).

- Copia dell'elaborato planimetrico.

GALLO BALMA Libero
Gallo Balma Libero

Si provvede ad aggiornare la base cartografica del PRGC con l'inserimento dei fabbricati segnalati dall'osservante.

65/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06289

(Carta libera)

Data _____

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE

PROPOSTA PARTECIPATIVA

per la Revisione del Piano Regolatore Generale

ELENCO E GENERALITÀ DEI RICHIEDENTI

- CERUTTI ENRICO nato a RIVAROLO C. SE il 07/12/1961 residente in RIVAROLO C. SE (TO) VIA MASTRI 53 FRAZIONE ARGENTERA
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____
- (Legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO / EDIFICIO OGGETTO DELLA PROPOSTA

Foglio di mappa catastale n. 12 particelle nn. 128-129

TIPO DI INTERVENTO CHE SI INTENDE PROPORRE

- nuova costruzione con destinazione d'uso:
 - residenziale mc _____
 - industriale / artigianale mq _____
 - commerciale mq _____
 - altro (specificare) _____
- ristrutturazione
descrizione dell'intervento _____

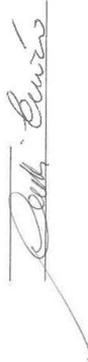
ampliamento
descrizione dell'intervento _____

recupero e riuso di edifici e locali inutilizzati
descrizione dell'intervento _____

altro
descrizione dell'intervento SIRICHIEDE UNA TANTUM DI 50 mq SUL LATO CORTO DI CASA SONZA CON EDIFICAZIONE CON MURO CIECO SUL CONFINE DELLA PROPRIETA' ADIACENTE A PRESCINDERE DEL LORO ASSENSO COME SI EVINCE DA ELABORATO DI PRGC ALLEGATO COLORATO IN GIALLO. NEL COLTEPPO SI RICHIEDE LA POSSIBILITA' DI SPALHARE PARTE DELLA SL AUTORIZZATA SU P. SAUCI ALL' INTERNO DEL CORTILE, COME DA SCHEMA GRAFICO ALLEGATO COLORATO IN ROSSO.

I proponenti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che le richieste formulate hanno valore puramente indicativo per le scelte dell'Amministrazione Comunale e restano a disposizione per fornire eventuali ulteriori chiarimenti.

firme



Recapiti telefonici: 0124 28811 / 3396867039 ING. GIORGIA BENEDETTO
347 8712129 SIG. FRANCESCO CERUTTI

Allegati:

- estratto di mappa catastale con rappresentazione aggiornata e completa degli immobili in oggetto, dei confini di proprietà e di eventuali servitù.
- documentazione fotografica.
- estratto del PRG vigente riferito all'area in oggetto.

Si provvede ad ampliare il perimetro all'interno del quale è consentito riplasmare le consistenze edilizie dei fabbricati prospicienti la Piazza Sacchi, precisando altresì (all'articolo 83, comma 7, punto 8 delle NDA) che la principale finalità degli interventi è quella di garantire la riqualificazione dell'attuale fronte nord della piazza medesima. Eventuali ulteriori interventi di ricomposizione dei volumi esistenti relativi a immobili esterni al perimetro di cui sopra potranno essere gestiti nell'ambito di Piani di Recupero specificamente perimetrati dal Consiglio Comunale.

46/19

CITTÀ DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06290

(Carta libera*)

Data _____

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE**PROPOSTA PARTECIPATIVA**

per la Revisione del Piano Regolatore Generale

ELENCO E GENERALITÀ DEI RICHIEDENTI

- CASUCCI CAROLA nato a MARIANOPOLI il 21/02/1964 residente
in RIVAROLO C. SE (TO) VIA MASTRI 53 FRAZIONE ARGENTERA
- _____, nato a _____ il _____, residente
in _____
- (Legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO / EDIFICIO OGGETTO DELLA PROPOSTA

Foglio di mappa catastale n. 34 particelle nn. 20

TIPO DI INTERVENTO CHE SI INTENDE PROPORRE

- nuova costruzione con destinazione d'uso:
- residenziale mc _____,
 - industriale / artigianale mq _____
 - commerciale mq _____
 - altro (specificare) _____
- ristrutturazione
descrizione dell'intervento _____

ampliamento

descrizione dell'intervento _____

recupero e riuso di edifici e locali inutilizzati

descrizione dell'intervento _____

altro

descrizione dell'intervento SI RICHIEDE DI MANTENERE LE CARATTERISTICHE
DI EDIFICABILITÀ DEI TERRENI AD INIZIATIVA SINGOLA IN QUANT
SONO GIÀ PRESENTI TUTTI GLI ALLACCIAMENTI PRIMARI

I proponenti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che le richieste formulate hanno valore
puramente indicativo per le scelte dell'Amministrazione Comunale e restano a disposizione per
fornire eventuali ulteriori chiarimenti.

firme

Carlo Lorenzi

Recapiti telefonici: 0124 28817 / 3396867039 ING. GIORGIA BENEDETTO
347 871 2129 SIG. FRANCESCO CEROTTI

Allegati:

- estratto di mappa catastale con rappresentazione aggiornata e completa degli immobili in
oggetto, dei confini di proprietà e di eventuali servitù.
- documentazione fotografica.
- estratto del PRG vigente riferito all'area in oggetto.

In parziale accoglimento della richiesta dell'osservante si provvede a perimetrare l'area RC17, integrando opportunamente il comma 11 dell'articolo 89 delle NDA di PRGC con le relative prescrizioni attuative specifiche.

6/7/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06291

(Carta libera)

Data _____

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE**PROPOSTA PARTECIPATIVA**

per la Revisione del Piano Regolatore Generale

ELENCO E GENERALITÀ DEI RICHIEDENTI

- CERUTTI ENRICO nato a RIVAROLO C.S.E. il 01/12/1961 residente
in RIVAROLO C.S.E. (TO) VIA MASTRI 53 FRAZIONE ARGENTERA
- _____, nato a _____ il _____, residente
in _____
- (Legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO / EDIFICIO OGGETTO DELLA PROPOSTA

Foglio di mappa catastale n. 34 particelle nn. 254 - 255.

TIPO DI INTERVENTO CHE SI INTENDE PROPORRE

- nuova costruzione con destinazione d'uso:
- residenziale mc _____
 - industriale / artigianale mq _____
 - commerciale mq _____
 - altro (specificare) _____
- ristrutturazione
descrizione dell'intervento _____

Per consentire un adeguato recupero e riuso dell'edificio rurale oggetto di osservazione si ritiene opportuno confermare le possibilità di ristrutturazione come previste dal PRG, fermo restando che, in ogni caso, le norme del PRG vincolano gli interventi sull'intero patrimonio edilizio esistente alla tutela e valorizzazione degli elementi di pregio storico-architettonico, anche quando non esplicitamente individuati dagli elaborati di Piano.

68/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06292

(Carta libera)

Data _____

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE

PROPOSTA PARTECIPATIVA

per la Revisione del Piano Regolatore Generale

ELENCO E GENERALITÀ DEI RICHIEDENTI

- BOUSANO GIOVANNI nato a TORINO il 13/02/1980 residente
in RIVAROLO C. SE (TO) - C.SO INDIPENDENZA 135
- _____, nato a _____ il _____, residente
in _____
- (Legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO / EDIFICIO OGGETTO DELLA PROPOSTA

Foglio di mappa catastale n. 1 particelle nn. 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303

TIPO DI INTERVENTO CHE SI INTENDE PROPORRE

- nuova costruzione con destinazione d'uso:
- residenziale mc _____
 - industriale / artigianale mq _____
 - commerciale mq _____
 - altro (specificare) _____
- ristrutturazione
descrizione dell'intervento _____

ampliamento
descrizione dell'intervento _____

recupero e riuso di edifici e locali inutilizzati
descrizione dell'intervento _____

altro

descrizione dell'intervento SI RICHIEDE LA RIDUZIONE DELLA LARGHEZZA DELLA FASCIA A VERDE PRIVATO ED IDENTIFICAZIONE AREA A PARCHEGGIO PROFONDA CIRCA 15 MM ORTOGONALMENTE A C.SO INDIPENDENZA COME DA SCHEMA ALLEGATO, DA DISHETERE AL COMUNE IN FREGIO A C.SO INDIPENDENZA ED AI MAPPAU IDENTIFICATI AL N° 298 - 300 - 301 - 302 - 303

I proponenti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che le richieste formulate hanno valore puramente indicativo per le scelte dell'Amministrazione Comunale e restano a disposizione per fornire eventuali ulteriori chiarimenti.

firmate



Recapiti telefonici: 0124 28841 / 3396867039 ING. GORGIA BENEDETTO

Allegati:

- estratto di mappa catastale con rappresentazione aggiornata e completa degli immobili in oggetto, dei confini di proprietà e di eventuali servitù.
- documentazione fotografica.
- estratto del PRG vigente riferito all'area in oggetto.

Si opera una redistribuzione del verde privato indicato in cartografia e si individua con la sigla PK8 un'area di parcheggio lungo C.so Indipendenza, la cui superficie dovrà essere ceduta o assoggettata a uso pubblico in occasione di interventi di nuova costruzione; viene conseguentemente integrata la prescrizione particolare di cui all'articolo 88, comma 11 delle Norme di Attuazione.

69/19

CITTA' DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06293

(Carta libera)

Data _____

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE**PROPOSTA PARTECIPATIVA**

per la Revisione del Piano Regolatore Generale

ELENCO E GENERALITÀ DEI RICHIEDENTI

- BAUSANO CLEMENTE MICHELE nato a TORINO il 26/11/1970 residente
in RIVAROLO C. SE - C.SO INDIPENDENZA 107
- _____, nato a _____ il _____, residente
in _____
- (Legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO / EDIFICIO OGGETTO DELLA PROPOSTA

Foglio di mappa catastale n. 8 particelle nn. 47

TIPO DI INTERVENTO CHE SI INTENDE PROPORRE

- nuova costruzione con destinazione d'uso:
 - residenziale mc _____
 - industriale / artigianale mq _____
 - commerciale mq _____
 - altro (specificare) _____
- ristrutturazione
descrizione dell'intervento _____

ampliamento

descrizione dell'intervento _____

recupero e riuso di edifici e locali inutilizzati

descrizione dell'intervento _____

altro

descrizione dell'intervento SI RICHIEDE DI AUMENTARE LA SL* DA 50 mq
A 100 mq E DI MODIFICARE L' RC DA 60% A 70%

I proponenti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che le richieste formulate hanno valore puramente indicativo per le scelte dell'Amministrazione Comunale e restano a disposizione per fornire eventuali ulteriori chiarimenti.

firma
BAUSANO & FIGLI S.p.A.
(Presidente)

Recapiti telefonici: 0124 28814 / 3396867039 ING. GIORGIA BENEDETTO

Allegati:

- estratto di mappa catastale con rappresentazione aggiornata e completa degli immobili in oggetto, dei confini di proprietà e di eventuali servitù.
- documentazione fotografica.
- estratto del PRG vigente riferito all'area in oggetto.

L'art. 94 delle Norme di Attuazione consente di ampliare del 20% la SL e la SC esistenti, in deroga a IT, IF e IC. Pertanto, posto che la Superficie Coperta esistente dell'azienda è di oltre 10.000 mq, le possibilità di ampliamento, oltre a quelle garantite dalla saturazione degli indici edificatori, sono pari ad almeno ulteriori 2.000 mq, e quindi notevolmente superiori alla quantità comunque ammessa (50 mq) per gli insediamenti produttivi di dimensioni molto piccole.

50/19

CITTÀ DI RIVAROLO C.
15/04/19 PROT. 06294

(Carta libera)

Data _____

Ill.mo Signor Sindaco
della Città di RIVAROLO CANAVESE**PROPOSTA PARTECIPATIVA**

per la Revisione del Piano Regolatore Generale

ELENCO E GENERALITÀ DEI RICHIEDENTI

- BAUSANO ERA LDO nato a TORINO il 26/06/1939 residente in RIVAROLO CANAVESE (TO) - CORSO INDIPENDENZA, 111
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____
- (Legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO / EDIFICIO OGGETTO DELLA PROPOSTA

Foglio di mappa catastale n. 8 particelle nn. 21

TIPO DI INTERVENTO CHE SI INTENDE PROPORRE

- nuova costruzione con destinazione d'uso:
- residenziale mc _____
 - industriale / artigianale mq _____
 - commerciale mq _____
 - altro (specificare) _____
- ristrutturazione
- descrizione dell'intervento _____

ampliamento

descrizione dell'intervento _____

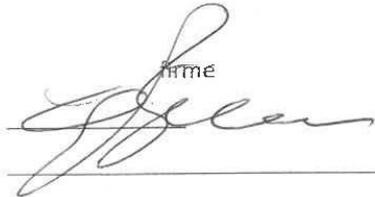
recupero e riuso di edifici e locali inutilizzati

descrizione dell'intervento _____

altro

descrizione dell'intervento SI RICHIEDE LA RIDUZIONE DELLA LARGHEZZA DELLA FASCIA A VERDE PRIVATO E LA POSSIBILITÀ DI COSTRUIRE UNA DEPANDANCE INDIPENDENTE ANCHE SE TRATTASI DI LOTTO NON LIBERO.

I proponenti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che le richieste formulate hanno valore puramente indicativo per le scelte dell'Amministrazione Comunale e restano a disposizione per fornire eventuali ulteriori chiarimenti.

firme


Recapiti telefonici: 0124 28817 / 3396867039 ING. GIORGIA BENEDETTO

Allegati:

- estratto di mappa catastale con rappresentazione aggiornata e completa degli immobili in oggetto, dei confini di proprietà e di eventuali servitù.
- documentazione fotografica.
- estratto del PRG vigente riferito all'area in oggetto.

Si provvede a definire una differente distribuzione del verde privato e della fascia alberata di rafforzamento ecotonale nell'ambito dell'area in oggetto; la prescrizione specifica (cfr. articolo 88, comma 11 delle Norme di Attuazione) precisa in ogni caso la possibilità di rimodellare la disposizione planimetrica di tali fasce in relazione all'utilizzo edificatorio dell'area e alla progettazione del giardino.

Contestualmente viene anche prevista una fascia alberata di mitigazione lungo il confine sud-est dell'ambito, con funzione di filtro tra l'area residenziale e il limitrofo insediamento produttivo.

Viene inoltre meglio precisata la possibilità di realizzare (con INC) ulteriori edifici residenziali sulle aree RR già adeguatamente urbanizzate.

Spett.le
UFFICIO TECNICO
SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO
10086 RIVAROLO CANAVESE

Rivarolo li 13/04/2019

Oggetto: Foglio di Osservazioni alla Variante del P.R.G.

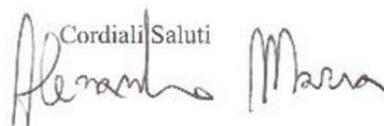
Con la presente il sottoscritto Alessandro MARRA C.F. MRR LSN 80P17G942Z nato a Potenza (PZ) il 17/09/1980, residente a Rivarolo in Via Giosuè Carducci n. 4, proprietario dell'immobile ubicato in Via Giosuè Carducci n. 4, al catasto fabbricati identificato al Foglio 12 Particella 390 sub. 2 Categoria A/3 Classe 1°. - Sub. 1 Categoria C/6 di Classe 2°.

COMUNICA CHE:

sulla sua proprietà rappresentata nella Tavola del Centro Storico "D.9.1" sono stati rilevati degli errori di campitura.

La parte principale del fabbricato è rappresentato correttamente con coloritura marrone, mentre la parte più stretta è stata erroneamente tutta rappresentata con coloritura grigia che contraddistingue i bassi fabbricati, mentre solo una piccola porzione dell'edificio è un basso fabbricato.

Inoltre è stata evidenziata con linea blu la facciata interna dell'edificio al posto di quella esterna verso la via Carducci.

Cordiali Saluti


Si provvede a modificare la cartografia di PRGC in relazione allo stato dei luoghi dichiarato dall'osservante.

Al **Sindaco del Comune di
RIVAROLO CANAVESE**

All' **Ufficio Tecnico
Settore Urbanistica e Territorio
del Comune di RIVAROLO CANAVESE**

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2019.

La sottoscritta GIUGGIA Virginia nata a Favria (TO) il 07/02/1963 cod. fiscale: GGGVGN63B47D520N e residente in Rivarolo C.se (TO) via Pascoli 20 fraz. Praglie;

in qualità di proprietario dell'immobile sito in via Mastri 62 fraz. Argentera censito al NCEU al Foglio 41 mappale 75, e titolare della ditta MIELE APE REGINA di Giuggia Virginia con sede in via Mastri 62 Rivarolo C.se;

PREMESSO

dalla visione degli elaborati facenti parte del progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C., il sottoscritto ha riscontrato che

- Individuazione fabbricato ed attuale destinazione PRGC

il fabbricato di proprietà sito in via Mastri 62 fraz. Argentera "cascina Venaria" risulta interamente individuato come Area Agricola;

- Riferimenti Catastali (documentati mediante estratto mappa allegato)

CT - Rivarolo C.se foglio 41 mappale 75

NCEU - Rivarolo C.se foglio 41 mappale 75 sub.7

- Titolarità

L'osservante è proprietario degli immobili (aree e/o edifici) documentati al punto precedente

- Considerazioni ed osservazioni

parte del sopra citato fabbricato come evidenziato nello stralcio catastale allegato, e più precisamente nella porzione a ovest del cascinale, è ubicata attività artigianale Miele Ape Regina di Giuggia Virginia;

TUTTO CIO' PREMESSO

chiede alla Vostra rispettabile Amministrazione, di poter aggiornare la cartografia delle varie tavole che faranno parte della Variante Generale al P.R.G.C.

- 1) con la variazione da zona agricola a zona artigianale alla luce del laboratorio in essere.
- 2) nella Tavola C7 "ricognizione delle attività industriali e artigianali esistenti" la sopra citata attività "MIELE APE REGINA" viene erroneamente localizzata/posizionata sulla cartografia; si allega a tal proposito stralcio foto aerea con esatta individuazione/posizionamento dell'attività in oggetto.

Fiducioso in un Vostro favorevole riscontro, porge distinti saluti.

Rivarolo Canavese, 15 aprile 2019

Allegati: - *estratto catastale con individuazione porzione a laboratorio.*

- *stralcio prgc.*

CONTATTI: referente Meinardi geom Stefano

Tel: 331-3071788

Mail: geomeinardi@libero.it

PEC: stefano.meinardi@geopec.it

La sottoscritta



Con riferimento all'elenco puntato riportato nel testo dell'osservazione si controdeduce quanto segue:

- 1) come stabilito dall'art. 109 delle Norme di Attuazione del PRG, la destinazione artigianale è compatibile con l'utilizzo dei fabbricati esistenti in area agricola. Il medesimo articolo normativo consente altresì gli interventi edilizi eventualmente necessari allo sviluppo dell'azienda. Non è quindi necessario attribuire all'insediamento in oggetto una specifica classificazione artigianale/produttiva.
- 2) si provvede a rettificare la localizzazione dell'azienda sulla tavola C.7 di PRG.

CITTA' DI RIVAROLO C.SEP.I. 01413960012
Cap 10086tel. 0124.454611
fax 0124.26682**SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO**Sito web: <http://www.rivarolocanavese.it> - PEC: rivarolo_urbanistica@pec.it

PROVINCIA DI TORINO

REVISIONE GENERALE AL PRGC**OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

Prot. 6255 del 15.04.2019

NUM.	ELABORATO	OGGETTO	CLASSIFICAZIONE DELL'OSSERVAZIONE	GEOLOGICA
1	G.1.3 - D. 8.1	Si rileva che cartograficamente non è identificata la roggia e la relativa fascia di rispetto lungo Via della Chiesa in zona BORGATA CINOTTI	CARTOGRAFICA	SI
2	E_NTA	Con riferimento alla Tabella dell'Art. 43 (CARICO ANTROPICO), si segnalano incongruenze tra alcuni tipi interventi ammissibili (quale l'ampliamento igienico funzionale "una tantum", la costruzione di pertinenze e bassi fabbricati) in classe geologica IIIb3 tra quanto previsto senza la necessità di eseguire opere di riassetto e dopo le opere di riassetto. Si rileva inoltre una incongruenza per l'ampliamento	NORMATIVO	SI

		igienico funzionale una tantum in classe IIIb3 per il quale l'elaborato G.1.1. prescrive "interventi di ampliamento dell'esistente in elevazione".		
3	E_NTA	Si segnala che all'art. 120 e all'art. 112 il rimando all'art. 21 della L.R. 56/77 non è comprensivo degli insediamenti produttivi e delle attività economiche	NORMATIVO	
4	E_NTA – D.9.1	Si segnala la mancata rispondenza tra le diciture della legenda nella Cartografia del Centro storico e l'art. 83 comma 7 delle Norme di Attuazione (facciate da sottoporre a restauro e facciate da sottoporre a revisione compositiva)	ERRORE MATERIALE/ NORMATIVO	
5	C. 6.3	Si richiede l'inserimento della conservazione delle volte tra le componenti tipologiche da analizzare	NORMATIVO	
6	D. 6.2	Si richiede il mantenimento in cartografia della destinazione a servizi della Particella N.313 FG.40 di proprietà comunale (CIMITERO MASTRI)	CARTOGRAFICA	
7	G.1.3 - D. 8.1	Si richiede di adeguare la fascia di rispetto della Roggia di strada Ceresetta a 10 metri	CARTOGRAFICA	SI
8	D.6.1	Perimetrazione del Centro abitato in prossimità della rotonda di Feletto	CARTOGRAFICA	
9	G.1.3 - D. 8.1	Si richiede di ridimensionare la fascia di rispetto della Roggia per Vesignano con riferimento in particolare all'area RP11	CARTOGRAFICA	SI
10	E_NTA -G.1.3 - D. 8.1	Si richiede di ridimensionare la fascia di rispetto in classe IIIb3-IIIa3 della roggia ricadente nell'area RP28	CARTOGRAFICA	SI
11	E_NTA	Art. 18 comma 4; rivedere il comma perché apparentemente improprio per aree pianeggianti e "pericoloso" se letto in combinato disposto con la norme delle altezze dei fronti.	NORMATIVO	

Con riferimento all'elenco puntato riportato nel testo dell'osservazione si controdeduce quanto segue:

- 1) La roggia in oggetto è un piccolo canale irriguo che si immette da nord in prossimità dell'estremo ovest della borgata. La Carta di Sintesi evidenzia, con cambiamento di classe in corrispondenza della strada comunale, che si possono verificare modesti allagamenti (peraltro già indicati nelle cartografie di dissesto). Il tipo di canale non rappresenta un elemento di pericolosità geomorfologica tale da richiedere una fasciatura. Si provvede in ogni caso a riportare i dissesti di tipo areale sulle tavole D.8.1 e D.8.2, riferite alla sovrapposizione della Carta di Sintesi sull'assetto del Piano.
- 2) Si provvede a integrare e adeguare la tabella in oggetto, con la conseguente modifica delle relative note.
- 3) Si integrano gli articoli citati introducendo il riferimento anche ai punti 2) e 3) del comma 1. dell'art. 21 L.R. 56/77.
- 4) Si rettifica la legenda delle Tavv. D.9.1 e D.9.2, adeguandola alle definizioni riportate all'art. 83 comma 7 delle Norme di Attuazione
- 5) Si integrano i commi 10 degli articoli 83, 84, 85, 86, 92, 105, 109 e 115, riguardanti la tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale, con l'introduzione di una precisazione circa la necessità di documentare, in occasione degli interventi su fabbricati esistenti di antica formazione, la presenza di manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici, ai fini di una loro conservazione e valorizzazione.
- 6) Si classifica come nuova area per servizi pubblici (parcheggio PK141) la particella indicata, ubicata a est dell'infrastruttura cimiteriale di Mastri.
- 7) Si provvede a ridefinire la fascia della Roggia di Strada Ceresetta, portandola a 10 m per ciascuna sponda.
- 8) Si riporta l'indicazione del centro abitato in prossimità del confine con Feletto, come a suo tempo definito ai sensi del Codice della Strada. Vengono conseguentemente adeguate le fasce di rispetto dalla viabilità.
- 9) Si opera il citato ridimensionamento.
- 10) Si opera il citato ridimensionamento
- 11) Si provvede a modificare l'articolo 18, comma 4 delle Norme di Attuazione, ridimensionando le altezze consentite per i riporti artificiali.

**ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLA
CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE**

OGGETTO:	OSSERVAZIONI NEL PUBBLICO INTERESSE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. , ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della L.U.R.P. n. 56/77, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019 - ASPETTI AMBIENTALI.
-----------------	---

I sottoscritti:

VERONESE Giulio (c.f. VRN GLI 54P06 D208X) nato a Cuorgnè il 06.09.1954;

COSTANTINO Graziana (c.f. CST GZN 58D47 H340R), nato a Rivarolo C.se il 07.04.1958;

LEONE Margherita (c.f. LNE MGH 31D51 H340V), nata a Rivarolo C.se l'11.04.1931;

residenti in Rivarolo C.se – Via Argentera n. 25 e 27 - Fraz. Pasquaro,

quali comproprietarie nel suddetto Comune dei seguenti fondi distinti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati:

F. 18 n. 296 - 297 - 298 consistenti in terreno pianeggiante formante un unico lotto ad uso giardino pertinenziale delle abitazioni, accessibile da strada privata posta a nord degli stessi, quest'ultima con accesso da via Argentera;

F. 18 n. 299 - 301 - 302 - 306 consistenti in fabbricati ad uso civile abitazione e relative pertinenze accessibili direttamente da via Argentera (civico n. 25) o tramite strada privata posta sia a sud che a nord degli stessi, queste ultime con accesso da via Argentera ;

F. 18 n. 581 - 582 consistenti in terreno pianeggiante formante un unico lotto ad uso giardino, accessibile con strada privata posta a sud degli stessi, quest'ultima con accesso da via Argentera;

L'intero comparto risulta servito da tutte le principali urbanizzazioni (acqua, luce, gas) direttamente da via Argentera.

Premessa:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019 veniva adottato **PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.**, ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della L.U.R.P. n. 56/77 e l'area in oggetto veniva inserita:

- parte a zona RR14c (F. 18 n. 296 - 297 - 298 - 299 - 301 - 302 - 306);
- parte in zona RT6 e parte ad area parcheggio PK103 (F. 18 n. 581 - 582);
- parte a viabilità in progetto trasversale rispetto alla viabilità principale (via Argentera), sia a sud che a nord delle proprietà precedentemente descritte;
- inoltre su parte di tale area ricade, rispetto alla carta di sintesi, in Classe IIIa3, in quanto è presente roggia comunale (fascia da 20 mt.);

CONSIDERATO

► Per quanto riguarda l'area inserita in Classe IIIa3

- che su tutto il lotto fronte di via Argentera, l'area è stata inserita in Classe IIIa3, fascia di rispetto di mt. 20 dalla roggia comunale.

Visto quanto sopra esposto si è provveduto ad eseguire rilievo topografico, piano altimetrico dell'area (vedasi allegato) e rilievo delle sezioni più rappresentative della roggia posta tra via Ragazzi del '99 e via Madre Antonia Maria Verna.

Da tale rilievo si è constatato che la quota del terreno risulta ad una quota media superiore rispetto alla quota di sponda di cm. 80; inoltre, prestando particolare attenzione, la sezione più critica del tratto di roggia in oggetto risulta l'innesto della stessa nella parte intubata posta su via Madre Antonia Maria Verna.

Un'eventuale manifestazione di piena sul tratto di roggia in questione produrrebbe una criticità maggiore in corrispondenza dell'innesto posta su via Madre Antonia Maria Verna, mentre, si ritiene, che le aree di proprietà non sarebbero interessate da tale deflusso vista l'ampiezza maggiore della roggia nonché la maggiore quota altimetrica delle stesse.

pertanto si richiede

che tale area, ricadente in Classe IIIa3 per una fascia di mt. 20,00, sia ridotta a mt. 10,00.

Rivarolo C.se, 01.04.2019

I RICHIEDENTI:



Allegati:

- Estratto PRGC;
- Estratto di mappa;
- Piano quotato;
- Doc. Fotografica.

Per eventuali chiarimenti: Geom. Matteo Veronese - 3480392258 - matteo.veronese@live.it - matteo.veronese@geopc.it

**ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLA
CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE**

OGGETTO:	OSSERVAZIONI NEL PUBBLICO INTERESSE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. , ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della L.U.R.P. n. 56/77, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019 - ASPETTI URBANISTICI.
-----------------	--

I sottoscritti:

VERONESE Giulio (c.f. VRN GLI 54P06 D208X) nato a Cuornè il 06.09.1954;

COSTANTINO Graziana (c.f. CST GZN 58D47 H340R), nato a Rivarolo C.se il 07.04.1958;

LEONE Margherita (c.f. LNE MGH 31D51 H340V), nata a Rivarolo C.se l'11.04.1931;

residenti in Rivarolo C.se – Via Argentera n. 25 e 27 - Fraz. Pasquaro,

quali comproprietarie nel suddetto Comune dei seguenti fondi distinti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati:

F. 18 n. 296 - 297 - 298 consistenti in terreno pianeggiante formante un unico lotto ad uso giardino pertinenziale delle abitazioni, accessibile da strada privata posta a nord degli stessi, quest'ultima con accesso da via Argentera;

F. 18 n. 299 - 301 - 302 - 306 consistenti in fabbricati ad uso civile abitazione e relative pertinenze accessibili direttamente da via Argentera (civico n. 25) o tramite strada privata posta sia a sud che a nord degli stessi, queste ultime con accesso da via Argentera ;

F. 18 n. 581 - 582 consistenti in terreno pianeggiante formante un unico lotto ad uso giardino, accessibile con strada privata posta a sud degli stessi, quest'ultima con accesso da via Argentera;

L'intero comparto risulta servito da tutte le principali urbanizzazioni (acqua, luce, gas) direttamente da via Argentera.

Premessa:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2019 veniva adottato **PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.**, ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della L.U.R.P. n. 56/77 e l'area in oggetto veniva inserita:

- parte a zona RR14c (F. 18 n. 296 - 297 - 298 - 299 - 301 - 302 - 306);
- parte in zona RT6 e parte ad area parcheggio PK103 (F. 18 n. 581 - 582);
- parte a viabilità in progetto trasversale rispetto alla viabilità principale (via Argentera), sia a sud che a nord delle proprietà precedentemente descritte;
- inoltre su parte di tale area ricade, rispetto alla carta di sintesi, in Classe IIIa3, in quanto è presente roggia comunale (fascia da 20 mt.);

CONSIDERATO

► **Per quanto riguarda la proprietà posta a nord attualmente in zona RT6 e PK103**

- che le limitrofe aree, poste a nord ed a sud della stessa risultano inserite in zona RR e, pertanto, risulta interrotta la continuità ed omogeneità della zona;

- che per le limitrofe aree poste in zona RT6 sarebbe possibile accedere a est delle stesse, come già tutt'ora accade per l'accesso ai terreni agricoli, in quanto è presente viabilità interpodereale su cui è stato inserito parte del tracciato della nuova viabilità in progetto;
- che tale area risulta inserita, da molteplici anni, in zona PEC, vista l'estensione dell'intera area e della moltitudine di proprietà non si è mai trovato un accordo per poter procedere ad una eventuale edificazione;
- che viene inserita area a parcheggio (PK103), in terreno a vocazione pertinenziale, sempre utilizzato come area di pertinenza dell'abitazione posta a sud;

pertanto si richiede

che tale area sia inserita totalmente in zona RR in modo tale da uniformare l'intero comparto dall'accesso della frazione al concentrico della stessa.

► Per quanto riguarda la proprietà posta a sud attualmente in zona RR

- che la viabilità in progetto posta a sud dell'area in proprietà produrrebbe un aumento dell'afflusso veicolare convogliante sul concentrico frazionale, il quale risulta già quotidianamente congestionato (via Argentera - via Madre Antonia Maria Verna) in quanto di dimensioni ridotte.

Tale incremento di viabilità, sui quattro fronti, sfociante nell'incrocio che si originerebbe, produrrebbe un sovraccarico della viabilità, inoltre tale aumento convoglierebbe in una zona di maggiore interesse pubblico per la frazione, quale Chiesa ed asilo.

pertanto si richiede

che tale modifica della viabilità sia eliminata, mantenendo il solo accesso privato ai fabbricati residenziali.

Rivarolo C.se, 01.04.2019

I RICHIEDENTI:



Allegati:

- Estratto PRGC;
- Estratto di mappa;
- Piano quotato;
- Doc. Fotografica.

Per eventuali chiarimenti: Geom. Matteo Veronese - 3480392258 - matteo.veronese@live.it - matteo.veronese@geopc.it

Preso atto di quanto illustrato dall'osservante circa lo stato dei luoghi, e considerata la marginalità dei terreni in oggetto rispetto all'ambito residenziale di trasformazione RT6, si riclassificano come RR14c (*"aree residenziali consolidate e riordino"*) tutti i mappali facenti capo alla proprietà, stralciando anche la previsione relativa al parcheggio PK103. Restano invece confermate le previsioni relative alla viabilità, in quanto ritenute indispensabili per garantire un'adeguata urbanizzazione dell'area di trasformazione RT6; pertanto, ferma restando la possibilità di autonomo utilizzo edificatorio dei terreni dell'osservante (con IT1 di 0,35 mq/mq), viene prescritto l'obbligo di dismissione dei sedimi viari previsti su tale area, introducendo una prescrizione specifica all'articolo 88, comma 11 delle Norme di Attuazione.

Per quanto concerne la fascia di classe geologica IIIa3 lungo la roggia comunale, si riportano di seguito le considerazioni sviluppate dal geologo incaricato:

La fascia in questo tratto è stata perimetrata sulla base di criteri geometrici, di ampiezza complessiva di 20 m, coerentemente con quella disegnata nella planimetria di piano regolatore approvata dalla Regione Piemonte nel 2004. Non si ritiene possibile una ridelimitazione della fascia suddetta perché nei tavoli tecnici tenutisi in Regione Piemonte è stato ribadito più volte dai funzionari regionali che, qualsiasi modifica alle fasce previgenti e approvate con il PRGC del 2004, deve essere suffragata da studio idraulico approfondito.