

1.	PREMESSE	2
1.1	Area assoggettata a PEC	2
1.2	Dati catastali e planimetrici	3
1.2.1	Proprietà dell'area	3
1.2.2	Dati catastali	3
2.	STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO	3
2.1	Previsioni PRGC	5
3.	ELABORATI COSTITUTIVI IL PEC.....	6
4.	OBIETTIVI DEL PEC.....	6
5.	ITER SUCCESSIVO ALL'APPROVAZIONE DEL PEC	6
6.	CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA DI PEC.....	7
6.1.1	Dati planimetrici	7
6.1.2	Area residenziale di nuovo impianto da attuarsi mediante Piano Esecutivo (R3).....	7
7.	VINCOLI DI INTERVENTO.....	7
7.1.1	Superfici in dismissione per servizi – previsioni del PRGC	7
7.1.2	Aree a verde privato – previsione del PRGC	7
7.1.3	Superfici in dismissione per servizi – dismissione in progetto	7
8.	STATO ATTUALE DELL'AREA ED IMPORTANZA STORICA DEL SITO	8
8.1	Stato attuale del sito.....	8
8.2	Strutturazione plano-volumetrica di progetto.....	9
8.3	Destinazioni d'uso	10
9.	CALCOLI DELLE SUPERFICI	10
9.1.1	Dimostrazione Superfici.....	10
9.1.2	Superficie lorda di pavimento (SLP)	11
9.1.3	Volume	11
9.1.4	Raccordo terreno ed edifici	11
10.	AREE PRIVATE A PARCHEGGIO E A VERDE	11
10.1.1	Area a parcheggio privato e viabilità interna	11
10.1.2	Aree a verde privato.....	11
11.	CARATTERISTICHE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	11
12.	TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO	12

1. PREMESSE

1.1 Area assoggettata a PEC

L'area interessata dall'intervento è posta nel Comune di Rivarolo Canavese, fuori dal centro storico principale, nella zona a sud del sito su cui sorge il Castello Malgrà ed in posizione inferiore rispetto al piano su cui sorge il complesso medioevale.

Attualmente la zona interessata dall'intervento è un'area residenziale completamente urbanizzata. Le tipologie esistenti sono per lo più edifici mono e bifamigliari di recente edificazione privi di caratteristiche architettoniche di pregio.



Foto aerea del centro di Rivarolo

Il presente PEC viene redatto a norma dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

1.2 Dati catastali e planimetrici

1.2.1 Proprietà dell'area

L'area risulta essere censita al NCEU del comune di Rivarolo al F. 19 mapp. 22-234-244 di proprietà delle persone di seguito elencate:

MORLETTO Barbara nata a Torino (To) il 16-06-1964 c.f. MRL BBR 64H56 L219V e residente a Rivarolo C.se in via A. Merlo;

MORLETTO Francesco nato a Torino (To) il 11-03-1962 c.f. MRL FNC 62C11 L219X e residente a Rivarolo C.se;

MORLETTO Rosarita nata a Torino (To) il 26-09-1966 c.f. MRL RRT 66P66 L219K e residente a Santa Maria a Ponte (Pisa);

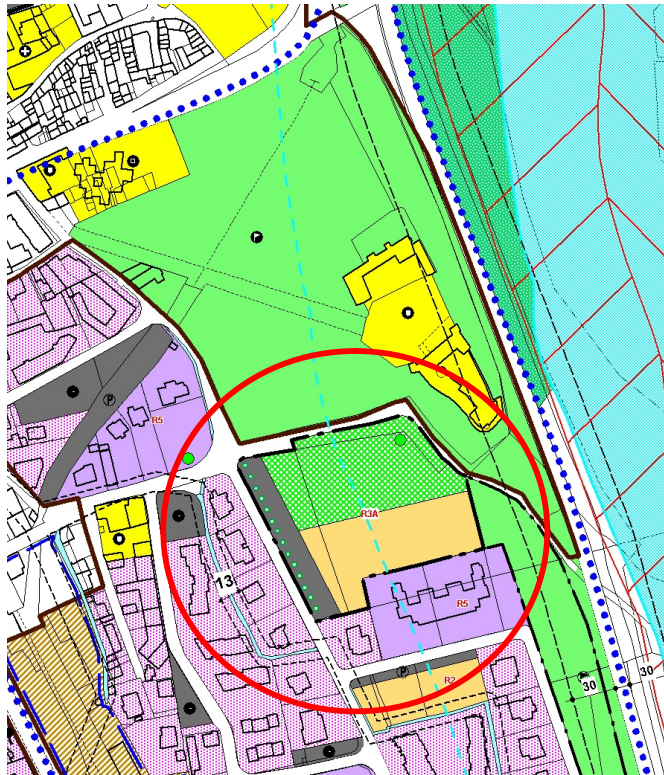
1.2.2 Dati catastali

Sono riportati nella seguente tabella i dati catastali dell'area produttiva oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

F.	MAPPALE	PROPRIETA'	SUP. CATASTALE (mq)
19	22	Morletto Barbara-Francesco-Rosarita	967,00
	234	Morletto Barbara-Francesco-Rosarita	4.311,00
	244	Morletto Barbara-Francesco-Rosarita	9.082,00
TOTALI			14.360,00

2. STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Dal punto di vista vincolistico lo Strumento Urbanistico, 2° Variante Parziale al P.R.G. approvata con Deliberazione n. 47 del 23/07/2005 classifica l'area di intervento parte in zona R3A "zone residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante Piano Esecutivo", parte in area "parcheggi" e parte in area "a verde privato pertinenziale".



Stralcio del Piano Regolatore con l'individuazione dell'area di intervento

Le norme tecniche di attuazione per l'area in oggetto prescrivono:

- **area R3A (art. 3.3 delle N.U.E.A.):** Zone residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante Piano Esecutivo. In tali zone sono ammessi gli interventi di nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri
- **Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 0.05 mq/mq**
- **H max edifici all'imposta delle coperture (a prescindere dall'h max dell'edificio, come normata dall'art. 1.2 p.to 15)=m. 4.50**
- **Distanza dai confini maggiore o uguale m. 5.00**
- **Distanza edifici maggiore o uguale m. 10.00**
- **Rapporto di copertura =40% superficie fondiaria, comprensivo di box auto**
- **Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella Tav. Geologica B.5.4 e comprese nelle classi 2°-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 20% S.L.P.**
- **Tipologie ammesse: monofamiliare, bifamiliare**
- **Prescrizioni ambientali: la copertura sarà in coppi, con pendenza max delle falde 40%, senza emergenze ed intrusioni visive; in deroga all'Art. 11.2, la recinzione dell'area sarà costituita da cancellata a giorno (in ferro a disegno semplice) su zoccolo di altezza non superiore a cm. 40, onde consentire la percezione visiva del Castello Malgrà dalla Via Farina; Cancelli carrai: 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 e la completa realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno 80 auto, da eseguirsi con marmette autobloccanti (eventualmente inerbite) o cubetti di porfido e delimitato lungo Via Farina da marciapiede e siepe continua.**
- **Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 13.721**
- **Stima sup. fondiaria (S.F.) = mq. 5.065**
- **Stima sup. verde privato = mq. 6.556**

- *Stima sup. area a Parcheggio Pubblico = mq. 2.100*
- *I progetti di intervento dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza per i Beni Architettonici al fine di ottenere una valutazione specifica in merito al rapporto fra gli interventi edilizi previsti e le limitrofe emergenze storiche vincolate. In ogni caso non sono ammesse traslazioni dell'area a verde privato, che deve essere mantenuta nella posizione individuata cartograficamente nelle tavole di PRGC; eventuali lievi assestamenti di confine tra superficie fondiaria e verde privato possono essere accettati in sede progettuale solo qualora, a giudizio della commissione edilizia, tali modifiche siano necessarie a conseguire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento.*
- **area Verde privato pertinenziale (art. 5.7 N.U.E.A.):** *Aree inedificate interne al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e da prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, per le quali devono essere previste in via prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione del verde, ferma restando la possibilità di realizzare tettoie adibite ad autorimesse private, serre domestiche e strutture per l'arredo dei giardini, quali, a titolo esemplificativo, piscine aperte, campi da tennis, pergolati, fontane, fioriere, barbecue e simili. Tali strutture devono risultare pertinentziali ad un edificio esistente o in progetto su area adiacente e devono essere adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto in cui si inseriscono, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite su piena terra e comunque nel rispetto di un rapporto di copertura del 5%. Le aree a verde privato pertinenziale sono individuate cartograficamente dalle tavole di PRGC ma, con SUE o permesso convenzionato, possono essere diversamente posizionate nell'ambito di intervento, ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente definito dal PRG.*

2.1 Previsioni PRGC

Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, classificano l'area interessata dal presente PEC in tre aree:

- area R3A "zone residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante Piano Esecutivo",
- area "parcheggi"
- area "a verde privato pertinenziale"

F.	MAPPALE	AREE DI INTERVENTO
19	22	totalità area a verde privato pertinenziale
	234	parte nell'area R3A e parte in area verde privato pertinenziale
	244	parte nell'area R3A e parte in area verde privato pertinenziale e parte in area a parcheggi

Per l'area in oggetto l'effettuazione di nuovi interventi edilizi, è subordinata alla redazione di un "Piano Esecutivo Convenzionato" con l'obbligo, in percentuale diversa rispetto all'area, della cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico, di aree.

3. ELABORATI COSTITUTIVI IL PEC

Le tavole allegate al PEC sono le seguenti:

Numero	Titolo	Scala 1:
	Relazione finanziaria	
	Relazione descrittiva	
	Norme specifiche di Attuazione	
	Schema di convenzione	
	Documentazione fotografica	
1	Estratto di mappa	1500
2	Estratto di PRGC	2000
3	Rilievo stato di fatto	1000
4	Destinazione d'uso del suolo come da Variante Generale	1000
5	Inserimento intervento nella variante generale	500
6	Progetto: planimetria generale	500
7	Allacciamento di urbanizzazione interrata	500
8	Opere di urbanizzazione di superficie	varie
9	Profilo dell'intervento	100
10	Profili regolatori: piante sezioni e prospetti	200

4. OBIETTIVI DEL PEC

Gli obiettivi generali che si vogliono conseguire con la formazione del presente PEC discendono dal PRGC attuale, relativamente alle indicazioni topografiche e normative per l'area interessata. Obiettivo di PRGC è quello di ottimizzare, per interventi di nuovo impianto, la sistemazione urbanistica delle aree, anche al fine di raggiungere un maggior grado di dotazione di infrastrutture.

Questi risultati vengono ottenuti a mezzo del PEC che consente di contemperare gli interessi dei privati e l'utilità pubblica in termini di aree per servizi.

Le finalità specifiche del presente PEC sono identificabili:

- Nella formazione di un complesso edilizio a carattere residenziale;
- nell'inserimento dell' intervento edilizio, che ottimizza le aree libere di proprietà privata con il mantenimento di estese zone a verde;
- nel miglioramento delle urbanizzazioni presenti nell'area.

5. ITER SUCCESSIVO ALL'APPROVAZIONE DEL PEC

La realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione, dopo l'approvazione del PEC, saranno oggetto di uno o più richieste di Permesso di Costruire, a seconda delle esigenze costruttive. La realizzazione di variazioni di opere interne successive all'ottenimento del Permesso di Costruire relativo e di altre opere per le quali le normative in vigore all'atto della richiesta lo rendano possibile, saranno oggetto di D.I.A.

6. CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'AREA DI PEC

6.1.1 Dati planimetrici

L'area oggetto di PEC risulta avere una superficie territoriale di mq. 14.360,00.

6.1.2 Area residenziale di nuovo impianto da attuarsi mediante Piano Esecutivo (R3)

- indice territoriale	=0,05mq/mq
- altezza max	=4,50 m all'imposta della copertura
- distanza minima dai confini	=maggiore o uguale a m 5
- distanza minima dai fabbricati	=m 10
- rapporto di copertura	=max 40% Sfcomprensivo di box auto
- box interrati	=sempre ammessi – fuori terra 20% della SLP
- tipologia ammessa	=monofamiliare e bifamiliare

7. VINCOLI DI INTERVENTO

Sono quelli derivanti dalle norme vigenti in materia e così sintetizzabili:

7.1.1 Superfici in dismissione per servizi – previsioni del PRGC

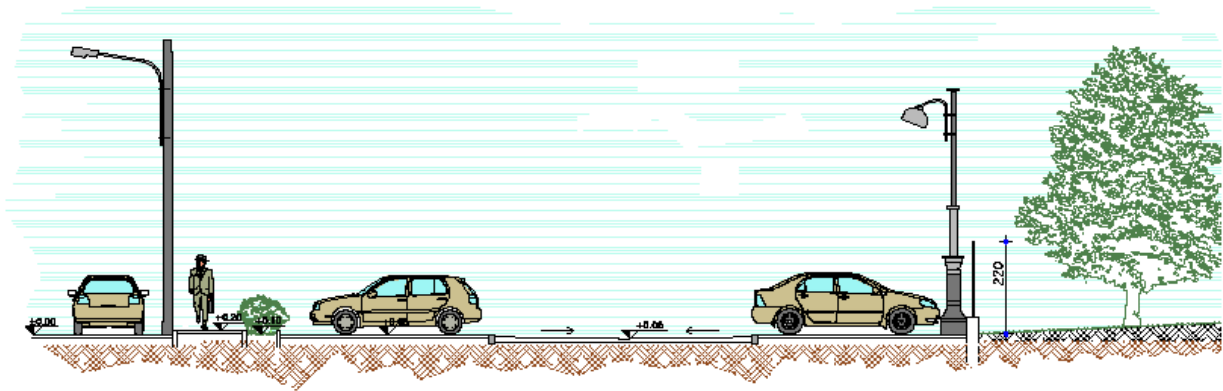
Il P.R.G.C. del Comune di Rivarolo per l'area in oggetto prevede la cessione gratuita e la completa realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno 80 auto, da eseguirsi con marmette autobloccanti (eventualmente inerite) o cubetti di porfido delimitato lungo la Via Farina da marciapiede e siepe continua.

7.1.2 Aree a verde privato – previsione del PRGC

Per quanto riguarda l'area a verde privato il PRGC all'art. 5.7 delle NtA prescrive che le aree inedificate interne al tessuto urbano siano connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e che abbiano destinazioni a giardino, orto, frutteto e prato, per le quali devono essere previste, in via prioritaria, la salvaguardia e la valorizzazione del verde.

7.1.3 Superfici in dismissione per servizi – dismissione in progetto

Il progetto del parcheggio pubblico (vedi tav. 8) prospettante la via M. Farina, prevede un'area con n. 84 posti auto (di cui n. 3 per disabili), previsione che supera la dotazione richiesta. L'area sarà costituita da una zona a parcheggio, caratterizzata da una pavimentazione in marmette autobloccanti inerbite delimitati da cordolature in cls, ed una zona di accesso/recesso e area di manovra formata da una pavimentazione in lastre di porfido grigio con una canalina centrale in pietra per la raccolta delle acque meteoriche. Nella zona verso la via M. Farina verrà edificato un marciapiede (di larghezza pari a mt 1,50) in porfido grigio o in porfibloc che sarà diviso dall'area di parcheggio tramite il posizionamento di una siepe sempreverde.



Particolare della sezione dell'area parcheggio

Nella zona a ridosso della recinzione in progetto inoltre, verranno posizionati i pali di illuminazione per l'area parcheggio.

8. STATO ATTUALE DELL'AREA ED IMPORTANZA STORICA DEL SITO

8.1 Stato attuale del sito

L'area in oggetto è situata a ridosso del sito medioevale del Castello Malgrà in posizione decentrata rispetto al centro storico di Rivarolo.

Rivarolo, forse unico caso canavesano, annovera due castelli feudali quasi coevi: il Castellazzo ed il castello Malgrà edificati nella prima metà del 1300. Le ubicazioni dei due castelli indicano che il Castellazzo era nato con il borgo antico e quindi risulta essere più vecchio del Castello Malgrà che invece, era situato all'esterno del borgo in posizione di vigilanza armata rispetto all'interno delle mura. La posizione strategica di Rivarolo, posta al margine dell'altopiano dell'Orco, spiega l'interesse che le famiglie nobiliari, i San Martino ed i Valperga, avevano per il sito. Il Castellazzo infatti, fatto costruire dai signori di Valperga, era la sede "ghibellina" del potere locale, mentre il Malgrà, fatto costruire dal conte Martino di Agliè era la sede "guelfa".



Visualizzazione aerea della zona interessata

Mentre il Castellazzo è stato oggetto di radicali trasformazioni avvenute nel tempo, il castello Malgrà mantiene inalterate la maggior parte delle caratteristiche architettoniche dell'epoca, rivendicando un posto d'onore nella storia del paese.

Venne ristrutturato da Alfredo d'Andrate nel 1884-85 e dal 1982 è di proprietà comunale.

Il sito su cui sorge il castello medioevale rimane in posizione rialzata rispetto a tutto il resto del costruito di più recente edificazione.

8.2 Strutturazione plano-volumetrica di progetto

Il progetto prevede l'edificazione di un'area destinata a parcheggio pubblico con area di manovra, riqualificando l'intera scarpata con tecniche di ingegneria naturalistica ed un'area residenziale.

All'area residenziale si accede attraverso un cancello carraio prospettante la zona di accesso/recesso del nuovo parcheggio pubblico e, attraverso una viabilità interna pavimentata a cubetti, si raggiungono le costruzioni in progetto.

Gli edifici unifamiliari in progetto (che in questa fase sono concretizzati solo da profili regolatori) sono caratterizzati da n. 3 edifici singoli simili tra di loro, posti in posizione staccata di circa 12 mt, ma paralleli tra di loro.

Il blocco edilizio è articolato su un piano fuori terra ed un piano interrato.

Nelle tipologie in progetto spiccheranno l'impiego di materiali tradizionali quali i coppi per il manto di copertura, l'orditura in legno a vista, l'intonaco fine, il mattone a vista per le facciate ed il legno per i serramenti.

Il restante terreno di proprietà verso nord, verrà realizzato uno spazio a verde articolato con funzione di quinta.

8.3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso del complesso edilizio è esclusivamente residenziale.

9. CALCOLI DELLE SUPERFICI

9.1.1 Dimostrazione Superfici

Di seguito viene riportata la tabella di calcolo per l'individuazione delle varie superfici.

SUPERFICIE TERRITORIALE AREA R3A	13.721,00
UTILIZZAZIONE TERRITORIALE AREA R3A (0,05 mq/mq)	686,05
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALIZZABILE	
SLP REALIZZABILE	686,05
VOLUME REALIZZABILE	
SLP REALIZZABILE * H MT 3	2.058,15
SUPERFICIE A SERVIZI PUBBLICI	
SUPERFICIE PER PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO (mq)	2.100,00
SUPERFICIE FONDIARIA	
SUPERFICIE FONDIARIA (sup. territoriale dedotta l'area a servizi e il verde privato)	5.065,00
RAPPORTO DI COPERTURA	
RC AREA R3A (40% della sup. fondiaria)	2.026,00
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO	
SUPERFICIE DOTAZIONE RICHIESTA (1 parcheggio ogni unità abitativa)	37,5
SUPERFICIE IN PROGETTO	75
NUMERO PARCHEGGI TOTALI (2 ogni unità abitativa)	6
DOTAZIONE MASSIMA AUTORIMESSE INTERRATE	
DOTAZIONE RICHIESTA AUTORIMESSE (1mq/10mc)	206
SUPERFICIE A VERDE PRIVATO	
SUPERFICIE IN PROGETTO	6.556,00
SUPERFICIE A SERVIZI $686,05/30 = 22,86$ AB $23 \times 25 = \text{mq. } 575 < 2.100$	6.556,00

Si fa presente che nella stesura della tabella sopra riportata si sono applicati i parametri edificatori alle superfici indicate nella Variante del PRGC ma non corrispondenti a quelle reali. Le superfici reali infatti sono maggiori di quelle stimate dalla Variante del PRGC, pertanto la superficie che risulta in eccedenza (639 mq) verrà equamente divisa per le tre aree di intervento (parcheggi pubblici, area residenziale e verde privato).

9.1.2 Superficie lorda di pavimento (SLP)

La superficie lorda di pavimento dell'intervento è stata calcolata sulla base della massima superficie realizzabile pari a 686,05 mq.

9.1.3 Volume

Il calcolo del volume è stato effettuato sul massimo volume realizzabile pari 2.058,15 mc

9.1.4 Raccordo terreno ed edifici

Non verranno attuate modifiche al terreno esistente in quanto, sia all'interno che all'esterno del complesso residenziale, risulta essere pressochè pianeggiante.

10. AREE PRIVATE A PARCHEGGIO E A VERDE

10.1.1 Area a parcheggio privato e viabilità interna

All'interno del lotto di proprietà verrà creata una viabilità ed un'area dedicata al parcheggio privato.

Nel lato sud del parcheggio pubblico si prevede la formazione di un cancello carrabile di accesso alla viabilità privata, arretrato rispetto alla viabilità interna del parcheggio di mt 5,00. La viabilità interna prevista si compone di una strada di circa mt 5 di larghezza che centralmente si dirama per dare accesso alle tre unità abitative, e che termina in una area di manovra avente un diametro di mt 15.

Il parcheggio privato è dislocato a sud dell'area in una posizione agevole in quanto antistante l'entrata carraia.

La viabilità interna e l'area a parcheggio privato saranno realizzate con una pavimentazione in autobloccanti di cls.

10.1.2 Aree a verde privato

Il progetto prevede che l'area privata posta a nord delle costruzioni rimanga a verde pertinenziale priva di costruzioni e coltivato a prato.

L'area destinata a verde pertinenziale in progetto ha una consistenza pari a mq 6.556.

11. CARATTERISTICHE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico) e riqualificazione scarpate dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di PEC, ed evidenziato nelle tavole allegate e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Rivarolo, redatti secondo le prescrizioni tecniche generali.

Tutti i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione descritte o che si rendessero ulteriormente necessarie, da redigere a cura e spese della richiedente, dovranno essere sottoposte alla preventiva approvazione del Comune.

I proponenti si impegnano a realizzare, in tempi e modi da concordare con il Comune, ogni altra opera di urbanizzazione che il Comune stesso ritenesse di far eseguire sia nell'area del PEC in oggetto che in altre aree del territorio comunale fino alla concorrenza degli oneri dovuti di cui alla L. 10/77.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali.

12. TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente PEC ha validità decennale.

Gli interventi previsti saranno attuabili appena espletate le procedure definite della L.R. 56/77; i fabbricati, per esigenze costruttive, potranno eventualmente essere oggetto di lotti edificatori e quindi di una o più richieste di Permessi di Costruire.

Per quanto riguarda i termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione si fa rimando all'art. 9 dello Schema di Convenzione del presente PEC.