

Maggio 2016

Progettista:

Oscar BATTAGLIOTTI architetto

Ordine degli architetti di Torino N° 4278
c.f. BTT SCR 72L29 A518W

Proponente:

BUILDING & LANDS S.r.l.

p.Iva 05977660017
C.so Duca degli Abruzzi, 2
101128 | TORINO

Collaboratori:

Manuela Solero architetto

VERSIONE 03

VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.R.G.C.

ai sensi dell'art.17 bis comma 4 della L.R. 56/77 s.m. e i.

RIVOLI (TO) – Strada del Fornas s.n.c.

Contenuto :

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ALL. 1

OB|A
studio di Architettura

I Corso Laghi n°. 6
T Avigliana (TO) | 10051
P +39 011.93.11.358
E 10749240015
U posta@obastudio.it
www.obastudio.it



Oscar Battagliotti Architetto

1 PREMESSA

La presente Variante Semplificata al P.R.G.C. Vigente viene proposta ai sensi dell'Art.17-bis comma 4 della L.R. 56/77, dalla Soc. Building & Lands S.r.l. e nasce dalla volontà del suddetto operatore di realizzare sull'area di sua proprietà n.2 fabbricati a destinazione artigianale-commerciale, oltre ad un impianto di autolavaggio.

Al fine di rendere compatibile l'ambito urbanistico con le attività in progetto viene presentata la presente variante semplificata, che propone di modificare la destinazione urbanistica di P.R.G.C. dell'area in oggetto, dall'attuale **Ambito At1** (*Area normativa agricola di particolare tutela ambientale*) in una porzione territoriale ricadente in **Ambito Sa** (*Aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie e per infrastrutture a servizio della circolazione*).

2 STATO DEI LUOGHI

L'area in oggetto attualmente ricadente in Ambito At di P.R.G.C. ovvero *Area normativa agricola di particolare tutela ambientale*, ma già da tempo ha perso la sua mera destinazione agricola, a partire dalla realizzazione della vicina autostrada A32 Torino-Bardonecchia e della relativa galleria Perosa (anni '80-'90).

A tal proposito si rimanda alla documentazione fotografica allegata (punto 6 della presente relazione) che ben mostra tutti i principali passaggi che negli anni hanno portato all'alterazione dell'area agricola.

In passato tali terreni furono utilizzati come parcheggio, in forza al titolo abilitativo in Sanatoria n°148/S/TER in data 25 marzo 2008 per "area a parcheggio con posa in opera di recinzione, battuti in cls, illuminazione e spianamento" per i quali sono stati versati tutti gli oneri di concessione dovuti.

Inoltre l'area è oggetto di convenzione urbanistico edilizia stipulata fra il Comune di Rivoli e la Soc. Building & Lands S.r.l. ai sensi dell'art.49/5 della L.R. 55/1977 con rogito Notaio Giancarlo Biino in data 03/11/2011, Rep. N. 30664/15418, relativa a permessi di costruire convenzionati in Area Normativa "AT1 – agricola" del P.R.G.C., successivamente modificata in data 03/07/2012 con rogito Notaio Giancarlo Biino, Rep. N. 31938/16134.

Tale convenzione prevede un progetto di massima con la suddivisione dell'area oggetto di intervento in n.5 lotti (A-B-C-D-E) e la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti dotato di attività connesse ed integrative quali: attività ristoro, attività autofficina gommista ricambi ed accessori, attività

autolavaggio.

La stessa convenzione prevede la realizzazione da parte del proponente, al fine di agevolare la viabilità interna e di accesso all'area in oggetto, la realizzazione su strada Fornas di una rotonda.

Allo stato attuale, a seguito della suddetta convenzione, risulta realizzata sia la rotonda che il distributore di carburanti, quest'ultimo autorizzato con Permesso di Costruire n.152/09 del 03/07/2012 sul lotto D.

In virtù di quanto sopra menzionato risulta evidente che l'area in oggetto ha preso la sua vocazione agricola. Va sottolineata in tal senso anche l'influenza esercitata sull'area, dalla forte valenza commerciale dall'insediamento Auchan confinante.

La proposta di variante in oggetto nasce pertanto dalla volontà di attribuire all'area in oggetto una destinazione urbanistica congrua oltre che dall'esigenza di poter realizzare le strutture in progetto svincolate dall'attività del distributore carburanti.

3 LA PROPOSTA PROGETTUALE

In virtù di quanto sopra esposto viene depositata la presente proposta di Variante Semplificata al P.R.G.C. Vigente, ai sensi dell'Art.17-bis comma 4 della L.R. 56/77, al fine di adeguare l'ambito urbanistico dell'area in oggetto alla proposta progettuale relativa ai permessi di costruire sul Lotto A , Lotto B e Lotto C.

Viste le condizioni dell'area e la sua posizione, direttamente a contatto con il baffo di uscita autostradale, il progetto prevede la modifica dell'ambito urbanistico, dall'attuale Ambito At1 *"Aree agricole di particolare tutela ambientale"* in un **Ambito** di servizio mediante la costituzione di un'area area **S** *"Aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie e per infrastrutture a servizio della circolazione"*.

La nuova area **Sa** sarà a sua volta suddivisa in due porzioni, denominate **Sa1** e **Sa2**, al fine di meglio normare il nuovo ambito, consentendo l'inserimento di attività e fabbricati a servizio dell'automobile (distributore di carburanti, autolavaggio, autofficina, rivenditore di ricambi, ecc.).

Tale trasformazione urbanistica pertanto consentirà la realizzazione di un'area dedicata ai servizi per l'automobile, comoda all'innesto autostradale oltre che funzionale per tutta la città di Rivoli.

4 LE MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE

In particolare le modifiche di carattere normativo e cartografico apportate al P.R.G.C. vigente a seguito della proposta di Variante Semplificata sono così sintetizzate:

PUNTO 1.		
Modifica	Elaborato interessato	Procedura eseguita
Tavola C2 <ul style="list-style-type: none"> • Riduzione Area Normativa At • Inserimento Nuova Area Normativa Sa • Rettifica tracciato Autostrada Torino/Bardonecchia • Rimozione linea di deflusso della rete idrografica superficiale e relativa fascia di inedificabilità • Tracciato strade secondarie e ridefinizione fascia di rispetto 	Cartografia – Tavola C2 scala 1:10.000	<p>A seguito della proposta progettuale in oggetto si è provveduto a trasformare porzione dell'Area Normativa At ricadente nel lotto in oggetto in una nuova Area Normativa Sa.</p> <p>A seguito del rilievo strumentale di parte del tracciato autostradale Torino/Bardonecchia, ed in particolare del primo tratto della galleria Perosa, si è provveduto a rettificare tale tracciato in cartografia.</p> <p>Sempre a seguito del rilievo strumentale si è rettificata la viabilità secondaria (uscita tangenziale con realizzazione rotatoria) procedendo con l'adeguamento cartografico della rete stradale e della relativa fascia di protezione.</p> <p>A seguito della Relazione Geologica allegata si è preso atto della non esistenza della linea di deflusso passante per il lotto in oggetto. Si è pertanto proceduto con l'adeguamento cartografico eliminando la linea della fascia di rispetto della linea di deflusso.</p>
Tavola C3 Foglio 2 <ul style="list-style-type: none"> • Riduzione Area Normativa At 1 • Inserimento Nuove Aree Normative Sa1 – Sa2 • Rettifica tracciato Autostrada Torino/Bardonecchia • Rimozione linea di deflusso della rete idrografica superficiale e relativa fascia di inedificabilità • Tracciato strade secondarie e ridefinizione fascia di rispetto 	Cartografia – Tavola C3 Foglio 2 scala 1:2.000	<p>A seguito della proposta progettuale in oggetto si è provveduto a ridurre l'Area Normativa At1 trasformando parte della stessa in due nuove Aree Normative denominate Sa1 e Sa2.</p> <p>A seguito del rilievo strumentale di parte del tracciato autostradale Torino/Bardonecchia, ed in particolare del primo tratto della galleria Perosa, si è provveduto a rettificare tale tracciato in cartografia.</p> <p>Sempre a seguito del rilievo strumentale si è rettificata la viabilità secondaria (uscita tangenziale con rotatoria) procedendo con</p>

		<p>l'adeguamento cartografico della rete stradale e della relativa fascia di protezione.</p> <p>A seguito della Relazione Geologica allegata si è preso atto della non esistenza della linea di deflusso passante per il lotto in oggetto. Si è pertanto proceduto con l'adeguamento cartografico eliminando la linea della fascia di rispetto della linea di deflusso.</p> <p>A seguito della constatazione della non esistenza della linea di deflusso che interessa il lotto si è proceduto in tal senso con l'adeguamento cartografico.</p>
Scheda Normativa At1 Riduzione Superficie Territoriale	Scheda Normativa	A seguito della trasformazione di parte dell'area ricadente in Ambito At1 destinata all'esercizio dell'attività agricola, in Area Normativa Sa1 e Sa2 è stato aggiornato il dato della superficie territoriale dell'Ambito At1.
Scheda Normativa Sa1 Inserimento Nuovo Ambito	Scheda Normativa	A seguito della trasformazione di parte dell'Area Normativa At 1 in una nuova Area Normativa S, si è proceduto con la redazione di una nuova Scheda Normativa denominata Sa1.
Scheda Normativa Sa2 Inserimento Nuovo Ambito	Scheda Normativa	A seguito della trasformazione di parte dell'Area Normativa At 1 in una nuova Area Normativa S, si è proceduto con la redazione di una nuova Scheda Normativa denominata Sa2.
Scheda Normativa 3lc1 Eliminazione presenza linea di deflusso	Scheda Normativa	<p>A seguito della Relazione Geologica allegata si è preso atto della non esistenza della linea di deflusso passante per il lotto in oggetto. Si è pertanto proceduto con l'eliminazione di tutta la suddetta linea di deflusso, passante anche per l'Ambito 3lc1 e ne consegue l'eliminazione nelle <i>Note aree normative</i> della Scheda Normativa dell'Ambito 3lc1 della dicitura :</p> <p>- <i>Presenza di fascia di rispetto da corsi d'acqua naturali e linee di deflusso superficiali (mt 10 dalla sponda elaborato B1a indagine geologica "Carta di Sintesi")</i></p>
PUNTO 2.		

Carta di Sintesi della Pericolosità Geologica e dell'Idoneità all'Uso Urbanistico Tavola B1a-INDAGINE GEOLOGICA Eliminazione presenza linea di deflusso	Cartografia Tav. B1a Scala 1:10.000	A seguito della Relazione Geologica allegata si è preso atto della non esistenza della linea di deflusso passante per il lotto in oggetto. Si è pertanto proceduto con l'adeguamento cartografico eliminando la suddetta e la relativa fascia di rispetto ampia 10 m da ciascuna sponda.
Carta del Dissesto Idrogeologico Tavola B1a-INDAGINE GEOLOGICA Eliminazione presenza linea di deflusso	Cartografia Tav. B1a Scala 1:10.000	A seguito della Relazione Geologica allegata si è preso atto della non esistenza della linea di deflusso passante per il lotto in oggetto. Si è pertanto proceduto con l'adeguamento cartografico eliminando la suddetta linea di deflusso.

5 VIABILITA', ACCESSI, ASPETTI AMBIENTALI, COMPENSAZIONI E CONVENZIONE

Per quanto concerne la viabilità si precisa che dalla rotonda di S.da Fornas sarà garantito il solo ingresso al comparto in progetto, evitando con tutti gli accorgimenti del caso che si pongano le condizioni per l'uscita.

Inoltre le varie attività di servizio che si insedieranno nei singoli lotti avranno un unico accesso ben identificato e separato dagli altri. Sarà inoltre garantito l'accesso pedonale ai lotti, tramite la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza, di collegamento con il vicino centro commerciale (Auchan).

Ove risultasse necessario verranno ulteriormente approfondite le analisi relative all'area di intervento ed al suo intorno, con particolare attenzione sia al contesto ambientale che gli aspetti geologici del territorio.

L'intervento propone una "Misura di compensazione ambientale" attraverso la monetizzazione di opere vincolate al capitolo di spesa per la sistemazione di un'area comunale inserita all'interno del progetto "Corona Verde_Città di Rivoli", come meglio quantificate nella documentazione allegata (All.8)

A seguito della trasformazione dell'area in Ambito "Sa" si potrà procedere all'annullamento della convenzione urbanistico-edilizia in essere fra il Comune di Rivoli e la Soc. Building & Lands S.r.l, *(convenzione stipulata ai sensi dell'art.49/5 della L.R. 55/1977 con rogito Notaio Giancarlo Biino in data 03/11/2011, Rep. N. 30664/15418, relativa a permessi di costruire convenzionati in Area Normativa "AT1 – agricola" del P.R.G.C., successivamente modificata in data 03/07/2012 con rogito Notaio Giancarlo Biino, Rep. N. 31938/16134)* al fine di poter costituire una nuova convenzione che determini le attività insediabili nell'area e che preveda le opere in compensazione sopra menzionate.

6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA A INQUADRAMENTO DELL'AREA

FOTO AEREA DELL'AREA (ANNO 1975)



Immagine aerea anno 1975 _ L'area risulta a destinazione agricola ed è in fase di realizzazione il centro commerciale oggi Auchan.

FOTO AEREA DELL'AREA (ANNO 1986)



Immagine aerea anno 1986 _ L'area mantiene ancora la sua destinazione agricola mentre nelle

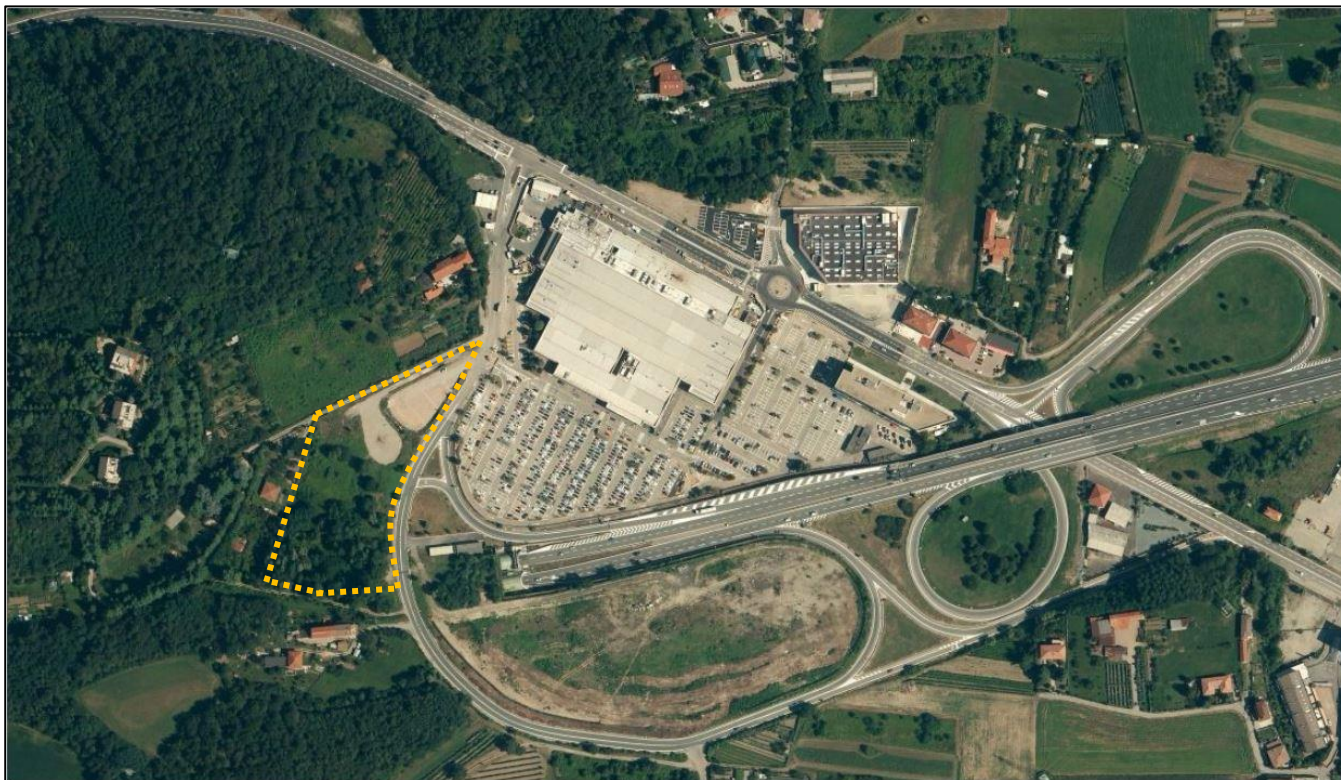
immediate vicinate risulta già realizzato il centro commerciale oggi Auchan.

FOTO AEREA DELL'AREA (ANNO 1987)



Immagine aerea anno 1986-87 _ L'area è compromessa dalla realizzazione dell'autostrada A32 Torino-Bardonecchia ed in particolare dalla realizzazione della galleria Perosa.

FOTO AEREA DELL'AREA 2013



Ante distributore carburanti Lotto D e rotatoria strada del Fornas

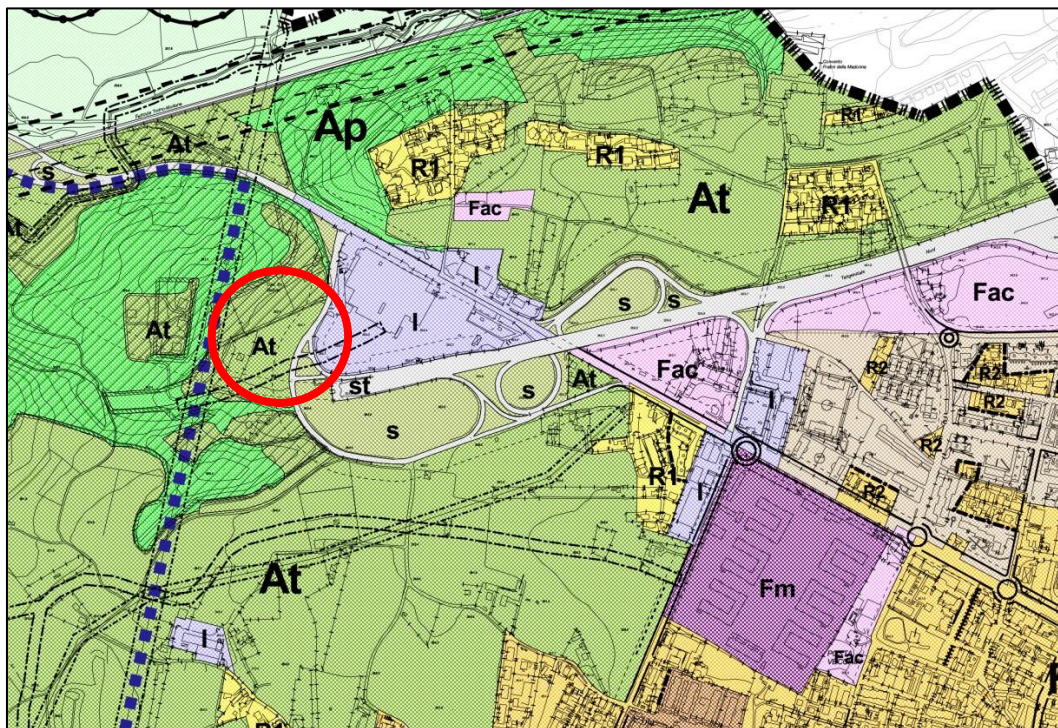
FOTO ATTAULE DELL'AREA



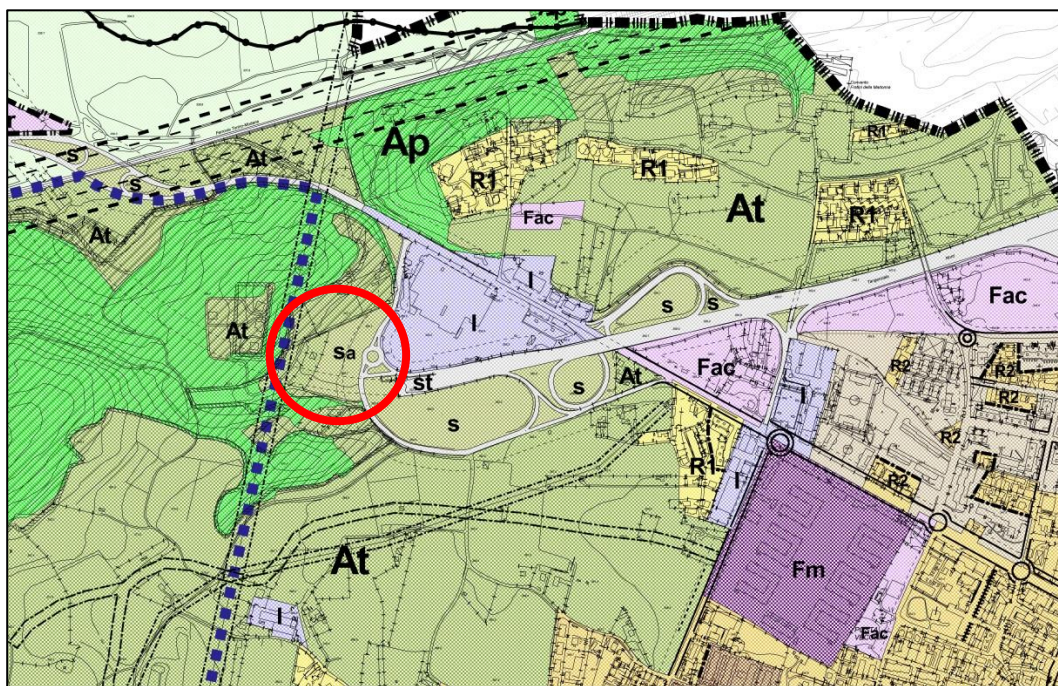
Post distributore carburanti Lotto D e rotonda Strada del Fornas

7 VINCOLI

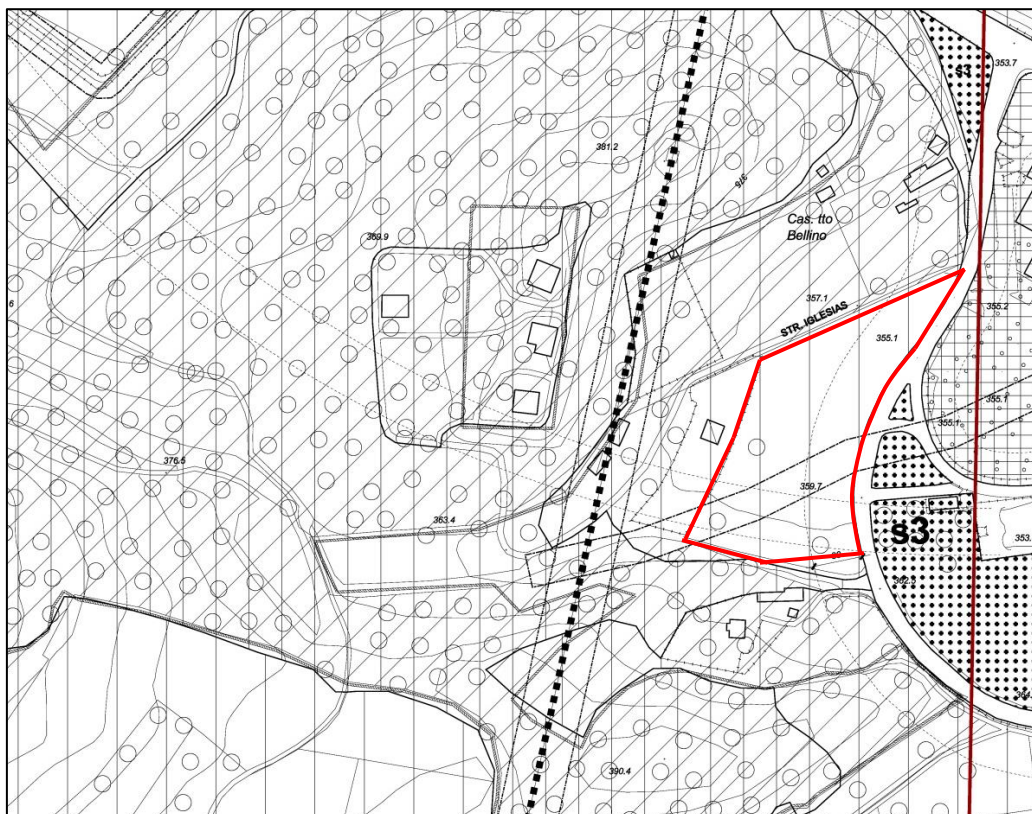
INQUADRAMENTO AREA SU TAVOLA C2 di P.R.G.C. al 10.000



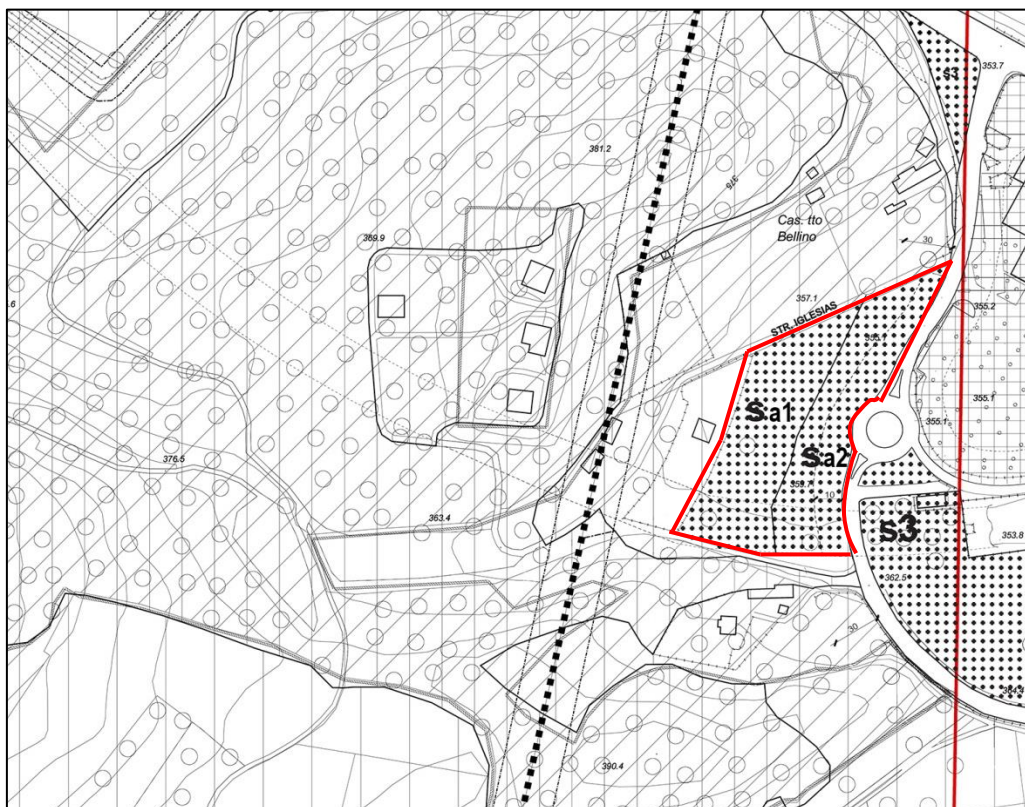
P.R.G.C. VIGENTE



PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.R.G.C.



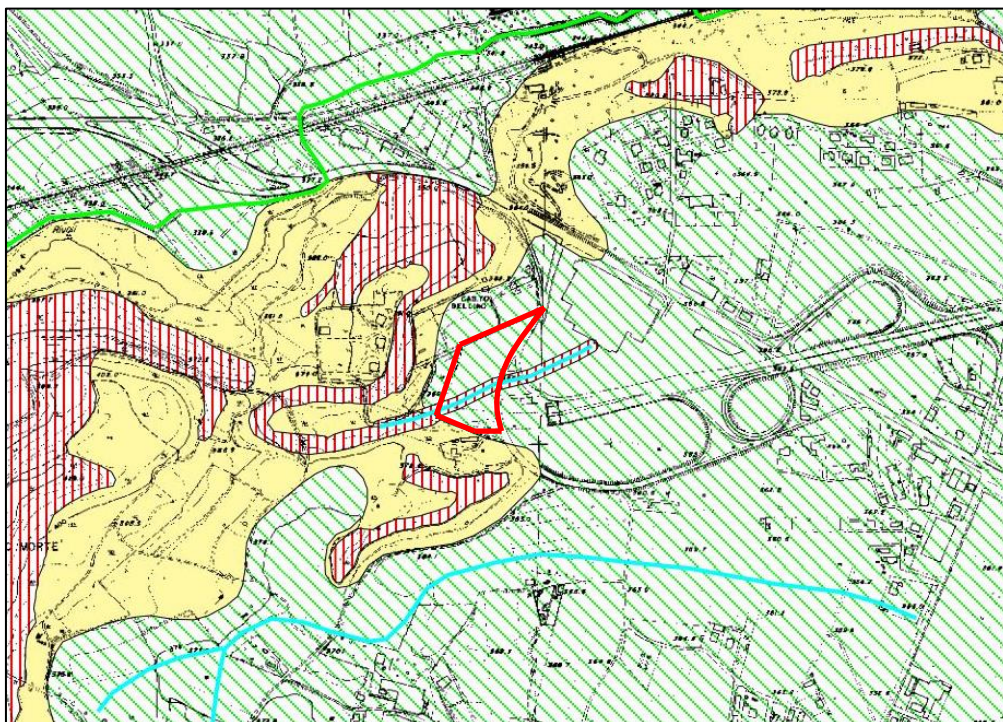
P.R.G.C. VIGENTE



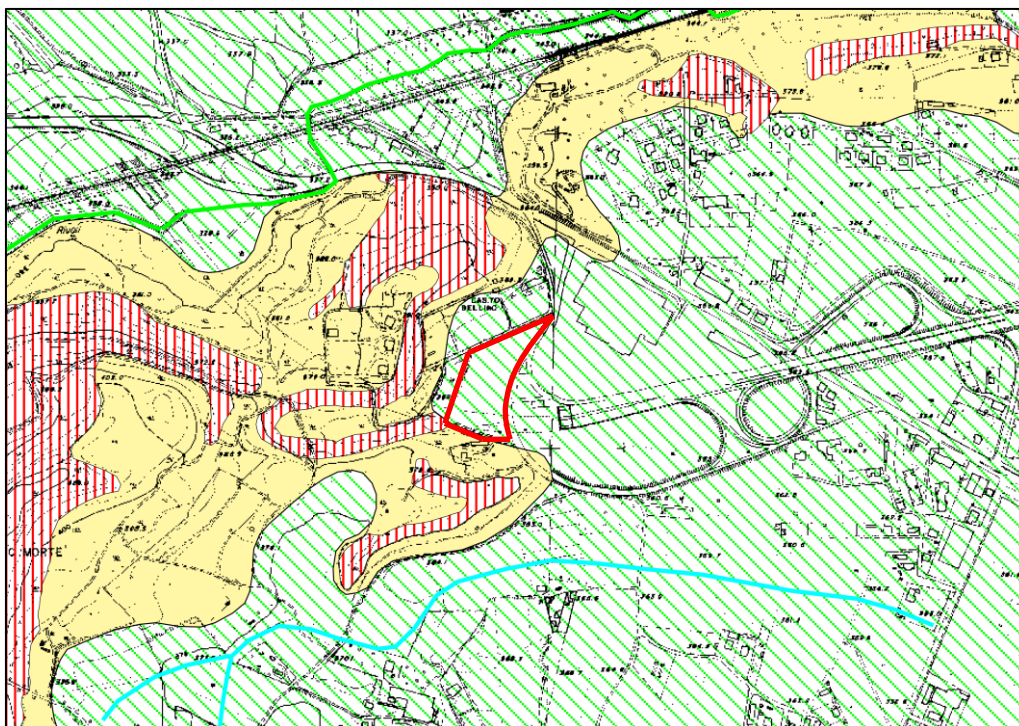
PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.R.G.C.

INQUADRAMENTO AREA SU TAVOLA B1a – Indagine Geologica
Carta di Sintesi della Pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico

VIGENTE

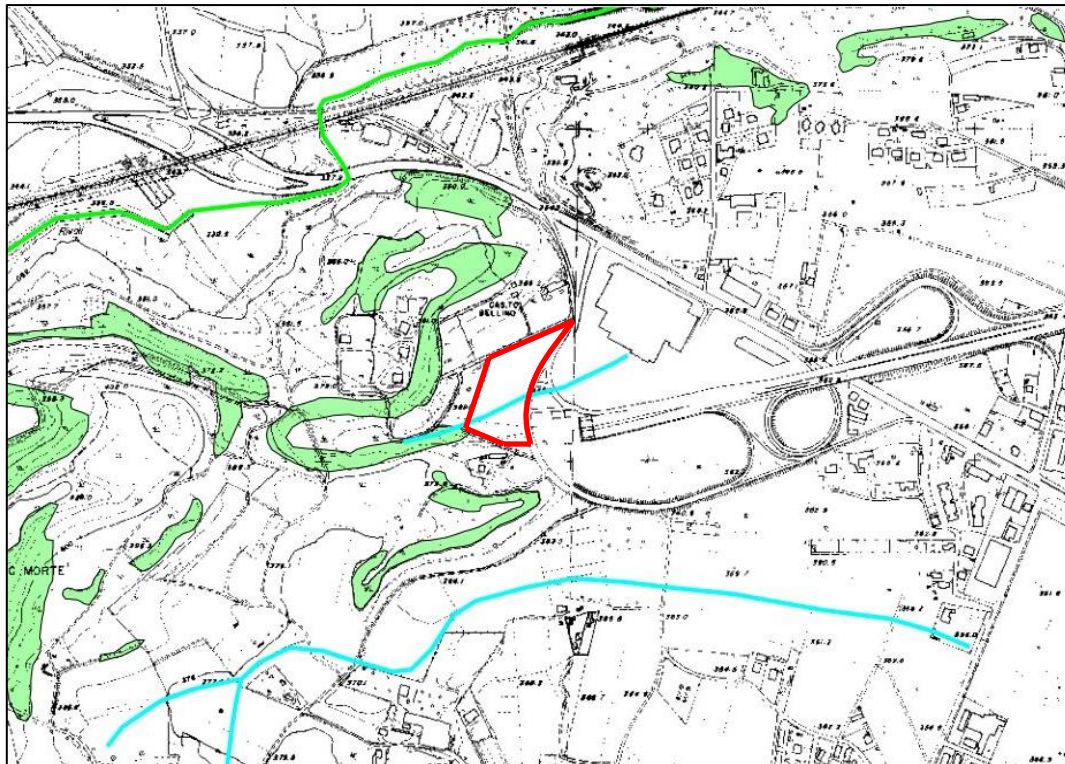


PROPOSTA DI VARIANTE

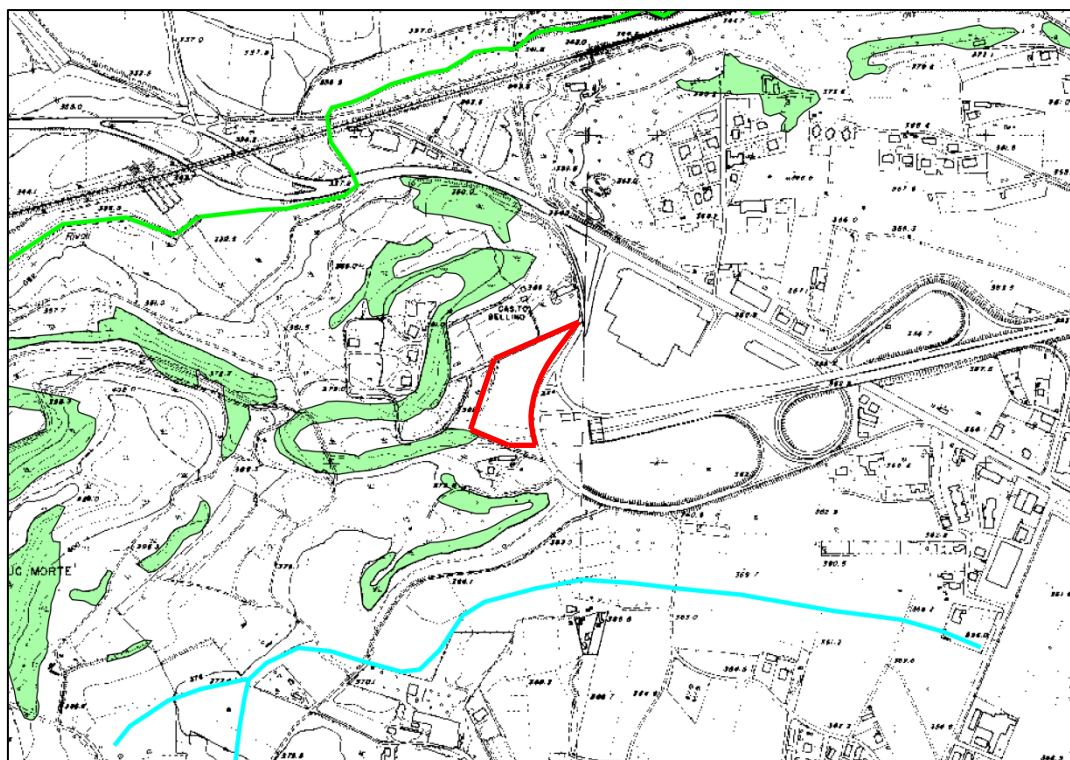


**INQUADRAMENTO AREA SU TAVOLA B1a – Indagine Geologica
Carta del dissesto idrogeologico**

VIGENTE



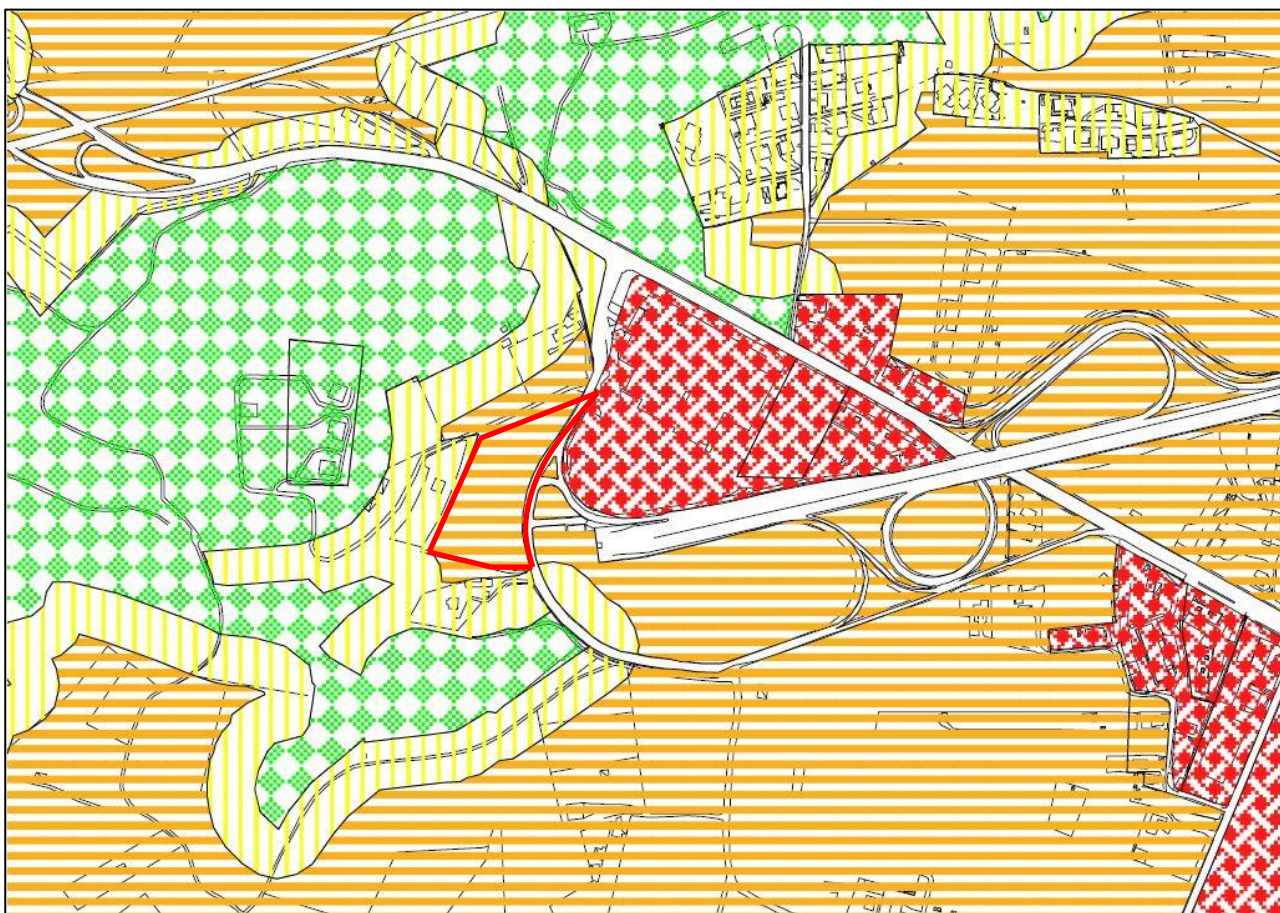
PROGETTO DI VARIANTE



ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'area in questione ricade in classe acustica III, classificabili come di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Dal momento che la destinazione d'uso prevista è di tipo artigianale – commerciale, compatibile con la classe acustica attribuita all'area, non si ravvisa la necessità di modificare la classe acustica delle nuove aree Sa1-Sa2 (ex porzione di At1).



8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE DELL'AREA

FOTO AEREA DELL'AREA CON INDICAZIONE CONI VISIVI



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

