



CITTÀ DI RIVOLI

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Direzione Servizi al Territorio ed alla Città

VARIANTE PARZIALE 20P/2018
Al Piano Regolatore Generale Comunale
(ex art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO
ALLEGATO "A" – DOCUMENTO UNICO DI VARIANTE

Rivoli, Giugno 2018

Il Dirigente della Direzione
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)

Il Responsabile del Procedimento
e del Servizio Urbanistica ed Edilizia
(Arch. Antonio GRAZIANI)

Il Sindaco
(Franco DESSI')

**Collaboratori della Direzione che hanno partecipato alla
Progettazione e redazione della Variante 20P/2018:**

Responsabile del Procedimento: Arch. Antonio GRAZIANI
Specialista Tecnico dell'Ufficio Urbanistica: Arch. Ugo FIORUCCI

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali della variante
Responsabile Organo Tecnico Comunale: Ing. Michele MICHELIS
Specialista Tecnica dell'Ufficio Ambiente: Ing. Chiara MUSSINO

Per quanto riguarda gli aspetti burocratici della variante
Istruttrice Amministrativa: Sig.ra Mariangela CAPPÀ
Specialista Amministrativo: Dott. Daniele CECCATO

SOMMARIO

1.0 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA	4
1.1 – I DATI DEL PRG VIGENTE E LE VARIANTI PRECEDENTI	4
1.2 – CONTENUTI E MOTIVAZIONI GENERALI.....	6
1.3 – LA PROCEDURA DI VARIANTE AL PRGC.....	7
1.3.1 – LA VERIFICA DEI REQUISITI PER LA VARIANTE PARZIALE.....	8
1.3.2 - LA COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	9
1.3.3 – LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	9
1.3.4 – LA COMPATIBILITA' GEOLOGICA (Estratto dal Documento Tecnico Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS del 02/01/2018).....	10
1.3.5 – LA COMPATIBILITA' ACUSTICA (Estratto dal Documento Tecnico Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS del 02/01/2018).....	11
2.0 – ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PRGC MODIFICATI.....	12
2.1 – ELABORATO D2 – Schede Normative.....	12
2.2 – ELABORATO CARTOGRAFICO – C2 (Tavola in scala 1:10.000)	15
2.3 – ELABORATO CARTOGRAFICO – C3 - 3 (Tavola in scala 1:2.000).....	16

1.0 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 – I DATI DEL PRG VIGENTE E LE VARIANTI PRECEDENTI

L'ultima revisione del Piano Regolatore Generale di Rivoli è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 03/02/1999, modificata a seguito delle osservazioni regionali con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 24/10/2000 e definitivamente approvata dalla Regione Piemonte con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25/06/2001. Successivamente le Varianti, apportate al PRGC per adeguarlo alle nuove esigenze emerse nel frattempo, sono state:

- La Variante **Strutturale** denominata 1S/2003, predisposta, ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. n.56/77 e s.m.i., per intervenire sulle "aree intercluse" ed aventi destinazione d'uso disomogenea rispetto alla caratterizzazione urbanistica assunta dall'intorno. Tale capitolo di progetto ha preso in esame e risolto la eterogenea situazione edilizia caratterizzante le Frazioni Tetti Neirotti e Bruire con l'individuazione e la risoluzione delle aree di "completamento". Parallelamente alla definizione degli ambiti di intervento è stata sviluppata l'attività di riordino, razionalizzazione e riorganizzazione di aree per servizi pubblici. Si è inoltre intervenuto con l'individuazione di adeguate aree per la rilocalizzazione/localizzazione dei demolitori di autoveicoli per la risoluzione dei problemi di incompatibilità ambientale e di destinazione urbanistica. La suddetta Variante Strutturale al Vigente P.R.G.C. è stata definitivamente approvata dalla Regione Piemonte con osservazioni ex officio, con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006;
- La Variante **Parziale** denominata 1P/2002, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 18/07/2002;
- La Variante **Parziale** denominata 2P/2002, predisposta ai sensi dell'art. 9 della L.R. 285/2000 "Interventi per i giochi olimpici invernali – Torino 2006" per l'adeguamento dello svincolo della tangenziale in località Bruere. Tale variante ha assunto efficacia alla conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi avvenuta in data 19/11/2002;
- La Variante **Parziale** denominata 3P/2003, predisposta per l'introduzione di modifiche cartografiche e normative con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 12/06/2003;
- La Variante **Parziale** denominata 4P/2003, predisposta ai sensi dell'art. 27 del D.Lvo 22/97 per "Regolarizzazione sotto il profilo urbanistico dell'attività di messa in riserva e recupero di rifiuti speciali non pericolosi esercitata dalla Ditta Andrioletti Patrizio Srl". Tale variante ha assunto efficacia alla conclusione delle Conferenze dei Servizi tenutesi nelle date di 18/04/2003 e 27/06/2003 presso la Provincia di Torino ed a seguito dell'approvazione del progetto, formalizzata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1342 – 254470/2003 del 21/10/2003;
- La Variante **Parziale** denominata 5P/2003, predisposta ai sensi dell'art. 28 della Legge 166/02 per la "Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale per l'attuazione di intervento urbanistico". Tale variante ha assunto efficacia a seguito di parere favorevole dell'A.S.L. 5 del 15/01/2003 ed a seguito dell'approvazione del progetto avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 15/07/2003;
- La Variante **Parziale** denominata 6P/2003, predisposta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. per "Realizzazione di struttura turistico – ricettiva". Tale variante ha assunto efficacia alla conclusione delle Conferenze dei Servizi tenutesi nelle date di 24/10/2002, 23/06/2003 e 17/02/2004 presso la sede del Servizio Sportello Imprese del Patto Territoriale Zona Ovest di Torino ed a seguito dell'approvazione del progetto, formalizzata con deliberazione del consiglio Comunale n. 60 del 31/05/2004;
- La Variante **Parziale** denominata 7P/2005, predisposta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. per "Realizzazione di nuovo fabbricato industriale e trasformazione di porzione di area industriale in area a servizi". Tale variante ha assunto efficacia alla conclusione delle Conferenze dei Servizi tenutesi nelle date del 30/11/2004, 23/12/2004 e 11/01/2005 presso la sede del Servizio Sportello Imprese del Patto Territoriale Zona Ovest di Torino. Espletati gli adempimenti previsti dal D.P.R. 447/98 e s.m.i., la variante è stata ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 14/07/2005;

- La Variante **Parziale** denominata 8P/2005, predisposta per l'introduzione di modifiche cartografiche e normative, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 19/05/2005;
- La Variante **Parziale** denominata 9P/2005, predisposta a seguito di approvazione in sede di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 616/77 e s.m.i. avvenuta in data 30/11/2004 del progetto di "Adeguamento del piano viabile con completamento spartitraffico centrale tra i Km15+600 e 20+650 sulla S.S. n° 25 del Moncenisio". La condivisione del progetto è stata formalizzata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 17/05/2005;
- La Variante **Parziale** denominata 10P/2006, predisposta per l'introduzione di modifiche cartografiche e normative, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2007;
- La Variante **Parziale** denominata 11P/2008, predisposta per l'introduzione di modifiche normative, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23/03/2009;
- La Variante **Parziale** denominata 12P/2008, predisposta per l'introduzione di modifiche cartografiche e normative, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 18/12/2008;
- La Variante **Parziale** denominata 13P/2010, predisposta per l'introduzione di modifiche cartografiche e normative, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 12/07/2010;
- La Variante **Parziale** denominata 14P/2010, predisposta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. per "Ampliamento di fabbricato industriale in area impropria". Tale variante ha assunto efficacia alla conclusione delle Conferenze dei Servizi tenutesi nelle date del 15/04/2010 e 06/05/2010. Espletati gli adempimenti previsti dal D.P.R. 447/98 e s.m.i., la variante è stata ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 16/06/2010;
- La Variante **Parziale** denominata 15P/2012, relativa alla modifica normativa dell'art. 10.1.4 ("fronti ciechi"), ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 27/06/2012
- La variante parziale denominata 16P/2012, relativa alla modifica dell'area di rispetto del depuratore di Rosta, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 30/01/2012;
- La Variante **Parziale** denominata 17P/2012, relativa alla modifica dell'area normativa 8ACV2, per l'inserimento di edifici per il culto, ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 119 del 29/11/2012;
- La Variante **Parziale** 18P/2013, per la modifica della destinazione urbanistica dell'area "Bocciodromo", al fine di una sua valorizzazione, ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/04/2013 ;
- La Variante **Parziale** 19P/2013, per modeste modifiche cartografiche e modifica relativa ad attività manifatturiere, ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 18/09/2013;
- La Variante **SUAP** denominata "IMMOVI", per cambio di destinazione d'uso del fabbricato in Corso IV Novembre 111/B da stoccaggio, smistamento, lavorazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari a fabbricato produttivo-stoccaggio prodotti industria metalmeccanica, ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 20/12/2015 ;
- La Variante **SUAP**, denominata "BUILDING & LANDS", per intervento su Strada del Fornas, comportante trasformazione dell'ambito normativo At1 "Aree agricole di particolare tutela ambientale", in due nuove aree normative Sa1-Sa2 (Aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie e per infrastrutture a servizio della circolazione), ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 26/01/2017;
- La Variante **SUAP** denominata "NUOVA EDILMODERNA", per perimetrazione dell'area oggetto di intervento in via Alpignano 114, per realizzazione di capannone industriale ad uso magazzino e cambio di destinazione urbanistica da "parco attrezzato" (Fa) in "attività produttive consolidate" (Ic), ratificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30/03/2017;
- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata NVAR2/2009, relativa alla predisposizione di area normativa per commissariato di Polizia di via Pavia;
- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata NVAR3/2011 (Ditta Andrioletti), per precisazione della destinazione d'uso nella scheda normativa;

- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata NVAR4/2012, relativa alla predisposizione di 2 aree normative per edifici religiosi in via Acqui;
- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata NVAR5/2013, relativa alla correzione del perimetro area normativa 10Rc18;
- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata NVAR6/2015, relativa all'inserimento di ulteriori destinazioni d'uso nell'area normativa per interscambio Metro;
- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata NVAR7/2015, relativa a modifica in seguito all'approvazione di progetto di Opera Pubblica per allargamento di corso Allamano.

1.2 – CONTENUTI E MOTIVAZIONI GENERALI

Il progetto delle presente variante riguarda la sistemazione del complesso dei corpi di fabbrica e delle relative pertinenze, di proprietà comunale e ad oggi incompleti, in cui il Comune di Rivoli aveva previsto di realizzare un bocciodromo con relativi servizi idoneo ad ospitare competizioni nazionali ed internazionali. Nel tempo, venuta meno questa esigenza, l'Amministrazione ha attivato una serie di procedure atte ad individuare una nuova utilizzazione del complesso edilizio in questione.

L'area oggetto della variante, sita quasi al confine con il comune di Alpignano e delimitata dalle vie: Toti, Lincoln ed Alpignano, si presenta come un'area parzialmente pianeggiante e già urbanizzata.



L'area misura 13.863 mq ed ha, al suo interno, la testimonianza della vecchia fornace tipo Hoffman (ciminiera) che sorgeva su di essa e rimasta in attività fino alla prima metà del secolo scorso.

Nel resto dell'area vi sono, oltre agli edifici da riconvertire, anche due campi da bocce all'aperto con le relative tribune, mentre, la parte rimanente è rimasta sostanzialmente incolta ed inutilizzata.

Al fine di riutilizzare la struttura, in una precedente variante al PRGC di Rivoli (denominata 18P/2013) il comune aveva dato corso alla riconversione urbanistica dell'Area Normativa (che prima della variante 18P/2013 era denominata 3V1 – Servizi pubblici ed aree verdi). L'intenzione era infatti, mediante una procedura di evidenza pubblica, quella di affidare l'immobile attraverso una concessione pluri-decennale ad un operatore privato operante nell'ambito del settore dell'indotto automobilistico. A tale scopo la suddetta variante aveva modificato il piano regolatore destinando l'area ad uso produttivo ed assegnando alla stessa la denominazione: **3lc5**.

Non attuata tale possibilità, l'Amministrazione di Rivoli si è trovata nella necessità di individuare un nuovo utilizzo della struttura.

Ad oggi, essendo pervenuta (ed accolta con Deliberazione della Giunta Comunale n°377/2018) istanza per la riconversione della struttura e dell'area circostante da parte dell'ATI costituita da: Consorzio Ercole SCARL (mandatario), A&T Europe, OnSport Sestri Levante SSARL, ICCREA Banca Impresa SpA, che prevede di realizzare: impianti sportivi con attrezzature per l'esercizio di attività sportive all'aperto e al coperto, palestre e piscine, vi è la necessità di adeguare la destinazione d'uso dell'area al nuovo potenziale utilizzo proprio al fine di rendere conformi i contenuti dell'area con la destinazione d'uso in previsione.

I presupposti del progetto di questa nuova variante al PRGC di Rivoli si basano su:

- “razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente” tramite la valorizzazione della struttura ex-Bocciodromo, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso, riportandola all'utilizzo originario;
- incremento della dotazione di servizi a disposizione della città;
- recupero di un'area già compromessa e potenzialmente soggetta a degrado e di proprietà comunale.

Visti i presupposti e le necessità sopra indicati, i contenuti della presente variante al Piano Regolatore, pertanto, sono:

- cambio di destinazione d'uso dell'Area denominata “Ex-Bocciodromo” ed attualmente identificata dal Piano Regolatore di Rivoli con la sigla 3lc5 - terziario-artigianale, per riportarla all'originaria destinazione a servizi pubblici. In particolare ad impianti sportivi e attrezzature per il gioco e lo sport (3ACP2).

1.3 – LA PROCEDURA DI VARIANTE AL PRGC

Sotto il profilo urbanistico i contenuti della proposta di riutilizzo dell'area non risultano conformi al PRGC e richiedono una variante che ne modifichi la destinazione d'uso.

La variante necessaria a modificare la destinazione d'uso si configura come una variante Parziale ai sensi dell'art.17 comma 5° della LR 56/77 e smei.

Le modificazioni di carattere cartografico e normativo apportate al P.R.G.C. vigente con la presente variante sono così schematicamente sintetizzate:

MODIFICHE PUNTO 1.		
Modifica	Elaborato interessato	Procedura eseguita
Tavola C2 – da Area Urbanistica I - ad Area Urbanistica R3	Cartografia - Tavola C2 – 1:10.000	Con la presente Variante, si provvede a trasformare l'Area Urbanistica I - Produttiva in Area Urbanistica R3 .
Tavola C3 Foglio 3 – da Area Normativa 3lc5 ad Area Normativa 3ACP2	Cartografia - Tavola C3 Foglio 3 – 1:2.000	Con la presente Variante, si provvede a trasformare l'Area Normativa 3lc5 destinata ad attività secondarie e terziarie ad Area Normativa 3ACP2 destinata ad attrezzature di interesse comune/parcheggio.
Schede Normative 3ACP2 e 3lc5	Schede Normative – Elaborato D2	Si è provveduto alla redazione di una nuova Scheda Normativa denominata 3ACP2 Aree per attrezzature di interesse comune/parcheggio ed alla soppressione della Scheda Normativa 3lc5 .

1.3.1 – LA VERIFICA DEI REQUISITI PER LA VARIANTE PARZIALE

I contenuti di progetto, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere con una variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5° della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., in quanto la variante stessa:

- a. non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b. non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;
- c. non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- d. non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- e. non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f. non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g. non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h. non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

La destinazione d'uso prevista dalla presente variante comporta modifiche alle previsioni insediative ai sensi dell'articolo 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. che interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. In particolare, l'ambito di intervento è quello sul quale insiste il fabbricato ex bocciodromo di proprietà comunale, oggi abbandonato e in stato di degrado, la cui riconversione in un nuovo mix di attività sportive (attività natatoria, palestra ad uso fitness e zona per il gioco del calcio con formazione di campo in erba sintetica e campo per trisball, recuperando gli spazi esterni) è perfettamente compatibile e complementare con le destinazioni d'uso esistenti nell'intorno prevalentemente di carattere residenziale.

Al fine di verificare che le previsioni introdotte con la presente Variante Parziale, rientrino nei margini di operatività assegnati a questo tipo di procedura (vedasi comma 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), sono state eseguite le verifiche sottostanti:

- Calcolo della Capacità Insediativa Residenziale da Variante Strutturale al P.R.G.C. approvato con DGR n°25-4848 del 11/12/2006 = **64.683 ab.**
- Calcolo della Capacità Insediativa Residenziale tenuto conto dei provvedimenti nel frattempo intervenuti = **64.627 ab.**

La presente variante parziale non incide rispetto alla Capacità Insediativa Residenziale del PRGC Vigente.

- Calcolo della quantità globale aree per servizi artt. 21 e 22 da Variante Strutturale al P.R.G.C. approvato con DGR n°25-4848 del 11/12/2006 = **53,40 mq./ab.**
- Calcolo della quantità globale aree per servizi artt. 21 e 22 a seguito dell'approvazione del presente progetto e tenuto conto dei provvedimenti nel frattempo intervenuti = **53,26 mq./ab.**

Con una riduzione pari a 0,14 mq/ab, la variante, pertanto, non riduce e non aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq./ab. nel rispetto delle dotazioni minime di legge.

- Calcolo delle superfici territoriali o indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive da Variante Strutturale al P.R.G.C. approvato con DGR n°25-4848 del 11/12/2006 = **2.098.800 mq.**
- Calcolo delle superfici territoriali o indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive tenuto conto dei provvedimenti nel frattempo intervenuti = **2.107.500 mq.**
- Calcolo delle superfici territoriali o indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive a seguito dell'approvazione del presente progetto = **2.093.637 mq.**

Pari ad una riduzione di 13.863 mq. rispetto al P.R.G.C. Vigente e di 5.163 mq. rispetto alla Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con DGR n°25-4848 del 11/12/2006. La variante, pertanto, non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 2%.

La delibera di adozione del progetto preliminare di variante (DCC n°16 del 12/04/2018) ed i relativi allegati tecnici sono stati pubblicati nel Canale Tematico denominato "Urbanistica" del Sito Istituzionale del Comune dal 24/04/2018 al 23/05/2018 e nel periodo previsto, dal quindicesimo giorno di pubblicazione, non è pervenuta alcuna osservazione o proposta scritta in merito.

1.3.2 - LA COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

In relazione ai contenuti dell'art. 46 comma 9 delle Norme di Attuazione al **Piano Paesaggistico Regionale (PPR** - approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017) la variante è coerente e rispetta le norme del medesimo, così come peraltro accertato nell'ambito del procedimento di VAS dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con proprio parere prot. n. 491-34-19-01/219 del 15/01/2018.

Il relazione ai contenuti del **Piano Territoriale Regionale (PTR** – approvato con DCR 122 – 29783 del 21/07/2011) si ritiene che non sussistano elementi di potenziale contrasto con la trasformazione urbanistica prevista in quanto trattasi di area già edificata e potenzialmente soggetta a degrado limitando il consumo di suolo ed incrementa la dotazione di servizi.

Infine, in relazione ai contenuti del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP2** – approvato con DCR 121-29759 del 21/07/2011 e successiva variante adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale 26817 del 20/07/2010), le previsioni della variante non interferiscono con i contenuti dello stesso. In particolare, trattandosi di area già urbanizzata e compromessa ricadente nelle cosiddette Aree Densificate, trova compatibilità con le indicazioni che incentivano il riutilizzo di aree già edificate e/degradate tutelando le aree libere ed i suoli agricoli (limitazione del consumo di suolo).

La Città Metropolitana di Torino, con nota registrata al prot. 33010 del 01/06/2018, **ha espresso un giudizio di compatibilità del progetto preliminare della Variante parziale n. 20P/2018 con il Piano Territoriale di Coordinamento PTC2 e i progetti sovra comunali approvati, senza formulare osservazioni al progetto stesso.**

1.3.3 – LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Nell'ambito del procedimento disposto dalla DGR 25-2977 del 29/02/2016 si è deciso di espletare il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) preventivamente al procedimento di variante, secondo lo schema sequenziale integrato riportato al punto J.2 dell'allegato 1 alla suddetta Delibera. Le motivazioni e la relativa procedura che hanno

condotto alla esclusione della Variante da VAS, sono state dettagliate dall'Organo Tecnico Comunale (OTC) di Rivoli e riportate nel dispositivo della Determina Dirigenziale del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio – Ufficio Ambiente n°196/2018 avente per oggetto “D.LGS n°152/06 SMI – LR 40/98 e SMI – Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante Parziale al PRGC Vigente ai sensi dell'art. 17 della LR56/77 e SMI per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo polifunzionale presso la sede dell'ex bocciodromo comunale”. Le condizioni affinché la presente variante parziale non sia assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica, quale atto conclusivo del procedimento, sono riportate nella citata Determina attraverso l'individuazione di una serie puntuale di prescrizioni cui ottemperare nell'attuazione delle previsioni della variante. Tali prescrizioni sono anche riportate in maniera sintetica nell'elaborato D2 – Scheda Normativa 3ACP2 di cui al paragrafo 2.1 del presente documento.

1.3.4 – LA COMPATIBILITA' GEOLOGICA (Estratto dal Documento Tecnico Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS del 02/01/2018)



Tavola B1a - SCALA 1:10.000 – INDAGINE GEOLOGICA – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (tratteggiata rossa la sottoclasse: IIIa).

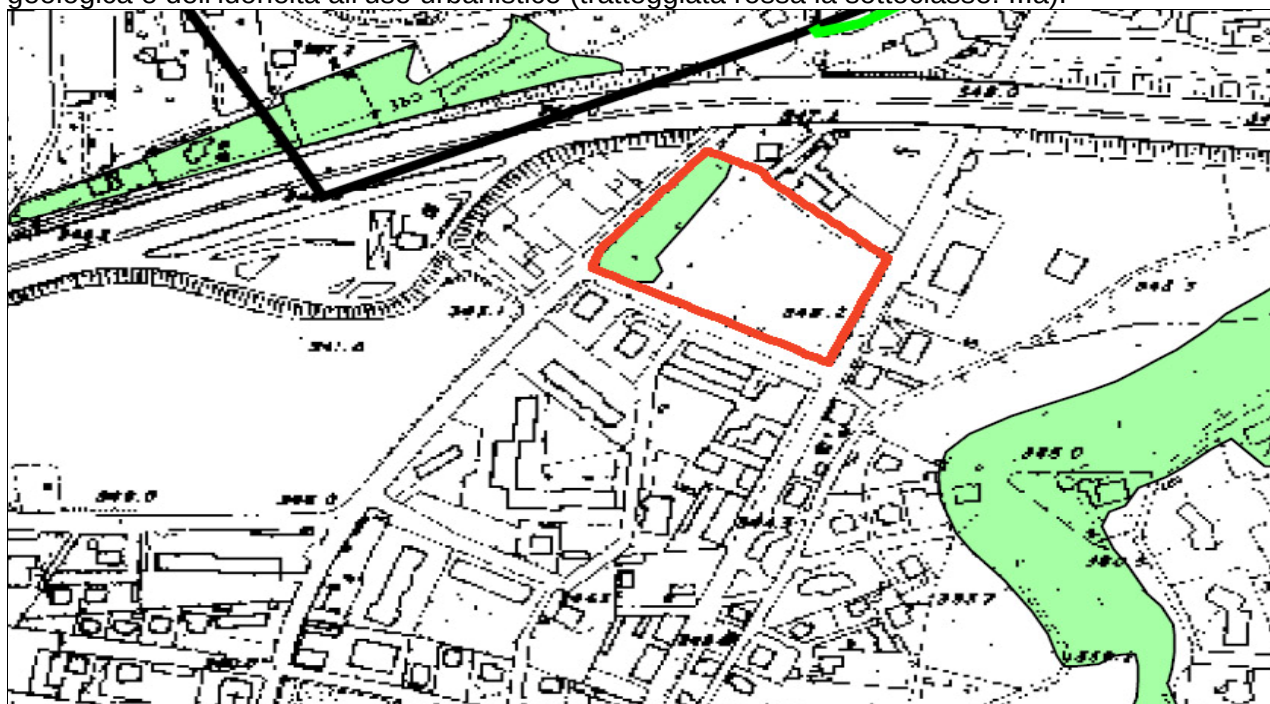


Tavola B1b - SCALA 1:10.000 – INDAGINE GEOLOGICA – Carta del dissesto idrogeologico

Dalle suddette tavole facenti parte dell'elaborato Geologico – Tecnico allegato al Piano Regolatore Vigente si evidenzia come una parte dell'area sia ritenuta assoggettabile ad una classe di pericolosità geologica III sottoclasse IIIa ovvero: "Settori caratterizzati da elementi di pericolosità geologica legati ad acclività medio/elevata, alla natura litologica del substrato e alla dinamica della rete idrografica superficiale. Settori ineditati: tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale, senza aumento del carico abitativo." Il settore dell'area giacente all'interno del vincolo si presenta prevalentemente ineditato, mentre l'altra parte dell'area, quella in cui è stato edificato il corpo principale del bocciodromo non solo non comporta dinamiche di versante instabili ma ricade all'interno della classe I (Carta di sintesi) ovvero non possiede elementi tali di pericolosità da condizionarne l'edificabilità.

Si da atto che gli interventi previsti dal progetto nella porzione di area ricadente in Classe IIIa non comportano la realizzazione di opere edilizie (cosa espressamente vietata dalla norma) ma solamente la formazione di un campo da calcio con le relative attrezzature e sistemazioni idrauliche, addivenendo così ad una minimizzazione del rischio attraverso la sistemazione idraulica delle acque ed un miglioramento delle condizioni di stabilità tramite l'addolcimento del versante (cfr. DD 196/2018).

1.3.5 – LA COMPATIBILITA' ACUSTICA (Estratto dal Documento Tecnico Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS del 02/01/2018)

La variante in progetto risulta compatibile rispetto alla revisione del "Piano di Classificazione Acustica" (art. 5 comma 4 della LR 52/2000) del Comune di Rivoli ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 08/06/2016, in quanto: l'area in questione ricade attualmente in classe acustica III ed è classificabile come area di tipo misto; rientrano in questa classe infatti 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". Dal momento che la destinazione d'uso prevista è di tipo: Servizi di Interesse Comune art. 21 LR 56/77 - Area attrezzata per il gioco e lo sport – essa risulta perfettamente compatibile e complementare con la residenza, caratterizzata tra l'altro dalla conservazione degli edifici esistenti già adibiti ad uso sportivo. Visto quanto sopra non si ravvisa la necessità di modificare la classe acustica dell'area 3ACP2 (ex 3lc5) rientrando in una delle tipologie compatibili con la classe III.

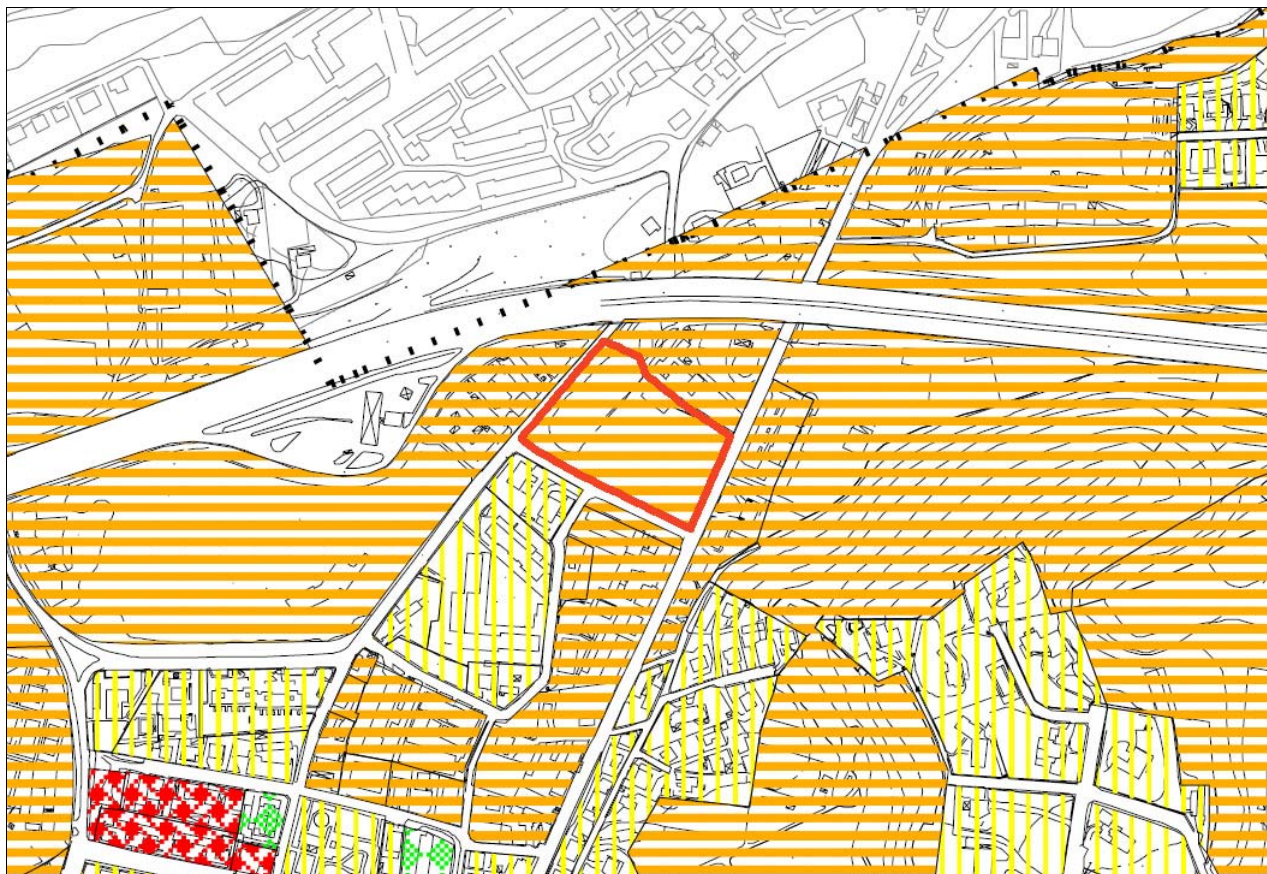


Tavola FASE I - SCALA 1:10.000 – ZONIZZAZIONE ACUSTICA

2.0 – ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PRGC MODIFICATI

In base ai disposti della LR 56/77 e smei art. 17 comma 5 gli elaborati della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale Comunale devono essere aggiornati nei contenuti. In particolare quelli necessari alla presente modifica dello strumento urbanistico di Rivoli sono i seguenti:

Elaborato D2 – Schede Normative (solo quelle oggetto di variante);

Elaborato C2 – Elaborato di Piano scala 1:10.000

Elaborato C3 – Elaborato di Piano scala 1:2.000

2.1 – ELABORATO D2 – Schede Normative

Si riporta la scheda che viene modificata con la presente variante. In origine la scheda presentava la destinazione d'uso Ic (area normativa di tipo produttivo consolidato) idonea a ricevere attività di tipo "terziario - artigianale".

Area Normativa:	3lc5	Area Urbanistica:	I	Superficie mq:	13.863
Indice Territoriale mq/mq:		Indice Fondiario mq/mq:	1,00	Superf.max copribile %:	60
Altezza Massima m: 16,0					
Destinazioni d'uso principali ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO ATTIVITA' DEL SETTORE TERZIARIO					
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI AMPLIAMENTO Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE					
Note aree normative - La fascia di rispetto autostradale di 30 m (D.LGS 285/1992) dovrà essere sistemata a verde con alberature opportunamente selezionate e distribuite, al fine di riqualificare ambientalmente l'asse autostradale, alla luce delle indicazioni dell'art. 5.6 - Sono ammesse esclusivamente le seguenti attività : Artigianato di servizio con lavorazioni non incompatibili con la residenza (Art. 3.4.1.1 NdA) Artigianato di servizio (laboratorio, officina) (Art.3.4.1.2 NdA) Attività di fornitura di servizi a gestione privata (Art. 3.5.4 NdA) Attività di fornitura di servizi a gestione privata per le persone,(ufficio/studio professionale, attività al servizio di trasporto e comunicazioni, istituto di credito, ag. di assicurazioni, scuole private, attività di ricerca, tempo libero)(Art.3.5.4.1 NdA) Attività di fornitura di servizi a gestione privata per le imprese e i loro addetti (Art. 3.5.4.2 NdA) Uffici direzionali (Art.3.5.5 NdA)					

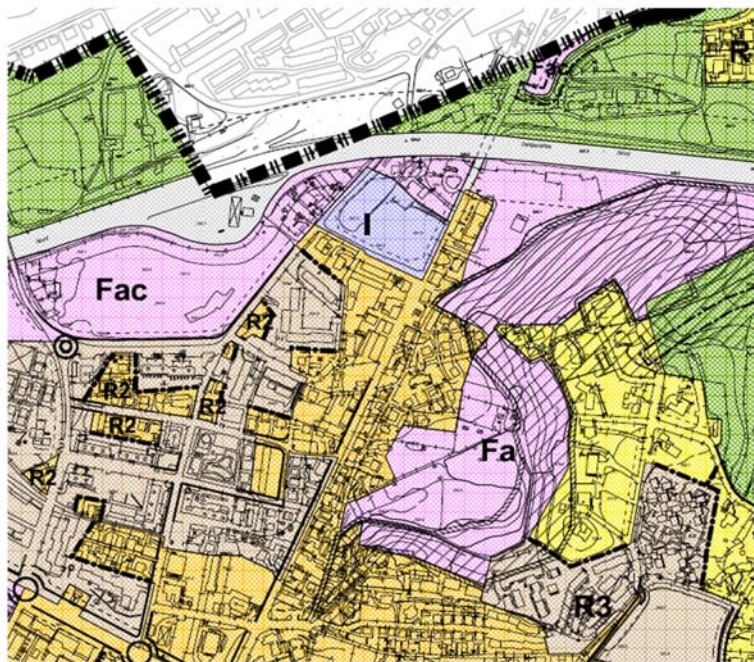
In variante la scheda normativa viene modificata in una destinazione idonea a ricevere le attività di servizio di tipo sportivo proposte dall'ATI (Aree per attrezzature di uso comune/parcheggio). Questa tipologia di aree destinate a Servizi di Interesse Comunale fanno riferimento a quanto previsto dall'art.21 della LR 56/77 e smei. All'interno della scheda in questione si trovano tratteggiate in maniera sintetica le prescrizioni della DD196/2018 di cui al paragrafo 1.3.3 del presente elaborato.

AREA NORMATIVA; 3ACP2		Aree per attrezzature di uso comune/parcheggio	
Area Urbanistica	R3	Indice territoriale mq/mq 0,33	Sup. Area mq. 13.863
Destinazione d'uso principale ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER IL GIOCO E LO SPORT IMPIANTI SPORTIVI CON ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPORTIVE ALL'APERTO E AL COPERTO, PALESTRE, PISCINE			
Tipo di intervento (sono ammessi fino a) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE			

NOTE AREA NORMATIVA

- Impianto sportivo già realizzato in parte da completare e potenziare.
- A.N. parzialmente interessata da fascia di rispetto autostradale.
- Presenza di bene immobile (Ciminiera ex Fornace tipo Hoffmann) sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 (bene immobile di proprietà pubblica con oltre 70 anni di vita - verifica di interesse culturale).
- Parcheggi commisurati all'entità dell'utenza ai sensi dell'art. 10.8 comma 2 delle N.T.A., con possibilità di realizzarli anche esternamente alla recinzione lungo via Toti. (nel caso di impianti sportivi rif. art. 6.3 della deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n.° 1579 del 25.06.2008).
- Alla destinazione d'uso si applicano tutte le specifiche prescrizioni ed adempimenti della Determina Dirigenziale n°196/2018 del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio del Comune di Rivoli, avente per oggetto "D.LGS n°152/06 SMI – LR 40/98 e SMI – Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante Parziale al PRGC Vigente ai sensi dell'art. 17 della LR56/77 e SMI per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo polifunzionale presso la sede dell'ex bocciodromo comunale". In particolare dovranno essere approfonditi i seguenti aspetti:
 - Il progetto del verde dovrà riqualificare l'aspetto ecologico ambientale con la valorizzazione del patrimonio arboreo esistente, relazionandosi con l'edificato, mediante l'utilizzo di specie climatiche (climatofile) escludendo quelle inserite negli elenchi di cui alla DGR 18/12/2012 n. 46-5100 e con la messa a dimora, se possibile, di una siepe sui lati del lotto.
 - Il progetto edilizio dovrà garantire la sostenibilità dal punto di vista: energetico, del risparmio delle risorse idriche e della compatibilità territoriale ed ambientale.
 - Il progetto dovrà prevedere soluzioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici ed a garantire l'invarianza idraulica (in caso vi siano nuove superfici impermeabili proposte) da attuarsi anche tramite il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione e per gli scarichi fognari e l'uso di materiali permeabili o semipermeabili per le pavimentazioni esterne.
 - La componente "suolo" dovrà essere adeguatamente garantita (in quanto da ritenersi non rinnovabile) e pertanto dovrà essere adeguatamente compensata in maniera tale da mantenerne invariata la quantità e la qualità. Ad essa andrà affiancata una serie di interventi atti a mantenere lo standard qualitativo/quantitativo del verde e delle connessioni ecologiche.
 - Il sito dovrà essere oggetto di verifica analitica di suolo, sottosuolo ed acque sotterranee per valutarne una possibile compromissione.
 - Il progetto di riconversione delle strutture presenti nell'area dovrà prevedere inoltre la verifica preliminare, presso gli Enti erogatori di servizi a rete, della possibilità di allaccio e del corretto dimensionamento degli allacciamenti stessi (fognature, elettricità, etc.).

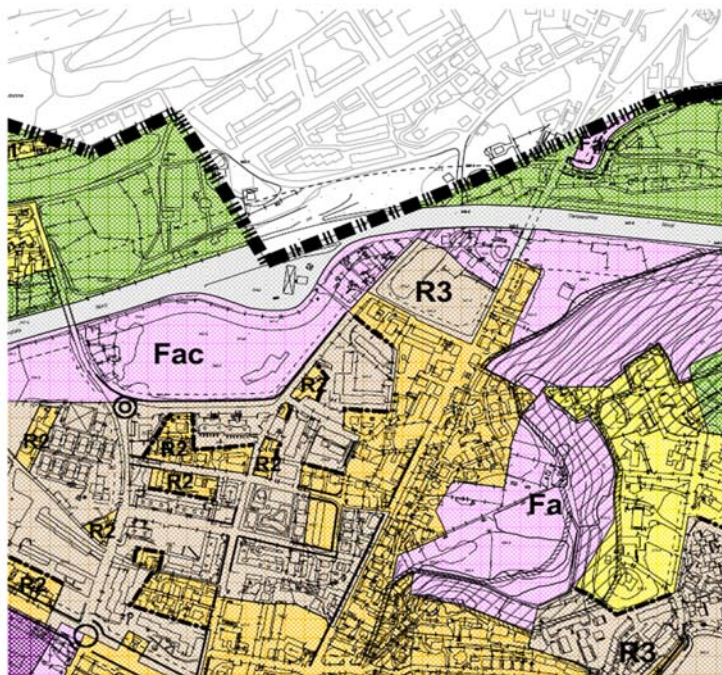
2.2 – ELABORATO CARTOGRAFICO – C2 (Tavola in scala 1:10.000)



P R G C			
piano	regolatore	generale	comunale
Variante ai sensi dell'art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 s.m. e i.			
PROGETTO DEFINITIVO			
Variante Parziale 18P/2013			
AREE URBANISTICHE			
Attività agricole e relativi insediamenti	AI	CS	Centro Storico
Attività agricole di particolare tutela ambientale	At	Fa	Parco attrezzato
Attività agricole in aree boschive di pregio ambientale	Ap	Faa	Area attrezzata della collina
Area residenziale: $IT = 0,16$ mq/mq	R1	Fac	Area attrezzata di interesse collettivo
Area residenziale: $IT = 0,25$ mq/mq	R2	I-F-CAAT	Centro Agro Alimentare di Torino
Area residenziale: $IT = 0,33$ mq/mq	R3	I-Fp	Attrezzature militari
Area residenziale: $IT = 0,40$ mq/mq	R4	Fo	Attrezzature ospedaliere
Area residenziale: $IT = 0,45$ mq/mq	R5	Fs	Attrezzature per l'istruzione
Area residenziale: $IT = 0,50$ mq/mq	R6	Far	Area archeologica
Area residenziale: $IT = 0,66$ mq/mq	R7	I	Area produttiva
Area di riqualificazione ambientale	ra	I-CIM	Centro Intermodale Mendi
Strade prive di capacità edificatoria	st	S	Area per la riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie
Area per servizi prive totalmente o parzialmente di capacità edificatoria	AS		

Tavola C2 - PIANO REGOLATORE VIGENTE

La tavola denominata C2 in scala 1:10.000 del Piano Regolatore di Rivoli è stata modificata in termini di Area Urbanistica, che passa dalla tipologia "Produttivo" alla tipologia "Residenziale – R3" con indice territoriale corrispondente a 0,33 mq/mq di SLP. In quanto area per Servizi essa, infatti rientra all'interno dell'area urbanistica omogenea R3. La modifica avviene, come per le successive Aree Normative a "parità di superficie" pertanto non vi è stata una ri-definizione dei confini dell'area ma solo un cambio di destinazione d'uso.

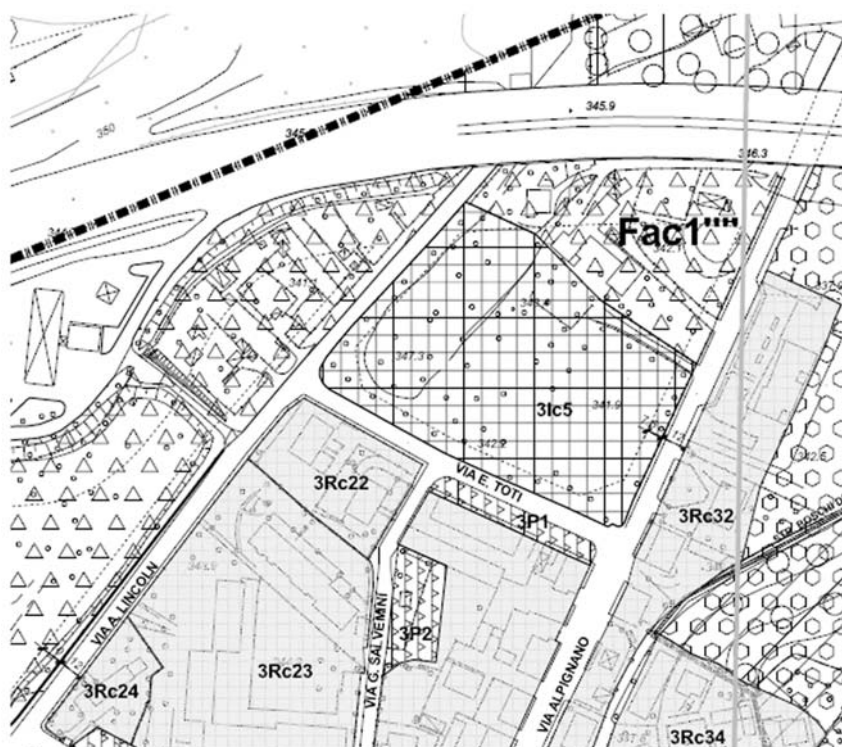


P R G C			
piano	regolatore	generale	comunale
Variante ai sensi dell'art. 17, comma 5 - L.R. 56/77 s.m. e i.			
PROGETTO PRELIMINARE			
Variante 20P/2017			
AREE URBANISTICHE			
Attività agricole e relativi insediamenti	AI	CS	Centro Storico
Attività agricole di particolare tutela ambientale	At	Fa	Parco attrezzato
Attività agricole in aree boschive di pregio ambientale	Ap	Faa	Area attrezzata della collina
Area residenziale: $IT = 0,16$ mq/mq	R1	Fac	Area attrezzata di interesse collettivo
Area residenziale: $IT = 0,25$ mq/mq	R2	I-F-CAAT	Centro Agro Alimentare di Torino
Area residenziale: $IT = 0,33$ mq/mq	R3	I-Fp	Attrezzature militari
Area residenziale: $IT = 0,40$ mq/mq	R4	Fo	Attrezzature ospedaliere
Area residenziale: $IT = 0,45$ mq/mq	R5	Fs	Attrezzature per l'istruzione
Area residenziale: $IT = 0,50$ mq/mq	R6	Far	Area archeologica
Area residenziale: $IT = 0,66$ mq/mq	R7	I	Area produttiva
Area di riqualificazione ambientale	ra	I-CIM	Centro Intermodale Mendi
Strade prive di capacità edificatoria	st	S	Area per la riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie
Area per servizi prive totalmente o parzialmente di capacità edificatoria	AS		

Tavola C2 -PIANO REGOLATORE IN VARIANTE

2.3 – ELABORATO CARTOGRAFICO – C3 - 3 (Tavola in scala 1:2.000)

Il Piano Regolatore di Rivoli consta di elaborati cartografici a scale diverse, le più importanti delle quali sono le 19 tavole che compongono la cartografia in scala 1:2.000. In particolare viene modificata la Tavola C3-3 per quanto riguarda la denominazione dell'area normativa ed il relativo retino: la denominazione passa da **3lc5** (Industriali Consolidate) a **3ACP2** (Servizi Interesse Comunale – Parcheggi).



P R G C

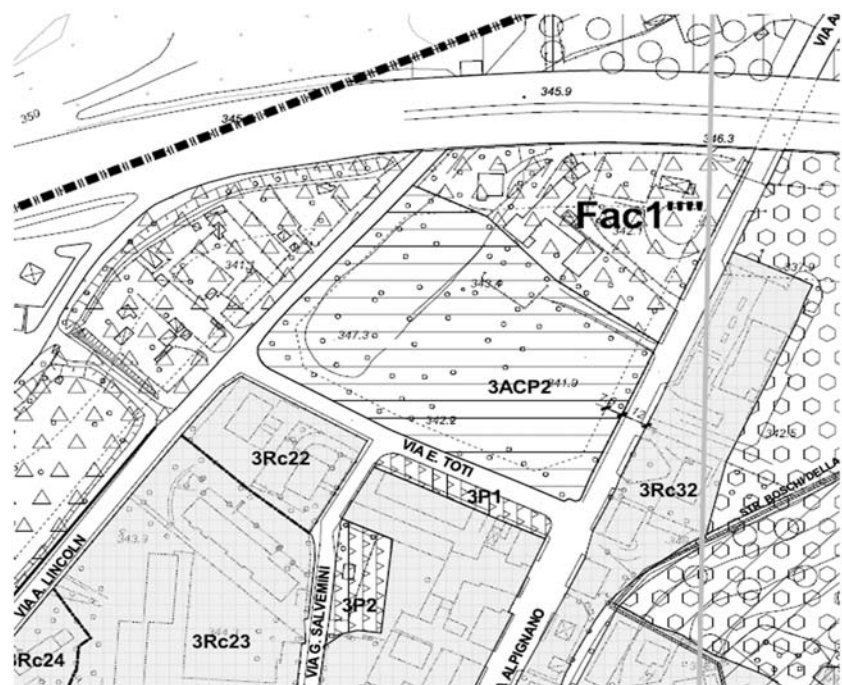
piano | regolatore | generale | comunale

Variante ai sensi dell'art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 s.m. e i.
PROGETTO DEFINITIVO
 Variante Parziale 18P/2013

AREE NORMATIVE PRODUTTIVE - I

A.N. per attività produttive consolidate (lc)			Servizi sociali di interesse collettivo (li)
A.N. per attività produttive di riordino (lr)			A.N. per attività produttive destinate al Centro Intermodale Merce (l-CMB)
Servizi			
Area per attrezzature di interesse comune (AC)			Area mista att. interesse comune/parcheggio (ACP)
Area a verde pubblico (V)			Area mista att. interesse comune/verde pubblico (ACV)
Area a parcheggio (P)			Area mista parcheggio/verde pubblico (PV)

Tavola C3-3 - SCALA 1:2.000 - PRGC VIGENTE



P R G C

piano | regolatore | generale | comunale

Variante ai sensi dell'art. 17, comma 5 - L.R. 56/77 s.m. e i.
PROGETTO PRELIMINARE
 Variante n. 20P/2017

AREE NORMATIVE PRODUTTIVE - I

A.N. per attività produttive consolidate (lc)			Servizi sociali di interesse collettivo (li)
A.N. per attività produttive di riordino (lr)			A.N. per attività produttive destinate al Centro Intermodale Merce (l-CMB)
Servizi			
Area per attrezzature di interesse comune (AC)			Area mista att. interesse comune/parcheggio (ACP)
Area a verde pubblico (V)			Area mista att. interesse comune/verde pubblico (ACV)
Area a parcheggio (P)			Area mista parcheggio/verde pubblico (PV)

Tavola C3-3 - SCALA 1:2.000 - PRGC VARIANTE

pagina non scritta