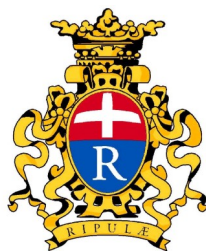


Regione Piemonte
Provincia di Torino



Città di Rivoli

P R G C

piano

regolatore

generale

comunale

Procedura art. 17, comma 12 - L.R. 56/77 s.m. e i.

PROGETTO DEFINITIVO NVAR8/2021

A

Relazione illustrativa

Il Sindaco

Dott. Andrea Tragaoli

**Assessore all'
Urbanistica**

Arch. Benvenuta Reinero

Il Segretario Generale

Dott.ssa Michelina Bonito

**Progetto: Direzione Servizi al Territorio e alla Città
Servizio Urbanistica ed Edilizia**

Il Dirigente della Direzione

Arch. Antonio Graziani

Il Progettista

Arch. Ugo Fiorucci

Progetto definitivo di revisione del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°11-3288 del 25/06/2001
Progetto definitivo di variante strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003 approvato con D.G.R. n°25-4848 del 11/12/2006
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 10P/2006 approvato con D.C.C. n°30 del 30/03/2007
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 12P/2008 approvato con D.C.C. n°141 del 18/12/2008
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 11P/2008 approvato con D.C.C. n°33 del 23/03/2009
Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata NVAR2/2009 approvato con D.C.C. n°50 del 21/04/2009
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 14P/2010 approvato con D.C.C. n°71 del 16/06/2010
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 13P/2010 approvato con D.C.C. n°83 del 12/07/2010
Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata NVAR3/2011 approvato con D.C.C. n°126 del 21/12/2011
Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata NVAR4/2011 approvato con D.C.C. n°45 del 23/04/2012
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 15P/2012 approvato con D.C.C. n°71 del 27/06/2012
Progetto definitivo di variante al P.R.G.C. denominata 16P/2012 ai sensi del DPR327/01 art10-1 presa d'atto DCC n°110 del 30/10/2012
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 17P/2012 approvato con D.C.C. n°119 del 29/11/2012
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 18P/2013 approvato con D.C.C. n°23 del 30/04/2013
Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata NVAR5/2013 approvato con D.C.C. n°34 del 22/05/2013
Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 19P/2013 approvato con D.C.C. n°61 del 18/09/2013
Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata NVAR6/2015 approvato con D.C.C. n°22 del 26/03/2015
Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata NVAR7/2015 approvato con D.C.C. n°38 del 27/05/2015

SOMMARIO

<u>1.0 RELAZIONE ILLUSTRATIVA</u>	3
<u>1.1 CRONOLOGIA DELLE VARIANTI INTERCORSE</u>	3
<u>2.0 ARGOMENTI DELLA VARIANTE</u>	4
<u>2.1 FONDERIE F.LLI CAREGLIO – AREA NORMATIVA - At2</u>	6
2.1.1 Oggetto della richiesta di variante	6
2.1.2 Motivazioni della variante	6
<u>2.2 FIN.MIR.</u>	8
2.2.1 Oggetto della richiesta di variante	8
2.2.2 Motivazioni della variante	9
<u>2.3 CHRONOS</u>	10
2.3.1 Oggetto della richiesta di variante	10
2.3.2 Motivazioni della variante	10
<u>2.4 CARLUGO – MONROS (e altri) – AREE NORMATIVE – 9i1 e 9i2</u>	12
2.4.1 Oggetto della richiesta di variante	12
2.4.2 Motivazioni della variante	12
<u>2.5 CINNADAIO – AREA NORMATIVA 3Rc56</u>	14
2.5.1 Oggetto della richiesta di variante	14
2.5.2 Motivazioni della variante	14
<u>2.6 AREA NORMATIVA 10V16</u>	16
2.6.1 Oggetto della richiesta di variante	17
2.6.2 Motivazioni della variante	17
<u>2.7 AREA NORMATIVA 9V22</u>	18
2.7.1 Oggetto della richiesta di variante	18
2.7.2 Motivazioni della variante	19

1.0 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 CRONOLOGIA DELLE VARIANTI INTERCORSE

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 Bruere 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 "IMMOVT", 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; copia informatica per consultazione 6 - 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 del C. corso Allamano.

2.0 ARGOMENTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione comunale di Rivoli, per questioni di economicità e opportunità ha deciso di riunire le istanze e le necessità di modifiche al PRGC pervenute negli ultimi tempi in un unico atto deliberativo. Tutti gli argomenti trattati riguardano oggetti compatibili con le caratteristiche descritte all'interno del comma 12 dell'art 17 della LR 56/77 ovvero con le cosiddette "varianti non varianti". Le modifiche da apportare con la presente variante rientrano infatti nel novero della casistica prevista dalla legge, la quale prevede tale possibilità per:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;

- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico.

2.1 FONDERIE F.LLI CAREGLIO

2.1.1 Oggetto della richiesta di variante

La **FONDERIA MECCANICA F.Lli CAREGLIO s.r.l.** è un'azienda attiva sul territorio rivolese dal 1952; inizialmente con un piccolo capannone (circa 600 mq) nel centro di Rivoli per poi trasferirsi agli inizi degli anni '60 nell'attuale sede di Via Molinetti n°6 dove, il PRGC, la colloca in area agricola denominata **At2**.

A causa di un significativo sviluppo del proprio piano industriale, l'Azienda nel 2008 ha intrapreso un percorso condiviso con l'Amministrazione Comunale per l'ampliamento dello stabilimento.

Per poter ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie all'ampliamento, trattandosi di un compendio immobiliare in contrasto con la destinazione d'area, ad aprile 2008 venne presentata una richiesta di provvedimento autorizzativo unico ai sensi del DPR 447/98 con conseguente richiesta di convocazione di una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 5 dello stesso DPR al fine di attivare una procedura di variante urbanistica.

Nel mese di ottobre dello stesso anno venne accolto favorevolmente dalla Giunta Comunale il Piano di sviluppo industriale proposto dall'azienda il quale conteneva le motivazioni della richiesta di ampliamento descrivendo le positive ricadute sul piano sia economico che occupazionale e della sicurezza interna grazie ad una migliore gestione degli spazi ad alla possibilità di eliminare le interferenze fra i vari reparti di lavoro.

A giugno del 2010, con delibera del Consiglio Comunale n°71, venne approvata la Variante Parziale al PRGC, denominata 14P e, conseguentemente, rilasciato il Permesso di Costruire n°80 del 22/06/2010 per la realizzazione di una nuova ala (con una Superficie Coperta di circa 1.030 mq) del complesso industriale come ampliamento degli edifici esistenti.

La variante suddetta prevedeva l'inserimento all'interno dell'area normativa agricola della possibilità di riconoscere l'attività produttiva esistente, il cui impianto originario risale al 1963 (ovvero prima dell'approvazione dell'attuale PRGC) ivi compreso l'ampliamento richiesto. La condizione posta dall'Amministrazione era "l'impegno formale da parte dell'azienda a rilocalizzarsi entro il termine temporale di 20 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire con l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi oggetto dell'ampliamento".

In questo modo si intendeva salvaguardare il territorio agricolo evitando la possibilità di successive valorizzazioni immobiliari e dando, allo stesso tempo, all'Azienda la possibilità di sviluppare il proprio piano industriale.

Con missive prot. n°71270/2019 e n°16963/2021 sono pervenute da parte della suddetta Azienda delle proposte di modifica della Scheda Normativa dell'area At2 finalizzata all'ottenimento di una proroga della scadenza temporale indicata nella scheda e che si realizzerebbe nel 2028.

2.1.2 Motivazioni della variante

L'Azienda, già dal momento in cui fu adottata la Variante Parziale n°14 (anno 2010), aveva presentato un'osservazione alla stessa evidenziando come i venti anni concessi a decorrere dal permesso di costruire non sarebbero bastati per attuare il piano industriale proposto e, soprattutto, per rispettare i tempi di estinzione dell'eventuale finanziamento per nuovi impianti, di ammortamento degli investimenti già effettuati per l'ampliamento (33 anni di piano di ammortamento) e gli ulteriori tempi di ammortamento di due nuove isole produttive dalla cessazione del finanziamento principale. Le predette considerazioni portano a ritenere ragionevole spostare il termine temporale di ulteriori 20 anni rispetto a quanto già concesso portandolo a 40 anni in totale.

Figura 1 - Piano Investimenti presentato dalla Careglio Srl nel quale si evidenziano i tempi di ammortamento.

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

Figura 2 - Vista aerea con evidenziata la zona di insediamento delle Fonderie Careglio Srl

2.2 FIN.MIR.

Attraverso l'assegnazione di fondi del Ministero dello Sviluppo Economico è stata riqualificato il controviale di Corso Allamano negli anni 2015-2017, per opere infrastrutturali nell'ambito dei Patti territoriali e contratti d'Area ed in particolare per "Opere connesse alle esigenze di crescita economico-sociale a carattere territoriale". Con deliberazione di Giunta Comunale n°120 del 14.05.2013, è stato quindi inserito l'intervento di riqualificazione del controviale di Corso Allamano per un importo complessivo di €. 400.000,00 di cui € 300.000,00 a carico dell'annualità 2013 finanziati dal Ministero ed € 100.000,00 a carico del Comune di Rivoli stante l'impegno dei comuni a cofinanziare i lavori.

Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n°68 del 10.03.2015 si è infine provveduto ad approvare il Progetto Esecutivo degli "INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL CONTROVIALE DI CORSO ALLAMANO".

Contemporaneamente, in collaborazione (es. demolizioni e ricostruzioni delle recinzioni esistenti, rimozione e riposizionamento sottoservizi, cessione gratuita delle aree di proprietà, realizzazione parcheggi e loro viabilità di ingresso/distribuzione, etc.) con la FIN.MIR S.p.A., società frontista dell'intervento di adeguamento sopra citato, è stata messa a punto la possibilità di apportare degli ulteriori miglioramenti al progetto in argomento. A seguito di incontri tra le parti, è stato infatti trovato uno specifico punto di accordo, formalizzato con nota della FIN.MIR S.p.A. del 16/03/2015 al prot. 15286 per prevedere l'ulteriore allargamento del tratto di controviale di mt. 5,00 per migliorarne la funzionalità e potenziare l'offerta di parcheggi.

A valle dei suddetti accordi è stata:

- avviata e conclusa la procedura di cui all'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che è consistita nella predisposizione di puntuali modificazioni al PRGC Vigente assunte con deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

Ad oggi le opere sono concluse.

2.2.1 Oggetto della richiesta di variante

Durante il processo di progettazione e realizzazione dell'Opera Pubblica è emersa la necessità di mantenere nella sua attuale posizione un apparato tecnico inerente la distribuzione del GAS e, pertanto, l'area occupata dalla stessa è stata stralciata dal progetto e, di conseguenza, anche dalla cessione patrimoniale in favore del Comune. Pertanto non dovendo più essere considerata come facente parte dell'infrastruttura stradale così come originariamente indicato nella cartografia della variante NVAR7/2015 si rende necessario modificare la Tavola C3-14 del PRGC.

Ad oggi, inoltre, si è provveduto alla rettifica della recinzione presente nella parte sud-est del lotto della FIN.MIR. e confinante con l'area normativa 14i3 come previsto nel progetto di OO.PP.. Tale risagomatura è finalizzata a compensare la parte di parcheggi originariamente presenti sul lotto fondiario dell'azienda che sono stati ceduti per permettere l'allargamento del controviale di Corso C. Allamano e che misuravano circa 500mq. In conseguenza di quest'ultimo punto si è ritenuto opportuno adeguare il perimetro delle due aree normative (**14Ic13 e 14i3**).

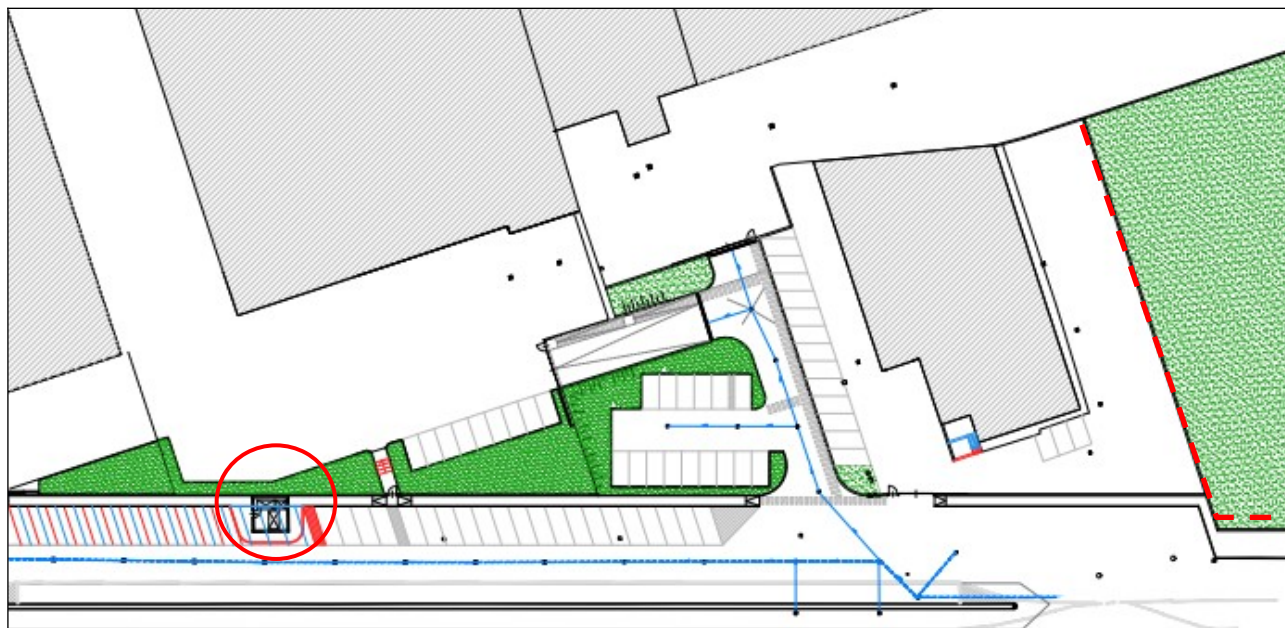


Figura 3 - Stralcio tavola di progetto OO.PP. con evidenziata l'infrastruttura, gli arretramenti e le recinzioni.

2.2.2 Motivazioni della variante

Oltre alla modifica del progetto e della relativa opera pubblica la porzione occupata dalla stessa non rientra nella parte di territorio destinata all'infrastruttura stradale e ceduta al comune, pertanto, la stessa deve essere perimetrata con il precedente retino in quanto ancora ricadente nell'area normativa di PRGC denominata **14i2**. Allo stesso tempo si è ritenuto opportuno adeguare il perimetro delle aree normative **14Ic13** (FIN.MIR.) e **14i3** in conseguenza della realizzazione della nuova recinzione tra esse.

I contenuti delle modifiche, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto espressamente riferite al comma:

- le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

In effetti la persistenza dell'apparato tecnico di distribuzione comporta sia una modifica di limitata entità alla localizzazione di un'area dedicata all'infrastruttura stradale e di servizi sia un contrasto tra lo strumento urbanistico ed il progetto di Opera Pubblica approvato dall'Amministrazione.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA VARIAZIONE DI SUPERFICIE DELLE AREE NORMATIVE COINVOLTE

Area Normativa	Area NVar7/2015 (stato attuale - mq)	Area NVar8/2021 (stato in progetto - mq)	Differenza (mq)
14Ic13 – Attività produttive consolidate	1.1815	2.290	+ 475
14i2 – Attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle Attività Produttive	3.215	3.229	+ 14
14i3 – Attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle Attività Produttive	4.564	4.080	- 484

2.3 CHRONOS

In data 28/06/2017 con protocollo n°44858 è pervenuta all'Amministrazione comunale di Rivoli l'istanza di modifica del PRGC da parte del Legale Rappresentante della Cooperativa Chronos scs riguardante l'Area Normativa **Fac3**. La suddetta area normativa rientra nella categoria delle "Aree per Attrezzature Generali" facente riferimento a quanto previsto dall'art.22 della L.R. 56/77 ovvero agli standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale. Tale richiesta riguarda la possibilità di ampliare il novero delle destinazioni d'uso principali indicate nella scheda per includervi, oltre a quelli già previste, anche i Servizi Privati di interesse pubblico quali, residenze e attrezzature socio-assistenziali e/o residenze collettive.

2.3.1 Oggetto della richiesta di variante

L'area normativa Fac3 è stata parzialmente attuata mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) e sulla stessa ricadono: strutture ricettive (Rivoli Hotel) attrezzature culturali e ricreative (Acquajoy), un residence (Regina Residence) ed un'ampia area a parcheggio. Nella stessa è presente una parte di terreno non ancora attuata di proprietà della Cooperativa Chronos, oggetto della richiesta in argomento, sulla quale si vorrebbe realizzare una struttura Socio -Assistenziale.

2.3.2 Motivazioni della variante

La richiesta è motivata dal fatto che la cooperativa Chronos, proprietaria di una parte dei terreni ricadenti all'interno dell'area normativa Fac3, avrebbe intenzione di realizzarvi una struttura Socio -Assistenziale che comprenda sia Centro-Diurno sia Residenza Assistenziale Flessibile (R.A.F.) cosa attualmente non prevista dalla scheda di PRGC ma ampiamente possibile in relazione alle previsioni del PRGC vigente ed alla tipologia dell'Area Normativa.

I contenuti delle modifiche, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto espressamente riferite al comma:

- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

Considerata struttura di pubblico interesse la realizzazione della stessa non comporta una sostanziale modificazione allo strumento urbanistico.



Figura 4 - Area della Cooperativa Chronos

Area Normativa:	Fac3	Area Urbanistica:	Fac	Superficie mq:	94.700
Indice Territoriale mq/mq:	0,16	Indice Fondiario mq/mq:		Superf. max copribile %	
					Altezza Massima m:
Destinazioni d'uso principali ALBERGO RESIDENCE ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE AREE VERDI ATTREZZATE PER LA SOSTA ED IL GIOCO IMPIANTI SPORTIVI CON ATTREZZATURE PER ATTIVITA' ALL'APERTO					
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI AMPLIAMENTO					
Modalità di intervento STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO					
Note aree normative - L'A.N. è interessata dalla realizzazione di nuova strada - L'A.N. è interessata dall'ampliamento della sezione stradale - L'A.N. è interessata dalla realizzazione di una rotonda - E' ammesso il completamento dell'A.N. con un P.E.C. limitato all'intera parte non realizzata, ma non per singoli lotti - 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")					

Figura 5 . Scheda Area Normativa FAC3 vigente priva delle destinazioni d'uso necessarie.

2.4 CARLUGO – MONROS (e altri)

La richiesta di variante al PRGC è stata avanzata da due aziende insediate nella zona industriale e corroborata dalla dichiarazione di necessità di ulteriori tre società insediate in zona ad ovest di corso Allamano e a sud della tangenziale di Torino e riguarda in particolare le aree normative denominate: **9i1** e **9i2** di proprietà del Comune di Rivoli pervenute in forza dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi. Attualmente lo strumento urbanistico prevede che queste aree abbiano una destinazione urbanistica a verde pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77. Attualmente le suddette aree non risultano attuate, incolte e oggetto di abbandono di rifiuti. Nell'area industriale in cui ricadono tali aree il parcheggio dei veicoli avviene lungo la viabilità pubblica mancando, di fatto, aree idonee alla sosta dei veicoli privati per chi frequenta la zona industriale. Le società Carlugo e Monros mediante proposta pervenuta all'Amministrazione di Rivoli in data 13/11/2019 prot. n°69363 si sono rese disponibili alla sistemazione a loro spese delle aree per renderle idonee alla sosta e per collegarle con la viabilità esistente.

2.4.1 Oggetto della richiesta di variante

Per rendere possibile il convenzionamento con le ditte proponenti dovrà essere modificata la scheda normativa del PRGC mediante l'aggiunta, nelle destinazioni d'uso principali, dei parcheggi pubblici ("Parcheggio in Superficie").



Figura 6 - Le Aree Normative 9i1 e 9i2 oggetto di variante

2.4.2 Motivazioni della variante

Attraverso l'introduzione della destinazione d'uso idonea alla realizzazione del parcheggio pubblico nel PRGC si potranno attuare le aree **9i1** e **9i2** con il raggiungimento di un duplice vantaggio per la collettività:

- riqualificazione delle aree con decoro urbano e prevenzione dell'abbandono di rifiuti;
- aggiunta di idonee aree per parcheggio pubblico che libererebbero spazi attualmente occupati in favore della viabilità.

I contenuti delle modifiche, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto espressamente riferite al comma:

- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico.

Il PRGC di Rivoli (che risulta sovradimensionato rispetto allo standard dell'art.21 previsto dalla LR 56/77) prevede la realizzazione di aree per servizi annesse all'area industriale, nel caso specifico non viene variata la quantità totale bensì solo la tipologia dei servizi stessi ampliandone le alternative possibili per soddisfare le crescenti necessità di parcheggi in zona.

Area Normativa:	9i1	Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle attività produttive	
Area Urbanistica:	I	Indice Territoriale mq/mq:	Superficie mq: 1.675
Destinazioni d'uso principali SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO			
Note aree normative - Da realizzare - Acquisita con Piano Esecutivo			

Area Normativa:	9i2	Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle attività produttive	
Area Urbanistica:	I	Indice Territoriale mq/mq:	Superficie mq: 1.454
Destinazioni d'uso principali SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO			
Note aree normative - Da realizzare - Acquisita con Piano Esecutivo			

Figura 7 - Le schede delle due aree normative prive della destinazione d'uso "Parcheggio in superficie"

2.5 CINNADAIO – INSERIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

La richiesta di variante perviene dalla proprietà di un immobile sito in viale Partigiani d'Italia e ricadente all'interno dell'area normativa **3Rc56**. I richiedenti palesano la mancanza, nelle destinazioni d'uso secondarie della scheda d'area, della destinazione d'uso: "Artigianato di servizio" per effetto della quale risulta impossibile da parte loro far fronte alle richieste di questa tipologia di insediamento nell'area suddetta.

2.5.1 Oggetto della richiesta di variante

La richiesta riguarda dunque l'inserimento, nelle destinazioni d'uso secondarie della scheda normativa, della dicitura "Artigianato di servizio" in aggiunta a quelle già presenti.

2.5.2 Motivazioni della variante

Nella zona di Rivoli limitrofa a viale Partigiani d'Italia sono localizzate diverse Aree Normative dello stesso tipo e con i medesimi parametri urbanistici. Il tessuto edilizio della zona è estremamente eterogeneo e presenta una dominante destinazione urbanistica residenziale, nonostante questo sono presenti diverse attività economiche di piccole dimensioni nei piani terra degli immobili che costituiscono il tessuto economico di quartiere (attività di vicinato e artigiani). Le schede delle aree normative residenziali di zona prevedono, per i suddetti motivi, la presenza delle destinazioni d'uso secondarie complementari alla residenza quali:

- Artigianato di Servizio
- Fornitura di servizi a gestione privata

Da una ricognizione effettuata sulle aree normative limitrofe alla **3Rc56** e della stessa tipologia (Rc – Residenziali consolidate) risulta che la destinazione d'uso secondaria "Artigianato di servizio" sia presente in tutte le altre e che pertanto è ampiamente ipotizzabile il mero errore materiale occorso durante la redazione del Piano e nella sola area normativa in questione.

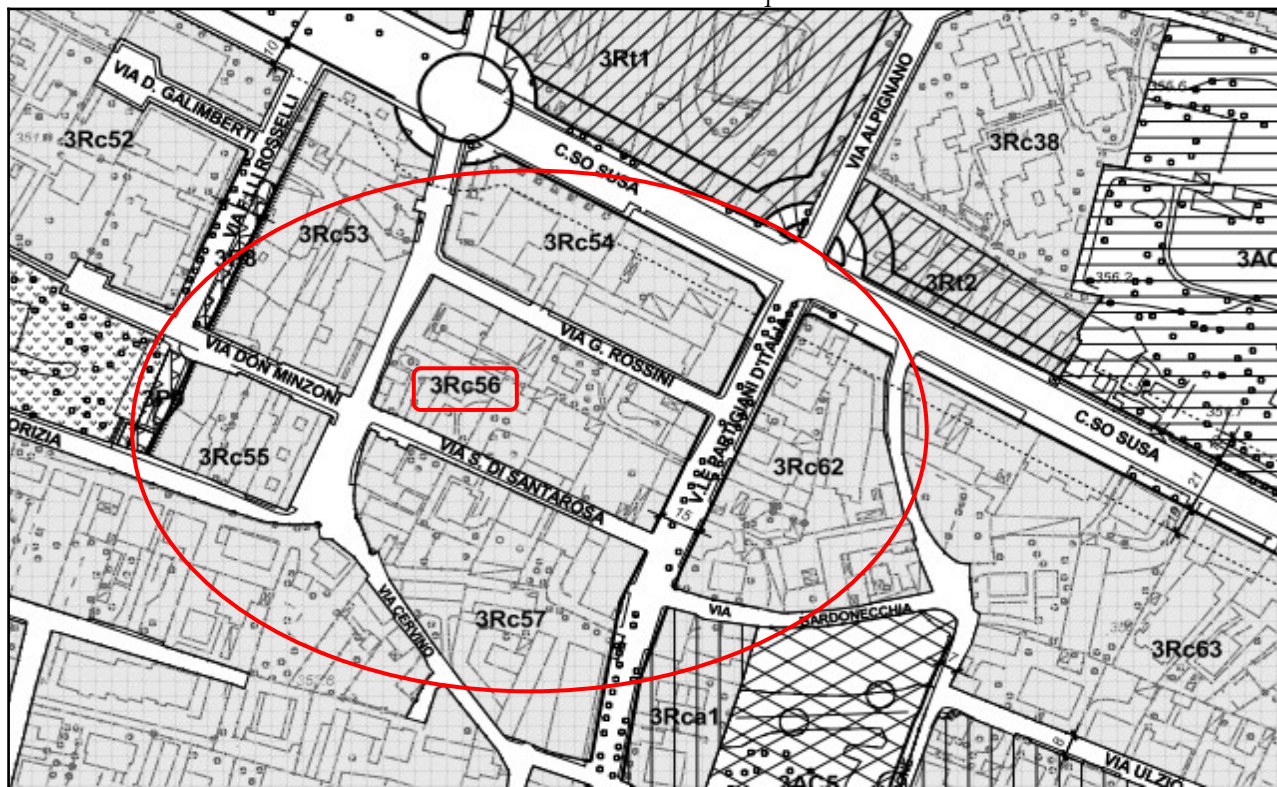


Figura 8 - Estratto PRGC vigente con evidenziata AN 3Rc56 e limitrofe AN 3Rc53-54-55-57-62

Solo nella scheda 3Rc56 non è previsto l'Artigianato di Servizio come destinazione secondaria (mentre nelle restanti sei schede è presente) pertanto con la presente variante si intende porre rimedio alla disomogeneità riportata nelle schede integrandola.

TABELLA DI RAFFRONTO RICOGNIZIONE DELLE AREE LIMITROFE – 3Rc56

Area Normativa	Destinazione d'uso Principale	Destinazione d'uso Secondaria
3Rc53	Attività Residenziali	Artigianato di Servizio Fornitura di Servizi a gestione privata
3Rc54	Attività Residenziali	Artigianato di Servizio Fornitura di Servizi a gestione privata
3Rc55	Attività Residenziali	Artigianato di Servizio Fornitura di Servizi a gestione privata
3Rc56	Attività Residenziali	Fornitura di Servizi a gestione privata
3Rc57	Attività Residenziali	Artigianato di Servizio Fornitura di Servizi a gestione privata
3Rc62	Attività Residenziali	Artigianato di Servizio Fornitura di Servizi a gestione privata

I contenuti delle modifiche, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto espressamente riferite al comma:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;

2.6 AREA PER IMPIANTI SPORTIVI IN VIA SESTRIERE

All'Amministrazione comunale di rivoli è pervenuta la proposta di insediamento di un'attività sportiva al coperto nell'area di proprietà comunale di via Sestriere rispetto alla quale, tramite atti deliberativi espressi, ha manifestato il proprio interesse; risulta pertanto opportuno per il caso di specie, ma anche per i casi che in futuro potrebbero manifestarsi, inserire l'apposita dicitura nella relativa scheda dell'Area Normativa denominata **10V16**. L'area, al momento, risulta inutilizzata pertanto è interesse del comune di Rivoli favorire l'insediamento di soggetti idonei per la gestione della struttura al fine di evitarne il degrado.



Figura 9 - Inquadramento da foto aerea

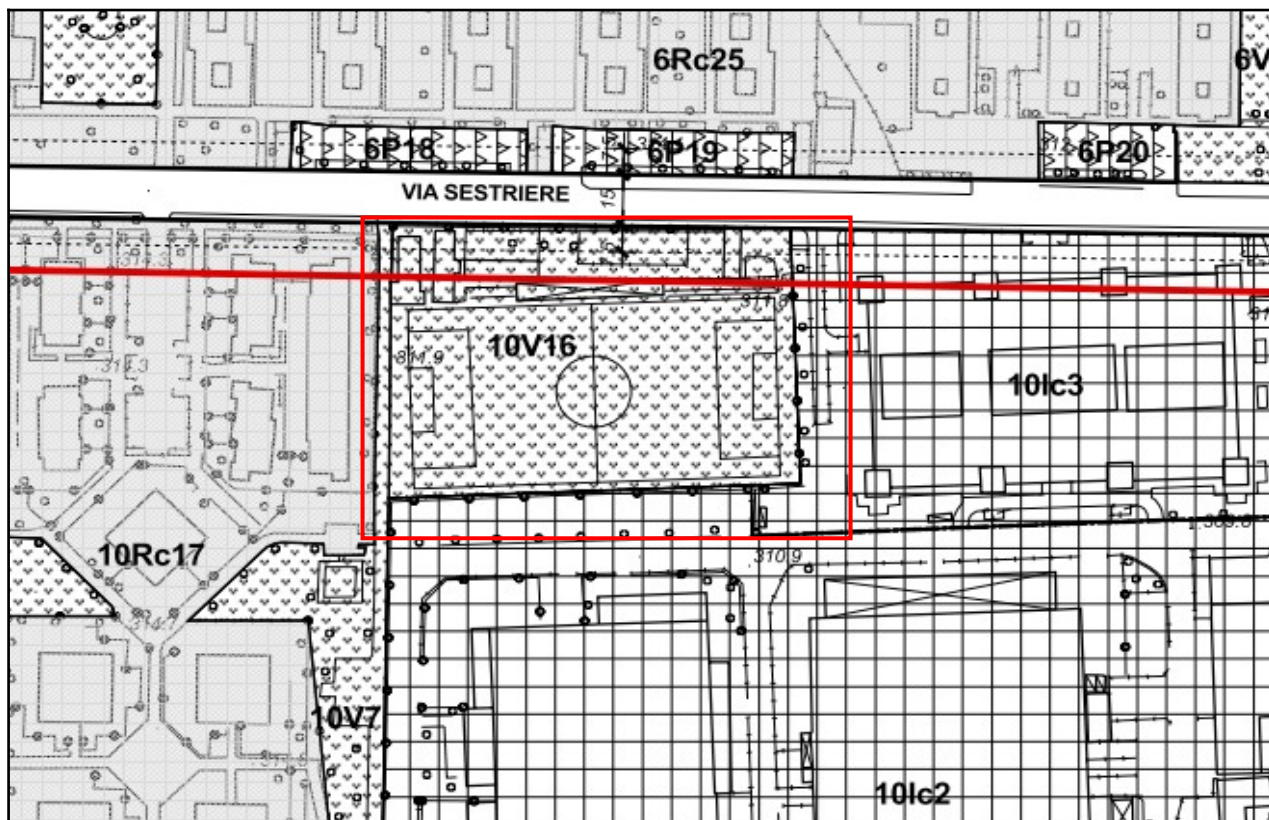


Figura 9 - Inquadramento su PRGC

2.6.1 Oggetto della richiesta di variante

Nella scheda dell'Area Normativa sono possibili, come destinazioni d'uso principali, esclusivamente impianti sportivi con attrezzature per attività all'aperto. Per ampliarne la possibilità di utilizzo, soprattutto nei periodi freddi, la presente variante prevede di inserire anche la possibilità di realizzazione di impianti sportivi per attività sportive al coperto (quali: palestre, piscine, etc.).

Area Normativa: 10V16		Aree a verde pubblico	
Area Urbanistica: R6	Indice Territoriale mq/mq: 0,50	Superficie mq: 8.568	
Destinazioni d'uso principali IMPIANTI SPORTIVI CON ATTREZZATURE PER ATTIVITA' ALL'APERTO			
Note aree normative - Già realizzato - Da ristrutturare proseguendo il viale pedonale su via Sestriere			

Figura 10 - La scheda con la sola destinazione d'uso "impianti sportivi per attività all'aperto"

2.6.2 Motivazioni della variante

Le aree destinate ai servizi di interesse comunale rientrano nello standard previsto dall'art.21 della Legge Regionale 56/77. Tale standard può essere costituito da un mix eterogeneo di destinazioni d'uso tra cui rientrano anche gli impianti sportivi comunali dove l'ampliamento dell'offerta giova alla flessibilità e alla maggiore possibilità di reperimento di soggetti gestori degli stessi. Pertanto, senza variare la quantità di servizi offerti, viene precisato nelle note la possibilità di ampliare l'offerta di servizi anche mediante la realizzazione di impianti sportivi al coperto a beneficio della flessibilità e polivalenza delle aree stesse.

I contenuti delle modifiche, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto espressamente riferite al comma:

- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico.

2.7 PERCORSO CICLABILE IN AREA NORMATIVA 9V22

Nel 2016 il Comune di Rivoli, insieme a quello di Alpignano e Collegno, ha partecipato ad un bando della Regione Piemonte denominato “Percorsi ciclabili sicuri” attraverso il quale ha ottenuto le risorse necessarie per co-finanziare la realizzazione un percorso ciclabile (e pedonale) denominato SCM1 (Servizio Ciclabile Metropolitano – Linea 1) che collegherà la stazione ferroviaria di Alpignano con le fermate della metropolitana di Rivoli e Collegno per poi proseguire verso Torino. Nell’ambito della definizione delle varie fasi progettuali dell’opera pubblica si rende necessario precisare, all’interno della scheda normativa dell’area di PRGC denominata 9V22, la futura presenza del percorso ciclabile.

L’area normativa in questione è destinata a servizi pubblici ed è soggetta ad acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale per la realizzazione di “spazi verdi non attrezzati di arredo urbano” che costituiranno il futuro “parco della valletta”.

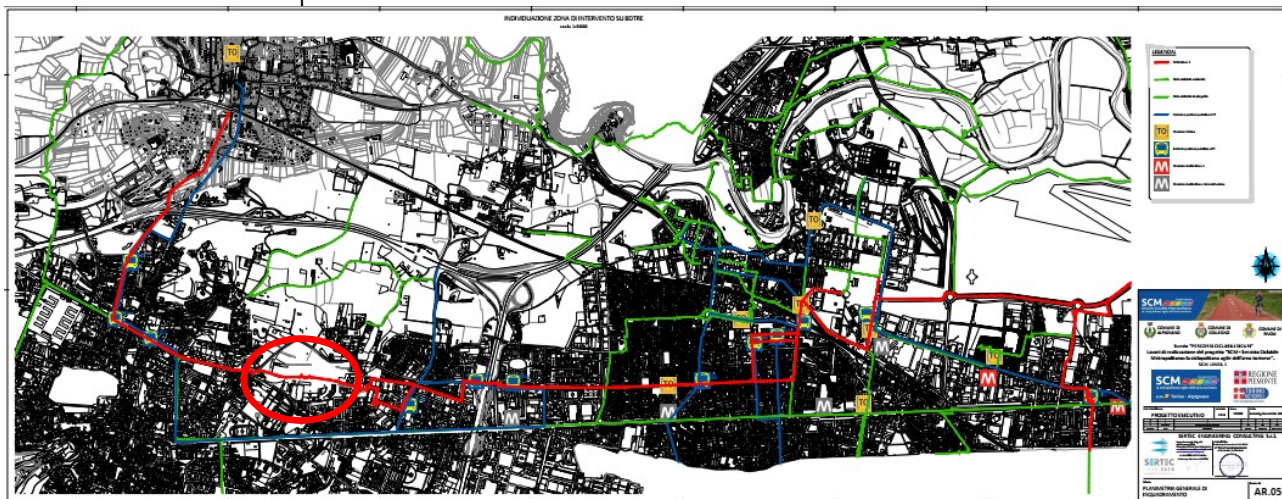


Figura 11 - Tavola progettuale del percorso ciclabile SCM1 con indicazione del tratto all'interno dell'Area 9V22

2.7.1 Oggetto della richiesta di variante

Nelle note della scheda dell'Area Normativa 9V22 sono già presenti alcune precisazioni in merito ai vincoli gravanti su di essa (es: pozzi e corsi d'acqua) e la presenza di un percorso ciclabile pubblico in previsione nell'area costituirebbe una ulteriore necessaria precisazione da aggiungere.

La formulazione della nota, in aggiunta a quelle già presenti, proposta dalla presente variante è:

“All'interno dell'Area Normativa è previsto il passaggio di una pista ciclabile”.

Area Normativa: 9V22		Aree a verde pubblico	
Area Urbanistica: R1	Indice Territoriale mq/mq: 0,16	Superficie mq: 119.301	
Destinazioni d'uso principali SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO			
Note aree normative - A.N. parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale (T.U. Leggi Sanitarie art. 338 del 27/7/1934 n. 1265 - m. 100) - Da realizzare - Nell'A.N. sono previsti interventi per il riequilibrio idraulico del territorio - Presenza di area di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile (D.P.R. 24/5/1988 n. 236 - m. 200) - 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") - Il vincolo relativo ai pozzi cesserà la sua efficacia alla cessazione della attività degli stessi			

Figura 12 - La scheda dell'area normativa priva della nota indicante la presenza del progetto di pista ciclabile

2.7.2 Motivazioni della variante

La variante è necessaria per permettere l'avanzamento ed il completamento della progettazione dell'opera pubblica.

I contenuti delle modifiche, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere, ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto espressamente riferite al comma:

- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE NVAR8/2021

Richiedente	Ubicazione	Area Normativa	Rif. Norma L.R. 56/77 Art.17 c12 lettera	Enunciazione della norma	Oggetto di modifica	Elaborati da modificare
Fonderia Meccanica F.lli Careglio Srl	Strada Molinetti, 6	At2	a)	Note: [...] impegno formale dell'azienda a rilocalizzarsi entro il termine temporale di 40 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire [...]	Note dell'area normativa. Spostamento del limite temporale previsto dalla convenzione per utilizzo dell'area.	Scheda Area di Intervento
FIN. MIR.	Corso C. Allamano, 127c	14i2 – 14i3 – 14Ic13	b), g)	---	Aggiornamento del perimetro dell'Area Normativa e conseguente adeguamento delle aree limitrofe.	Scheda Area di Intervento e Tavola Tc3-10
Cooperativa Sociale Chronos	Viale Colli – Strada Borgeisa	Fac3	b)	Destinazioni d'uso principali: [...] Attrezzature Socio – Assistenziali	Ampliamento delle destinazioni d'uso principali.	Scheda Area di Intervento
Carlugo - Monros	Viale Simioli, 74 - 23	9i1 – 9i2	g)	Destinazioni d'uso principali: [...] Parcheggio in superficie	Ampliamento delle destinazioni d'uso principali.	Scheda Area di Intervento
Cinnadaio	Viale Partigiani d'Italia	3Rc56	a)	Destinazioni d'uso secondarie: [...] Artigianato di servizio	Ampliamento delle destinazioni d'uso secondarie.	Scheda Area di Intervento
Amministrazione comunale.	Campo sportivo di via Sestriere	10V16	g)	Note: [...] “E’ inoltre ammessa la possibilità di realizzazione di attività sportive al coperto”.	Aggiornamento delle Note dell'Area Normativa	Scheda Area di Intervento
Amministrazione comunale.	Strada Bastone – “La valletta”	9V22	g)	Note: [...] “All'interno dell'Area Normativa è previsto il passaggio di una pista ciclabile”.	Aggiornamento delle Note dell'Area Normativa	Scheda Area di Intervento