



CITTÀ DI RIVOLI

VARIANTE SUAP "TORINOLEGGI"

Ampliamento del cortile di pertinenza per creazione area di manovra del fabbricato sito in via Burocchi 22 della ditta Torinoleggi – area urbanistica 14Ic5

***ART. 17 bis 4° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
Al Piano Regolatore Generale Comunale***

PROGETTO PRELIMINARE

Approvato con D.c.c. n. del



RELAZIONE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Ampliamento del cortile di pertinenza con porzione di area S6 per creazione area di manovra del fabbricato sito in via Burocchi 22 della ditta Torinoleggi – area urbanistica 14Ic5

Progettazione:

Arch. Enrico BONIFETTO - Via C.G. Brugnone n. 12 -10126 TORINO (TO)

Tel. 393 – 9855325 – e-mail: enricobonifetto@gmail.com

Committente:

Torinoleggi S.r.l. - Via Bartolomeo Lorenzo Burocchi, 22, 10098 Rivoli TO

OTTOBRE 2024

INDICE

1) PREMESSA - FINALITA' DELLA VARIANTE SUAP "TORINOLEGGI"	Pag. 3
2) LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE	Pag. 3
3) INQUADRAMENTO NORMATIVO PROCEDURALE	Pag. 4
4) LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E LE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL CORSO DELLA SECONDA SEDUTA DELLA PRIMA CONFERENZA	Pag. 4
5) I CONTENUTI DELLA VARIANTE SUAP "TORINOLEGGI"	Pag. 14
6) VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE	Pag. 19
6.1 COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011	Pag. 19
6.2 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017	Pag. 24
6.3 COERENZA CON IL PTCP2 DELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011	Pag. 30
7) VERIFICA DELLE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI	Pag. 32
7.1 COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Pag. 34
7.2 COMPATIBILITA' CON PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO	Pag. 34
7.3 COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PTCP AL D.M. 9 MAGGIO 2001 (VARIANTE SEVESO)	Pag. 19
7.4 RISPETTO DI INVARIANZA IDRAULICA <i>ai sensi dell'Art. 98 del R. E.</i>	Pag. 34
8) ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI	Pag. 34
9) VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	Pag. 34
10) VERIFICA DI COERENZA CON LA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO DELLA REVISIONE DEL PRGC ADOTTATA CON DGC N. 116 DEL 16/05/2024	
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE	Pag. 37

1) PREMESSA - FINALITA' DELLA VARIANTE SUAP DENOMINATA "TORINOLEGGI"

La presente Variante n. **SUAP denominata "TORINOLEGGI"**, predisposta ai sensi dell'art. 17bis, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., è redatta al fine ottenere la compatibilità urbanistica di un'area, posta in via Burocchi 22, confinante ad est con la strada vicinale ai piedi della massicciata della tangenziale, oggi classificata dal PRGC come "*s6 – aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie – spazi vedi non attrezzati di arredo urbano*", al fine di riclassificarla quale superficie fondiaria interna alla zona urbanistica di tipo produttivo, da recintare e pavimentare per creare un piazzale per la sosta dei mezzi a noleggio (spazio non accessibile al pubblico, ma solo agli addetti dell'azienda) e di manovra per i bilici necessari al trasporto dei succitati mezzi.

La planimetria generale su ortofoto sotto riportata mostra in "giallo" la sua collocazione.



2) LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Rivoli risulta dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con DGR 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 S.r.l.”. 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 Km 15+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;

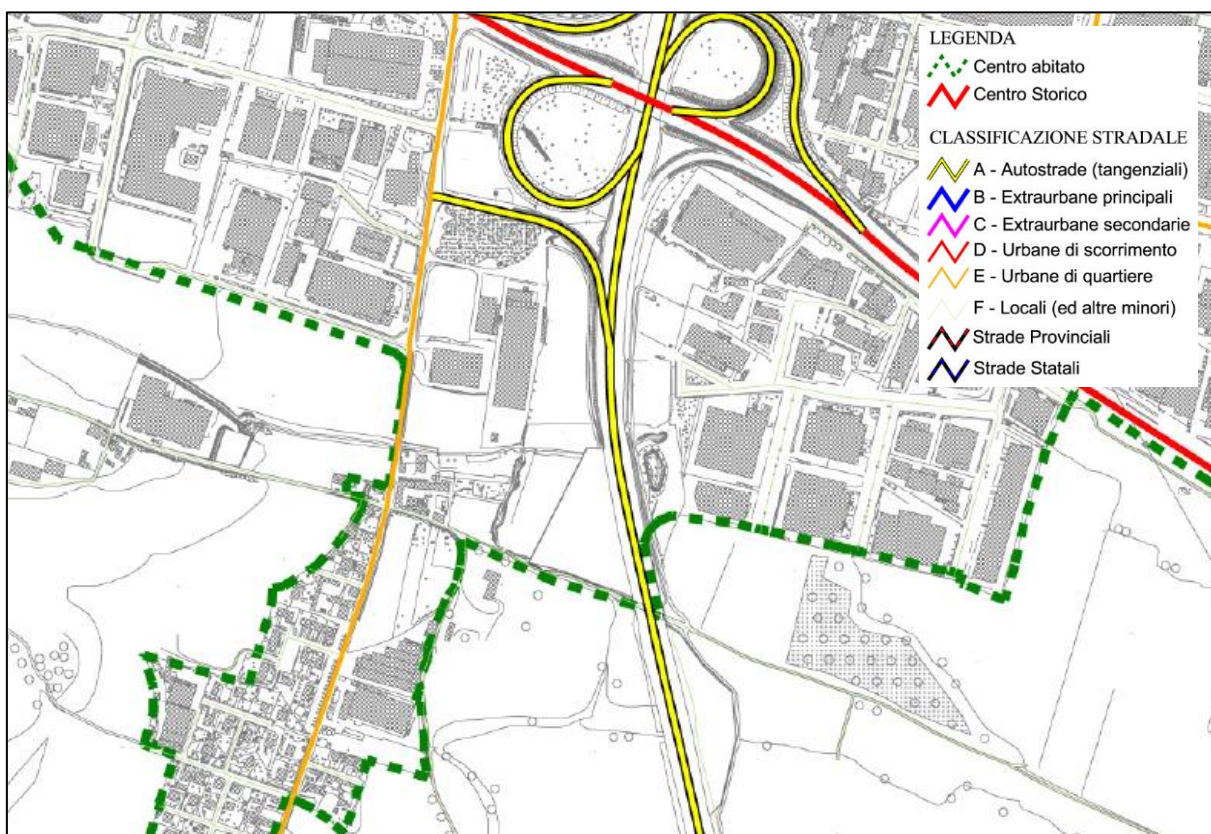
- La Variante **Parziale** denominata **11P/2008**, predisposta per l'introduzione di modifiche normative, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23/03/2009;
- La Variante Parziale denominata **12P/2008**, predisposta per l'introduzione di modifiche cartografiche e normative, approvata 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.

- La Variante ex art. 17 c. 12 L. R. 56/77 s.m.i., denominata **NVAR8/2021**, relativa a modifiche relative ad errori materiali, ripermetrazione di SUE, modificazioni ai singoli tipi di intervento

Infine, in data 16/05/2024, il Comune di Rivoli ha adottato, con DGC n.116 la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Revisione al PRGC, che è attualmente in salvaguardia

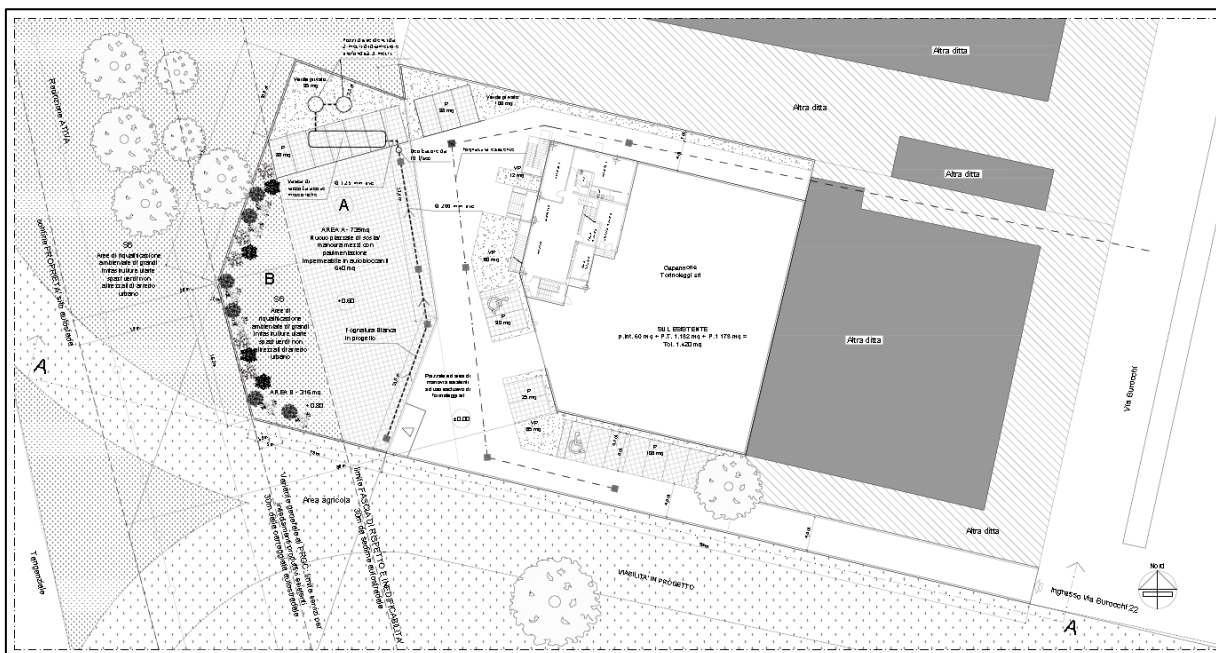
Si sottolinea inoltre, in quanto pertinente rispetto alla fattibilità della presente variante, che con D.G.C. n. N. 189 del 20/05/2014 il Comune di Rivoli ha approvato, nell'ambito della classificazione delle strade ai sensi del D. lgs. 285/92, la modifica della perimetrazione del centro abitato ai sensi del medesimo decreto, la quale riporta i sedimi in variante all'interno della perimetrazione, di cui si riporta uno stralcio, che giunge a sud fino alla via Molinetti, e ingloba la Tangenziale fino al confine con la zona industriale sud, inglobandola in essa.

Ai sensi del DPR n. 495 del 16/12/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", la fascia di rispetto stradale per le strade di tipo A è pari a 30 m, tuttavia gli elaborati del PRGC, al momento, non risultano aggiornati, in quanto riportano una fascia di salvaguardia di 60 m; la variante generale allo strumento urbanistico, in corso di studio, prevederà tale adeguamento.



Stralcio della Nuova Perimetrazione del Centro abitato approvata con D.G.C. n. N. 189 del 20/05/2014

Tale aspetto rileva in particolare ai fini dell'assentibilità degli specifici utilizzi previsti all'interno del piazzale in ampliamento della ditta insediata, nel quale verranno organizzati gli spazi secondo lo schema seguente tratto dagli elaborati di progetto architettonico allegati all'istanza di variante:



Secondo gli atti sopra richiamati, ci si trova pertanto nelle condizioni richieste dal Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, con particolare riferimento all'art. 28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati che così recita: **“...Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 30 m per le strade di tipo A”**.

Inoltre, la LR 56/77 all'art. 27 - Fasce e zone di rispetto prevede quanto segue:

“A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada), che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi 1 e 2, è fatto divieto di nuove costruzioni; è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici. Il PRG può prevedere che in tali fasce possa essere concessa, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture, opportunamente intervallati”.

Dal confronto con la planimetria sopra riportata, il progetto risulta pertanto conforme alle normative citate, in quanto le porzioni ancora interessate dalla fascia stradale verranno sistemate a verde, mentre lo standard relativo ai parcheggi di tipo privato previsti dalla L. 122/89 verranno reperiti all'interno delle rimanenti porzioni più prossime al capannone esistente al di fuori della citata fascia.

Inoltre, confrontando il presente progetto con la Proposta Tecnica di Progetto definitivo della revisione del PRGC adottata con DGC n. 116 del 16/05/2024, risulta che il lotto ricade totalmente, compresa la porzione a verde arborato, all'interno dell'area 14Ic9 - **AREE NORMATIVE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE CONSOLIDATE – art. 16.6.1**, ed all'esterno della nuova area 10i8 – **Servizi per insediamenti produttivi esistenti, e conseguentemente all'esterno della nuova fascia di 30 metri di rispetto alla Tangenziale**.

3) INQUADRAMENTO NORMATIVO - PROCEDURALE

La presente variante viene presentata tramite Sportello Unico Attività Produttive – S.U.A.P. del comune di Rivoli ai sensi del D.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo SUAP – G.U. n. 229 del 30.09.2010) che all'articolo 8 - *Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*, conferisce alle A.C. la possibilità di attivare apposite conferenze dei servizi finalizzate ad una il più possibile rapida ed efficace risoluzione degli iter di variante al piano regolatore e relativo rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

L'Articolo 17 bis della Legge Urbanistica Regionale 56/77 introdotto dalla L.R. 3 del 19 marzo 2013 e modificato dalla successiva L.R. 17 del 12 agosto 2013 disciplina tale procedura come segue:

1. *“Sono varianti semplificate al PRG quelle necessarie per l’attuazione degli strumenti di programmazione negoziata, come definiti dalla normativa vigente, nonché quelle formate ai sensi di normative settoriali, volte alla semplificazione ed accelerazione amministrativa. Tali varianti, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni.*
2. *Nel caso in cui le iniziative di interesse pubblico, attuate attraverso gli accordi di programma di cui all’articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali), comportino variazioni allo strumento urbanistico, si applica il seguente procedimento:*
 - a) *il soggetto proponente l’opera o l’intervento, pubblico o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica e, ove necessario, degli elaborati di natura ambientale;*
 - b) *l’amministrazione competente individua il responsabile del procedimento, che, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, convoca la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della l. 241/1990 e delle altre normative di settore;*
 - c) *la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;*
 - d) *nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell’intervento, della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;*
 - e) *la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime definitivamente in via ordinaria entro successivi trenta giorni;*
 - f) *l’accordo di programma, sottoscritto dagli enti interessati, è ratificato entro i successivi trenta giorni dal consiglio del comune o dei comuni interessati, pena la decadenza; esso comporta l’approvazione della variante;*
 - g) *la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione dell’atto formale del legale rappresentante dell’amministrazione competente, recante l’approvazione dell’accordo.*

Il presente procedimento è ricompreso nel quarto comma dell’articolo, che così recita:

4. *Nei casi previsti dall'articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, l'interessato chiede al responsabile dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) la convocazione della conferenza di servizi, presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, completo della proposta di variante urbanistica, comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale, secondo il seguente procedimento:*
- a) *il responsabile del SUAP, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convoca la conferenza di servizi, in seduta pubblica, di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della l. 241/1990 e delle altre normative di settore;*
 - b) *la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;*
 - c) *nel caso di espressione negativa, il responsabile del SUAP restituisce gli atti al proponente e comunica le risultanze in forma scritta, fissando un termine per la risposta alle osservazioni ostative e la ripresentazione degli elaborati;*
 - d) *nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, il responsabile del SUAP cura la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;*
 - e) *la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e, previa acquisizione dell'assenso della Regione, si esprime definitivamente entro i successivi trenta giorni;*
 - f) *il responsabile del SUAP trasmette le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al Consiglio comunale, che si esprime sulla variante nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.*

I successivi commi 7,8 e 10 definiscono meglio la procedura e gli elaborati necessari:

7. *Sono vincolanti, ancorché minoritari all'interno delle conferenze di cui al presente articolo, i pareri espressi dalla Regione con deliberazione della Giunta regionale relativi all'adeguamento e alla conformità agli strumenti di pianificazione regionale o riferiti ad atti dotati di formale efficacia a tutela di rilevanti interessi pubblici in materia di paesaggio, ambiente, beni culturali, pericolosità e rischio geologico, aree di elevata fertilità, infrastrutture ovvero in merito agli aspetti connessi alla VAS o per assicurare il coordinamento di politiche territoriali o garantire la fattibilità di politiche comunitarie, nazionali e regionali, purché anch'esse dotate di formale efficacia, nonché per violazione della presente legge.*
8. *Le varianti di cui al presente articolo sono soggette alla verifica preventiva di assoggettabilità al processo di VAS, ad eccezione dei casi esclusi di cui al comma 11. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.*
-
10. *L'amministrazione responsabile dei procedimenti di cui al presente articolo svolge il ruolo di autorità competente per la VAS, purché dotata della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7; i provvedimenti in merito alla VAS sono formulati sulla base dei contributi espressi dai soggetti con competenza ambientale in sede di conferenza; tali contributi, in caso di assoggettabilità, forniscono elementi di specificazione per il rapporto ambientale.*

11. *Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo limitate funzionalmente e territorialmente all'adeguamento urbanistico dell'area di localizzazione di un intervento, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA.*
- 12....*Abrogato*
13. *Per le varianti di cui al presente articolo, riguardanti interventi assoggettati alle procedure di VIA, sono fatti salvi i tempi previsti dalla normativa in materia ambientale, per l'espletamento delle procedure stesse.*
14. *Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, gli elaborati delle varianti di cui al presente articolo possono avere contenuto limitato alla considerazione delle aree o degli aspetti oggetto della variante e devono prevedere:*
- a) la relazione illustrativa;*
 - b) le indagini geomorfologiche e idrogeologiche con la relativa carta di sintesi, nonché le indagini sismiche qualora necessarie ai sensi della normativa di settore;*
 - c) la relazione geologico tecnica;*
 - d) le tavole di piano in scala non inferiore a 1:10.000 e 1: 2.000;*
 - e) la sovrapposizione della proposta di variante al PRG vigente, con la stessa simbologia di piano in scala non inferiore a 1: 10.000 e 1: 2.000;*
 - f) le tavole di variante in scala non inferiore a 1:10.000 e 1: 2.000;*
 - g) le norme di attuazione.*
15. *Con proprio provvedimento, la Giunta regionale detta specifiche disposizioni relative alla disciplina dei procedimenti di cui al presente articolo, alla redazione degli elaborati di cui al comma 14, nonché le disposizioni volte a perseguire l'uniformità e l'informatizzazione degli elaborati medesimi.*

Nello specifico i contenuti della variante prevedono lo scorporo (14lc5.1) e l'ampliamento di un'area normativa per attività produttive consolidate all'interno del vigente piano regolatore in modo da permettere l'estensione del lotto fondiario della ditta Torinoleggi, sita nell'area produttiva 14lc5 per creare un piazzale per la sosta dei mezzi a noleggio (spazio non accessibile al pubblico, ma solo agli addetti dell'azienda) e di manovra per i bilici necessari al trasporto dei succitati mezzi.

Il conferimento della relativa compatibilità urbanistica è condizione essenziale al fine dell'ottenimento delle successive autorizzazioni edilizie.

La Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 - Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica (BU10 del 10/03/2016) chiarisce sotto forma di schema (K) l'iter da seguire per la specifica fattispecie in esame come segue:

Il soggetto proponente l'opera o l'intervento, pubblico o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati di variante urbanistica e del documento tecnico per la fase di verifica VAS	
Il responsabile del procedimento individuato, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati ¹¹	
<p align="center">La conferenza si esprime entro 30 gg dalla prima seduta.</p> <p>Ad essa partecipano il comune o i comuni interessati, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione e gli altri enti o soggetti, compresi i soggetti con competenza ambientale, che devono fornire il parere di competenza, anche in merito alla verifica di VAS</p>	
<p>Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della conferenza, l'autorità competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.</p> <p align="center">Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)</p>	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
La conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza e dagli esiti della fase di verifica, sul sito informatico dell'ente responsabile per 15+15 gg per le osservazioni	Il soggetto proponente predispone il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica gli elaborati anche sulla base delle eventuali modifiche richieste dalla conferenza
Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute e il provvedimento di verifica ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito al progetto e alla variante	Il responsabile del procedimento
La conferenza si esprime in via ordinaria entro i successivi 30 gg dal termine delle osservazioni e approva il progetto e la relativa variante (a seconda dei casi occorre la ratifica del Consiglio comunale)	<div> <div> <p>pubblica sul sito informatico dell'ente responsabile la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p> </div> <div> <p>comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p> </div> </div>
La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione	<p>Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito al progetto e alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, compresi quelli dei soggetti con competenza ambientale</p> <p>L'autorità competente per la VAS emette il parere motivato entro i termini concordati in conferenza</p> <p>Il soggetto/autorità proponente e l'autorità competente per la VAS procedono alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispongono gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</p> <p>Il responsabile del procedimento convoca la seduta conclusiva della conferenza che si esprime in via definitiva e approva il progetto e la relativa variante, comprensiva della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio, dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e il parere motivato (a seconda dei casi occorre la ratifica del Consiglio comunale)</p> <p>La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione</p>

NOTA BENE: Sdoppiamento della seconda seduta della conferenza, fase non disciplinata dalla legge, necessaria per l'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente prima dell'approvazione

Si evidenzia che, nel caso in cui la variante semplificata al piano regolatore comunale art. 17 bis a seguito del procedimento di verifica di VAS, sia ritenuta da assoggettare alla fase di valutazione della procedura di VAS, si dovranno adeguare le tempistiche previste per la sua approvazione a quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006, come riportato nello schema proposto.

Con riferimento ai criteri sopra descritti, si procede pertanto alla declinazione del requisito base fondamentale per l'attivazione del presente procedimento SUAP ai sensi del DPR 160/10, ovvero la **verifica in ordine alla mancanza e/o insufficienza di aree con classificazione di zona.**

Il P.R.G.C. del Comune di Rivoli riconosce sul proprio territorio zone per attività produttive artigianali e industriali, ricomprese a margine dell'abitato ed in zona propria produttiva, individuate quali zone Ic (di completamento) ormai consolidate, e zone per attività produttive artigianali e industriali, ricomprese a margine dell'abitato ed in zona propria produttiva individuate quali zone Ir (di riordino); riconosce inoltre un'area per le attività produttive destinate al Centro Intermodale Merci (C.I.M.). Non sono previste aree produttive di nuovo impianto.

Allo stesso tempo, lo specifico progetto oggetto di variante può essere a tutti gli effetti ricompreso fra gli interventi di completamento e/o ampliamento di un'attività esistente e di conseguenza i relativi sedimi destinati allo scopo dovranno evidentemente trovarsi in *"...stabile e diretto collegamento con lo stabilimento medesimo necessitante l'ampliamento, senza necessità di ricerche ulteriori..."*, ovvero *"...che nell'ipotesi di ampliamento di un insediamento produttivo preesistente la necessità di variare lo strumento urbanistico deve essere valutata in relazione al progetto presentato, cioè tenendo conto che trattasi di un progetto collegato e funzionale ad un insediamento già operante..."* (cfr. Circolare della Regione Piemonte n. 2/AMB del 21/02/2019 - pubblicata sul BU9S4 del 28/02/2019).

La scelta localizzativa risulta obbligata dalle esigenze espresse dall'attuale società proprietaria dell'immobile già presente sulla medesima area, la quale avendo registrato nel corso degli anni un aumento delle commesse e dei volumi di lavoro, tali da rendere non più sufficienti le superfici esistenti, necessita di ampliare la propria superficie fondiaria al fine di creare un piazzale con un'area di stazionamento veicoli in esposizione e manovra, utilizzando ovviamente i sedimi adiacenti di proprietà della medesima.

In conclusione, considerato quanto ai punti precedenti, si ritiene sostanzialmente soddisfatto il requisito richiesto, poiché l'insufficienza di zone pianificate può essere reperita unicamente tramite l'impiego di un'area funzionalmente collegata all'impianto esistente, in quanto la verifica viene eseguita con riferimento alle *"...esigenze di funzionamento e di sviluppo della specifica attività, secondo le quantità e modalità proposte nel progetto presentato, senza bisogno di estenderla all'intero territorio comunale..."* (cfr. Circolare della Regione Piemonte n. 2/AMB del 21/02/2019 - pubblicata sul BU9S4 del 28/02/2019).

4) LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E LE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL CORSO DELLA PRIMA SEDUTA DELLA CONFERENZA

In data 8/11/2022, a seguito dell'invio al SUAP delle integrazioni e modifiche richieste nel corso della Prima seduta della Prima Conferenza, si è tenuta, in modo asincrono, la Seconda seduta della Prima conferenza di Copianificazione.

Sono pervenute le seguenti osservazioni

- ATIVA, prot. ATV/ORD 4906/2022/U del 29.11.2022
- Città di Rivoli – Direzione Servizi al Territorio e alla Città – Servizio Urbanistica ed edilizia prot. 91560 del 29.11.2022
- Città di Rivoli – Direzione Servizi al Territorio e alla Città – Servizio Reti, Progettazione ed Ambiente – Ufficio Ambiente - prot. 92441 del 2.12.2022
- Città Metropolitana di Torino- Dipartimento Territorio Edilizia e Viabilità – Funzione specializzata Urbanistica e Copianificazione - prot. 155923 del 28.11.2022
- Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale - prot. 157875 del 30.11.2022
- Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Copianificazione urbanistica area nord – ovest - prot. 147102 del 28.11.2022
- Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure - prot. 146241 del 25.11.2022
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino, prot. 17730 del 11.05.2021

che vengono di seguito così riassunte:

Città di Rivoli – Direzione Servizi al Territorio e alla Città – Servizio Urbanistica ed edilizia	Città di Rivoli – Direzione Servizi al Territorio e alla Città — Ufficio Ambiente	Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale	ATIVA	Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino
<p>1. Si descrivano i criteri utilizzati per quantificare i parametri urbanistici all'interno della scheda, con esplicito riferimento ai titoli edilizi ed alle superfici in essi autorizzate;</p> <p>2. Si fornisca la scheda aggiornata dell'area s6, così come modificata a seguito dello stralcio della superficie accorpata alla nuova area urbanistica;</p> <p>3. Si dettino maggiormente le esigenze produttive poste alla base della richiesta progettuale, dimostrando che la richiesta in oggetto vi sia correttamente proporzionata;</p> <p>4. Si fornisca un rilievo dell'area, anche fotografico, con indicazione circa la presenza di eventuali alberature ad alto fusto, con indicazione dell'essenza e delle caratteristiche dimensionali;</p>	<p>1. La realizzazione del progetto comporta un incremento del consumo di suolo libero, che per quanto venga mitigato ricorrendo a soluzioni drenanti, comporta comunque una perdita irreversibile di servizi ecosistemici. Nella presentazione del documento di verifica di assoggettabilità a VAS a corredo dell'istanza di variante semplificata dovranno essere previste anche misure di compensazione del consumo di suolo, individuando interventi volti alla rinaturazione e/o deimpermeabilizzazione di superfici compromesse, in misura omologa a quella consumata nel progetto in esame.</p> <p>2. All'interno della pratica di Permesso di Costruire dovrà essere meglio definita la tematica inerente le terre e rocce da scavo definendo la volumetria del materiale di risulta e definendo la quota parte che sarà oggetto di recupero in loco, quella riutilizzata come sottoprodotto e quella allontanata come rifiuto. Si richiede inoltre che per le volumetrie di terre e rocce da scavo allontanate dal sito venga data indicazione di almeno 3 possibili siti di destino autorizzati ad accoglierle secondo il regime adottato.</p> <p>3. Si prende atto che il progetto prevede la realizzazione di pozzi drenanti per l'allontanamento delle acque meteoriche ricadenti sul piazzale, così da garantire l'invarianza idraulica dell'ampliamento in progetto. Si richiede di valutare la possibilità di riutilizzare le acque di prima pioggia trattate e quelle di seconda pioggia per gli utilizzi non potabili dell'azienda così da garantire un risparmio nel consumo della risorsa idrica.</p>	<p>1. COMPENSAZIONE L'intervento proposto a titolo di compensazione a pag. 7 dell'elaborato <i>Relazione Tecnica</i>, consistente in un'eventuale piantumazione di nuovi esemplari arborei o arbustivi nella restante parte del lotto di proprietà, esterna alla recinzione in progetto e adiacente alla tangenziale può essere considerato un'opera mitigativa, ma non compensativa. La stessa non si ritiene adeguata a conseguire un bilanciamento positivo degli impatti in quanto è situata in una zona interclusa, adiacente alla tangenziale, non facente parte della Rete ecologica locale. Inoltre dalla documentazione prodotta sembra che su parte di quest'area sia prevista la realizzazione di un nuovo svincolo. Si ricorda che le aree destinatarie degli interventi di compensazione devono mantenere una destinazione d'uso compatibile con le finalità dei suddetti interventi volte a riequilibrare nel tempo il valore ecologico perso e devono pertanto essere vincolate a tale destinazione dallo strumento urbanistico comunale. Di conseguenza, ai fini della sostenibilità ambientale dell'intervento, si ritiene necessario che vengano individuati interventi di compensazione idonei a bilanciare la perdita del valore ambientale da individuare su altre aree, preferibilmente di proprietà pubblica.</p> <p>2. Gestione delle acque meteoriche Il nuovo piazzale di sosta/esposizione e manovra sarà realizzato con tipologia carrabile drenante per quanto riguarda l'area antistante il piazzale esistente ed a "prato armato". <i>Previsioni di progetto del nuovo piazzale</i> Il progetto prevede che le acque meteoriche derivanti dal nuovo piazzale vengano raccolte in due pozzetti disperdenti profondi mt. 3,00 e aventi diametro di mt. 2,00, inseriti nella porzione recintata di area a verde con prato armato. E' necessario che i sistemi disperdenti vengano progettati sulla base di indagini idrogeologiche in sito specifiche volte ad accertare gli effettivi valori di permeabilità del terreno. Inoltre, poiché il nuovo piazzale dove saranno movimentati ed esposti i mezzi a noleggio sarà realizzato con pavimentazione carrabile drenante, si richiede che il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS descriva le modalità che verranno adottate per evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore a causa di sversamenti di oli e sostanze inquinanti derivanti dai bilici deputati al trasporto ed allo spostamento dei mezzi in esposizione. Occorre valutare eventuali presidi atti ad evitare il verificarsi di tale eventualità (quali ad esempio utilizzo di pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di vasche trappola, oppure da sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia e di dilavamento per il trattamento preventivo).</p>	<p>In primo luogo, si rileva che l'ampliamento del cortile di pertinenza, come da elaborati progettuali forniti, è situato al di fuori della predetta fascia risultando, al contrario, ricadente all'interno della stessa area verde con alberature e prato armato.</p> <p>Pertanto, con esclusivo riferimento a tale area verde, evidenziamo, per quanto di competenza e ai soli fini del Codice della Strada, quanto segue.</p> <p>Per quanto riguarda eventuali specie arboree previste, si rimanda a quanto stabilito dal Codice della Strada: in particolare le stesse devono essere posate ad una distanza dalla proprietà autostradale non inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri</p>	<p>In relazione alla Conferenza dei Servizi per l'attività in oggetto, note prot. TO-SUPRO n. 24759 del 21.04.2021. da parte del comune di RIVOLI (TO), al fine dell'esame degli ambiti di competenza di questo Comando ex Capo III del D. Lgs. n. 139/2006, si rende noto che, dalla verifica degli elaborati allegati con restituzione non conforme allo standard ex d.M. 30.11.1983, l'attività stessa risulta ricompresa ex punto 70.1.B e/o 75.2.B allegato I del d.P.R. n. 151/11. Per tali attività il parere di questo Comando è dovuto a seguito dell'attivazione delle istanze ex artt. 3 e 4 del d.P.R. n. 151/11 con i contenuti e le modalità ex d.M. 07.08.2012, con l'esigenza di comunicare i riferimenti del numero di fascicolo VF 85517 per il riscontro degli atti d'ufficio.</p>

Città Metropolitana di Torino- Dipartimento Territorio Edilizia e Viabilità – Funzione specializzata Urbanistica e Copianificazione	Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure	Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Copianificazione urbanistica area nord – ovest
<p>Sulla scorta della “Circolare del Presidente della Giunta regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB”, in cui è citato: "La variante deve essere inoltre quella strettamente necessaria per la realizzazione di quel progetto. Nella valutazione dei progetti è necessario inoltre attenersi alle seguenti indicazioni:</p> <p>a) l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto...", sarebbe opportuno ridimensionare l'ambito14lc5.1 a quella che è l'area interessata dalla variazione urbanistica che considerato l'oggetto della modifica del P.R.G.C., non presenterebbe nessun indice di edificabilità nella Scheda dedicata e in conformità alla citata circolare, nel caso di mancata attuazione, tornerebbe alla destinazione d'uso originaria;</p> <p>b) preso atto che nella Scheda normativa si propone: "Dovranno essere monetizzati gli standard pubblici relativi all'andamento della superficie fondiaria rispetto a quella prevista dalla concessione edilizia originaria n. 396/89 del 03/05/1991, pari 10 % della S.F.", si rammenta che la monetizzazione degli standard è consentita solo se viene dimostrata la presenza di quelli minimi previsti dalla L.R. 56/77, si chiede pertanto di verificare se la superficie a standard per attività produttive, già esistenti nell'ambito produttivo, sia idonea a soddisfare anche l'aumento della superficie fondiaria in questione;</p> <p>c) fatto salvo diverse indicazioni del PRGC si rammenta che quanto previsto dall'art 2 della Legge 122/1989, in cui è citato: "...Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione", si riferisce alle nuove costruzioni. Considerato che i parcheggi privati esistenti siano proporzionati a quanto previsto dalla Norma vigente e che, come si evince dagli Atti, non sono previsti aumenti di cubatura, ma si vuole realizzare un'area per l'esposizione, non si rende necessario prevedere parcheggi privati aggiuntivi;</p> <p>d) agli Atti non risulterebbe allegata la dichiarazione del Comune di Rivoli che l'area non è gravata da Usi Civici, come citato nella Relazione Modifiche Cartografiche e Normative dagli Atti;</p>	<p>Risorse idriche</p> <p>In relazione alla verifica del rispetto dell'invarianza idraulica così come descritto al paragrafo 6.4 del Dv e dettagliato meglio nella relazione specifica dell'Ing. Martina (Società TECNE), di rileva quanto segue, rimandando anche ad un giudizio per l'applicazione dell'invarianza, sentito il Settore regionale Tutela delle acque.</p> <p>In merito all'attitudine idrogeologica del territorio all'infiltrazione nel sottosuolo ai fini dell'applicazione dell'invarianza e sulla scorta dell'analisi della documentazione idrogeologica a disposizione, si può affermare quanto di seguito riportato.</p> <p>Lo spessore della zona del non saturo (zns) è consistente. Nel sottosuolo dell'area in oggetto si hanno almeno 55 m a disposizione per la realizzazione di eventuali opere disperdenti (dreni, pozzi ecc). La zona è caratterizzata dalla presenza di litotipi impermeabili. Lo spessore totale dei livelli impermeabili è compreso tra il 20 e il 40% dello spessore totale della zns (55 m) corrispondenti a spessori di 11 -22 m. Infine la zns è caratterizzata da una conducibilità idraulica equivalente verticale modesta indicativamente pari a 10-5 – 10-7 m/s.</p> <p>In conclusione, si può affermare che vi è un'ottima disponibilità di spazio per effettuare opere drenanti in sotterraneo, ma visti i valori di permeabilità non elevati e la presenza di cospicui spessori di materiali impermeabili si suggerisce, in fase attuativa, al fine di accertare l'assetto litostratigrafico dell'area, di utilizzare parametri sito specifici.</p> <p>Il dimensionamento dell'opera di drenaggio/infiltrazione dovrà quindi discendere da uno studio dettagliato che tenga conto, per la zona non satura, dell'eventuale presenza di livelli a bassa permeabilità, la loro potenza ed estensione areale, attraverso una ricostruzione litostratigrafica e dell'effettivo grado di permeabilità dei livelli fini mediante indagini idrogeologiche sito specifiche e prove di dettaglio normate da procedure tecniche. Si evidenzia inoltre che la regimazione delle acque meteoriche e la loro veicolazione nel sottosuolo deve essere:</p> <ul style="list-style-type: none">• compatibile con eventuali obiettivi di bonifica ambientale, se presenti a valle idrogeologico dell'area in oggetto, al fine di evitare fenomeni di lisciviazione degli elementi inquinanti in falda e la loro veicolazione in un intorno più ampio rispetto al "punto sorgente";• compatibile con le fondazioni, con gli eventuali piani interrati degli edifici esistenti e con gli apparati radicali degli alberi. <p>Infine la trasformazione proposta ricade all'interno della aree di ricarica dell'acquifero profondo.</p> <p>Ricordiamo che nella redigenda Variante generale, così come previsto dalla d.g.r. 2 febbraio 2018, n. 12-6441, il Comune, essendo ricompreso tra quelli il cui territorio, o parte di esso, è compreso all'interno delle aree di ricarica degli acquiferi profondi, è tenuto a rappresentare, ai sensi dell'art. 17, commi 3 e 4 della L.r. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo), le delimitazioni delle aree di ricarica in coerenza e nei limiti definiti nella Parte III (<i>Cartografia delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese di cui alla determinazione n. 268 del 21 luglio 2016 ed elenco dei comuni totalmente o parzialmente ricompresi all'interno della delimitazione delle aree di ricarica</i>). I Comuni sono tenuti inoltre a recepire nel proprio regolamento edilizio la presente disciplina, con specifico riferimento al paragrafo 6, al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea.</p> <p>Misure mitigative e compensative</p> <p>Per quanto attiene agli interventi a carattere mitigativo proposti nel Dv si prende atto:</p> <ul style="list-style-type: none">- della previsione di un progetto di invarianza idraulica per il quale occorreranno alcuni approfondimenti tecnici richiesti nel paragrafo dedicato al tema;- della proposta di minimizzare gli impatti sul paesaggio circostante prediligendo il ricorso a recinzioni a vista e di cancellate di colorazione coerente con il contesto nel quale si inserisce l'intervento;- della scelta di mettere a dimora delle alberature di medio fusto oltre alle siepi già esistenti; <p>3. Conclusioni</p> <p>Premesso quanto evidenziato nei paragrafi precedenti, preso atto positivamente che le richieste di integrazione formulate da questo Settore con nota prot. AOO A1600A, n. 52952 del 06.05.2021 sono state complessivamente soddisfatte, si evidenzia quanto segue.</p> <p>In relazione all'impostazione progettuale rilevabile dalla documentazione fornita, fatta salva la specifica competenza dell'ufficio tecnico comunale, si segnala a titolo collaborativo l'opportunità di una approfondita verifica in merito alla porzione dell'area denominata “prato armato” in quanto tale area, inclusa nella fascia di rispetto stradale, non può essere soggetta a trasformazioni urbanistico-edilizie.</p> <p>Si rimanda alla successiva “presentazione di una istanza o di un progetto definitivo” per l'espressione nel merito dei contenuti e le eventuali ulteriori modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie.</p> <p>Si richiamano infine i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta regionale 2/AMB del 21 febbraio 2019. In tal senso si ricorda che la verifica di procedibilità e di completezza degli atti compete al responsabile del procedimento</p>	<p>Si evidenzia che l'attuazione dell'intervento come da progetto prevede una piattaforma di parcheggio e manovra di cui una parte, sistemata da progetto con tecnologia a “prato armato”, andrebbe a cadere all'interno della fascia di rispetto stradale e dell'area a servizi attualmente denominata s6. Non essendo specificato nel dettaglio cosa si intenda per “prato armato” ed a quale tecnologia di pavimentazione ci si riferisca sarà opportuno, nel prosieguo del procedimento, ottenere specifico approfondimento che consenta all'Amministrazione Comunale di valutare se tale intervento non costituisca di fatto un'opera assimilabile al concetto di “trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio” ad uso privato dunque si configuri quale nuova costruzione (art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i.) ponendosi così in contrasto con la normativa relativa alle fasce di rispetto delle arterie autostradali (DPR 495/92 art. 28, LR 56/77 art. 27). Sarà quindi necessario integrare la documentazione con la verifica del soddisfacimento dei servizi ex art. 21 LR 56/77 in seguito alla modifica richiesta, in particolare per quanto riguarda le aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi.</p> <p>Si richiede infine di valutare la ricollocazione dei pozzetti disperdenti al di fuori della fascia di rispetto stradale ed all'interno dell'area che si prevede con pavimentazione carrabile drenante.</p> <p>Si ricorda che il concetto di sufficienza o insufficienza delle aree esistenti (art. 8 del DPR 160/2010) deve essere dichiarato dal Comune stesso, tenendo conto della circostanza che si tratta di un progetto di ampliamento di un'attività già esistente e operante.</p>

A) Riguardo a quanto richiesto dal Servizio Urbanistica ed edilizia del comune di Rivoli:

In merito al punto 1), al Capitolo 4) della Relazione - CONTENUTI DELLA VARIANTE N° 1/2020, il secondo comma è così integrato con la seguente frase:

Il fabbricato esistente deriva dall'attuazione del comparto 4b del Piano Esecutivo Convenzionato con Concessione Edilizia 696/89/B del 10/11/1993, - sup. coperta mq. 1.118,41 – sul 1.350,48 (piano terra, piano rialzato piano primo mq. 1.232,01 – piano interrato mq. 118,47) e successive varianti (Autorizzazione edilizia 396/1995 per modifiche interne al piano primo con cambio di destinazione da alloggio custode ad uffici, senza aumento di SUL) - DIA n. 7158 del 15 Luglio 2003 – per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne senza aumento della SUL - Concessione edilizia in sanatoria n. 318/94 del 22 luglio 2003 per realizzazione recinzione - DIA 5364 del 18/10/2004 per ampliamento superficie calpestabile interna (ampliamento uffici piano primo) per un totale di (mq. 1.301,75 - piano terra, piano rialzato piano primo + mq. 118,47 piano interrato) = mq. 1.420,22, inferiori ai 2.560 mq. oggi realizzabili secondo la norma vigente per l'area 14 Ic5 (i.f. 1mq/mq).

In merito al punto 2), Si allega la scheda aggiornata dell'area s6, così come modificata a seguito dello stralcio della superficie accorpata alla nuova area urbanistica

In merito al punto 3), al Capitolo 4) della Relazione - CONTENUTI DELLA VARIANTE N° 1/2020, il primo comma è così integrato con la seguente frase:

L'azienda ha registrato nel corso degli ultimi anni un aumento delle commesse e dei volumi di lavoro, tali da rendere non più sufficienti le superfici esistenti. Ritiene pertanto necessario dotare la ditta di nuovi spazi per deposito e movimentazione dei mezzi di trasporto (bisarche) e nuovi carrelli elevatori acquistati e di imminente consegna per far fronte alle sopra richiamate esigenze di mercato.

In merito al punto 4), Si allega la documentazione fotografica richiesta, con la descrizione delle essenze e delle caratteristiche dimensionali della vegetazione esistente insieme ad un progetto di sistemazione della porzione recintata in cui si prevede la realizzazione di una fascia perimetrale di specie arbustive autoctone

B) Riguardo a quanto richiesto dall' Ufficio Ambiente del comune di Rivoli:

In merito al punto 1), a seguito di incontri con i funzionari dell'Ufficio, si è stabilito, secondo l'indirizzo dato dal settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, sulla base dell'importo minimo a mq. di euro 30,86 di effettuare una compensazione omologa e contestuale, individuando come area di compensazione il lotto della Bocciofila in disuso e fatiscente di via Tevere, da rigenerare, per una superficie di mq. 640, pari alla superficie del piazzale da costruire in via Burocchi, da attuare contestualmente alla realizzazione del piazzale medesimo, con collaudo preliminare alla fine dei lavori.

A tale fine è stato redatto un progetto esecutivo dell'opera, i cui elaborati fanno parte e integrante della documentazione della presente Variante SUAP.

In merito al punto 2), si prende atto. All'interno della pratica di Permesso di Costruire sarà meglio definita la tematica inerente le terre e rocce da scavo definendo la volumetria del materiale di risulta e definendo la quota parte che sarà oggetto di recupero in loco, quella riutilizzata come sottoprodotto e quella allontanata come rifiuto. Inoltre, per le volumetrie di terre e rocce da scavo allontanate dal sito sarà data indicazione di almeno 3 possibili siti di destino autorizzati ad accoglierle secondo il regime adottato.

In merito al punto 3), poiché come richiama il Settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, la trasformazione ricade all' interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale di manovra, come anche richiesto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale, verrà realizzato non più con pavimentazione carrabile drenante, con pozzetti disperdenti, ma con

pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia in continuo.

La raccolta delle acque avviene attraverso le caditoie che convogliano le acque in una condotta in pvc Ø 200 mm collegata ad un deoleatore con filtro a coalescenza con portata di 10 l/sec. e ad una vasca (23,10 mc) in pead di raccolta delle acque meteoriche. Le acque trattate vengono dirette a 2 pozzi disperdenti aventi Ø 2 m e profondità 3 m collegati tra di loro. Si rimanda alla relazione idraulica per approfondimenti.

Come richiesto, le acque trattate potranno essere usate per gli utilizzi non potabili dell'Azienda così da garantire un risparmio della risorsa idrica.

C) Riguardo a quanto richiesto dalla Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale:

In merito al punto 1)- Compensazione, *“Di conseguenza, ai fini della sostenibilità ambientale dell'intervento, si ritiene necessario che vengano individuati interventi di compensazione idonei a bilanciare la perdita del valore ambientale da individuare su altre aree, preferibilmente di proprietà pubblica.”*, si fa riferimento a quanto già concordato con l'Ufficio Ambiente del Comune di Rivoli, individuando come area di compensazione il lotto della Bocciofila in disuso e fatiscente di via Tevere, da rigenerare, per una superficie di mq. 640, pari alla superficie del piazzale da costruire in via Burocchi, il cui progetto esecutivo fa parte e integrante della documentazione della presente Variante SUAP.

In merito al punto 2)- Gestione delle acque meteoriche, come già chiarito al punto 3) relativo all'Ufficio Ambiente del Comune di Rivoli, poiché come richiama il Settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, la trasformazione ricade all'interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale di manovra, come anche richiesto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale, verrà realizzato non più con pavimentazione carrabile drenante, con pozzetti disperdenti, ma con pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia in continuo.

La raccolta delle acque avviene attraverso le caditoie che convogliano le acque in una condotta in pvc Ø 200 mm collegata ad un deoleatore con filtro a coalescenza con portata di 10 l/sec. e ad una vasca (23,10 mc) in pead di raccolta delle acque meteoriche. Le acque trattate vengono dirette a 2 pozzi disperdenti aventi Ø 2 m e profondità 3 m collegati tra di loro. Si rimanda alla relazione idraulica per approfondimenti.

D) Riguardo a quanto richiesto dall'ATIVA

Si prende atto della nota. Le nuove specie arboree previste, saranno posate ad una distanza dalla proprietà autostradale non inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.

E) Riguardo a quanto richiesto dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino

Si prende atto della nota. Contestualmente alla pratica di Permesso di Costruire saranno presentati gli elaborati di legge al fine dell'esame degli ambiti di competenza del Comando Provinciale Vigili del Fuoco

F) Riguardo a quanto richiesto dalla Città Metropolitana di Torino- Dipartimento Territorio Edilizia e Viabilità – Funzione specializzata Urbanistica e Copianificazione

In merito al punto b), a chiarimento di quanti richiesto, *“si rammenta che la monetizzazione degli standard è consentita solo se viene dimostrata la presenza di quelli minimi previsti dalla L.R. 56/77, si chiede pertanto di verificare se la superficie a standard per attività produttive, già esistenti nell'ambito produttivo, sia idonea a soddisfare anche l'aumento della superficie fondiaria in questione”* il secondo comma del Capitolo 4) della Relazione - CONTENUTI DELLA VARIANTE N° 1/2020, è così al termine integrato con la seguente frase

Il fabbricato esistente deriva dall'attuazione del comparto 4b del Piano Esecutivo Convenzionato con Concessione Edilizia 696/89/B del 10/11/1993, - sup. coperta mq.

1.118,41 – sul 1.350,48 (piano terra, piano rialzato piano primo mq. 1.232,01 – piano interrato mq. 118,47) e successive varianti (Autorizzazione edilizia 396/1995 per modifiche interne al piano primo con cambio di destinazione da alloggio custode ad uffici, senza aumento di SUL) - DIA n. 7158 del 15 Luglio 2003 – per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne senza aumento della SUL - Concessione edilizia in sanatoria n. 318/94 del 22 luglio 2003 per realizzazione recinzione - DIA 5364 del 18/10/2004 per ampliamento superficie calpestabile interna (ampliamento uffici piano primo) per un totale di (mq. 1.301,75 - piano terra, piano rialzato piano primo + mq. 118,47 piano interrato) = mq. 1.420,22, inferiori ai 2.560 mq. oggi realizzabili secondo la norma vigente per l'area 14 Ic5 (i.f. 1mq/mq).

In merito al punto c), Il Comune di Rivoli allega la dichiarazione che l'area non è gravata da Usi Civici

G) Riguardo a quanto richiesto dalla Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure:

Risorse idriche:

Poiché la trasformazione ricade all'interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale di manovra, come anche richiesto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana di Torino, verrà realizzato non più con pavimentazione carrabile drenante, con pozzetti disperdenti, ma con pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia in continuo.

La raccolta delle acque avviene attraverso le caditoie che convogliano le acque in una condotta in pvc Ø 200 mm collegata ad un deoleatore con filtro a coalescenza con portata di 10 l/sec. e ad una vasca (23,10 mc) in pead di raccolta delle acque meteoriche. Le acque trattate vengono dirette a 2 pozzi disperdenti aventi Ø 2 m e profondità 3 m collegati tra di loro, poste ad una distanza maggiore di 2 mt dai confini del lotto.

Si rimanda alla relazione idraulica per approfondimenti.

Misure mitigative e compensative

Oltre a quanto richiesto dall' Ufficio Ambiente del comune di Rivoli e dalla Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale istanze soddisfatte individuando come area di compensazione il lotto della Bocciofila in disuso e fatiscente di via Tevere, da rigenerare, per una superficie di mq. 640, pari alla superficie del piazzale da costruire in via Burocchi, il cui progetto esecutivo fa parte e integrante della documentazione della presente Variante SUAP, si conferma, a titolo mitigativo, la scelta di mettere a dimora sulla porzione di area s6 compresa all'interno della recinzione di proprietà oltre alle siepi già esistenti la realizzazione di una fascia perimetrale di specie arbustive autoctone

Conclusioni

In merito al “prato armato”, si è ritenuto di abolire dal progetto tale previsione, lasciando l'area prativa senza opere, realizzando unicamente a confine verso l'autostrada una fascia perimetrale di specie arbustive autoctone

H) Riguardo a quanto richiesto dalla Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Copianificazione urbanistica area nord - ovest

Come precedentemente dichiarato riguardo a quanto richiesto dalla Regione Piemonte – Settore Valutazioni ambientali, in merito al “prato armato”, si è ritenuto di abolire dal progetto tale previsione, lasciando l'area prativa senza opere realizzando unicamente a confine verso l'autostrada una fascia perimetrale di specie arbustive autoctone

In merito alla frase “Sarà quindi necessario integrare la documentazione con la verifica del soddisfacimento dei servizi ex art. 21 LR 56/77 in seguito alla modifica richiesta, in particolare per quanto riguarda le aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi” si fa presente che l'area denominata s6 non fa parte delle aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della LUR. In ogni caso, a chiarimento di quanti richiesto il secondo comma del Capitolo 4) della Relazione - CONTENUTI DELLA VARIANTE N° 1/2020, dopo la frase

s6 – aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie – spazi verdi non attrezzati di arredo urbano, normate all'art.6.5.1 delle NTA che così recita:

“aree intercluse o di margine alle grandi infrastrutture viarie. Devono essere sistemate a verde, con alberature opportunamente selezionate e distribuite, al fine di realizzare schermature antirumore nei confronti delle aree circostanti e per la riqualificazione ambientale delle infrastrutture stesse... è ammessa la realizzazione di parcheggi alberati. Gli interventi su tali aree si attuano con PdC convenzionato da definirsi in base agli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale”.

è così integrato con la seguente frase:

Si precisa che le aree s sono intese unicamente come aree di riqualificazione ambientale e non sono comprese tra le aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, come definite dall' Art. 3.6 delle N.d'A. del PRGC, e non costituiscono quindi standard ai sensi dei succitati articoli.

In merito alla richiesta ricollocazione dei pozzetti disperdenti al di fuori della fascia di rispetto stradale ed all'interno dell'area che si prevede con pavimentazione carrabile, si ottempera, prevedendo la collocazione dei manufatti per la raccolta ed il trattamento delle acque meteoriche, ed i pozzetti disperdenti, in ottemperanza alla prescrizione della Direzione Ambiente della Regione Piemonte, al di fuori della fascia di rispetto stradale.

5) I CONTENUTI DELLA VARIANTE SUAP "TORINOLEGGI"

Come accennato in premessa, il comune di Rivoli, tramite il proprio Sportello Unico per le Attività Produttive, su istanza presentata dalla ditta proponente – TORINOLEGGI, intende attivare un procedimento di rilascio di titolo abilitativo con contestuale variante semplificata al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 bis c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. finalizzata al conferimento della necessaria compatibilità urbanistica dell'opera prevista rispetto alla vigente strumentazione urbanistica comunale. La sede dell'azienda Torinoleggi, con oggetto sociale l'attività di commercio e noleggio di mezzi ed attrezzature di sollevamento in genere, di scale e piattaforme aeree, di macchine operatrici e di movimento terra, è situato in un contesto ambientale produttivo classificato come "14lc5", ovvero *"area normativa per attività produttive consolidate"*.

L'azienda ha registrato nel corso degli ultimi anni un aumento delle commesse e dei volumi di lavoro, tali da rendere non più sufficienti le superfici esistenti. Ritiene pertanto necessario dotare la ditta di nuovi spazi per deposito e movimentazione dei mezzi di trasporto (bisarche) e nuovi carrelli elevatori acquistati e di imminente consegna per far fronte alle sopra richiamate esigenze di mercato.



Veduta del complesso dalla Tangenziale di Torino

L'area oggetto di richiesta di variante urbanistica e conseguente realizzazione di piazzale di manovra a servizio dall'attività esistente è attualmente caratterizzata dalle seguenti destinazioni urbanistiche così come definite dal P.R.G.C. vigente:

s6 – aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie – spazi verdi non attrezzati di arredo urbano, normate all'art.6.5.1 delle NTA che così recita:

"aree intercluse o di margine alle grandi infrastrutture viarie. Devono essere sistemate a verde, con alberature opportunamente selezionate e distribuite, al fine di realizzare schermature antirumore nei confronti delle aree circostanti e per la riqualificazione ambientale delle infrastrutture stesse... è ammessa la realizzazione di parcheggi alberati. Gli interventi su tali aree si attuano con PdC convenzionato da definirsi in base agli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale".

Si precisa che le aree s sono intese unicamente come aree di riqualificazione ambientale e non sono comprese tra le aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, come definite dall' Art. 3.6 delle N.d'A. del PRGC, e non costituiscono quindi standard ai sensi dei succitati articoli.

lc - aree normative per attività produttive consolidate, normate all'art. 6.3 delle NTA di cui si riporta di seguito la disciplina di più diretto interesse rispetto a quanto previsto in variante:

"1 Sono destinate ad attività produttive dei settori secondario e terziario e ad infrastrutture e servizi per la mobilità, secondo le indicazioni riportate nelle Schede delle Aree normative:

- *Artigianato di produzione e di servizio;*
- *Depositi e magazzini;*
- *Attività di fornitura di servizi alle imprese ed ai loro addetti;*

...

Nelle aree lc e lr l'indice di densità fondiaria (lf) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) non può superare il valore di 1mq/1mq. Nelle aree lr l'indice di capacità edificatoria territoriale (lt) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale) non può superare il valore di 0,8 mq. /mq.

...

Gli impianti devono essere attrezzati contro l'emissione di inquinamenti atmosferici, acustici e da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

È prescritto, nelle nuove costruzioni, un arretramento minimo di m. 10,00 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C.

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione dovranno essere sistemate le recinzioni, verso le aree con diversa destinazione di P.R.G.C., con alberature, siepi, ecc..., in funzione di elemento di mitigazione visuale e di cortina antirumore.

È prescritto il mantenimento di almeno il 10% del lotto fondiario in piena terra e con sistemazione permeabile.

Le aree da dismettere per la realizzazione dei servizi pubblici possono essere concesse in diritto di superficie ai privati mediante convenzione per l'attuazione dei servizi previsti.

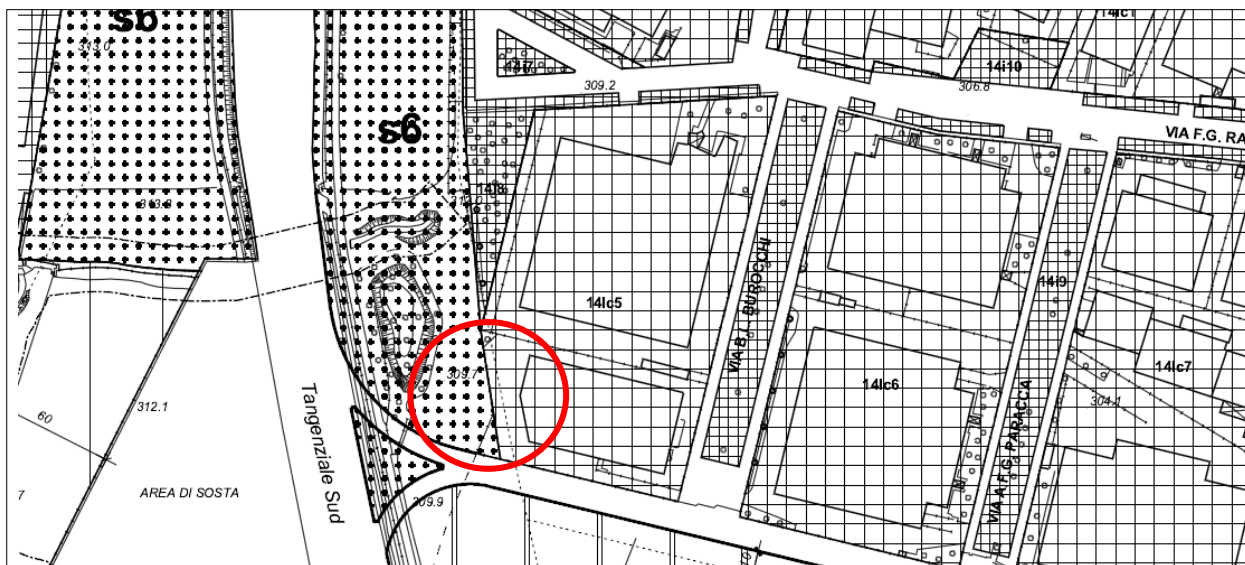
Nell'ambito del lotto fondiario, possibilmente al di fuori della recinzione e comunque agevolmente accessibili dall'esterno, devono essere realizzati parcheggi per una superficie non inferiore al 20% della superficie lorda, tali parcheggi possono essere realizzati anche su più piani.

...

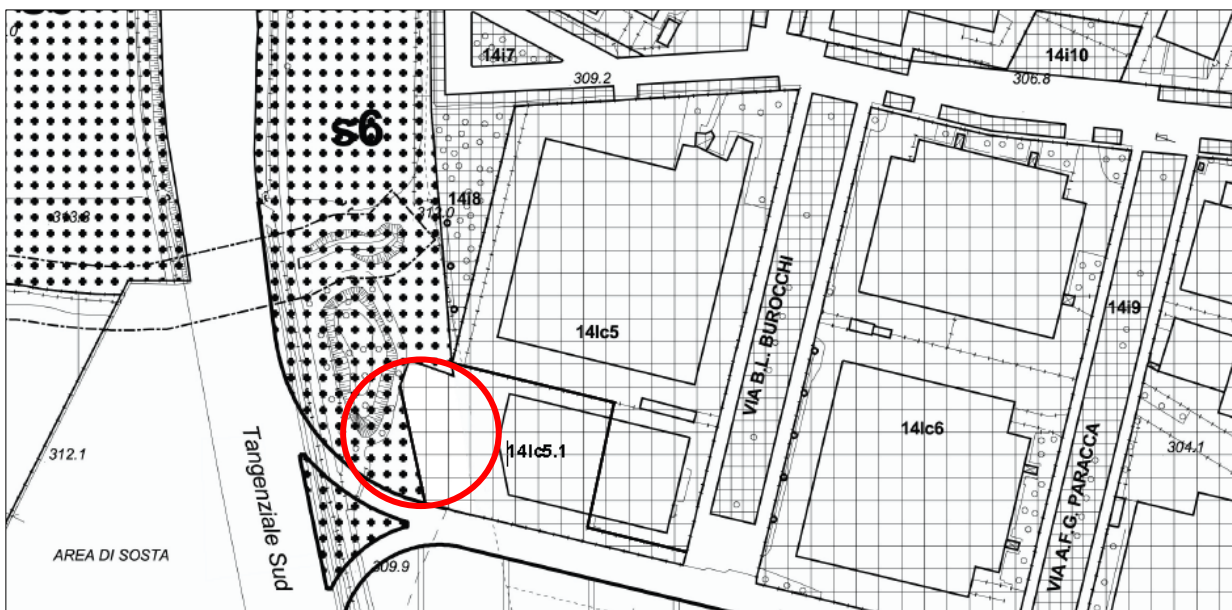
Il fabbricato esistente deriva dall'attuazione del comparto 4b del Piano Esecutivo Convenzionato con Concessione Edilizia 696/89/B del 10/11/1993, - sup. coperta mq. 1.118,41 – sul 1.350,48 (piano terra, piano rialzato piano primo mq. 1.232,01 – piano interrato mq. 118,47) e successive varianti (Autorizzazione edilizia 396/1995 per modifiche interne al piano primo con cambio di destinazione da alloggio custode ad uffici, senza aumento di SUL) - DIA n. 7158 del 15 Luglio 2003 – per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne senza aumento della SUL - Concessione edilizia in sanatoria n. 318/94 del 22 luglio 2003 per realizzazione recinzione - DIA 5364 del 18/10/2004 per ampliamento superficie calpestabile interna (ampliamento uffici piano primo) per un totale di (mq.1.301,75 - piano terra, piano rialzato piano primo + mq. 118,47 piano interrato) = mq. 1.420,22, inferiori ai 2.560 mq. oggi realizzabili secondo la norma vigente per l'area 14 Ic5 (i.f. 1mq/mq).

Con riferimento al quadro urbanistico sopra descritto, la variante prevede l'ampliamento dell'attuale superficie fondiaria di 750 mq aggiuntivi, che viene incrementata quindi da 2.560 a 3.295 mq, alla quale attribuisce la destinazione Ic, ad eccezione delle porzioni contenute all'interno della fascia di rispetto della tangenziale, (mq 316) che rimangono invece con l'attuale destinazione corrispondente alla categoria S6.

Inoltre, non essendo la proprietà interessata ad aumenti di superficie utile lorda e/o coperta, si provvede all'individuazione di una sottozona propria, in coerenza con l'impianto generale di PRGC vigente, denominata 14Ic5.1, alla quale assegnare specifico indice fondiario e superficie copribile tramite apposita scheda normativa.



Le aree vigenti s6 e 14Ic5 sulla tavola di PRGC Tc 3.14 in scala 1:2000



Le aree s6 14lc5 e 14lc5.1 a seguito della variante sulla tavola di PRGC Tc 3.14 in scala 1:2000

A seguito della modifica, l'area fondiaria della zona 14lc 5 è ridotta da 14.643 a 12.083 mq, mantenendo gli indici urbanistici esistenti; viene da essa scorporata la nuova area fondiaria 14lc5.1, specifica della ditta Torinoleggi, di mq. 3.295, che comprende anche (per mq 735) parte dell'ex area s6, per la quale vengono riportati gli indici urbanistici che prendono atto della situazione esistente autorizzata come sopra descritta, senza ulteriori incrementi di superficie coperta e di SUL.

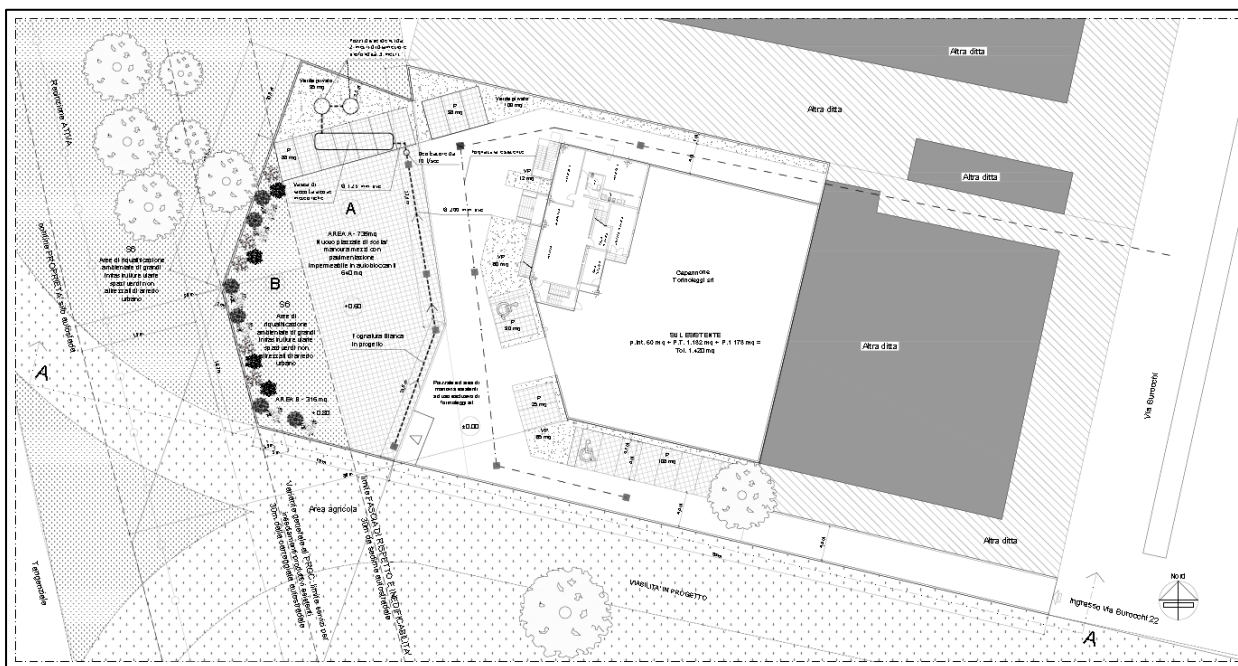
In merito del fabbisogno aggiuntivo richiesto dall'Art. 21 punto 2) della l.r. 56/77 e s.m.i di aree a standard per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi (10% - della sup. fondiaria aggiuntiva), pari a $735 \times 0,10 = \text{mq. } 73,50$, si ritiene che quest'area sia monetizzabile, in quanto, analizzando le **Schede i: Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle attività produttive** allegate alle N.d'A. del PRGC di Rivoli, si nota come di pertinenza all'area 14lc5, di dimensioni mq. 14.643, vi sono le limitrofe aree 14i8, di mq. 2.286, e parte dell'area a parcheggio 14i7, senza prendere in considerazione le aree 14i9 (parcheggi in superficie) – sul viale di via Burocchi (mq. 5.889 da suddividere al 50% con il parcheggio di via Paracca), con una superficie, tenendo conto anche solo dell'area 14i8, di stretta pertinenza del lotto 4b del comparto 4 del PEC in zona IN2 approvato alla fine degli anni '80, già più che sufficiente a soddisfare gli standard richiesti per legge (10% di mq. 14.643 = mq. 1.463 < a mq. 2.286).



L'ingresso dell'azienda da via B Burocchi



Veduta a volo d'uccello (Google earth 3d 2021)



A livello architettonico, in sintesi il progetto prevede quindi unicamente l'ampliamento del piazzale per la sosta dei mezzi a noleggio (spazio non accessibile al pubblico, ma solo agli addetti dell'azienda) ed il piazzale di manovra per i bilici necessari al trasporto dei succitati mezzi ricavato sempre nel lotto di proprietà, per un totale di mq. 735 (di cui 640 a piazzale di manovra e parcheggio privato) **oltre alla sistemazione realizzata con siepe di specie arbustive della porzione posta verso la tangenziale dell'area ricadente nel lotto di proprietà che mantiene la destinazione urbanistica attuale (S6) "Aree per la riqualificazione ambientale di grandi strutture viarie"**

La Committenza intende conferire a discarica autorizzata unicamente l'esubero di scavo, ovvero il materiale proveniente dagli scavi che non verrà riutilizzati per i riempimenti e i rimodellamenti, ammontante a circa 50 mc. Il materiale terroso con codice CER 170504 verrà quindi accantonato e portato a discarica nel rispetto della normativa vigente

Poiché la trasformazione ricade all'interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale di manovra, come anche richiesto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana di Torino, verrà realizzato non più con pavimentazione carrabile drenante, con pozzetti disperdenti, ma con pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia in continuo.

La raccolta delle acque avviene attraverso le caditoie che convogliano le acque in una condotta in pvc Ø 200 mm collegata ad un deoleatore con filtro a coalescenza con portata di 10 l/sec. e ad una vasca (23,10 mc) in pead di raccolta delle acque meteoriche. Le acque trattate vengono dirette a 2 pozzi disperdenti aventi Ø 2 m e profondità 3 m collegati tra di loro. Si rimanda alla relazione idraulica allegata per approfondimenti.

È prevista infine anche la realizzazione di una nuova recinzione, a ideale prosecuzione di quella già esistente, costituita da pannelli in Orsogril zincato h.180/200cm fissati su un cordolo in cemento emergente di 20/30cm dal piano di campagna del terreno, a delimitazione della nuova superficie fondiaria del lotto.

Infine, a seguito di incontri con i funzionari dell'Ufficio, si è stabilito, secondo l'indirizzo dato dal settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, sulla base dell'importo minimo a mq. di euro 30,86 di effettuare una compensazione omologa e contestuale, individuando come area di compensazione il lotto della Bocciofila in disuso e fatiscente di via Tevere, da rigenerare, per una superficie di mq. 640, pari alla superficie del piazzale da costruire in via Burocchi, da attuare contestualmente alla realizzazione del piazzale medesimo, con collaudo preliminare alla fine dei lavori.

A tale fine è stato redatto un progetto esecutivo dell'opera, i cui elaborati fanno parte e integrante della documentazione della presente Variante SUAP

Come meglio specificato nel Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità facente parte integrante della presente Variante, il fabbricato e l'ambito circostante non ricadono all'interno di beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale, essendo posti anche all'esterno della collina morenica di Rivoli, e della zona fluviale *del rio Garosso di Rivoli*, e non rientrano tra i beni individuati dal PRGC ai sensi dell'Art. 24 della l.r.56/77 e s.m.i.

In sintesi, si apportano le seguenti modifiche agli elaborati di Piano Regolatore articolati come segue:

- 1) Variazioni cartografiche: individuazione di specifica area 14lc5.1 in luogo della più ampia zona 14lc5 vigente e contestuale conseguente riduzione dell'area sv6;
- 2) Variazioni normative: Integrazione con predisposizione di nuova scheda Ic all'interno del documento D2 – SCHEDE NORMATIVE - con caso particolare, in recepimento della proposta progettuale, con specifica indicazione dell'indice di edificabilità e rapporto di copertura tali da considerare unicamente le attuali consistenze edificate comprensive di quanto previsto all'interno del titolo abilitativo allegato alla presente variante, e contestuale modifica delle superfici all'interno delle previgenti schede sv6 e 14lc5.

Il tutto come meglio indicato sulle successive schede MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE poste in calce al presente fascicolo.

Nella tabella sottostante vengono riportati i dati del lotto, a seguito delle indicazioni di progetto, come prescritti all' Art. 6.3 delle NTA del PRGC vigente – **Ic – aree normative per attività produttivi consolidate** e nella scheda della nuova **Area Normativa 14lc5.1**

DATI METRICI	
Superficie fondiaria	
Area Torinoleggi attuale	
Sedime capannone mq. 1.118 + piazzale esistente mq. 1142	Mq. 2.560
Area Torinoleggi in progetto	
Area esistente mq. 2.560 + nuovo piazzale di manovra mq. 735	Mq. 3.295
Superficie Utile Lorda esistente	Mq. 1.420
Superficie Utile Lorda max ammissibile Sup. fondiaria mq. 3.295 x 0,435	Mq. 1.433
VERDE PRIVATO (Art. 6.3 delle NTA)	
10% della Superficie Fondiaria (mq. 3.295 x 0,10) = mq. 329	Verde privato in progetto: mq. 95 + 100 + 12 + 60 + 65 = mq. 332 > di mq. 329
PARCHEGGI PRIVATI (Art. 6.3 delle NTA)	
20% della Superficie Utile Lorda max ammissibile (mq. 1435 x 0,20) = mq. 287	Parcheggi privati in progetto: mq. 88+ 38 + 30 + 25 + 108 = mq. 289 > di mq. 287

6) VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE

6.1 COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011

Il Ptr costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata e i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi.

A tal fine il Ptr contiene una prima interpretazione strutturale del territorio nella quale vengono riconosciuti una serie di elementi fisici, idrogeologici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali ed urbanistici che lo caratterizzano; sulla base dei quali costruisce una serie di regole, declinate in indirizzi e direttive per lo sviluppo, la conservazione e la trasformazione del territorio regionale.

Successivamente, sempre con lo scopo ultimo di conservare una visione integrata e multidisciplinare anche a scala locale, il Ptr articola il territorio in ambiti sovracomunali (Ait – 33 in totale) omogenei per gli aspetti ambientali, sociali, culturali ed economici. Il territorio è analizzato, descritto e interpretato secondo una logica scalare: si parte dal livello locale (Ait) per passare ai quadranti relativi alle Province (aggregati di Ait) fino ad arrivare alle reti che, a livello regionale e sovraregionale, connettono gli Ait tra loro e con i sistemi territoriali esterni.








Rivoli viene inserito, all'interno dell'AIT n° 9 denominato "TORINO", insieme ai comuni di Torino, Settimo Torinese, Moncalieri, Venaria Reale, Collegno, Grugliasco, Orbassano, Bruino, Nichelino, Airasca, Alpignano, Beinasco, Borgaro Torinese, Buttigliera Alta, Candiolo, Caselette, Caselle Torinese, Castiglione Torinese, Druento, Gassino Torinese, Givoletto, La Cassa, La Loggia, Leinì, None, Pianezza, Piobesi Torinese, Piossasco, Reano, Rivalta di Torino, Rosta, Sangano, San Gillio, San Mauro Torinese, Trofarello, Val della Torre, Villarbasse, Vinovo, Volvera e Volpiano. A sua volta AIT n° 9 rientra nel quadrante metropolitano.

L'AIT n. 9 è costituito da tipologie di territorio eterogenee comprendenti una vasta regione centrale relativa alla piana torinese (retino beige) che da Rivarolo e Caluso si estende fin verso il cuneese, due zone collinari ad est (collina di Torino) ed ovest (retino verde) verso i comuni montani della Val di Susa (retino marrone).

L'estratto riportato indica inoltre le tematiche settoriali di rilevanza territoriale rappresentate, in base alla loro importanza, dal grafo a torta presente in cartografia suddiviso in:

L'estratto riportato nella pagina seguente indica inoltre le tematiche settoriali di rilevanza territoriale rappresentate, in base alla loro importanza, dal grafo a torta presente in cartografia suddiviso in:

	Valorizzazione del territorio
	Risorse e produzioni primarie
	Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
	Trasporti e logistica di livello sovralocale
	Turismo

L'allegato C delle NdA del PTR riporta quindi gli indirizzi generali previsti per l'AIT n. 9 suddivisi per aree tematiche. Tali linee d'azione costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal II piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IREs, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve- medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. Insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).</p> <p>Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc.) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po.</p> <p>Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti.</p> <p>Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc.), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna).</p> <p>Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi.</p> <p>Riqualificazione ambientale e riassetto dalla frangia di transizione urbano- rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnica periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite.</p> <p>Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati.</p> <p>Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e ricupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.</p>
Risorse e produzioni primarie	Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<p>Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di rilocalizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano.</p> <p>Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc.) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.</p>
Trasporti e logistica	<p>Promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5). Potenziamento delle connessioni regionali e transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo.</p> <p>Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana.</p> <p>Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche.</p> <p>Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino e del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT).</p> <p>Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino-Ceres.</p> <p>Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.</p> <p>Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.</p>
Turismo	<p>L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico-ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc.), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).</p>

L'intervento relativo al SUAP appare quindi coerente con gli indirizzi strategici indicati in tabella, con particolare riferimento a quelli relativi alla *"Ricerca, tecnologia, produzioni industriali"* dove si legge: ***"...Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative, ecc.) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT- elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities)..."***. Inoltre, un altro elemento di coerenza (cfr. grassetto) è rinvenibile all'interno dell'Art. 21:

– Gli insediamenti per attività produttive, dove il PTR definisce politiche e azioni volte a ***"...valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività, mettendo in evidenza le aree da privilegiare - anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali..."***.

Sempre nello stesso articolo vengono poi dettate alcune direttive rivolte anche alla pianificazione comunale:

Gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire:

a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico;

b) l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la

capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta;

c) la qualità degli spazi aperti: parcheggi, interconnessioni con la rete stradale e/o ferroviaria, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante;

d) la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo;

e) la ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite.

...

Gli strumenti di pianificazione del territorio devono comunque:

a) privilegiare le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi. In tale contesto sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;

b) prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati.

IL CONSUMO DI SUOLO

Il Ptr dedica inoltre ampia trattazione al tema del consumo di suolo che dalle analisi effettuate sulle dinamiche demografiche rapportate alle informazioni sull'uso dei suoli si evidenzia come negli ultimi anni al costante diminuire del tasso di crescita della popolazione non corrisponde, necessariamente, una proporzionale riduzione dello "spazio" necessario per consentire lo sviluppo della presenza antropica sul territorio.

Nel dettaglio le norme di attuazione all'art. 31 prevedono una serie di indicazioni e misure volte al suo contenimento come segue:

- [1] Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.*
- [2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.*
- [3] La compensazione ecologica rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato.*

Direttive

- [7] Per il monitoraggio del consumo di suolo, la Giunta regionale predispone strumenti atti a realizzare un sistema informativo coerente e condiviso aggiornabile almeno ogni cinque anni, nonché criteri e metodologie per il contenimento del consumo di suolo (banche dati, linee guida, buone pratiche), garantendo il necessario coordinamento con le province che collaborano alla predisposizione di tale sistema.*
- [8] Il piano territoriale provinciale, anche sulla base delle indicazioni di cui al comma 6, definisce soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni, anche in coerenza con quanto previsto dal PPR, ed in ragione delle seguenti caratteristiche:*

- a) *superficie complessiva del territorio comunale;*
- b) *fascia altimetrica;*
- c) *classi demografiche;*
- d) *superficie del territorio comunale che non può essere oggetto di trasformazione a causa della presenza di vincoli;*
- e) *superficie urbanizzata;*
- f) *dinamiche evolutive del consumo di suolo nell'ultimo decennio o quinquennio;*
- g) *densità del consumo di suolo in relazione alle diverse destinazioni d'uso.*

[9] *La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:*

- a) *i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare, è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare;*
- b) *non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*
- c) *quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificio sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;*
- d) *promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.*

[10] *In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.*

[11] *La soglia di cui al comma 10, quando le previsioni siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del PTR e del PPR, potrà essere superata per la realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordo tra Regione, provincia e comuni per la realizzazione di interventi di livello sovralocale o nel caso di piani intercomunali o di singoli piani redatti sulla base di accordi e/o intese con i comuni contermini, mediante il ricorso a sistemi perequativi e compensativi.*

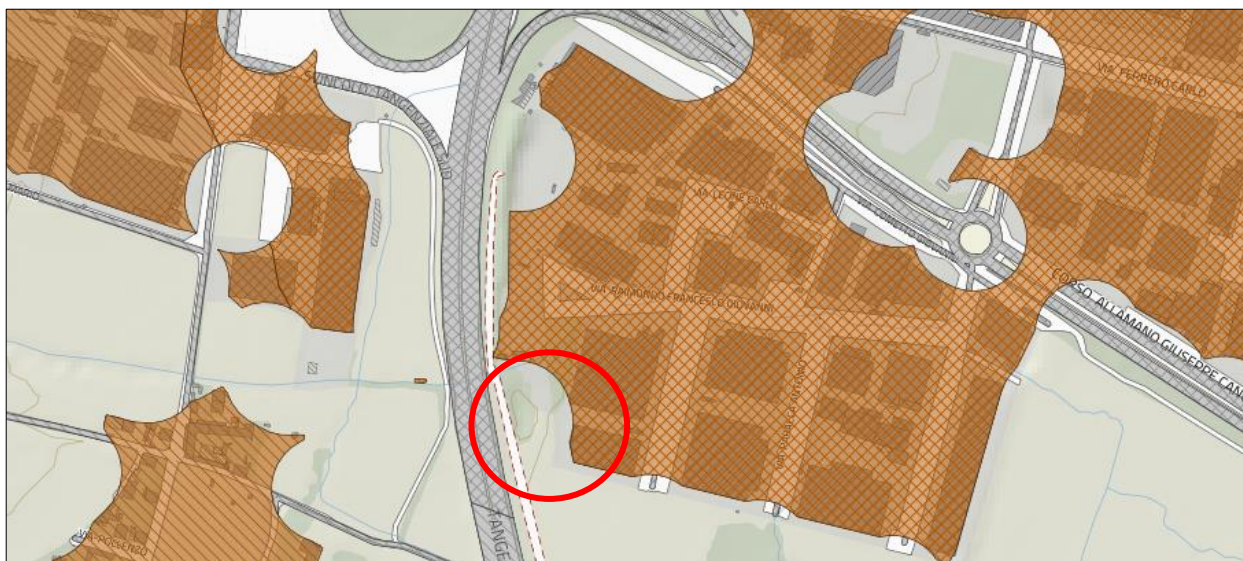
Come si evince il comma 10 richiede il rispetto della soglia del 3% per ogni quinquennio per previsioni di tipo insediativo.

A tal proposito la Regione Piemonte ha redatto un monitoraggio riportante i valori di riferimento per ciascun comune in applicazione del sopra richiamato articolo, suddiviso in consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), reversibile (CSR) e superficie infrastrutturata (CSI).

Il dato utile per l'applicazione della soglia coincide con il solo CSU così definito: "Porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza.

È misurabile sommando la superficie edificata e la relativa superficie di pertinenza rilevate nella superficie territoriale di riferimento".

Nello specifico il valore di CSU nel comune di Rivoli risulta pari a 933 ha (9.330.000 mq) che portano la soglia del 3% per ogni quinquennio a 279.900 mq per le nuove previsioni insediative a partire dall'agosto 2021 fino all'agosto 2026. Il monitoraggio fornisce anche una cartografia di riferimento:



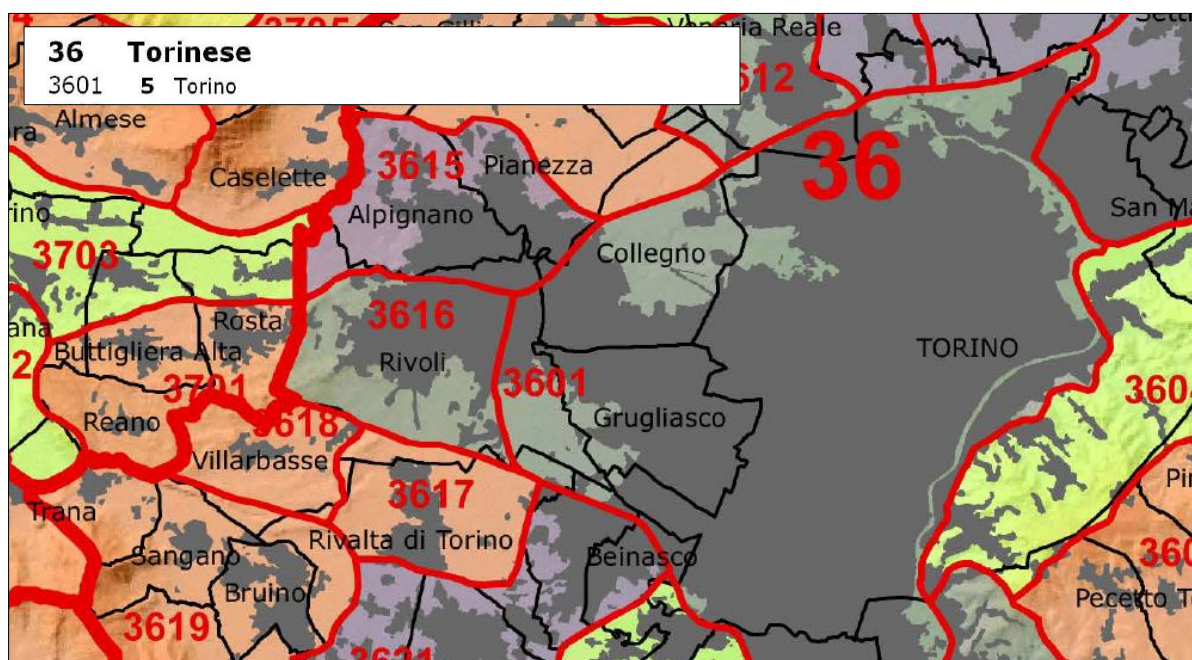
Come si può vedere su tale cartografia aggiornata al 2013 il lotto ove è insediato il capannone della ditta "Torinoleggi" essendo già costruito risulta ricompreso all'interno dell' *impronta di suolo consumato* e pertanto le previsioni in variante, confermando planimetricamente - in linea di massima - le medesime superfici, di fatto al netto delle attuali pertinenze edificate i nuovi impegni di suolo ammontano a circa 1.500 mq (piazzale e superfici coperte meno impronta costruita) ed il piazzale in variante solo 640 mq. di area impermeabilizzata, rientranti ampiamente entro i limiti consentiti, considerato anche che all'interno del quinquennio di riferimento il Comune di Rivoli ha avviato unicamente la presente variante.

Fa eccezione la revisione generale, la quale risulta al momento ancora in fase propedeutica.

6.2 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con DCR n. 233 – 35836 del 03.10.2017, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. L'inquadramento strutturale regionale del paesaggio, definito con una prima indagine sui sistemi storico – culturali e sulla morfologia naturale, ha prodotto un insieme di 76 ambiti di paesaggio (AP), la cui definizione si è basata sull'evidenza degli aspetti geomorfologici, sulla presenza di ecosistemi naturali, sulla presenza di sistemi insediativi storici coerenti, sulla diffusione consolidata di modelli colturali e culturali.

Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio (UP), intese come sub-ambiti connotati da specifiche relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le UP sono raccolte in nove tipologie normative (art. 11 NdA), individuate sulla base degli aspetti paesaggistici prevalenti, con riferimento all'integrità, alla rilevanza e alle dinamiche trasformative che le caratterizzano. Il Piano Paesaggistico inserisce l'area di riferimento all'interno dell'ambito 36, denominato "Torino".



Come già evidenziato nell'allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, per gli ambiti relativi alla mosaicatura di piano interessati dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Anche in questo caso, come per il PTR, la modifica prevista dalla variante all'interno di zona normativa già esistente non incidono in modo diretto sulle direttive ed indicazioni fornite dagli articoli del PPR.

In attesa dell'adeguamento, secondo l'articolo 46, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ogni variante apportata allo strumento urbanistico deve essere coerente con le previsioni del PPR stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante. La tavola P3 del PPR – Ambiti e unità di paesaggio viene fornita una prima descrizione generale caratterizzante l'ambito 3601 Torino (sot. V) comprendente il territorio di Collegno - Rivoli. La sottounità V ove è ubicato l'oggetto di variante viene definita "Urbano rilevante alterato" poiché si evidenzia una "...Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali...".

Dal punto di vista naturalistico Rivoli è collocata sulle terre dell'Anfiteatro Morenico di Rivoli-Avigliana con bassa acclività e migliore esposizione (est), cosicché l'uso agrario è ancora

possibile, anche se la morfologia ondulata e l'estrema vicinanza alla città di Torino condizionano il paesaggio agrario, che presenta caratteri di marginalità).

Per quanto riguarda le caratteristiche storico-culturali, il Ppr segnala che tra le aree che presentano maggiori criticità dal punto di vista della perdita delle tracce storiche del territorio si rileva la direttrice verso urbanizzazione lineare e dispersione insediativa lungo le direttrici viarie con cancellazione dell'identità dei nuclei storici e consumo di suolo agricolo; in particolare, gli sviluppi, che si protendono anche oltre l'ambito, coinvolgono l'asse Rivoli, Rivalta, Orbassano, con la trasformazione residenziale di aree già rurali, ancora residue, a pochi minuti dalla città (collina, corona rurale verso nord e sud), in cui si perde la connessione tra edilizia e gestione del territorio, con fenomeni di abbandono e insularizzazione della manutenzione;

L'allegato b. delle NdA del PPR "obiettivi specifici di qualità paesaggistica" riporta una serie di obiettivi e di linee di azione per l'ambito 36:

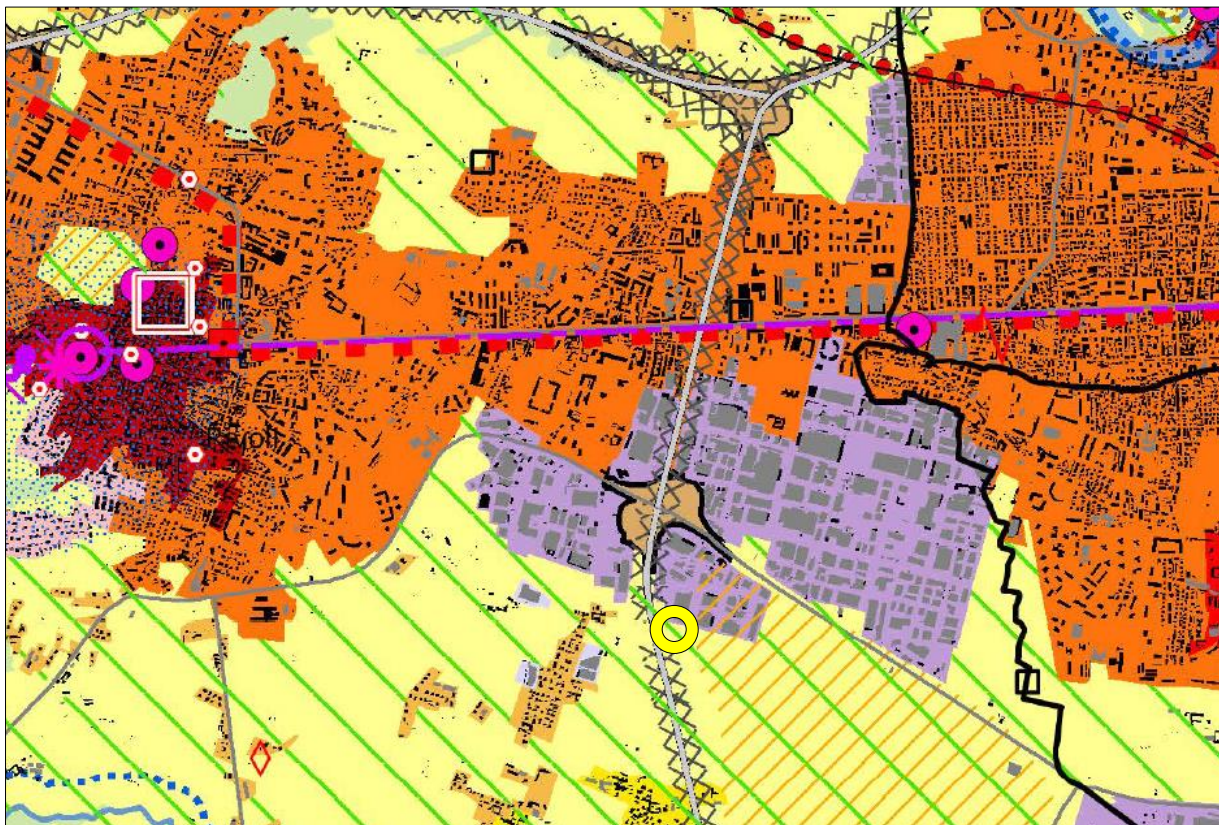
AMBITO 36 – TORINO

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e pratopascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione dell'alternanza di usi del suolo (bosco-pratopascoli- coltivi); contrasto dei fenomeni di abbandono e infrastrutturazione attraverso il mantenimento della multifunzionalità; conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti e dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi
1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.	Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storico- culturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli, siti archeologici).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Blocco degli sviluppi arteriali, riqualificazione edilizia delle aree periurbane, ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi (da Novara a Caltignaga, Morghengo, Sologno, lungo la ex S.S.32, verso Bellinzago e Oleggio, in direzione Milano lungo Trecate e Galliate).
1.5.5. Compensazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (depurazione dell'aria dalle immissioni inquinanti, fissazione delle polveri, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, regolazione microclimatica, ...).	Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate da infrastrutture e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali (Novara).
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Riforestazione guidata e l'arboricoltura delle zone agricole in abbandono. Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e di quelli maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di fiume").
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattiva o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
3.1.1 Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera. 3.2.1. Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli). Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici. Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.

Il Piano ha mosaicato nella Tavola P2 il sistema complessivo dei beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Con riferimento al territorio di Rivoli sono individuati la zona della collina e del castello

di Rivoli), e la zona fluviale del Rio Garosso, comunque non influenti sull' area di progetto. Nessuna delle azioni incide sulle aree tutelate quali SIC/ZPS e Galassino, in quanto l'estensione in progetto nella variante non prevede il coinvolgimento di tali territori.

La verifica di coerenza con la strumentazione sovraordinata del PPR deve confrontarsi inoltre con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute nelle NdA che trovano un diretto riferimento cartografico all'interno della Tav. P4 - taglio 5 di cui si riporta di seguito un estratto:



Nelle porzioni di territorio oggetto delle misure della presente variante urbanistica sono presenti le seguenti tipologie:

- *Aree di elevato interesse agronomico (suoli con capacità d'uso di I e II classe);*
- *Insedimenti specialistici organizzati – m.i.5*
- *Insedimenti rurali – Aree rurali di pianura – m.i. 10*
- *Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive – barriere date dalla tangenziale*

Come già evidenziato nell'allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, per quanto riguarda il PPR non emergono elementi di incoerenza o conflittualità tra le previsioni e il quadro degli indirizzi strategici e dei valori individuati sul territorio.

La Variante non incide direttamente sull'ambito tutelato della Collina morenica di Rivoli e la zona fluviale allargata del rio Garosso. Per quanto riguarda la presenza di Aree di elevato interesse agronomico, le opere relative all' intervento previsto dovranno essere coerenti con i disposti di cui all'Art. 20 del PPR.

In attesa dell'adeguamento, secondo l'articolo 46, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ogni variante apportata allo strumento urbanistico deve essere coerente con le previsioni del PPR stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.

La verifica di coerenza deve valutare che la variante allo strumento urbanistico vigente (nel caso in esame Variante al PRGC ai sensi dell'art. 17bis della LR 56/77 e s.m.i) rispetti le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e

10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del PPR.

Ad integrare l'analisi di coerenza descritta nei punti precedenti, si riportano di seguito le seguenti tabelle di coerenza con il PPR:

- 1) Descrizione delle componenti paesaggistiche presenti nel territorio comunale sulla base di quanto rappresentato nelle Tavole del Ppr e di quanto descritto negli Elenchi delle componenti;
- 2) Raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della variante.

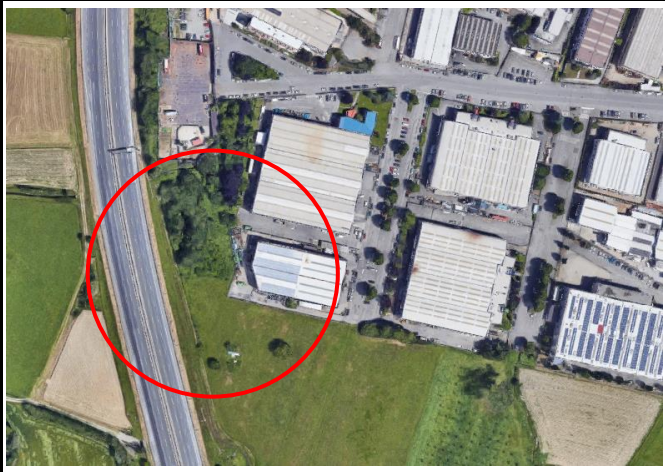


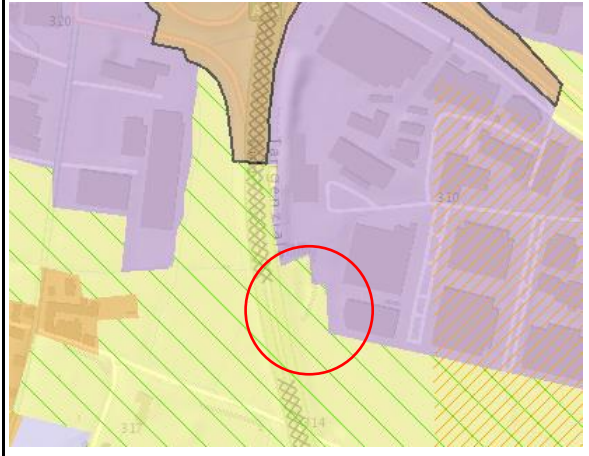
1) Descrizione delle componenti paesaggistiche presenti nel territorio comunale sulla base di quanto rappresentato nelle Tavole del Ppr e di quanto descritto negli Elenchi delle componenti

Componenti naturalistico-ambientali		
Are di montagna - Art. 13	<ul style="list-style-type: none"> - aree di montagna - vette - crinali montani principali e secondari - ghiacciai, rocce e macereti 	NON PRESENTE
Sistema idrografico -Art. 14	<ul style="list-style-type: none"> - fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e presenti anche nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni - zona fluviale interna - zona fluviale allargata 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Laghi e territori contermini - Art. 15	<ul style="list-style-type: none"> - laghi tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (rappresentati anche nella tavola P2 e nel Catalogo dei beni con le c.d. fasce Galasso) - laghi non tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 	NON PRESENTE
Territori coperti da foreste e da boschi -Art.16	<ul style="list-style-type: none"> - territori a prevalente copertura boscata (comprendono sia i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 presenti nella tavola P2, sia le aree di transizione con le morfologie insediative). 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico - Art. 17	<ul style="list-style-type: none"> - geositi e singolarità geologiche - aree umide - alberi monumentali 	NON PRESENTE
Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità -Art.18	<p>Non sono rappresentate nella tavola P4, ma nelle tavole P2 e P5, ma sono comunque dati presenti e scaricabili nel Geoportale Piemonte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree protette - Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) - aree contigue, zone naturali di salvaguardia, corridoi ecologici, ecc. 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Aree rurali di elevata biopermeabilità - Art.19	<ul style="list-style-type: none"> - praterie rupicole - praterie, prato-pascoli, cespuglieti - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari - prati stabili (rappresentati solo nella Tavola P1: verificare che siano effettivamente presenti sul territorio comunale) 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Aree di elevato interesse agronomico - Art. 20	<ul style="list-style-type: none"> - aree di elevato interesse agronomico 	PRESENTI NELL'AMBITO DI VARIANTE
Componenti storico-culturali		
Viabilità storica e patrimonio ferroviario - Art. 22	<ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (SS11) - rete viaria di età moderna e contemporanea (SS12) - rete ferroviaria storica (SS13) 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Zone d'interesse archeologico - Art. 23	<p>Non rappresentate nella tavola P4 ma nella tavola P2 e nel Catalogo dei beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004. <p>I piani locali individuano, in accordo con il Ministero, anche le zone a rischio archeologico.</p>	NON PRESENTE
Centri e nuclei storici - Art. 24	<ul style="list-style-type: none"> - Torino e centri di I-II-III rango - struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Patrimonio rurale storico - Art. 25	<ul style="list-style-type: none"> - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali - presenza stratificata di sistemi irrigui 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Art. 26	<ul style="list-style-type: none"> - sistemi di ville, giardini e parchi - luoghi di villeggiatura e centri di loisir - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico - Art. 27	<ul style="list-style-type: none"> - aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico 	NON PRESENTE
Poli della religiosità - Art. 28	<ul style="list-style-type: none"> - poli della religiosità 	NON PRESENTE
Sistemi di fortificazioni - Art. 29	<ul style="list-style-type: none"> - sistemi di fortificazioni 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE

Componenti percettivo-identitarie		
Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico - Art. 30	<ul style="list-style-type: none"> - belvedere - percorsi panoramici - assi prospettici - fulcri del costruito - fulcri naturali - profili paesaggistici - elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica 	PRESENTI NEL COMUNE OVE È SITUATO L'AMBITO DI VARIANTE
Relazioni visive tra insediamento e contesto - Art. 31	<ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti (SC1) - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle (SC2) - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3) - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4) - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (SC5) 	PRESENTI NEL COMUNE OVE È SITUATO L'AMBITO DI VARIANTE
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico - Art. 32	<ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1) - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2) - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità (SV3) - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali (SV4) - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie (SV5) - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti (SV6) 	PRESENTI NEL COMUNE OVE È SITUATO L'AMBITO DI VARIANTE
Luoghi ed elementi identitari - Art. 33	- i Siti e le relative aree esterne di protezione inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:	NON PRESENTE
Componenti morfologico-insediative		
Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative - Art. 34	<ul style="list-style-type: none"> - porte urbane - varchi tra aree edificate - elementi strutturanti i bordi urbani 	NON PRESENTE
Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3) - Art. 35	<ul style="list-style-type: none"> - morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori m.i. 1 - morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori m.i.2 - tessuti urbani esterni ai centri m.i. 3 	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) - Art. 36	- tessuti discontinui suburbani m.i. 4	PRESENTI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI VARIANTE
Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5) - Art. 37	- insediamenti specialistici organizzati m.i. 5	PRESENTI NELL'AMBITO DI VARIANTE
Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7) - Art. 38	<ul style="list-style-type: none"> - aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i. 6 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i. 7 	NON PRESENTE
"Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9) - Art. 39	<ul style="list-style-type: none"> - "insule" specializzate m.i. 8 - complessi infrastrutturali m.i. 9 	PRESENTI IN ADIACENZA ALL'AMBITO DI VARIANTE
Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15) - Art. 40	<ul style="list-style-type: none"> - aree rurali di pianura o collina m.i. 10 - sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna m.i.11 - villaggi di montagna m.i. 12 - aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa m.i. 13 - aree rurali di pianura m.i. 14 - alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota m.i. 15 	PRESENTI NELL'AMBITO DI VARIANTE
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive		
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - Art. 41	<ul style="list-style-type: none"> - elementi di criticità lineari - elementi di criticità puntuali 	PRESENTI NELL'AMBITO DI VARIANTE

AREA OGGETTO DI VARIANTE

Descrizione dell'area - Via Burocchi 22 – capannone Torinoleggi e pertinenze

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRGC
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	<p>Art. 20 - Aree di elevato interesse agronomico</p> <p>Art. 37 – Insediamenti specialistici organizzati – m.i.5</p> <p>Art. 40 – Insediamenti rurali - Morfologie insediative m.i.10 aree rurali di pianura</p> <p>Art. 41 – Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive – barriere date dalla tangenziale</p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
La modifica riguarda la riclassificazione di un'area destinata a verde e parcheggi arborati, a piazzale di manovra di autoveicoli, con l'inserimento delle opportune opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.	
CONCLUSIONI	
Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 8 dell'Art. 20, con i punti c) e d) del comma 5 dell'Art. 40, con il comma 5 dell'Art. 41, e con il comma 4 punto a) dell'Art. 37, nella cui componente paesaggistica l'area ricade.	

6.3 COERENZA CON IL PTCP² APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 121-29759 del 21 luglio 2011

La Provincia di Torino nel 2011 ha approvato la variante generale al PTCP sopra descritto delineando alcuni nuovi indirizzi generali di assetto del territorio ed in particolare:

- le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;
- le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.

Pur tenendo conto della marginalità delle previsioni in essa contenute, la Variante n. 26 appare conforme agli obiettivi generali enunciati all'art. 14 delle NdA riguardanti:

- a) *contenimento dell'uso del suolo*
- b) *sviluppo socioeconomico e policentrismo*
- c) *riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita*
- d) *tutela, valorizzazione e aumento della rete ecologica;*
- e) *completamento e innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali,*

Il PTCP all'articolo 8 prevede alcune misure di salvaguardia. Tra queste il corridoio relativo alla linea Torino-Lione, alla tangenziale est e corso Marche, per i quali individua una fascia di diversa ampiezza al fine di non pregiudicare la fattibilità delle opere previste, prevedendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. *Gli oggetti di variante non interferiscono con tali zone di salvaguardia e pertanto le previsioni possono essere attuate in coerenza con i progetti infrastrutturali del PTCP di Torino*

Di seguito vengono riportati gli estratti degli elaborati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP2, Tra gli obiettivi principali del Piano, agli articoli 14 e 15, viene individuato il “...*contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, privilegiano gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia e urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde...*”. A tale fine:

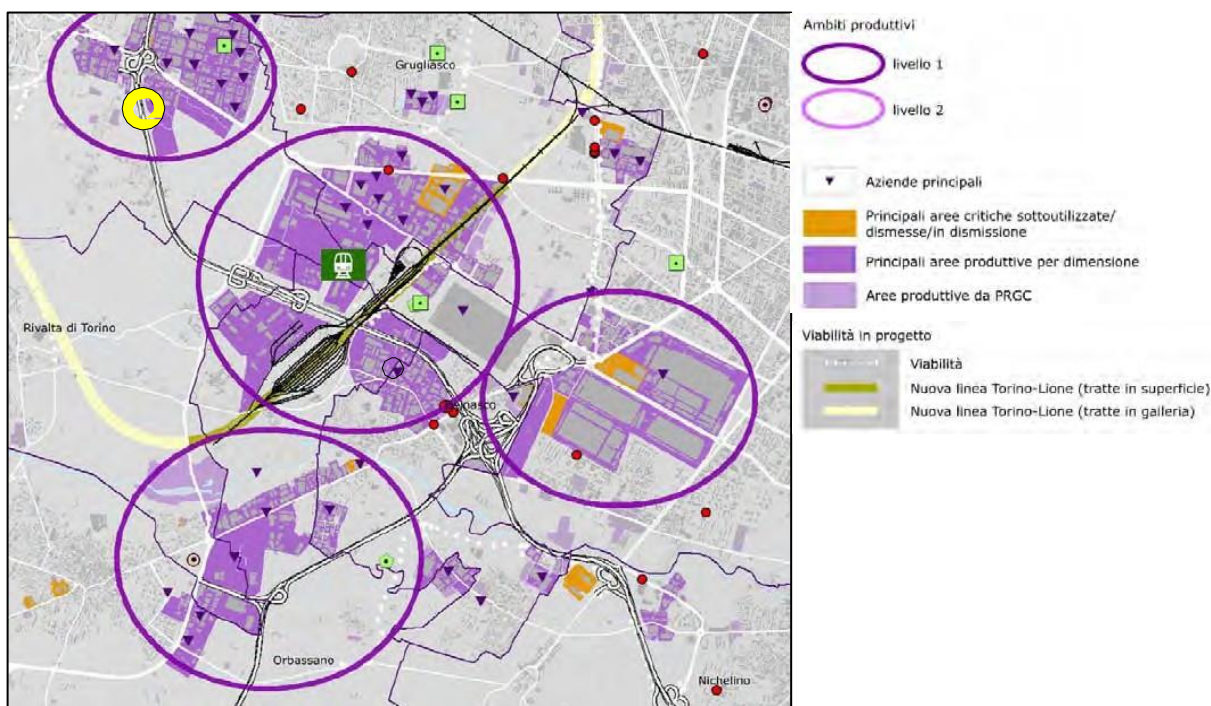
- si promuovono i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;
- si prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;
- sì, disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;
- si escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato o allineati lungo gli assi stradali;
- si persegue l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;
- sì, disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica.

Il PTCP all'articolo 8 prevede alcune misure di salvaguardia. Tra queste il corridoio relativo alla linea Torino-Lione, alla tangenziale est e corso Marche, per i quali individua una fascia di diversa ampiezza al fine di non pregiudicare la fattibilità delle opere previste, prevedendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area in variante non interferisce con tali zone di salvaguardia e pertanto le previsioni possono essere attuate in coerenza con i progetti infrastrutturali del PTCP di Torino.

In merito al contenimento dell'uso del suolo, la variante interessa un ambito parzialmente edificato ai margini del tessuto edilizio consolidato produttivo, senza interferire con le fasce di connessione ecologica o aree boscate.

In conclusione, l'ambito relativo alla mosaicatura di piano interessato dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza anche con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del PTCP² con particolare riferimento alle azioni di compattamento del tessuto edificato evitando fenomeni di *sprawling*, nonché la valorizzazione delle attività economiche presenti sul territorio comunale



PTCP 2 - Estratto Tav. 2.2 – Sistema economico - produttivo

All'interno della tavola 2.2 relativa al sistema economico-produttivo provinciale di cui si riporta sopra uno stralcio, l'area viene inserita all'interno di aree produttive di Rivoli, ambiti di 1° livello- *Ambiti strategici caratterizzate da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale.* Per tali ambiti l'articolo 24 delle NdA del PTCP detta alcune prescrizioni:

- *Negli Ambiti produttivi di I livello le politiche del PTC2 sono quelle di conservazione, potenziamento, infrastrutturazione, concentrazione delle attività produttive. Gli interventi ammessi negli AP-I sono: nuovo impianto, ampliamento, ristrutturazione, trasformazione e riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo. Gli AP-I sono, inoltre, gli ambiti preferenziali per la rilocalizzazione delle attività produttive site in zone improprie.*
- *“...Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti...”*

Possono quindi essere ritrovati molteplici elementi di coerenza rispetto all'attuazione della variante che nello specifico andrà ad interessare porzioni di territorio contigue all'espansione industriale presente, limitando in questo modo il consumo di suolo libero in aree isolate, costituendo il naturale completamento dell'ambito dal punto di vista dell'edificazione già presente

Come accennato in precedenza il PTCP² persegue come obiettivo principale il contenimento del consumo di suolo. A tal fine vengono quindi individuate specifiche norme di utilizzo del territorio ai fini dell'edificazione, definendo tre diverse “tipologie” di aree:

- **Aree dense** costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;
- **Aree di transizione** costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie;
- **Aree libere** costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

La delimitazione a scala locale viene demandata ai Comuni che, attraverso variante strutturale o variante generale ai propri PRGC (ex l.r. 1/07), provvedono alla perimetrazione sulla base dei criteri indicati nelle Linee guida (Allegato 5 Consumo di suolo – PTC2).

Il PTC2 ammette la nuova edificazione esclusivamente nelle aree dense e nelle aree di transizione (fatti salvi ulteriori vincoli territoriali ed urbanistici), fissando soglie massime di incremento della capacità insediativa in funzione del numero di abitanti di ciascun comune, dell'appartenenza ad *Ambiti di diffusione urbana*, e della comprovata presenza di situazioni di emergenza abitativa legate al fabbisogno di edilizia sociale.



Dal confronto con l'estratto sopra riportato derivante dall'analisi condotta dalla Città Metropolitana di Torino nell'ambito dei lavori di predisposizione del PTCP2, l'area in variante viene totalmente ricompresa all'interno delle aree di transizione di Rivoli normate all'art. 17 di cui si riportano alcuni passaggi di particolare rilevanza ai fini della coerenza.

all'art. 17 - Azioni di tutela delle aree:

.....
 3. Nelle aree dense, sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente. L'incremento insediativo si concretizza attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica.

4. Nelle aree di transizione, sono congruenti nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata, nei limiti qualitativi e quantitativi definiti dal Capo II e III delle presenti NdA. Il limitato incremento insediativo è possibile con la progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, scongiurando il processo di sprawl edilizio mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse.

5. Salve restando le disposizioni di legge in tema di edificabilità nel territorio agricolo con particolare riguardo a quanto consentito dall'art. 25 della L.R. 5/12/1977, n.56, nonché le statuizioni in materia dei Piani Regolatori Generali vigenti, nelle aree libere non sono consentiti nuovi insediamenti né la nuova edificazione nelle aree non urbanizzate; è peraltro ammessa la realizzazione di opere ed interventi pubblici e di interesse pubblico.

5bis. I nuclei e le borgate compresi nelle aree libere non possono essere ulteriormente ampliati. Eventuali proposte di riordino e riqualificazione, che rispondono ai principi ed ai criteri dell'art. 15 saranno considerati ed oggetto di specifica valutazione in sede di conferenza di pianificazione ai sensi della legge regionale n. 1 del 2007.

7. (Prescrizioni che esigono attuazione) Il PTC2 individua nei lotti interclusi, nei lotti attualmente inutilizzati anche appartenenti ad altra destinazione urbanistica, le aree idonee per la realizzazione di nuovi complessi residenziali. L'eventuale urbanizzazione di lotti inutilizzati all'interno del tessuto edificato dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti per servizi e in un'ottica di riqualificazione degli spazi esistenti.

8. (Prescrizioni che esigono attuazione) In particolare dovranno essere preservati i terreni ricadenti in I e II Classe di Capacità d'Uso dei Suoli; sarà contrastata l'edificazione in terreni di eccellente e buona fertilità e ad alta vocazione agricola, ad eccezione di dimostrate esigenze di tipo ambientale, viabilistico, economico, sociale che perseguano l'interesse collettivo. È volontà del PTC2 la riconferma e la riqualificazione, ove possibile, degli usi agricoli delle aree, anche attraverso l'insediamento di nuove funzionalità agricole, limitando le possibilità di trasformazione dei "suoli agricoli periurbani", che devono in ogni caso prevedere idonee forme di compensazione secondo quanto previsto all'art.13 e nelle Linee Guida di cui al c. 4 dell'art. 34.

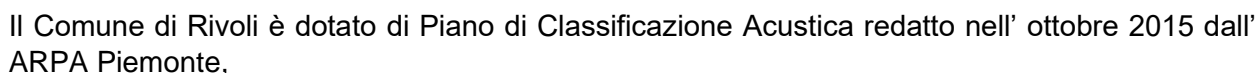
9. (Prescrizioni che esigono attuazione) Qualora le aree dense e di transizione siano costituite esclusivamente di terreni di eccellente e buona produttività agricola la priorità dell'intervento deve essere data al riuso e alla sostituzione edilizia utilizzando in modo marginale e, solo qualora non esistano altre possibilità, suoli di eccellente e buona produttività ai fini del completamento e di razionalizzazione del disegno urbanistico. Tali interventi di completamento potranno essere preventivamente concertati in sede di Conferenza di Pianificazione.

10. (Prescrizioni che esigono attuazione) La definizione delle aree di nuovo insediamento garantisce in ogni caso la salvaguardia:

- a) delle aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000;**
- b) delle aree boscate;**
- c) delle aree con strutture colturali a forte dominanza paesistica;**
- d) dei suoli ad eccellente o buona produttività (classi I e II di capacità d'uso).**

Sono da escludersi, ai fini della realizzabilità di nuovi insediamenti, le aree a rischio idrogeologico e le aree di danno degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) individuate dalle analisi connesse agli strumenti urbanistici comunali.

7.1 COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA "TORINOLEGGI" CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

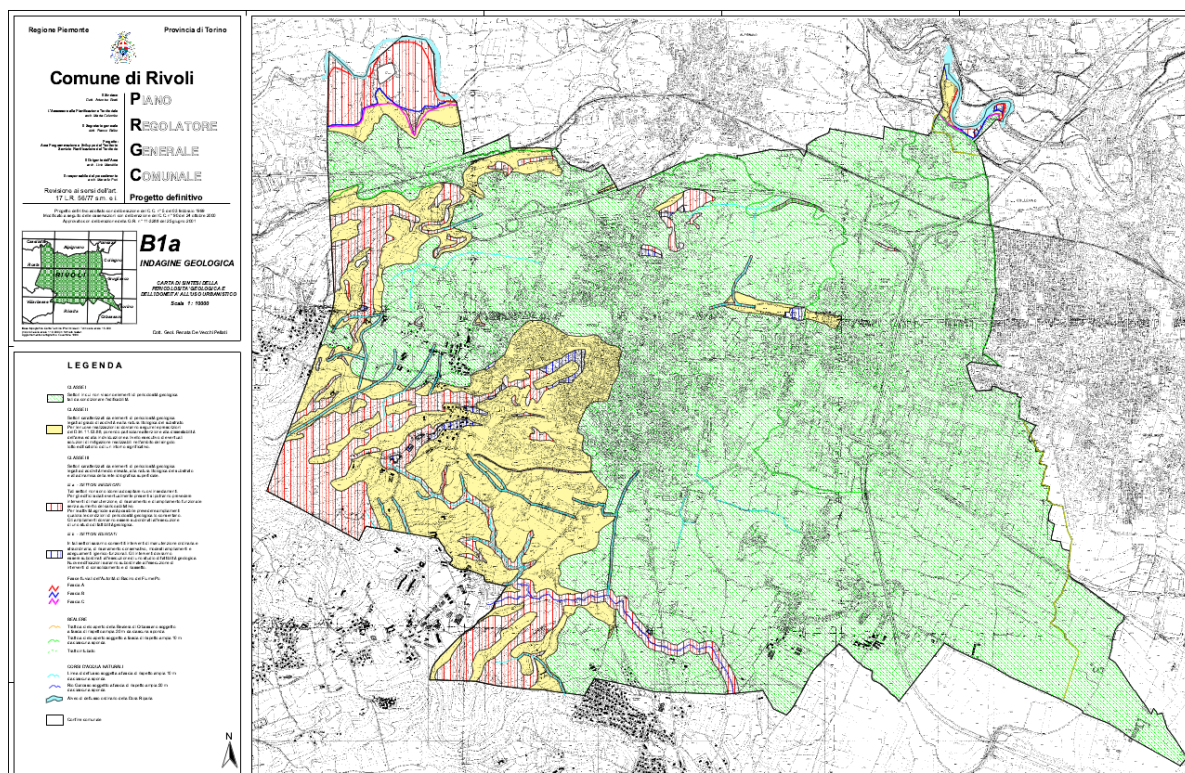


L'area ricade in Classe acustica VI – Aree esclusivamente industriali - in maniera similare a quanto previsto per l'intero comparto posto ai margini della zona agricola, posta in classe III, dalla quale lo dividono idonee fasce cuscinetto poste in classe V e IV.

“Dal punto di vista acustico le opere vanno a configurarsi come modifica dell’area produttiva della specifica azienda e quindi compatibili con la classificazione attuale (classe VI). Tale classificazione è assegnata sia all’area 14Ic5 sia all’area S6; quindi, sostanzialmente non sono necessarie modifiche al piano di classificazione acustica salvo la ridefinizione dei confini delle 2 aree interessate “

“Le modifiche urbanistiche apportate al P.R.G. della Città di Rivoli dalla Variante SUAP “TORINOLEGGI” risultano essere compatibili con il piano di classificazione acustica vigente, alla luce dell’analisi riportata al paragrafo precedente”

7.2 COMPATIBILITA' CON IL PIANO STRALCIO PER L' ASSETTO IDROGEOLOGICO



Comune di Rivoli - TAV. B1a – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'ideoneità all' uso urbanistico

Le previsioni della Variante non riguardano aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico o sensibili sotto il profilo ambientale; Il lotto ricade infatti in area assimilabile alla Classe I, la cui utilizzazione urbanistica è subordinata all'adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1998 (ora sostituito dal D.M. 14 gennaio 2008) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante

Al fine della valutazione della compatibilità idrogeologica della presente Variante "Torinoleggi" al PRGC vigente, è stato redatto apposita Relazione Geologico - Tecnica, a firma del Geologo Dott. Pietro Campantico dello studio Genovese & Associati, allegata e parte integrante della presente Variante, a cui si rimanda, che detta anche le modalità esecutive dell'intervento e le indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo, di cui si riportano le conclusioni:

*"Si conferma l'assenza di particolari condizioni di pericolosità geomorfologica e, conseguentemente, di limitazioni all'utilizzo urbanistico. La progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi edilizi dovrà essere supportata da studi geologici e geotecnici predisposti ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e del D.M. 17/01/2018. **Le modifiche – peraltro modeste – di cui alla Variante non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente. Si attesta inoltre la compatibilità delle modifiche previste dalla Variante con le classi di rischio idrogeologico interessate, nel rispetto delle prescrizioni suesposte**".*

Su richiesta della Città Metropolitana – Dipartimento Ambiente e Vigilanza ambientale, al fine del dimensionamento dei sistemi disperdenti è stata inoltre redatta in loco apposita "Prova di permeabilità in foro di sondaggio", eseguiti dalla ditta Carsico S.r.l. di Bruino (TO) con relazione a firma del Geologo Dott. Pietro Campantico dello studio Genovese & Associati, allegata e parte integrante della presente Variante, a cui si rimanda, che è servita da supporto alla relazione di dimensionamento idraulico, per la realizzazione dei pozzi disperdenti, redatta dall' Ing. Livio Martina, dello studio Tekne.

7.3 COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PTCP al D.M. 9 maggio 2001 (VARIANTE SEVESO)

Il Comune di Rivoli non ha al suo interno nessuno degli Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (soggetti a D. Lgs. 334/99 e s.m.i.) presenti all'interno degli elenchi della Regione Piemonte (aggiornamento dati: 04/10/2013).



Stabilimenti a rischio d'incidente rilevante

Tipologia adempimento

Art. 6 D. Lgs. 334/99 + D. Lgs. 238/05

Art. 8 D. Lgs. 334/99 + D. Lgs. 238/05

Tipologia attività

△ Altre attività specifiche

□ Deposito commerciale di sostanze tossiche

■ Deposito e/o imbottigliamento di gas liquefatti infiammabili

⊠ Deposito e/o trattamento di oli minerali

○ Produzione chimica di base o intermedi

● Produzione chimica fine o farmaceutica

○ Produzione e/o deposito di esplosivi

⬢ Produzione e/o stoccaggio di gas tecnici

○ Produzione e/o utilizzazione di resine sintetiche

⬢ Produzione metalmeccanica o di manufatti con trattamenti galvanici

Figura 9: Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (soggetti a D. Lgs. 334/99 e s.m.i.) – Variante Seveso al PTC

Inoltre, nonostante ci sia la presenza di stabilimenti RIR nel limitrofo comune di Grugliasco, questo si trova dall'altra parte del territorio comunale e quindi non ha effetti diretti sul territorio amministrativo di Rivoli per nessuna delle aree di pericolosità identificate a livello nazionale e provinciale; pertanto, è possibile confermare l'assenza di qualsiasi pericolo dal punto di vista ambientale e di salute pubblica.

7.4 RISPETTO DI INVARIANZA IDRAULICA ai sensi dell'Art. 98 del R. E

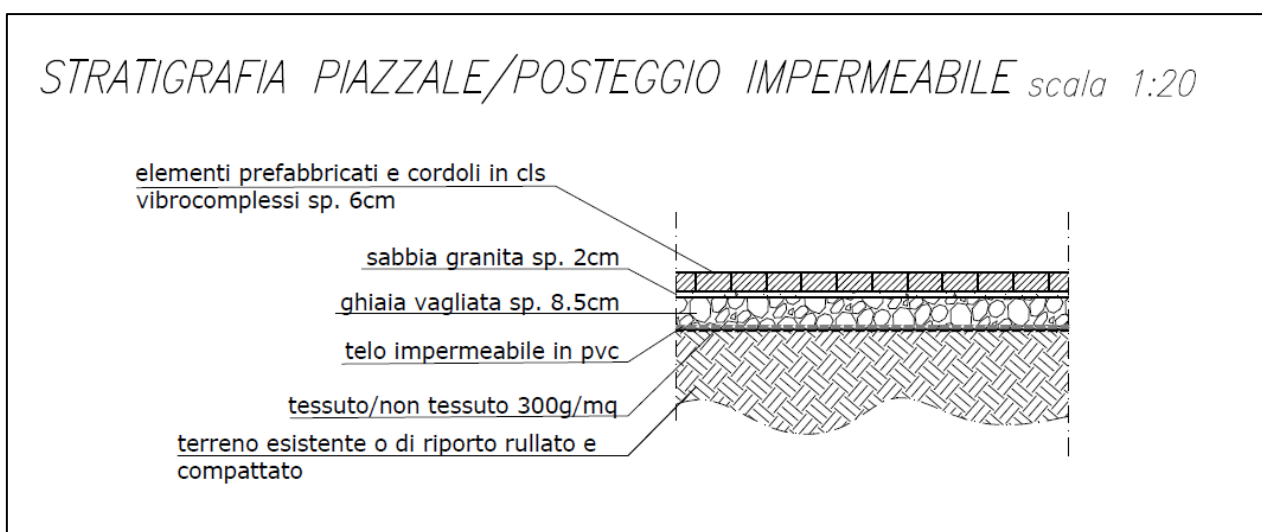
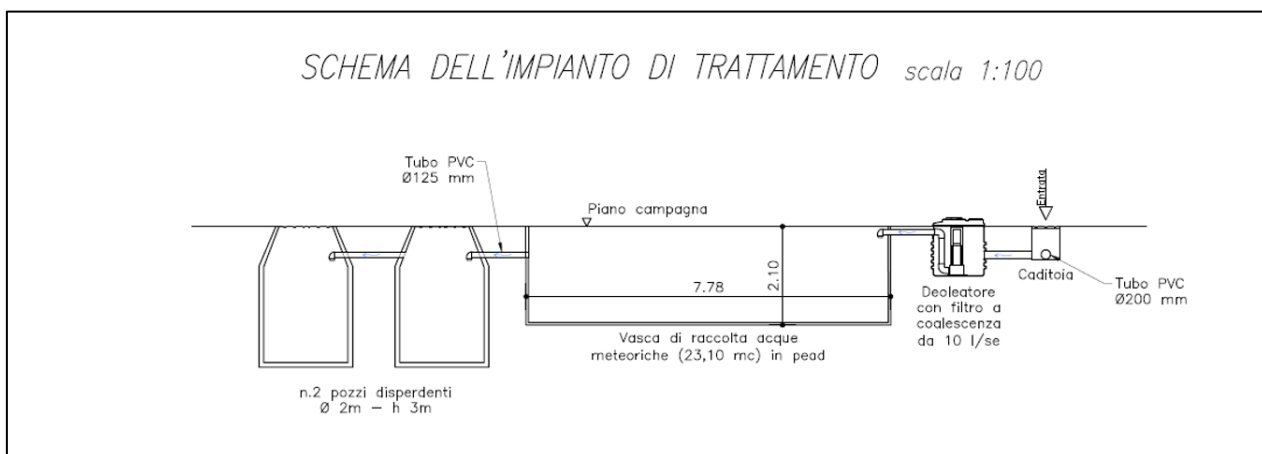
L'Art. 98 del Regolamento Edilizio, approvato con D.C. n. 36 del 26/06/2018, prescrive che "...Le acque meteoriche devono essere oggetto di regimazione al fine di evitare un sovraccarico della rete fognaria, qualora convogliate in fognatura mista, o di creare pregiudizio alla rete dei canali irrigui, qualora convogliate in corpo idrico superficiale. A tal proposito, gli interventi che prevedono una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione sono tenuti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica in modo da conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico." A tal fine è stata redatta nell'ottobre del 2022 una apposita relazione da parte dell'Ing. Livio Martina, della società TEKNE, facente parte integrante della presente variante, che, a seguito le opportune analisi del tipo di terreno e della sua permeabilità, nonché al tipo di pavimentazione, ed alla valutazione del volume di invaso specifico, ha determinato che:

"Per mantenere inalterato il deflusso è, quindi, necessario riportare il coefficiente udometrico pari a quello iniziale compensando con una vasca di accumulo e infiltrazione pari a mc 22,0, che corrisponde ad un pozzo circolare del diametro di mt 3 ed una profondità di 3 metri o in alternativa due pozzi da 2 metri di diametro e profondità di mt 3"

Poiché come richiama il Settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, la trasformazione ricade all'interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale di manovra, come anche richiesto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale, a seguito di una successiva prova di permeabilità in foro di sondaggio realizzato in loco, e sulla base di una relazione redatta dal geologo Pietro Campantico, che fa parte integrante della presente Variante, e di un'ulteriore

apposito studio da parte dell'Ing. Livio Martina, della società TEKNE, aggiornato nell' ottobre del 2024 facente parte integrante anch' esso della presente variante, verrà realizzato, in ottemperanza alle prescrizioni regionali, non più con pavimentazione carrabile drenante con pozzetti disperdenti, ma con pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia, con vasca di raccolta, deoliatore con filtro a coalescenza e tubazioni come dimensionati dallo studio specifico precedentemente citato. Come richiesto, le acque potranno essere usate per gli utilizzi non potabili dell'azienda così da garantire un risparmio della risorsa idrica.

Il progetto quindi prevede, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica dell'area, il posizionamento nella porzione di prato privato, posto al di fuori della fascia di rispetto della tangenziale, di due pozzi da 2 metri di diametro e profondità di mt 3.00 che raccolgono le acque filtrate dall' impianto di trattamento del piazzale.



8 ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI

Si prende atto, infine, (vedi dichiarazione del Comune di Rivoli allegata) che le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

9) VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto attiene il procedimento di valutazione ambientale strategica connesso alla elaborazione dei contenuti della variante al PRGC, trovandoci all'interno dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., la legge stessa descrive il relativo iter amministrativo cui fare riferimento sia per quanto attiene la materia urbanistica che quella ambientale con specifico riferimento ai commi 8, 9, 10 e 11 come segue:

“8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione ...”.

Come si evince da quanto sopra riportato, il comma 8 richiede alle Amministrazioni locali la verifica dei potenziali impatti derivanti dal piano attraverso la redazione di apposito documento di verifica di assoggettabilità dei contenuti della variante formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per questa motivazione principale è stato quindi attivato apposito procedimento di Valutazione Ambientale Strategica attraverso il relativo documento tecnico preliminare, redatto ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 - Allegato I, al fine di integrare le considerazioni di carattere ambientale all'interno dei procedimenti urbanistici, garantendo la piena sostenibilità degli obiettivi e delle azioni previste.

La verifica di assoggettabilità a V.A.S., si inserisce quindi durante le fasi iniziali di predisposizione della variante illustrando come di seguito riportato *“...i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma.....le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente...”.*

Il documento di Verifica di Assoggettabilità, alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la presente Variante al vigente non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di “Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”.

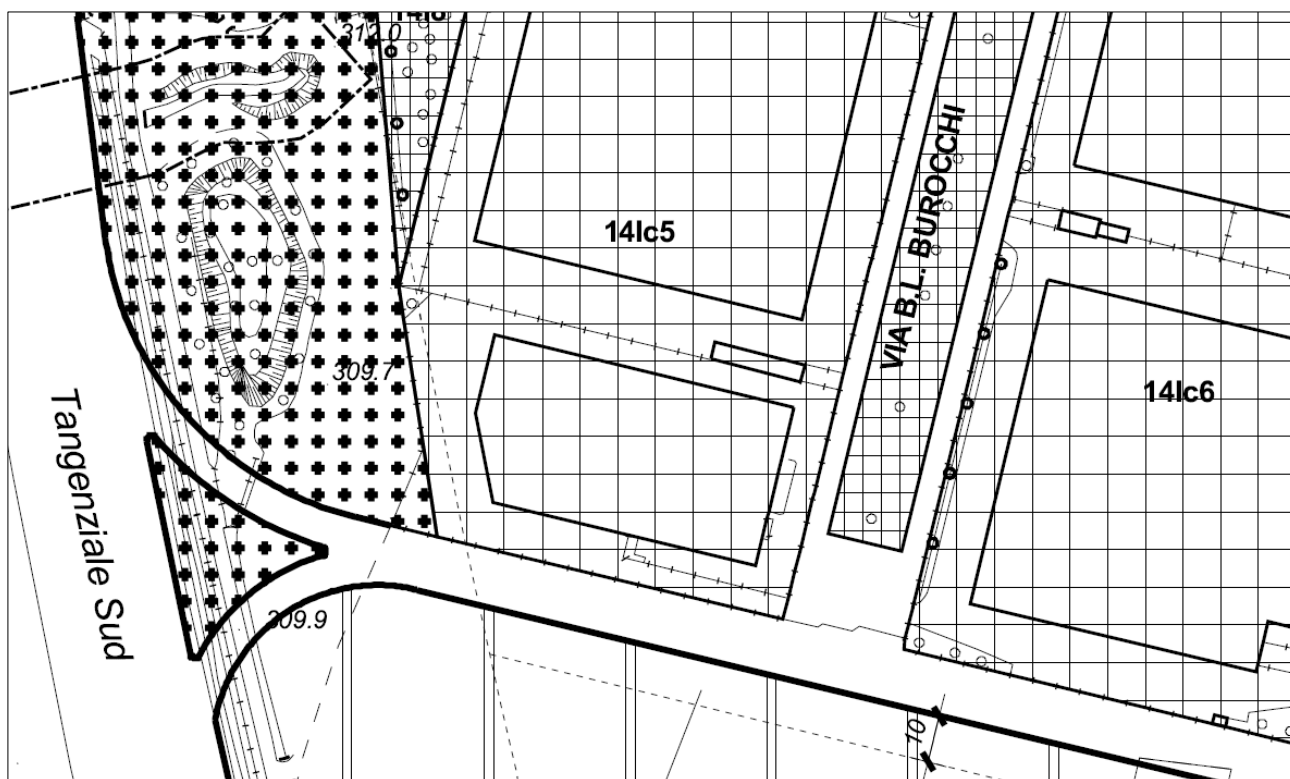
Il punto 12 CONCLUSIONI E SINTESI DELLE MOTIVAZIONI – infatti così recita:

“Dall'analisi delle azioni relative alla proposta si può affermare che la Variante non interferisca direttamente con ambiti di tutela ambientale (parchi, zone fluviali, aree protette, aree sensibili) e neppure che determini effetti indiretti con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti. Pertanto, non incide sulla qualità del valore ambientale e sulla quantità degli elementi di valore ambientale. In considerazione della natura ed entità delle azioni previste e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione della modifica, si ritiene che non si debbano attendere impatti significativi anche rispetto all'attuale disciplina urbanistica

In riferimento a quanto sopra esposto si propone pertanto di NON SOTTOPORRE A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - V.A.S. la variante semplificata al P.R.G.C. del comune di Rivoli, poiché alla luce delle analisi, informazioni, motivazioni, obiettivi e dati disponibili, dell'ottemperanza alle citate condizioni di cui all'ALLEGATO I del D. LGS. 152/2006 e s.m.i., nonché delle misure mitigative e compensative illustrate in narrativa, non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi rilevanti sul sistema ambientale di riferimento.”

10) VERIFICA DI COERENZA CON LA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO DELLA REVISIONE DEL PRGC ADOTTATA CON DGC N. 116 del 16/05/2024

Il PRGC vigente classificava il lotto della ditta Torinoleggi in un contesto ambientale produttivo classificato come "14Ic5", ovvero "area normativa per attività produttive consolidate", così definite e normate dall' Art. 6.3 delle N.T.A.:



Ic - aree normative per attività produttive consolidate:

"1 Sono destinate ad attività produttive dei settori secondario e terziario e ad infrastrutture e servizi per la mobilità, secondo le indicazioni riportate nelle Schede delle Aree normative:

- Artigianato di produzione e di servizio;
- Depositi e magazzini;
- Attività di fornitura di servizi alle imprese ed ai loro addetti;

...

Nelle aree Ic e Ir l'indice di densità fondiaria (If) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) non può superare il valore di 1mq/1mq.

Nelle aree Ir l'indice di capacità edificatoria territoriale (It) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale) non può superare il valore di 0,8 mq./mq.

...

Gli impianti devono essere attrezzati contro l'emissione di inquinamenti atmosferici, acustici e da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

È prescritto, nelle nuove costruzioni, un arretramento minimo di m. 10,00 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C.

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione dovranno essere sistemate le recinzioni, verso le aree con diversa destinazione di P.R.G.C., con alberature, siepi, ecc..., in funzione di elemento di mitigazione visuale e di cortina antirumore.

È prescritto il mantenimento di almeno il 10% del lotto fondiario in piena terra e con sistemazione permeabile.

Le aree da dismettere per la realizzazione dei servizi pubblici possono essere concesse in diritto di superficie ai privati mediante convenzione per l'attuazione dei servizi previsti.

Nell'ambito del lotto fondiario, possibilmente al di fuori della recinzione e comunque agevolmente accessibili dall'esterno, devono essere realizzati parcheggi per una superficie non inferiore al 20% della superficie lorda, tali parcheggi possono essere realizzati anche su più piani.

Ad essa era dedicata una specifica scheda, che così sintetizza gli indici, le destinazioni d'uso, e le modalità di intervento:

Area Normativa:	14lc5	Area Urbanistica:	I	Superficie mq:	14.643
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					
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI AMPLIAMENTO					
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE					

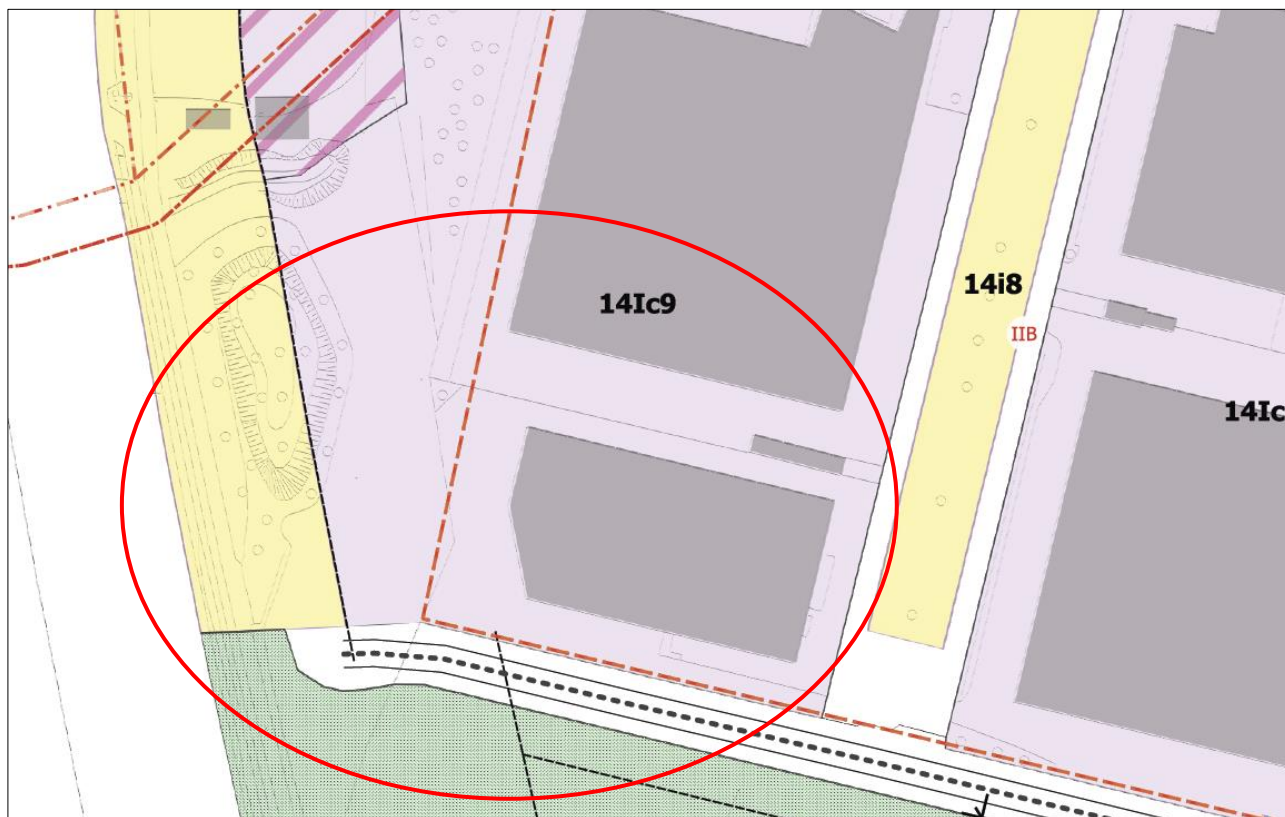
L'area limitrofa, posizionata ad ovest lungo la tangenziale, è classificata come **s6 – aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie – spazi verdi non attrezzati di arredo urbano**, normate all'art.6.5.1 delle NTA che così recita:

“aree intercluse o di margine alle grandi infrastrutture viarie. Devono essere sistemate a verde, con alberature opportunamente selezionate e distribuite, al fine di realizzare schermature antirumore nei confronti delle aree circostanti e per la riqualificazione ambientale delle infrastrutture stesse... è ammessa la realizzazione di parcheggi alberati. Gli interventi su tali aree si attuano con PdC convenzionato da definirsi in base agli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale”.

Area Normativa:	s6	Area Urbanistica:	s	Superficie mq:	109.577
Destinazioni d'uso principali SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO					
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO					
Note aree normative - 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")					

Si precisa che le aree s sono intese unicamente come aree di riqualificazione ambientale e non sono comprese tra le aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, come definite dall'Art. 3.6 delle N.d'A. del PRGC, e non costituiscono quindi standard ai sensi dei succitati articoli.

La revisione del PRGC Adottata Con DGC n. 116 del 16/05/2024, classifica l'area come 14Ic9", ovvero "area normativa per attività produttive consolidate", così definite e normate dall' Art. 16.6.1 delle N.T.A



16.6.1 IC - AREE NORMATIVE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE CONSOLIDATE

1. *In tali aree a destinazione economica (Ic) è previsto il mantenimento dell'edificio esistente, con possibilità di ricostruire le stesse quantità di superficie utile, nel rispetto delle norme di distanza e di superficie coperta e dietro presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.*
2. *Nelle aree Ic, l'indice di densità fondiaria (IF) non può superare il valore di 1 mq/mq.*
3. *Eventuali frazionamenti di edifici esistenti sono subordinati alla approvazione di un progetto di riordino, esteso all'intero lotto originario, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.*
4. *È ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti fino al 20% della superficie coperta, necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle Schede Normative, ma con un massimo di 200 mq.*
5. *Per gli ampliamenti consentiti, è possibile continuare l'allineamento dell'edificio esistente, anche se non rispondente ad eventuali prescrizioni di arretramento dai fili stradali o anche dai confini, (in questo caso con assenso dei confinanti), nella misura strettamente determinata da inderogabili esigenze produttive, che devono essere documentate*
6. *Deve essere comunque fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada (D. Lgs 285/92).*

Ad essa è dedicata una specifica scheda, che così sintetizza gli indici, le destinazioni d'uso, e le modalità di intervento:

(Attività economiche consolidate)		
Area Normativa: 14lc9	Area Urbanistica: I	Superficie mq: 18.725
IF - Indice Fondiario mq/mq: 1	IC - Indice di Copertura%: 60	H - Altezza Massima m: 16,0
Destinazioni d'uso principali: ATTIVITA' ECONOMICHE		
Destinazioni d'uso secondarie: <hr/> <hr/> <hr/>		
Tipi di intervento {Nuova costruzione}		
Modalità di attuazione: {Intervento diretto libero, Intervento diretto convenzionato}		
Carta di sintesi - Classe di idoneità IIC, IIB		
Prescrizioni specifiche <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		

Mantenendo su di essa lo stesso indice fondiario, il medesimo rapporto di copertura, e la stessa altezza massima realizzabile già previsti per il PRGC vigente

L' area limitrofa, posizionata ad ovest lungo la tangenziale, è classificata come

ART. 16.12 AREA URBANISTICA SIL– SERVIZI DI INTERESSE LOCALE (ART.21 L.R. 56/77 E S.M.I.)

1. Sono Aree Urbanistiche destinate alla realizzazione dei servizi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle altre Amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni con l'amministrazione comunale che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature, regolamentandone le condizioni e le modalità di fruizione

4. Le aree a servizi art. 21 afferenti alle attività economiche (produttivo, terziario, commercio, turistico – ricettivo), non partecipano al trasferimento di capacità edificatorie verso le altre aree normative di tutte le destinazioni d'uso.

5. Le prescrizioni specifiche per ogni singola area sono indicate nelle Schede Normative (Elaborato nB.2).

6. Le aree SIL si suddividono nelle seguenti aree normative:

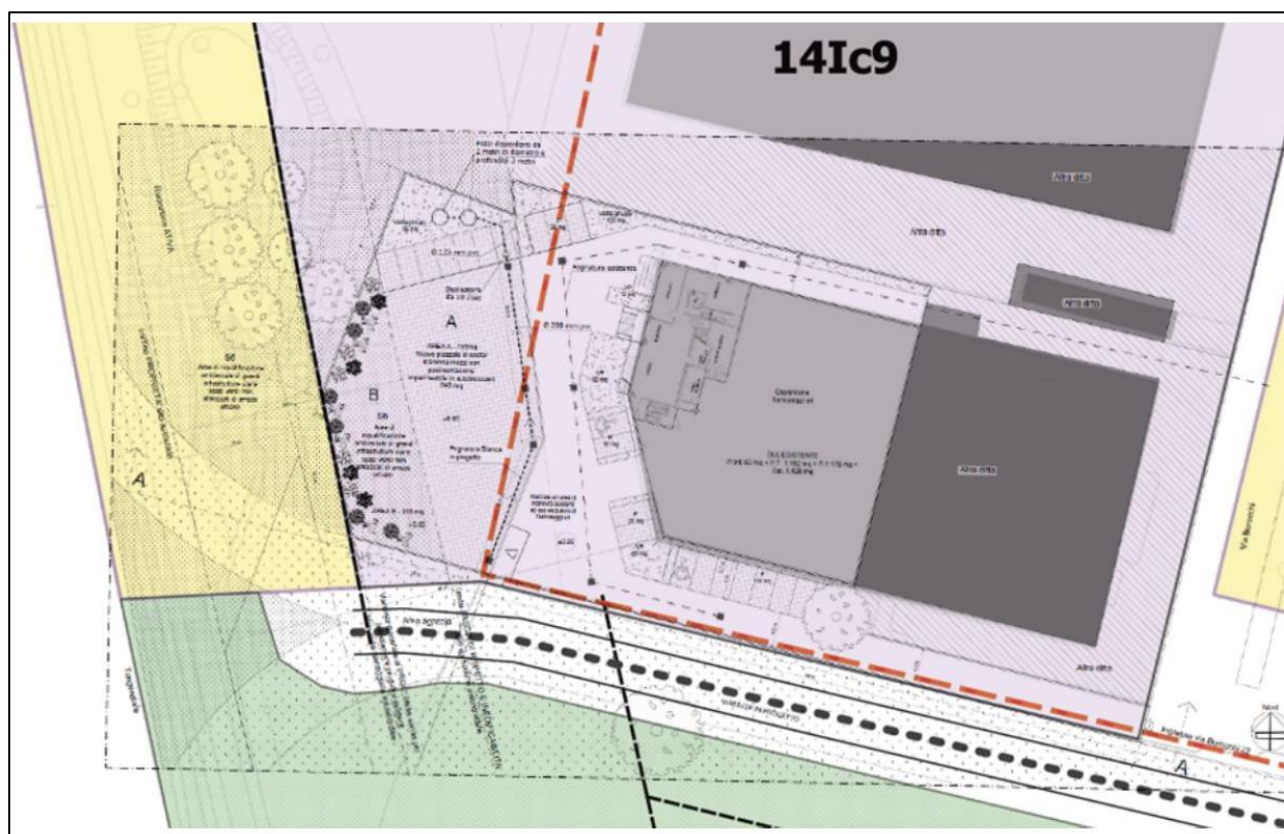
.....

- i = servizi per insediamenti produttivi esistenti;
- ip = servizi per insediamenti produttivi in progetto

Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo locale a servizio della RESIDENZA			
Area Normativa:	10i8	Servizi per insediamenti Produttivi	
Area Urbanistica:	SIL	IT Indice Territoriale mq/mq:	0,00
		Superficie mq:	12.607
Tipologia di servizio: Servizi per insediamenti Produttivi			
Carta di sintesi - Classe di idoneità IIIA,IIC,I,IIB			

L' area, per una fascia di 30 metri dal limite della carreggiata della tangenziale, è considerata quindi come " i = servizi per insediamenti produttivi esistenti;

Sovrapposizione della previsione del progetto con la Revisione di PRGC



Sia il piazzale (area A) che l'area B, - area a prato arborato con siepi e specie arbustive – rimangono all' interno della nuova area 14Ic9, (in viola nella figura soprastante) e non ricadono all'interno dell'area 10i8 – Aree i – servizi per insediamenti produttivi esistenti (in giallo nella figura soprastante) ed in ogni caso risultano posizionati al di fuori della nuova fascia di rispetto della tangenziale

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

(le modifiche sono riportate in corsivo grassetto)

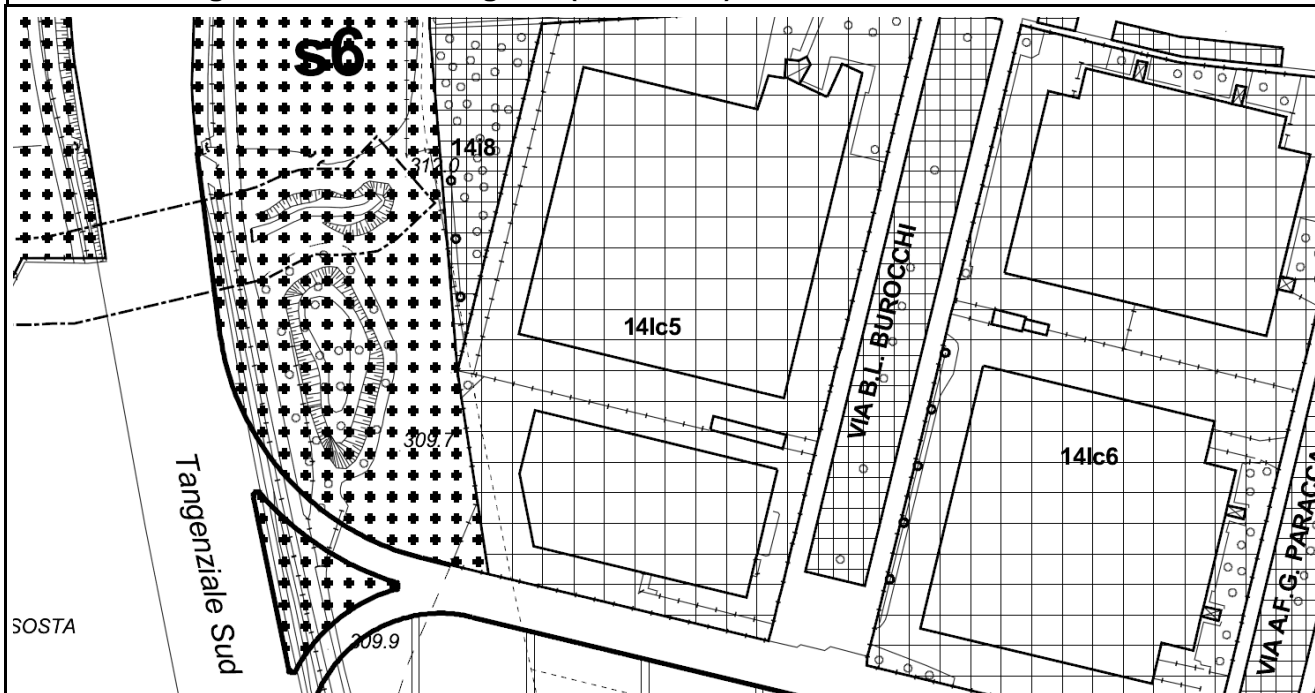
PREVISIONI DEL PRGI VIGENTE

ZONIZZAZIONE VIGENTE: Aree 14lc – S6

Area: 14lc5 (Fg. 24 -nn. 224 – 226 - 308) – s6 (Fg. 24 n. 306)

Norme di attuazione – Artt. 6.3.1 - 6.5.1 – scheda 14 lc5

Estratto cartografico del PRGC vigente (fuori scala) – TAV Tc 3.14 –scala 1: 2.000



Estratto cartografico del PRGC vigente (fuori scala) – TAV Tc R03 –scala 1:10.000



COMUNE DI RIVOLI - VARIANTE SUAP "TORINOLEGGI" AL PRGC
**Scheda
unica**
PREVISIONI DI PRGC VIGENTE
ZONIZZAZIONE VIGENTE
Modifiche normative
Categoria area:
Aree:
Area Normativa: **14lc5**
Area Urbanistica: **I**
Superficie mq: **14.643**

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

Tipi di intervento (sono ammessi sino a)

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI AMPLIAMENTO

Modalità di intervento

PERMESSO DI COSTRUIRE

Area Normativa: **s6**
Area Urbanistica: **s**
Superficie mq: **109.577**
Destinazioni d'uso principali

SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO

Modalità di intervento

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

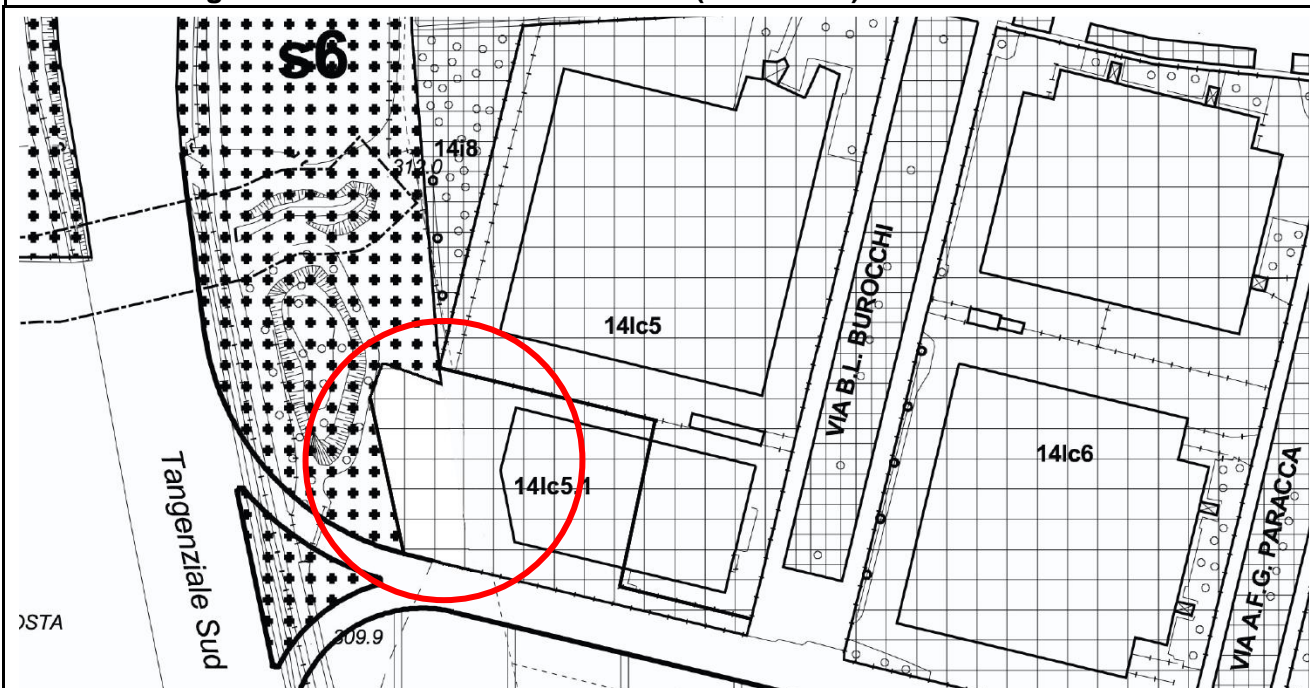
Note aree normative

- 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")

Area: 14lc5 (Fg. 24 -nn. 224 – 226 - 308 – Fg. 24 n. 306 parte)

**Norme di attuazione – Art. 6.3.1 -
6.5.1 – scheda 14 lc5.1**

Estratto cartografico del SUAP "TORINOLEGGI" (fuori scala) – TAV Tc 3.14 – scala 1: 2.000



Estratto cartografico del SUAP "TORINOLEGGI" (fuori scala) – TAV Tc R03 – scala 1:10.000



Area Normativa: 14lc5.1		Area Urbanistica: I		Sup. Fond. mq: 3.295	
Indice Territoriale mq/mq:		Indice Fondiario mq/mq: 0,435	Superf. max. copribile %: 34	Altezza Massima m: 9,0	
Destinazioni d'uso principali ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO					
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELL' EDIFICIO E DELL' ATTIVITA' ESISTENTE					
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE					
Note area normative: <p>Dovranno essere monetizzati gli standard pubblici relativi all'ampliamento della superficie fondiaria rispetto a quella prevista dalla concessione edilizia originaria n. 396/89 del 3/05/1991, pari al 10% della S.F. aggiuntiva, ovvero (mq. 735*0,10) = mq. 73,50.</p> <p>All'interno della pratica di Permesso di Costruire dovrà essere meglio indicata la volumetria del materiale di risulta e definendo la quota parte che sarà oggetto di recupero in loco, quella riutilizzata come sottoprodotto e quella allontanata come rifiuto. Si richiede inoltre che per le volumetrie di terre e rocce da scavo allontanate dal sito venga data indicazione di almeno 3 possibili siti di destino autorizzati ad accoglierle secondo il regime adottato</p> <p>Si richiede di valutare la possibilità di riutilizzare le acque di prima pioggia trattate e quelle di seconda pioggia per gli utilizzi non potabili dell'azienda così da garantire un risparmio nel consumo della risorsa idrica</p>					

Area Normativa: 14lc5		Area Urbanistica: I		Sup. Fond. mq: 12.083	
Indice Territoriale mq/mq:		Indice Fondiario mq/mq: 1	Superf. max. copribile %: 60	Altezza Massima m: 16,0	
Destinazioni d'uso principali ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO					
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI AMPLIAMENTO					
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE					
Note aree normative:					

Area Normativa:	s6	Area Urbanistica:	s	Superficie mq:	108.842
Destinazioni d'uso principali SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO					
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO					
Note aree normative - 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")					