

Regione Piemonte
Provincia di Torino



Città di Rivoli

P R G C

piano

regolatore

generale

comunale

Variante ai sensi dell'art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 s.m. e i.

PROGETTO DEFINITIVO

Variante Parziale n. 18P/2013

A

Relazione illustrativa

Il Sindaco

Franco Dessì

**L'Assessore alla
Pianificazione Territoriale**

Arch. Adriano Sozza

Il Segretario Generale

Dott.ssa Elisabetta Scatigna

Progetto: Direzione Servizi al Territorio

Il Dirigente della Direzione

Dott. Piero Romualdo Vergante

I Progettisti

*Arch. Antonio Graziani
Arch. Ugo Fiorucci*

Il Collaboratore

Geom. Enrico Soda

Progetto definitivo di revisione del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°11-3288 del 25/06/2001

Progetto definitivo di variante strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003 approvato con D.G.R. n°25-4848 del 11/12/2006

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 10P/2006 approvato con D.C.C. n°30 del 30/03/2007

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 11P/2008 approvato con D.C.C. n°33 del 23/03/2009

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 12P/2008 approvato con D.C.C. n°141 del 18/12/2008

Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata nn2/2009 approvato con D.C.C. n°50 del 21/04/2009

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 14P/2010 approvato con D.C.C. n°71 del 16/06/2010

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 13P/2010 approvato con D.C.C. n°83 del 12/07/2010

Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata nn3/2011 approvato con D.C.C. n°126 del 21/12/2011

Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata nn4/2011 approvato con D.C.C. n°45 del 23/04/2012

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 15P/2012 approvato con D.C.C. n°71 del 27/06/2012

Progetto definitivo di variante al P.R.G.C. denominata 16P/2012 ai sensi del DPR 327/01 art. 10-1 presa d'atto DCC110 del 30/10/2012

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 17P/2012 approvato con D.C.C. n°119 del 29/11/2012

APPROVATO CON DCC N _____ DEL _____

L'ultima revisione generale del Piano Regolatore è stata approvata dalla Regione Piemonte con propria deliberazione di Giunta Regionale n. 11-3288 del 25/06/2001.

Successivamente, l'Amministrazione comunale ha individuato alcuni temi ritenuti prioritari e meritevoli di essere presi in considerazione attraverso una variante strutturale dello strumento urbanistico.

Per quanto sopra, il Consiglio Comunale:

- con deliberazione n. 123 del 16/12/2003 ha adottato il Progetto Preliminare di Variante Strutturale al Vigente Piano Regolatore;
- con deliberazione n. 47 del 15/04/2005 ha provveduto all'approvazione delle controdeduzioni e delle proposte di accoglimento o rigetto delle osservazioni presentate in merito al "Progetto Preliminare di Variante Strutturale al Vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003" e conseguentemente ha adottato il "Progetto Definitivo di Variante Strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003".

La Variante Strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003 è stata approvata dalla Regione Piemonte con modifiche introdotte "ex officio" con propria deliberazione di Giunta Regionale n. 25-4848 dell'11/12/2006.

Successivamente, con:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2007 è stata approvata la Variante Parziale 10P/2006 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 18/12/2008 è stata approvata la Variante Parziale 12P/2008 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23/03/2009 è stata approvata la Variante Parziale 11P/2008 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 16/06/2010 è stata approvata la Variante Parziale 14P/2010 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 12/07/2010 è stata approvata la Variante Parziale 13P/2009 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 27/06/2012 è stata approvata la Variante Parziale 15P/2012 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 119 del 29/11/2012 è stata approvata la Variante Parziale 17P/2012 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Premesso che i recenti processi legati alla Pianificazione ed alla Progettazione Settoriale Specialistica hanno evidenziato:

- la necessità di porre una particolare attenzione nell'analisi dei fenomeni territoriali specificatamente locali, al fine di trovare delle risoluzioni puntuali, precise ed inequivocabili nell'interesse pubblico e quindi della collettività;
- la necessità ed opportunità di attuare scelte, sempre di più, mirate al coerente uso dei suoli, inteso come: a) massimo livello di attenzione al consumo delle aree agricole e b) diffuso utilizzo delle trasformazioni urbanistiche, atte a risolvere problemi di fabbricati in disuso oppure in sottoutilizzo.

Posto in evidenza, come il Comune di Rivoli, persegua come obiettivo, attraverso gli strumenti di *governance* e Pianificazione Territoriale, quello legato al risparmio e la tutela del suolo promuovendo il riuso ed il riutilizzo di quegli ambiti del Territorio già oggetto di attività edificatoria, andando nella direzione di creare le giuste condizioni per addivenire ad una coerente *"razionalizzazione del patrimonio"*

edilizio esistente” indipendentemente dal fatto che il medesimo sia posto in capo ai privati oppure alla Pubblica Amministrazione. In tale senso appare evidente come gli indirizzi generali degli Organi di Governo, siano quelli di utilizzare al meglio il Patrimonio Edilizio esistente, operando tramite il recupero di edifici degradati, obsoleti, sottoutilizzati, incompleti e quindi, in definitiva, necessitanti di opportune e coerenti forme di logica liberalizzazione che ne consentano un utilizzo sostenibile tramite forme di valorizzazione quantomai opportune in questa delicata fase congiunturale dell’economia.

In relazione a quanto sopra, l’Amministrazione comunale tramite propria Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 22/01/2013 avente ad oggetto “FORMULAZIONE DI INDIRIZZI IN MERITO ALLA RICONVERSIONE URBANISTICA DELL’AREA NORMATIVA DENOMINATA 3V1 DAL PIANO REGOLATORE GENERALE DI RIVOLI FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL SITO E DELL’INCOMPLETO FABBRICATO DENOMINATO BOCCIODROMO LOCALIZZATO SUL MEDESIMO” ha deliberato:

1. di interagire sullo strumento urbanistico vigente, con una Variante ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con la finalità di attribuire all’area normativa (3V1 del PRGC Vigente destinata a servizi pubblici di interesse comunale da art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) sulla quale insiste l’edificio una nuova destinazione che la valorizzi;
2. di verificare con forme di evidenza pubblica, se vi sia un interesse esterno per addivenire, almeno in questa fase, ad una locazione dell’immobile per l’ipotizzata valorizzazione di cui al punto precedente.

L’indirizzo espresso dall’Amministrazione, si pone come obiettivo, quello di provare a valorizzare con una nuova destinazione l’incompleto fabbricato denominato “Bocciodromo”, sul quale è corretto tracciare una sintetica ma puntuale relazione esplicativa desunta dagli elementi messi a disposizione dai competenti Servizi della Direzione Servizi alla Città:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 327 del 19/9/2001, veniva approvato il Progetto Esecutivo per la realizzazione del fabbricato in argomento per l’importo complessivo da Q.T.E. del I° lotto di €. 626.721,92. Tale Progetto Esecutivo era stato approvato dal CONI – Comitato Provinciale di Torino con nota del 25/01/2001 prot. n. 50/IP;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 616 del 29/12/2004, veniva approvato il Progetto Esecutivo di perizia suppletiva e di variante per un importo lavori di €. 101.184,09 che portarono l’importo complessivo da Q.T.E. ad €. 702.373,38. Tale Progetto Esecutivo, aggiornato con il progetto di perizia suppletiva e di variante, era stato approvato dal CONI – Comitato Provinciale di Torino con nota del 17/02/2005 prot. n. 32/IP;
- con determinazione dirigenziale n. 907 del 09/06/2006 venne approvato il certificato di collaudo dell’opera relativa al I° lotto che sommariamente riguardò:
 - Corpo A (Bocciodromo): Scavi e reinterri, Strutture in c.a., Strutture in acciaio, Impermeabilizzazioni di muri controterra;
 - Corpo B (Centrale Tecnologica):
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 19/04/2005, veniva approvato il Progetto Esecutivo, relativo ai lavori di completamento del Bocciodromo Comunale (II° e III° lotto) e sistemazione aree esterne per l’importo complessivo a base di gara di € 1.899.666,36 oltre IVA 10%;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 235 del 21/06/2007, veniva approvato il Progetto Esecutivo della perizia suppletiva e di variante per un importo lavori di €. 324.563,63;
- il progetto del II° lotto dei lavori, ha riguardato essenzialmente il completamento delle opere del I° lotto, finalizzate ad ottenere l’impianto sportivo funzionale, con la sola eccezione degli arredi ed allestimento attrezzature sportive. Tale progetto, prevedeva sostanzialmente la realizzazione ex-novo del corpo di fabbrica destinato a spogliatoi, servizi e locali sociali, e la realizzazione di opere edili ed impiantistiche relative anche al fabbricato destinato a campo coperto e tribuna ed al fabbricato per le centrali tecnologiche; oltre alle sistemazioni esterne, comprendenti i campi esterni e le aree a verde;

- con determinazione dirigenziale n. 597 del 11/05/2010, venne purtroppo disposta la risoluzione dei contratti di appalto relativi ai lavori di completamento del Bocciodromo Comunale con la ditta esecutrice (poi peraltro dichiarata fallita il 02/05/2011), per irregolarità e per inadempienza alle obbligazioni assunte.

Stante quanto sopra, al fine di definire le opere di completamento oggetto di un nuovo contratto di appalto lavori, ed ottenere il quadro conoscitivo necessario per la redazione dei documenti progettuali, che definiscano le opere ancora da eseguire, i ripristini e le sostituzioni, sotto il profilo tecnico-realizzativo e la loro stima economica in applicazione del Prezziario Regionale Opere Pubbliche attualmente in vigore, si è reso necessario verificare le opere eseguite, in particolare la parte impiantistica e strutturale.

Inoltre, poiché il Direttore dei Lavori ed il collaudatore avevano evidenziato che il cantiere non fosse in condizioni di poter essere collaudato, (la struttura portante della passerella metallica era supportata da opere provvisorie ed incompleta, e gli impianti tecnologici, realizzati solo in parte non erano funzionanti); gli stessi professionisti incaricati segnalavano che il cantiere non fosse in condizioni di sicurezza.

Da tali valutazioni è emersa la decisione di realizzare le opere strutturali mancanti e le verifiche sugli impianti, onde procedere al collaudo dell'opera e poter definire lo stato finale dei lavori, con l'eventuale accertamento di vizi di realizzazione.

A tal fine con determinazione dirigenziale n. 1688 in data 17/12/2010 si estendeva l'incarico professionale per redazione Progetto Esecutivo, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, misura e contabilità, relativo ai lavori finalizzati al collaudo tecnico funzionale delle opere fino ad ora realizzate.

Riguardo il completamento dei lavori dell'impianto sportivo, con la previsione di caratteristiche conformi alle previsioni del progetto originale, la spesa complessiva è ad oggi stimabile di massima in almeno Euro 1.200.000,00.

I contenuti del presente Progetto Preliminare di Variante Parziale, si sostanziano sulla possibilità di operare in coerenza con le indicazioni degli organi di Governo sovra ordinati tramite la “razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente” con la finalità di:

- valorizzare la struttura, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso;
- valorizzare la struttura esistente e la sua area di pertinenza in termini di destinazione d'uso, con altra “compatibile e/o complementare” fatte le debite valutazioni a scala locale (analisi a scala edilizia nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici e/o a scala urbanistica nell'ambito dei caratteri propri del contesto urbano circostante) ed ottenuti i debiti riscontri positivi.

I contenuti di progetto, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere con una variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m. e i., in quanto la variante stessa:

- non presenta i caratteri di “strutturalità” di cui al comma 4 dell'art. 17 della predetta Legge Regionale. A tal proposito è altresì rilevabile, come con particolare riferimento alla lettera f) della predetta Legge Regionale anche considerando le sole Attività Economiche Produttive rivolesi (Aree Normative Ic ed Ir) che sviluppano mq. 1.670.046 si avrebbe una possibilità di incremento del 2% massimo ovvero mq. 33.400,92 che è ben superiore ai mq. 13.863,00 previsti dal presente progetto e come, il predetto incremento avvenga su aree già urbanizzate;

- individua previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
- è compatibile con i piani sovracomunali;
- è compatibile rispetto al “Piano di Zonizzazione Acustica” approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 16/03/2005, redatto ai sensi della Legge 26/10/1995 n. 447 e della Legge Regionale 20/10/2000 n. 52 e s.m.i..

In particolare le modificazioni di carattere cartografico e normativo apportate al P.R.G.C. vigente con la presente variante parziale sono così sintetizzate:

PUNTO 1.		
Modifica	Elaborato interessato	Procedura eseguita
Tavola C3 Foglio 3 – Area Normativa 3V1 – Aree verdi attrezzate per la sosta ed il gioco	Cartografia - Tavola C3 Foglio 3	A seguito della deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 22/01/2013 avente ad oggetto “FORMULAZIONE DI INDIRIZZI IN MERITO ALLA RICONVERSIONE URBANISTICA DELL’AREA NORMATIVA DENOMINATA 3V1 DAL PIANO REGOLATORE GENERALE DI RIVOLI FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL SITO E DELL’INCOMPLETO FABBRICATO DENOMINATO BOCCIODROMO LOCALIZZATO SUL MEDESIMO” si è provveduto a trasformare l’Area Normativa 3V1 destinata ad Aree verdi attrezzate per la sosta ed il gioco in Area Normativa 3Ic5 destinata ad: a) Artigianato di servizio con lavorazioni non incompatibili con la residenza, b) Artigianato di servizio (laboratorio, officina), c) Attività di fornitura di servizi a gestione privata, d) Attività di fornitura di servizi a gestione privata per le persone, (ufficio\studio professionale, attività al servizio di trasporto e comunicazioni, istituto di credito, ag. di assicurazioni, scuole private, attività di ricerca, tempo libero), e) Attività di fornitura di servizi a gestione privata per le imprese e i loro addetti ed f) Uffici direzionali.
Schede Normative 3V1 e 3Ic5	Schede Normative	A seguito della trasformazione dell’Area Normativa 3V1 destinata ad Aree verdi attrezzate per la sosta ed il gioco in Area Normativa 3Ic5 si è proceduto: a) con la realizzazione di una nuova Scheda Normativa denominata 3Ic5 e b) con la soppressione della Scheda Normativa 3V1.

Superficie Aree Normative 3V1 e 3Ic5	Scheda Quantitativa dei Dati Urbani	A seguito della trasformazione dell'Area Normativa 3V1 destinata ad Aree verdi attrezzate per la sosta ed il gioco in Area Normativa 3Ic5 sono stati aggiornati i dati relativi alle superfici delle aree modificate ed alla quota di servizi pro capite.
--------------------------------------	-------------------------------------	---

Le modifiche delle quantità dei servizi di standard, benché assolutamente minimali, hanno implicato un ricalcolo delle stesse, i cui risultati sono dettagliatamente riportati nelle tabelle di sintesi seguenti, che sostituiscono quelle inserite nelle precedenti versioni della relazione tecnico illustrativa, in analogia, sono state ovviamente modificate ed aggiornate, le schede normative e gli elaborati cartografici relativi alle diverse aree coinvolte nella predetta variante parziale.

Tipo di servizio		N. aree	Superficie mq.	mq/ab
AC	Aree per attrezzature di interesse comune	67	455.558	6,89
V	Aree a verde pubblico	89	729.573	11,05
P	Aree a parcheggio	92	121.923	1,85
ACV	Aree miste per attrezzature di interesse comune / verde pubblico	12	212.976	3,22
ACP	Aree miste per attrezzature di interesse comune / parcheggio	12	55.119	0,83
PV	Aree miste a parcheggio / verde pubblico	13	89.542	1,35
Servizi in aree Rt	Servizi in aree normative residenziali di trasformazione	5	24.000	0,36
Servizi in aree Rtp	Servizi in aree normative residenziali di trasform. per Edilizia Economica e Popolare	2	15.000	0,23
Totale		292	1.703.691	25,78

Standard complessivo da art. 21 della L.R. n. 56/77

Tipo di area per attrezzature di interesse generale		N. aree	superficie in mq.	sup./ abitanti	Standard da art. 22 della L.R. n. 56/77
Fa	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale - parco attrezzato	5	584.845	8,85	
Faa	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: area attrezzata della collina	1	132.155	2,00	
Far	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: area archeologica	1	10.344	0,16	
s	Aree per la riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie	7	503.080	7,61	
Totale parchi pubblici		14	1.230.423	18,62	15,00
Fo	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: attrezzature ospedaliere	1	68.443	1,04	1,00
Fs	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: istruzione	2	107.266	1,62	1,50
I-F-CAAT	Area per servizi ed attrezzature di interesse generale: Centro Agro Alimentare	1	198.489	3,00	
Fm	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: attrezzature militari	2	117.649	1,78	
TOTALE GENERALE		20	1.722.270	26,07	17,50

Standard complessivo da art. 22 della L.R. n. 56/77

Aree Normative Residenziali	Numero	Superficie in mq.	%	% Superf. Comunale
Rc	332	2.569.887	67,0%	8,70
Rca	77	1.091.492	28,4%	3,70
Rcr	2	26.138	0,7%	0,10
Rt	15	98.919	2,6%	0,30
Rtp	6	50.873	1,3%	0,20
Totale aree residenziali*	432	3.837.310	100,0%	13,00
* è escluso il Centro Storico				

Peso e consistenza delle categorie di Aree Residenziali

Area Normativa	Indice territoriale mq./mq.	S.t.	Sup. trasf. da aree per servizi	Servizi richiesti	S.t. ambito	S.L.P.	Stanze corrisp.	Abitazioni (70 mq.)
3Rtp1	0,25	2.549	2.549		5.098	1.274,5	47	18
4Rtp1	0,16	9.777		3.000	9.777	1.564,3	56	22
6Rtp1	0,25	23.270		12.000	23.270	5.817,5	208	83
7Rtp1	0,25	3.523	1.020		4.543	1.135,8	41	16
9Rtp1	0,25	8.843	2.311		11.154	2.210,7	79	31
12Rtp1*	0,25	2.910	7.354		10.264	2.566,0	92	37
Totale		50.872	13.234	15.000	64.106	14.568,8	523	207

* Alloggi definiti dal progetto ATC e indicati nella variante ERP approvata con deliberazione del. C.C. n. 118 del 29/09/1998

Aree normative di trasformazione per Edilizia Economica e Popolare

Per completezza di informazione, va detto, che si è provveduto a confrontare tutte le tabelle relative allo standard complessivo di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. allegate rispettivamente al:

- Progetto di Variante Strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003 approvata dalla Regione Piemonte con modifiche introdotte “ex officio” con propria deliberazione di Giunta Regionale n. 25-4848 dell'11/12/2006 - Totale Superficie = mq. 1.710.836 pari a mq./ab. 25,90.
- Progetto Definitivo di Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della suddetta legge, approvato con deliberazione del C.C. n. 30 del 30/03/07 - Totale Superficie = mq. 1.716.331 pari a mq./ab. 25,97.
- Progetto Definitivo di Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della suddetta legge, approvato con deliberazione del C.C. n. 141 del 18/12/08 - Totale Superficie = mq. 1.722.286 pari a mq./ab. 26,07;
- Progetto Definitivo di Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della suddetta legge, approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 12/07/10 - Totale Superficie = mq. 1.724.569 pari a mq./ab. 26,10;
- Progetto Definitivo di Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della suddetta legge, approvato con deliberazione del C.C. n. 71 del 27/06/12 - Totale Superficie = mq. 1.724.569 pari a mq./ab. 26,10;
- Progetto Definitivo di Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della suddetta legge, approvato con deliberazione del C.C. n. 119 del 29/11/12 - Totale Superficie = mq. 1.724.569 pari a mq./ab. 25,98;
- ed al presente Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della suddetta legge - Totale Superficie = mq. 1.703.691 pari a mq./ab. 25,78.

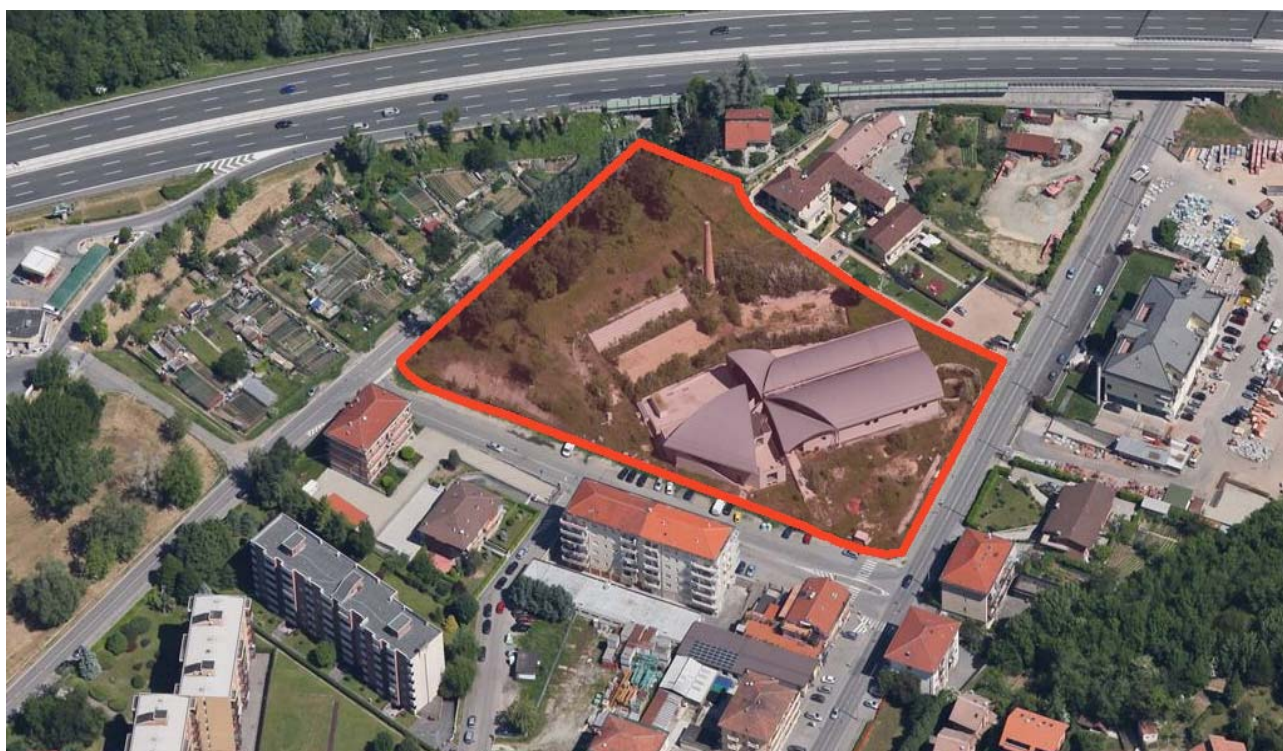
Da tale confronto, è emerso, che la disponibilità di servizi pubblici, compresa la presente variante è **diminuita di mq./ab. 0,12** e quindi ben entro i contenuti di cui all'art. 17 comma 4 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i. che fissa tale limite a mq./ab. 0,5 al di sotto del quale, non può più trovare applicazione l'attuazione della Variante Parziale allo strumento urbanistico.

Presa visione dei contenuti della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 e dei suoi Allegati – “Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica” e della

Legge Regionale n. 3/2013, si è accertato che il presente Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente è escluso dal processo di valutazione ambientale in quanto:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- non prevede la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati;
- non prevede la realizzazione di nuovi volumi o di nuove superfici utili lorde al di fuori delle perimetrazioni del centro abitato di cui all'articolo 14, comma 1, numero 3), lettera d bis) della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- non interessa aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;
- non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.);
- non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.

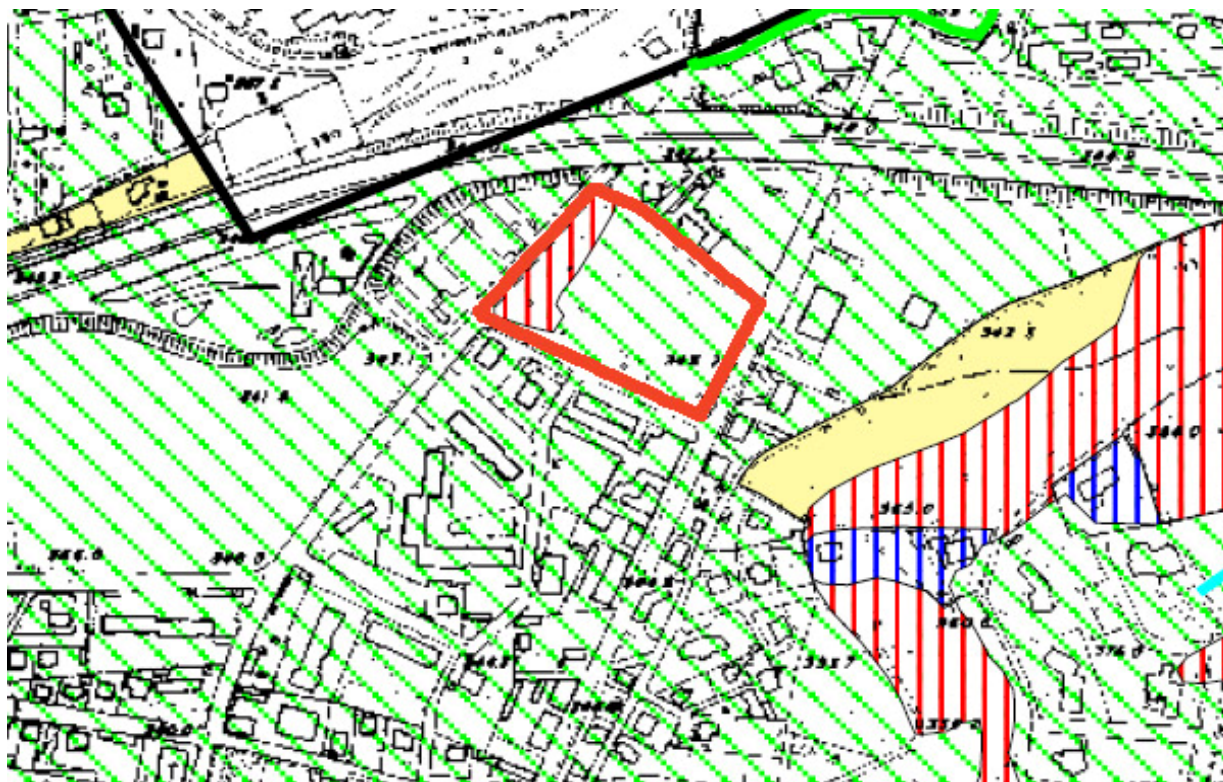
INQUADRAMENTO DA FOTO AEREA (ANNO 2012)



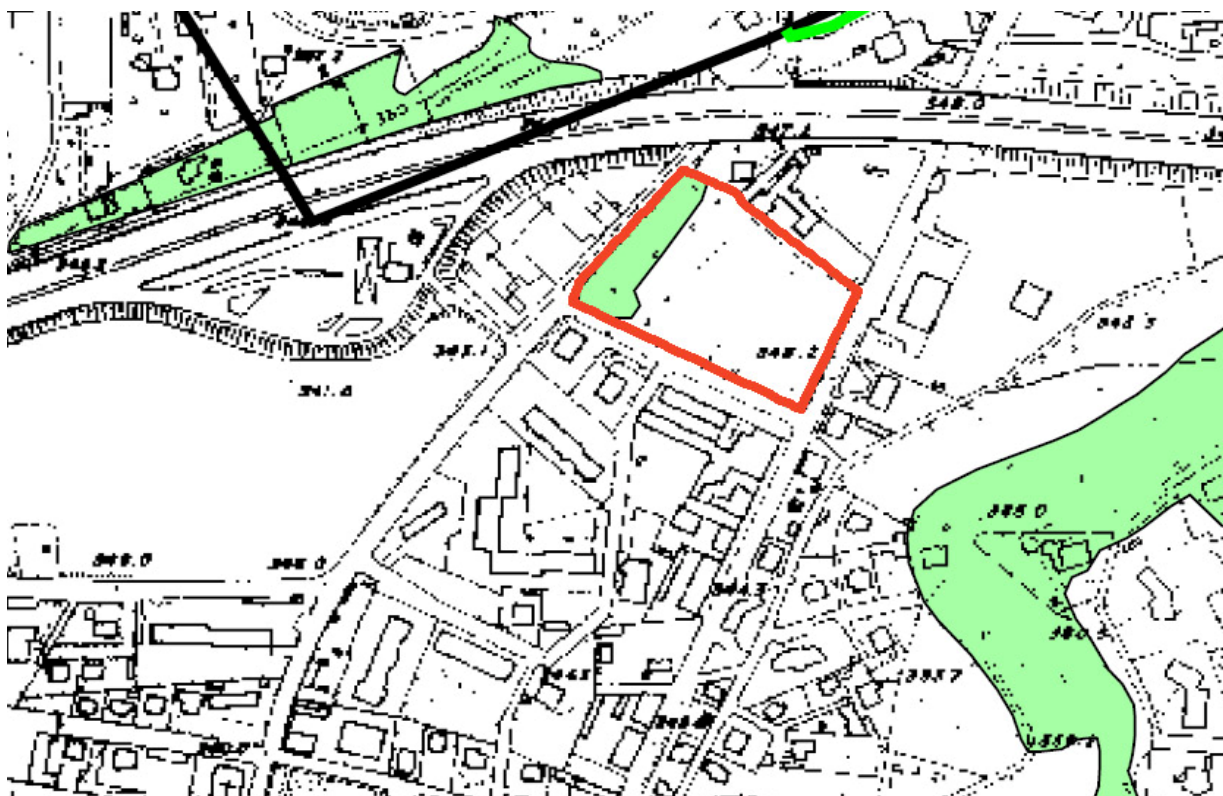
Come si può notare l'area oggetto della variante appare già urbanizzata, con la presenza dell'edificio destinato a bocciodromo oggetto della riconversione funzionale. La cartografia sottostante al Piano Regolatore non risulta ancora modificata in quanto non risulta perfezionata la procedura di ultimazione dei lavori con il rilascio della relativa agibilità momento in cui, per prassi, viene implementata la cartografia.

VINCOLI

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



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



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

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'area in questione ricade in classe acustica III, classificabili come di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Dal momento che la destinazione d'uso prevista è di tipo produttivo compatibile con la residenza, caratterizzato da laboratori e piccole produzioni artigianali, uffici direzionali e fornitura di servizi, peraltro senza l'aumento delle volumetrie edilizie, non si ravvisa la necessità di modificare la classe acustica dell'area 3Ic5 (ex 3V1).

