

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. 12P/2008**

A

## ***Relazione illustrativa***

### **Il Sindaco**

*Dott. Guido Tallone*

### **L'Assessore alla Pianificazione Territoriale**

*Arch. Marta Colombo*

### **Il Segretario Generale**

*Dott.ssa Elisabetta Scatigna*

### **Progetto: Area Programmazione e Sviluppo del Territorio**

#### **Il Dirigente Reggente dell'Area**

*Dott.ssa Elvira Pozzo*

#### **I Progettisti**

*Arch. Antonio Graziani (R. di P.)  
Ing. Michele Michelis*

#### **Il Co-progettista**

*Arch. Ugo Fiorucci*

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

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

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

Progetto preliminare di variante parziale al Piano Regolatore denominata 12P/2008 adottato con D.C.C. n° 108 del 30/09/2008

L'ultima revisione generale del Piano Regolatore è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 05 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, 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.

L'Amministrazione comunale di Rivoli, avendo tra i suoi obiettivi primari, quello di affrontare una revisione al P.R.G.C. Vigente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 20/03/2006 ha assunto la "Formulazione dell'indirizzo per la definizione del percorso partecipativo propedeutico alla redazione della delibera programmatica di carattere strategico ed alla redazione della variante al P.R.G.C.". In tale strumento, si è deciso di convogliare tutti i contributi tecnico conoscitivi derivanti dal coinvolgimento di diversi soggetti ed attori, tra i quali, opportunamente, anche una rappresentanza qualificata dei dipendenti della pubblica Amministrazione, oltre ad alcune figure professionali esterne scelte per specifiche competenze specialistiche.

La predisposizione degli atti di programmazione strategica e pianificazione generale, è stata impostata secondo i principi della progettazione partecipata, con lo scopo di coinvolgere, già nella fase iniziale di definizione degli obiettivi, i soggetti portatori di interessi che, a diverso titolo, hanno potuto contribuire a costruire un panorama condiviso di scelte strategiche, sulle quali costruire, in una successiva fase, un modello di sviluppo sostenibile del territorio rivoleso e delle diverse funzioni che su di esso si svolgono (con particolare riferimento alle componenti socio/economiche).

L'indirizzo amministrativo ha preso quindi concreta consistenza con l'avvio di una prima fase di elaborazione del processo partecipativo, attraverso la gestione del momento dell'indagine/ascolto, che ha visto coinvolti gli 11 quartieri della città, l'effettuazione del ciclo delle interviste agli attori istituzionali, ed infine la redazione della "mappa della progettualità", elaborato di sintesi che, insieme agli altri, consente oggi di delineare con una certa determinatezza, anche se a livello ancora molto generale, le principali linee di indirizzo espresse dai così detti portatori di interessi diffusi, i quali, a diverso titolo, hanno manifestato priorità, necessità, bisogni diversificati e ricorrenti ed hanno fornito una serie di stimoli e suggerimenti utili alla struttura politica e tecnica dell'Amministrazione preposta alla definizione della delibera programmatica strategica ed alla successiva redazione dello strumento urbanistico generale.

Una seconda fase dell'indagine è stata impostata con l'obiettivo di costruire un quadro qualitativo di conoscenza, il più possibile polifonico e partecipato, attraverso il diretto coinvolgimento dei soggetti istituzionali che sono attivi sul territorio e che, possiedono conoscenza, competenza ed esperienza rispetto alle dinamiche di sviluppo del territorio stesso.

Ravvisata la necessità ed opportunità, di approfondire alcune tematiche ritenute di fondamentale importanza per addivenire alla predisposizione di atti di programmazione strategica e pianificazione generale, che fossero in grado di contribuire al predetto modello di sviluppo sostenibile del territorio rivolese e delle diverse funzioni che su di esso si svolgono, a seguito dell'espletamento di una Gara di Evidenza Pubblica, con determinazione dirigenziale n. 2144 del 28/12/2006 e n. 2156 del 19/12/2007, sono stati affidati specifici incarichi relativi:

- o ad Attività di analisi di natura socio economica;
- o ad Attività specialistica in materia di analisi delle componenti viabilistiche e trasportistiche urbane;
- o alla stesura dell'Allegato Energetico Ambientale al R.I.E..

Con determinazione dirigenziale n. 166 del 01/02/2007 è stato altresì costituito definitivamente un "gruppo di lavoro interdisciplinare finalizzato alla definizione delle linee strategiche propedeutiche alla redazione del nuovo P.R.G.C."

Già dalla conclusione dei suddetti lavori, sono scaturite una serie di considerazioni, che hanno posto in evidenza alcune criticità dello strumento urbanistico, che se da una parte potranno trovare giusta risoluzione all'interno di una futura Revisione e/o Variante Strutturale al medesimo, dall'altra, possono essere già in questa fase risolte, ricorrendo ad una Variante Parziale al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In tale ottica e con le prospettive evidenziate, l'Amministrazione comunale, ha individuato alcuni temi ritenuti prioritari e meritevoli di essere presi in considerazione, e nello specifico:

- l'area definita dal quadrilatero viario di C.so Francia, C.so Susa e le Vie Leumann e Trieste, indicata come "Area Stazione di Rivoli", rappresenta uno dei punti nodali e strategici dell'intero impianto urbanistico cittadino, ed è indicato dallo stesso strumento urbanistico generale, come aree di trasformazione urbana. Tale attestamento ovest di C.so Francia, costituisce inoltre elemento di cerniera tra il Centro Storico ed il resto della Città, tanto è che da sempre l'Amministrazione comunale ha rilevato l'esigenza di dare attuazione a tale processo di trasformazione urbana, ed ha ripetutamente tentato, di mettere in atto tutte le iniziative ritenute utili al raggiungimento di tale scopo. La prima concreta iniziativa intrapresa, vista la presenza all'interno dell'area di strutture di proprietà comunale, portò alla stesura di un primo Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. che venne approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 12/07/2000. Il suddetto Piano Particolareggiato, venne successivamente sottoposto a variante, vista la necessità di adeguare il medesimo a sopravvenute esigenze di natura tecnica ed economica, la cui approvazione avvenne con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 01/10/2004. Successivamente, l'Amministrazione con atto di compravendita del 05/07/2005 di cui al Repertorio n. 40624 e Raccolta n. 16547 ha proceduto alla cessione delle aree di proprietà comunale ricadenti nell'area, al Consorzio regolarmente costituitosi per la realizzazione dell'intervento. Recentemente si è definito l'assetto patrimoniale dell'intera area e quindi la proprietà ha avviato i lavori di demolizione dei fabbricati esistenti. Nel contempo è partita anche l'attività di progettazione edilizia che ha portato alla proposta di un progetto urbano differente da quello contenuto nel Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale. Tale proposta è stata ritenuta interessante, sia dal punto di vista tecnico – urbanistico, che di coerenza con i possibili scenari di sviluppo urbano scaturiti dal lavoro già svolto sulla programmazione strategica. Quindi, al fine di snellire e semplificare il percorso tecnico – amministrativo che porta alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di una variante al Piano Particolareggiato Vigente, si propone, con la presente proposta di variante, di modificare la tipologia di strumento attuativo previsto dal P.R.G.C. Vigente, sostituendo al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica il Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata. Inoltre, al fine di garantire la piena rispondenza del PEC agli obiettivi quantitativi e qualitativi definiti dal predetto Piano Particolareggiato approvato, si è provveduto ad integrare la Scheda Normativa dell'area, con tutte quelle prescrizioni che garantiscono la piena

rispondenza del PEC agli obiettivi definiti dal Piano Particolareggiato oggi vigente, a partire dalle quantità edilizie previste. La nuova modalità attuativa, nell'ottica della corretta gestione del rapporto contrattuale che verrà ad instaurarsi fra le parti (Proponenti ed Amministrazione comunale) e che sarà disciplinato all'interno della Convenzione Edilizia approvata dal Consiglio Comunale, garantirà in tempi certi il raggiungimento dell'obiettivo di "Riqualificazione Urbana" auspicato da tutti ed atteso dalla cittadinanza;

- la presa d'atto del crescente problema legato all'intensificazione del transito veicolare su alcune vie della città, ha posto in essere tutta una serie di questioni e conseguentemente di valutazioni sul tema viabilità. Fermi restando come auspicabili, alcuni interventi prevedibili su vasta scala, poiché comprendenti opere di grande trasformazione (vedi la rilocalizzazione del casello ATIVA di Bruere, l'allargamento del C.so I° Levi, il collegamento dell'area Nord/Sud ed Est/Ovest, la riqualificazione del C.so Francia, la risoluzione del nodo di intersezione tra C.so Francia e la Tangenziale, il progetto Metropolitana, la circonvallazione Pianezza/Alpignano, il collegamento Nord/Sud a fianco del San Luigi, il Passante Ferroviario e la scelta finale sul tracciato dell'Alta Velocità), che inevitabilmente potrebbero determinare una modifica sostanziale del sistema di circolazione locale, ci si è resi conto, di come non debba essere sottovalutata la necessità di studiare interventi immediati, che possano risolvere le criticità più evidenti e sentite in alcuni ambiti della Città, senza entrare in contrasto con le finalità e le strategie decise a lungo termine. A tal proposito, sono stati ipotizzati come necessari i seguenti interventi specifici e puntuali:
  1. l'inserimento di una nuova previsione viabilistica su parte dell'Area Normativa Fac1" al fine di proporre un collegamento tra Via Alpi Graie e Via Ciamarella. Tale nuova previsione, potrebbe essere rappresentativa, di una prima risposta all'alleggerimento del transito veicolare gravitante sul C.so Susa, infatti verrebbe a crearsi una nuova bretella di collegamento verso Alpignano, Pianezza, Collegno e Torino che l'utenza potrebbe sfruttare senza dover obbligatoriamente percorrere il tratto di C.so Susa compreso tra C.so De Gasperi a Via Alpignano;
  2. l'eliminazione della nuova previsione viabilistica di collegamento tra Via Urbino e Via Branca ed il contemporaneo ampliamento dell'area per Servizi Pubblici denominata 4P1 destinata a Parcheggio Pubblico, in prospettiva dovrebbero alleviare alcune problematiche relative alla circolazione ed alla mancanza di parcheggi. Non può infatti essere sottovalutato il fatto, che l'eliminazione dell'Area Normativa 4Rc24 destinata a Residenziale di Completamento in favore del predetto ampliamento, eviterà probabili negative ripercussioni rispetto al contesto di appartenenza;
- a seguito dell'avvenuta conclusione dei lavori che hanno interessato l'Area Normativa Fs2 destinata ad Attrezzature Generali, all'interno della quale è stato realizzato da parte della Provincia di Torino l'ITIS (Istituto Tecnico Industriale Statale) e da parte del Comune di Rivoli una Pista di Atletica ed una nuova viabilità identificata come Via XX Settembre, si è verificato, che diversi lotti interessati inizialmente dalla procedura realizzativa delle suddette opere, in concreto siano per contro stati esclusi. A seguito dell'avvenuta dichiarata inutilità di uso degli stessi da parte della Provincia di Torino, si è conseguentemente aperto il dibattito riferito alle modalità di uso degli stessi, soprattutto in riferimento al degrado al quale questi lotti reliquati stanno già andando incontro. A tal proposito, espletate specifiche valutazioni da parte dell'Amministrazione e considerato l'interesse manifestato da alcune proprietà limitrofe, sono state ipotizzate due possibili soluzioni:
  1. i piccoli lotti interclusi tra la nuova Via XX Settembre e le Aree Residenziali di Completamento, saranno trasformate da Aree per Attrezzature Generali ad Aree Residenziali di Completamento prive di qualsiasi valenza edificatoria (indici di Edificabilità Territoriale, Fondiaria e di Copertura), ed assegnate secondo le procedure di legge previste;
  2. i lotti interclusi tra l'ITIS (Istituto Tecnico Industriale Statale) e la Pista di Atletica e tra l'ITIS (Istituto Tecnico Industriale Statale) e l'Area Industriale 9Ic2, saranno trasformate da Aree per Attrezzature Generali ad Aree per Servizi Pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree verdi, parcheggi, attrezzature di interesse comune...), al fine di completare con ulteriori Servizi per la collettività l'ambito territoriale in oggetto;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 29/06/2006, l'Amministrazione comunale disponeva la realizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica sull'Area Normativa 3Rtp1 del P.R.G.C. Vigente, consistente nella costruzione di n. 20 alloggi e relative autorimesse pertinenziali, mediante indizione di Bando Pubblico. A seguito dell'esperimento della gara, con determinazione dirigenziale n. 769 del 24/05/2007 veniva approvato il verbale, dal quale risultava aggiudicataria l'ATC di Torino. In conseguenza di quanto sopra ed a seguito della presentazione da parte della suddetta l'ATC della Provincia di Torino di specifica istanza per l'ottenimento del Permesso di Costruire, in data 17/12/2007 si è sottoposto il progetto alla Commissione Igienico Edilizia comunale, la quale, ha espresso un parere favorevole condizionato alla realizzazione di ulteriori parcheggi interrati ed alla verifica di alcuni parametri edilizi. Il riferimento ai suddetti parametri edilizi, ha evidenziato la necessità ed opportunità, di modificare il parametro riferito alla Superficie Massima Copribile, causa la mancanza di coerenza tra il predetto e l'Indice Fondiario e l'Altezza, che, rende nel concreto impossibile, la totale realizzazione di tutta la SLP prevista dall'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica proposto dall'ATC di Torino. L'impossibilità suddetta è dettata dal fatto, che, la massima SLP prevista dalla Scheda ( $I_f = 0,50$  mq./mq. del lotto fondiario) in rapporto alla massima Altezza prevista ( $H = 7,00$  mt.) non consente di rispettare la Superficie Massima Copribile (25% del lotto fondiario).
- Per quanto sopra:
  - avendo per scelta, voluto privilegiare la realizzazione di uno specifico intervento di Edilizia Residenziale Pubblica su due piani, al fine di una distribuzione armonica rispetto al restante contesto urbano;
  - volendo conservare intatta la massima SLP prevista dalla Scheda, soprattutto in funzione della valenza sociale che l'intervento propone (Edilizia Residenziale Pubblica con assegnazione degli alloggi realizzati in locazione a prezzi calmierati) e più specificatamente il far fronte alla crescente emergenza abitativa;si è deciso, di modificare il parametro della Superficie Massima Copribile, innalzandolo dal 25% del lotto fondiario al 35%;
- a seguito di diverse segnalazioni e quesiti posti da privati cittadini, in riferimento alla corretta interpretazione ed applicazione dei contenuti delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. Vigente rispetto alla realizzazioni di recinzioni in ambito agricolo, si rende indispensabile apportare quelle giuste integrazioni al disposto della norma. A tal proposito, l'intenzione è quella di consentire ai privati cittadini aventi immobili in ambiti residenziali, ma con lotti di terreno ricadenti in parte in ambito agricolo, di realizzare recinzioni rimovibili e quindi prive di basamento su questi ultimi, sino alla concorrenza massima di una superficie pari a quella del lotto residenziale;
- a seguito di diverse segnalazioni poste da privati cittadini e di constatazioni fatte dai Servizi Tecnici comunali, si è ravvisata la necessità ed opportunità, di correggere alcuni errori materiali riscontrati all'interno della Cartografia e delle Schede Normative del P.R.G.C. Vigente, quali: a) la corretta indicazione di alcune Fasce di Rispetto Stradali, b) la correzione della Scheda Normativa 8Rc3 in riferimento all'errata indicazione dell'Indice Territoriale e c) la correzione dell'indicazione sui "Tipi di Intervento" su alcuni fabbricati del Centro Storico (Via Garavella n. 5, Via Balzetti n. 5 e Via Rombò n.16), per i quali non sussiste alcuna possibilità di recupero in presenza dell'attuale previsione normativa della "Ristrutturazione Edilizia Tipo A", il tutto, così come evidenziato dai pareri espressi in sede di CIE sulle singole Istanze Edilizie, che indicano quale intervento plausibile e di giusta indicazione quello della "Ristrutturazione Edilizia Tipo B";

L'indicazione di procedere nella suddetta iniziativa, deriva dalla deliberazione n. 248 del 10/07/2008 con la quale, la Giunta Comunale ha formulato indirizzo operativo, inerente "Introduzione di modifiche cartografiche e normative al P.R.G.C. Vigente".

In questa ottica è stato redatto il Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente, immaginando un processo di sviluppo sostenibile improntato alla qualificazione degli spazi ed al miglioramento della qualità della vita dei residenti.

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.ci., in quanto la variante stessa:

- non presenta i caratteri di strutturalità di cui al comma 4 dell'art. 17 della predetta Legge Regionale;
- 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.ci.

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

| <b>Modifica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Elaborato interessato</b>                                                                           | <b>Procedura eseguita</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Introduzione di precisazioni, prescrizioni ed adeguamenti interessanti la Scheda Normativa 9Rt1, con specifico riferimento alle Note dell'Area Normativa                                                                                                                                                | Scheda Normativa 9Rt1                                                                                  | Sono state apportate specifiche e puntuali precisazioni, prescrizioni ed adeguamenti alla Scheda Normativa 9Rt1, soprattutto con specifico riferimento alle Note dell'Area Normativa                                                                                                                  |
| Inserimento di una nuova previsione viabilistica su parte dell'Area Normativa Fac1”                                                                                                                                                                                                                     | Scheda Normativa Fac1” e Tavola C3 Foglio 3                                                            | E' stata modificata la Scheda Normativa Fac1” in riferimento alla diminuzione della Superficie dell'Area Normativa ed è stata introdotta la nuova previsione viabilistica sulla Tavola C3 Foglio 3                                                                                                    |
| Eliminazione della nuova previsione viabilistica di collegamento tra Via Urbino e Via Branca e contemporaneo ampliamento dell'area per Servizi Pubblici denominata 4P1 destinata a Parcheggio Pubblico con conseguente eliminazione dell'Area Normativa 4Rc24 destinata a Residenziale di Completamento | Scheda Normativa 4P1, Scheda Normativa 4Rc24 e Tavola C3 Foglio 4                                      | E' stata modificata la Scheda Normativa 4P1 in riferimento all'aumento della Superficie dell'Area Normativa, è stata eliminata la Scheda Normativa 4Rc24 e sono state introdotte le conseguenti modifiche cartografiche sulla Tavola C3 Foglio 4                                                      |
| I lotti interclusi tra la Via XX Settembre e le Aree Residenziali di Completamento, verranno trasformati da Aree per Attrezzature Generali ad Aree Residenziali di Completamento prive di qualsiasi valenza edificatoria (indici di Edificabilità Territoriale, Fondiaria e di Copertura)               | Schede Normative 9Rc79, 9Rc80 ed Fs2, Tavola C3 Foglio 9 e Tavola C2 “Struttura generale del P.R.G.C.” | E' stata modificata la Scheda Normativa Fs2 in riferimento alla Superficie dell'Area Normativa, vengono introdotte due nuove Schede Normative denominate 9Rc79 e 9Rc80 e sono state introdotte le conseguenti modifiche cartografiche sulle Tavole C3 Foglio 9 e C2 “Struttura generale del P.R.G.C.” |
| I lotti interclusi tra l'ITTIS e la Pista di Atletica e tra l'ITTIS e l'Area Industriale 9Ic2, verranno trasformati da Aree per Attrezzature Generali ad Aree per Servizi Pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree verdi, parcheggi, attrezzature di interesse comune....)           | Schede Normative 9PV5 ed Fs2, Tavola C3 Foglio 9 e Tavola C2 “Struttura generale del P.R.G.C.”         | E' stata modificata la Scheda Normativa Fs2 in riferimento alla Superficie dell'Area Normativa, viene introdotta una nuova Scheda Normativa denominata 9PV5 e sono state introdotte le conseguenti modifiche cartografiche sulle Tavole C3 Foglio 9 e C2 “Struttura generale del P.R.G.C.”            |

| <b>Modifica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Elaborato interessato</b>                                        | <b>Procedura eseguita</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volendo conservare intatta la massima SLP prevista dalla Scheda 3Rtp1, in funzione della valenza sociale che l'intervento propone (Edilizia Residenziale Pubblica con assegnazione degli alloggi realizzati in locazione a prezzi calmierati) e più specificatamente il far fronte alla crescente emergenza abitativa, si è deciso di interagire sul parametro Superficie Massima Copribile, innalzandolo dal 25% del lotto fondiario al 35%                                                                          | Scheda Normativa 3Rtp1                                              | E' stata modificata la Scheda Normativa 3Rtp1 in riferimento alla Superficie Massima Copribile, che nel caso specifico, passerà dal 25% del lotto fondiario al 35%                                                                                               |
| In riferimento alla corretta interpretazione ed applicazione dei contenuti delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. Vigente rispetto alla realizzazioni di recinzioni in ambito agricolo, si sono rese opportune giuste integrazioni al disposto dell'art. 6.1 delle Norme di Attuazione                                                                                                                                                                                                                                 | Norme di Attuazione art. 6.1                                        | E' stato integrato l'art. 6.1 delle Norme di Attuazione                                                                                                                                                                                                          |
| E' stata data corretta indicazione rispetto all'estensione della Fascia di Rispetto Stradale della Tangenziale Sud presso le Aree Normative 14Rca4, 5 e 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Schede Normative 14Rca4, 5 e 6 e Tavola C3 Foglio 14                | Sono state modificate le Schede Normative 14Rca4, 5 e 6 in riferimento alla presenza Fascia di Rispetto Stradale della Tangenziale Sud e sono state introdotte le conseguenti modifiche cartografiche sulla Tavola C3 Foglio 14                                  |
| E' stata data corretta indicazione rispetto all'Indice Territoriale dell'Area Normativa 8Rc3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Scheda Normativa 8Rc3 e Tavola C2 "Struttura generale del P.R.G.C." | E' stata modificata la Scheda Normativa 8Rc3 in riferimento all'Indice Territoriale, che nel caso specifico è di mq./mq. 0,25 e non di mq./mq. 0,50 e sono state introdotte le modifiche cartografiche sulla Tavola C2 "Struttura generale del P.R.G.C."         |
| E' stata data corretta indicazione rispetto ai "Tipi di Intervento" interessanti alcuni fabbricati del Centro Storico (Via Garavella n. 5, Via Balzetti n. 5 e Via Rombò n.16), per i quali non sussiste alcuna possibilità di recupero in presenza dell'attuale previsione normativa di "Ristrutturazione Edilizia Tipo A", il tutto, così come evidenziato dai pareri espressi in sede di CIE sulle singole Istanze Edilizie, che indicano quale intervento plausibile quello di "Ristrutturazione Edilizia Tipo B" | Tavola C4 del Centro Storico                                        | Sono stati modificate le indicazioni relative ai "Tipi di Intervento" sui fabbricati del Centro Storico di Via Garavella n. 5, Via Balzetti n. 5 e Via Rombò n. 16 inserendo l'indicazione "Ristrutturazione Edilizia Tipo B" sulla Tavola C4 del Centro Storico |

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                                             | 66         | 454.273          | 6,88         |
| <b>V</b>            | <b>Aree a verde pubblico</b>                                                          | <b>90</b>  | <b>743.436</b>   | <b>11,25</b> |
| <b>P</b>            | <b>Aree a parcheggio</b>                                                              | <b>92</b>  | <b>121.923</b>   | <b>1,85</b>  |
| ACV                 | Aree miste per attrezzature di interesse comune / verde pubblico                      | 13         | 220.460          | 3,34         |
| ACP                 | Aree miste per attrezzature di interesse comune / parcheggio                          | 12         | 55.119           | 0,83         |
| PV                  | Aree miste a parcheggio / verde pubblico                                              | 12         | 88.336           | 1,34         |
| 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         |
| <b>Totale</b>       |                                                                                       | <b>292</b> | <b>1.722.548</b> | <b>26,07</b> |

*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         | 132.170           | 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           |                                         |
| <b>Totale parchi pubblici</b>                       |                                                                                       | <b>14</b> | <b>1.230.439</b>  | <b>18,62</b>   | <b>15,00</b>                            |
| Fo                                                  | Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: attrezzature ospedaliere      | 1         | 68.443            | 1,04           | 1,00                                    |
| <i>Fs</i>                                           | <i>Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: istruzione</i>             | <i>2</i>  | <i>107.266</i>    | <i>1,62</i>    | <i>1,50</i>                             |
| 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           |                                         |
| <b>TOTALE GENERALE</b>                              |                                                                                       | <b>20</b> | <b>1.722.286</b>  | <b>26,07</b>   | <b>17,50</b>                            |

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

| Aree Normative Residenziali      | Numero     | Superficie in mq. | %             | % superf. Comunale |
|----------------------------------|------------|-------------------|---------------|--------------------|
| <i>Rc</i>                        | <i>332</i> | <i>2.575.355</i>  | <i>67,1%</i>  | <i>8,70</i>        |
| Rca                              | 77         | 1.091.135         | 28,4%         | 3,70               |
| Rcr                              | 2          | 26.138            | 0,7%          | 0,10               |
| Rt                               | 10         | 93.808            | 2,4%          | 0,30               |
| Rtp                              | 6          | 52.894            | 1,4%          | 0,20               |
| <b>Totale aree residenziali*</b> | <b>426</b> | <b>3.839.331</b>  | <b>100,0%</b> | <b>13,00</b>       |

\* 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                        | 10.864        | 2.311                           |                   | 13.175        | 3.293,8         | 118             | 47                  |
| 12Rtp1*        | 0,25                        | 2.910         | 7.354                           |                   | 10.264        | 2.566,0         | 92              | 37                  |
| <b>Totale</b>  |                             | <b>52.893</b> | <b>13.234</b>                   | <b>15.000</b>     | <b>66.127</b> | <b>15.651,8</b> | <b>562</b>      | <b>223</b>          |
|                |                             |               |                                 |                   |               |                 |                 |                     |

\* 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 : 1. 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; 2. 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 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. 1.722.286 pari a mq./ab. 26,07.

Da tale confronto, è emerso, che la disponibilità di servizi pubblici, compresa la presente variante è aumentata di mq./ab. 0,17 (aumento di mq./ab. 0,07 derivanti dalle precedenti ed aumento di mq./ab. 0,10 derivanti dal presente progetto preliminare) 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.

Si specifica infine, che il presente Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente è escluso, ai sensi della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 – “Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica”, dal processo di Valutazione Ambientale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 successivamente integrato dal D.Lgs. n. 4/2008 in quanto lo stesso:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- non riguarda interventi che prevedano la realizzazione di nuovi volumi;
- non riguarda interventi che interessino aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.lgs n. 42/2004;
- non riguarda interventi che interessino, ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.