

COMUNE DI RIVOLI
PROVINCIA di TORINO

PROCEDURA DI VARIANTE SEMPLIFICATA
ai sensi dell'art. 17 bis, comma 4 della L.R. n. 56/77

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E
SCHEDA NORMATIVA

La Proprietà :

Rosario Elleghe

Il Tecnico :

[Signature]



Il conduttore in locazione:



[Signature]

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.

Successivamente, con:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2007 è stata approvata la Variante Parziale 10P/2006 al vigente PRGC, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 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 PRGC, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 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 PRGC, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 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 PRGC, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 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.;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/02/2013 è stata adottata la Variante Parziale 18P/2013 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. 61 del 18/09/2013 è stata adottata la Variante Parziale 19P/2013 al vigente P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La IMMOVI S.p.a., proprietaria degli stabilimenti produttivi condotti in locazione dalla OFFICINE VICA S.p.a., società operante nel settore metalmeccanico e, in particolare, impegnata nella fabbricazione di componenti meccanici per i settori automotive, dei veicoli industriali, delle macchine agricole e delle macchine movimento terra, propone il cambio di destinazione d'uso del capannone di circa 2.400 mq adiacente ai propri stabilimenti.

Il capannone predetto, oggi sfitto ed inutilizzato a causa di cessata attività, sorge all'interno dell'area identificata come area agricola **At2** (Area agricole di particolare tutela ambientale), e fino allo scorso anno 2013, era stato impiegato per attività di stoccaggio, smistamento, lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli-alimentari.

Volontà della OFFICINE VICA S.p.a. è di prendere in locazione suddetto fabbricato per farne deposito dei prodotti delle lavorazioni, lo stoccaggio di pezzi da sottoporre a lavorazione ed officina in alcune circostanze e secondo necessità per modesti assemblaggi di pezzi senza ausilio di linee produttive.

In relazione a quanto sopra, stante le necessità dell'Azienda di mantenere il piano occupazionale, di razionalizzare la movimentazione dei carichi, e rendere più sicura la gestione dei trasporti, si è ritenuto opportuno proporre l'introduzione di una precisa e vincolante modifica alla Scheda del PRGC vigente che rendesse utilizzabile per le finalità dell'Azienda il fabbricato in questione senza in alcun modo compromettere o modificare alcuna destinazione urbanistica dei suoli.

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

La variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21luglio 2011 ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 56/77 e con i progetti sovracomunali, immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

In particolare, si sottolinea la rispondenza del progetto alla prescrizione dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del PTC2: *"Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, promuovono il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate."*

Il fabbricato rientra nelle aree definite all'art. 16 delle Nda del PTC2 come "aree di transizione" ovvero *costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.*

La modificazione proposta alla Scheda del PRGC vigente è così sintetizzata:

PUNTO 1		
Oggetto	Elaborato	Azione
Scheda Normativa "At2" – inserimento nelle Note di apposita specifica circa la possibilità di utilizzare il capannone in disuso per attività	D2 - Schede Normative	È stata aggiunta la seguente definizione alla scheda dell'area normativa in questione: <i>"Nell'area normativa è presente un capannone agricolo"</i>

<p>connesse o di supporto all'attività produttiva delle OFFICINE VICA S.p.a..</p>		<p><i>inutilizzato a causa di cessata attività sito sul lotto identificato al NCT al Foglio 24 Mappale 312, il quale potrà essere oggetto di modifica della destinazione di uso ad Attività del Settore Secondario specifiche quali: Deposito, Magazzino, Officina per modesti assemblaggi di pezzi senza ausilio di linee produttive." Per consentire l'utilizzo del capannone da parte della OFFICINE VICA S.p.a., potrà essere realizzata una rampa di 6,75 m di larghezza e 32,25 m di lunghezza e potrà essere installata una copertura temporanea amovibile di 527 m2 per il carico/scarico merci al coperto.</i></p> <p><i>La modifica della destinazione di uso del solo Capannone Agricolo e della rampa di accesso non sono da intendersi come permanenti. Il vincolo decadrà automaticamente con il cessare dell'utilizzo da parte della OFFICINE VICA S.p.a. e ciò comporterà anche la rimozione della rampa suddetta.</i></p>
---	--	--

Schede A: Aree agricole

Area Normativa: At2	Area Urbanistica: At	Superficie mq: 2.734.235
(Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali sono riferiti alle colture in atto o in progetto)		
Destinazioni d'uso principali ATTIVITA' AGRICOLE		
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI AMPLIAMENTO		
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE		
Note aree normative <ul style="list-style-type: none"> - A.N. sottoposta parzialmente a vincolo idrogeologico (L.R. 9/8/1989 n. 45) - A.N. in fascia di rispetto per la presenza del Garosso di Rivoli (L. 8/8/1985 n. 431 Tutela delle zone di particolare interesse ambientale) - Presenza di edificio elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 4 - Cascina POZZETTO - Presenza di edificio elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 5 - Cascina POMIGLIO - Presenza di edificio elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 6 - Cascina ROGGERO - Presenza di edificio elencato in titolo 8 delle N.d.A al n° 7 - Cascina ANTONIELLI - Presenza di edificio elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 15 - Cascina RUSCIAS - Presenza di edificio elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 29 - Cappella di S. MARIA - Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali sono riferiti alle colture in atto o in progetto - E' ammessa l'utilizzazione della sola capacità edificatoria, proveniente dai fondi appartenenti all'azienda, compresi nella stessa A.N. - A.N. sottoposta parzialmente a vincolo paesaggistico-ambientale (L.R. 3/4/89 n. 20) - Presenza di una servitù A.A.M. (Rogiti Notarili dal 1855 al 1858 - mt 4) - L'A.N. è interessata dalla realizzazione di nuova viabilità - E' ammessa la realizzazione di Piattaforma di raccolta, stoccaggio, lavorazione, smistamento e commercializzazione di prodotti agricoli alimentari, nell'edificio presente nell'area inclusa tra corso IV Novembre e l'A.N. 10lr5 - Presenza di fascia di rispetto per la presenza di elettrodotti (220 KW, raggio mt 18 - D.P.C.M. 23/4/1992) - 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") - Presenza di fascia di rispetto da corsi d'acqua naturali e linee di deflusso superficiali (mt 50 dalla sponda elaborato B1a indagine geologica "Carta di Sintesi") - A.N. parzialmente in fascia di rispetto dal vincolo di cui al D.M. 01/08/85 "Galassino" - Possibilità di realizzare Orti Urbani nelle modalità descritte all'art. 10.4 delle Norme di Attuazione 		

- Nell'area normativa è presente un capannone agricolo inutilizzato a causa di cessata attività sito sul lotto identificato al NCT al Foglio 24 Mappale 312, il quale potrà essere oggetto di modifica della destinazione di uso ad Attività del Settore Secondario specifiche quali: Deposito, Magazzino, Officina per modesti assemblaggi di pezzi senza ausilio di linee produttive." Per consentire l'utilizzo del capannone da parte della OFFICINE VICA S.p.a., potrà essere realizzata una rampa di 6,75 m di larghezza e 32,25 m di lunghezza e potrà essere installata una copertura temporanea amovibile di 527 m² per il carico/scarico merci al coperto.

La modifica della destinazione di uso del solo Capannone Agricolo e della rampa di accesso non sono da intendersi come permanenti. Il vincolo decadrà automaticamente con il cessare dell'utilizzo da parte della OFFICINE VICA S.p.a. e ciò comporterà anche la rimozione della rampa suddetta.