

# CITTÀ DI RIVOLI

## PROVINCIA DI TORINO

### PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 17/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### relazione illustrativa

### INTERVENTO IN VIA ALPIGNANO, 114 - RIVOLI

### AREA NORMATIVA P.R.G.C. Vigente Fa2

#### Proponente:

**NUOVA EDILMODERNA S.N.C.**

Via Alpignano, 114  
10098 RIVOLI (TO)

Legale Rappresentante:

**Dellavalle Giuseppe**  
C.F. DLL NGP 53R18 I823W

#### Professionisti incaricati:

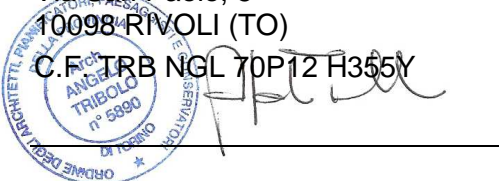
#### **Aspetti urbanistici.**

Arch. Giovanni ALIFREDI  
B.ta Muretti, 3  
10069 VILLAR PEROSA (TO)  
C.F. LFR GNN 68H27 L219X



Arch. Angelo TRIBOLO  
Studio ArcTea arch. Ass.

Via San Paolo, 5  
10098 RIVOLI (TO)  
C.F. TRB NGL 70P12 H355Y



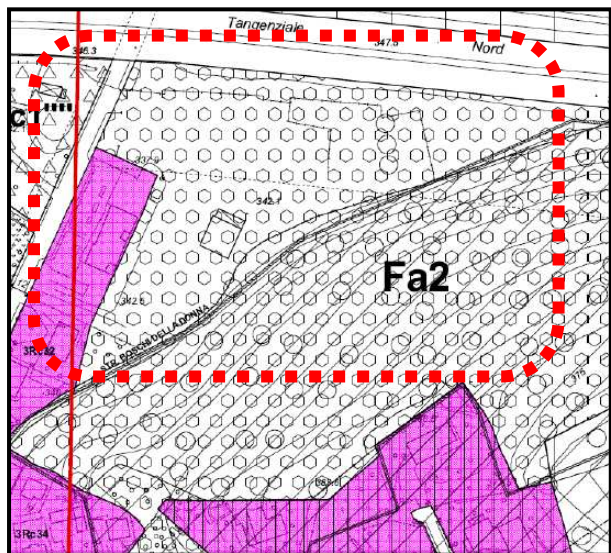
#### **Aspetti architettonici.**

Arch. Massimiliano COSTA  
C.so Susa, 60  
10098 RIVOLI (TO)  
C.F. CST MSM 71C16 H355O



**PREMESSA:**

La Nuova Edilmoderna snc, azienda che si occupa della commercializzazione di prodotti per l'edilizia, è presente sul territorio rivolese dai primi anni sessanta e, dal 1979 opera nell'attuale sede di Via Alpignano, 114 sempre in Rivoli, su lotto di terreno censito catastalmente al Fg 11 particelle 10, 11, 12, 14, 54, 171, 172, 201, 242, 243, 249, 392, 463, 464, 465, 570.



Estratto PRGC

Da un punto di vista urbanistico l'attività ricade parzialmente in area normativa residenziale (3Rc32) sulla quale insiste la palazzina con destinazione mista residenziale e commerciale, sede degli uffici amministrativi, delle sale espositive e delle residenze dei titolari ed in parte su area normativa Fa2, con destinazione parco attrezzato, utilizzata come deposito a cielo aperto dei materiali commercializzati

Tenuto conto che il vigente piano regolatore è successivo all'insediamento dell'azienda su quest'area e, considerata la volontà della

proprietà di una più adeguata sistemazione per lo svolgimento della propria attività (come meglio descritto nei paragrafi successivi), si ritiene opportuno proporre all'Amministrazione Comunale una variante urbanistica che permetta all'azienda di soddisfare le proprie esigenze lavorative e nel contempo consenta la sistemazione ambientale di un'area ad oggi sicuramente degradata.

**LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

La Nuova Edilmoderna snc è, almeno su territorio provinciale, un'azienda leader nel settore della commercializzazione di manufatti e materiali per l'edilizia, che vanno dai prodotti di cava ai laterizi, dai materiali per l'isolamento ed il rivestimento alla componentistica per impianti tecnologici fino ai prodotti ceramici e di finitura. Non essendo possibile custodire la maggior parte di questi materiali all'interno delle sale espositive gli stessi vengono stoccati su piazzale a cielo aperto. E' ovvio come siffatta situazione sia causa non solo di continuo deterioramento dei materiali soggetti alle intemperie, con conseguente aumento delle percentuali di prodotto invenduto, ma produca anche notevoli disagi nella logistica interna con inevitabili conseguenze sugli standard di sicurezza. Nella situazione attuale è infatti impossibile separare le varie attività lavorative: gestione visitatori, movimentazione e sistemazione materiali, carico/scarico merci, con conseguenti interferenze e continui incroci tra mezzi in movimento, personale e clientela; rendendo impossibile una valutazione dei rischi specifici per ogni tipo di attività con opportuni sistemi di prevenzione per gli addetti.

Anche le condizioni del piazzale, sterrato e privo di pavimentazione, è fonte di continui rischi nella movimentazione con i carrelli elevatori e automezzi.

La proposta di variante è pertanto finalizzata alla realizzazione di un capannone ad uso



Vista aerea dell'area d'intervento

deposito con un'impronta a terra di circa 2000 mq, su due piani fuori terra e parcheggio dipendenti in copertura. Ciò consentirebbe di avere un magazzino coperto con movimentazione interna dei materiali non accessibile ai visitatori, un'area dedicata per il carico e lo scarico merci su piazzale e porzione dello stesso capannone destinata ad ospitare gli uffici amministrativi e locali di servizio per i dipendenti. I visitatori verrebbero ricevuti

esclusivamente nell'attuale palazzina in questo caso destinata esclusivamente alle sale espositive. Ovviamente il piazzale, una volta svuotato, verrebbe sistemato ed opportunamente pavimentato.

## GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Tenuto conto che l'area sulla quale dovrà essere realizzato il nuovo ampliamento non ha una destinazione urbanistica compatibile, essendo attualmente distinta dal PRGC in Area Normativa Fa2 (Parco attrezzato), sulla stessa non potrà essere realizzata alcuna attività edilizia in contrasto d'area se non conseguentemente all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di una Variante Urbanistica che ne definisca una destinazione propria al tipo di struttura che si vuole realizzare ed all'attività che già attualmente viene svolta.

Per questo fine si propone all'A.C. la perimetrazione dell'area oggetto di intervento ed il suo cambio di destinazione urbanistica da *parco attrezzato* (Fa) in *attività produttive consolidate* (Ic).

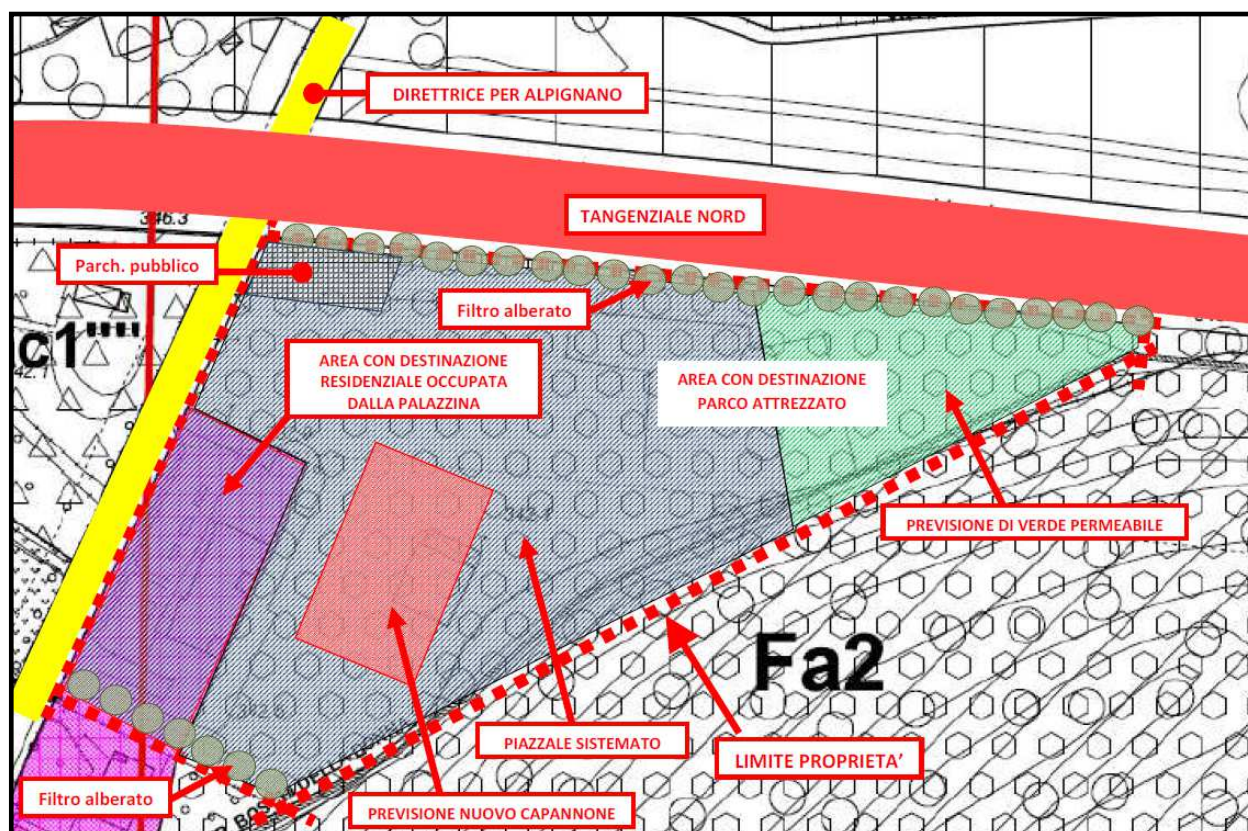
A seguito degli incontri preliminari con i competenti uffici comunali, provinciali e regionali, considerato che l'insediamento dell'azienda è precedente alle previsioni del Piano Regolatore, che l'area è di fatto compromessa e che, in ossequio alle previsioni di sviluppo della città, difficilmente potrà essere interessata dalla realizzazione di un parco attrezzato essendo un'area periferica rispetto al centro urbano, lontana da insediamenti residenziali importanti e comunque fortemente vincolata da importanti infrastrutture viarie come la



direttrice per Alpignano (ad alta intensità di traffico) e la tangenziale Nord, si ritiene non solo percorribile ma anche migliorativa la soluzione proposta.

Dal punto di vista urbanistico ed ambientale i vantaggi che si otterrebbero dall'attuazione della variante sono:

- Svuotamento dell'area dal deposito dei materiali stoccati;
- Pavimentazione del piazzale attinente l'attività tale da garantire la movimentazione dei mezzi in sicurezza ed eliminare il rischio di percolazioni in sottosuolo;
- Realizzazione di un'area verde in piena terra (4000 mq) protetta ed inaccessibile ai mezzi;
- Realizzazione di un'area parcheggio assoggettata ad uso pubblico (436 mq) interno all'area recintata;
- Piantumazione di una fascia alberata come filtro tra l'attività esistente e l'area residenziale adiacente.



Rappresentazione schematica del progetto di variante

## **ASPETTI AMBIENTALI**

Considerato che gli aspetti maggiormente incidenti in modo negativo sulle componenti ambientali sono da considerarsi già in atto per via dell'attività in essere e non dovuti alle nuove previsioni urbanistiche; il progetto di variante si propone di intervenire non solo sulle situazioni di criticità indotte dalle opere previste, ma soprattutto su quelle già presenti.

In questo senso è opportuno rimarcare come le opere previste siano di per se un elemento di mitigazione di alcune criticità: il trasferimento delle attività di deposito all'interno del fabbricato consente di attenuare i livelli di emissione acustica dei mezzi atti alla movimentazione ed alle attività di carico e scarico merci; riorganizzare l'area pertinenziale con un notevole miglioramento dell'ordine e decoro urbano, limitare la formazione di polvere ed eliminare il rischio di inquinamento suolo a causa di un eventuale sversamento accidentale di carburante e/o oli dei mezzi che operano all'interno dell'area dovuti all'assenza di pavimentazione.

Inoltre il progetto prevede alcune opere di mitigazioni che tendono a limitare gli effetti dei possibili impatti previsti quali:

- Un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia;
- La realizzazione di una fascia verde alberata a confine con il lotto residenziale limitrofo come filtro e barriera acustica e visiva;

Complessivamente possiamo ritenere che gli interventi in previsione, realizzazione del fabbricato e riorganizzazione e riqualificazione delle aree esterne, siano migliorative di una situazione allo stato in atto sicuramente non ottimale e non vadano in alcun modo a generare carico aggiunto sul sistema stradale esistente considerato che il nuovo capannone non sarà propedeutico ad un'espansione delle attività in atto ma semplicemente ad una riorganizzazione delle attuali.

*P.S. Per maggiori specificazioni in merito agli aspetti ambientali della variante, si rimanda al Documento Tecnico Preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS*

## **I NUMERI DELLA VARIANTE - VERIFICA STANDARD**

- Sup. complessiva lotto: 20.595,00 mq
- Sup. fondiaria lotto d'intervento (attualmente in area normativa Fa2): 16.577,60 mq
- Sup. verde in piena terra: 5.253,00 mq
- Sup. permeabile complessiva: 7303,00 mq > 1657,76 (=10% Sup. fondiaria)
- S.L.P. in progetto: 4.200,00 mq
- Sup. a parcheggio: 1012,20 mq > 840,00 mq (=20% S.L.P.)
- Sup. parch. assoggettata ad uso pubblico: 436,00 mq > 420,00 mq (=50% di 840 mq)

*P.S. si specifica che il computo delle sup. a parcheggio tiene conto esclusivamente degli stalli e che la porzione assoggettata all'uso pubblico è esterna all'area recintata.*

### **ASPETTI URBANISTICI – standard –**

Tenuto conto che il Piano Regolatore di Rivoli è successivo all'insediamento dell'azienda su quest'area, si evidenzia come nelle successive varianti la P.A. non abbia mai proceduto alla reiterazione del Vincolo (servizi ex art 22 L.R. 56/77) non avendone mai accertato la necessità ed il pubblico interesse (così come d'altronde emerso dagli incontri interlocutori avuti con l'A.C. in merito alla presente proposta).

Considerato inoltre che l'intera area normativa Fa2, destinata a Parco Urbano, si estende su di una superficie complessiva pari a 140.389,00 mq mentre la porzione oggetto di variante su di una superficie pari a circa 19.808,00 mq (ossia la superficie fondiaria comprensiva della sup. della scarpata autostradale pari a circa 3230 mq), risulta evidente come questa incida in minima parte sull'area complessiva oltre ad essere a margine della stessa e sicuramente in una posizione non ottimale essendo di fatto circoscritta tra la S.P. 187 a Ovest, di collegamento tra i comuni di Rivoli e Alpignano, ed il nastro autostradale a Nord.

### **Dati quantitativi**

*N.B. si specifica che gli standard di seguito riportati sono calcolati sulla capacità insediativa residenziale teorica pari a 65921, mentre gli abitanti residenti al 31/12/2001 sono 51508.*

Ad oggi la quantità totale di aree a Servizio per attività sociali ed attrezzatura di interesse generale (art. 22, L.R. 56/77) previste dal PRGC Vigente è pari a 1.722.200 mq, equivalente ad uno standard di 26,05 mq/ab. (> di 17.5 L.R. 56/77)

Di questi 1.230.400 mq destinati a parchi urbani e comprensoriali equivalenti ad uno standard di 18,66 mq/ab. (> di 15 L.R. 56/77).

A seguito della variante proposta lo standard a servizi ex art. 22 si ridurrebbe di 0.23 mq/ab. Passando da un'area complessiva di 1.722.200 mq ad un'area di 1.702.390 mq.

Nello specifico le aree destinate a parchi urbani passerebbero da 1.230.400 mq (18.66 mq/ab.) a 1.210.592 mq (18.36 mq/ab.), con una riduzione percentuale di circa l'1,6% sulla superficie complessiva ed una riduzione dello standard di 0.30 mq/ab.

La superficie territoriale complessiva relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico/ricettive ad oggi pari a 2.087.500 mq passerebbe, a seguito della variante, a 2.107.300 mq con un incremento inferiore al 1%.

Risulta pertanto evidente come la proposta di variante incida in maniera sicuramente poco significativa sugli aspetti urbanistici:

- sia di carattere generale essendo la riduzione di aree a servizi ex art. 22 percentualmente trascurabile rispetto al dato complessivo e risultando lo standard per abitante comunque superiore a quello di legge;

- sia di carattere particolare dato che il ridimensionamento dell'area a parco risulta marginale rispetto alla totalità e la porzione prevista in variante ricade nella zona sicuramente meno importante da un punto di vista paesaggistico, ambientale e di fruibilità, oltre al dato non trascurabile che sulla stessa insiste già un'attività commerciale regolarmente autorizzata.

## **LA PROCEDURA PROPOSTA E L'ITER DI APPROVAZIONE**

Oggi la rinnovata Legge Urbanistica Regionale (n. 56/77) consente l'approvazione di Varianti Urbanistiche semplificate ai sensi dell'art. 17/bis della sessa legge, che possono essere proposte anche da soggetti privati. In particolare, nel caso di attività produttive, il soggetto privato può richiedere al S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) la convocazione di Una Conferenza dei servizi per l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010

*Di seguito si riporta lo schema relativo all'iter di approvazione:*

- Deposito presso il S.U.A.P. di Rivoli della documentazione relativa alla proposta di variante contestualmente al progetto di ampliamento, con richiesta di convocazione della conferenza dei servizi (*Art. 8, comma 1, D.P.R. 160/2010*);
- Il responsabile del S.U.A.P., verificata la completezza della documentazione depositata, convoca la conferenza dei servizi cui parteciperanno tutti gli enti interessati;
- La conferenza dei servizi si esprimerà una prima volta, in via ordinaria, entro trenta giorni dalla prima seduta;
- Nel caso di espressione positiva il responsabile del S.U.A.P. provvede alla pubblicazione degli atti per un tempo di 15 gg trascorsi i quali, per i successivi 15 gg, verranno raccolte eventuali osservazioni;
- Viene convocata una seconda conferenza dei servizi la quale, valutate le eventuali osservazioni e previo assenso di Provincia e Regione, si esprime definitivamente entro trenta giorni;
- Il responsabile del S.U.A.P. trasmette le conclusioni della conferenza e gli atti relativi alla proposta di variante al Consiglio Comunale il quale dovrà esprimersi nella prima seduta utile.