

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. 17P/2012**

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 pro tempore della  
Direzione**

*Dott.ssa Elisabetta Scatigna*

**I Progettisti**

*Arch. Antonio Graziani (R. di P.)  
Arch. Ugo Fiorucci  
Arch. Silvia Freccero*

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 DCC 110 del 30/10/2012

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.;

Attualmente i processi legati alla Pianificazione ed alla Progettazione Settoriale Specialistica hanno evidenziato:

- l'esistenza di alcune lacune che suggeriscono 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.

La sussistenza delle predette lacune e necessità sono risultate talmente evidenti, che anche gli organi di Governo sovra ordinati, hanno inteso intervenire con la finalità di snellire ed accelerare alcuni processi di portata esclusivamente locale legati alla "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" tramite specifiche leggi quali la Legge n. 106/2011 rispetto alla quale è poi stata emanata la Circolare n. 7/UOL della Regione Piemonte datata 09/05/2012 la quale, ha fornito indicazioni ai Comuni proprio in riferimento alla corretta applicazione della legge stessa.

In coerenza con le suddette prerogative, in data 04/06/2010 la PROMAR s.r.l. ha inoltrato all'Amministrazione Comunale un Progetto Preliminare di Restauro e Risanamento Conservativo dell'immobile privato denominato "Ex Villa Botteri" con cambio di destinazione dell'intera struttura **da Convento (prossimo a chiusura) insistente all'interno dell'Area Normativa 8ACV2 del PRGC Vigente destinata a Servizi Pubblici a Residenza Privata** e con cessione in favore dell'Amministrazione Comunale quale "Contributo di Miglioria Urbanistica" di una parte del Parco di mq. 1.100 circa, da attrezzare a Parcheggio Pubblico e Verde con accesso dalla Piazza Marconi.

Ritenuta interessante la proposta pervenuta, anche perché tesa ad evitare il sicuro degrado di un compendio privato di notevole interesse Storico e Culturale, in data 06/07/2010 la Giunta Comunale ha dato indirizzo affinché si avviassero le procedure Tecnico/Amministrative tese, nell'interesse dell'Amministrazione e della collettività:

- a valutare dal punto di vista Economico/Finanziario la congruità del "Contributo di Miglioria Urbanistica" proposto dai proponenti;
- a far redigere ai proponenti una concordata e definitiva "Proposta di Trasformazione a Residenza Privata".

Al termine del percorso individuato dalla Giunta Comunale, in data 06/12/2011 la Giunta stessa:

- ha approvato la "Perizia Giurata" pervenuta in data 11/11/2011 al Prot. 47988 a nome dell'Arch. Giovanni OGGIONI, in riferimento all'Incarico Professionale attribuitogli con Determinazione Dirigenziale n. 236 del 22/03/2011 avente ad oggetto: "*VERIFICA DELLA CONGRUITA' DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI MIGLIORIA URBANISTICA PROPOSTO DA PRIVATI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN RIFERIMENTO AD ISTANZE DI VARIANTE PARZIALE AL PRGC VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R. N. 56/77 E S.M.I.*". Da tale verifica è scaturito quale contributo di Miglioria Urbanistica a carico dei proponenti ed in favore dell'Amministrazione e della Collettività quanto segue: 1) Dismissione di area da adibire a Verde Pubblico/Parcheggio e Viabilità di mq. 1500 circa – Valore Stimato Euro 64.800; 2) Sistemazione area di cui al punto precedente – Costo Stimato Euro 210.326,40; 3) Dismissione di Locale al Piano Terra di pregio storico della Ex Villa Botteri – Valore Stimato Euro 54.240 e 4) Realizzazione di Ulteriori Opere di Urbanizzazione – Valore Stimato Euro 297.574 oppure in subordine Monetizzazione della cifra.
- ha deciso di dare "Avvio alle procedure di Variante Urbanistica relativa alla Ex Villa Botteri".

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" tramite uno specifico intervento di "Restauro e Risanamento Conservativo" sul quale si è peraltro espresso positivamente la Soprintendenza con propri pareri del 07/09/2010 e del 29/10/2010 con la finalità di:

- valorizzare la struttura adeguandola alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso;
- mutare la destinazione d'uso originaria con altra "*compatibile 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;
- 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 normativo e cartografico apportate al P.R.G.C. vigente con la presente variante parziale sono così sintetizzate:

<b>PUNTO 1.</b>		
<b>Modifica</b>	<b>Elaborato interessato</b>	<b>Procedura eseguita</b>
Tavola C3 Foglio 8 – Area Normativa 8ACV2 – Chiesa e Convento Vecchia Collegiata	Cartografia - Tavola C3 Foglio 8	A seguito della proposta di trasformazione in residenza dell'ex Convento della Collegiata si è provveduto ad includere la struttura residenziale all'interno del Centro Storico lasciando a destinazione Attrezzature Collettive (nuova area 8AC30) la Chiesa Vecchia Collegiata, trasformando parte dell'area 8ACV2 in parcheggio e verde (nuova area 8PV2) e sopprimendo l'area normativa 8ACV2.
Schede Normative 8ACV2, 8AC30 e 8PV2	Schede Normative	A seguito della proposta di perimetrazione all'interno dell'Area Normativa 8ACV2 di una porzione di Area Normativa destinata a residenza ed una destinata a parcheggio e verde si è proceduto: a) con la realizzazione di una nuova Scheda Normativa denominata 8PV2, b) con la realizzazione di una nuova Scheda Normativa denominata 8AC30 a delimitazione della Chiesa della Vecchia Collegiata e c) con la soppressione della Scheda Normativa 8ACV2.
Superficie Aree Normative 8AC30 – 8PV2 – 8ACV2 e Centro Storico	Scheda Quantitativa dei Dati Urbani	A seguito dell'introduzione delle nuove Aree a servizio 8PV2 e 8AC30, della soppressione dell'Area 8ACV2 e dell'inserimento di area residenziale in Centro Storico 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
<b>AC</b>	<b>Aree per attrezzature di interesse comune</b>	<b>67</b>	<b>455.558</b>	<b>6,89</b>
V	Aree a verde pubblico	90	743.436	11,25
P	Aree a parcheggio	92	121.923	1,85
<b>ACV</b>	<b>Aree miste per attrezzature di interesse comune / verde pubblico</b>	<b>12</b>	<b>212.976</b>	<b>3,22</b>
ACP	Aree miste per attrezzature di interesse comune / parcheggio	12	55.119	0,83
<b>PV</b>	<b>Aree miste a parcheggio / verde pubblico</b>	<b>13</b>	<b>89.542</b>	<b>1,35</b>
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>293</b>	<b>1.717.554</b>	<b>25,98</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	132.155	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	
<b>Totale parchi pubblici</b>		<b>14</b>	<b>1.230.423</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
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	

<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>20</b>	<b>1.722.270</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
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
<b>Totale aree residenziali*</b>	<b>432</b>	<b>3.837.310</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	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
<b>Totale</b>		<b>50.872</b>	<b>13.234</b>	<b>15.000</b>	<b>64.106</b>	<b>14.568,8</b>	<b>523</b>	<b>207</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 :

- 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;
- 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. 1.717.554 pari a mq./ab. 25,98.

Da tale confronto, è emerso, che la disponibilità di servizi pubblici, compresa la presente variante è **aumentata di mq./ab. 0,08** 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 – “Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica”, si è accertato che il presente Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente riguarda interventi che interessano aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.lgs n. 42/2004 e pertanto si è proceduto alla Fase di Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione, secondo la procedura dettata dalla summenzionata D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 - Allegato II - Punto 3 Varianti Parziali.

A seguito di quanto sopra, con Determinazione del Dirigente della Direzione Risorse Umane e Servizi a Cittadini e Imprese nonché Presidente dell'Organo Tecnico Comunale VIA – VAS n. 638 del 20/06/2012 avente ad oggetto “VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PROGETTO DI “VARIANTE PARZIALE AL PRGC VIGENTE ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. AREA NORMATIVA 8ACV2 DEL PRGC VIGENTE” è stato stabilito:

- di escludere, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dalla Fase di Valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, il presente Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRGC Vigente concernente il Restauro e Risanamento Conservativo dell'immobile privato denominato “Ex Villa Botteri” con cambio di destinazione dell'intera struttura da Convento insistente all'interno dell'Area Normativa 8ACV2 del PRGC Vigente destinata a Servizi Pubblici a Residenza Privata.