

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. 11P/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 dell'Area**

*Dott.ssa Elvira Pozzo*

**I Progettisti**

*Arch. Antonio Graziani (R. di P.)*

*Ing. Michele Michelis*

**Co-Progettista**

*Arch. Ugo Fiorucci*

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.

La proposta di variante normativa, è stata dettata dalla necessità di supportare il lavoro degli istruttori tecnici, che sono chiamati a valutare progetti urbani ed edilizi di grande complessità e di grande importanza per la trasformazione ed evoluzione della città, pubblica e privata.

Il PRGC Vigente, aveva come obiettivo strategico principale, che derivava da un indirizzo politico molto chiaro, la salvaguardia del terreno agricolo.

Infatti i principali interventi di trasformazione urbana, soprattutto negli ultimi anni, sono stati progettati e realizzati, utilizzando la norma del P.R.G.C. che permette il trasferimento di capacità edificatoria anche in deroga agli indici fondiari dell'area oggetto di intervento, purchè la nuova costruzione vada a coprire un fronte cieco esistente.

La norma in questione, venne introdotta, all'interno del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 180 - 17824 del 20/07/1982 e con D.G.R. n. 101 – 20656 del 09/11/1982, dove l'art. 5.1 "Decoro dell'ambiente urbano" prescriveva: "Per il miglioramento dell'ambiente in presenza di muri ciechi è consentito il trasferimento di cubatura anche da lotti non contigui siti nel distretto residenziale. Se necessario si potrà anche derogare dagli indici di altezza e cubatura prescritti; in questo caso sarà però richiesta la presentazione di un piano esecutivo". A distanza di anni dall'introduzione ed applicazione sul territorio della predetta norma, fermi ed immutati contenuti generali di assoluta rilevanza quali:

- il governo dei processi di trasformazione territoriale locale;
- la mirata e precisa risoluzione di specifiche problematiche territoriali;
- il corretto e proficuo dialogo con l'operatore privato, finalizzato all'ottenimento di trasformazioni qualificanti aventi ricadute positive anche sotto l'aspetto economico/sociale;

si rende oggi opportuno, intervenire sull'art. 10.1 - Decoro dell'ambiente urbano e sull'art. 2.10 – Altezze delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Vigente, al fine di apportare quelle ulteriori azioni di "Aggiustamento, taratura e calibrazione", che rendano ancora più efficace la sua applicazione.

L'indicazione di procedere nella suddetta iniziativa, derivava dalla deliberazione n. 258 del 05/07/2007 con la quale, la Giunta Comunale aveva formulato indirizzo operativo, affinché si provvedesse alla modificazione "dell'art. 2.10 – Altezze" e "dell'art. 10.1 – Decoro dell'ambiente urbano" delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G.C. Vigente.

In questa ottica è stato redatto il Progetto Preliminare di Variante Parziale ai suddetti articoli delle Norme di Attuazione 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.

In funzione di quanto sopra, sono state altresì apportate delle lievi modificazioni e precisazioni anche “all’art. 2.8 - Superficie lorda di pavimento Sl e sua misurazione”, laddove venivano enunciati principi normativi direttamente connessi con l’art. 2.10 suddetto.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 30/09/2008 è stato assunto l’atto di “Adozione del Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 11P/2008 al Vigente Piano Regolatore Generale, per l’introduzione di modifiche cartografiche e normative, redatta ai sensi dell’art. 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni”.

Il suddetto progetto, è stato pubblicato e depositato per 30 giorni consecutivi, dal 20/10/2008 al 18/11/2008 compreso, affinché chiunque, potesse prenderne visione ed eventualmente presentare osservazioni e proposte scritte dal 04/11/2008 al 18/11/2008 compreso.

In data 28/11/2008 al prot. 46803 è pervenuta dalla Provincia di Torino, copia della deliberazione di Giunta Provinciale n. 1409-56531 del 25/11/2008 con la quale viene dichiarata la compatibilità della variante parziale con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia stessa.

Alla luce della Sentenza TAR Piemonte n. 402/2009 depositata in data 12/02/2009, si è reso opportuno, mantenere inalterati i contenuti del PRGC Vigente riferiti all’art. 10.1 comma 4 sino ad una definitiva pronuncia del Consiglio di Stato sulla vicenda al predetto correlata, evitando pertanto l’introduzione delle modifiche normative apportate dal Progetto Preliminare.

- Entrando nel merito delle modifiche definitivamente apportate, in riferimento ai contenuti dell’art. 2.10 – Altezze e dell’art. 2.8 - Superficie lorda di pavimento Sl e sua misurazione, si esplicitano e motivano le scelte effettuate, così come segue:

La maggiore specificazione richiesta a livello normativo, in riferimento alla determinazione delle Altezze delle costruzioni è strettamente connessa se non addirittura indissolubilmente connessa, con la specificazione delle caratteristiche geometriche e normative che si intende adottare nella scelta del tipo di copertura e pertanto nella facoltà di utilizzo dello spazio sottostante, e cioè dei sottotetti. A livello normativo, il sottotetto ad uso accessorio nell’ambito del Comune di Rivoli ha sempre goduto di deroga nella determinazione dell’altezza del fabbricato e di una riduzione nella determinazione della SLP. La specificazione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano l’attività edilizia deve essere contenuta per Legge Regionale n. 19/99 nel Regolamento Igienico Edilizio e così è stato formulato ed approvato il nuovo Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Rivoli (vedi delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 18/07/2002). In tale Regolamento, esiste una clausola di sospensione della vigenza delle definizioni suddette e specificate nel titolo III, infatti all’art. 36bis del Vigente Regolamento Edilizio è specificato che fino all’adeguamento previsto dall’art. 12, comma 5, della Legge Regionale n. 19/99, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli contenuti nel titolo III, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel P.R.G.C., questo perché la ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi definiti nel titolo III va a incidere pesantemente sulla struttura intera dello strumento urbanistico e potrebbe ingenerare delle incongruenze che vanno studiate proprio ai sensi dell’art. 12, comma 5, della Legge Regionale n. 19/99, in una variante strutturale normativa del P.R.G.C..

Premesso quanto sopra, in questa fase e per il caso specifico delle altezze e sottotetti si rende opportuno eliminare dall’art. 2.10 delle Norme di Attuazione le parti già normate dal Regolamento Igienico Edilizio e dare vigenza all’art. 21 del regolamento edilizio stesso.

Regolamenti edilizi moderni ed in linea con la legge regionale suddetta, come quello di Torino, ammettono deroghe specifiche alla determinazione delle altezze del fabbricato per l’utilizzo al di sopra dell’ultimo solaio, di un piano con determinate caratteristiche geometriche, che possono tranquillamente adattarsi alla realtà rivolese.

A tal proposito, si è inteso pertanto, definire un assetto normativo che ammetta i seguenti principi:

- l'altezza del fabbricato, verrà pertanto calcolata sino all'ultimo solaio a copertura di uno spazio abitabile o agibile, compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico funzionali per essere considerati abitabili o agibili, con esclusione:
  1. dei volumi tecnici;
  2. dei sottotetti assimilabili ai volumi tecnici a cui occorre però dare una caratteristica geometrica massima e che non sono considerati in SLP;
  3. di un piano arretrato rispetto al filo di fabbricazione, relativamente a fabbricati alti almeno 15,00 mt. con determinate caratteristiche geometriche ancorché considerato in SLP;
  4. dei sottotetti con altezza media inferiore a 1,50 mt. costituenti accessori e pertinenze di unità immobiliari sottostanti che scontano il 50% della SLP.

Le caratteristiche geometriche dei sottotetti assimilabili ai volumi tecnici e pertanto non costituenti SLP, saranno dettate dall'adozione di soluzioni tradizionali a falde inclinate, rispondenti alle seguenti caratteristiche: imposta della falda a non più di 40 cm. dall'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata, inclinazione della falda non superiore al 50%.

Le caratteristiche geometriche dei sottotetti in deroga dall'altezza massima ma conteggiati in SLP, ammetteranno la realizzazione, relativamente ad edifici di almeno 15 mt. di altezza, di un piano arretrato contenuto nella sagoma delimitata dal piano inclinato di 40° con l'orizzonte e passante per il piano dell'estradosso del terrazzino del piano arretrato alla distanza, verso l'esterno, di un metro dal filo di fabbricazione.

Le caratteristiche geometriche dei sottotetti costituenti accessori e pertinenze delle unità immobiliari sottostanti, che scontano il 50% della SLP, saranno dettate dall'adozione di soluzioni tradizionali a falde inclinate che garantiscano una altezza media dell'intero sottotetto inferiore a 1,50 mt..

In diretta connessione con quanto sopra, sono state apportate per logica conseguenza, alcune precisazioni e modificazioni all'art. 2.8 e precisamente:

- laddove ci si riferiva al computo della superficie lorda, si è specificato, come dal conteggio della SLP potessero essere esclusi il 100% dei piani di sottotetto aventi determinate caratteristiche, ed aggiungendo a tal fine il riferimento all'imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata ed inclinazione della falda non superiore al 50%;
- si è stralciato definitivamente il riferimento normativo, relativo all'utilizzo del sottotetto in quanto superato dai contenuti dell'art. 2.10.

I contenuti di progetto, nel caso specifico, sono tali da far sussistere le condizioni tecniche per procedere con l'Approvazione della 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.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.ei.

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

<b>Modifica</b>	<b>Elaborato interessato</b>	<b>Procedura eseguita</b>
Introduzione di precisazioni, prescrizioni ed adeguamenti interessanti gli artt. 2.8 e 2.10 delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. Vigente.	Norme di Attuazione	Sono state apportate specifiche e puntuali precisazioni, prescrizioni ed adeguamenti agli artt. 2.8 e 2.10 delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. Vigente.

Pur non avendo apportato alcuna modifica alle quantità dei servizi di standard, si inseriscono all'interno della presente Relazione Tecnico Illustrativa, le seguenti Tabelle di Sintesi tratte dal Progetto di Variante Strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003 approvato dalla Regione Piemonte con modifiche introdotte "ex officio" con propria deliberazione di Giunta Regionale n. 25-4848 dell'11/12/2006:

<b>Tipo di servizio</b>		<b>N. aree</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>mq/ab</b>
AC	Aree per attrezzature di interesse comune	66	454.273	6,88
V	Aree a verde pubblico	90	744.943	11,28
P	Aree a parcheggio	92	120.657	1,83
ACV	Aree miste per attrezzature di interesse comune / verde pubblico	13	220.523	3,34
ACP	Aree miste per attrezzature di interesse comune / parcheggio	12	57.075	0,86
PV	Aree miste a parcheggio / verde pubblico	11	72.765	1,10
Servizi in aree Rt	Servizi in aree normative residenziali di trasformazione	4	25.600	0,39
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>290</b>	<b>1.710.836</b>	<b>25,90</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
Fs	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: istruzione	2	128.928	1,95	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>1.743.948</b>	<b>26,39</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	331	2.573.736	67,1%	8,70
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>3.837.711</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***

Si specifica infine, che il presente Progetto Definitivo 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.