Città di
Rivalta
di Torino

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Individuazione ai sensi dell'art. 17 c. 12 lettera h bis)
L.R. n. 56/77 e s.m.i.

edificio sito in via Cesare Battisti n. 15
censito al N.C.E.U. al Fg. 39 n. 627 sub. 8

ristrutturazione edilizia con ampliamento
ai sensi dell'art. 3 comma 7 L.R. n. 16 del 04/10/2018 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
e INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ing. Fabio RONCO

COLLABORATORE
arch. Simona SANTI

SETTEMBRE 2020

PREMESSA

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di P.R.G.C. Vigente – II Variante Generale approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.62-2471 del 27.07.2011 subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato "A" che costituisce parte integrante della delibera stessa.

Successivamente sono state adottate e approvate le seguenti varianti urbanistiche al P.R.G.C. II V.G. vigente ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Legge Regionale 1/2007:

- Variante Strutturale n. 1 ai sensi L.R. 1/2007: approvata con deliberazione C.C. n. 53 del 29/11/2016;
- Variante n. 2 ai sensi art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 18/01/2012;
- Variante n. 3 ai sensi art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n. 27 del 24/04/2012;
- Variante parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n. 53 del 20/06/2013;
- Variante n. 5 ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/1977 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 54 del 20/06/2013;
- Variante n. 6 ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera a della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 34 del 28/04/2014;
- Variante Strutturale n. 7 ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 65 del 28/12/2016;
- Variante Urbanistica n. 8 e contestuale Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77: adottati con deliberazione C.C. n. 47 del 29/11/2016;
- Variante parziale n. 9 ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 38 del 02/05/2018;
- Variante n. 10 ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 8 del 22/03/2017;
- Variante n. 11 ai sensi dell'art. 17bis comma 15bis della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 67 dell'1/10/2018;
- Variante n. 12 ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. n. 92 del 13/12/2018;

- modifica del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica in ambito zona DE10 di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 approvata con determinazione C.C. n. 19 del 26/03/2015;
- variante n. 13 ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i.: approvata con deliberazione C.C. del 06/05/2019;
- variante parziale n. 14 ai sensi dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con deliberazione C.C. n. 69 del 18/12/2019.

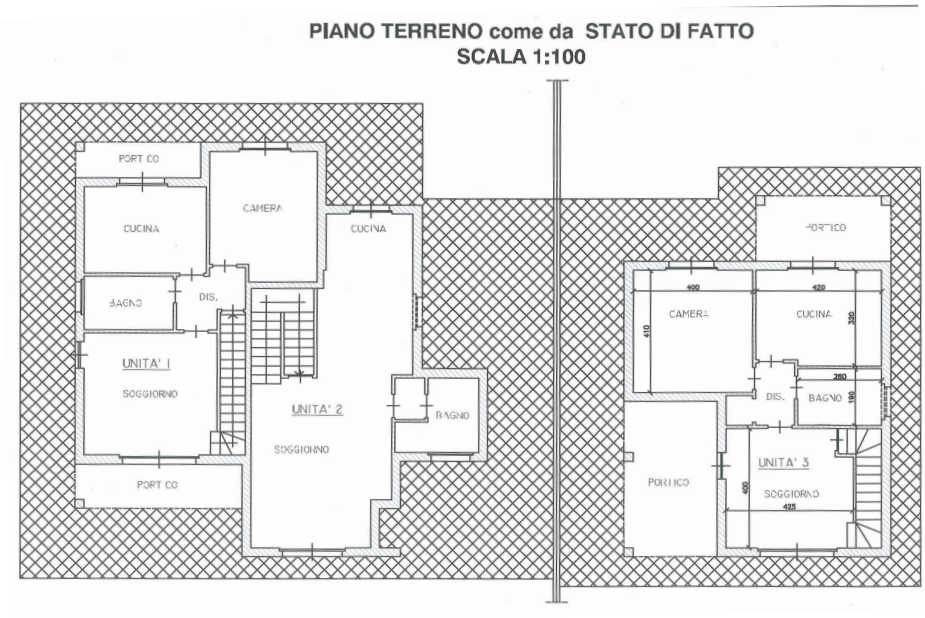
OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PRESENTE MODIFICAZIONE

In data 11/02/2020 prot. n. 4067/64 è stata presentata proposta di ampliamento ai sensi dell'art. 4 L.R. 04/10/2018 n. 16 dell'unità immobiliare sita in via Cesare Battisti n. 15 censita al N.C.E.U. al Fg. 36 mapp. 627 sub. 8.

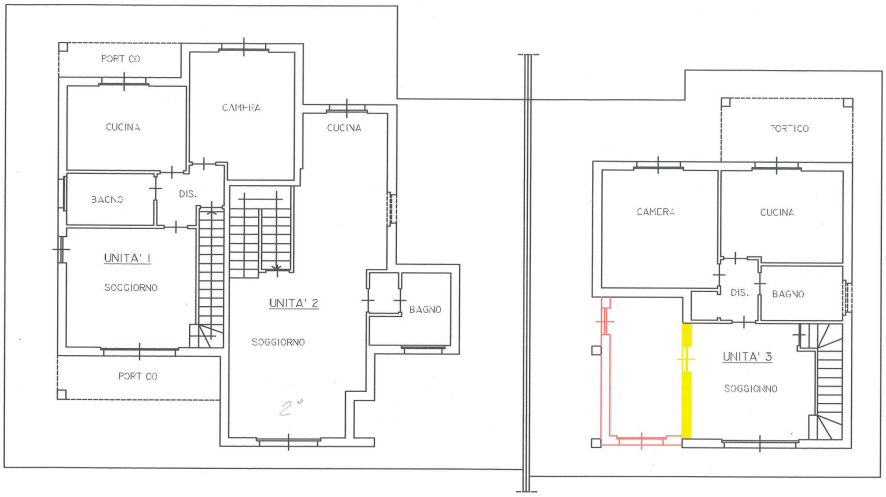
Tale intervento consiste nella chiusura di un loggiato al piano terra, con conseguente ampliamento della zona soggiorno, finalizzato al miglioramento e alla riqualificazione dell'edificio esistente.

Oggetto della presente modificazione al P.R.G.C. è l'individuazione, ai sensi dell'art. 3 c. 7 L.R. 16/2018, di un singolo edificio sul quale è consentito realizzare intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento a seguito dell'istanza presentata in data 11/02/2020 prot. n. 4067/64, successivamente integrata in data 06/07/2020 prot. n. 15948/64 e in data 10/09/2020 prot. n. 22653/61 avente come oggetto la riqualificazione dell'unità immobiliare sita in via Cesare Battisti n. 15 censita al N.C.E.U. al Fg. 36 mapp. 627 sub. 8.

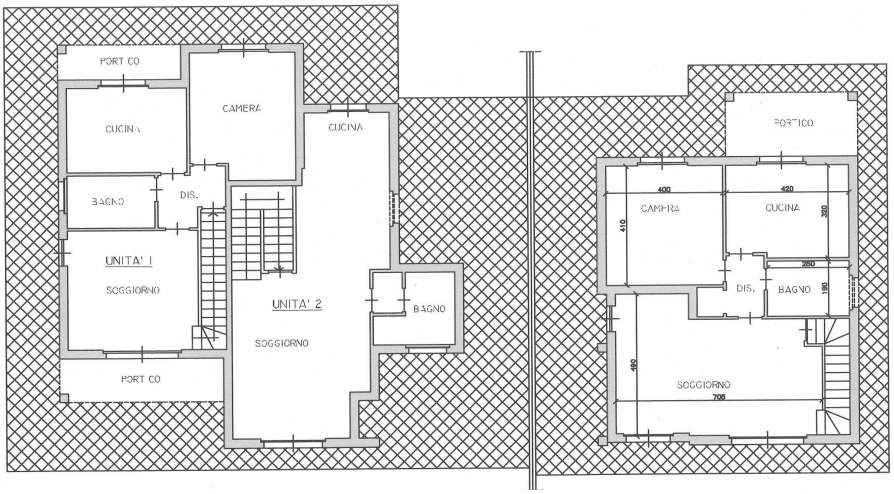
L'intervento oggetto dell'istanza in oggetto è subordinato all'accoglimento della proposta con deliberazione di Consiglio Comunale, ai **sensi dell'art. 3 comma 7 L.R. n. 16 del 04/10/2018 e s.m.i.** che consente la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie o del volume esistenti.



PIANO TERRENO IN SOVRAPPOSIZIONE
SCALA 1:100



PIANO TERRENO IN PROGETTO
SCALA 1:100



VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI LEGGE
per l'applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. 16 del 04/10/2018 e s.m.i.

L'unità immobiliare risulta parte di un fabbricato di tipologia a schiera composto da n. 3 unità immobiliari e autorizzato con Permesso di Costruire n. 13/2000 del 30/05/2000. Il fabbricato risulta in possesso dell'agibilità.

La capacità edificatoria del lotto risulta esaurita.

Il fabbricato in oggetto è localizzato in zona CC13 di P.R.G.C. La relativa scheda normativa prevede la destinazione residenziale ed è contemplato l'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettera d), L.R. 56/1977.

Parte: **CC13**	**Intervento CONVENZIONATO**	Tavole: D2.1-D2.2-D2.3

Obiettivi:
Parti parzialmenti inedificate, a ridosso di frange urbane di recente formazione, in prossimità delle vie Carignano e Nenni. Sono soggette al completamento delle trasformazioni di nuovo impianto, tramite SUE attuati e approvati.

Vincoli, indici ed altre specificazioni:
If <= 0,35 mq/mq; IUR = 150 mc/ab; Hf <= 7,80; D >= Hf e D>=10 m; DC >= 5 m; DS>= 5 m;
SPP >= 2 mq/ 20 mc; SPV >= 5 mq/ 100 mc; SPP>=1mq/3mq per attività.
Per quanto concerne la quantità di servizi pubblici da garantire, esse sono calcolate in base ai disposti dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. tenendo conto della specificità delle destinazioni d'uso assentite e del contesto infrastrutturale in cui ricade la Parte.
Si richiamano integralmente i SUE approvati e per gli interventi di tipo (d) non sono ammessi incrementi della SLP consentiti dalle N.d.A. art. 20.
Gli interventi di tipo (f) e (g) sono ammessi solo per i SUE non ancora attuati.
Le aree della parte possono ricadere:
- in classe I, classe II sottoclasse IId di pericolosità idrogeologica come rappresentato nelle Tav. G7-G9-G10 di P.R.G.C..
(%)Percentuale SLP per destinazione d'uso:
c1 max 10%; rf min 90%;

Tipo di convenzione: ☑ S.U.E. ☐ Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni	interventi b	c	d	e	f	g	h	Note
c1 nel rispetto dei disposti dell'art.6 della D.C.R. 59-10831 del 24-03-2006 e s.m.i.	☑	☑	☑	☐	☑	☑	☐	
rf	☑	☑	☑	☐	☑	☑	☐	

estratto Norme di Attuazione - tabelle

L'ampliamento proposto risulta inferiore al 20% della superficie esistente, come di seguito dimostrato:

S.L.P. totale edificio a schiera: 239,49 mq
S.L.P. massima in ampliamento in conformità all'art. 4 L.R. 16/2018
239,49 x 20% = 47,90 mq
S.L.P. unità 3: 71,99 mq
20% S.L.P. unità 3 14,40 mq
S.L.P. in ampliamento unità 3: 14,28 mq < **14,40 mq → verificato**

L'intervento in oggetto risulta conforme alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del P.R.G.C.; le opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito della zona CC13 risultano realizzate e collaudate con DGC n. 204 del 13/11/2007.

L'intervento, anche considerando la precedente deliberazione C.C: n. 19 del 06/05/2019 non eccede le condizioni di cui alla lettera f) del comma 12 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica degli standard urbanistici effettuata in sede di variante parziale n. 14 approvata con DCC n. 69 del 18/12/2019 dimostra un surplus di aree a servizio della residenza nel sud Sangone sufficiente a soddisfare l'incremento di slp attuata dall'intervento in oggetto:

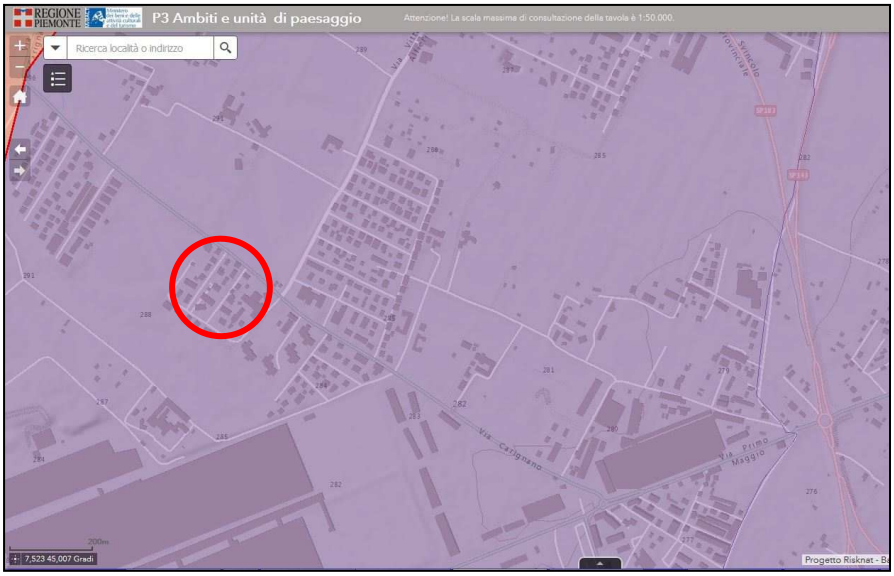
	Domanda di servizi	Offerta di servizi	Differenza domanda/offerta
NORD SANGONE	297.425 mq	403.397 mq	+ 105.972 mq
SUD SANGONE	257.875 mq	275.536 mq	+ 17.661 mq
FRAZ. PASTA	72.300 mq	100.216 mq	+ 27.916 mq

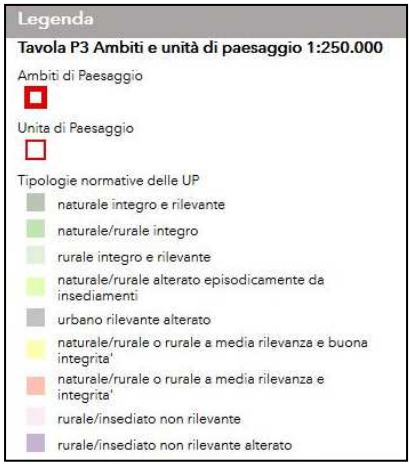
VARIANTE PARZIALE 14 AL P.R.G.C. – PROGETTO DEFINITIVO 107

Il fabbricato è localizzato in un'area esterna alle fasce definite dal PAI e dai perimetri di Piani d'Area o Aree Contigue.

VERIFICA DEGLI INDIRIZZI, DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

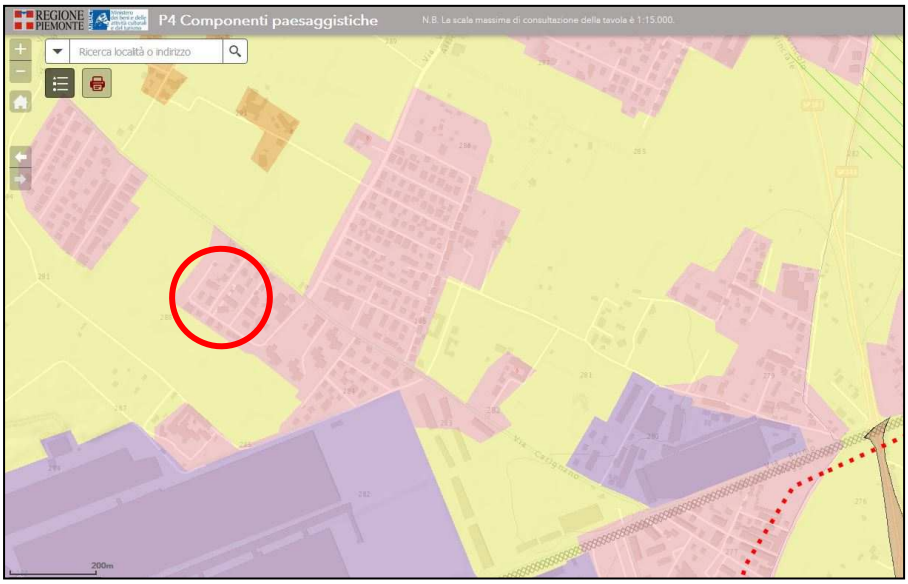
- AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO





L'intervento ricade in un ambito rurale/insediato non rilevante alterato

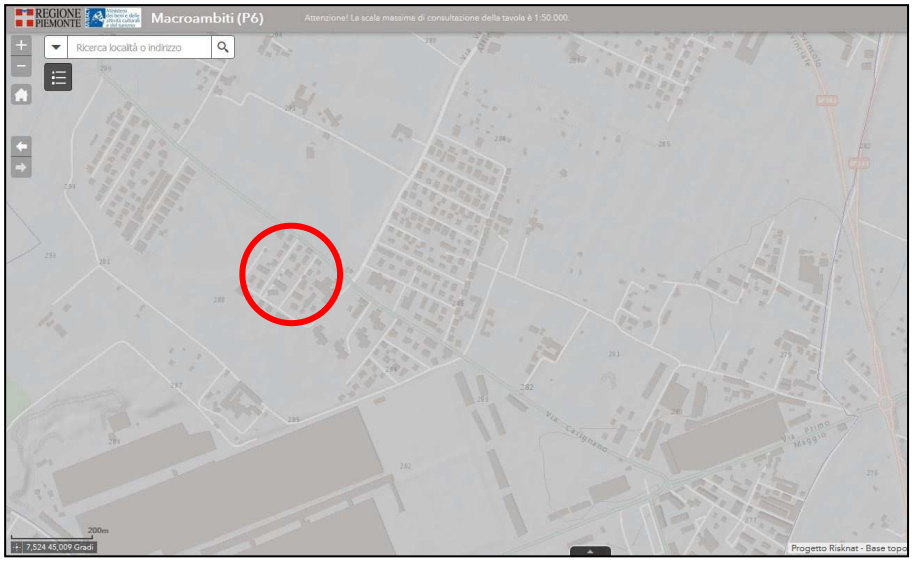
- COMPONENTI PAESAGGISTICHE

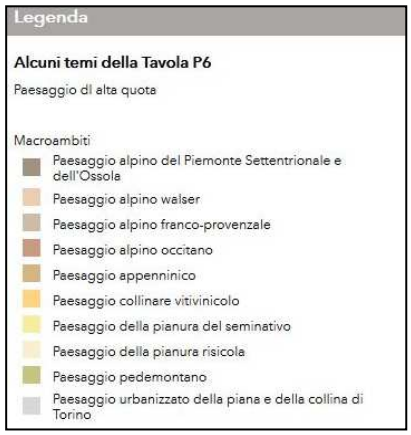


Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10

Dal punto di vista della morfologia insediativa, l'intervento ricade in area rurale di pianura.

- MACROAMBITI





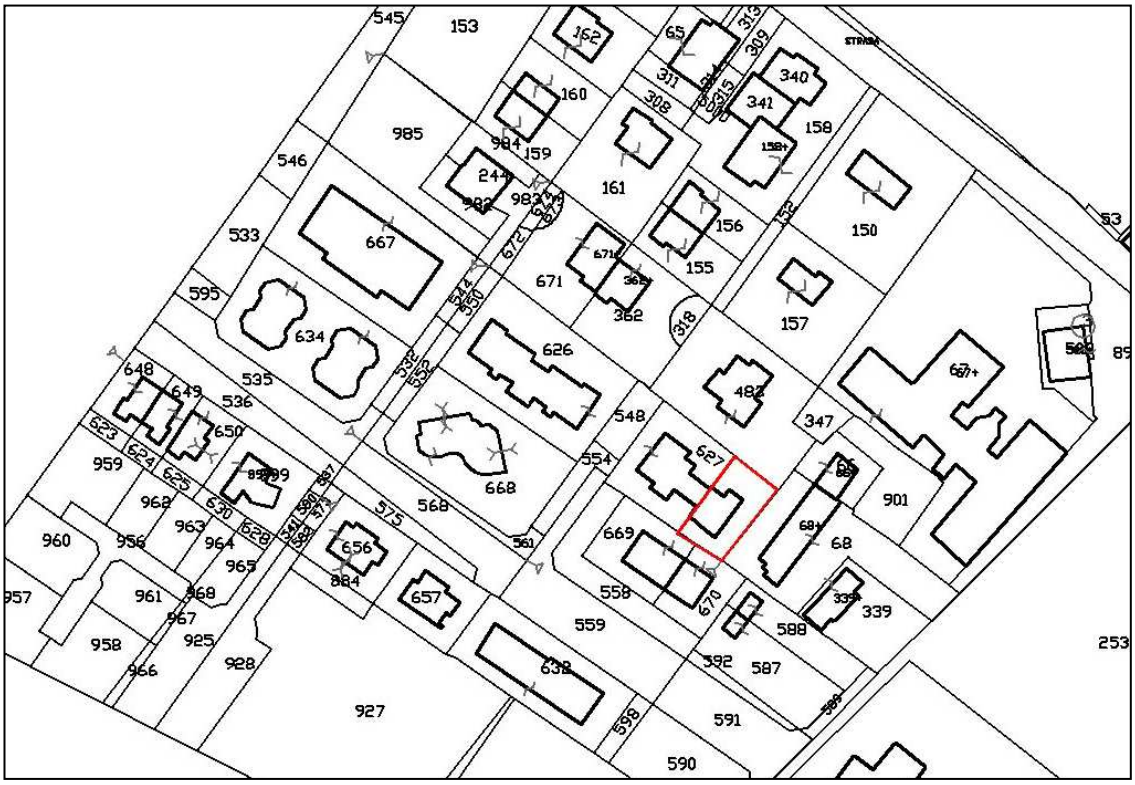
L'intervento è localizzato nell'ambito "Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino.

Dall'analisi degli estratti sopra riportati, si evince che l'intervento in oggetto, vista la sua entità e la sua localizzazione territoriale, non risulta in contrasto con quanto definito dal Piano Paesaggistico Regionale.

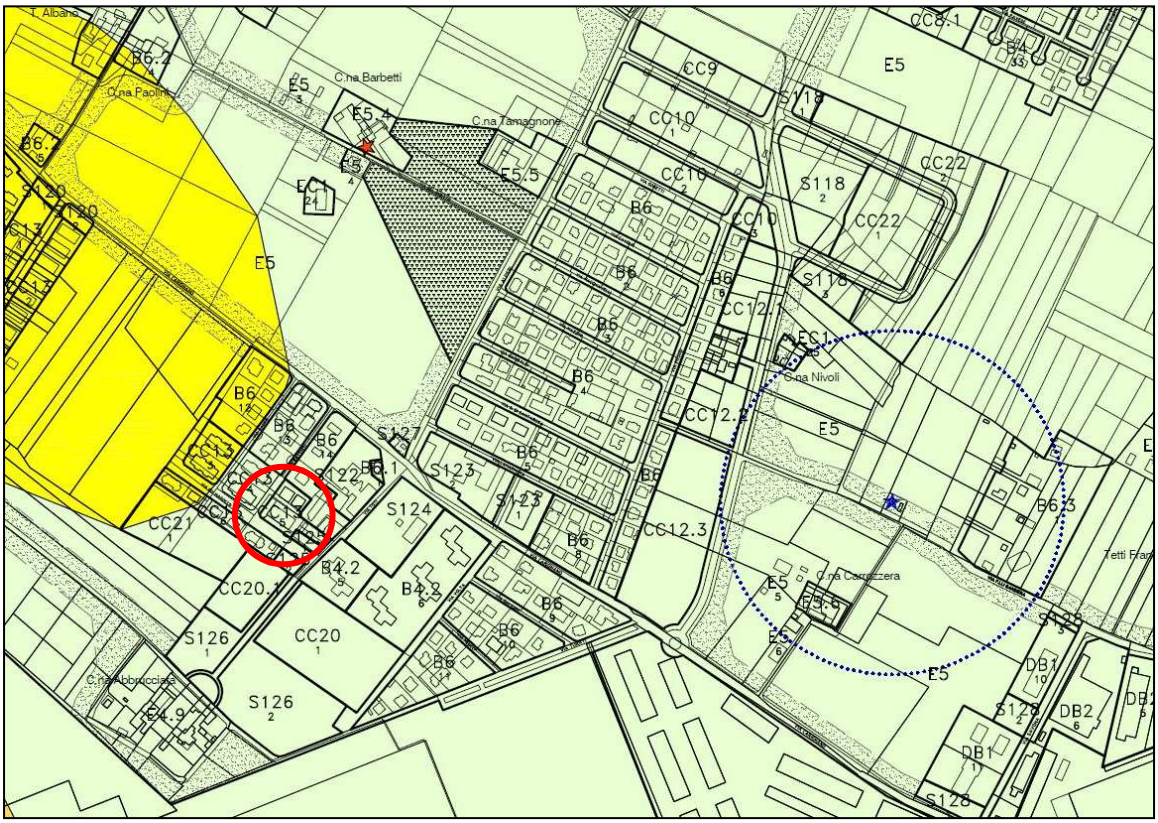
INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO SULLA CARTOGRAFIA CATASTALE E DI P.R.G.C.

Le aree in oggetto sono localizzate a sud del Torrente Sangone lungo la via Fratelli Bandiera, in prossimità alla zona industriale di Tetti Francesi.

Foto aerea tratta da Google earth



Estratto catastale Fg. 36 part. 627 sub. 8



P.R.G.C. Vigente II Variante Generale e s.m.i. – Stralcio

CLASSE I

Classe I: Sono consentiti interventi sia pubblici sia privati. Lo studio geologico e geotecnico richiesto dal DM 14-01-08 deve accertare l'eventuale presenza a scala locale di elementi di pericolosità geologica, nonchè individuare le eventuali soluzioni tecniche di mitigazione che devono essere esplicitate in ambito di progetto esecutivo.