

Comune di
RIVA PRESSO CHIERI



Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n.9 AL PRGC

ai sensi dell'art.17 comma 5° della L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO



**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**
COMPENSIVA DI SCHEDE
ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE

MARZO 2022

L'ESTENSORE
Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maurizio MAZZEI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Tiziana MAGLIONE

IL SINDACO
Lodovico GILLIO

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro
Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO
☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Anna Maria Donetti
Arch. Pian. Ilaria Vittone



www.architettipaglia.it



INDICE

0. PREMESSA	p. 3
1. PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE	p. 5
1.1 STRALCIO DI AREE EDIFICABILI	
1.2 NUOVI LOTTI DI COMPLETAMENTO	
1.3 RAZIONALIZZAZIONE/DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI RESIDENZIALI ESISTENTI	
1.4 RAZIONALIZZAZIONE/DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI ESISTENTI	
1.5 MODIFICHE AFFERENTI IL TERRITORIO AGRICOLO	
1.6 INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO	
2. ASSETTO TERRITORIALE	p. 16
2.1 SISTEMA INSEDIATIVO	
2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ	
2.3 QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO	
2.4 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	
2.5 CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI	
2.6 SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI	
2.7 FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO	
3. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS	p. 29
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE	p. 34
SCHEDE ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE:	
MODIFICA 1 ► STRALCIO DI AREE EDIFICABILI	p. 35
MODIFICA 2 ► NUOVI LOTTI DI COMPLETAMENTO	p. 44
MODIFICA 3 ► RAZIONALIZZAZIONE/DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI RESIDENZIALI ESISTENTI	p. 55
MODIFICA 4 ► RAZIONALIZZAZIONE/DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI ESISTENTI	p. 71
MODIFICA 5 ► MODIFICHE AFFERENTI IL TERRITORIO AGRICOLO	p. 79
MODIFICA 6 ► INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO	p. 83
5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE	p. 90
5.1 PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI	
5.2 VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE	
6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	p. 103
6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	
6.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	
6.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)	



appendice

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR

p. 113

0. PREMESSA

Il Comune di **Riva presso Chieri** è dotato di PRGC (Variante Generale), approvato con D.G.R. 15/11/2004 n. 29-13936 e successivamente modificato con 8 Varianti Parziali (l'ultima approvata con D.C.C. n. 30 del 12/09/2012) e una Variante Strutturale di adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvata di recente con DCC n. 44 del 31/07/2020.

L'Amministrazione Comunale intende ora predisporre una **nuova Variante Parziale** ai sensi dell'art.17, c.5 della L.R. 56/1977, principalmente finalizzata a introdurre specifiche prescrizioni sulla base delle manifestate esigenze dei cittadini. In sintesi, i contenuti sono:

- riconoscere ad alcuni lotti ineditati l'effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, senza alcuna nuova possibilità edificatoria, o l'effettivo utilizzo agricolo in senso proprio;
- soddisfare documentate esigenze insediative a carattere residenziale attraverso operazioni di densificazione e completamento dei tessuti urbani esistenti;
- incentivare la densificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso l'integrazione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento ammessi, in modo da soddisfare le esigenze abitative e lavorative manifestate dai cittadini, in ambiti già edificati o già destinati dal PRG vigente a usi edificatori;
- disciplinare interventi di riutilizzo e riqualificazione di edifici rurali abbandonati o sottoutilizzati, circoscrivendo le tipologie di attività insediabili in area agricola;
- individuare una nuova area per servizi, dove l'Amministrazione Comunale intende realizzare uno spazio polivalente, e riconoscere sulla cartografia di PRG tre tracciati viari, al fine di consentirne la manutenzione per conto dell'ente pubblico.

Nel seguito della presente relazione sono dettagliatamente illustrati i presupposti e i contenuti della Variante, avendo cura di dimostrarne sia la conformità ai disposti della L.R. 56/77, come innovata dalla L.R. 3/2013, dalla L.R. 17/2013 e dalla L.R. 3/2015, sia la compatibilità con la pianificazione sovraordinata, e in particolare con il PPR.

Pur concernendo l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, non si è reso necessario attivare le procedure partecipative di cui all'art.11 del DPR 327/01 in virtù di accordi intercorsi tra il Comune e i privati. Inoltre la Variante comporta la corretta individuazione cartografica di alcuni sedimi viari già esistenti e il riconoscimento di dismissioni di aree a standard connesse a nuovi ambiti insediativi.

Per quanto riguarda le verifiche relative alla **compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica** e **all'idoneità con la pericolosità geomorfologica del territorio**, si rimanda agli elaborati allegati alla presente Relazione, redatti dai professionisti incaricati, rispettivamente il Dott. Stefano Roletti e il Dott. Geol. Pietro Campantico.

In merito agli adempimenti necessari al fine di allineare la strumentazione urbanistica a normative e disposizioni di rango sovraordinato, per il Comune di Riva presso Chieri si evidenziano i seguenti aspetti di carattere generale:

- ✓ il PRGC di Riva presso Chieri è adeguato al **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**.
- ✓ il Comune di Riva presso Chieri non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza sul territorio di **attività produttive classificate "a rischio di incidente rilevante"** o di aree di danno, esclusione o osservazione relative ad aziende Seveso ubicate in Comuni contermini (DGR n. 20-13359 del 22/02/2010 e successiva DGR n. 17-377 del 26/07/2010);
- ✓ con riferimento ai disposti dell'**articolo 16, comma 4, lettera d ter] del DPR 380/01** e alle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la **DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974** (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), si precisa che per molte delle modifiche introdotte dalla Variante non ricorrono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione, in quanto non comportano incrementi delle rendite fondiarie; per quanto riguarda invece le nuove previsioni insediative, saranno le singole convenzioni attuative degli interventi a determinare l'entità del contributo straordinario di urbanizzazione, che il Comune destinerà a interventi di compensazione ambientale.

1.

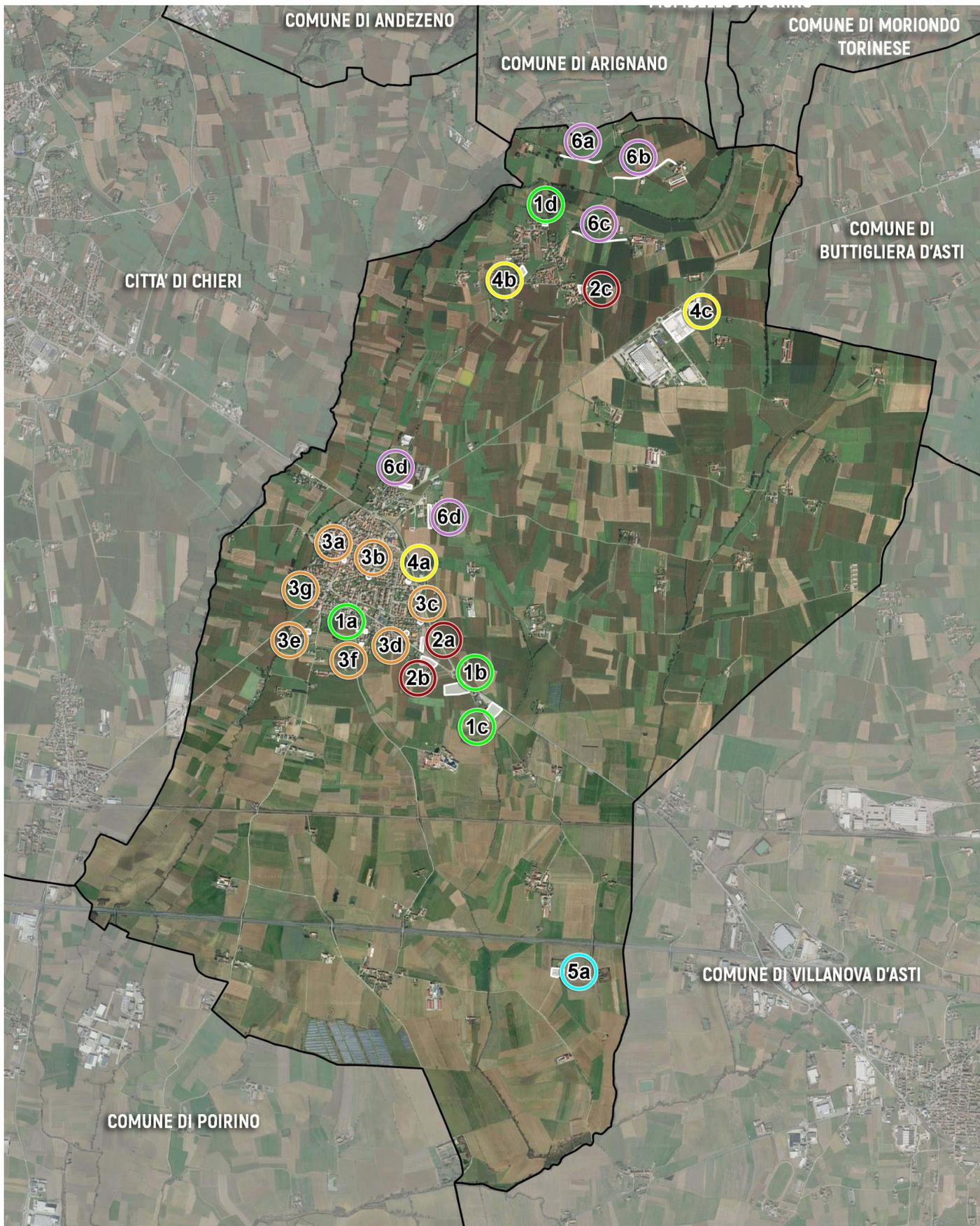
PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE

I contenuti che improntano la Variante Parziale n.9 derivano sia da esigenze espresse negli ultimi tempi dai cittadini e da operatori economici attivi sul territorio, sia da necessità riscontrate dall'Ufficio Tecnico a seguito di attente valutazioni circa l'operatività del PRG.

Di seguito si fornisce una descrizione delle modifiche costituenti oggetto della Variante, suddivise in 6 categorie così denominate:

1. **Stralcio di aree edificabili;**
2. **Nuovi lotti di completamento;**
3. **Razionalizzazione/densificazione dei tessuti residenziali esistenti;**
4. **Razionalizzazione/densificazione dei tessuti produttivi e commerciali esistenti;**
5. **Modifiche afferenti il territorio agricolo;**
6. **Interventi di interesse pubblico.**

Nei paragrafi che seguono sono localizzate le aree afferenti alle 6 famiglie di interventi e, per ciascuna, sono descritti gli interventi proposti dalla Variante.



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche.

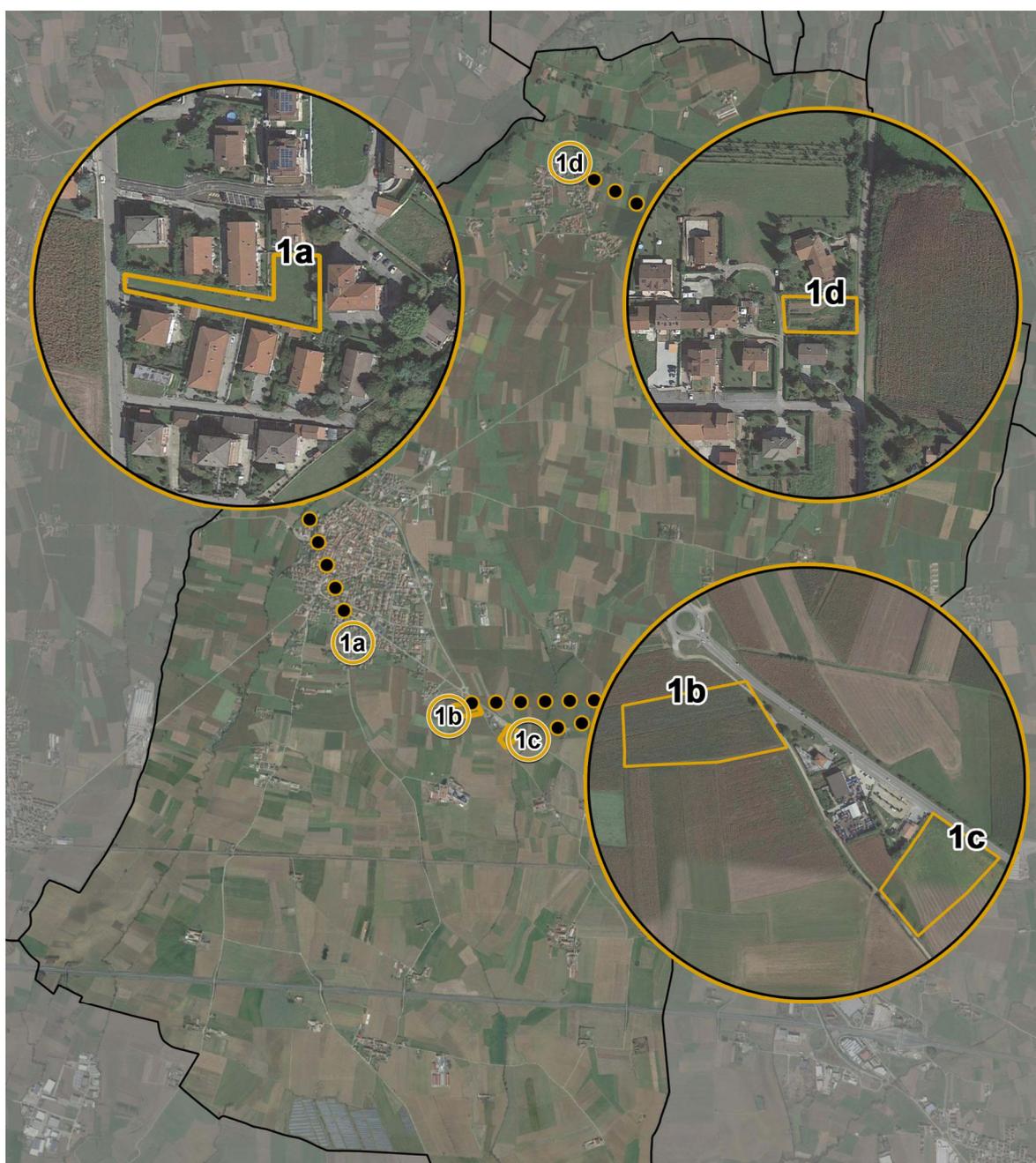
1.1

STRALCIO DI AREE EDIFICABILI

Le modifiche incluse in questo primo gruppo discendono da richieste di eliminazione dell'edificabilità concessa dal PRG vigente a terreni liberi sui quali non è più intenzione dei proprietari costruire.

La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione a verde privato privo di capacità edificatoria, nei contesti di maggiore interstitialità con l'urbanizzato e dove è evidente il loro stato di ambiti pertinenziali all'abitazione principale (mod. **1a** e **1d**), o in area agricola, laddove si riscontra un effettivo uso in questo senso (mod. **1b** e **1c**).

In totale la superficie delle **aree** che tornano ad avere la destinazione agricola, o che comunque vengono **preservate dall'utilizzo edificatorio**, ammonta a **32.600 mq**.



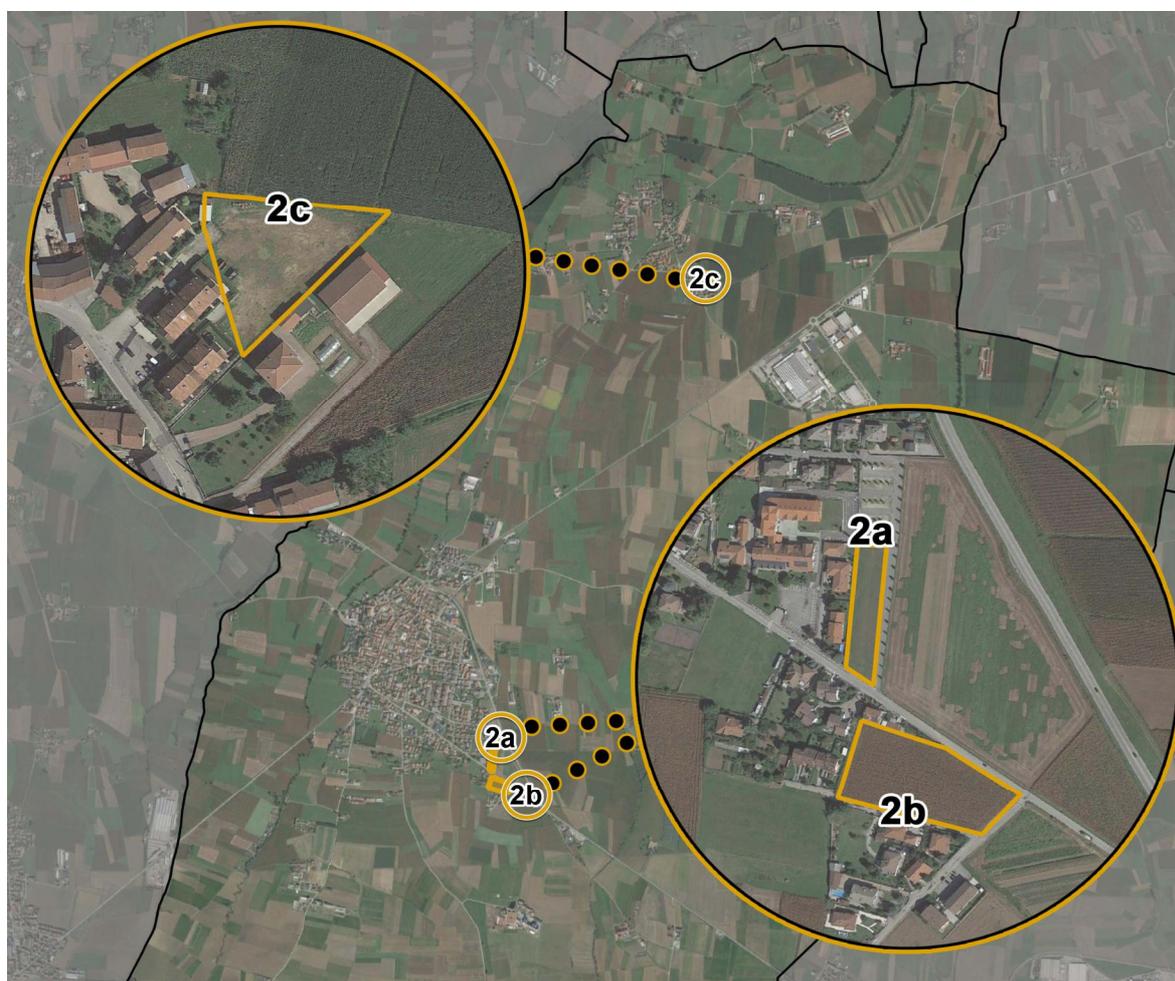
Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.1.

1.2

NUOVI LOTTI DI COMPLETAMENTO

A fronte delle retrocessioni alla destinazione agricola previste con le modifiche della precedente categoria e della volumetria a destinazione residenziale accantonata con precedenti varianti al PRG, è possibile riassegnare i diritti edificatori, favorendo l'attuazione di aree già urbanizzate e contigue ai tessuti urbani esistenti, e sulle quali insiste un reale interesse insediativo.

La presente categoria riguarda quindi tre aree intercluse alla *Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati*, ex art. 12 c. 2 punto 5bis) della LR 56/77, come approvata con DCC n.4 del 19/02/2014, e dotate di tutte le necessarie infrastrutture di rete, per le quali la variante opera puntuali riclassificazioni riconoscendole tra le *Aree residenziali di completamento* (RC).



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.2.

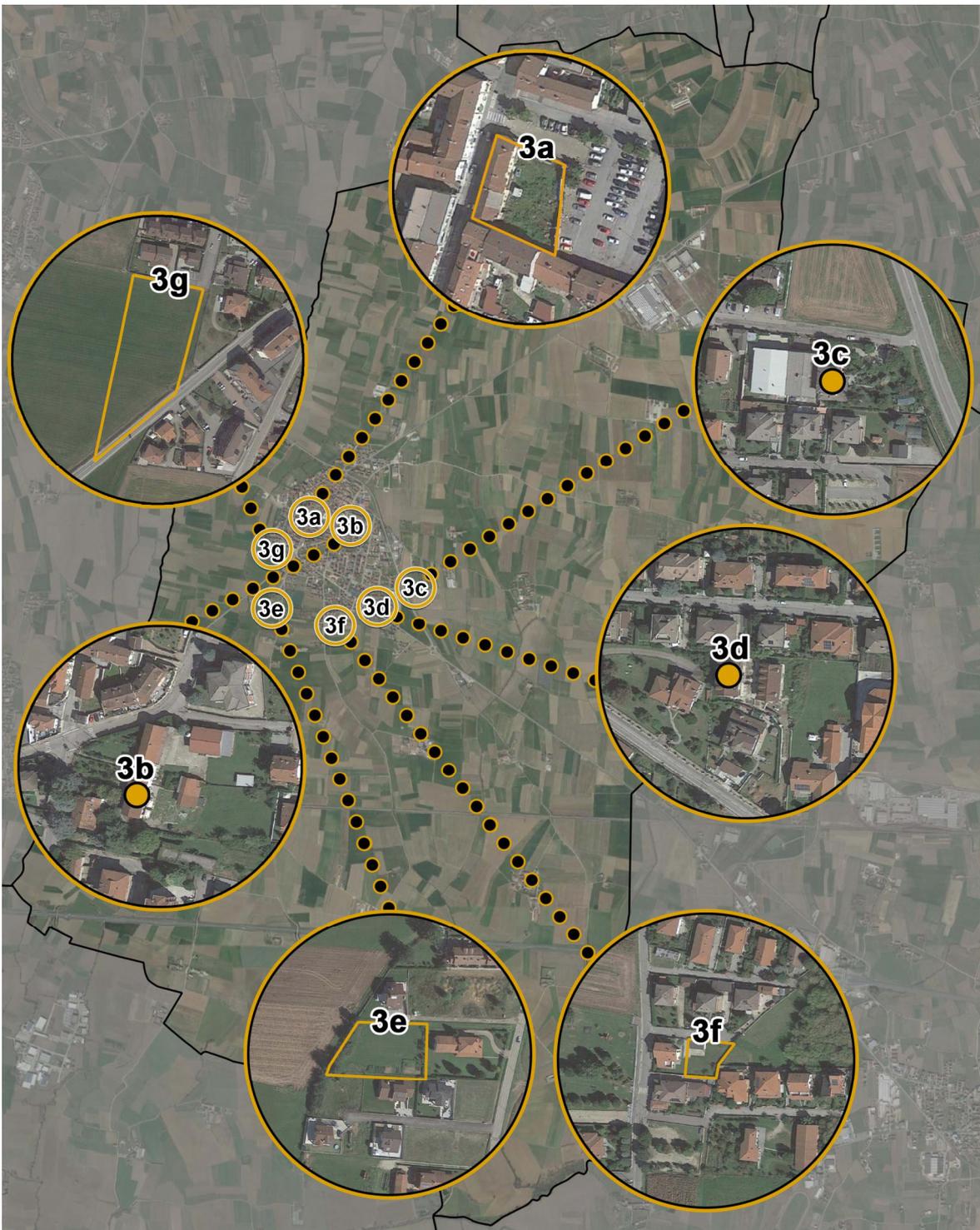
In particolare:

- la prima area corrisponde a un lotto intercluso, localizzato all'incrocio tra Via Roma e la viabilità di recente realizzazione di collegamento con Via Regina Elena, ed è dotata di tutte le necessarie infrastrutture di rete;
- il secondo lotto è intercluso tra Via Roma, Via Ungaretti e Via Quasimodo, queste ultime viabilità secondarie attorno alle quali si sviluppa l'insediamento residenziale localizzato a sud di Via Roma;

- infine, la terza area corrisponde a un piccolo lotto strettamente adiacente ai tessuti residenziali di recente realizzazione di Frazione San Giovanni, accessibile da Via Don Bosco.

1.3

RAZIONALIZZAZIONE/DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI RESIDENZIALI ESISTENTI



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.3.

Le modifiche appartenenti alla presente categoria discendono da istanze avanzate dai cittadini e si configurano come specifici correttivi apportati alla disciplina di aree che il PRG già destina a edificazione o trasformazione per destinazioni residenziali, al fine di agevolare l'uso insediativo in accordo con le proposte dei potenziali attuatori o per far fronte a puntuali esigenze legate al soddisfacimento di necessità abitative.

In particolare:

- **Mod. 3a:** la modifica interessa l'area di trasformazione RR8* + SE25, per la quale il PRG vigente, all'articolo 68 delle NTA, prevede l'attuazione vincolata a Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla riqualificazione della Piazza Carlo Emanuele I e del tessuto edilizio ad essa prospiciente, e alla realizzazione di nuovi posti auto privati interrati e di un'autorimessa comunale.



Vista dell'ambito RR8* da Via Carlo Alberto (fonte: Google Street View).

Considerato che è ormai trascorsa una decina di anni dall'introduzione della suddetta disciplina d'intervento e che l'area risulta ancora del tutto inattuata e in condizioni di degrado sempre più avanzato, l'Amministrazione Comunale ha deciso di accogliere parte della proposta presentata dagli attuatori privati prevedendo:

- la riqualificazione dell'ambito RR8*, utilizzando solo una parte della cubatura espressa dall'area e realizzando autorimesse private fuori terra,
 - la dismissione di una parte della superficie attualmente privata per ampliare la piazza pubblica e realizzare nuovi posti auto pubblici;
 - la possibilità di trasferire la volumetria non realizzata in sostituzione di quella esistente, su altri ambiti già edificati o edificabili di PRG, incrementandone la capacità edificatoria non oltre indici e percentuali definiti per ciascun ambito urbanistico.
- **Mod. 3b:** l'ambito in oggetto è individuato dal PRG come *Area residenziale rurale* RA, assimilandola alla limitrofa area su cui insiste un fabbricato rurale con relative pertinenze. Con la presente variante è necessario rivederne la destinazione urbanistica, riconoscendo l'insediamento tra i tessuti residenziali propri, considerate le pratiche edilizie rilasciate per il recupero del fabbricato in civile abitazione.
 - **Mod. 3c:** il proprietario dell'ambito oggetto della presente modifica ha manifestato l'esigenza di realizzare un basso fabbricato pertinenziale all'edificio residenziale

principale, da adibire ad autorimessa privata; per fare ciò è necessario uniformare la destinazione urbanistica dell'intera area di proprietà.

- **Mod. 3d:** sul lotto oggetto della modifica 3d sono stati recentemente realizzati due fabbricati plurifamiliari a due piani fuori terra più sottotetto; successivamente è emersa l'esigenza di chiudere il vano scala dell'edificio quadrifamiliare, ma avendo esaurito la capacità edificatoria, è necessario assegnare al lotto una cubatura aggiuntiva (150 mc), che consenta l'intervento di tamponamento.
- **Mod. 3e e 3f:** al fine di soddisfare le esigenze dei propri nuclei familiari, sono state avanzate due richieste di nuova edificazione di edifici unifamiliari in corrispondenza rispettivamente delle *Aree residenziali a capacità insediativa esaurita* RE38 e RE21, attualmente prive di ulteriori diritti edificatori in aggiunta alle quote già esistenti. Entrambi i lotti sono ricompresi nella *Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati*, ex art. 12 comma 2 punto 5bis) della LR 56/77, come approvata con DCC n.4 del 19/02/2014, e sono dotati di tutte le necessarie infrastrutture di rete.
- **Mod. 3g:** il lotto oggetto della modifica coincide con una porzione del più ampio ambito identificato dal PRG vigente come *Area residenziale di nuovo impianto* RI7, in parte già edificato, su cui insiste una previsione viaria di collegamento tra Via Circonvallazione e Via Pessione, anch'essa realizzata per metà. Gli attori dell'area, in accordo con il Comune, chiedono di deviare il tracciato stradale, spostando all'estremità sud del lotto l'incrocio con la SP 120, mantenendo invariate le quantità di capacità edificatoria e superfici a servizi da dismettere e/o monetizzare.



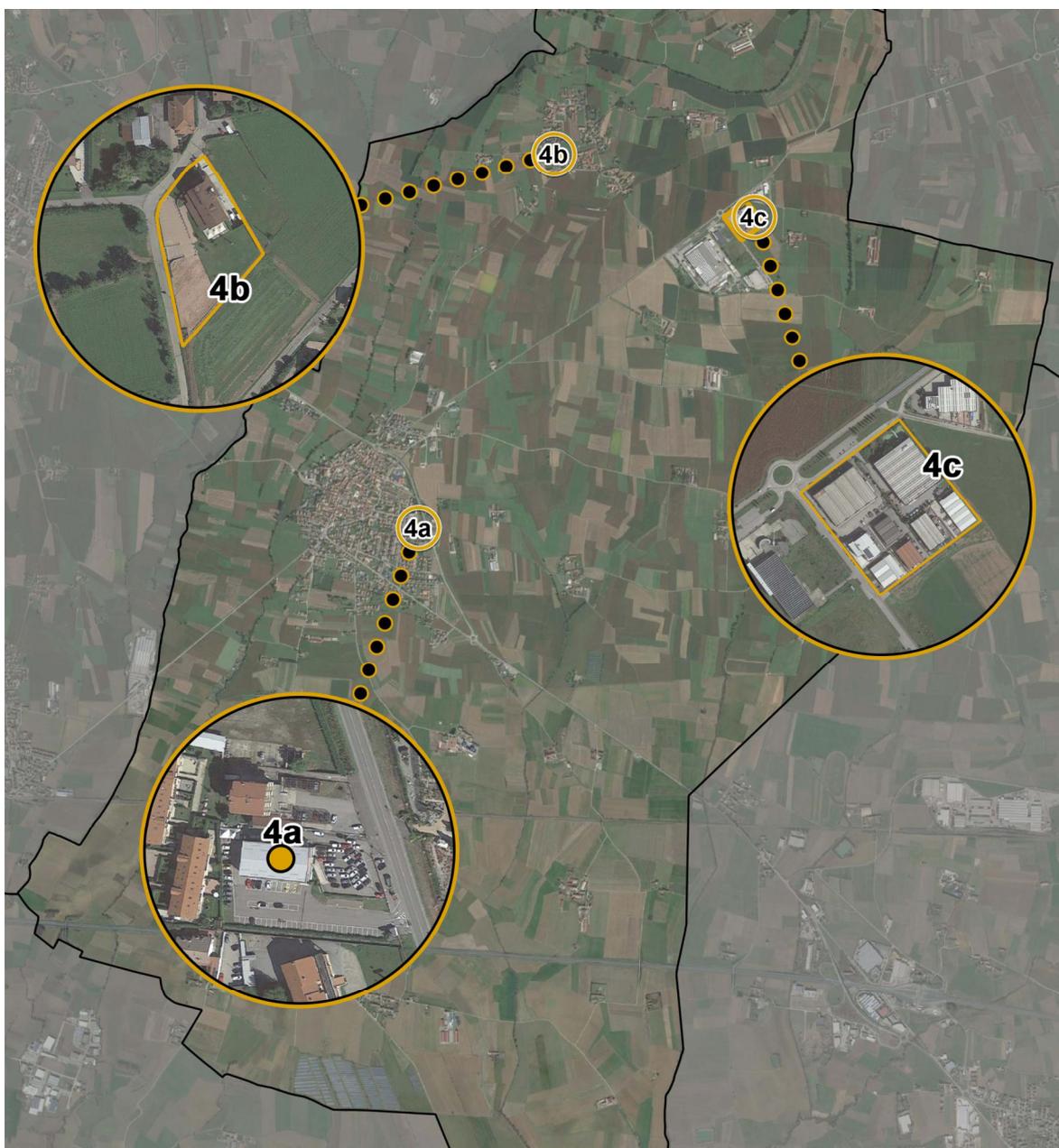
Ortofoto dell'ambito RI7 con schematizzazione della modifica proposta.

Si evidenzia che la traslazione del tracciato viario permette di disporre di spazi più ampi in corrispondenza dell'intersezione con la SP120, dove, in accordo con i competenti uffici della Città Metropolitana, sarà possibile risolvere l'intersezione con una rotonda, anziché con l'incrocio a raso attualmente previsto dal PRG vigente.

1.4

RAZIONALIZZAZIONE/DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI ESISTENTI

Anche in questo caso, le modifiche discendono da istanze avanzate dai cittadini e si configurano come specifici correttivi apportati alla disciplina di aree che il PRG già destina a usi produttivi, artigianali o commerciali, per far fronte a puntuali esigenze manifestate dalle attività in esse insediate.



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.4.

In particolare:

- **Mod. 4a:** il fabbricato commerciale in oggetto è organizzato su due livelli, uno dei quali destinato ad area espositiva chiusa su tre lati; per ragioni di sicurezza, è emersa l'esigenza di chiudere il lato aperto, senza modificare la sagoma dell'edificio o incidere sulla superficie coperta. Avendo esaurito la capacità edificatoria, è necessario assegnare al lotto una cubatura aggiuntiva (2.000 mc), che consenta l'intervento di tamponamento.
- **Mod. 4b:** i proprietari del ristorante La Riviera in frazione San Giovanni hanno avanzato la richiesta di ampliamento dell'attività di ristorazione, estendendo la destinazione urbanistica MA2 (*Area agricola mista*) sul terreno adiacente, già interno alla recinzione esistente e attualmente utilizzato come giardino privato.
- **Mod. 4c:** l'ambito oggetto della presente modifica corrisponde a una porzione del PIP attuativo dell'area urbanistica IE14 (*Aree produttive esistenti e confermate*), interamente occupato da fabbricati artigianali e produttivi, che ad oggi non riescono a soddisfare le loro esigenze di ampliamento o di adeguamento funzionale in quanto sono state esaurite le possibilità edificatorie previste dal PRG. È necessario pertanto apportare alcuni correttivi alla scheda di Piano, al fine di consentire il prosieguo delle attività in atto ed eventuali incrementi delle superfici fondiarie, pur mantenendo invariato il rapporto di copertura.
- **Mod. 4d:** si intende estendere il ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree artigianali e commerciali esistenti o già previste dal PRG e in quelle residenziali di recupero e a capacità insediativa esaurita, al fine di consentire l'ampliamento del mix funzionale dei tessuti urbanizzati, nell'ottica della complementarità e compatibilità delle stesse. È infatti intenzione dell'Amministrazione sia massimizzare il patrimonio edilizio già realizzato sia aumentare l'attrattività dei comparti industriali-artigianali rimasti finora inattuati, ma che comunque presentano ottimali condizioni di accessibilità e di infrastrutturazione.

1.5

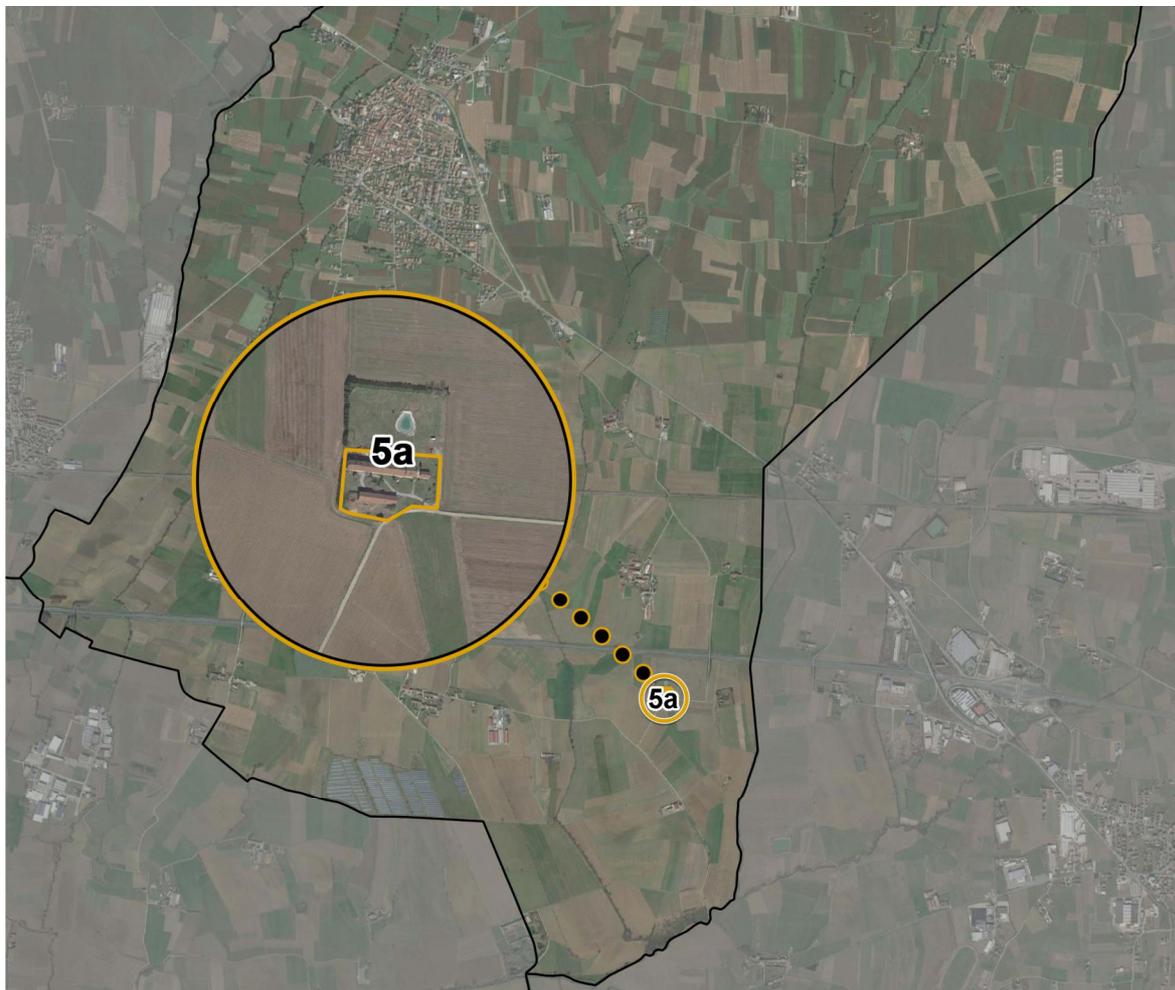
MODIFICHE AFFERENTI IL TERRITORIO AGRICOLO

Il quinto gruppo di modifiche riguarda un ambito puntualmente individuato e una modifica normativa di carattere generale, finalizzata a definire con più precisione le compatibilità insediative in area agricola.

In particolare:

- **Mod. 5a:** la presente modifica riguarda la Cascina Gribuglia, localizzata a sud dell'autostrada A21, in cui ha sede l'Associazione Hesed (Casa Famiglia Santa Teresina onlus), ed è riconosciuta dal PRG vigente come *Area privata di interesse pubblico* AP3, attuabile con Piano di Recupero unitario. Considerato che l'edificio non è tutela-

to ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77 o soggetto ad altre particolari discipline vincolistiche, e che le intenzioni dell'associazione sarebbero quelle di recuperare l'intero fabbricato rurale ma con interventi puntuali e circoscritti, è opportuno eliminare dalla scheda normativa l'obbligo del PdR.



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione della modifica appartenente alla categoria n.5.



Vista della Cascina Gribuglia da Strada Casassa (fonte: Google Street View).

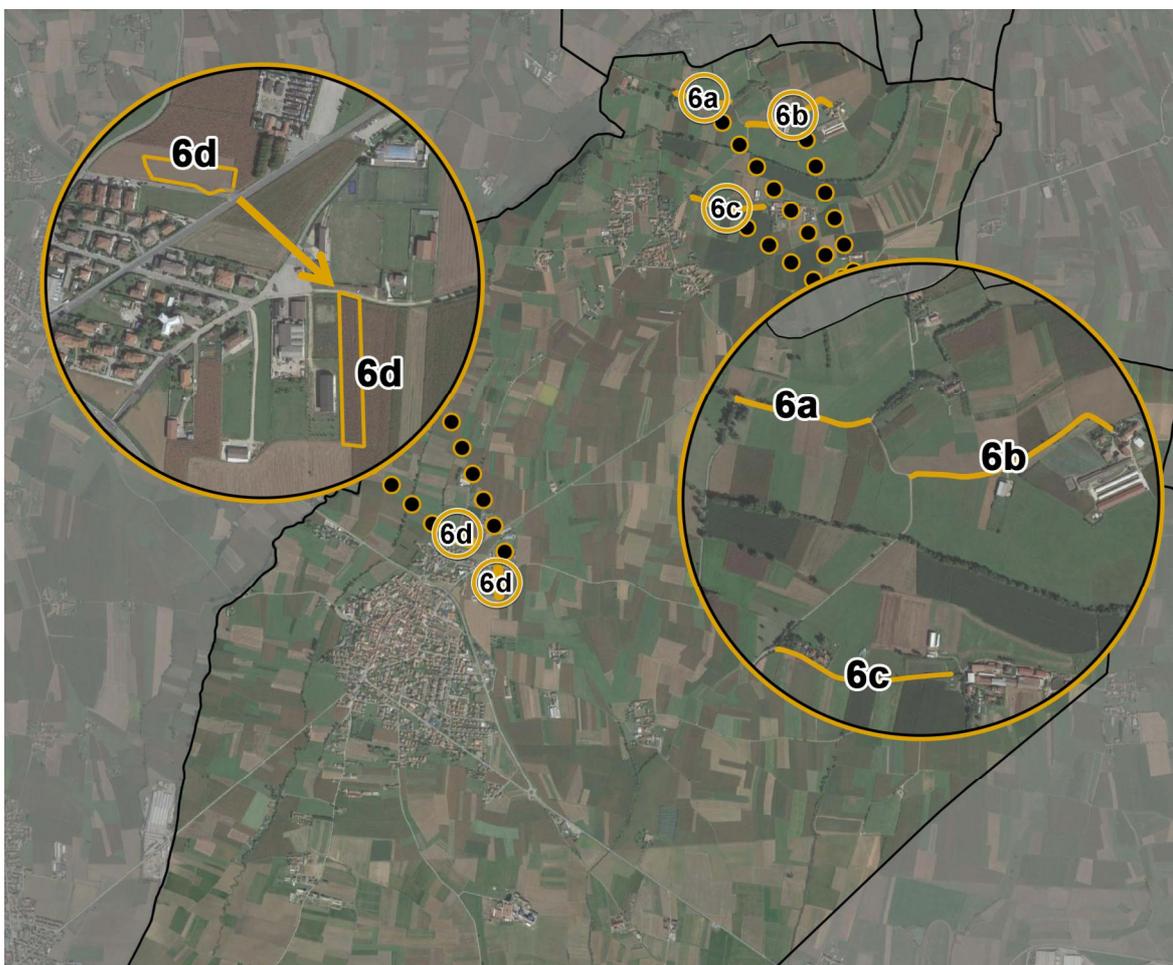
- **Mod. 5b:** l'ultima modifica di questa categoria è finalizzata a introdurre nell'apparato normativo di Piano una precisazione relativa alle tipologie delle attività insediabili nelle aree agricole, in particolar modo in caso di riuso e rifunzionalizzazione di fabbricati già esistenti.

1.6

INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO

Tre delle modifiche appartenenti a quest'ultima categoria sono finalizzate a riconoscere tre tracciati viari come esistenti sulla cartografia di PRG, al fine di consentirne la manutenzione per conto dell'ente pubblico (mod. 6a, 6b e 6c).

La quarta modifica invece è finalizzata a individuare un'area idonea ad accogliere più funzioni a servizio della collettività; è infatti intenzione dell'Amministrazione Comunale dotare il Comune di uno spazio pubblico, localizzandolo in aderenza agli altri servizi già esistenti lungo Via Faustina Mazzetti e Strada Vernante, traslando le vigenti previsioni di PRG al di fuori della fascia di rispetto dei 200 m dal cimitero.



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.6.

2. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Riva presso Chieri ha una popolazione di 4.749 abitanti, secondo i dati resi disponibili dall'ISTAT e riferiti al 1° gennaio 2019¹, e occupa una superficie di 35,76 kmq; è situato a circa 22 Km dal centro di Torino, al margine sud-orientale della provincia di Torino, e confina con Chieri a ovest, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese a nord, Buttigliera d'Asti e Villanova d'Asti a est e Poirino a sud.

Di seguito si esamina l'assetto territoriale sotto diversi aspetti, con allegate delle rappresentazioni tematiche; nei capitoli successivi verranno analizzati nel dettaglio i singoli ambiti oggetto di Variante.

2.1 SISTEMA INSEDIATIVO

Riva presso Chieri è caratterizzata da un territorio pressoché pianeggiante, con un'altitudine che varia da una minima di 247 m slm e una massima di 279 m slm. Il Capoluogo è situato in posizione baricentrica, a sud della SR 10, Via Padana Inferiore.

Unico centro abitato che può definirsi borgata è San Giovanni, localizzata nella porzione nord-occidentale del comune, lungo Via San Domenico Savio, vicino alla zona industriale occupata dalla ex Embraco.

La pianura è poi costellata da numerose cascine e insediamenti rurali, tra i quali i più importanti sono Cascina Argentero, Cascina Balbiano, Cascina Casassa, Cascina Rivasola, Cascina Ronello, Madonna Della Rovere e Tamagnone.

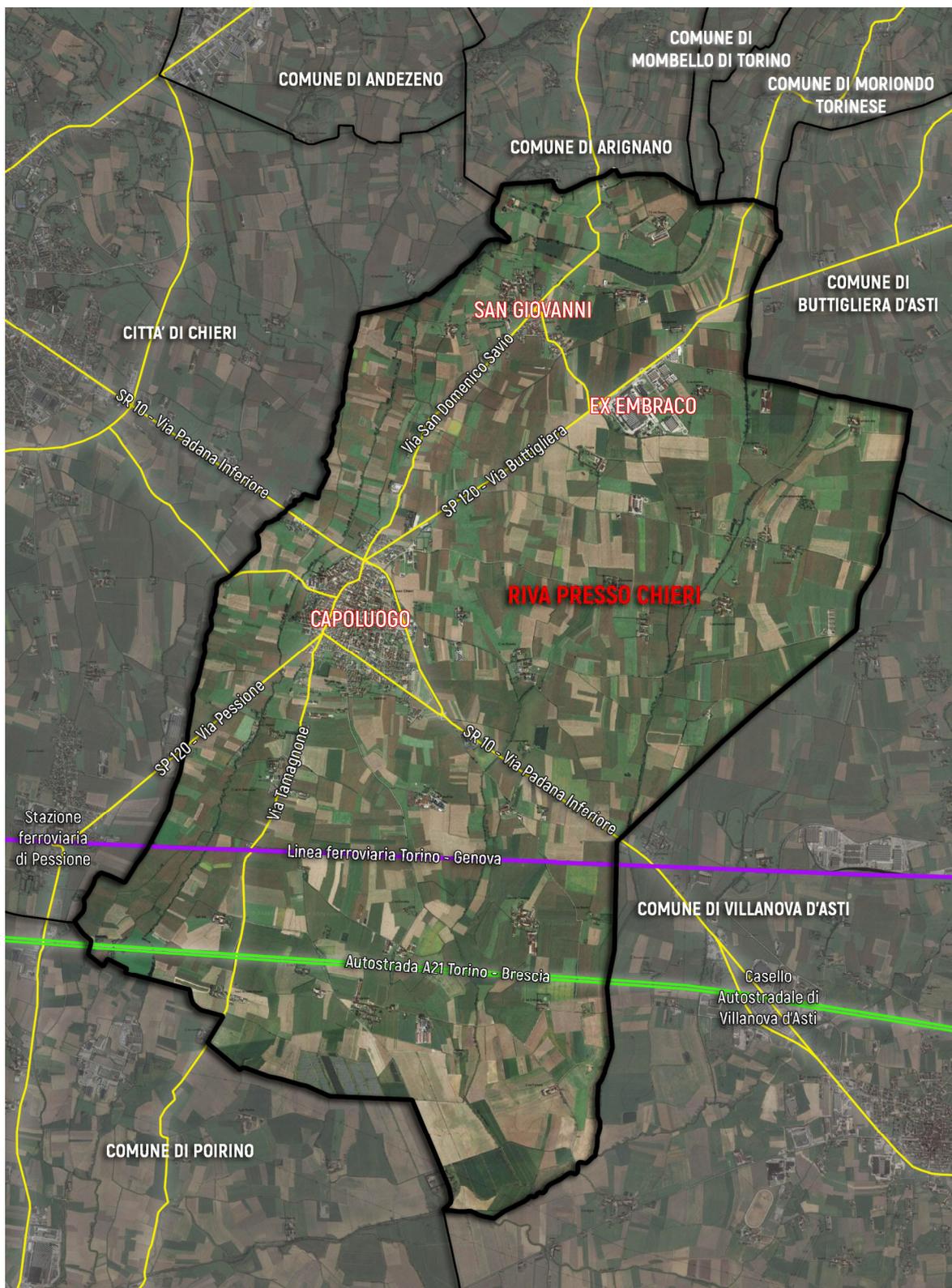
2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Il territorio comunale di Riva presso Chieri è attraversato da due importanti viabilità:

- la Strada Regionale Padana Inferiore, una delle più note arterie stradali del Nord Italia, che ha origine a Torino e termina a Monselice innestandosi nella strada statale 16 Adriatica, dopo aver attraversato da ovest ad est la parte meridionale (inferiore) della pianura padana (da cui il nome). La strada, con il suo tracciato di 373,5 km, interessa le regioni Piemonte, Lombardia, Emilia-Romagna, e Veneto;
- la Strada Provinciale 120 di Riva presso Chieri, collega Moriondo Torinese a Pessione.

¹ Il dato è consultabile nel dettaglio sul sito <http://demo.istat.it/pop2019/index.html>

Inoltre, la porzione meridionale del Comune è attraversata da est o ovest dalla linea ferroviaria Torino-Genova (con stazione a Villanova d'Asti e a Pessione, frazione di Chieri) e dall'autostrada A21 Torino-Brescia (con casello autostradale a Villanova d'Asti).



Ortofoto del territorio del Comune di Riva Presso Chieri con la sovrapposizione del sistema insediativo e della rete infrastrutturale stradale.

2.3

QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO

Il PRGC (Variante Generale) approvato con D.G.R. 15/11/2004 n. 29-13936 era accompagnato da studi di carattere idraulico-geologico coerenti con i disposti della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP, ma non con le indicazioni contenute nella Nota Tecnica Esplicativa del 1999. Pertanto il Comune di Riva presso Chieri ha recentemente approvato la Variante Strutturale n.1 (DCC n. 44 del 31/07/2020), di esclusivo adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), al fine di aggiornare il proprio quadro del dissesto idro-geologico.

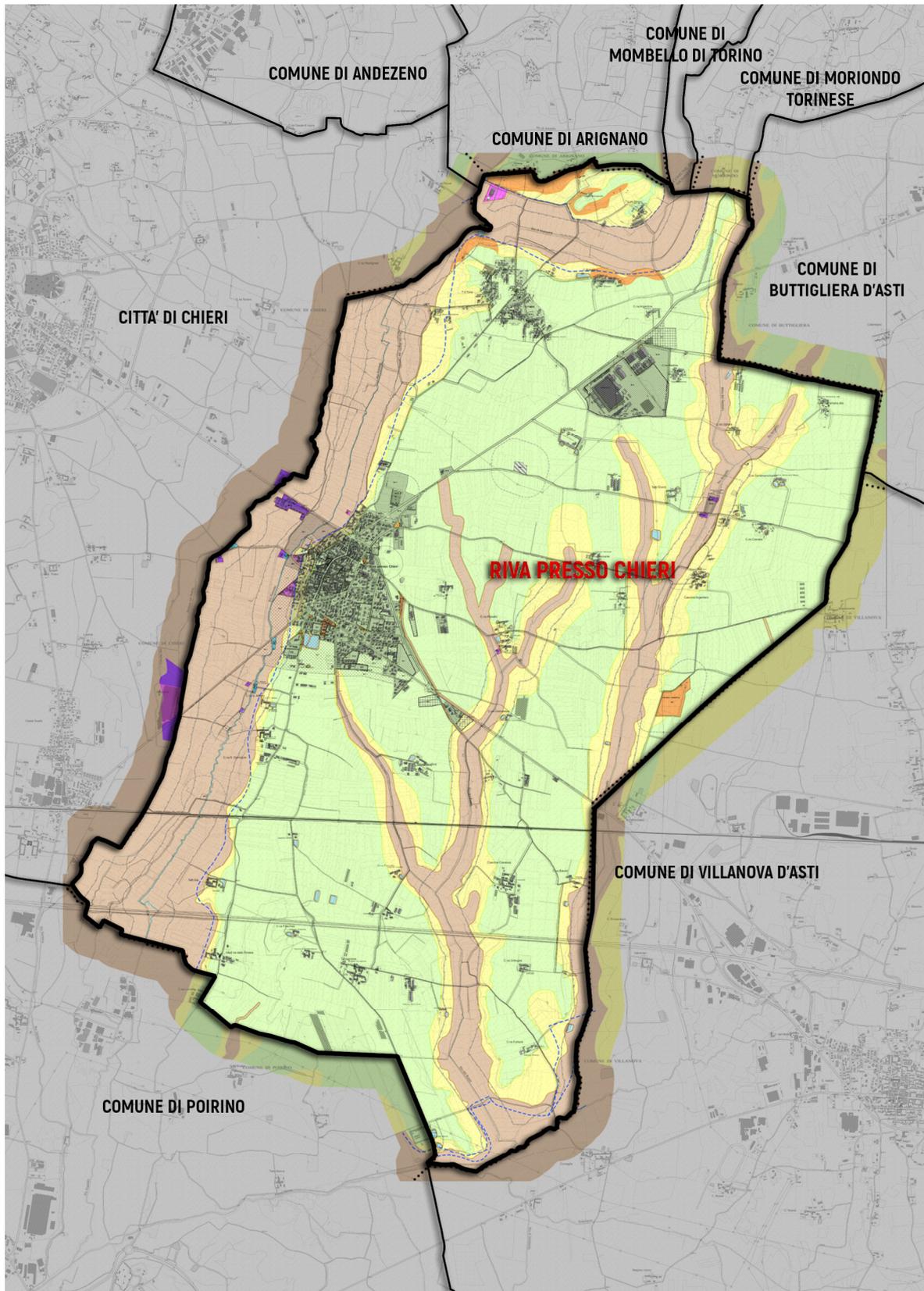
La "*Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico*" evidenzia come la maggior parte del territorio comunale, compresi i principali centri edificati (Capoluogo, San Giovanni ed ex-Embraco) ricada in classe I, dove non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica che pongano restrizioni alle scelte urbanistiche.

I settori di classe IIIa (porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare nuove aree destinate alla fruizione edilizia) coincidono con:

- le aree di pertinenza del reticolo idrografico, potenzialmente soggette a esondazioni,
- le aree di fondovalle del Rio Busso e del Rio Borgallo,
- le aree esterne agli ambiti di dissesto entro le quali permangono condizioni di elevata pericolosità (fascia di fondovalle del Rio Riassolo compresa tra la Cascina San Albano e Madonna della Rovere),
- le fasce di pericolosità individuate con criterio geometrico lungo i rami di testata del rio Busso a monte di Cascina Ronello,
- le fasce di rispetto lungo il canale che costeggia la tangenziale, lungo il tratto relitto del precedente canale sostituito, lungo due canali che - sul confine sud e est del territorio comunale, costituiscono la porzione di testata di un reticolo embrionale nei territori contermini,
- la fascia di rispetto degli stagni e delle peschiere.

La Classe II è stata attribuita alle zone di raccordo tra il pianalto principale e le conche vallive più o meno accentuate, raccordo generalmente graduale costituito da piani inclinati piuttosto che da vere e proprie scarpate. Entro detta classe sono ulteriormente distinte due differenti sottoclassi ciascuna con relativi aspetti prescrittivi basandosi su criteri prevalentemente geomorfologici e/o sulla presenza di fattori condizionanti l'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

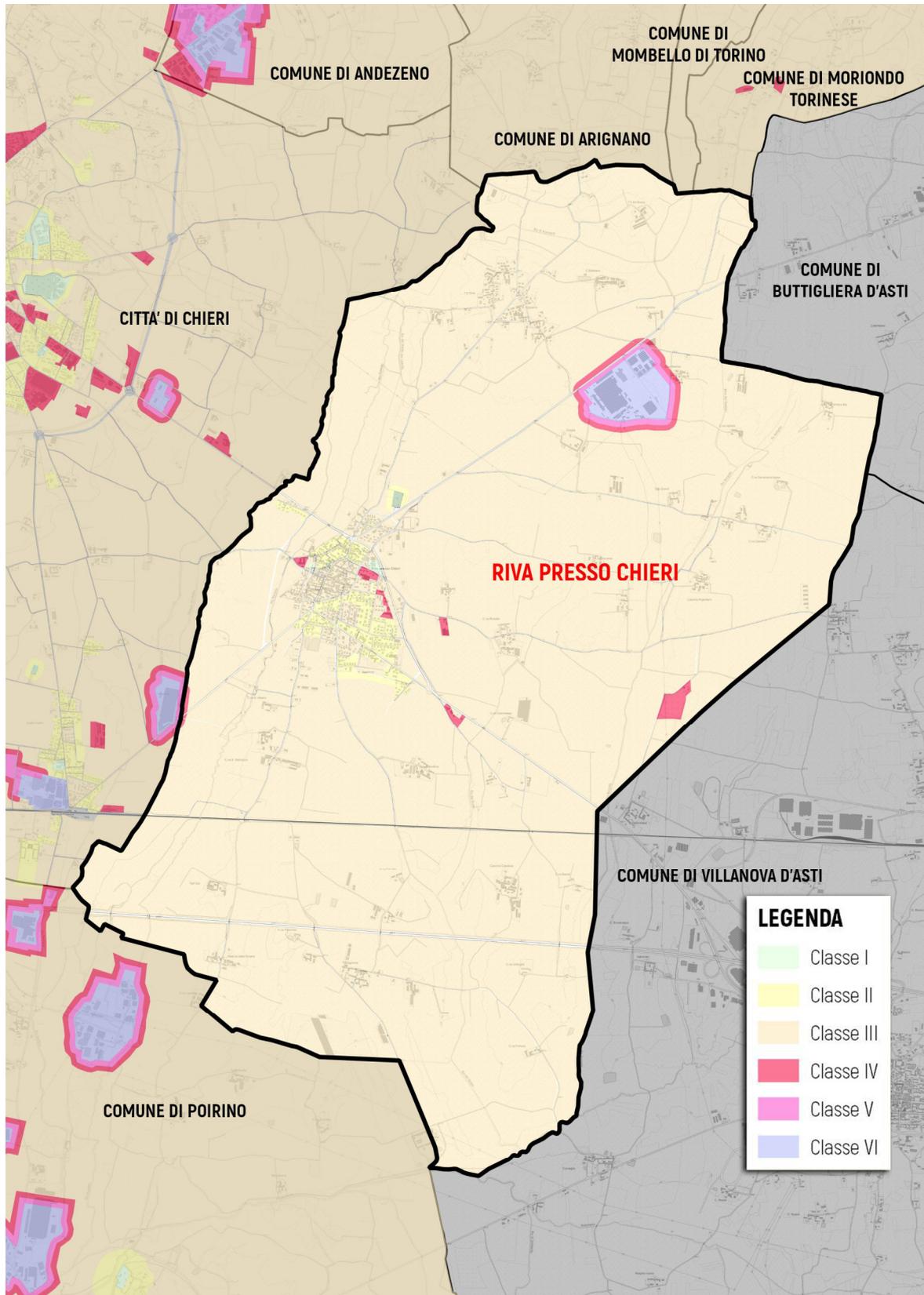
Infine, sono classificate come classi IIIb le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre limitazioni all'edificazione.



"Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" del territorio comunale di Riva presso Chieri.

2.4

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO



Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Riva presso Chieri.

Il Comune di Riva presso Chieri ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del DPCM 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art.5, c.3 della LR 52/2000.

Il Piano di Classificazione Acustica è stato approvato con DCC n. 28 del 23/12/2003.

La maggior parte del territorio comunale è classificato in classe III "Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

Ricadono invece in classe II "Aree prevalentemente residenziali" le zone residenziali più esterne del Capoluogo, e in classe I "Aree particolarmente protette" i maggiori ambiti per servizi (cimitero, scuole e casa di riposo).

Emergono alcuni areali di classe IV, "Aree di intensa attività umana", in corrispondenza delle attività artigianali o produttive interne al tessuto edificato del Capoluogo o localizzate in territorio agricolo.

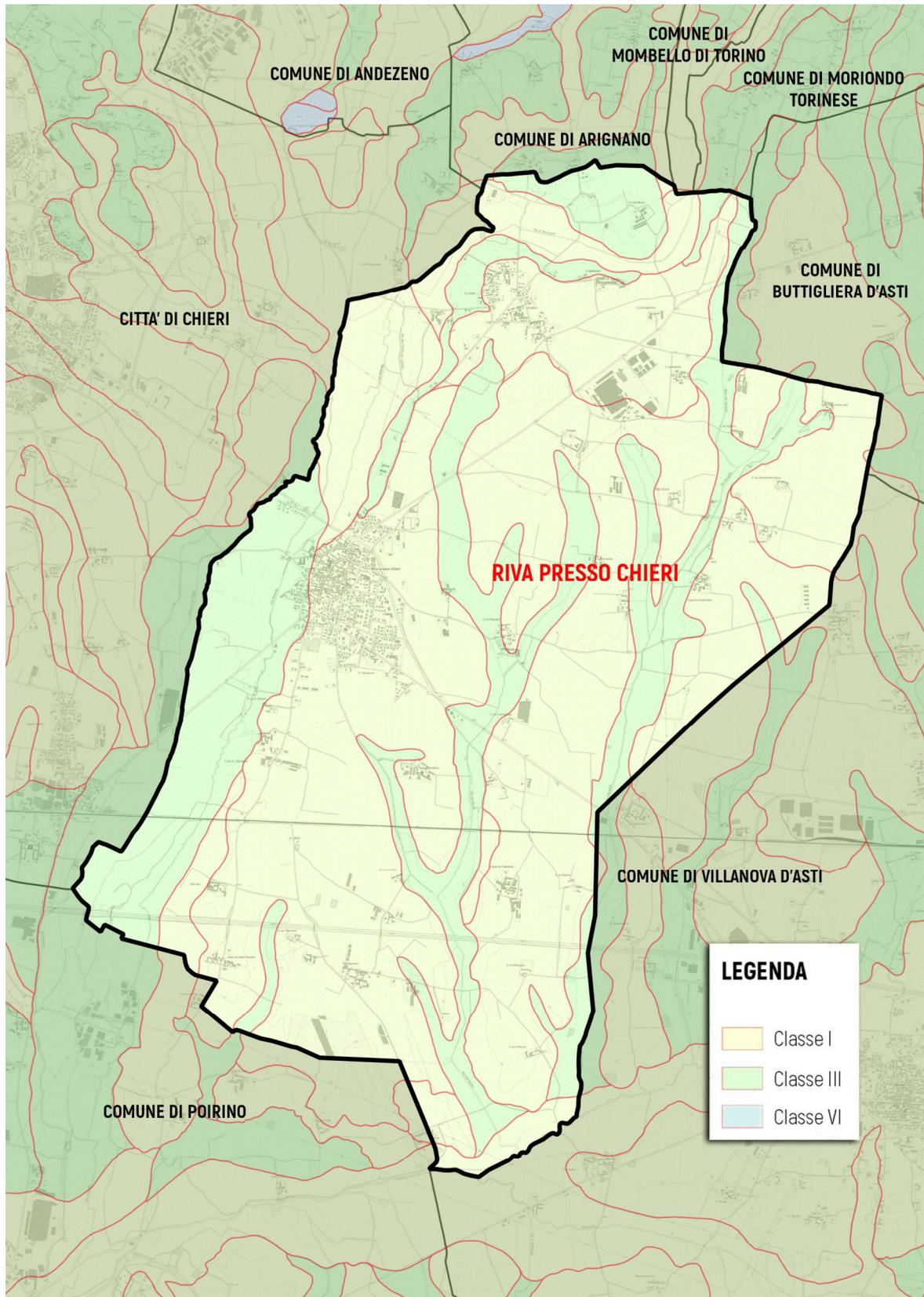
L'unica zona industriale riconosciuta in classe VI, "Area esclusivamente industriale". Coincide con l'insediamento dell'ex stabilimento Embraco, circondata dalle fasce cuscinetto di classe V e IV.

2.5

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI²

Dalla "Carta dei suoli" in scala 1:50.000 si evince che la maggior parte del territorio comunale di Riva presso Chieri è caratterizzato da suoli pregiati appartenenti alla classe II, fatta eccezione per alcuni corridoi di classe III, corrispondenti alle fasce di pertinenza fluviale dei rii che attraversano il Comune.

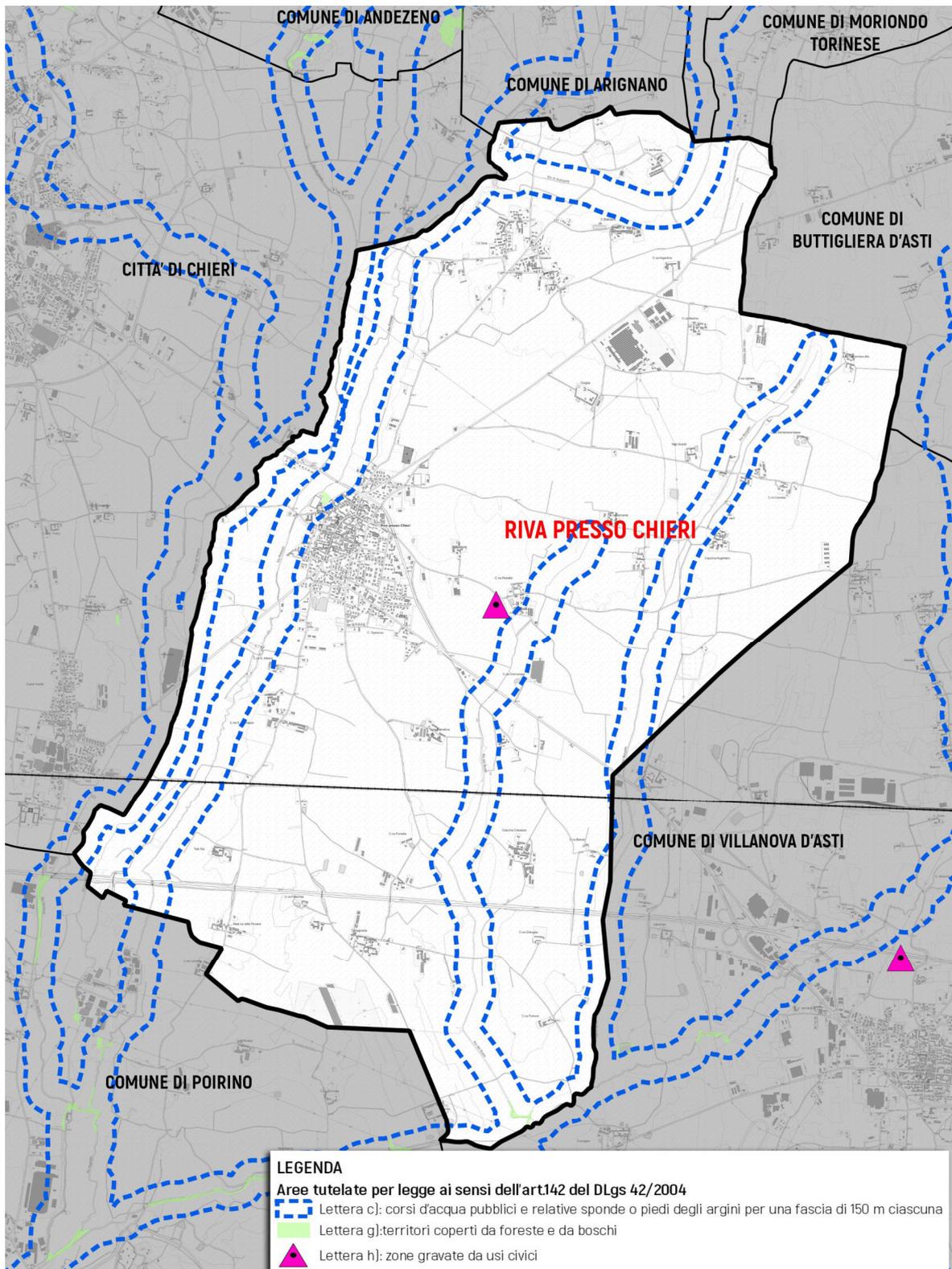
² Le cartografie sono consultabili on-line sul sito web della Regione Piemonte – Agricoltura e sviluppo rurale: http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/index.htm



Classi di capacità d'uso dei suoli in territorio di Riva presso Chieri.

2.6

SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI



Estratto della "Tavola P2.4: Beni paesaggistici. Torinese e valli laterali" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) riferito al territorio di Riva presso Chieri.

Il territorio di Riva presso Chieri è gravato dalle seguenti aree tutelate ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004:

- Lettera c) - corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna:
 - *Torrente Banna;*
 - *Rio del Molino della Torre;*
 - *Rio di Santena;*
 - *Rio Moano;*
 - *Rio di Aranzone;*
 - *Rio Scarosa;*
 - *Rio della Serra;*
 - *Rivo dei Bussi;*
 - *Rivo Borgallo;*
- Lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi:
- Lettera h) - zone gravate da usi civici.

2.7

FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO

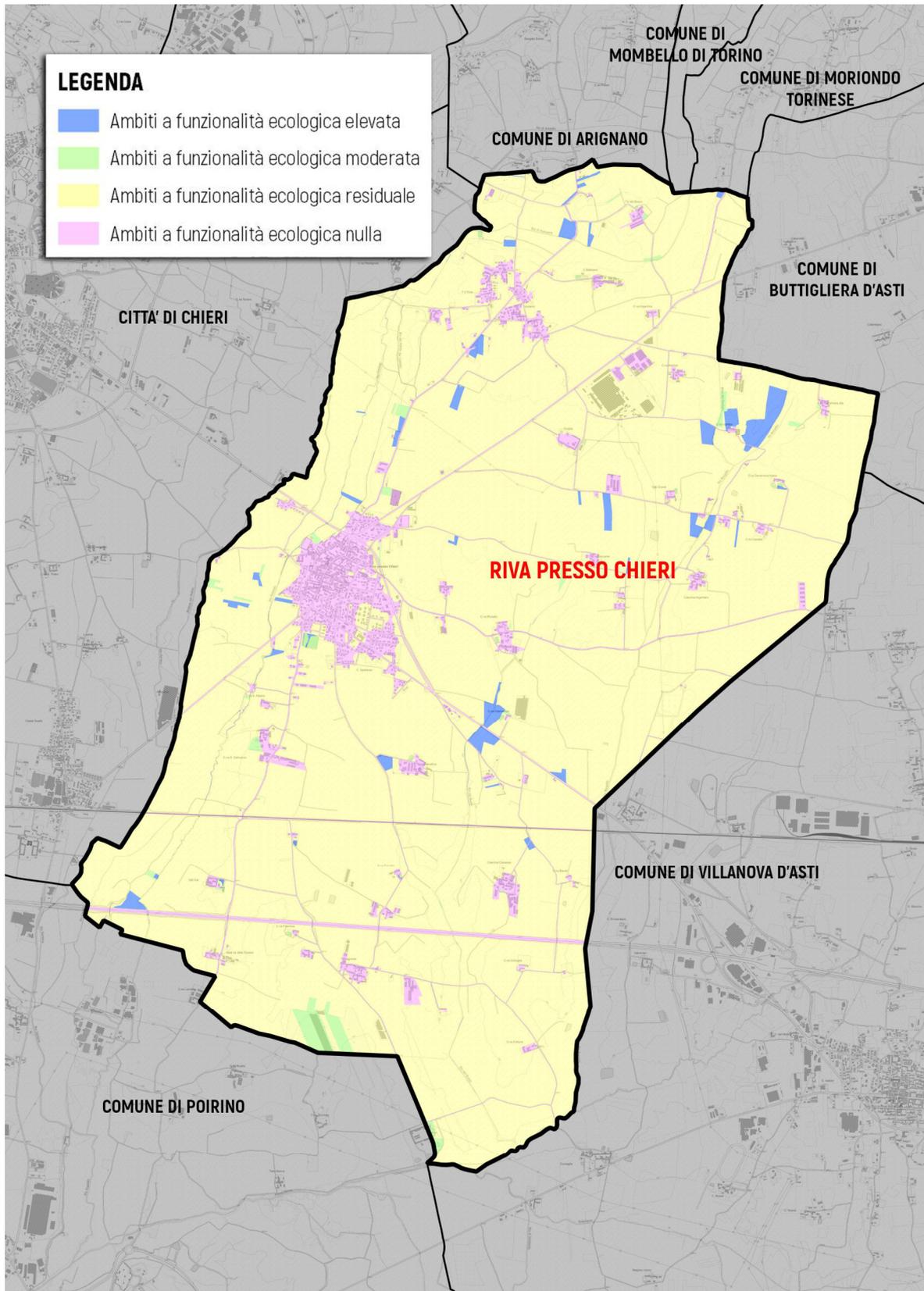
Le rappresentazioni della funzionalità ecologica (ossia la capacità del territorio di garantire le funzioni geopedologiche, idrologiche, igieniche, climatiche, naturalistiche dei sistemi ambientali) e della struttura della reticolarità del territorio, elaborate da ENEA³, mostrano come le aree identificate come a *funzionalità ecologica nulla* e di *impossibile espansione della rete* coincidano con le aree urbanizzate e infrastrutturate.

Gli ambiti a *funzionalità ecologica elevata* e gli *elementi strutturali della rete* corrispondono a limitati e isolati lotti che nel momento in cui sono state redatte le cartografie risultavano boscati.

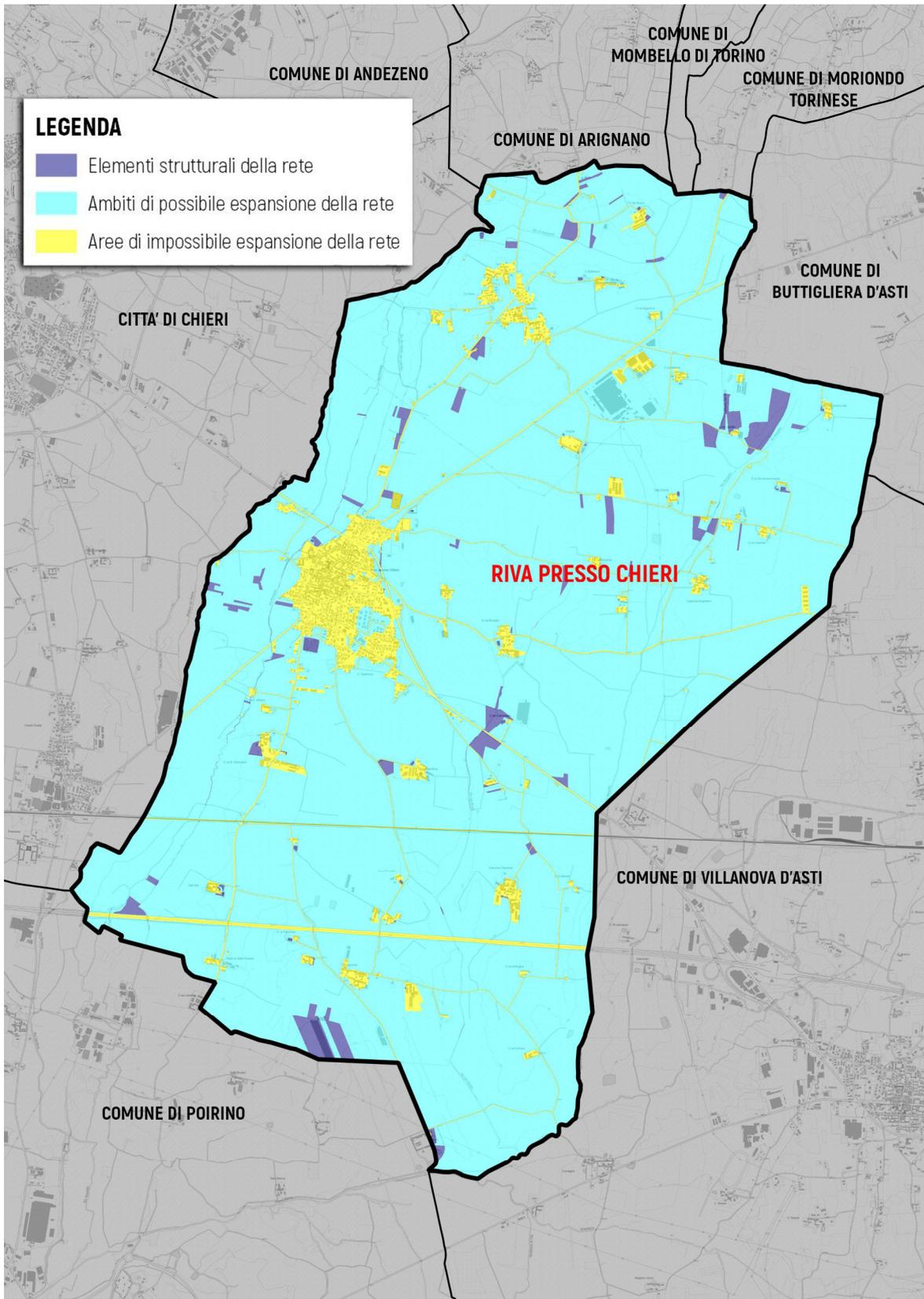
Considerato l'elevato grado di utilizzo agricolo, la restante parte del territorio comunale è classificata come a *funzionalità residuale* e come *possibile espansione della rete*.

La carta della rete ecologica elaborata da ARPA Piemonte conferma quanto riportato dagli studi di ENEA: infatti, la quasi totalità del territorio comunale non partecipa alla costruzione della rete ecologica locale, fatta eccezione per una porzione di corridoio ecologico al confine sud-orientale e per un piccolo lotto riconosciuto come stepping stone, alle spalle del centro edificato del Capoluogo.

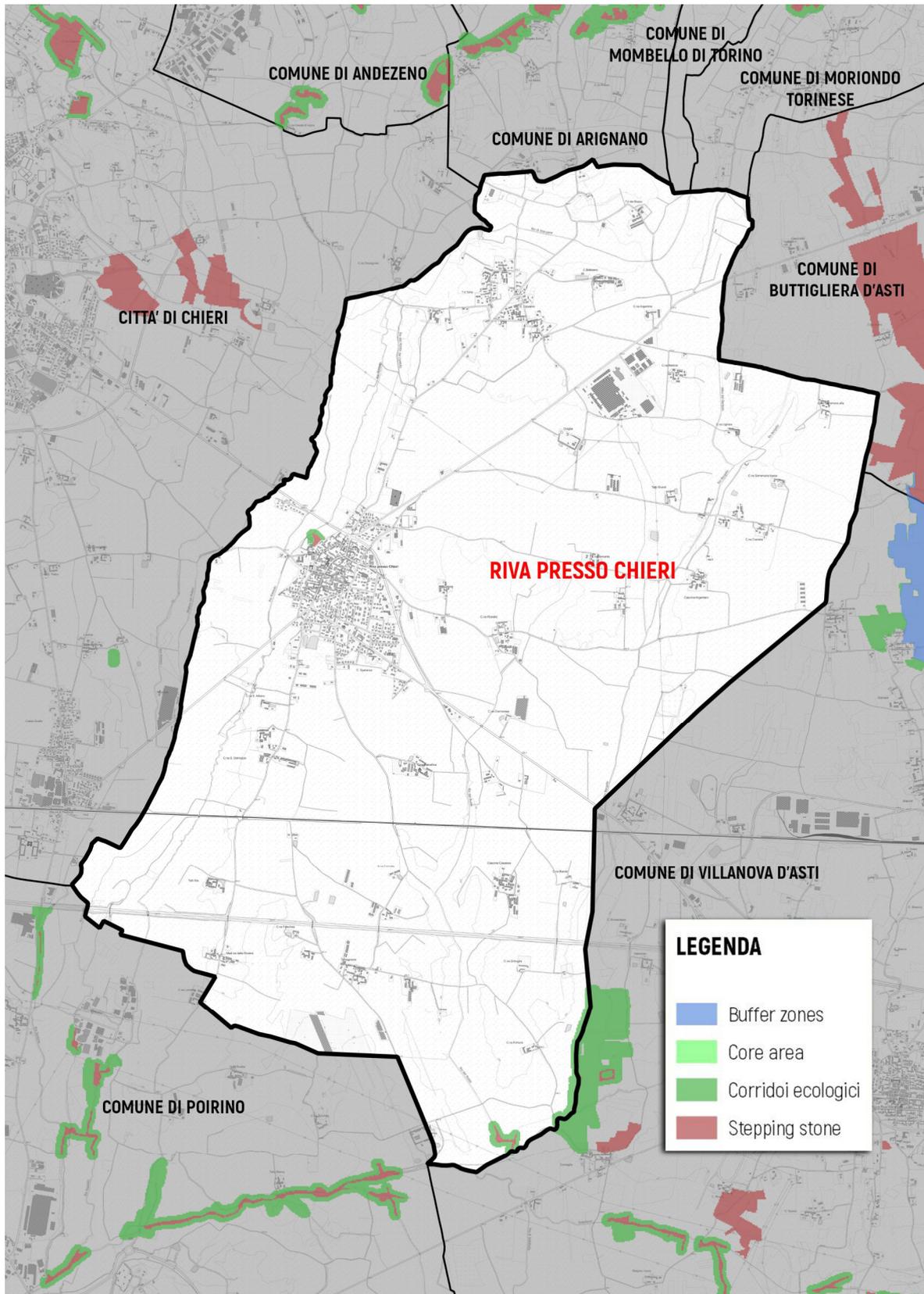
³ La cartografia è consultabile al sito: <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/sistema-verde/sistema-verde-tavole>



Ortofoto del territorio di Riva presso Chieri con la sovrapposizione della funzionalità ecologica.



Ortofoto del territorio di Riva presso Chieri con la sovrapposizione della struttura della rete.



Elementi della rete ecologica in territorio di Riva presso Chieri.

2.8

RISCHIO INDUSTRIALE

Il territorio comunale di Riva presso Chieri non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza sul territorio di attività produttive classificate "*a rischio di incidente rilevante*" o di aree di danno, esclusione e osservazione relativi ad attività Seveso ubicate in Comuni contermini (DGR n.20-13359 del 22/02/2010 e successiva DGR n.17-377 del 26/07/2010)⁴.

⁴ L'Inventario Nazionale degli Stabilimenti a Rischio di incidente Rilevante aggiornato a settembre 2020 è consultabile sul sito web: <https://www.minambiente.it/pagina/inventario-nazionale-degli-stabilimenti-rischio-di-incidente-rilevante-0>

3. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

Con l'introduzione dell'art.3 bis nel corpo normativo della LR 56/1977 sono stati definiti i principi generali relativi all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delineando ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

Con DGR n.25-2977 del 29/02/2016 sono stati specificati gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo art.3 bis, c.8 della LR 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art.17, c.11 e degli strumenti urbanistici esecutivi come previsto all'art.40, c.8.

Con riferimento alle Varianti Parziali al PRG di cui all'art.17, c.5, sottoposte alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, la DGR propone due schemi procedurali alternativi:

- quello "contestuale" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di VAS, da espletare contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici, e consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione;
- quello "in sequenza" prevede che il Comune espleti la fase di verifica di VAS prima della fase di pubblicazione ed è consigliabile nei casi di proposte di varianti dai risvolti ambientali più complessi.

Vista la natura dei contenuti della Variante Parziale n.9 al PRG di Riva presso Chieri, l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere la procedura "in sequenza" e ha pertanto predisposto e adottato, precedentemente ai presenti elaborati urbanistici, il "Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS (fase di screening)". Tale elaborato è stato trasmesso con nota prot. n. 4360 del 11/06/2021 ai soggetti con competenza ambientale ai fini dell'espressione dei pareri.

Trascorso il termine entro il quale i soggetti consultati avrebbero potuto esprimere il proprio parere, è pervenuto esclusivamente il parere della Provincia di Asti, la quale non rileva motivazioni a supporto del rinvio della proposta di variante alla fase di V.A.S.

In data 28/07/2021 l'**Organo Tecnico** per la valutazione ambientale del Comune ha espresso il proprio **parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS** (riportato integralmente nelle pagine seguenti).

Come specificato dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9/06/2008, con le precisazioni fornite dal presente paragrafo si intendono ottemperati i disposti dell'art. 20 della L.R. 40/98.

ORGANO TECNICO COMUNALE

**COMUNE DI RIVA PRESSO CHIERI**

Area Edilizia Privata, Urbanistica e Tributi
Città Metropolitana di Torino

VERBALE ORGANO TECNICO COMUNALE**Seduta del 28/07/2021**

L'anno **2021** addì **mercoledì 28 luglio** alle ore **14,00** è convocato, nella sede comunale, l'Organo Tecnico di cui all'art. 7 della L.R. n. 40/1998 e s.m.i. per l'espletamento delle funzioni inerenti le procedure di V.I.A. e V.A.S. di competenza comunale, istituito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 25/11/2010, con la partecipazione dei seguenti componenti:

COGNOME E NOME	INCARICO	PRESENTE	ASSENTE
Ing. ANSINELLO GIUSEPPE JARNO	Presidente	x	
Arch. GRAMAGLIA RENATO	Membro	x	
Dott. CHIONO DANIELA	Membro	x	
Geom. MAZZEI MAURIZIO	Segretario	x	

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per l'esame degli atti di pianificazione e della successiva emanazione delle valutazioni e del parere di competenza ai sensi della L.R. n. 40/1998 e s.m.i..

Prat. n.:	1/2021 prot. 2021/02872 del 13/04/2021
Richiedente:	COMUNE DI RIVA PRESSO CHIERI
Intervento:	“VARIANTE PARZIALE N. 9 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL’ART. 17, C. 5 DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.”
Ubicazione:	
Pericolosità geologica:	
P.R.G.C.:	
Progettista:	Arch. PAGLIA GIANCARLO, Dott. PIETRO CAMPANTICO, Dott. ROLETTI STEFANO

Premesso che:

- Il Comune di Riva presso Chieri è dotato di P.R.G.C. (Variante Generale), approvato con D.G.R. 15/11/2004 n. 29-13936 e successivamente modificato con 8 Varianti Parziali (l’ultima approvata con D.C.C. n. 30 del 12/09/2012) e una Variante Strutturale di adeguamento al Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvata di recente con D.C.C. n. 44 del 31/07/2020.
- L’Amministrazione Comunale intende predisporre una nuova Variante Parziale ai sensi dell’art. 17, c. 5 della L.R. 56/1977, principalmente finalizzata a introdurre specifiche prescrizioni sulla base delle manifestate esigenze dei cittadini. In sintesi, i contenuti sono:
 - o *riconoscere ad alcuni lotti ineditificati l’effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, senza alcuna nuova possibilità edificatoria, o l’effettivo utilizzo agricolo in senso proprio;*
 - o *soddisfare documentate esigenze insediative a carattere residenziale attraverso operazioni di densificazione e completamento dei tessuti urbani esistenti;*
 - o *incentivare la densificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso l’integrazione delle destinazioni d’uso e dei tipi di intervento ammessi, in modo da soddisfare le esigenze abitative e lavorative manifestate dai cittadini, in ambiti già edificati o già destinati dal P.R.C. vigente a usi edificatori;*
 - o *disciplinare interventi di riutilizzo e riqualificazione di edifici rurali abbandonati o sottoutilizzati, circoscrivendo le tipologie di attività insediabili in area agricola;*
 - o *reiterare, ai sensi del D.P.R. 327/01, il vincolo preordinato all’esproprio relativo a tre tracciati viari, al fine di consentirne la manutenzione per conto dell’ente pubblico.*
- Il D.Lgs. 152/2006 “Codice dell’ambiente” e s.m.i. dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (fase di screening del procedimento di V.A.S.) i piani e i programmi concernenti la pianificazione territoriale che determinano l’uso di piccole aree a livello locale (art. 6 c. 3, art. 12).
- L’art.3bis della LR 56/1977 disciplina l’integrazione della Valutazione Ambientale Strategica con la pianificazione urbanistica e all’art.17, c.8 dispone che le Varianti Parziali ai P.R.C. siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S..
- Ai sensi della DGR n.25-2977 del 29/02/2016 relativa alle disposizioni per l’integrazione tra le procedure urbanistica e di V.A.S., l’Amministrazione ha deciso di avviare la modalità “in sequenza” (come da Allegato 1, capitolo 2, schema j.2 della suddetta DGR).
- Con DGC n. 27 del 08/06/2021, è stato quindi adottato il “Documento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.” relativa alla Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C.;
- In adempimento ai disposti dell’art.12 del D.Lgs. 152/2006, dell’art.3bis della LR 56/1977 e della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016, con nota prot. n. 4360 del 11/06/2021 il Responsabile del procedimento ha trasmesso la predetta documentazione ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale:
 - o Dipartimento Ambiente e vigilanza ambientale della Città Metropolitana di Torino – Funzione specializzata Valutazioni Ambientali;
 - o Provincia di Asti – Servizio Ambiente;
 - o A.R.P.A. Piemonte – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento di Torino;
 - o A.S.L. TO5 – Azienda Sanitaria Locale – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;

COMUNE DI RIVA PRESSO CHIERI - Piazza Parrocchia n. 4 - 10020 (TO) - P. Iva 01788940011 - C.F. 90003890010
Tel. 011.946.91.03 oppure 011.946.97.60 interno 2 o 6 – Fax. 011.946.84.49
www.comune.rivapressochieri.to.it - edilizia@comune.rivapressochieri.to.it - tributi@comune.rivapressochieri.to.it

-
- o S.M.A.T. S.p.A. – Società Metropolitana Acque Torino;
 - o C.C.S. – Consorzio Chierese per i Servizi;
 - o Comune di Arignano;
 - o Comune di Buttigliera d’Asti;
 - o Comune di Chieri;
 - o Comune di Mombello di Torino;
 - o Comune di Moriondo Torinese;
 - o Comune di Poirino;
 - o Comune di Villanova d’Asti.

Considerato che:

- è trascorso il termine entro il quale i soggetti e i Comuni in elenco avrebbero potuto esprimere parere ambientale (trenta giorni dalla trasmissione del “Documento di verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (fase di screening)”);
- è pervenuto il solo parere della Provincia di Asti la quale non rileva motivazioni a supporto del rinvio della proposta di variante alla fase di V.A.S. .

Visti:

- l’art. 107 del T.U. delle Leggi sull’ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267/2000);
- la parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- la L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- la D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016;
- la L. 241/1990 e s.m.i.;
- la tipologia dello strumento urbanistico in oggetto.

l’Organo Tecnico:

A seguito di approfondito esame del “Documento di verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening*)”, condividendo le considerazioni e le conclusioni del medesimo;

Visto il parere espresso da parte della Provincia di Asti;

Esprime parere di esclusione della Variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sottolineando la necessità che le misure di mitigazione e compatibilità ambientale e paesaggistica indicate nel Documento di Screening siano recepite nelle Norme di Attuazione della Variante.

Dà inoltre atto che il presente provvedimento verrà reso pubblico ai sensi dell’art.12, c.5 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. tramite pubblicazione all’Albo Pretorio comunale.

Note:

I componenti, udita l'integrale lettura delle decisioni adottate, approvano e sottoscrivono il presente verbale.

Ing. ANSINELLO GIUSEPPE JARNO	Presidente	_____
Arch. GRAMAGLIA RENATO	Membro	_____
Dott. CHIONO DANIELA	Membro	_____
Geom. MAZZEI MAURIZIO	Segretario	_____

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Trattandosi, come detto, di una Variante avente per oggetto diverse modifiche di varia natura, nel presente documento sono inserite schede sintetiche che facilitano la lettura delle caratteristiche delle aree interessate, degli interventi previsti e le modifiche apportate al PRG.

Nello specifico, i contenuti della Variante si possono riassumere come segue:

modifica 1 → Stralcio di aree edificabili

modifica 2 → Nuovi lotti di completamento

modifica 3 → Razionalizzazione/densificazione dei tessuti residenziali esistenti

modifica 4 → Razionalizzazione/densificazione dei tessuti produttivi e commerciali esistenti

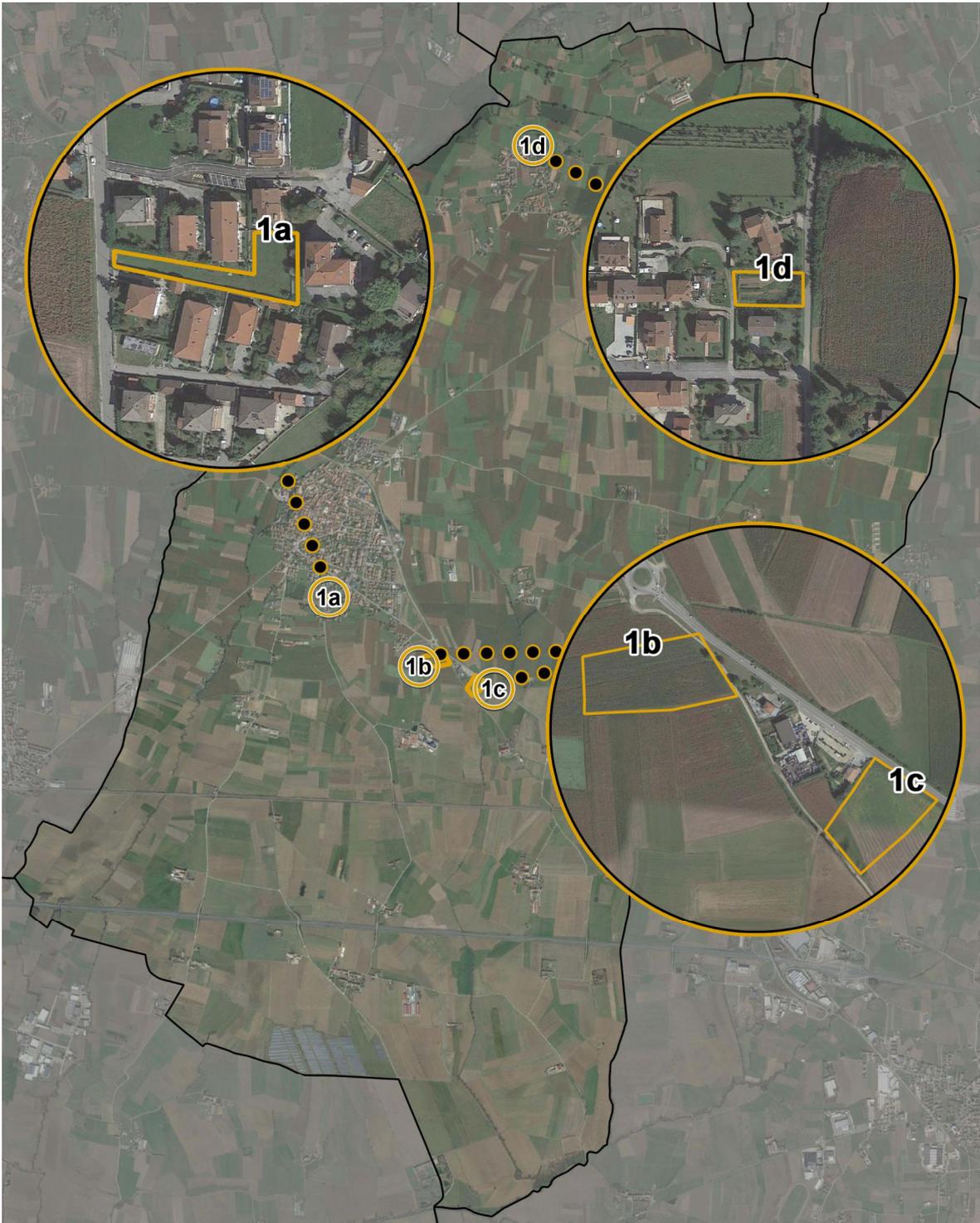
modifica 5 → Modifiche afferenti il territorio agricolo

modifica 6 → Interventi di interesse pubblico

MODIFICA 1

Stralcio di aree edificabili

➤ PRESUPPOSTI

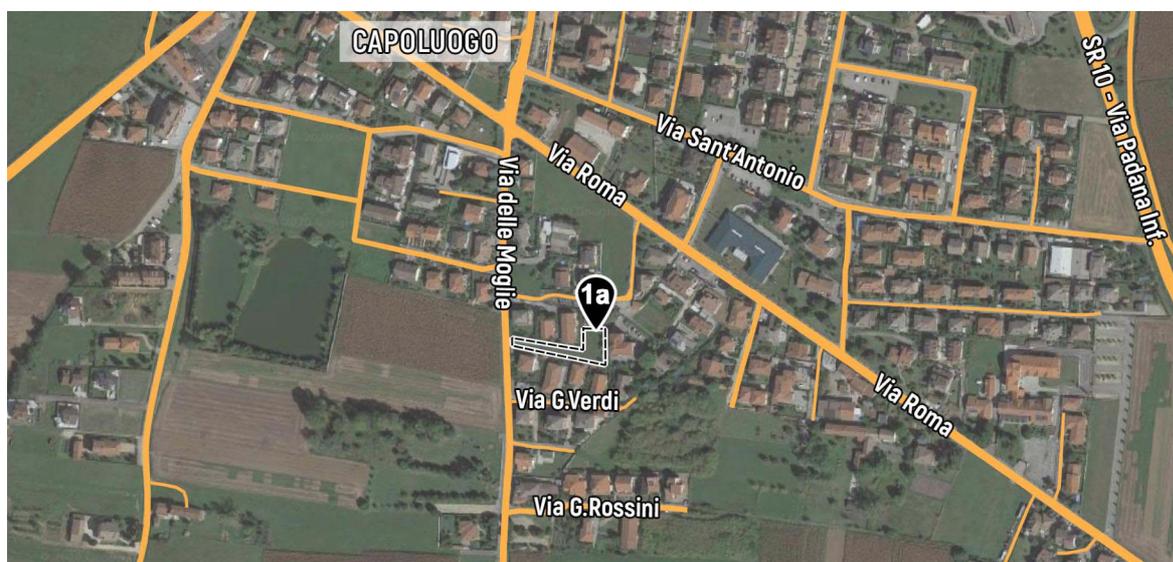


Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.1.

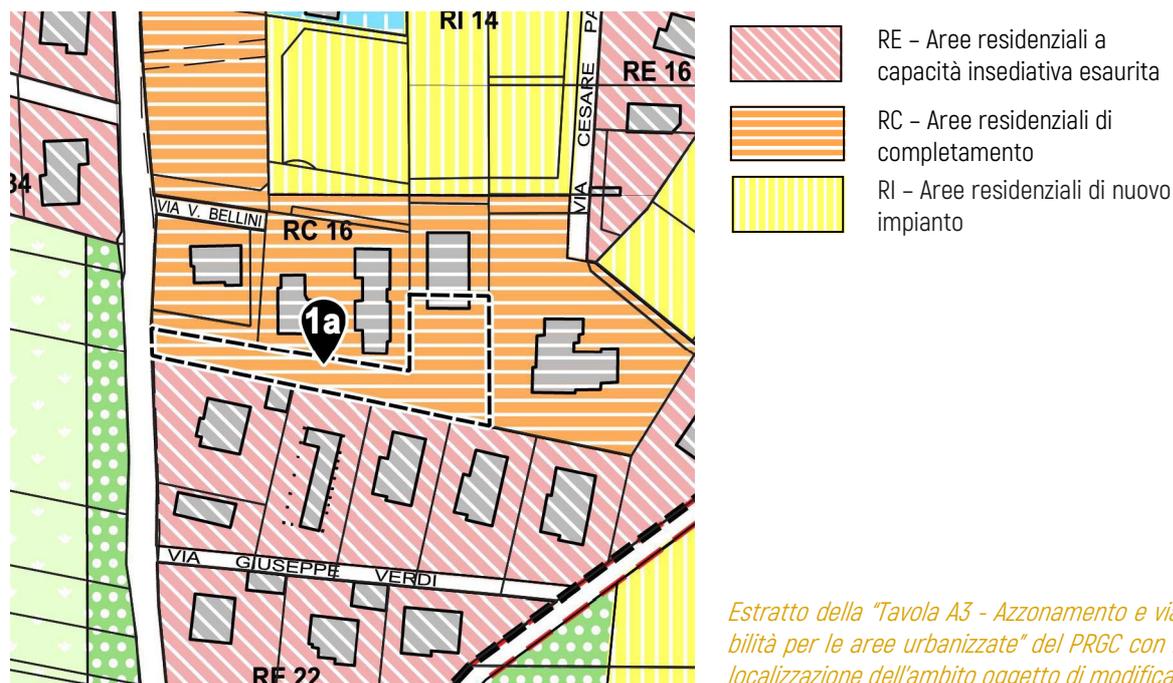
Le modifiche incluse in questo primo gruppo discendono da richieste di eliminazione dell'edificabilità concessa dal PRG vigente a terreni liberi sui quali non è però intenzione dei proprietari costruire. La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione in *aree libere interstiziali* prive di capacità edificatoria, preservando da future trasformazioni edificatorie un totale di **32.600 mq.**

MODIFICA 1a

L'area oggetto di Variante si estende per poco meno di 1.300 mq e sorge a sud del Capoluogo di Riva presso Chieri, oltre il tracciato di Via Roma. La conformazione del lotto ne consente l'accessibilità da Via delle Moglie.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Estratto della "Tavola A3 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano classifica l'ambito come "RC - Area residenziale di completamento", così come i lotti posti a nord e a est. A sud si osservano aree edificate sature classificate come "RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita".



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

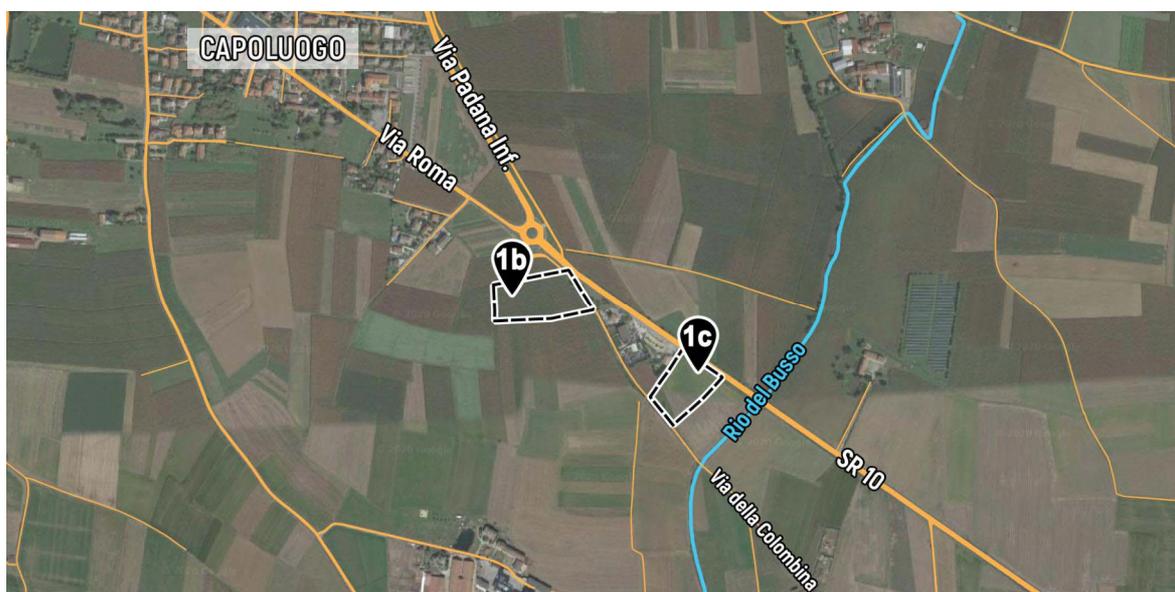
L'area, che si sviluppa interclusa all'abitato, è libera e recintata su tutti i lati.

Utilizzata come orto, si configura come pertinenza privata dell'edificio sito a nord, in adiacenza all'ambito.

MODIFICHE 1b e 1c

Le due aree in esame sorgono a sud-est del concentrico principale, lungo la Via Padana Inferiore - SR 10.

L'ambito 1b, al quale si accede attraverso Via della Colombina, diramazione comunale della viabilità principale, si estende per di circa 17.715 mq. Il lotto 1c, invece, intercluso tra la SR 10 e la predetta strada comunale, si sviluppa per poco più 12.630 mq in adiacenza ad un'area produttiva esistente.

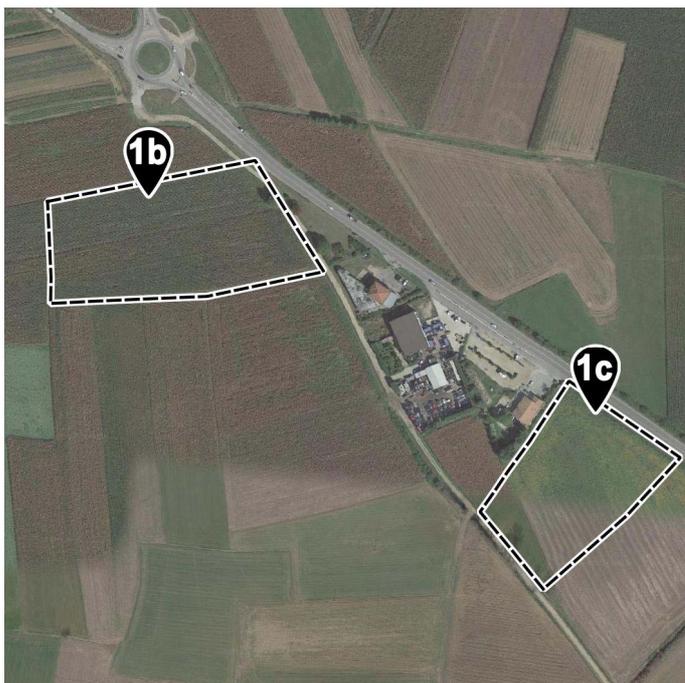


Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

Entrambi i lotti in oggetto sono classificati dal PRGC vigente come "IN - Aree produttive di nuovo impianto" (da attuarsi con PEC unitari) e confinano con "Aree E", data la loro localizzazione in un contesto agricolo produttivo. L'area 1c, inoltre, confina a ovest con un ambito identificato come "IE - Aree produttive esistenti e confermate".



Estratto della "Tavola A3 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

Sia l'ambito **1b** sia l'**1c** si presentano liberi e sfruttati a scopi agricoli. A fronte della loro destinazione d'uso, della volontà dei proprietari e del perdurare della crisi economica, la Variante prevede, quindi, una retrocessione ad aree agricole.

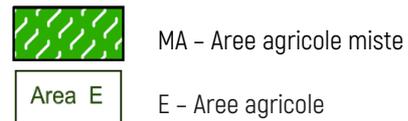
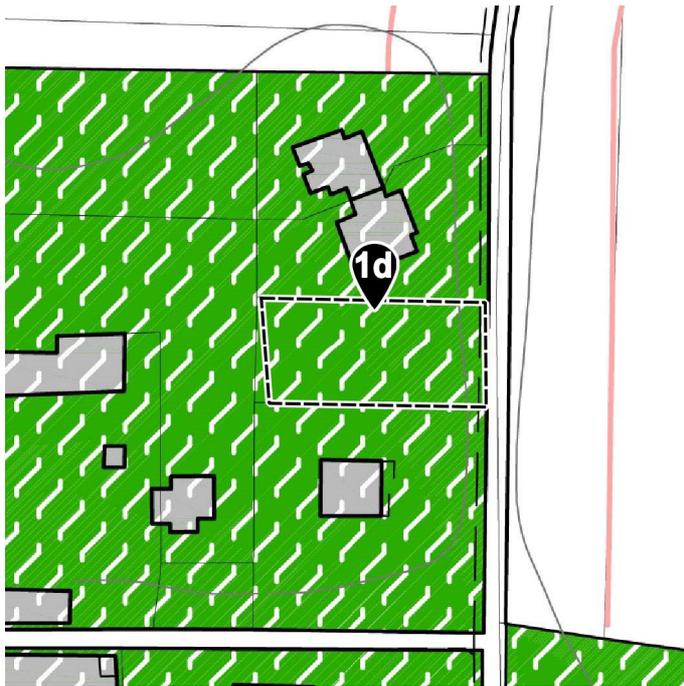
MODIFICA **1d**

L'ambito **1d**, con un'estensione di poco meno di 950 mq, si sviluppa a nord della Borgata San Giovanni, in Località Tetti Finelli. Nonostante l'area si attesti su Via dell'Arbietto, l'accesso avviene da una diramazione privata e sterrata di Via dei Finelli.

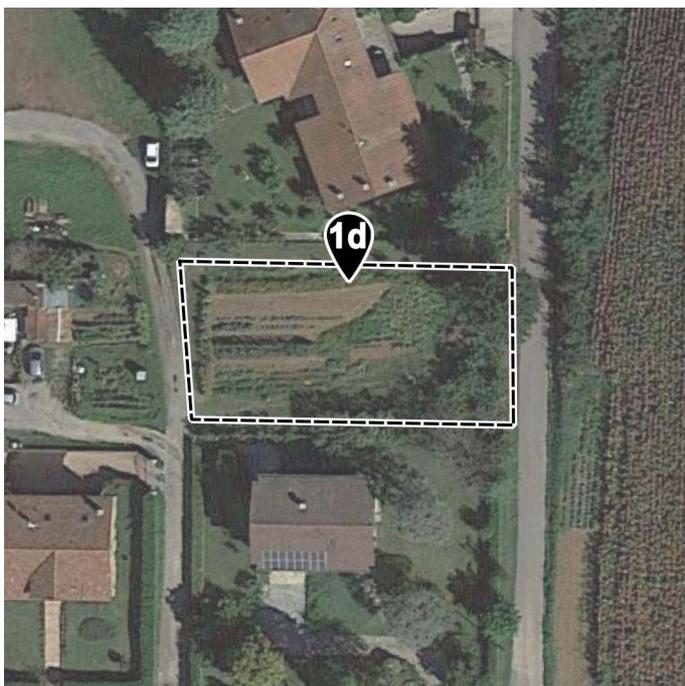


Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano classifica l'ambito come "MA - Aree agricole miste" che identifica i territori a destinazione mista con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali e commerciali. I territori limitrofi rientrano anch'essi in aree agricole miste o in "E - Aree agricole".



Estratto della "Tavola A1 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'area, che sorge ad una quota leggermente superiore rispetto al sedime della viabilità comunale che la delimita a est, risulta interclusa tra lotti edificati, a nord e a sud e confinante, a ovest, con una strada sterrata a servizio delle abitazioni esistenti.

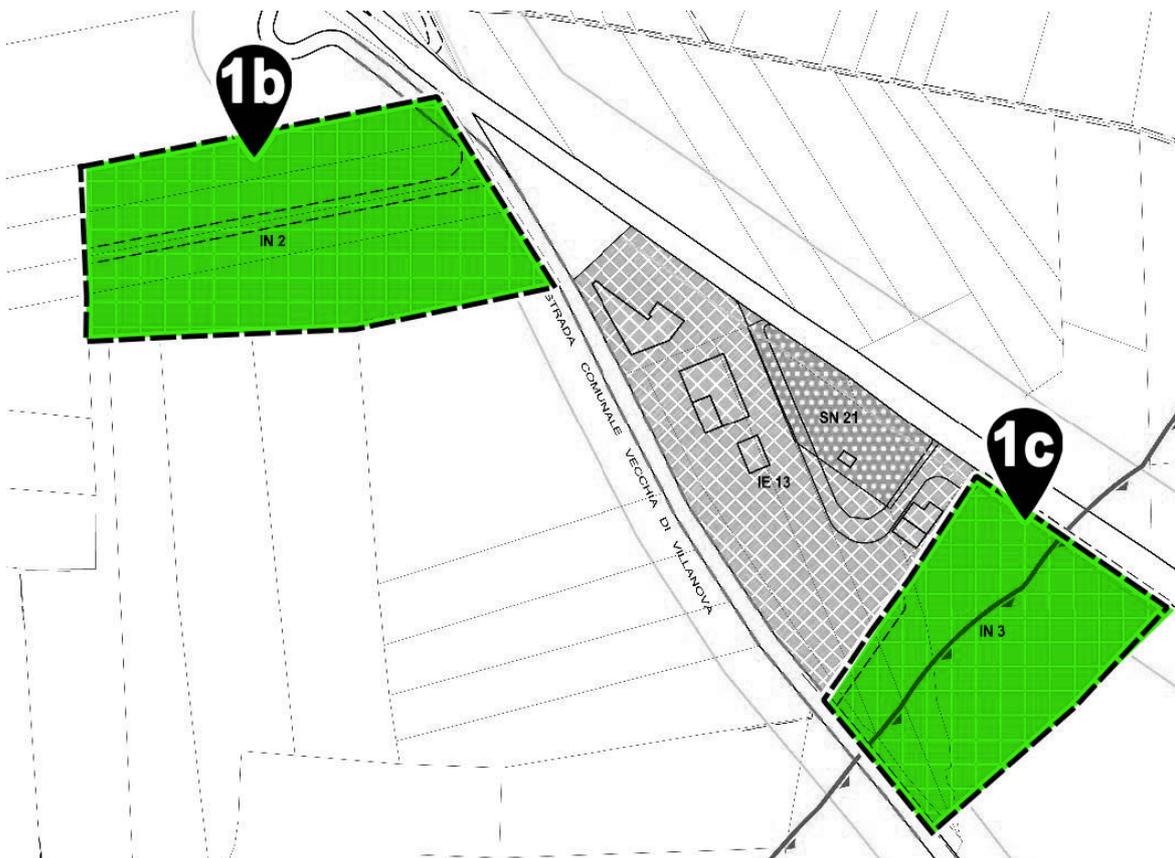
Attualmente, risulta in parte libera e in parte a destinazione orticola, configurandosi come pertinenza privata dell'edificio residenziale che sorge più a nord.

➤ CONTENUTI

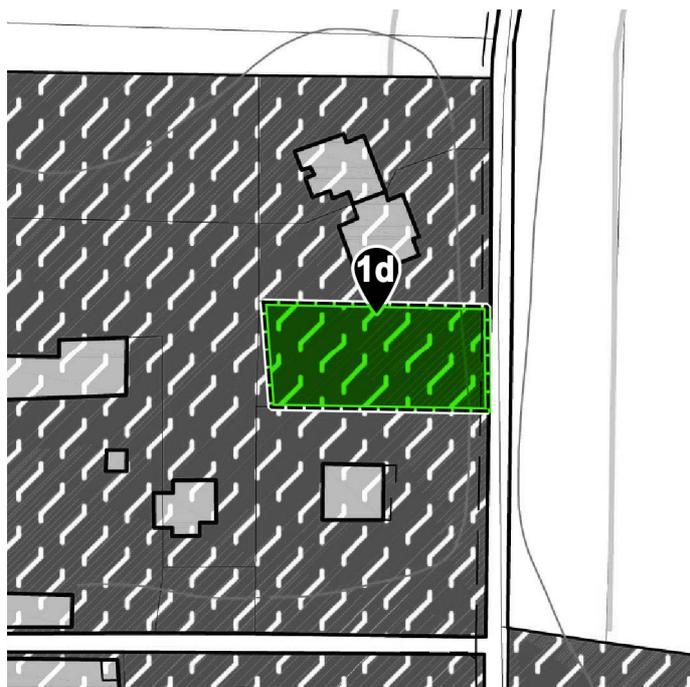
Le modifiche sopra descritte comportano le seguenti ricadute sugli elaborati cartografici e normativi di PRG:



- a) modifica della destinazione urbanistica da "RC - Aree residenziali di completamento" a "VP - Aree a verde privato" e aggiornamento dei dati quantitativi riportati nella scheda normativa dell'area RC16;



- b) modifica della destinazione urbanistica da "IN - Aree produttive di nuovo impianto" a "E - Aree agricole", stralcio dell'articolo 66 delle NTA e della scheda normativa dell'area IN2, e aggiornamento dei dati quantitativi riportati nella scheda normativa dell'area E;
- c) modifica della destinazione urbanistica da "IN - Aree produttive di nuovo impianto" a "E - Aree agricole", stralcio dell'articolo 66 delle NTA e della scheda normativa dell'area IN3, e aggiornamento dei dati quantitativi riportati nella scheda normativa dell'area E;

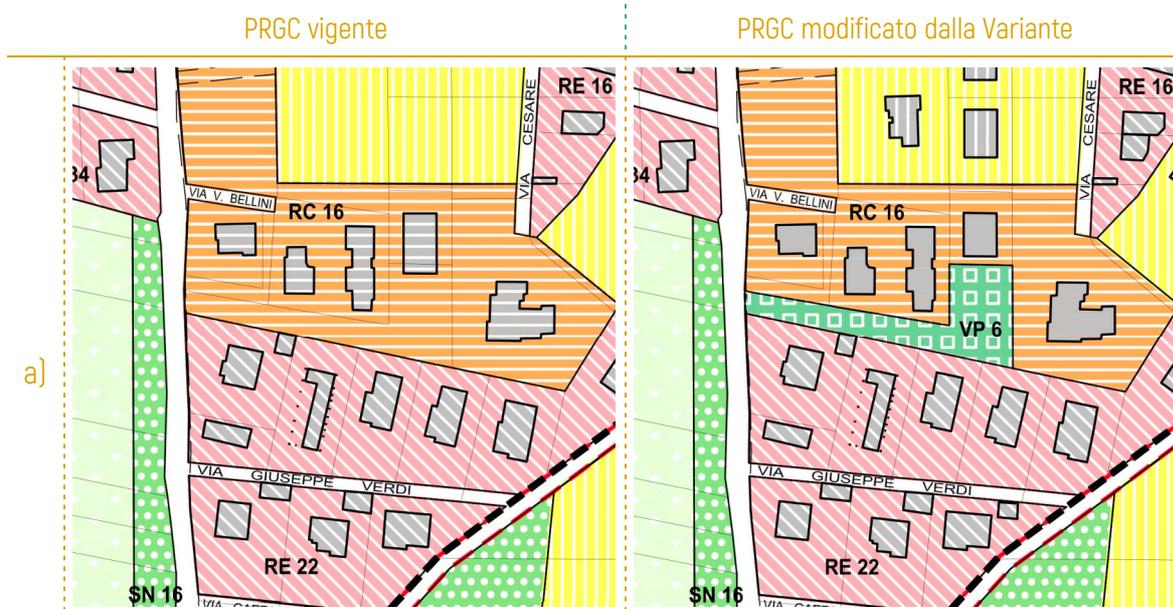


- d) modifica della destinazione urbanistica da "MA - Aree agricole miste" a "VP - Aree a verde privato" e aggiornamento dei dati quantitativi riportati nella scheda normativa dell'area MA4.

La titolarità della capacità edificatoria stralciata dai suoli riclassificati entra a far parte delle disponibilità comunali affinché, attraverso successive varianti al PRG, l'ente pubblico possa consentire l'atterraggio su aree già edificate o edificabili, attuando interventi sostenibili di densificazione insediativa.

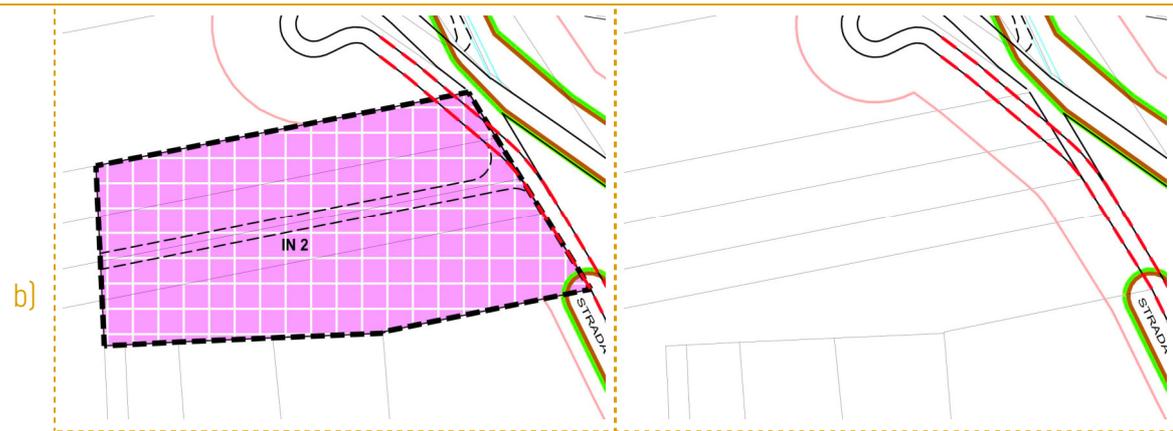
ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

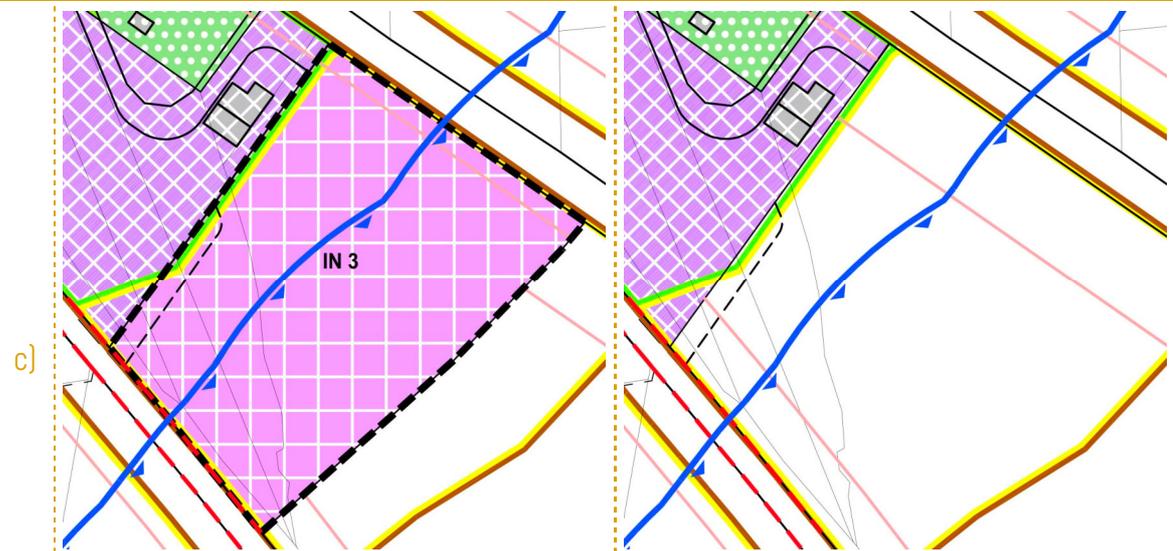


a)

- Aggiornamento della scheda normativa dell'area RC16.



- Stralcio dell'articolo 66 delle NTA;
- Stralcio della scheda normativa dell'area IN2;
- Aggiornamento della scheda normativa E.



- Stralcio dell'articolo 66 delle NTA;
- Stralcio della scheda normativa dell'area IN3;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area E.

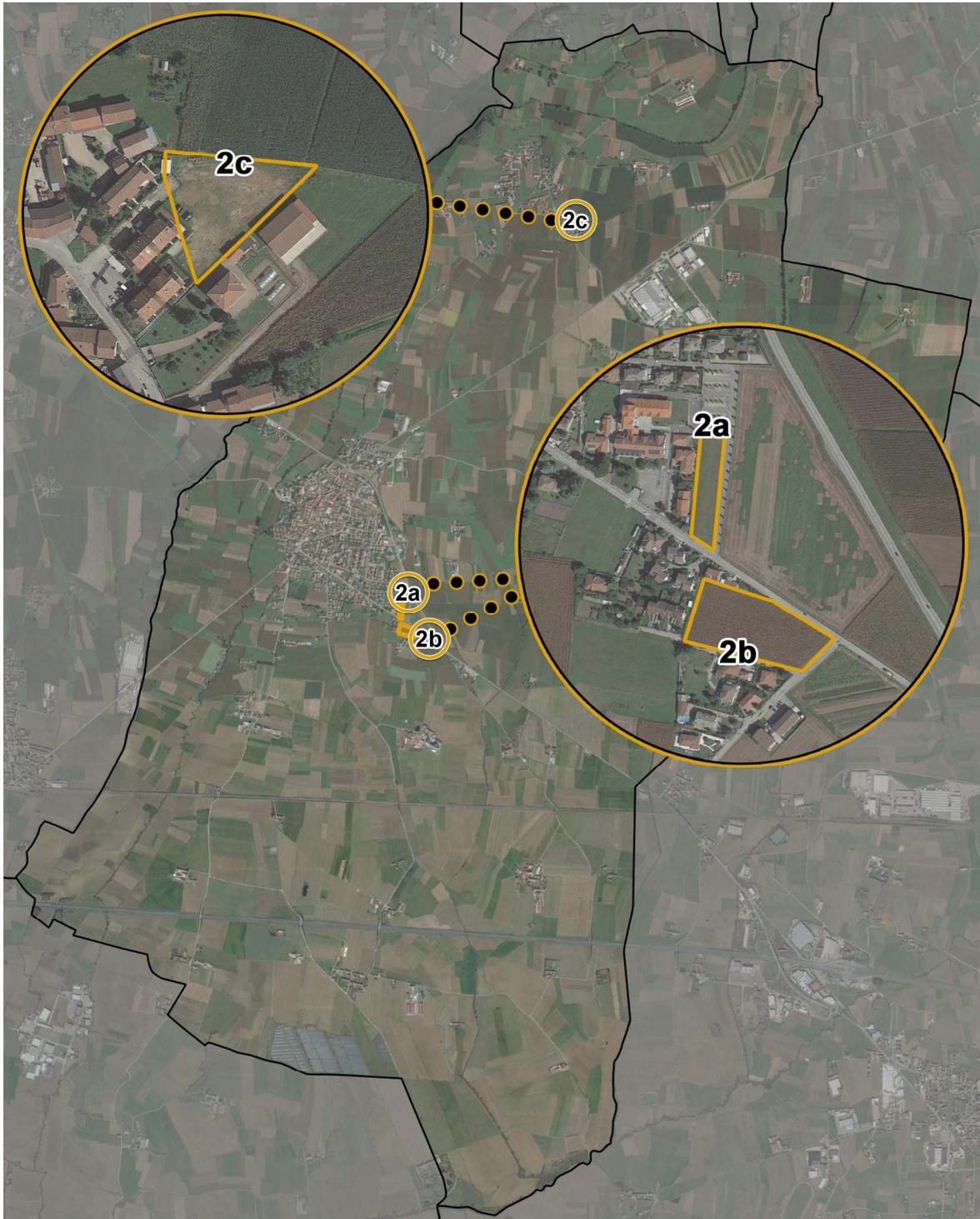


- Aggiornamento della scheda normativa dell'area MA4.

MODIFICA 2

Nuovi lotti di completamento

➤ PRESUPPOSTI

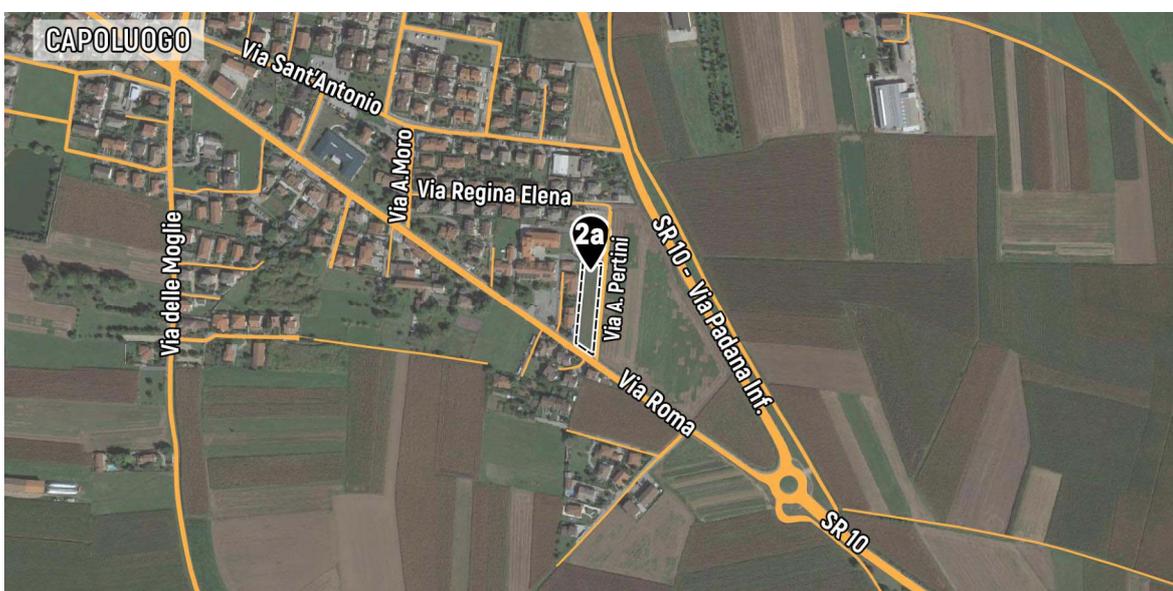


Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.2.

Con le modifiche appartenenti alla presente categoria, la Variante, attraverso le riassegnazioni dei diritti edificatori compiute con precedenti varianti (stralcio di area MA effettuato con la Variante Parziale n.1 e volumetria accantonata nella scheda normativa dell'area SE24) e previste con le modifiche della categoria 1 descritte in precedenza, favorisce l'attuazione di tre aree già urbanizzate e contigue ai tessuti urbani esistenti, sulle quali insiste un reale interesse insediativo.

MODIFICA 2a

L'area 2a, con un'estensione di circa 2.980 mq, sorge a sud-est del concentrico principale, in continuità alle aree edificate esistenti. Il lotto risulta accessibile dalla rete viaria comunale sia a sud, da Via Roma, sia a est da Via Alessandro Pertini che, proseguendo verso nord, si raccorda con Via Regina Elena.



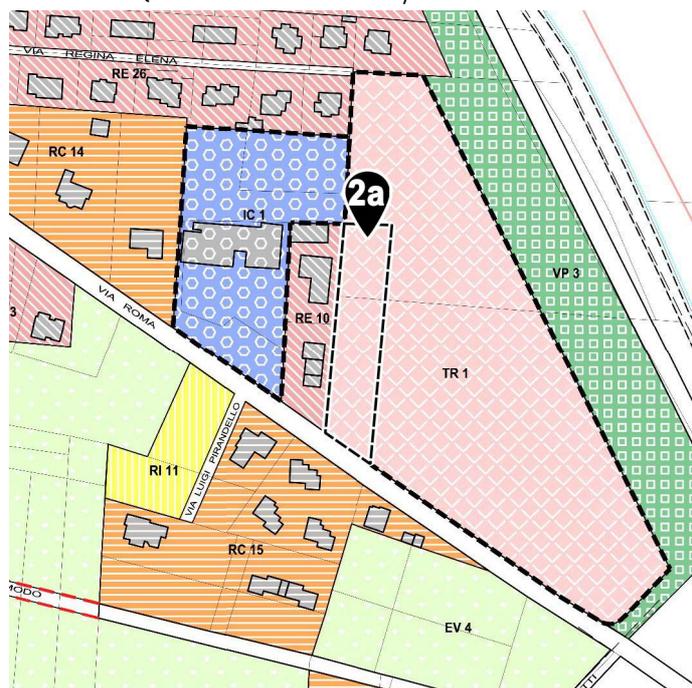
Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Vista da Via Roma (Google street view) con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

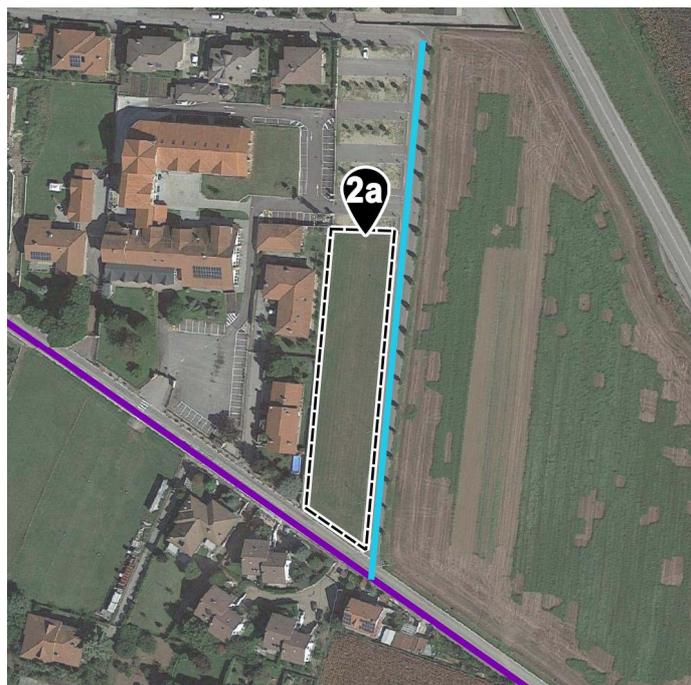
Il PRGC vigente ricomprende l'ambito nella più ampia area TR1 (Area ricettivo-alberghiera di nuovo impianto), della quale è già stato attuato in stralcio il lotto direttamente confinante verso nord con l'ambito 2a (parcheggio pubblico) e la Via Alessandro Pertini, come servizi e opere di urbanizzazione afferenti l'area IC1 (Area commerciale esistente e confermata) recentemente interes-

sata da un intervento di riqualificazione (Hotel "Cascina Speranza"). Verso ovest confina con un'area RE (Aree residenziali a capacità insediativa esaurita).



-  RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
-  RC - Aree residenziali di completamento
-  TR - Area ricettivo-alberghiera di nuovo impianto
-  IC - Aree commerciali esistenti e confermate
-  VP - Aree a verde privato
-  Limite P.E.C. unitari

Estratto della "Tavola A3 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e l'indicazione del tracciato della fognatura.

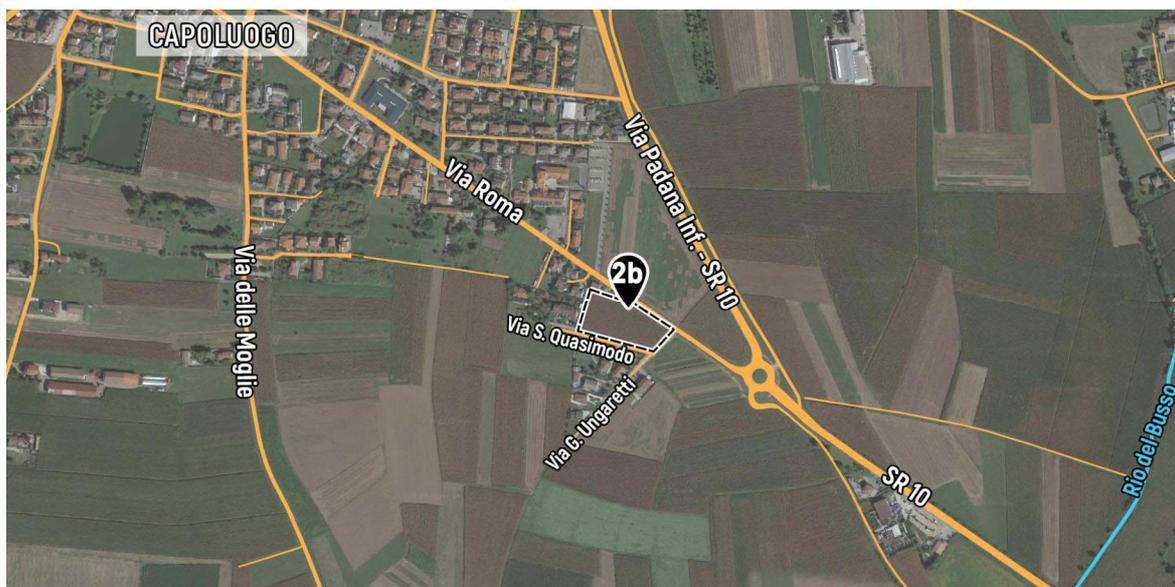
Dall'ortofoto è evidente come l'ambito sia situato in aderenza a lotti edificati, in un contesto di transizione tra le aree urbanizzate e quelle a maggiore vocazione agricola, separato da esse da Via Pertini, recentemente realizzata.

Il lotto, servito dalle opere di urbanizzazione primaria, rappresenta pertanto un tassello di completamento utile a soddisfare le esigenze abitative manifestate.

La variante coglie inoltre l'occasione per aggiornare gli elaborati cartografici di PRG in base alla situazione esistente, e riconoscere l'area a parcheggio esistente.

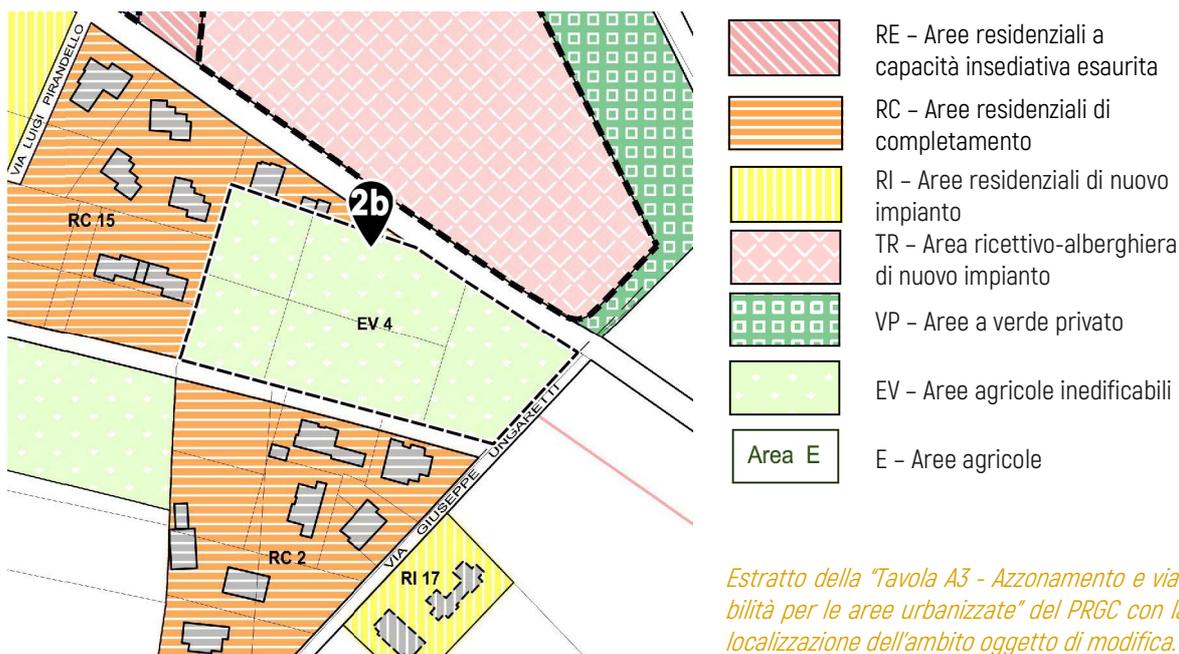
MODIFICA 2b

Sita a sud-est del concentrico principale, l'area 2b si estende per circa 8.900 mq, attestandosi su Via Roma, viabilità comunale che conduce al Capoluogo. L'ambito è accessibile, inoltre, da Via Giuseppe Ungaretti a est e da Via Salvatore Quasimodo a sud.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano classifica l'ambito come "EV - Aree agricole inedificabili" in quanto area agricola nelle immediate adiacenze dell'abitato. Nel contesto circostante vengono individuate aree residenziali di completamento (RC), aree residenziali di nuovo impianto (RI) già attuate.



L'ambito è situato in aderenza a lotti edificati, in un contesto di transizione tra le aree urbanizzate e quelle a maggiore vocazione agricola. Nelle vicinanze si osservano edifici residenziali a due piani, mono e bi familiari.

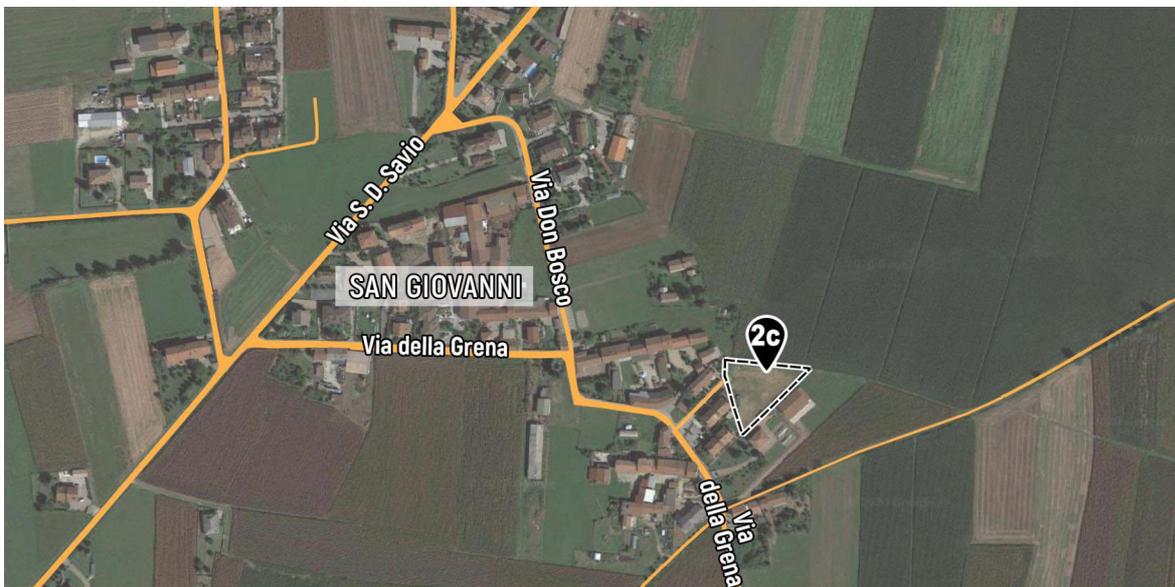
Il lotto, servito dalle opere di urbanizzazione primaria, risulta intercluso tra la viabilità e l'edificato e rappresenta un tassello di completamento utile a soddisfare le esigenze abitative manifestate. Inoltre consentirà di implementare la dotazione di parcheggi pubblici della zona, ad oggi assenti, che verranno realizzati e dismessi nell'ambito dell'attuazione dell'area.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e l'indicazione del tracciato della fognatura.

MODIFICA 2c

L'area 2c, con un'estensione di circa 3.000 mq, è localizzata nella porzione orientale della Borgata San Giovanni. L'accessibilità al lotto avviene grazie ad una strada privata a fondo cieco che si dirama da Via della Grena.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ambito è attualmente classificato dal PRGC come "E - Aree agricole" ed è posto in continuità con le aree agricole miste (MA) che ricomprendono i territori della borgata.

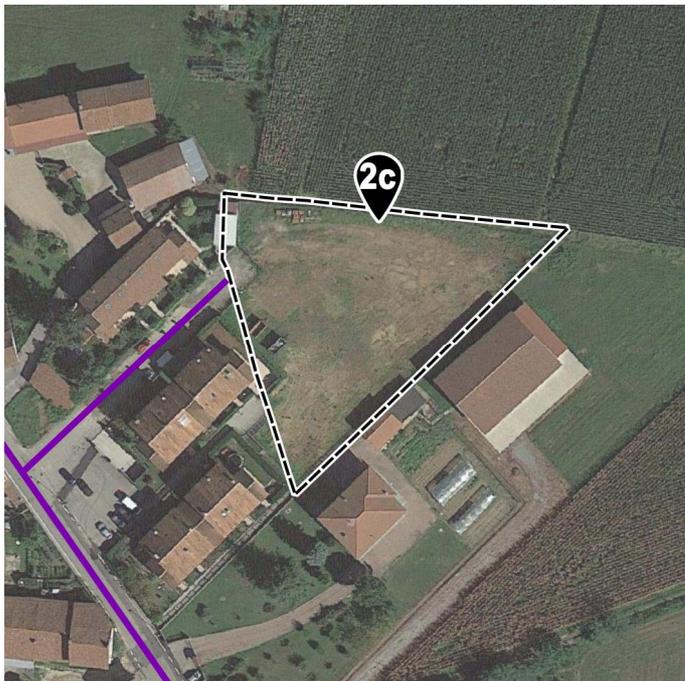


MA - Aree agricole miste



E - Aree agricole

Estratto della "Tavola A1 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e l'indicazione del tracciato della fognatura.

Come descritto in precedenza, l'area sorge in continuità a lotti edificati caratterizzati da differenti tipologie edilizie e a oggi si mostra incolta e delimitata su tutti i lati da una recinzione metallica.

La modifica di Variante consentirebbe, quindi, il completamento del lotto, che risulta facilmente allacciabile alla rete di sottoservizi, al fine di soddisfare le esigenze del nucleo familiare.

CONTENUTI

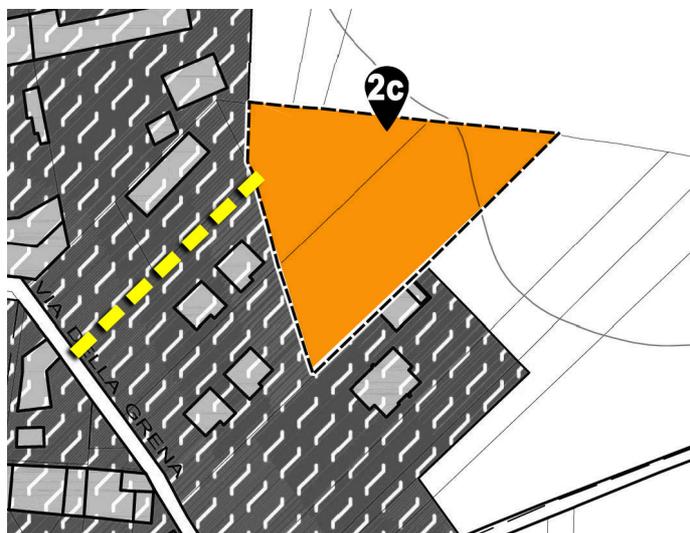
Le modifiche sopra descritte comportano le seguenti ricadute sugli elaborati cartografici e normativi di PRG:



Si coglie inoltre l'occasione per individuare sugli elaborati cartografici di PRG il parcheggio pubblico esistente e la viabilità che collega Via Regina Elena a Via Roma, di recente realizzazione.



Contestualmente si aggiunge la scheda normativa dedicata all'area RI29 e si aggiornano i dati riportati in quella della EV4.



a) viene modificata la destinazione urbanistica dell'ambito in oggetto da TR1 (*Area ricettivo-alberghiera di nuovo impianto*) a RC20 (*Area residenziale di completamento*), disciplinata nelle prescrizioni particolari introdotte all'articolo 32 delle NTA. Contestualmente si aggiunge la scheda normativa dedicata all'area RC20 e si aggiornano i dati riportati in quella della TR1.

b) la destinazione del lotto viene modificata da EV (*Area agricola inedificabile*) a RI29 (*Area residenziale di nuovo impianto*), disciplinata nelle prescrizioni particolari integrate all'articolo 33 delle NTA, attuabile con intervento unitario e vincolata all'ampliamento del primo tratto di Via Ungaretti e di Via Quasimodo e alla realizzazione di una viabilità distribuzione interna con parcheggio pubblico a servizio dell'intero nucleo abitato.

c) la destinazione del lotto viene modificata da E (*Area agricola*) a MA13 (*Area agricola mista*), disciplinata nelle prescrizioni particolari introdotte all'articolo 27 delle NTA.

Contestualmente si aggiunge la scheda normativa dedicata all'area MA13 e si aggiornano i dati riportati in quella dell'area E.

L'attuazione dei suddetti lotti di completamento è inoltre vincolata al rispetto di **misure di inserimento paesaggistico ed ambientale** necessarie a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, con particolare riferimento a:

- contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli: al fine di garantire l'invarianza idraulica, le superfici pertinenziali delle aree insediative (con particolare attenzione agli spazi e ai percorsi pedonali) dovranno essere realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e dovrà essere assicurata una dotazione di 1 mq di superficie a verde alberato in piena terra ogni 20 mc di costruzione. Per le alberature dovranno essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali;
- risparmio idrico: dovranno essere recuperate le acque meteoriche di seconda pioggia, per un loro successivo riuso per scopi non potabili (irrigazione, ecc.);
- efficienza energetica: si richiama il rispetto degli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio e degli impianti e agli approvvigionamenti minimi da fonti rinnovabili. Si richiede inoltre l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o di lampade che consentano una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa;
- contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", dovranno essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati. La fase di progettazione esecutiva dovrà quindi essere orientata a utilizzare sorgenti luminose ad elevata tecnologia, corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso l'alto, materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: la progettazione degli edifici dovrà essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004;
- mitigazione paesaggistica e ambientale: nelle aree aderenti al territorio rurale, la superficie alberata di cui al primo punto in elenco dovrà concentrarsi in posizione prospiciente lo stesso, in modo da creare una fascia di transizione tra il sistema urbano e quello più "naturale"; inoltre, lungo le recinzioni sarà prescritta la realizzazione di siepi in essenze autoctone aventi duplice funzione di mitigazione percettiva, sui lati fronte strada, e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo.

Per quanto riguarda il contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01 e delle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974 (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), esso dovrà essere quantificato dalle singole convenzioni attuative degli interventi e verrà utilizzato per finanziare un **intervento di compensazione ambientale** su un terreno di proprietà pubblica.

Si tratta della **rinaturazione di un lotto impermeabilizzato di oltre 5.000 mq** ubicato in corrispondenza dell'area industriale ex Embraco, lungo la Strada Provinciale 120. Esso, completamente cementato, attualmente verte in condizioni di degrado e ha perso la sua funzione di parcheggio e area di manovra perché sostituito dall'adiacente area pubblica, recentemente asfaltata e costituita da carreggiata stradale e posti auto.

Pertanto, in fase attuativa dei singoli interventi dovranno essere quantificate l'effettiva occupazione di suolo delle previsioni progettuali e il relativo contributo straordinario che dovrà essere indirizzato alla completa desigillazione del lotto, alla semina di prato e alla piantumazione di una fascia alberata/arbustiva, sufficientemente distanziata dalla provinciale, finalizzata anche a mascherare i fabbricati industriali.



Evidenziazione della piastra cementata su foto aerea.



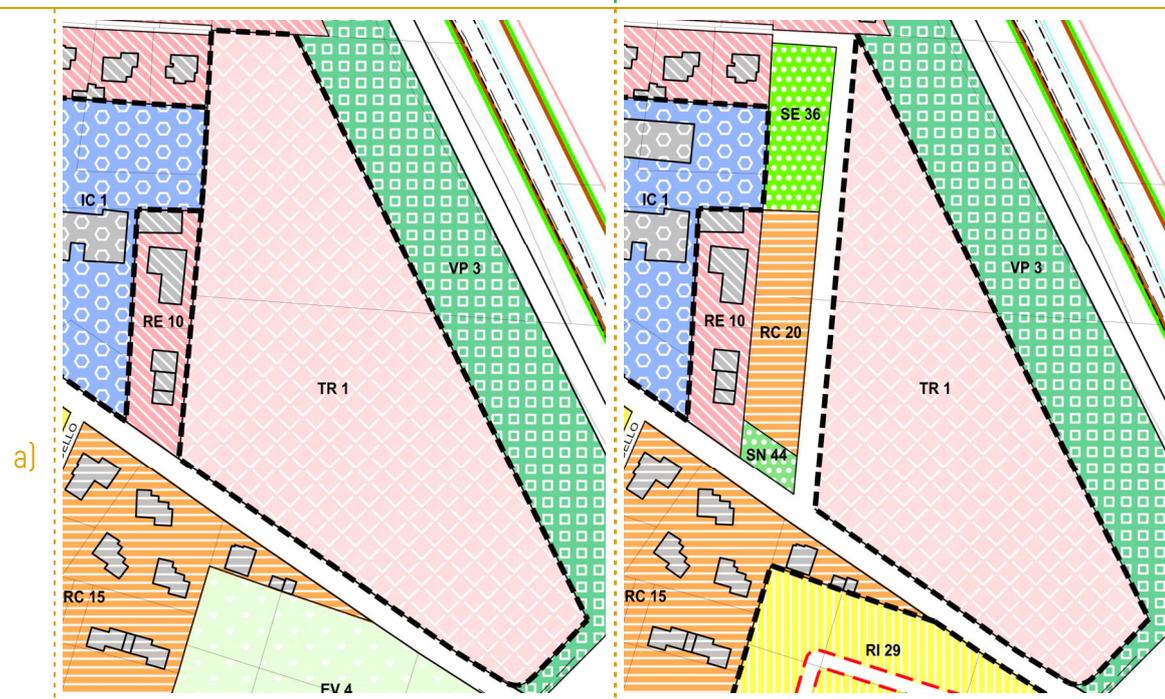
Veduta della piastra cementata dalla SP120.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

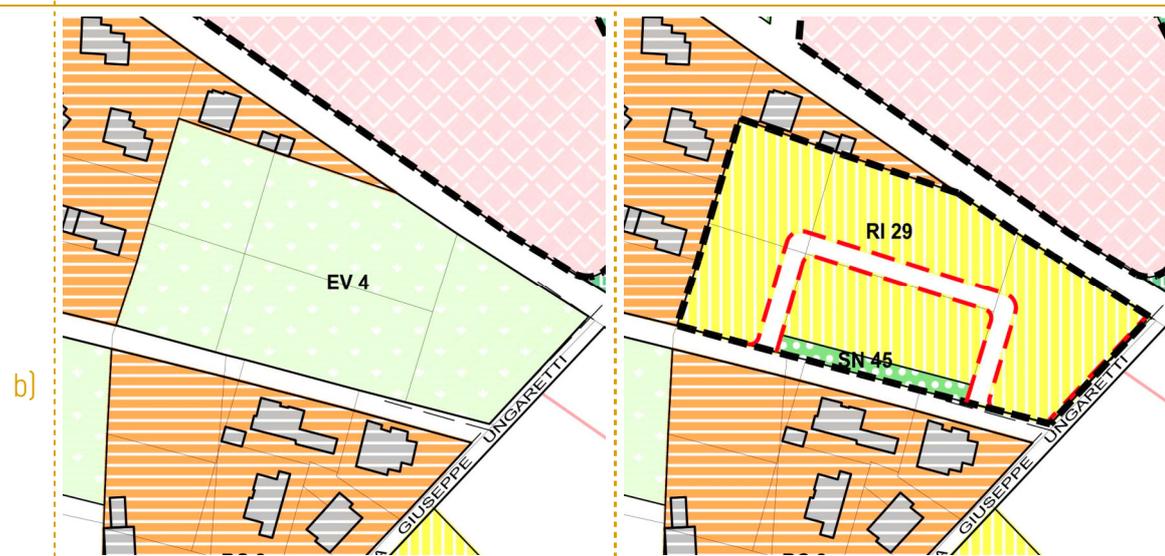
Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante



- Introduzione di prescrizioni particolari all'articolo 32 delle NTA;
- Introduzione della nuova scheda normativa dedicata all'area RC20;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area TR1;
- Introduzione della nuova scheda normativa dedicata all'area servizi SE36



- Introduzione di prescrizioni particolari all'articolo 33 delle NTA;
- Introduzione della nuova scheda normativa dedicata all'area RI29;
- Introduzione della nuova scheda normativa dedicata all'area SN45;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area EV4.



- Introduzione di prescrizioni particolari all'articolo 27 delle NTA;
- Introduzione della nuova scheda normativa dedicata all'area MA13;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area E.

- Modifica della scheda normativa dell'area SE24 con lo stralcio del riferimento alla volumetria residenziale residua.

MODIFICA 3

Razionalizzazione/densificazione dei tessuti residenziali esistenti

➤ PRESUPPOSTI

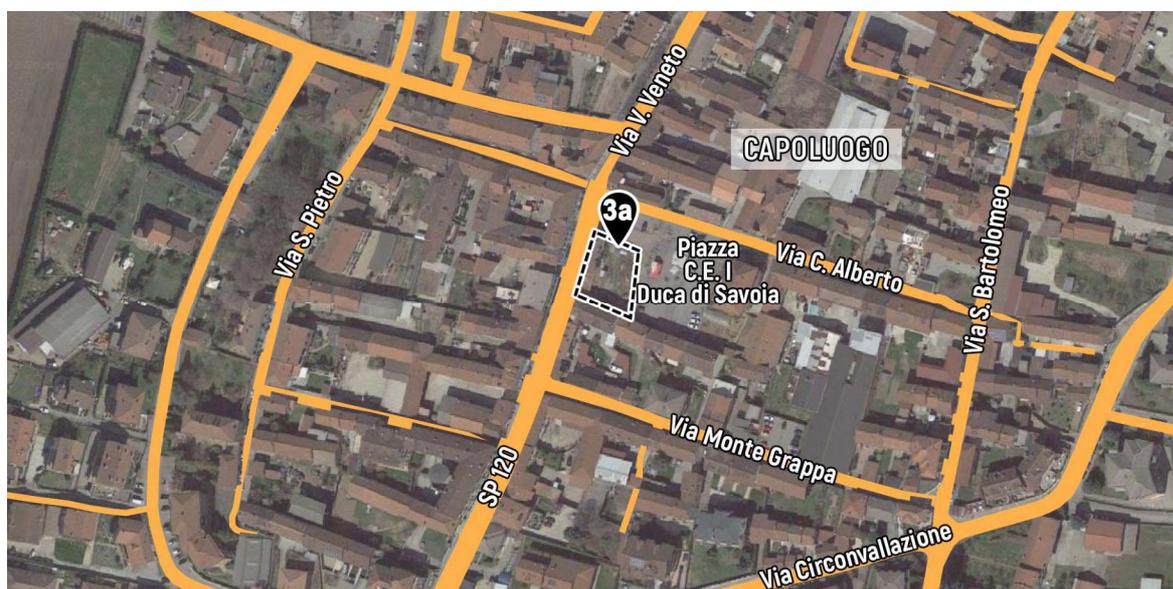


Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.3.

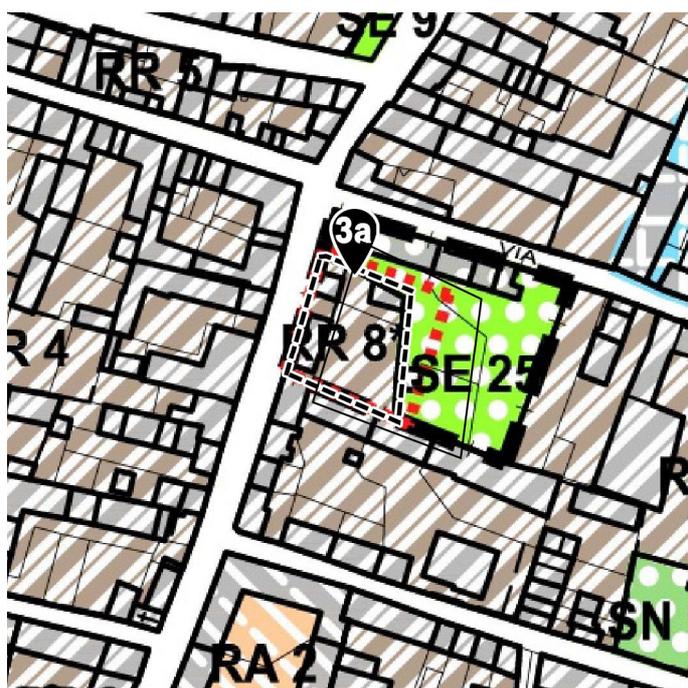
Le modifiche appartenenti alla presente categoria discendono da istanze avanzate dai cittadini e si configurano come specifici correttivi apportati alla disciplina di aree che il PRG già destina a edificazione o trasformazione per destinazioni residenziali, al fine di agevolarne l'uso insediativo in accordo con le proposte dei potenziali attuatori o per far fronte a puntuali esigenze legate al soddisfacimento di necessità abitative.

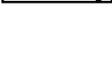
MODIFICA 3a

L'ambito in oggetto è localizzato nel centro storico, in adiacenza a Piazza Carlo Emanuele I Duca di Savoia ed è delimitato da Via Vittorio Veneto a ovest.



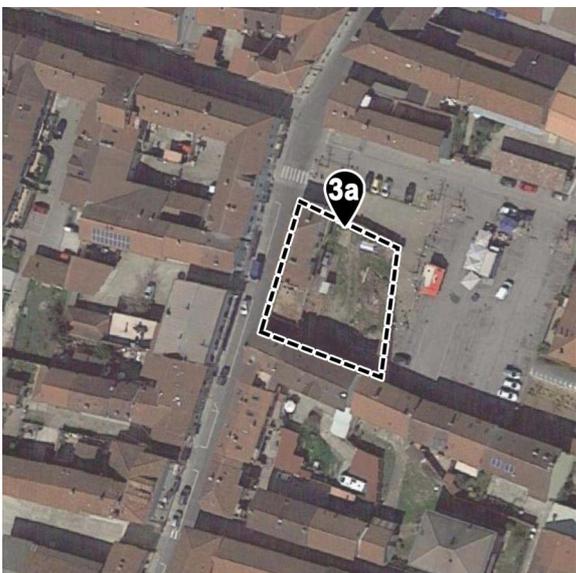
Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



-  RR - Area di recupero urbanistico ed edilizio
-  SE - Aree per servizi pubblici esistenti
-  Area di trasformazione urbana
-  RR8*+SE25
-  Comparto A

Estratto della "Tavola A3 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'area è classificata dal Piano vigente come "RR8* - Area di recupero urbanistico ed edilizio" ed è parte di una più ampia Area di trasformazione urbana che ricomprende una porzione dell'area a servizi SE25 (Piazza Carlo Emanuele I).



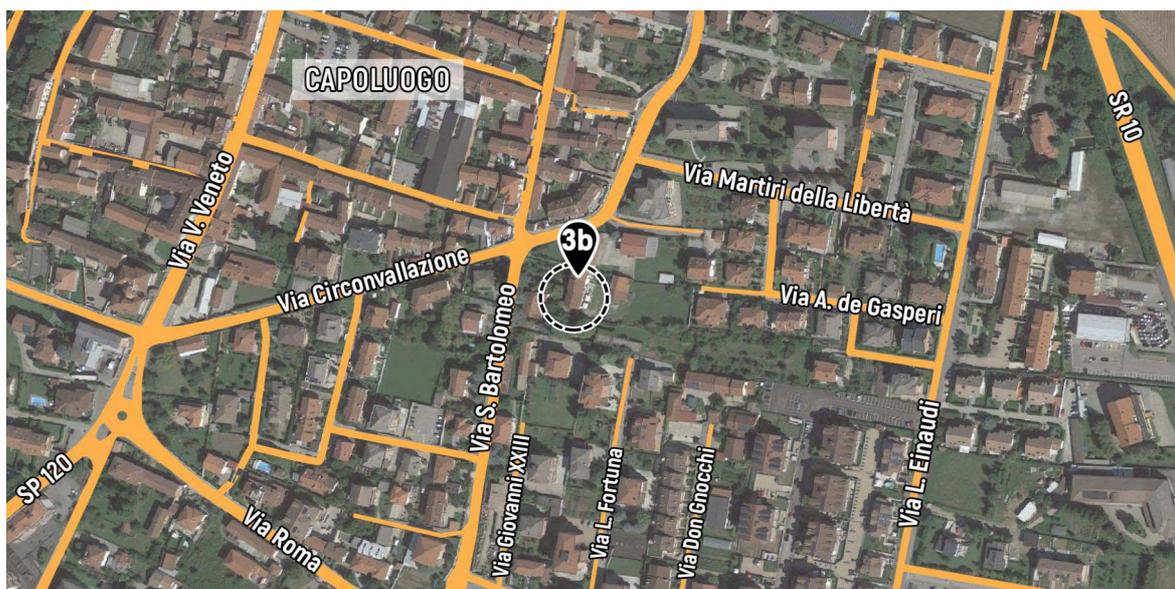
L'ortofoto mostra come l'area all'interno del centro urbano sia occupata da edifici dismessi a destinazione civile e dalle loro pertinenze, servita da tutte le opere di urbanizzazione.

La modifica proposta consente di implementare la dotazione di standard del centro cittadino, grazie all'ampliamento della Piazza Carlo Emanuele I e la realizzazione di nuovi posti auto pubblici.

Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

MODIFICA 3b

L'area in esame si estende per poco meno di 1.200 mq nel Capoluogo di Riva presso Chieri, appena fuori il centro storico. L'accessibilità all'ambito avviene da Via S. Bartolomeo che, proseguendo verso nord, si immette in Via Circonvallazione.



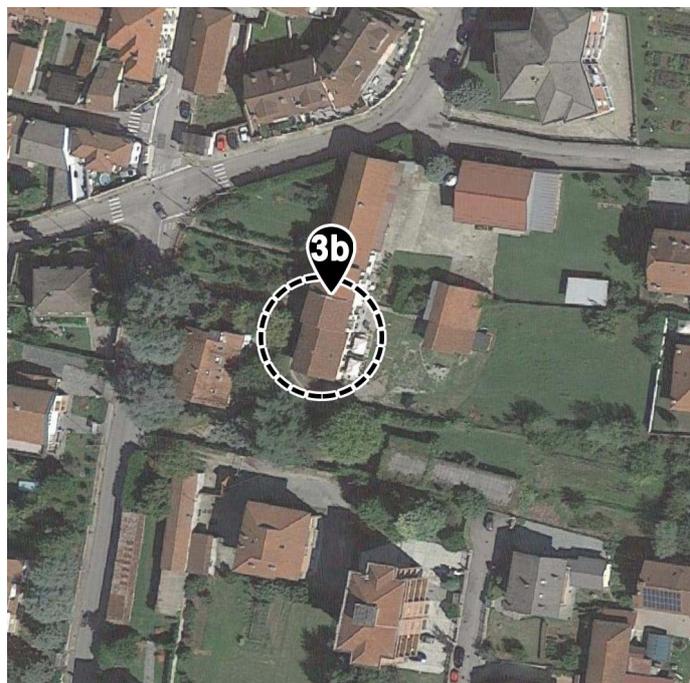
Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



	RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
	RC - Aree residenziali di completamento
	RR - Area di recupero urbanistico ed edilizio
	RA - Aree residenziali rurali

Estratto della "Tavola A3 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano vigente classifica l'ambito **3b** come "RA - Aree residenziali rurali" andando a ricomprendere gli immobili a destinazione rurale e le relative aree di pertinenza inseriti in un contesto residenziale. Le aree circostanti risultano a destinazione residenziale di completamento (RC) o a capacità insediativa esaurita (RE).



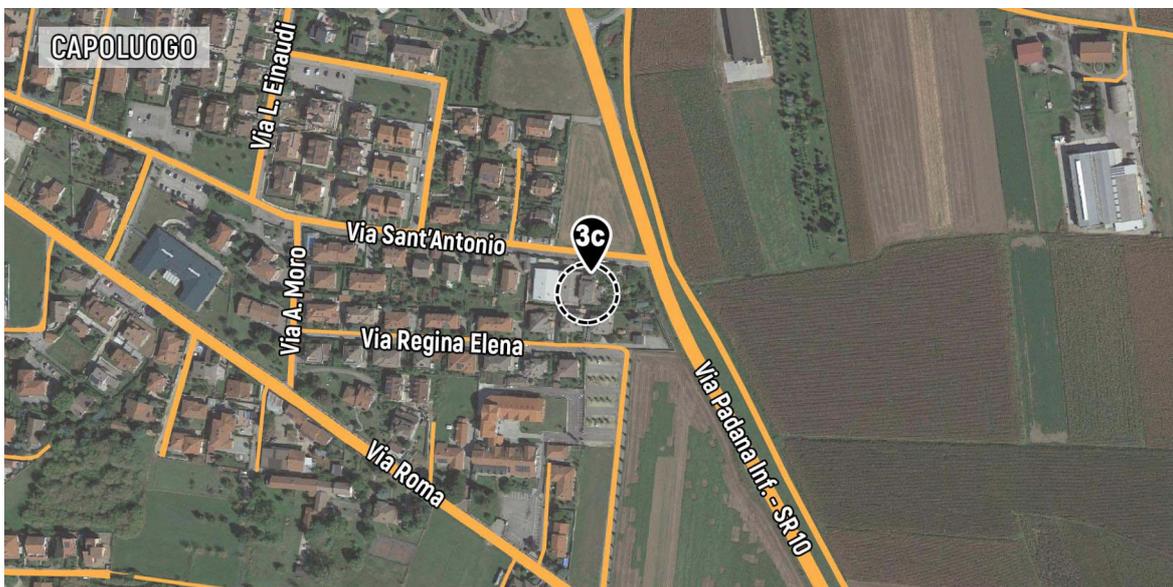
Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ortofoto mostra come l'area **3b** sia in parte occupata da edifici di matrice rurale, ma ad oggi a destinazione civile e in parte libera e a prato.

Considerato che in seguito a diverse pratiche edilizie l'intero fabbricato è stato recuperato a civile abitazione, obiettivo della Variante è quello di ricondurre la classificazione di Piano alla destinazione d'uso attuale, ovvero quella residenziale.

MODIFICA **3c**

L'edificio è localizzato all'incrocio tra Via Padana Inferiore e Via Sant'Antonio e appartiene ai tessuti edificati che si sviluppano a ovest della strada regionale.



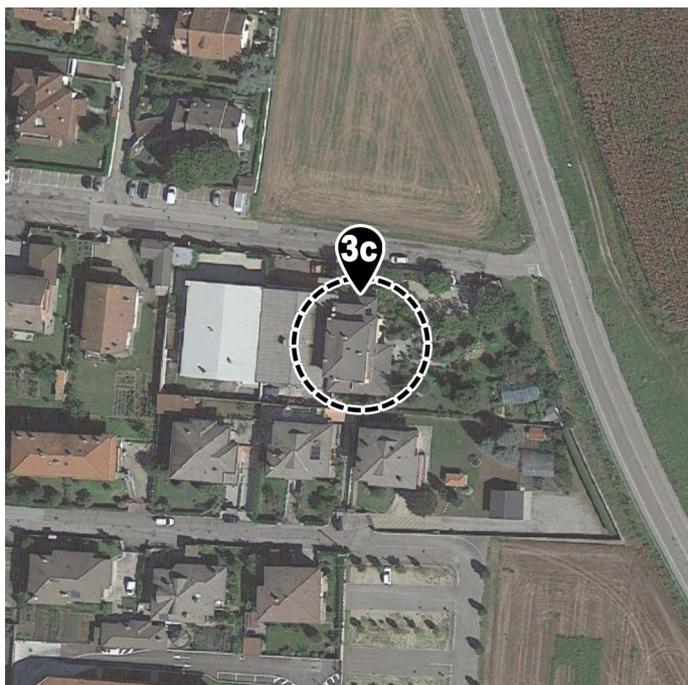
Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano vigente classifica l'edificio come appartenente all'area "RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", mentre la porzione dell'area pertinenziale che corrisponde alla fascia di rispetto di Via Padana Inferiore ricade nell'area "VP - Aree a verde privato".



-  RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
-  VP - Aree a verde privato

Estratto della "Tavola A3 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



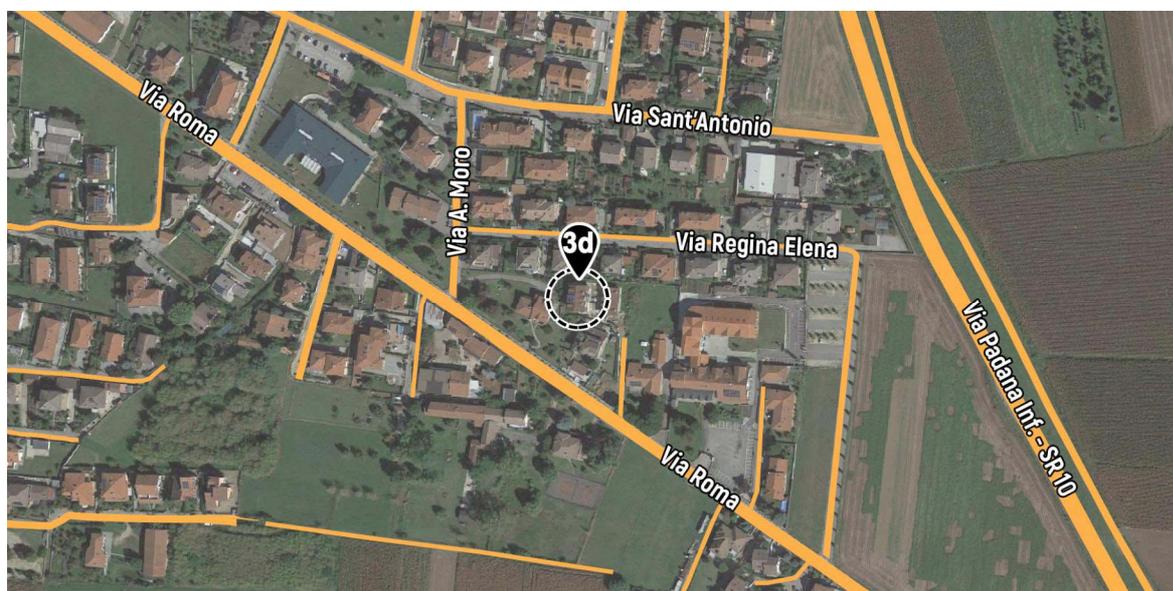
Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'area pertinenziale del fabbricato residenziale esistente è ricompresa tra la viabilità e i tessuti edificati ed è interamente recintata.

La Variante si limita a ridurre la fascia di verde privato inedificabile, facendola coincidere con la fascia di rispetto della viabilità, al fine di consentire la realizzazione di un basso fabbricato a servizio della residenza.

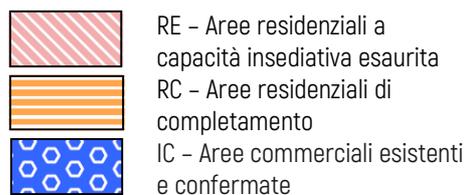
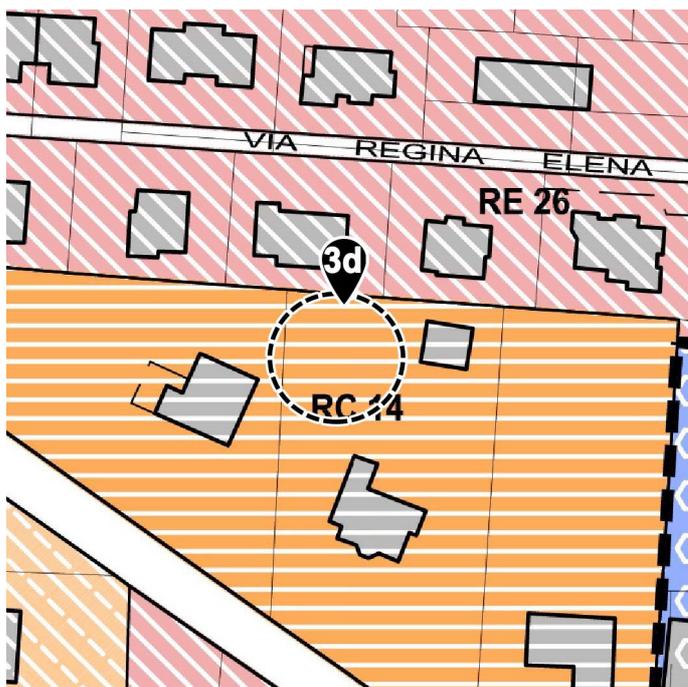
MODIFICA 3d

L'area 3d, accessibile da una diramazione di Via Roma, appartiene ai tessuti di recente formazione che si sviluppano nella porzione sud-est del Capoluogo.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il PRGC vigente assegna al lotto la destinazione "RC - Aree residenziali di completamento"; medesima classificazione è assegnata alle aree confinanti a ovest, sud ed est, mentre a nord sono presenti tessuti residenziali esauriti (RE). Si evidenzia che sull'elaborato cartografico del Piano vigente non sono rappresentati i due edifici residenziali di recente fabbricazione che insistono sull'area.



Estratto della "Tavola A3 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



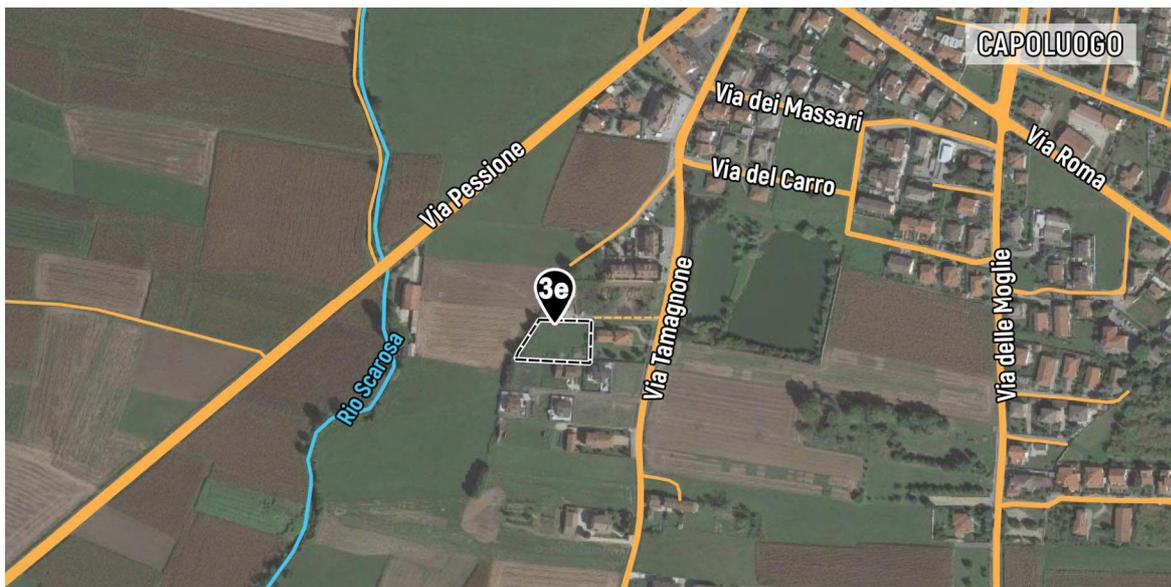
Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

La foto aerea mostra come l'area sia occupata da due edifici residenziali di recente costruzione e accessibili da una diramazione privata dalla viabilità comunale che scorre più a sud.

La Variante si limita a consentire la possibilità di chiusura del vano scala dell'edificio quadrifamiliare a ovest, ad oggi in fase di ultimazione, senza comportare ulteriore consumo di suolo permeabile.

MODIFICA 3e

L'area 3e, con una superficie di circa 2.400 mq, è localizzata a sud del Capoluogo e a est di Via Pessione che collega l'omonima frazione del comune di Chieri a Riva presso Chieri. L'accessibilità al lotto avviene da una strada sterrata che si dirama da Via Tamagnone come visibile nell'immagine seguente.

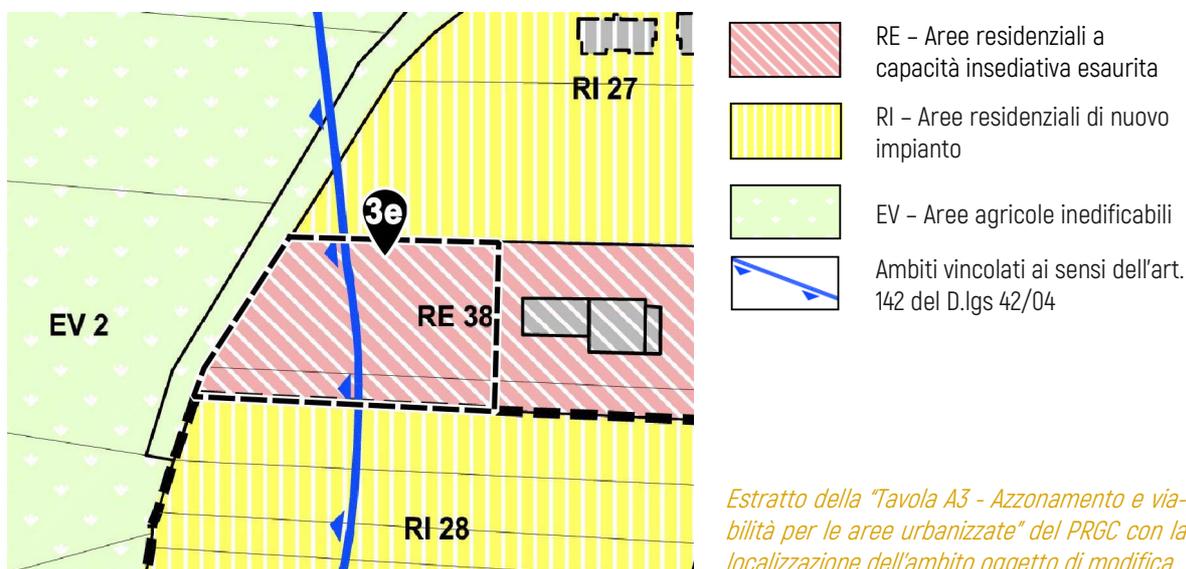


Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

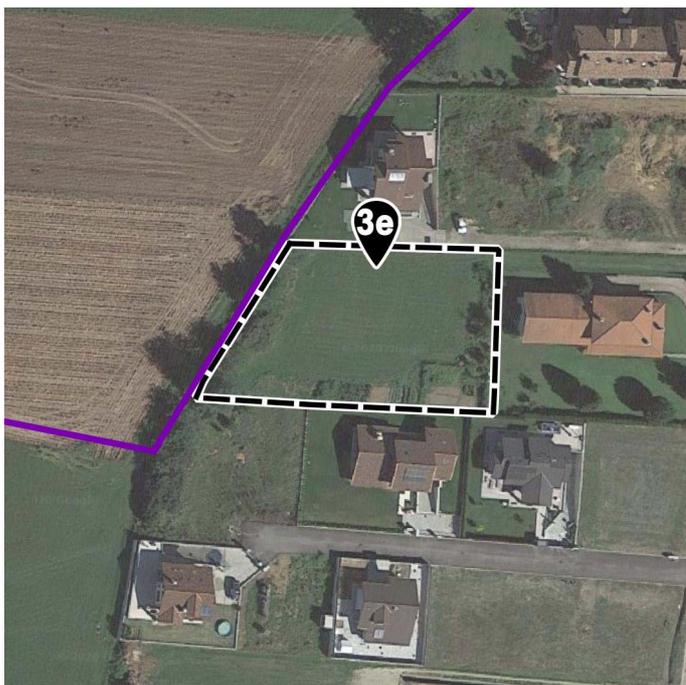


Vista da Via Tamagnone (Google street view) con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e della strada di accesso.

Il lotto oggetto di modifica rientra in una più ampia area che il PRGC destina a "RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita". Sia a nord sia a sud si osservano aree residenziali di nuovo impianto (RI), mentre a ovest aree agricole inedificabili (EV). Il Piano individua anche l'ambito vincolato ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/04 (150 m dal Rio Scarosa) che insiste sulla porzione occidentale del lotto.



Estratto della "Tavola A3 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e l'indicazione del tracciato della fognatura.

Come descritto precedentemente, ad oggi, l'ambito **3e** risulta recintato su tre lati ed è pertinenza privata del limitrofo edificio residenziale

Facilmente allacciabile alla rete delle urbanizzazioni primarie che serve le abitazioni adiacenti e già identificata dal Piano come area residenziale, si configura come lotto di completamento privilegiato al fine di soddisfare le esigenze abitative delle proprietà.

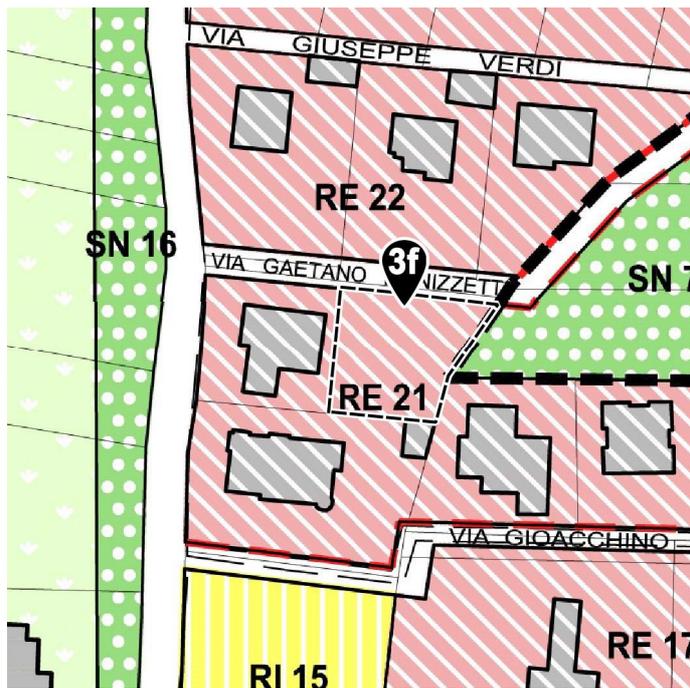
MODIFICA **3f**

L'ambito **3f**, con un'estensione di circa 680 mq, sorge a sud del concentrico principale oltre il tracciato di Via Roma. L'accesso all'area avviene da una diramazione a fondo cieco di Via delle Moglie che serve le abitazioni limitrofe al lotto.



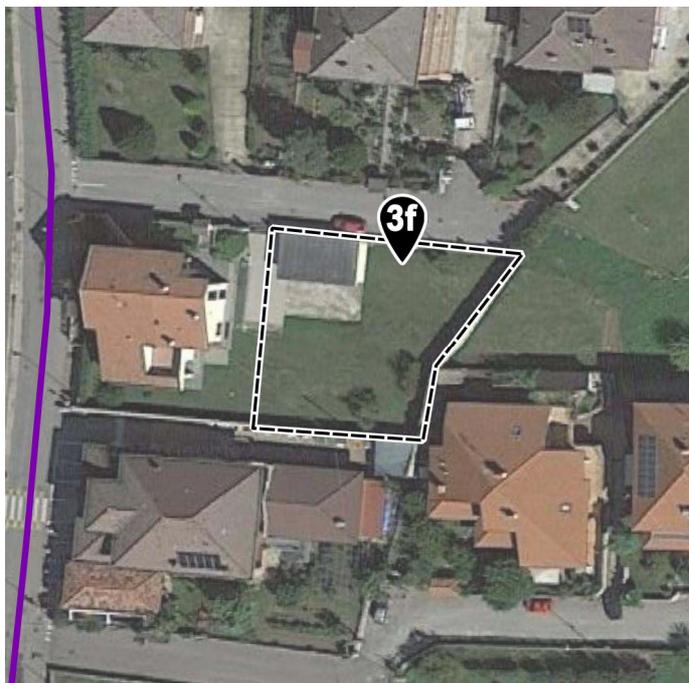
Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano vigente classifica l'ambito come "RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" così come le aree adiacenti a ovest e sud. A Est confina, invece, con un'area per servizi pubblici in progetto (SN).



-  RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
-  RI - Aree residenziali di nuovo impianto
-  SN - Aree per servizi pubblici in progetto
-  EV - Aree agricole inedificabili
-  Viabilità pubblica in progetto

Estratto della "Tavola A3 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



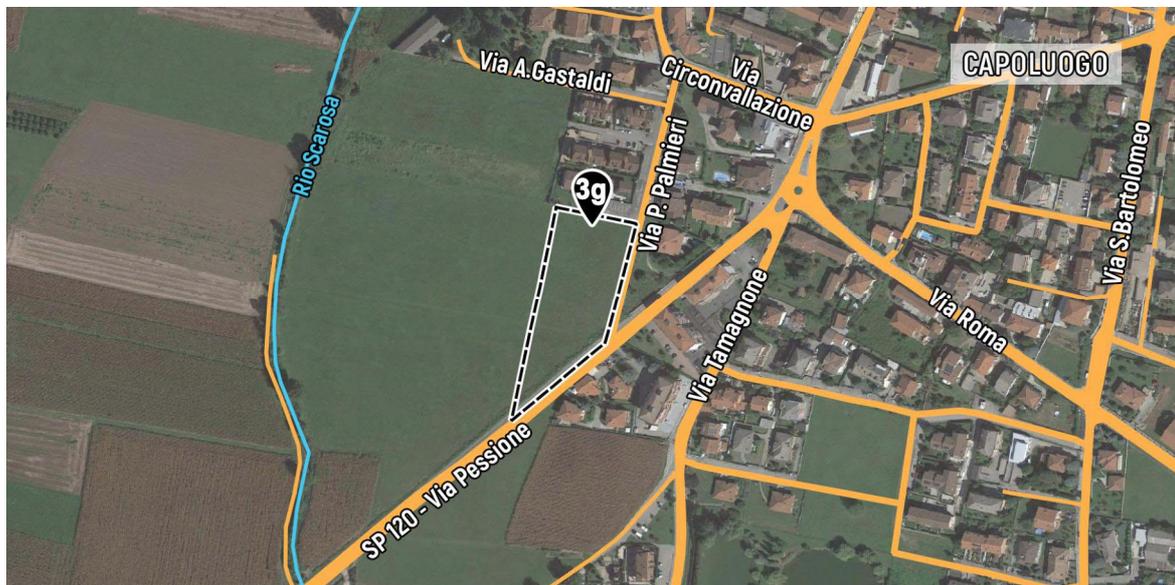
Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e l'indicazione del tracciato della fognatura.

La modifica **3f** si sviluppa in continuità all'area edificata sita a ovest, della quale costituisce pertinenza privata e recintata. Ad oggi risulta in parte libera e a prato e in parte occupata da un basso fabbricato ad uso autorimessa.

La Variante prevede il completamento a fini residenziali dell'area, già dotata di opere di urbanizzazione, al fine di soddisfare le esigenze del nucleo familiare.

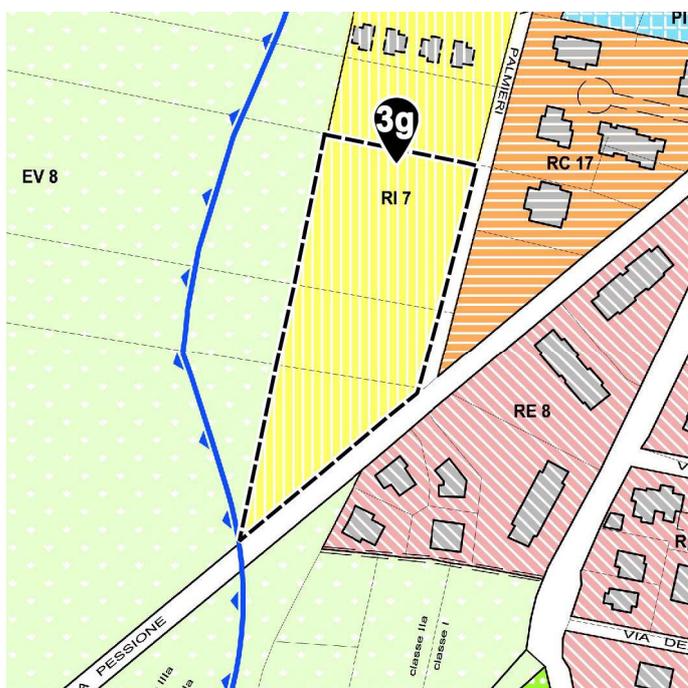
MODIFICA 3g

L'area, localizzata nella porzione sud-ovest del Capoluogo, si estende per circa 7.500 mq lungo Via Pessione - SP 120, in continuità con le aree di recente edificazione site a nord e a est.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ambito è classificato dal PRGC vigente come parte di una più ampia area "RI - Aree residenziali di nuovo impianto", ad oggi attuata nella sua porzione a nord. Delimitata a sud e a est dalla viabilità, confina a ovest con le aree agricole inedificabili che circondano il Capoluogo.



-  RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
-  RC - Aree residenziali di completamente
-  RI - Aree residenziali di nuovo impianto
-  EV - Aree agricole inedificabili

Estratto della "Tavola A3 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ambito **3g**, ricompreso su tre lati tra la viabilità e l'edificato, risulta attualmente libero e a prato.

La modifica introdotta dalla Variante agisce su un'area già individuata dal Piano vigente come edificabile, limitandosi ad apportare una variazione al tracciato stradale previsto nell'ambito. Infatti, la traslazione verso sud-ovest dell'incrocio con la SP120, consentirà al Comune di poter progettare, in accordo con i competenti uffici della Città Metropolitana, un'intersezione più sicura, probabilmente prevedendo una rotatoria.

CONTENUTI

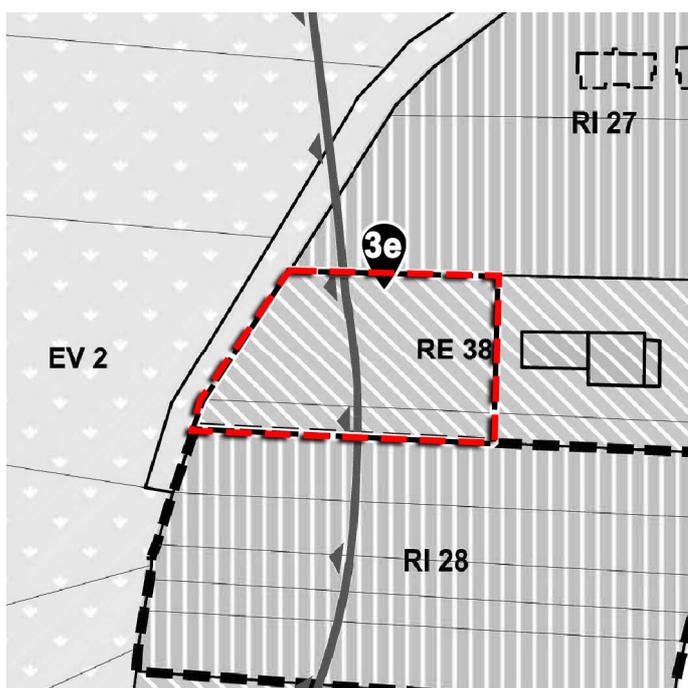
Le modifiche sopra descritte comportano le seguenti ricadute sugli elaborati cartografici e normativi di PRG:



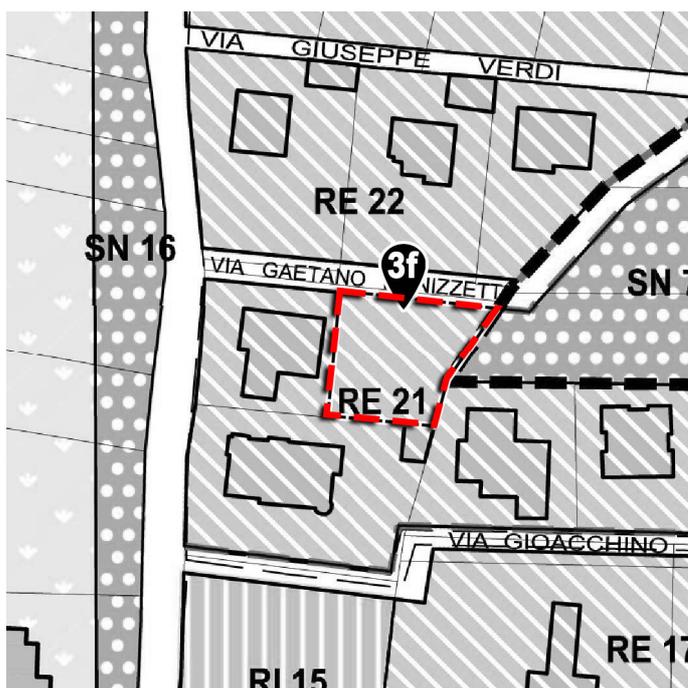
- a) a livello cartografico l'area RR8* viene ridotta alla sola superficie fondiaria interessata dall'intervento di sostituzione edilizia, mentre si individua un ambito a servizi in corrispondenza della porzione che dovrà essere ceduta al Comune per l'ampliamento della piazza.

L'articolo 68 delle NTA deve essere modificato per definire le modalità di attuazione del rivisto ambito di trasformazione, vincolando l'intervento di sostituzione edilizia del fabbricato in RR8* alla dismissione dei sedimi necessari all'ampliamento della Piazza Carlo Emanuele I (area SN46), e consentendo il trasferimento delle cubature in esubero su ambiti già edificati o edificabili, a destinazione residenziale.

- b) viene modificata la destinazione urbanistica dell'edificio in oggetto da RA13 (*Area residenziale rurale*) a RC13 (*Area residenziale di completamento*), disciplinata all'articolo 32 delle NTA. Contestualmente si aggiornano i dati riportati nelle schede normative dedicate alle aree RA13 e RC13;
- c) si estende la destinazione RE40 (*Area residenziale a capacità insediativa esaurita*) alla porzione di area VP (*Verde privato*) esterna alla fascia di rispetto stradale. Inoltre vengono aggiornati i dati riportati nella scheda normativa dell'area RE40;
- d) la Variante individua l'edificio come *sottoposto a prescrizioni particolari* e introduce nell'articolo 32 delle NTA disposizioni specifiche relative all'incremento di cubatura (150 mc) utilizzabile per la chiusura del vano scala;



- e) la Variante individua l'area come *Ambito sottoposto a prescrizioni particolari* e introduce nell'articolo 31 delle NTA disposizioni specifiche relative all'incremento di cubatura (450 mc) utilizzabile per un intervento di completamento urbanistico, vincolato al rispetto delle prescrizioni relative alla sostenibilità ambientale, illustrate nella scheda della seconda categoria di modifiche.



- f) la Variante individua l'area come *Ambito sottoposto a prescrizioni particolari* e introduce nell'articolo 31 delle NTA disposizioni specifiche relative all'incremento di cubatura (450 mc) utilizzabile per un intervento di completamento urbanistico, vincolato al rispetto delle prescrizioni relative alla sostenibilità ambientale.



g) la destinazione del lotto rimane invariata (RI7 - *Area residenziale di nuovo impianto*) e si modifica esclusivamente il tracciato della viabilità in progetto, trasladando l'incrocio con Via Pessione più a sud.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

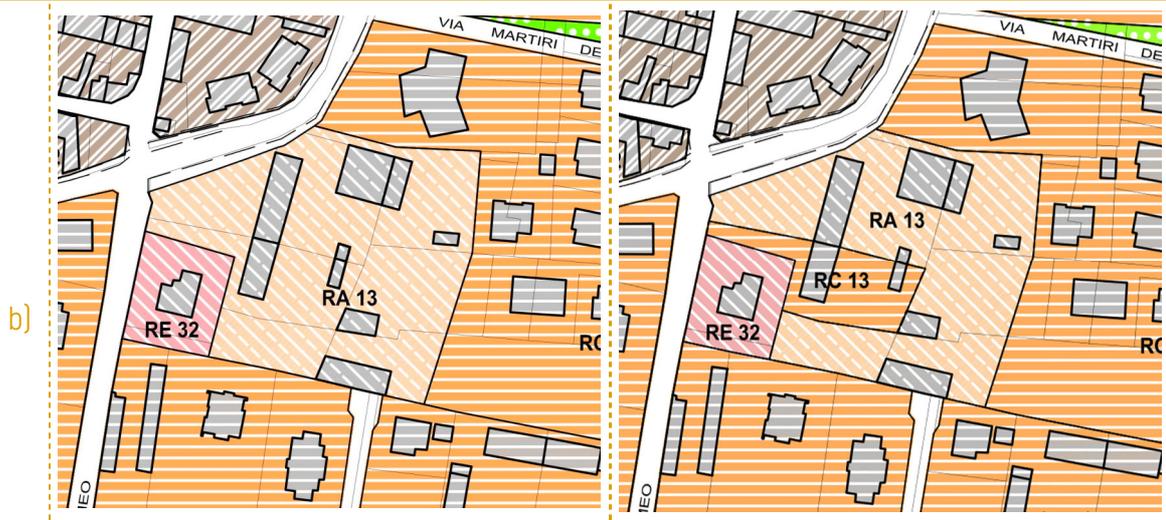
Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante



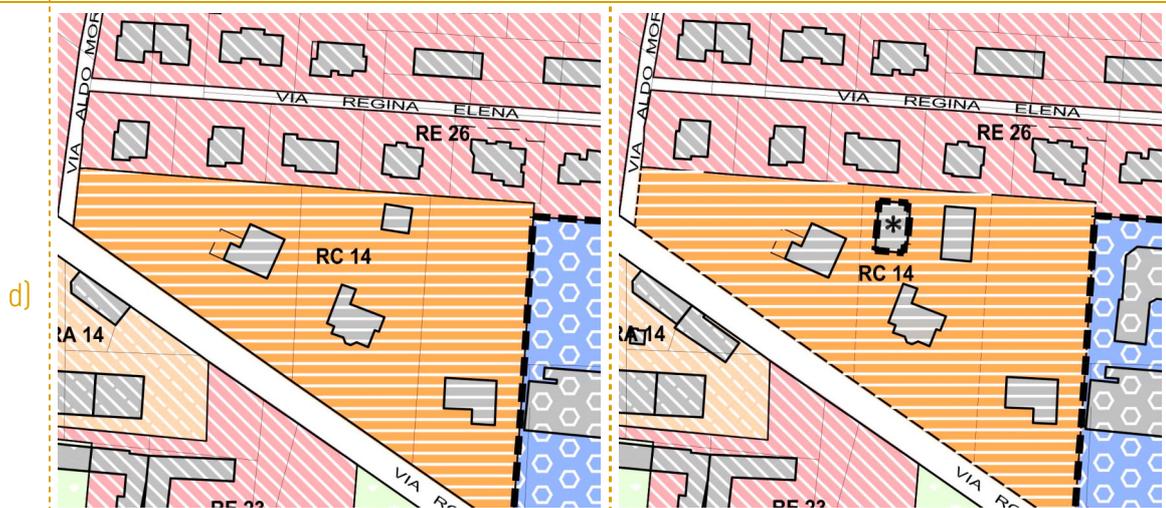
- Modifica dell'articolo 68 delle NTA;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area RR8*;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area SE25;
- Introduzione della nuova scheda normativa SN46.



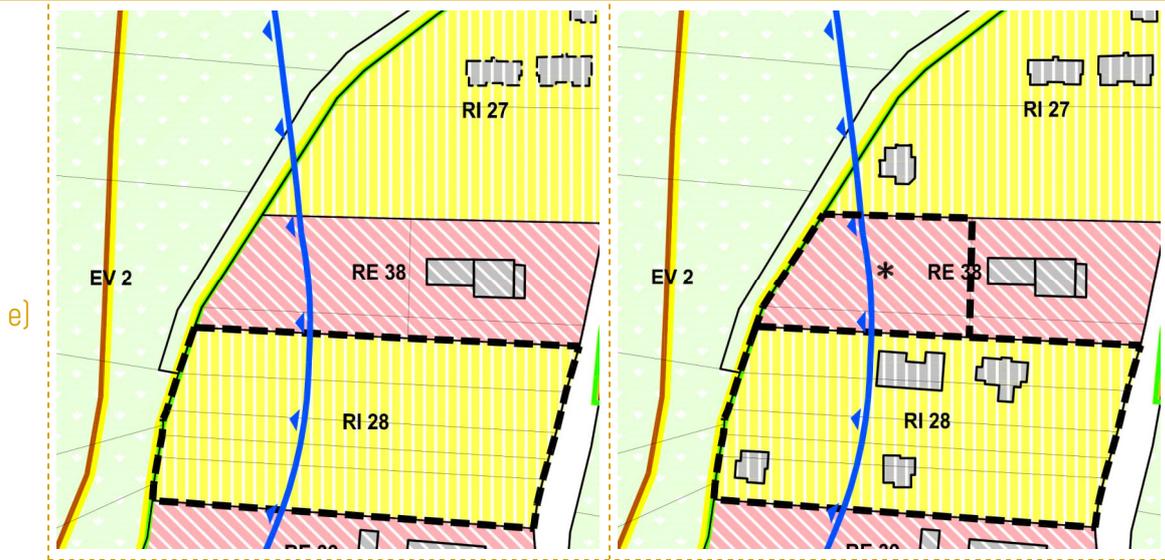
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area RA13;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area RC13.



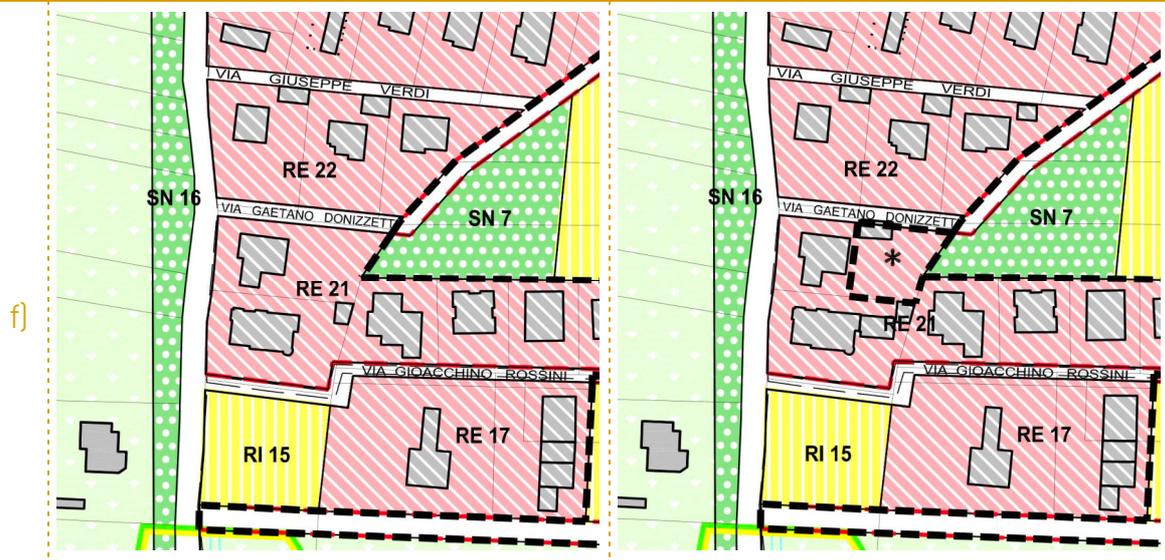
- Integrazione dell'articolo 31 delle NTA;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area RE40;
- Aggiornamento della scheda normativa dell'area VP3.



- Integrazione dell'articolo 32 delle NTA.



- Integrazione dell'articolo 31 delle NTA.



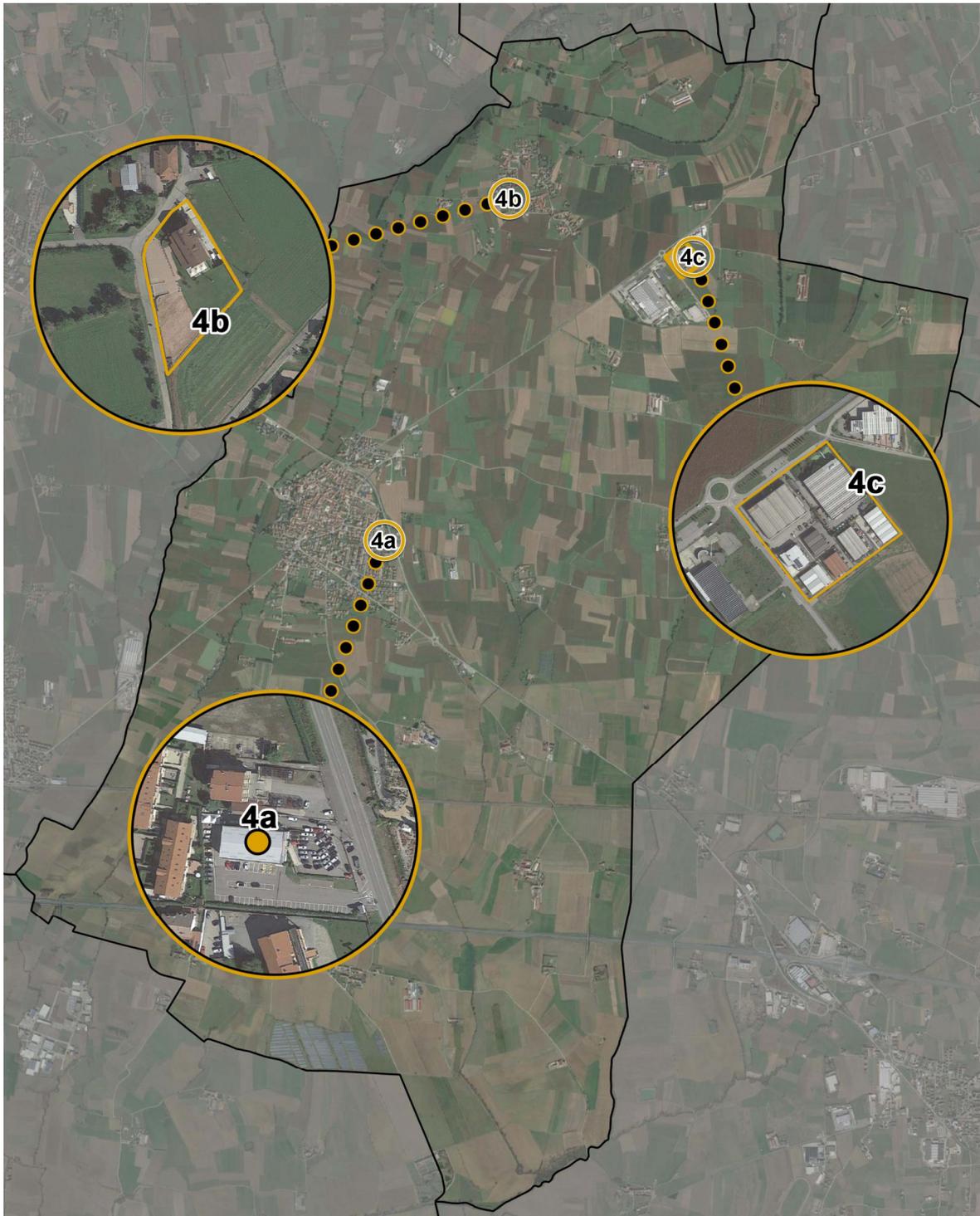
- Integrazione dell'articolo 31 delle NTA.



MODIFICA 4

Razionalizzazione/densificazione dei tessuti produttivi e commerciali esistenti

➤ PRESUPPOSTI

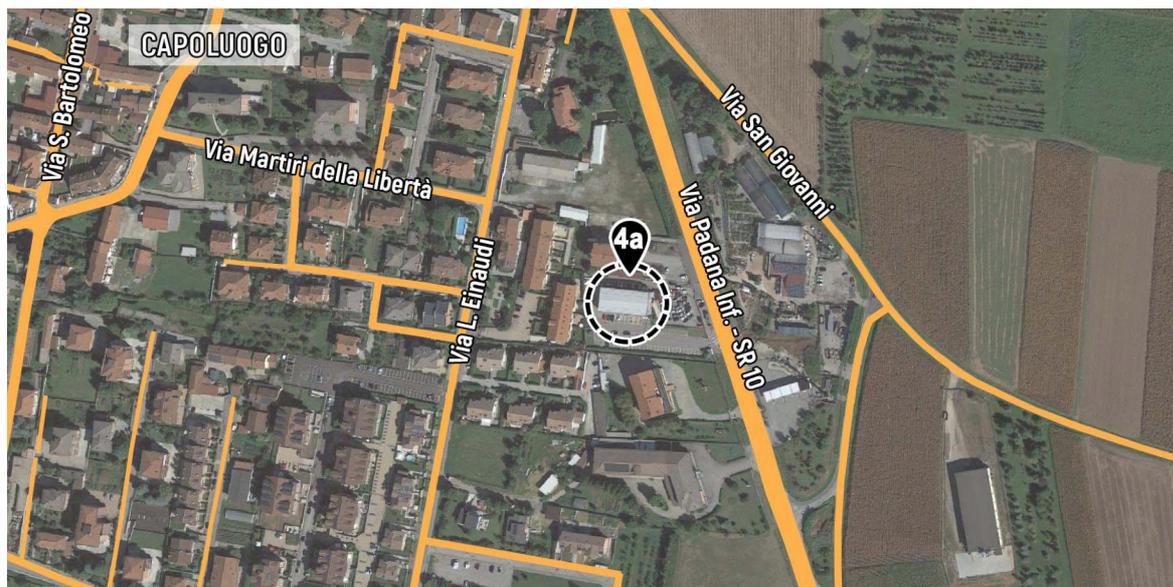


Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.4.

Anche in questo caso, le modifiche discendono da istanze avanzate dai cittadini e si configurano come specifici correttivi apportati alla disciplina di aree che il PRG già destina a usi produttivi, artigianali o commerciali, per far fronte a puntuali esigenze manifestate dalle attività in esse insediate.

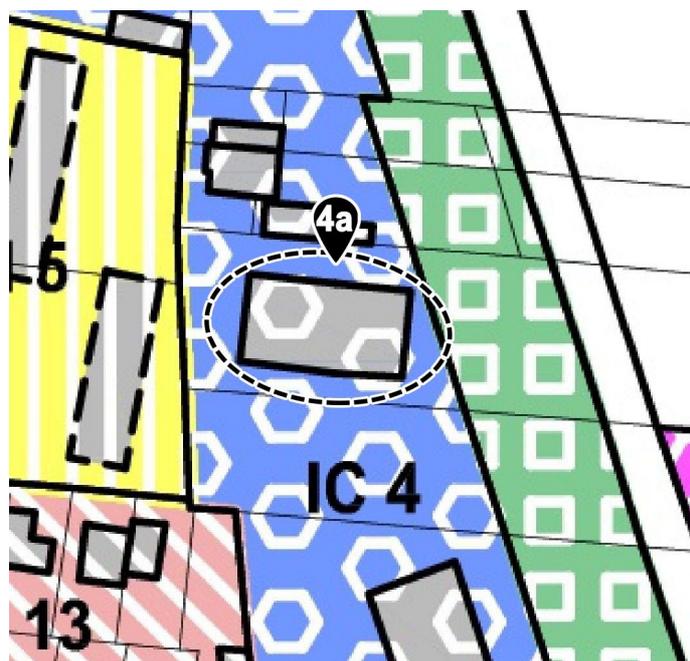
MODIFICA 4a

L'edificio oggetto della modifica 4a sorge nell'estremità orientale del concentrico principale, lungo la Via Padana Inferiore dalla quale si accede.



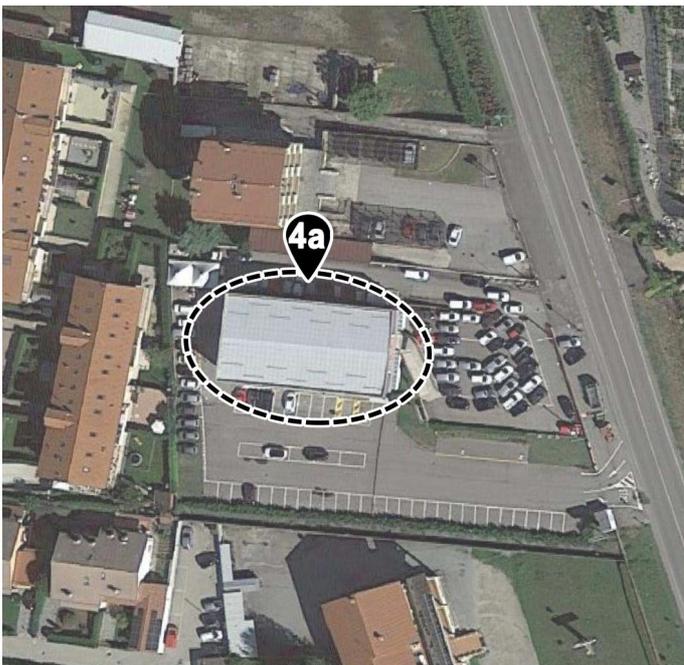
Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'edificio rientra in nell'area classificata dal PRGC vigente come "IC - Aree commerciali esistenti e confermate". A est, lungo il tracciato della SR 10, si osserva una striscia di terreni a destinazione "VP - Aree a verde privato", mentre a ovest sono presenti aree residenziali di nuovo impianto (RI) e aree residenziali a capacità insediativa esaurita (RE).



	RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
	RI - Aree residenziali di nuovo impianto
	IC - Aree commerciali esistenti e confermate
	VP - Aree a verde privato

Estratto della "Tavola A3 - Azionamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



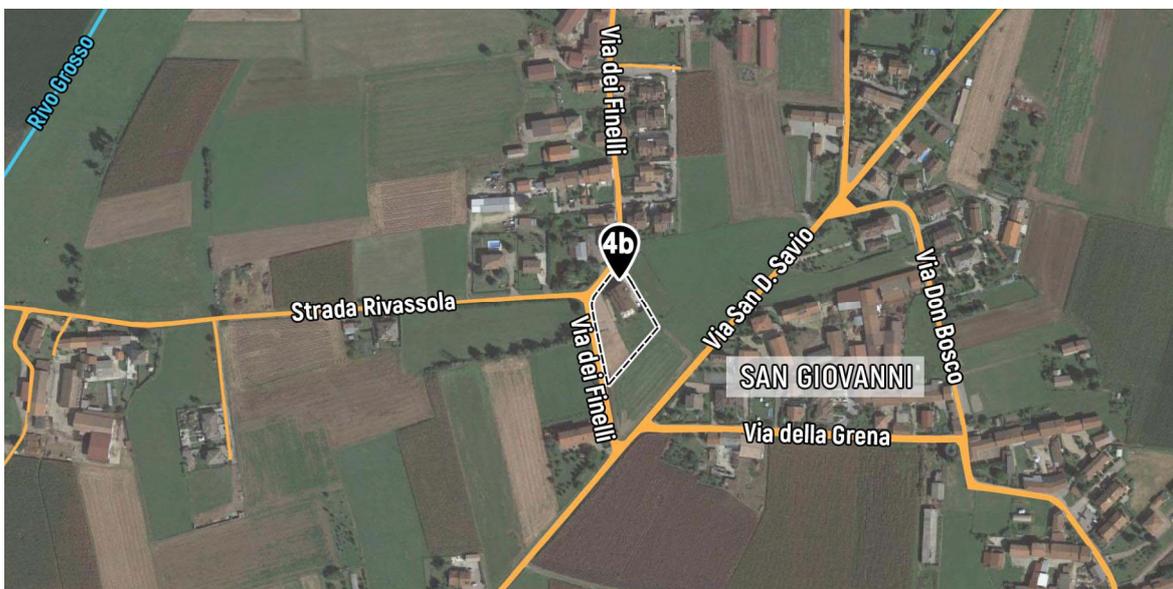
Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

La foto aerea mostra come l'area in esame sia occupata da un edificio a destinazione commerciale, in parte destinato ad area espositiva e da una zona circostante pavimentata.

La modifica di Variante si limita a consentire la chiusura del lato aperto della struttura, senza incidere sulla sagoma del fabbricato e senza prevedere nuovo consumo di suolo.

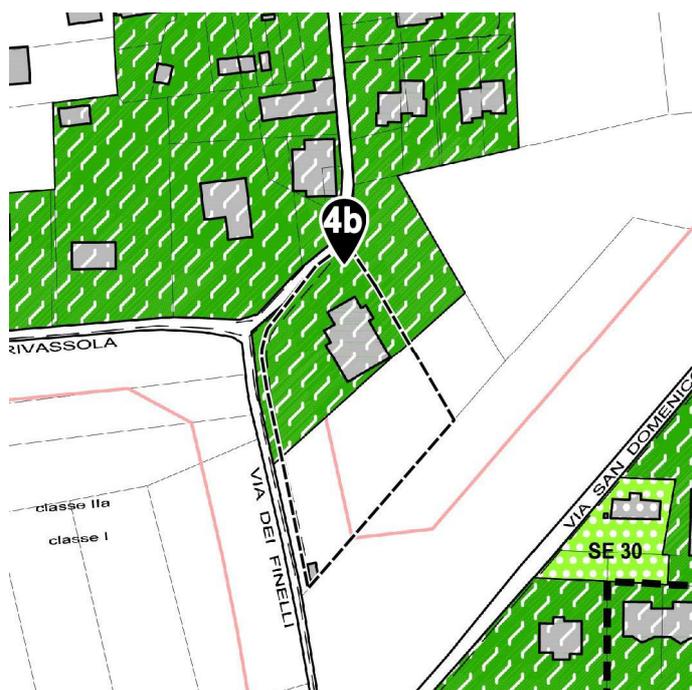
MODIFICA 4b

L'ambito 4b, sito a ovest della Borgata San Giovanni, si estende per circa 3.900 mq in prossimità dell'incrocio tra Strada Rivassola e Via dei Finelli. L'accessibilità è garantita da quest'ultima strada comunale che serve anche le aree edificate poste più a nord.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il PRGC vigente attribuisce all'ambito in parte la destinazione "MA - Aree agricole miste", in parte "E - Aree agricole".



	MA - Aree agricole miste
	SE - Aree per servizi pubblici esistenti
	Area E - Aree agricole

Estratto della "Tavola A1 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica e l'indicazione del tracciato della fognatura.

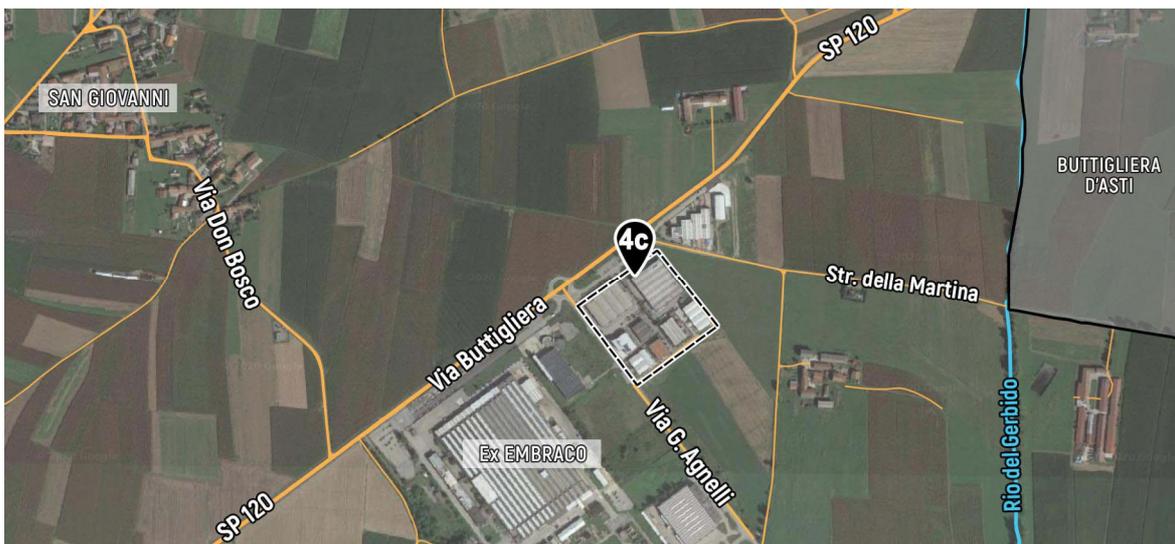
Osservando l'ortofoto si nota come l'ambito 4b sia occupato da un edificio a destinazione residenziale-commerciale a due piani, da due aree a parcheggio a servizio dell'attività esistente (una pavimentata e l'altra sterrata) e per una restante parte libero e a prato.

La modifica di Variante prevede la possibilità di ampliamento della struttura esistente (ristorante) al fine di adeguarla alla crescente esigenza del settore, senza sottrarre terreni all'attività agricola.

MODIFICA 4c

L'area in oggetto si estende per circa 40.600 mq complessivi, a est della Borgata San Giovanni. Accessibile sia da Via Buttigliera - SP 120 sia da Via Giovanni Agnelli, sorge in continuità all'area sede dell'ex Embraco.

Il Piano vigente classifica l'ambito 4c come "1E - Aree produttive esistenti e confermate" e confina a ovest e sud con aree dalla medesima destinazione urbanistica. I restanti lati risultano in adiacenza ad un'area per servizi pubblici esistente (SE).



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



-  IN - Aree produttive di nuovo impianto
-  IE - Aree produttive esistenti e confermate
-  SE - Aree per servizi pubblici esistenti
-  Area E E - Aree agricole

Estratto della "Tavola B1 - Azionamento e viabilità per il territorio comunale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Come si osserva dall'ortofoto, l'area 4c è sede di diversi edifici a carattere produttivo, principalmente a due piani fuori terra.

Obiettivo della Variante è quello di ottimizzare l'utilizzo dell'area industriale esistente e di consentire futuri ampliamenti dei fabbricati esistenti, senza intaccare le aree libere circostanti.

MODIFICA 4d

La presente modifica riguarda l'ampliamento del ventaglio delle destinazioni d'uso attualmente previste dal PRG vigente per le aree artigianali e commerciali esistenti e previste dal PRG, al fine di consentire l'ampliamento del mix funzionale delle attività economiche, nell'ottica della complementarietà e compatibilità delle stesse.

Allo stesso modo, nelle aree residenziali consolidate e prive di valore storico-paesaggistico, si vuole disciplinare il possibile insediamento di attività artigianali di cui alla lettera p3 dell'articolo 10 delle NTA, compatibili con le destinazioni abitative del contesto.

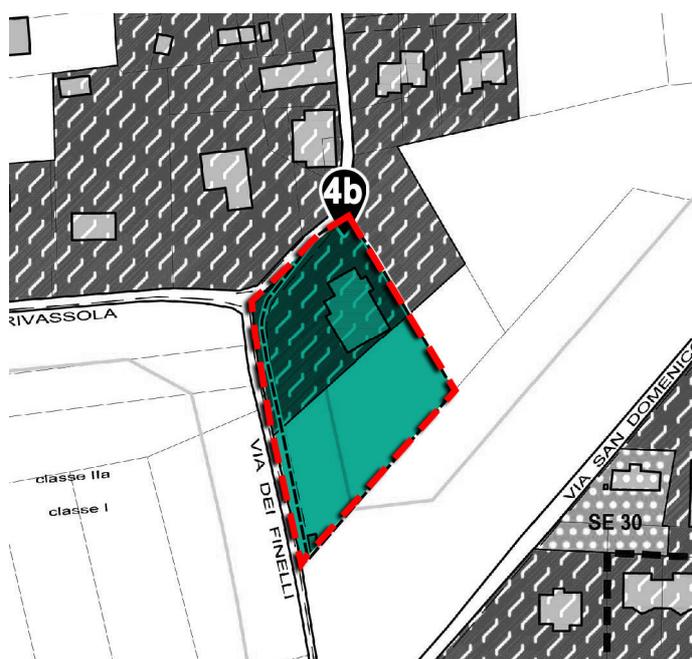
È infatti intenzione dell'Amministrazione Comunale sia massimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio già realizzato sia aumentare l'attrattività dei comparti rimasti finora inattuati, ma che comunque presentano ottimali condizioni di accessibilità e di infrastrutturazione.

Si sottolinea che la modifica non comporta in alcun modo la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture di vendita, dal momento che nessun ambito artigianale o produttivo è ricompreso nella programmazione commerciale comunale (Addensamento commerciale storico rilevante A1), approvata con DCC n.43 del 11/12/2007, né ha i requisiti per l'autoriconoscimento come localizzazione urbana non addensata L!.

CONTENUTI

Le modifiche sopra descritte comportano le seguenti ricadute sugli elaborati cartografici e normativi di PRG:

a) la Variante individua l'edificio come *sottoposto a prescrizioni particolari* e introduce nell'articolo 39 delle NTA disposizioni specifiche relative all'incremento di cubatura (2.000 mc) utilizzabile per la chiusura dei locali espositivi aperti.

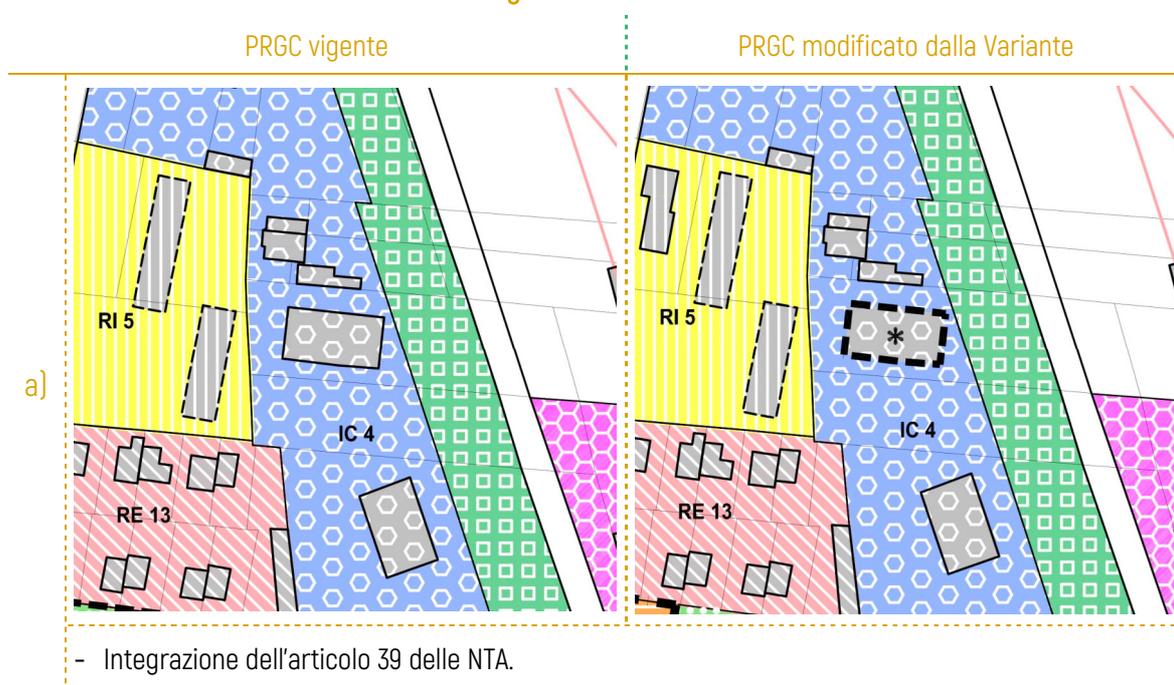


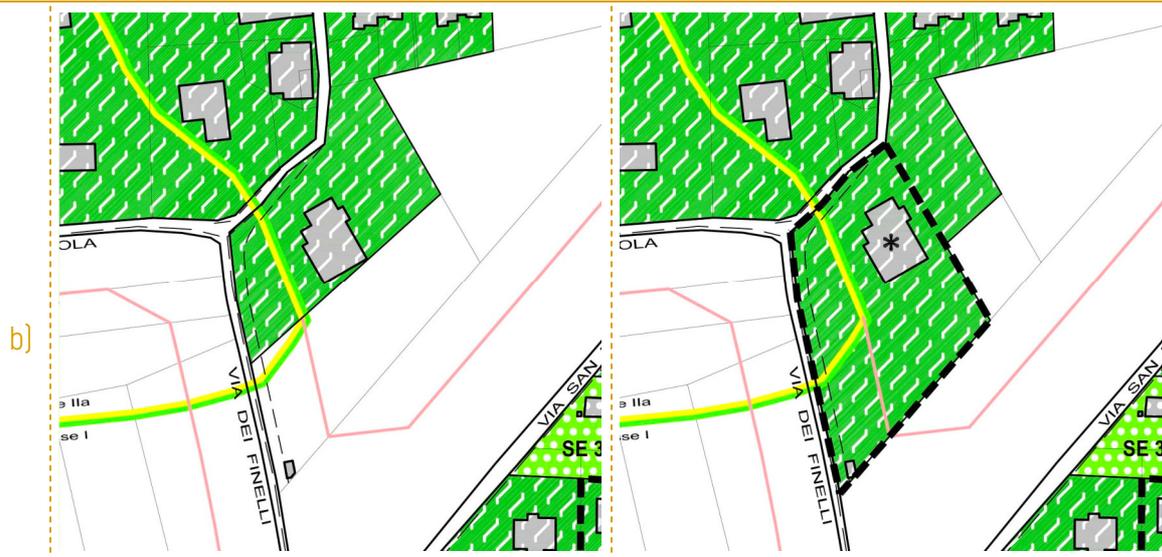
b) si individua l'intera area come *Ambito sottoposto a prescrizioni particolari*, disciplinato all'articolo 27 delle NTA, in cui si introducono disposizioni specifiche relative all'incremento di cubatura utilizzabile per l'ampliamento dell'attività di ristorazione esistente. L'intervento è inoltre vincolato al rispetto delle prescrizioni di sostenibilità ambientale, illustrate nella scheda della seconda categoria di modifiche. Infine vengono aggiornati i dati riportati nella scheda normativa dell'area MA2.

- c) la modifica non prevede variazioni degli elaborati cartografici, ma esclusivamente un'integrazione dell'articolo 36 delle NTA e della scheda normativa dedicata all'area IE14. Nel dettaglio devono essere modificati i parametri urbanistici di utilizzo dell'ambito, portando l'indice di Utilizzazione fondiaria massima a 1,50 mq/mq.
- d) la modifica integra gli articoli 36 (*Area produttiva esistente - IE*), 37 (*Area produttiva di nuovo impianto - IN*) e 39 (*Area commerciale - IC*) delle NTA, inserendo tra le destinazioni d'uso ammesse quelle commerciali per le aree IE e IN e quelle artigianali per le aree IC. Analogamente vengono integrati gli articoli 30 (*Area residenziale di recupero urbanistico -RR*) e 31 (*Area residenziale esaurita - RE*) delle NTA, inserendo tra le destinazioni d'uso ammesse quelle artigianali di cui alla lettera p3 dell'articolo 10 delle stesse NTA; allo stesso modo dovranno essere integrate tutte le schede normative relative alle aree RR e RE.
- È inoltre necessario integrare le norme di Piano con un articolo dedicato l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, chiarendo che essa è esercibile nell'ambito della destinazione urbanistica commerciale, come stabilito dall'articolo 26, primo comma, lettera f) della LR 56/1977, secondo le prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 85-13268/2010, alla quale si deve far riferimento in particolare per quanto concerne la compatibilità con la sicurezza stradale e il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione





b)

- Integrazione dell'articolo 37 delle NTA;
- Aggiornamento della scheda normativa MA2.

c)

- Modifica dell'articolo 36 delle NTA;
- Integrazione della scheda normativa IE14.

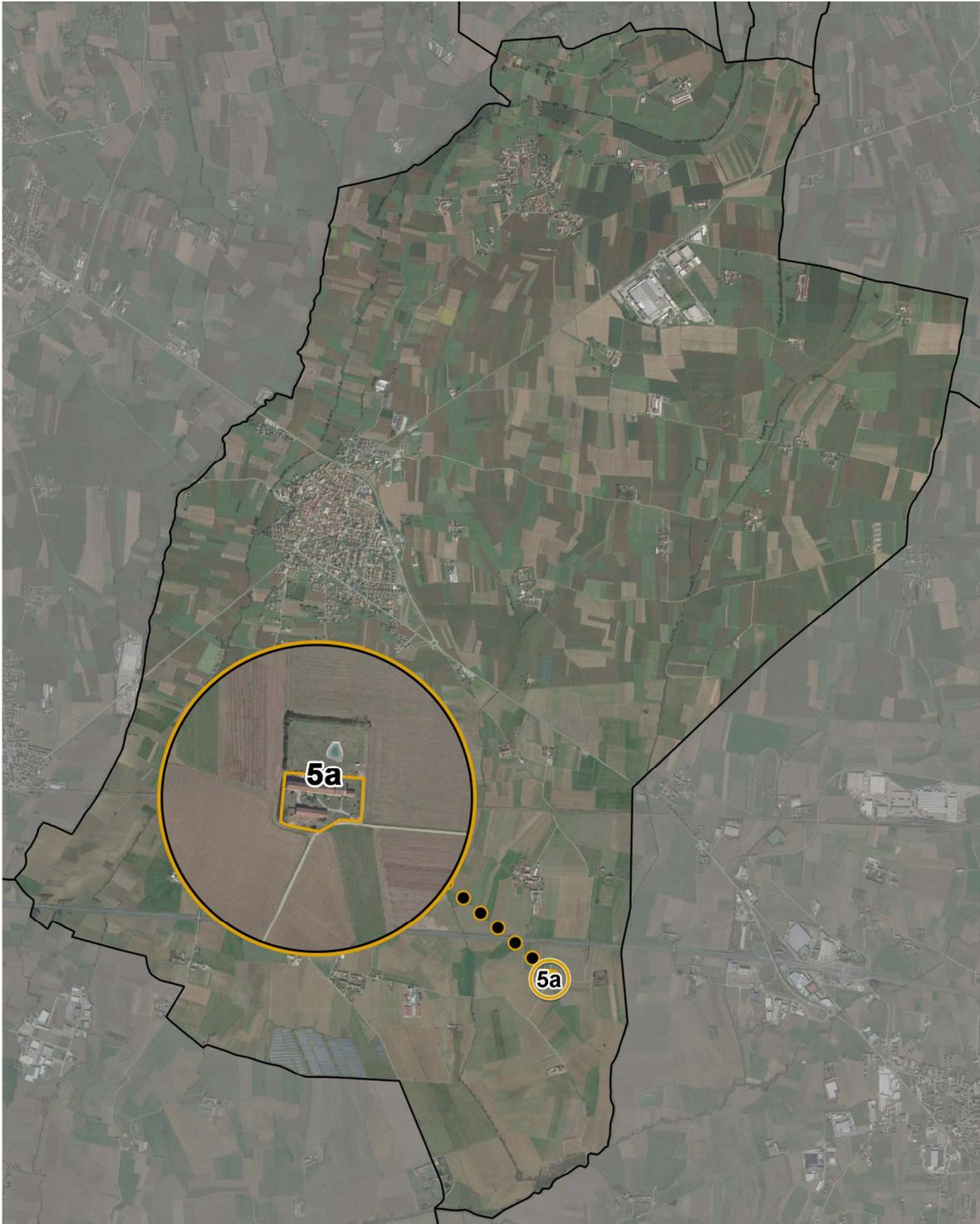
d)

- Integrazione dell'articolo 30 delle NTA;
- Integrazione dell'articolo 31 delle NTA;
- Integrazione dell'articolo 36 delle NTA;
- Integrazione dell'articolo 37 delle NTA;
- Integrazione dell'articolo 39 delle NTA;
- Introduzione del nuovo articolo 66 bis delle NTA;
- Aggiornamento delle schede normative relative alle aree RR, RE, IE, IN e IC.

MODIFICA 5

Territorio agricolo

➤ PRESUPPOSTI

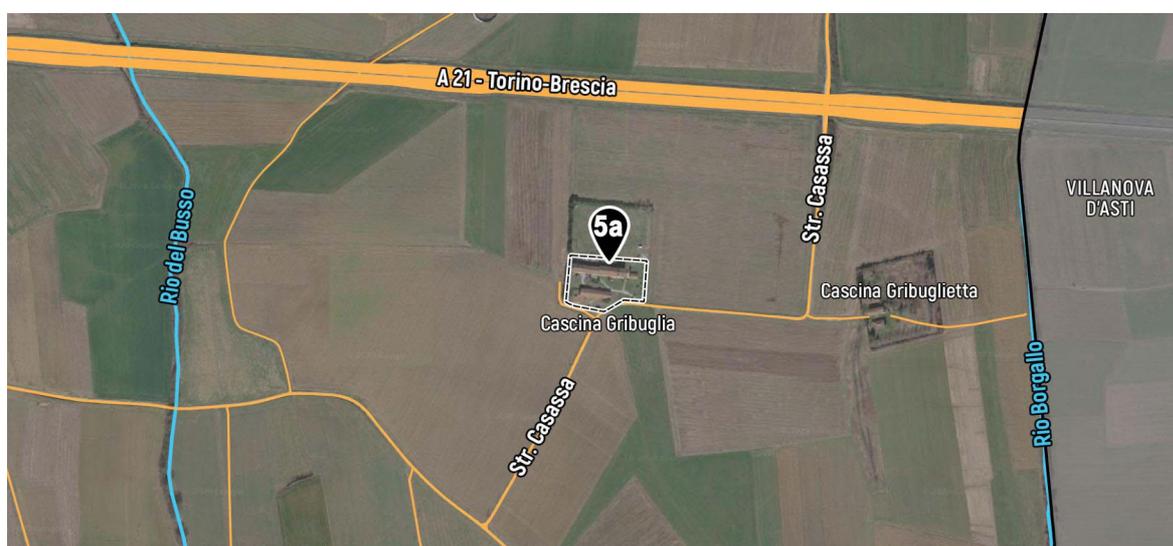


Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.5.

Le modifiche appartenenti al quinto gruppo sono finalizzate a sostenere il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo, favorendo un intervento di riqualificazione avente per oggetto una cascina localizzata in territorio libero, ovvero Cascina Gribuglia, e, allo stesso tempo, introducendo disposizioni normative di carattere generale, finalizzate a definire nel dettaglio le compatibilità insediative consentite.

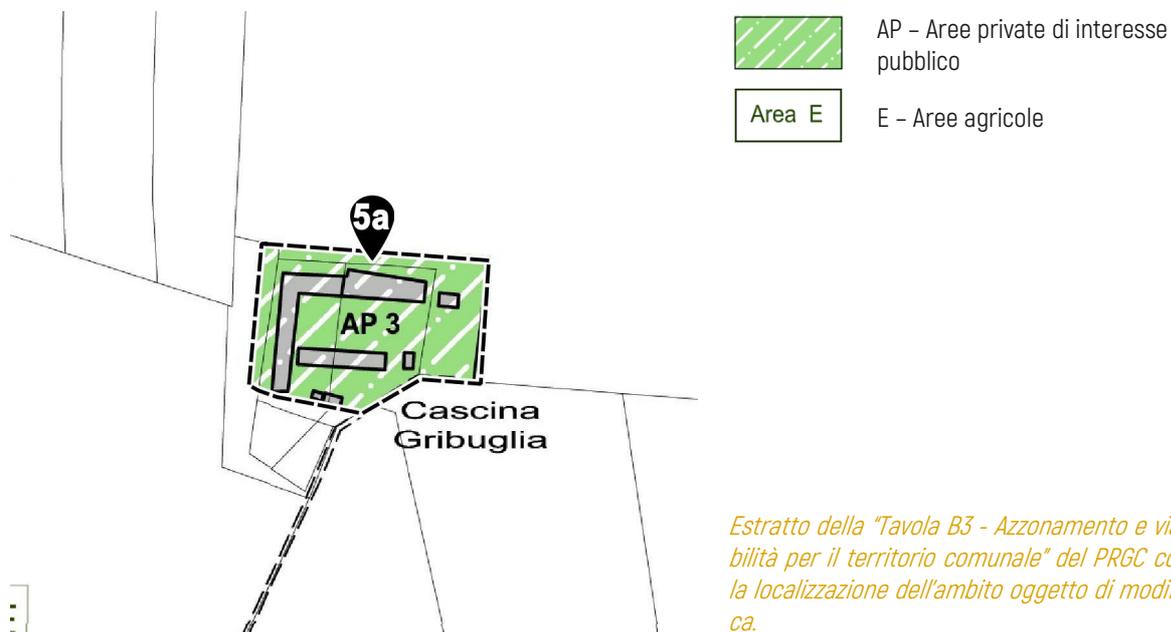
MODIFICA 5a

L'ambito 5a, con una superficie di circa 6.980 mq, ricomprende il sedime e le pertinenze della Cascina Gribuglia. Ubicata lungo Strada Casassa, l'area sorge nella porzione sud-est del territorio comunale nei pressi del confine con il Comune di Villanova d'Asti, oltre il tracciato dell'autostrada Torino-Brescia.

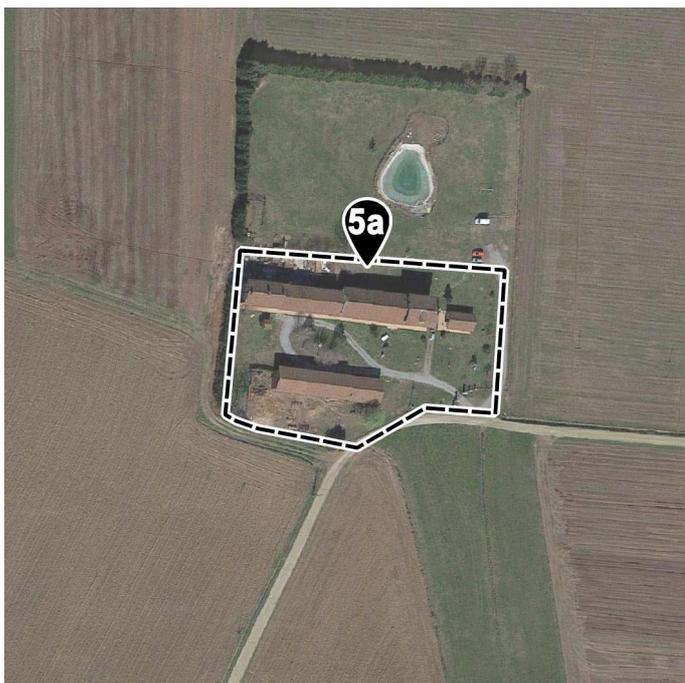


Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ambito è identificato dal PRGC vigente a destinazione "AP - Aree private di interesse pubblico" ricomprendete aree di proprietà privata con attrezzature di interesse generale. Dato il contesto agricolo in cui si colloca, i territori limitrofi rientrano tra le aree agricole (E).



Estratto della "Tavola B3 - Azzonamento e viabilità per il territorio comunale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'area si presenta occupata da fabbricati di matrice agricola e dalle loro pertinenze. L'edificio a nord, già ristrutturato, è sede di una struttura socio-assistenziale (Casa Famiglia dell'Associazione Hersed).

Al fine di poter ristrutturare l'edificio posto a sud in tempi più rapidi e in funzione delle reali esigenze, la Variante introduce una distinzione relativa alle modalità di attuazione dell'area, che dovranno far ricorso a Piano di Recupero unitario solo nel caso in cui si intervenga con sostituzione edilizia, già prevista dal PRG vigente.

MODIFICA 5b

L'altra modifica appartenente a questa categoria è finalizzata a introdurre nell'apparato normativo di Piano alcune precisazioni normative volte a dettagliare e circoscrivere le attività insediabili nelle aree agricole, anche nel caso di riuso e rifunzionalizzazione di fabbricati già esistenti.

Allo stesso modo è necessario precisare che la realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa è ammessa per gli edifici residenziali in area agricola, soltanto a condizione che non sia possibile adattare a tale uso volumi rustici già esistenti e che le autorimesse siano collocate all'interno dell'ambito pertinenziale del fabbricato principale.

CONTENUTI

Le modifiche sopra descritte comportano le seguenti ricadute sugli elaborati cartografici e normativi di PRG:

- a) nella scheda delle NTA riferita all'area AP 3, alla voce modalità di attuazione, viene consentito l'intervento diretto senza obbligo di strumento urbanistico unitario;
- b) all'articolo 26 delle NTA si introduce una precisazione relativa alla possibilità già prevista dal PRG di riutilizzo e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in area agricola: in particolare si chiarisce che la nuova destinazione non deve determinare impatti acustici, odorigeni e di traffico e non deve comportare stoccaggi di materiale a cielo aperto, né alterazioni deturpanti dei fabbricati esistenti.

Nel medesimo articolo si introduce un'ulteriore prescrizione particolare in cui vengono elencate nel dettaglio le attività extraagricole compatibili con il territorio rurale, comunque subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale in favore del Comune, da trascriversi nei regi-

stri immobiliari, concernente l'impegno alla rimozione di ogni struttura edilizia e alla completa rinaturazione del suolo, a seguito della cessazione dell'attività, fatta salva la possibilità di subentro da parte di altri soggetti gestori.

All'articolo 15 delle NTA si introduce il chiarimento relativo ai bassi fabbricati pertinenziali agli edifici residenziali in area agricola.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

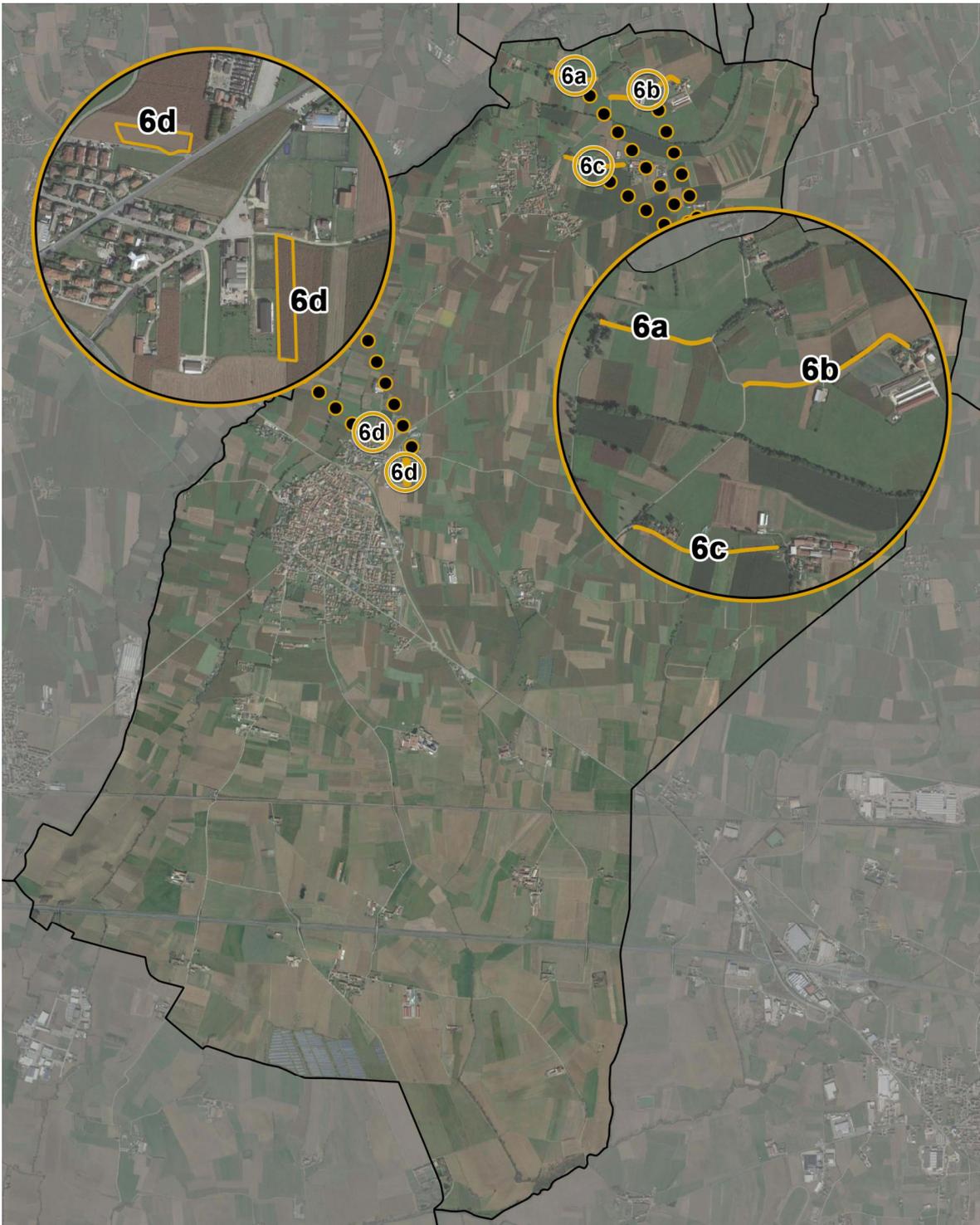
Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

	PRGC vigente	PRGC modificato dalla Variante
a)	- Modifica della scheda normativa AP3.	
b)	- Integrazione dell'articolo 15 delle NTA. - Integrazione dell'articolo 26 delle NTA.	

MODIFICA 6

Interventi di interesse pubblico

➤ PRESUPPOSTI



Ortofoto del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.6.

Le modifiche appartenenti alla presente categoria derivano da puntuali esigenze del Comune di Riva presso Chieri, relative alla necessità da un lato di individuare correttamente sugli elaborati cartografici di Piano alcuni sedimi stradali, per poterne gestire gli interventi di manutenzione, e dall'altro di dotare i cittadini di un nuovo spazio polifunzionale, da localizzare in aderenza ad altre strutture comunali, già esistenti lungo Via Faustina Mazzetti e Strada Vernante.

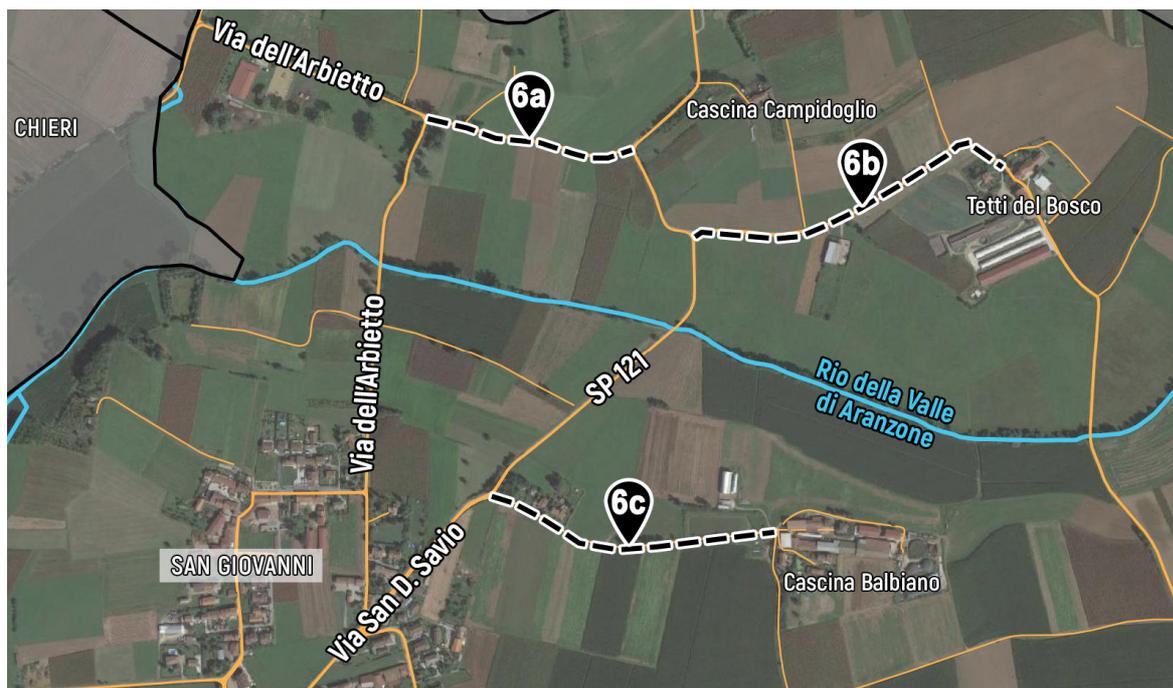
MODIFICHE 6a, 6b e 6c

I tre sedimi stradali in oggetto sono localizzati a nord della frazione San Giovanni, all'estremità settentrionale del territorio comunale.

Il tracciato 6a, con una lunghezza di circa 350 m, collega Via dell'Arbietto ad una diramazione secondaria che porta alla cascina Campidoglio.

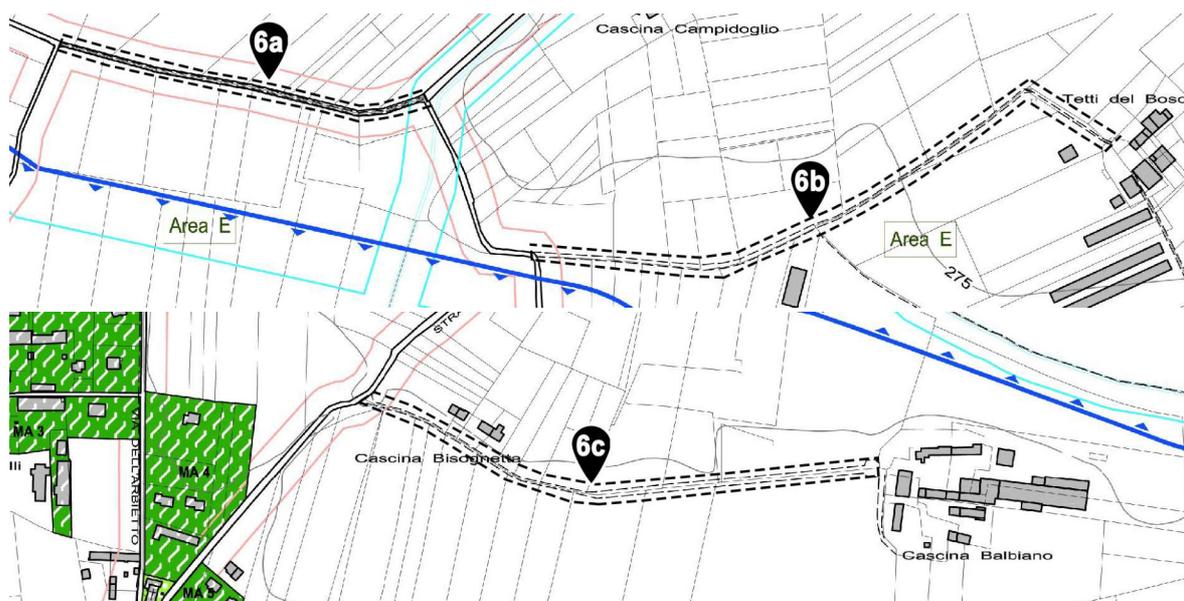
La strada 6b, di circa 580 m, consente il collegamento tra la SP 121, che conduce al Capoluogo e la cascina Tetti del Bosco.

Infine, il tratto di viabilità 6c, lungo circa 470 m, diramandosi da Via San Domenico Savio – SP 121, conduce alla cascina Balbiano.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Tutti e tre si configurano strade rurali asfaltate che attraversano il territorio agricolo, e in quanto tali riconosciute anche a livello catastale.



Estratti della "Tavola B1 - Azionamento e viabilità per il territorio comunale" del PRGC con la localizzazione dei tracciati viari in oggetto.

MODIFICA 6d

Il terreno individuato come idoneo ad accogliere il nuovo spazio polifunzionale è localizzato in aderenza a un ambito comunale esistente e in parte edificato, prospiciente Strada Vernante. L'area per servizi da trasferire attualmente è localizzata a sud del cimitero, all'intero della fascia di rispetto vigente.



Ortofoto del territorio del Comune di Riva presso Chieri con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Il Piano vigente classifica il lotto su cui l'Amministrazione Comunale intende realizzare l'opera pubblica come "E - Area agricola", adiacente all'area per servizi "SN41 - Area per servizi pubblici in progetto" in parte già attuata (è stato realizzato il magazzino comunale). Esso è esterno sia alla fascia di rispetto cimiteriale vigente sia a quella dei 200 m prevista all'articolo 27 della LR 56/77.

Il lotto da cui verrà trasferita la destinazione a servizi pubblici è classificato come SN17, ed è interno alla fascia di rispetto cimiteriale vigente.



	RE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
	RI - Aree residenziali di nuovo impianto
	SN - Aree per servizi pubblici in progetto
	SE - Aree per servizi pubblici esistenti
	IE - Aree produttive esistenti e confermate
	E - Aree agricole

Estratto della "Tavola A2 - Azzonamento e viabilità per le aree urbanizzate" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Entrambi i lotti si configurano come aree libere coltivate, adiacenti ai tessuti edificati e alle viabilità secondarie esistenti.

La Variante prevede il trasferimento della destinazione a servizi dall'ambito interno alla fascia di rispetto cimiteriale a quello lungo Strada Vernante, adiacente al complesso polisportivo comunale e all'area di proprietà pubblica che ospita il magazzino realizzato di recente.

L'area è facilmente allacciabile alla rete dei sottoservizi.

CONTENUTI

Per quanto afferente le modifiche **6a**, **6b** e **6c**, sugli elaborati di Piano verranno individuati con il corretto segno grafico i sedimi viari dei tracciati già esistenti per cui è prevista l'acquisizione per poter eseguire opere di manutenzione.



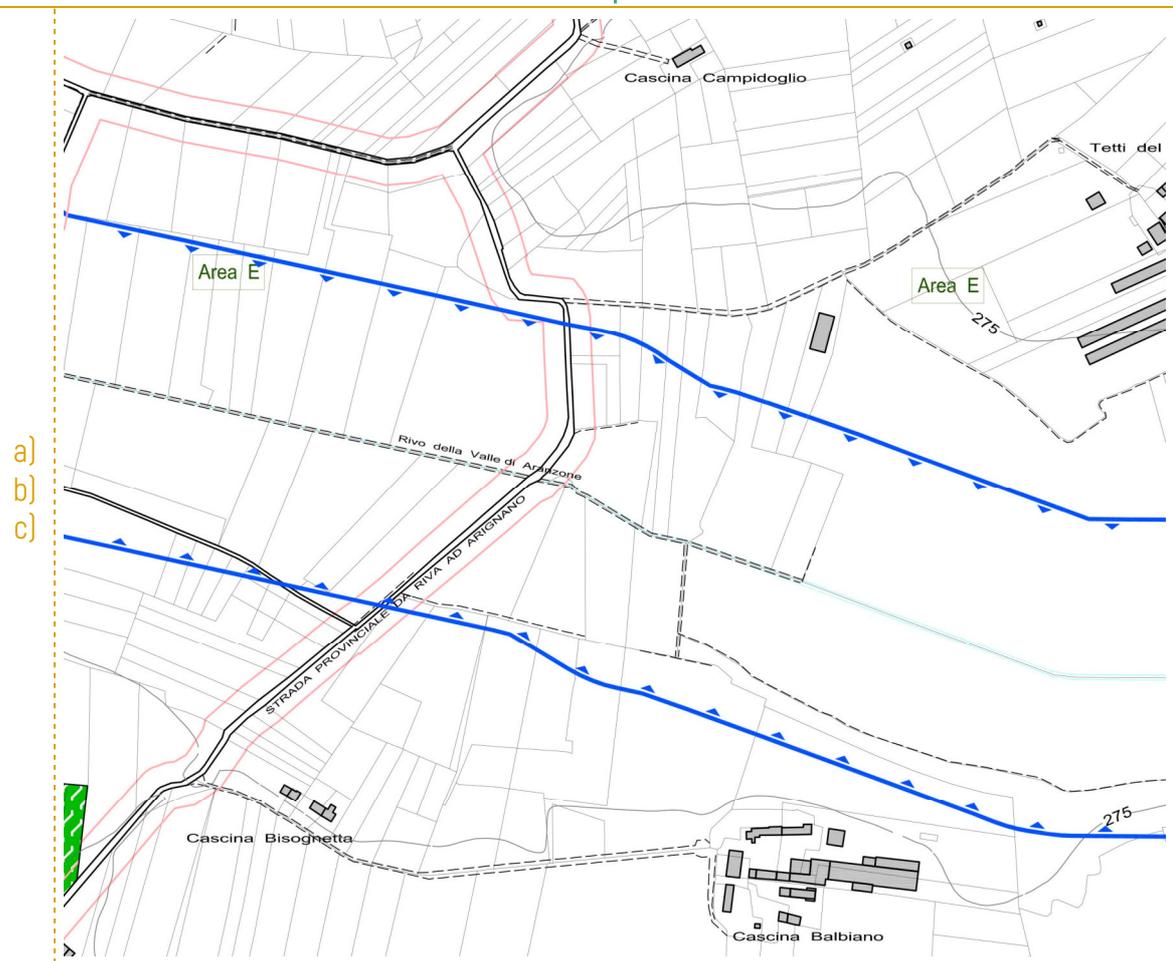
La modifica **6d**, invece, comporta il trasferimento della destinazione "a servizi", a parità di superficie, dal lotto attualmente classificato come SN17 a quello ricadente in area agricola, adiacente all'ambito SN41.

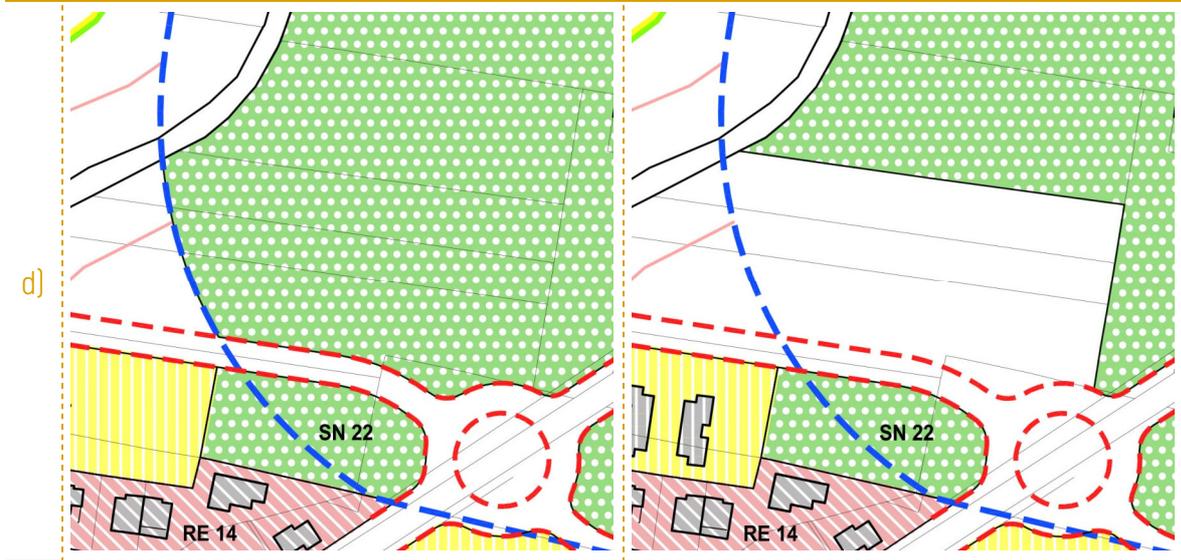
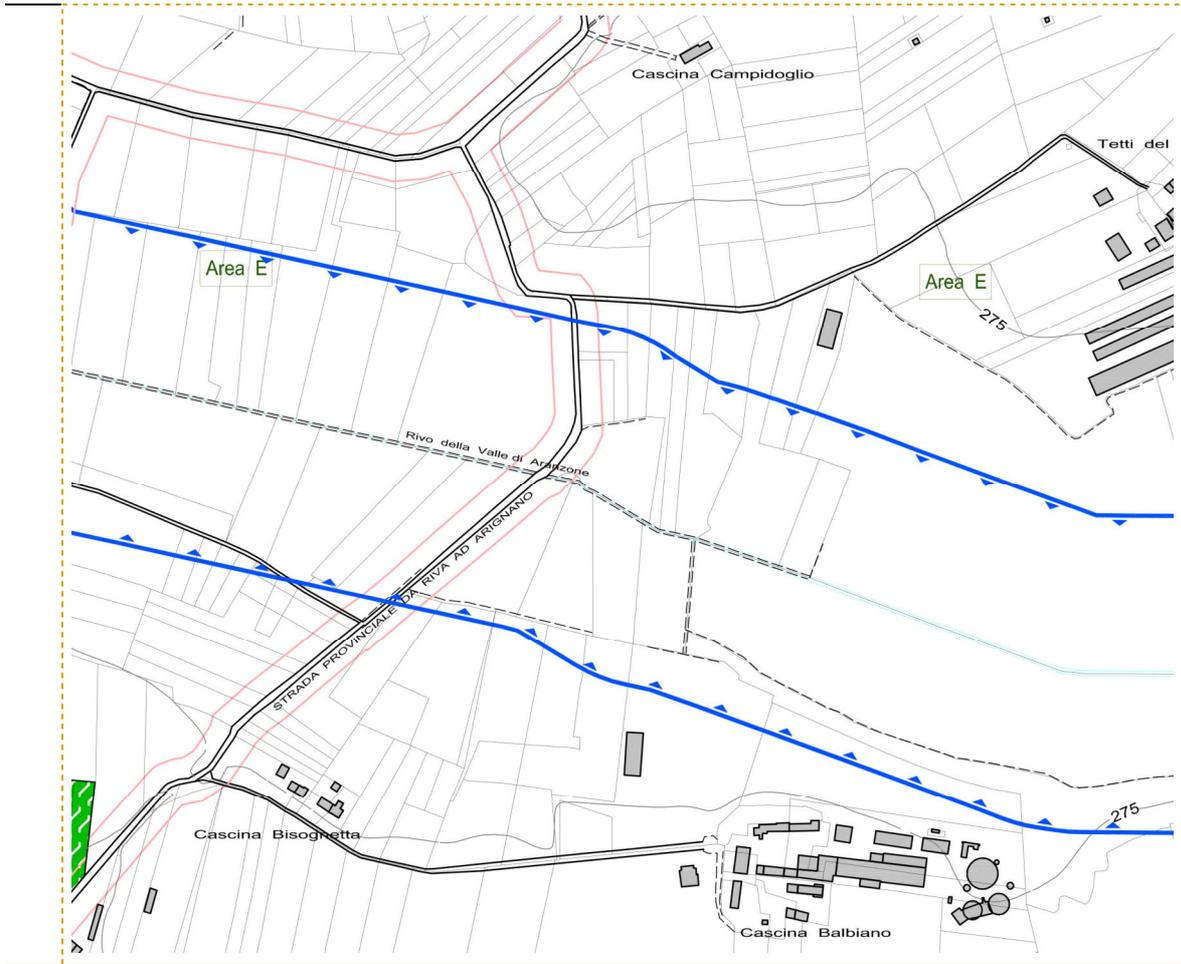
➔ ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

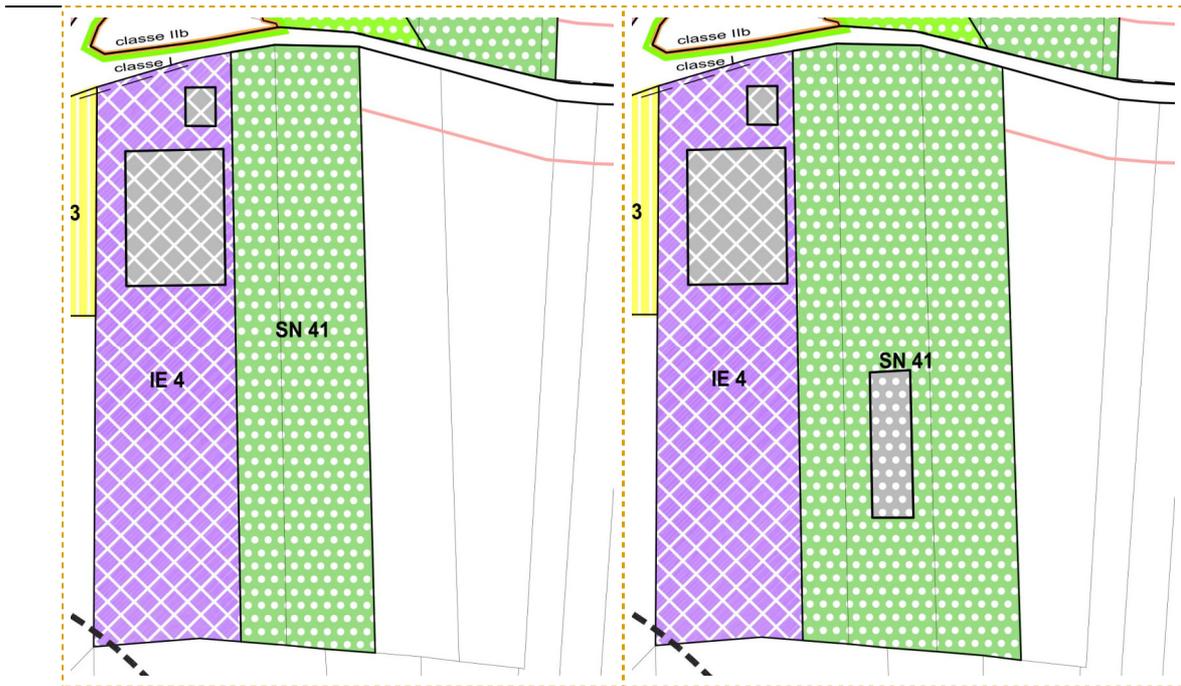
Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante







- Modifica della scheda normativa SN17.
- Modifica della scheda normativa SN41.

5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE

I contenuti della presente Variante, come prospettati nei capitoli precedenti, risultano conformi all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto concerne i limiti posti alle Varianti Parziali.

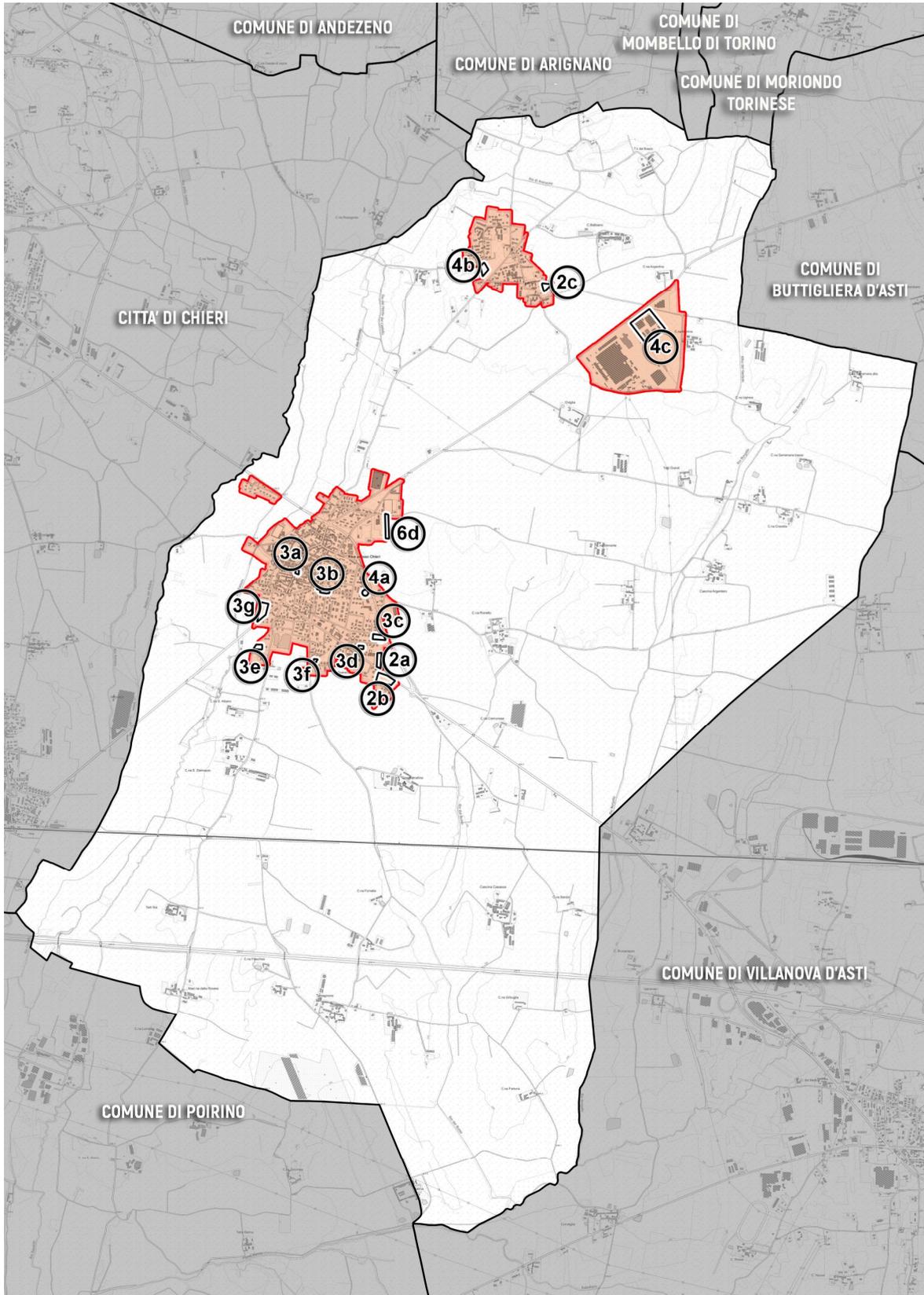
La tabella seguente, con riferimento al comma 5 e alla sua ripartizione in lettere, evidenzia gli elementi che concorrono a definire la natura "parziale" delle modifiche introdotte dalla Variante stessa:

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a)	<p><i>"Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione."</i></p>
	<p>I contenuti della presente Variante non incidono sull'impianto strutturale del PRGC vigente (i cui obiettivi strategici sono desumibili dalla Relazione Illustrativa di Piano), né sono riferibili alle modifiche introdotte con l'approvazione dello strumento urbanistico generale.</p>
b)	<p><i>"Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale."</i></p>
	<p>Le modifiche effettuate nell'ambito della presente Variante Parziale non sono riferibili ad infrastrutture di rilevanza sovracomunale.</p> <p>Infatti, come illustrato nei capitoli precedenti del presente documento, si tratta di interventi che hanno una portata esclusivamente comunale.</p>
c)	<p><i>"Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge."</i></p>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegate di seguito riportano infatti le quantità stralciate, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.</p>
d)	<p><i>"Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, oltre i valori minimi di cui alla presente legge."</i></p>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegate di seguito riportano infatti le quantità aggiunte, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.</p>

e)	<p><i>"Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i 10.000 abitanti; non incrementano la predetta CIR in misura superiore al 4%, nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti, con un minimo di 500 mq di superficie ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale [...]"</i></p>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante Parziale n.9 non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore vigente: infatti, i nuovi lotti di completamento e i puntuali incrementi di capacità edificatoria usufruiscono della volumetria delle aree edificabili eliminate con la presente Variante, oltre che di quella accantonata nel PRG vigente e stralciata con precedenti varianti.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegate di seguito dimostrano come le quantità aggiunte siano inferiori a quelle stralciate.</p>
f)	<p><i>"Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore [...] all'8%⁵ nei comuni con popolazione residente fino ai 10.000 abitanti."</i></p>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante Parziale n.9 comporta da un lato un decremento delle superfici territoriali destinate ad attività economiche, disponendo lo stralcio di due ambiti produttivi ancora inattuati (cfr. mod. 1b e 1c), e dall'altro incrementa le potenzialità edificatorie di alcuni ambiti già edificati e occupati da attività artigianali o commerciali (cfr. mod. 4).</p> <p>Come dimostrato nelle verifiche dimensionali riportate di seguito, la sommatoria finale degli incrementi di superficie utile rispetta comunque i limiti fissati dal comma 5° dell'art.17 della L.R. 56/77, anche considerando il complesso delle varianti parziali approvate dal Comune.</p>
g)	<p><i>"Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente."</i></p>
	<p>La Variante riguarda modifiche che non comportano ricadute significative sotto il profilo geologico, e prevede trasformazioni coerenti con il quadro del dissesto e con la zonizzazione di sintesi. Non viene modificata in alcun modo la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico.</p>
h)	<p><i>"Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti."</i></p>
	<p>La Variante non si riferisce a beni culturali e paesaggistici o ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, né comporta modifiche alle norme di tutela e salvaguardia dei medesimi.</p>

⁵ Articolo 62, comma 1 della LR 13/2020: "I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all' articolo 17 comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti."



Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati" ex art.12, comma 2, punto 5 bis) della LR 56/77, approvata dal Comune con DCC n.21 del 07/07/2014, con la localizzazione delle previsioni insediative di variante.

Il comma 6 del medesimo art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. dispone inoltre che *"[...] le previsioni insediative oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante"*.

Per tutte le modifiche che comportano nuovi usi insediativi del suolo o incrementi delle potenzialità edificatorie residenziali è stata verificata la presenza o la possibilità di comodo allaccio alle reti dei sottoservizi comunali (cfr. schede delle modifiche riportate nel capitolo 4 della presente Relazione Illustrativa).

Inoltre, nell'immagine riportata nella pagina precedente, è evidenziato come tutte le previsioni insediative contemplate dalla presente Variante siano interne o contigue ad aree ricomprese nella *"Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati"* ex art.12, comma 2, punto 5 bis) della LR 56/77, approvata dal Comune con DCC n.21 del 07/07/2014.

5.1

PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI

Con riferimento ai disposti del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 come modificata dalle L.R. 3/2013 e 17/2013, di seguito si riporta *"[...] un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferiti al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga."*

<u>CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE</u> del PRGC (approvato con D.G.R. 15/11/2004 n. 29-13936)	= <u>4.475 abitanti</u>
<u>SUPERFICI A SERVIZI</u> del PRGC Variazioni massime concesse con VP +/- 0,5 mq/ab	= <u>+/- 2.237,50 mq</u>
<u>SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE</u> del PRGC= Totale delle ST per attività economiche previste dal PRG	= <u>647.131 mq</u>
Incremento massimo concesso con VP pari all'8%: 8% di 647.131 mq	= <u>51.770,50 mq</u>
<u>CAPACITÀ EDIFICATORIA RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE</u> del PRGC= Totale delle SU per attività economiche previste dal PRG	= <u>459.032,50 mq</u>
Incremento massimo concesso con VP pari all'8%: 8% di 459.032,50 mq	= <u>36.722,60 mq</u>

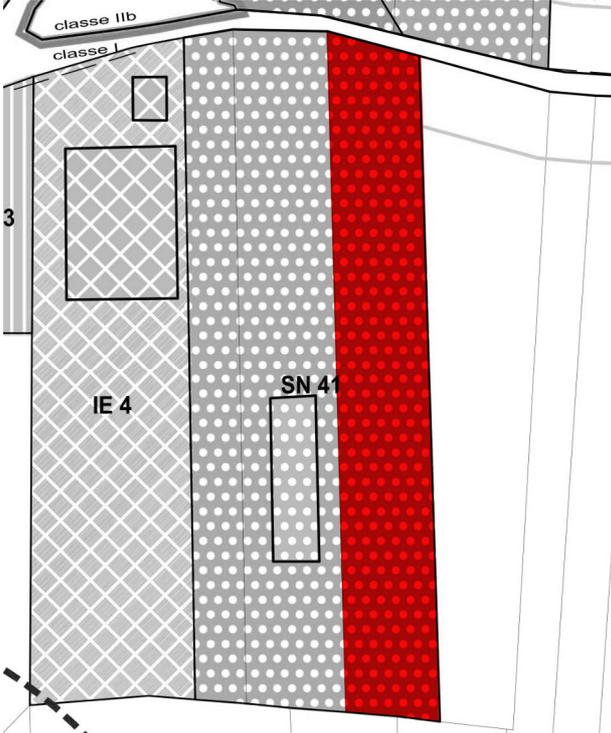
VARIANTI PARZIALI	ESTREMI DI APPROVAZIONE	PARAMETRI ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.			
		LETT C) LETT. D)	LETT. E)	LETT. F)	
VP1	DCC n. 43 del 23/11/2006	---	---	---	
VP2	DCC n. 43 del 11/12/2007	---	---	---	
VP3	DCC n.44 del 11/12/2007	---	---	ST + 32.893 mq	SU + 8.965,6 mq
VP4	DCC n.21 del 16/04/2009	---	---	---	
VP5	DCC n.12 del 29/04/2010	- 395 mq	- 4.053 mc	---	
VP6	DCC n 13 del 24/02/2011	- 1.218 mq	---	---	
VP7	DCC n. 34 del 26/10/2011	+ 2.944 mq	---	ST - 865 mq	SU + 11.096,7 mq
VP8	DCC n. 30 del 12/09/2012	---	---	---	
VP9		+ 616 mq	+ 3.960,20 mc	ST - 35.592 mq	SU + 14.742,75 mq
TOTALI		+ 1.947 mq	- 92,80 mc	ST - 3.564 mq	SU + 34.805,05 mq

5.2

VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

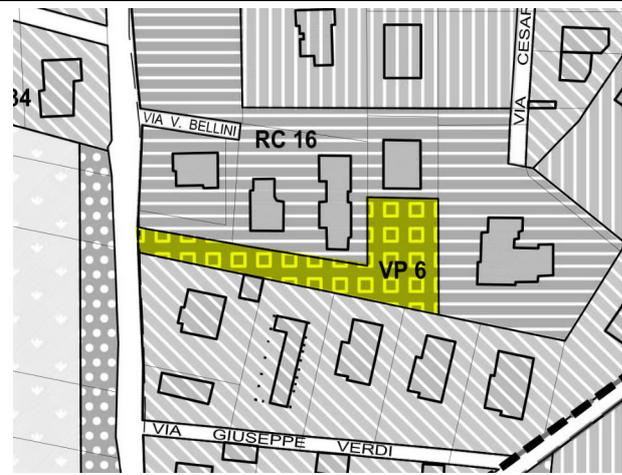
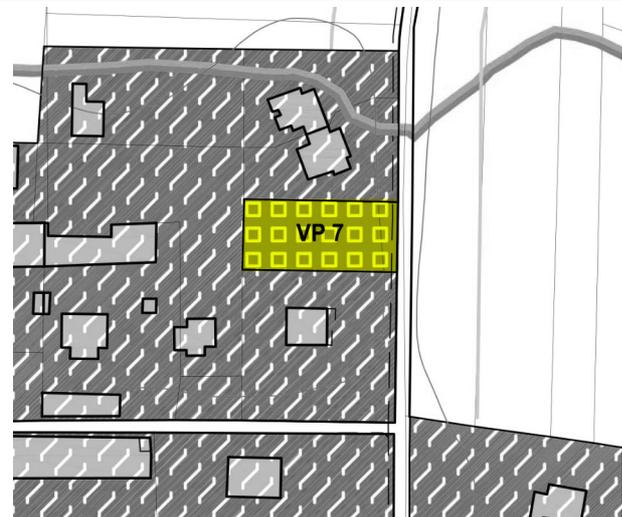
Superfici a Servizi

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.2a RICONOSCIMENTO DELLA NUOVA AREA SE26 INDIVIDUAZIONE DELLA NUOVA AREA SN44	
	---	+ 1.973 mq +430 mq

 <p>RI 29 SN 45 SEPIE UNICARETTI</p>	<p>MODIFICA n.2b INDIVIDUAZIONE DELLA NUOVA AREA SN45</p>	
 <p>classe IIb classe I 3 IE 4 SN 41</p>	<p>MODIFICA n.6d AMPLIAMENTO DELL'AREA A SERVIZI SN41</p>	
 <p>SN 22</p>	<p>MODIFICA n.3b STRALCIO PARZIALE DELL'AREA A SERVIZI SN17</p>	
<p>DECREMENTO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:</p>		<p>- 7.637 mq</p> <p>+616 mq</p>

capacità insediativa massima di PRG	4.475 abitanti
superficie per servizi in incremento o diminuzione consentita con Variante Parziale (+/- 0,5 mq/ab)	+/- 2.237,50 mq
saldo superficie per servizi pubblici incrementata in occasione di precedenti Varianti Parziali	+ 1.331 mq
superficie per servizi pubblici incrementata con la presente Variante Parziale	+616 mq
saldo finale di superficie per servizi pubblici incrementata con Varianti Parziali	+ 1.947 mq
verifica standard: 1.947 mq < 2.237,50 mq - 0,44 mq/ab	

Residuo di Capacità Edificatoria a destinazione residenziale

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.1a RIDUZIONE DELL'AREA RC16 - 1.300 mq x 1,00 mc/mq = 1.300 mc	---
	MODIFICA n.1d RIDUZIONE DELL'AREA MA4 - 950 mq x 0,60 mc/mq = 571,80 mc	---

	<p>MODIFICA n.2a INDIVIDUAZIONE NUOVA AREA RC20</p>	
	<p>MODIFICA n.2b INDIVIDUAZIONE NUOVA AREA RI29</p>	
	<p>MODIFICA n.2b INDIVIDUAZIONE NUOVA AREA RI29</p>	
<p>---</p>	<p>1.800 mc</p>	
<p>---</p>	<p>8.850 mq x 0,4 mc/mq = 3.540 mc</p>	
<p>---</p>	<p>400 mc</p>	

	<p>MODIFICA n.3d INCREMENTO PUNTUALE DELLA CUBATURA IN AREA RC14</p> <table border="1" data-bbox="810 327 1380 745"> <tr> <td style="text-align: center;">---</td> <td style="text-align: right;">150 mc</td> </tr> </table>	---	150 mc
---	150 mc		
	<p>MODIFICA n.3d INCREMENTO PUNTUALE DELLA CUBATURA IN AREA RE38</p> <table border="1" data-bbox="810 887 1380 1361"> <tr> <td style="text-align: center;">---</td> <td style="text-align: right;">450 mc</td> </tr> </table>	---	450 mc
---	450 mc		
	<p>MODIFICA n.3d INCREMENTO PUNTUALE DELLA CUBATURA IN AREA RE21</p> <table border="1" data-bbox="810 1503 1380 1921"> <tr> <td style="text-align: center;">---</td> <td style="text-align: right;">450 mc</td> </tr> </table>	---	450 mc
---	450 mc		
<p>Ammontare complessivo delle assegnazioni di capacità edificatoria a destinazione residenziale effettuate con la presente Variante : + 4.918,20 mc</p>			

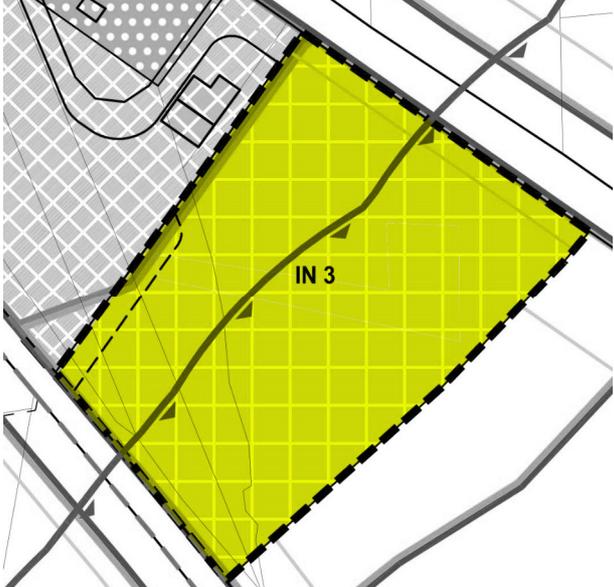
Volumetria residenziale stralciata in occasione di precedenti Varianti Parziali:

- stralcio di area MA con VP5 - 4.053 mc
- residuo di cubatura in area SE24 - 958 mc

Volumetria residenziale assegnata in occasione della presente Variante Parziale: + 4.918,20 mc

Saldo finale - 92,80 mq

Residuo di Capacità Edificatoria per attività economiche

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.1b STRALCIO DELL'AREA IN2	
	ST= - 17.715 mq SU = - 11.072 mq	---
	MODIFICA n.1c STRALCIO DELL'AREA IN3	
	ST = - 12.630 mq SU = - 7.893,75 mq	

	<p>MODIFICA n.2° PARZIALE STRALCIO DELL'AREA TR1</p>	
	<p>ST = - 7.135 mq SU = - 3.567,5 mq</p>	
	<p>MODIFICA n.4a INCREMENTO PUNTUALE DI VOLUMETRIA</p>	
		<p>ST = 0 mq SU = + 500 mq</p>
	<p>MODIFICA n.4b INCREMENTO PUNTAULE DI AREA E VOLUMETRIA</p>	
		<p>ST = 1.888 mq SU = + 236 mq</p>

	MODIFICA n.4c INCREMENTO DELL'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	
		ST = 0 mq SU = + 36.540 mq
Ammontare complessivo delle retrocessione di superficie territoriale per attività economiche effettuate con la presente Variante :		
		- 35.592 mq
Ammontare complessivo delle assegnazioni di capacità edificatoria per attività economiche effettuate con la presente Variante :		
		+ 14.742,75 mq

SUPERFICI TERRITORIALI

Totale delle ST per attività economiche previste dal PRG	647.131 mq
Incremento massimo concesso con VP pari all'8%: 8% di 647.131 mq	51.770,50 mq
saldo superfici territoriali incrementata in occasione di precedenti Varianti Parziali	32.028 mq
superfici territoriali ridotta con la presente Variante Parziale	- 35.592 mq
saldo finale di superfici territoriali ridotte con Varianti Parziali	- 3.564 mq
verifica - 3.564 mq < 51.770,50 mq	

SUPERFICI UTILI

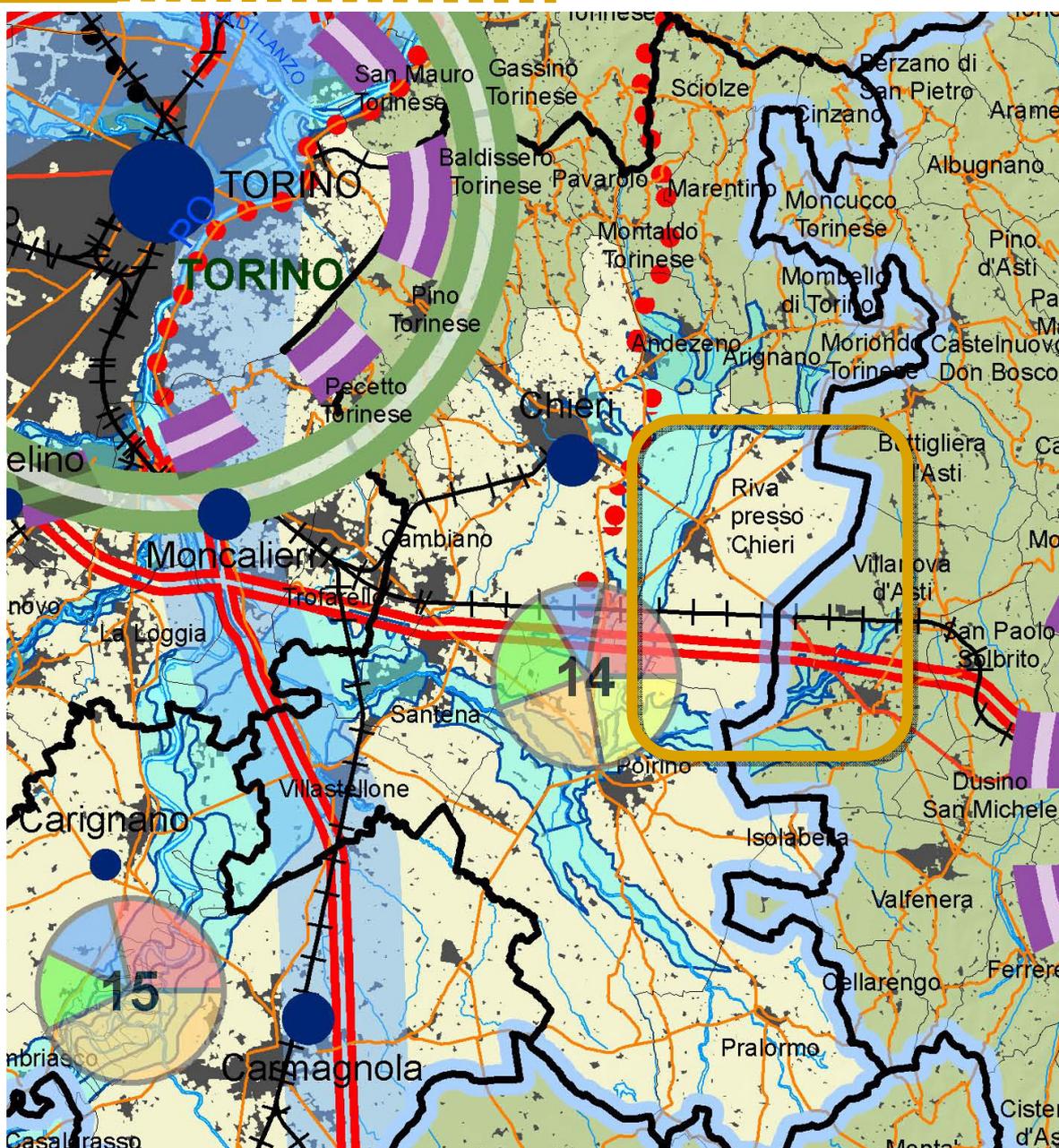
Totale delle SU per attività economiche previste dal PRG	459.032,50 mq
Incremento massimo concesso con VP pari all'8%: 8% di 459.032,50 mq	36.722,60 mq
saldo SU incrementata in occasione di precedenti Varianti Parziali	20.062,30 mq
SU incrementata con la presente Variante Parziale	14.742,75 mq
saldo finale di SU incrementate con Varianti Parziali	34.805,05 mq

verifica
 $34.805,05 \text{ mq} < 36.722,60 \text{ mq}$

6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

I contenuti della Variante Parziale n.9 al PRGC di Riva presso Chieri risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali di livello sovraordinato, come si argomenta in seguito.

6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR.

Il nuovo PTR, approvato con D.C.R. n.122-29783 del 21 luglio 2011, definisce strategie di intervento a scala sovracomunale, suddividendo il territorio in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Il Comune di Riva presso Chieri è compreso nell'AIT 14, denominato "Chierf".

Seppure il diretto confronto tra gli indirizzi del PTR relativi all'intero AIT 14 e le azioni della Variante in oggetto non risulti così agevole, data la diversa scala di riferimento, si può comunque affermare che le modifiche apportate allo strumento urbanistico comunale siano compatibili con le finalità e le strategie perseguite dal PTR, perseguendo:

- il contenimento dello *sprawl*/edilizio residenziale e degli sviluppi a nastro lungo gli assi viari;
- la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la promozione delle aree già destinate dal PRG vigente a funzioni economiche, ma sottoutilizzate, e il consolidamento delle attività produttive già presenti.

Ulteriori elementi di compatibilità derivano dalla lettura dell'articolato normativo del PTR.

ART.16 "RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO"

Nell'ottica di promuovere una crescita equilibrata del sistema locale, la Variante opera per contenere l'edificato frammentato e disperso in territorio agricolo, eliminando/riducendo alcuni ambiti di trasformazione ubicati in posizione di frangia urbana, e prediligendo lo sviluppo di aree contigue o intercluse ai tessuti edificati.

Promuove inoltre il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia in territorio rurale sia in ambito urbano, ampliando il ventaglio di destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto delle preesistenze e del contesto circostante.

ART.20 "LE AREE URBANE ESTERNE AI CENTRI STORICI"

Secondo il PTR, le aree urbanizzate esistenti sono il luogo privilegiato per la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento dell'edificato, e per la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale e riuso del patrimonio edilizio.

La Variante si occupa di consentire interventi di completamento di lotti interclusi o aderenti ai tessuti edilizi esistenti e facilmente allacciabili alle reti di urbanizzazione primaria (Mod. 2), operazioni di densificazione di aree totalmente o in parte già edificate (Mod. 3 e 4) e di riuso di fabbricati esistenti (Mod. 5).

ART.21 "GLI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE"**ART.22 "LA RETE COMMERCIALE"**

Il PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, mettendo in evidenza le aree da privilegiare – anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

A livello locale, la Variante interviene su una porzione della zona industriale sita a nord del territorio comunale (mod. 4c), consentendo la densificazione del tessuto preesistente, e in generale sulle aree artigianali e commerciali esistenti, estendendo il ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse, al fine di consentire l'ampliamento del mix funzionale delle attività economiche, nell'ottica della complementarità e compatibilità delle stesse. È infatti intenzione dell'Amministrazione sia massimizzare il patrimonio edilizio già realizzato sia aumentare l'attrattività dei comparti rimasti finora inattuati, ma che comunque presentano ottimali condizioni di accessibilità e di infrastrutturazione.

ART.24 "LE AREE AGRICOLE"**ART.27 "LE AREE RURALI PERIURBANE"**

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari del PTR la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela delle unità produttive. In particolare, nelle aree rurali periurbane – che, per la posizione prossima alle zone urbane, la compenetrazione di attività e la pluralità di interessi incidenti, non sono in grado di esprimere una vocazione d'uso definita e stabile – sono da perseguire prioritariamente la limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo e il mantenimento della conduzione agricola dei fondi.

La Variante punta a stabilizzare il confine tra l'edificato continuo e le altre parti del territorio e a favorire la permanenza dell'attività agricola rinunciando a previsioni che si insinuano nel territorio rurale e incentivando contestualmente l'attuazione delle aree già previste dal PRG vigente.

ART.30 "LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE"**ART.31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"**

Il Piano regionale "*riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile*" e assume come "*obiettivo strategico la riduzione e il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori*", in modo da promuoverne lo sviluppo sostenibile.

La Variante stralcia ambiti edificabili, migliorando l'assetto (anche ambientale) di alcune aree di completamento urbano/trasformazione e restituendo alla destinazione

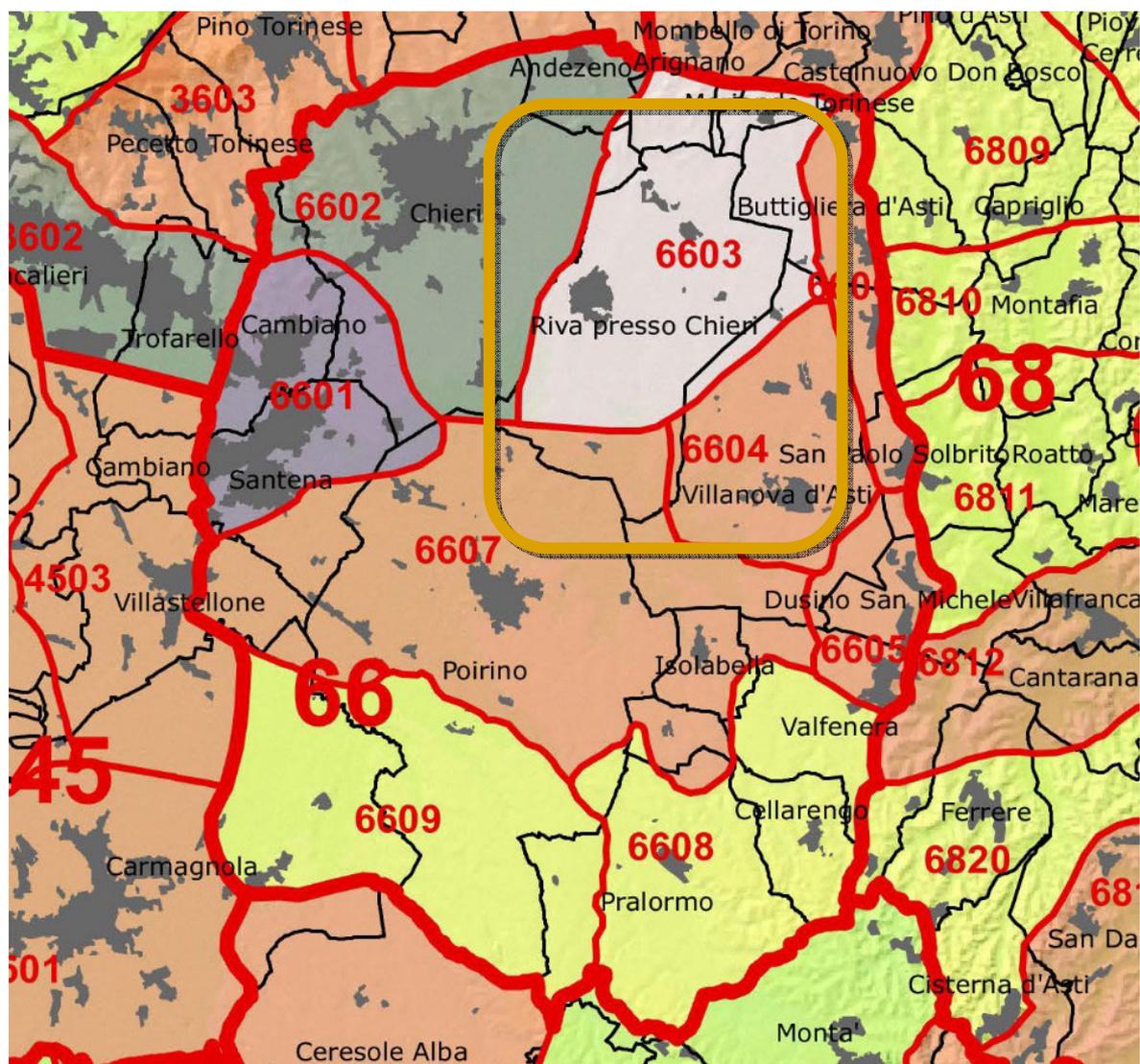
agricola o a verde privato circa 32.600 mq di terreno. Inoltre, indirizza a soddisfare eventuali esigenze insediative tramite interventi su tessuti urbani esistenti, nell'ottica di limitare il consumo di suolo esterno.

6.2

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Rispetto al nuovo PPR, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, il comune di Riva presso Chieri fa parte dell'ambito 66, denominato "Chierese e altopiano di Poirino".

Il Piano Paesaggistico Regionale, come riportato sulla tavola P3 - "Ambiti e unità di paesaggio", suddivide le AP in Unità di Paesaggio (UP); il territorio comunale di Riva presso Chieri ricade per la maggior parte sulla UP 6603 denominata "Piana di Riva" e per la parte restante nelle UP 6604 "Piana di Villanova" e 6607 "Altopiano di Ceresole d'Alba".



Estratto della "Tavola P3 - Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

Tra le linee d'azione finalizzate al conseguimento di obiettivi specifici di qualità paesaggistica all'interno del suddetto AP figurano:

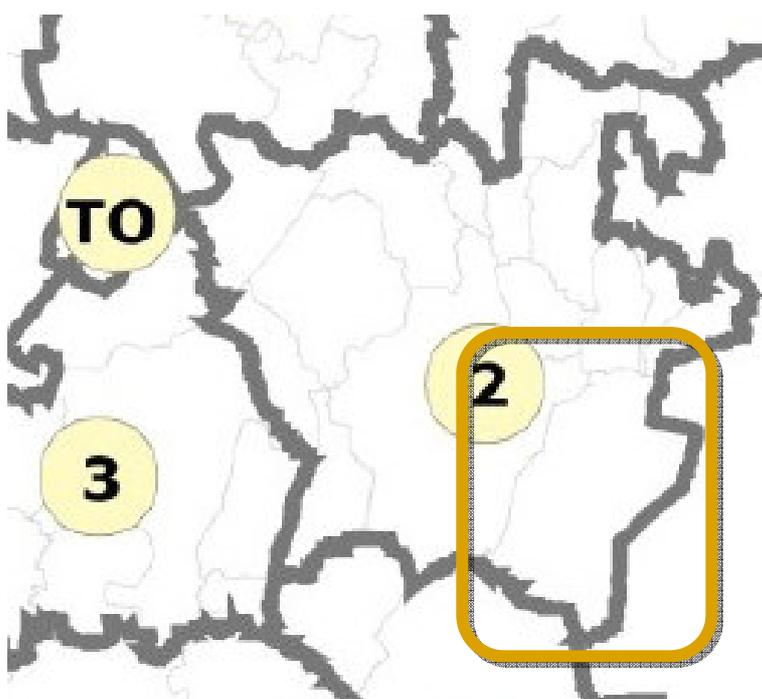
- limitazioni di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali;
- tutela delle aree agricole periurbane;
- conservazione della continuità degli spazi aperti nella piana agricola;
- promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nei tessuti edificati a destinazione residenziale e produttiva.

La Variante incentiva la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente e promuove la completa attuazione delle aree già previste dal PRG vigente e di limitati lotti di completamento, ubicati in punti strategici del territorio e facilmente allacciabili alla rete dei sottoservizi comunali, preservando gli ambiti agricoli e a maggiore naturalezza da espansioni per scopi urbani.

Per l'illustrazione dettagliata della coerenza tra Indirizzi, Direttive e Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e modifiche apportate al PRG vigente dalla Variante Parziale n.9, si rimanda all'**Appendice** della presente relazione, *[Verifica di coerenza della Variante con la disciplina di beni e componenti del PPR.](#)*

6.3

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)



Estratto dalla "Relazione illustrativa" del PTC2 (fig.29 a pag.65).

Il PTC2 (approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale.

Riva presso Chieri è ricompreso nell'AAS 4 denominato "Ambito Metropolitano di Torino - Ovest".

Tra gli obiettivi principali del Piano provinciale (art.14 delle NTA) figurano il contenimento del consumo di suolo, la riduzione delle pressioni ambientali e la tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica.

Nonostante la diversa scala territoriale di riferimento dei due strumenti, anche la Variante n.9 al PRG del Comune di Riva presso Chieri opera in coerenza con tali finalità, prevedendo mutamenti di destinazione d'uso/riclassificazioni di aree già rientranti nella zonizzazione urbanistica o prive di valori ecologici e agricoli, e disponendo azioni di mitigazione e di compensazione ambientale.

Ulteriori elementi di coerenza si possono riscontrare nell'articolato normativo e nelle cartografie del PTC2.

ART.13 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI (DIRETTIVA)"

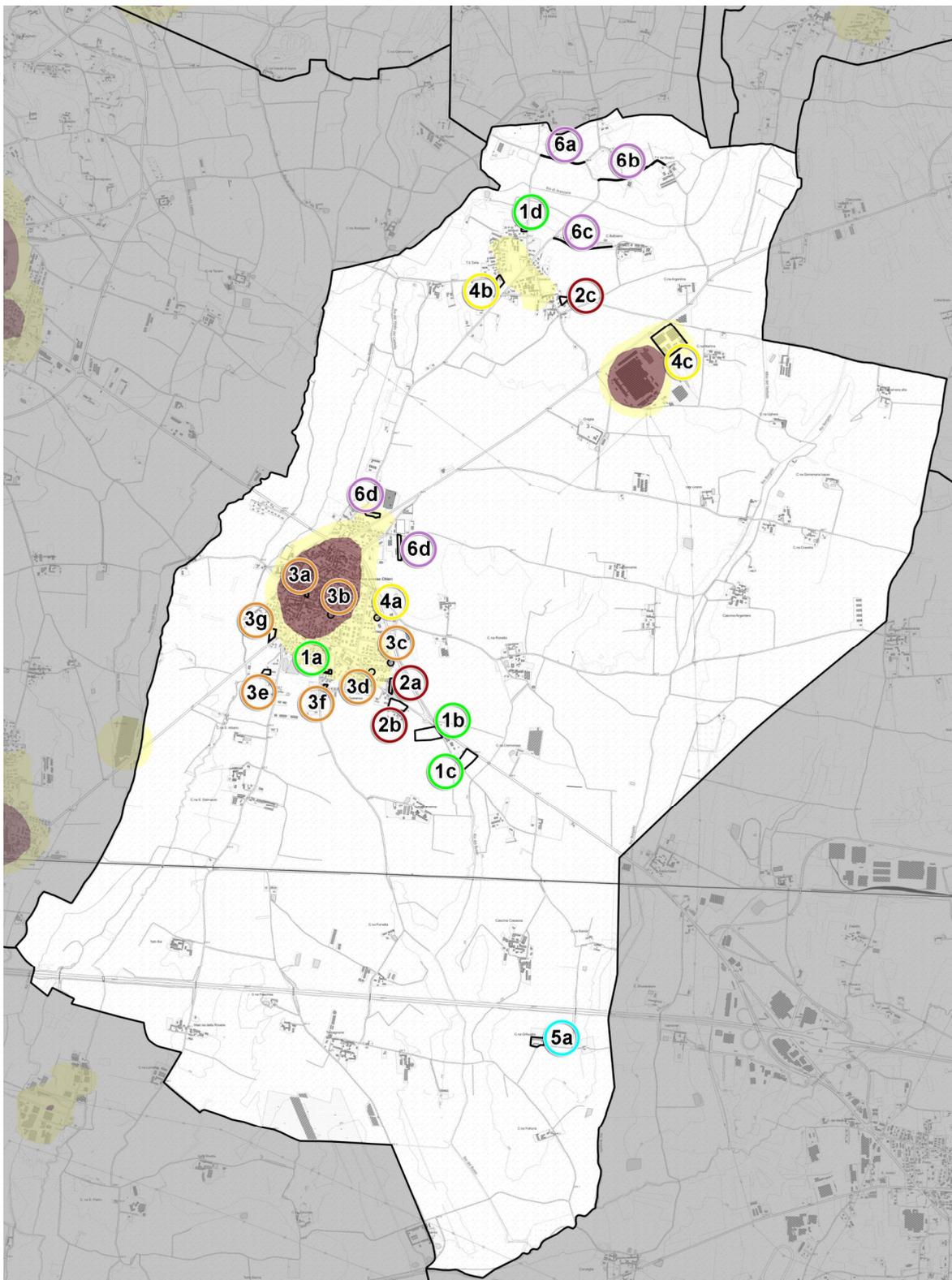
Il PTC2 dispone che *"gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione di insediamenti, opere, manufatti, infrastrutture, dovranno essere prioritariamente mitigati"*, mentre *"gli impatti residuali, che non è possibile evitare e mitigare, dovranno essere oggetto di opportune compensazioni ambientali, culturali e sociali"*.

Si è detto che la maggior parte delle modifiche contemplate dalla Variante non interessano suoli non urbanizzati o non già gravati da previsioni di PRG, e che essa introdurrà nell'apparato normativo misure di mitigazione da accompagnare alle trasformazioni del suolo, per massimizzare l'inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi previsti. Inoltre, dispone il versamento di "oneri ambientali" tesi alla rinaturazione di un lotto impermeabilizzato e degradato.

TITOLO II, CAPO I "REGOLE GENERALI PER LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO LIBERO"

Il Piano provinciale attribuisce agli strumenti urbanistici generali e relative varianti *"l'obiettivo strategico del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling"*, privilegiando, *"per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde"*. Pertanto, promuove il recupero - anche attraverso idonei mutamenti di destinazione - e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate, prevede interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi, esclude nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero/non urbanizzato al fine di realizzare forme compatte degli insediamenti.

La Variante n.9 contribuisce a concretizzare queste azioni a livello locale, dal momento che incentiva lo sviluppo interno agli insediamenti abitativi e ai comparti industriali esistenti, promuove la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo e nei tessuti industriali, favorisce la stabilizzazione dei margini urbani e la contestuale implementazione delle aree per servizi là dove è stata registrata una mancanza.



Aree dense e di transizione individuate dal PTC2 sul territorio di Riva presso Chieri.

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale ai sensi dell'art.16 delle NdA, sebbene il Comune di Riva presso Chieri non abbia ancora provveduto a redigere la propria *Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere*, è comunque possibile esporre alcune considerazioni localizzando le modifiche oggetto di Variante sul modello di perimetrazione proposto dalla Città Metropolitana:

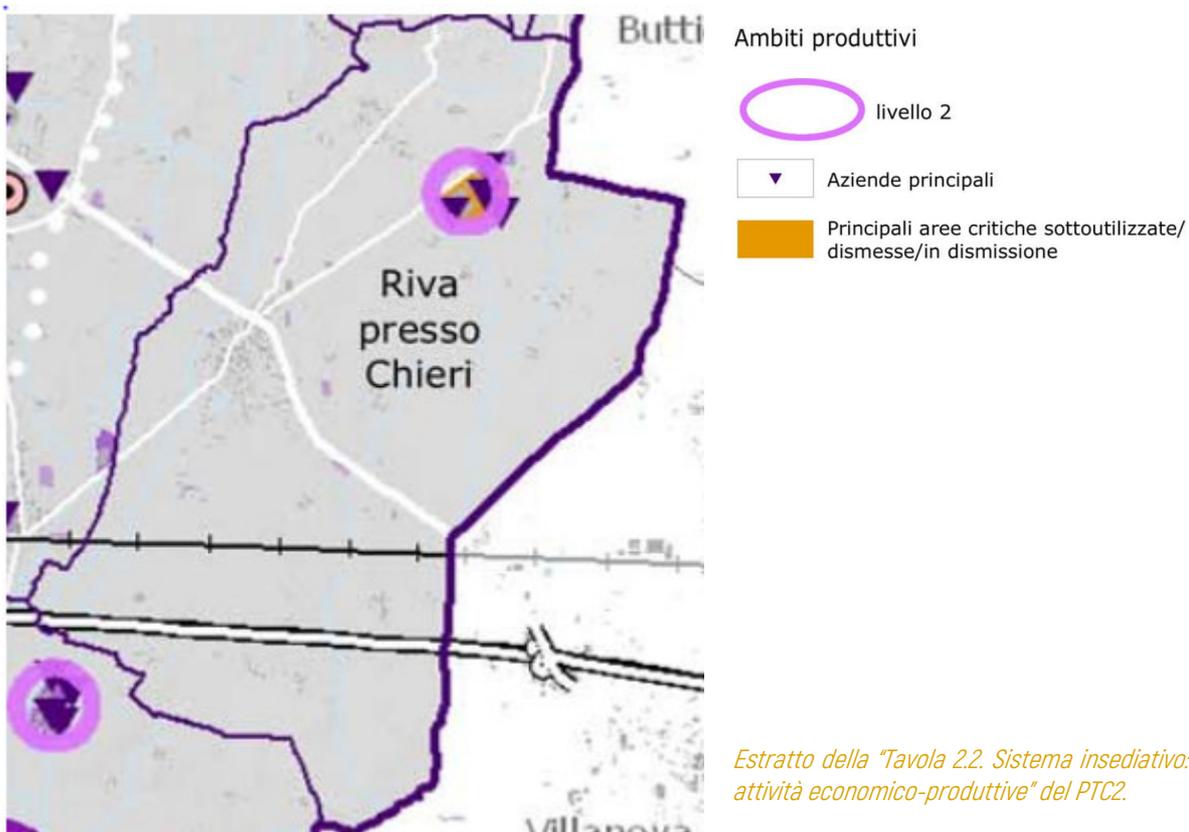
- tutte le aree retrocesse alla destinazione agricola o pertinenziale alle residenze sono localizzate in territorio agricolo aperto o ai margini dell'edificato esistente (Mod. 1);
- gli ambiti riconosciuti come lotti di completamento con la modifica 2 si situano ai margini delle aree di transizione o al di fuori di esse; si evidenzia ad ogni modo che, così come dimostrato nei capitoli precedenti, si tratta di aree intercluse ai tessuti edificati e alla viabilità esistenti, e allacciabili alla rete dei sottoservizi comunali, che verrebbero sicuramente incluse nella *Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere* da redigere a scala comunale;
- la maggior parte degli ambiti appartenenti alla terza categoria (Mod. 3) è interna alle aree dense o a quelle di transizione; fanno eccezione le modifiche 3e e 3f, già appartenenti ai tessuti residenziali esistenti e confermati, per le quali la variante prevede esclusivamente un incremento delle cubature realizzabili;
- tutte le aree appartenenti alla quarta categoria sono localizzate ai margini dell'edificato esistente, in area di transizione (Mod. 4);
- gli ambiti oggetto delle modifiche 5 e 6a, 6b e 6c, essendo riferite a cascine esistenti e a tracciati viari in territorio rurale, appartengono alle aree libere;
- anche l'ampliamento dell'area per servizi SN41 (modifica 6d) appartiene alle aree libere secondo il modello proposto dal PTC2, ma a tal proposito si evidenzia che i terreni frontistanti sono tutti destinati a standard e occupati dal centro polisportivo, pertanto non fanno parte del territorio agricolo, e che la stessa area SN41 è in parte attuata, in quanto recentemente è stato realizzato il magazzino comunale.

ART.24 "SETTORE PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE"

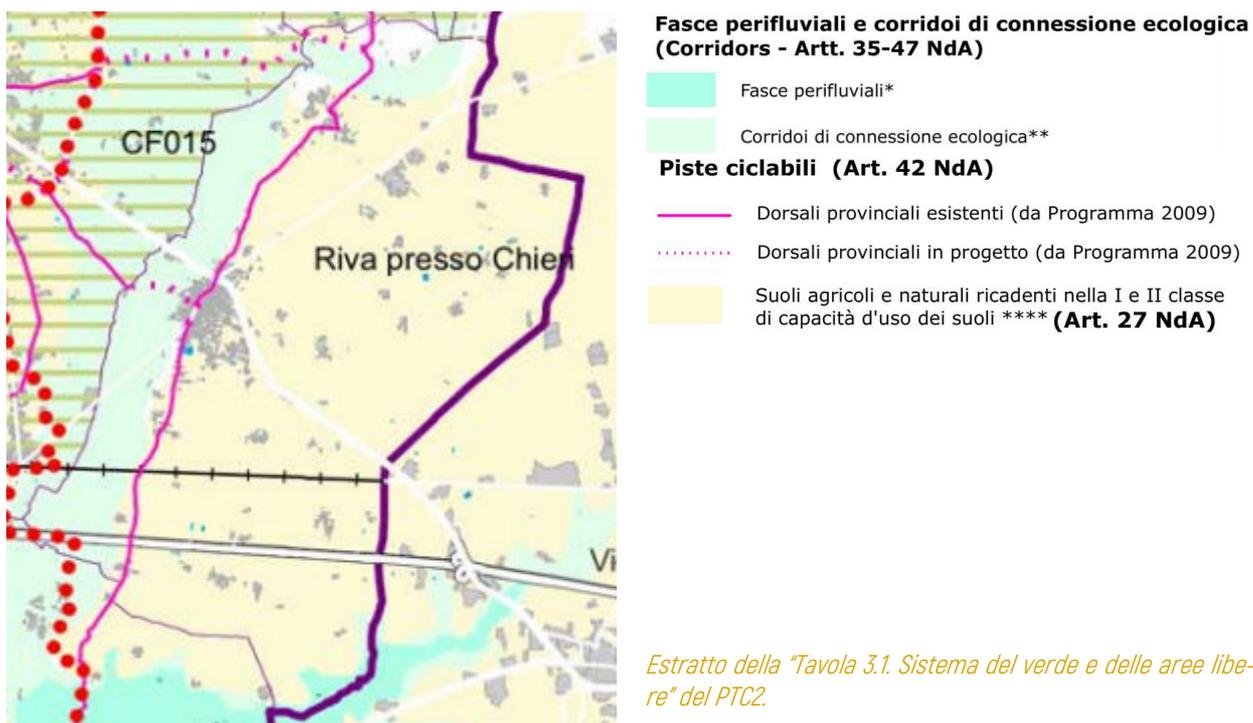
L'area produttiva di Riva presso Chieri è riconosciuta dal PTC2 come ambito produttivo di II livello, ovvero tra gli "Ambiti caratterizzati da presenze produttive significative o che rappresentano forme di presidio, in aree a vocazione ancora manifatturiera e industriale, ma su cui è complesso, per ragioni territoriali, economiche, ambientali e sociali, favorire ulteriori processi di crescita e concentrazione". Al loro interno si confermano, tutelano e potenziano le destinazioni produttive, anche con la riorganizzazione funzionale degli spazi e sono ammessi limitati ampliamenti.

La Variante, con la modifica 4c, favorisce il potenziamento delle attività economiche che hanno sede nell'area produttiva esistente nella porzione settentrionale del territorio comunale, consentendo incrementi della superficie fondiaria (ma non di

quella coperta), al fine di soddisfare esigenze di ampliamento delle attività in essa già insediate.



ART.27 "AREE AD ELEVATA VOCAZIONE E POTENZIALITÀ AGRICOLA",
ART.35 "RETE ECOLOGICA PROVINCIALE"



Buona parte del territorio comunale rientra tra i suoli agricoli ricadenti in classe I e II di capacità d'uso dei suoli per i quali il PTC2 vieta interventi in grado di pregiudicarne la vocazione, le potenzialità e le caratteristiche pedologiche; i suoli così individuati dovranno essere adibiti, in via preferenziale, all'uso agricolo o ad usi naturalistici.

In accordo con quanto previsto a livello metropolitano, la Variante stralcia previsioni edificatorie che insistono su queste aree confermando l'utilizzo agricolo (Mod. 1) e incentiva la saturazione di aree già compromesse o ricomprese nella pianificazione urbanistica di PRG (Mod. 2 e 3).

La porzione più occidentale del Comune, invece, è interessata dal corridoio di connessione ecologica (*corridors*) individuato con la finalità primaria di "mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua"; nessuna modifica ricade in questa porzione di territorio.

Considerata la complessità della presente 9ª Variante Parziale e l'osservazione avanzata dalla Città Metropolitana di Torino in occasione del pronunciamento di compatibilità con il PTC2 (Determinazione Dirigenziale n.6625 del 09/12/2021), si ritiene utile schematizzare la relazione tra le modifiche introdotte e le principali politiche individuate dal Piano provinciale, ottemperando ai disposti del **comma 4 dell'articolo 10 delle NdA del PTC2** ("l'adeguamento o la verifica di compatibilità dei PRGC ai contenuti del PTC2 dovrà essere evidenziato in modo esplicito nell'ambito della relazione illustrativa esplicitando i criteri delle scelte adottati dal Piano per attuare le politiche individuate dal Piano territoriale in relazione allo specifico contesto comunale").

In particolare, nella tabella di seguito riportata sono contrassegnate con il segno **X** le modifiche che concorrono ad attuare gli obiettivi principali del PTC2, elencati al comma 1 dell'articolo 14 delle NdA.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VP9 →	MOD. 1	MOD. 2	MOD. 3	MOD. 4	MOD. 5	MOD. 6
OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PTC2 (ex art. 14 delle NdA) ↓						
Contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali	X		X	X	X	
Sviluppo socio-economico e policentrismo				X	X	X
Riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita	X	X				
Tutela, valorizzazione e incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità	X					
Completamento e innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali		X				X



APPENDICE

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR

PREMESSA

Questo documento è stato predisposto in ottemperanza all'art.46, c.9 delle Norme di Attuazione del PPR e agli artt.11 e 12 e allegato B del relativo Regolamento attuativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4/R del 22/03/2019.

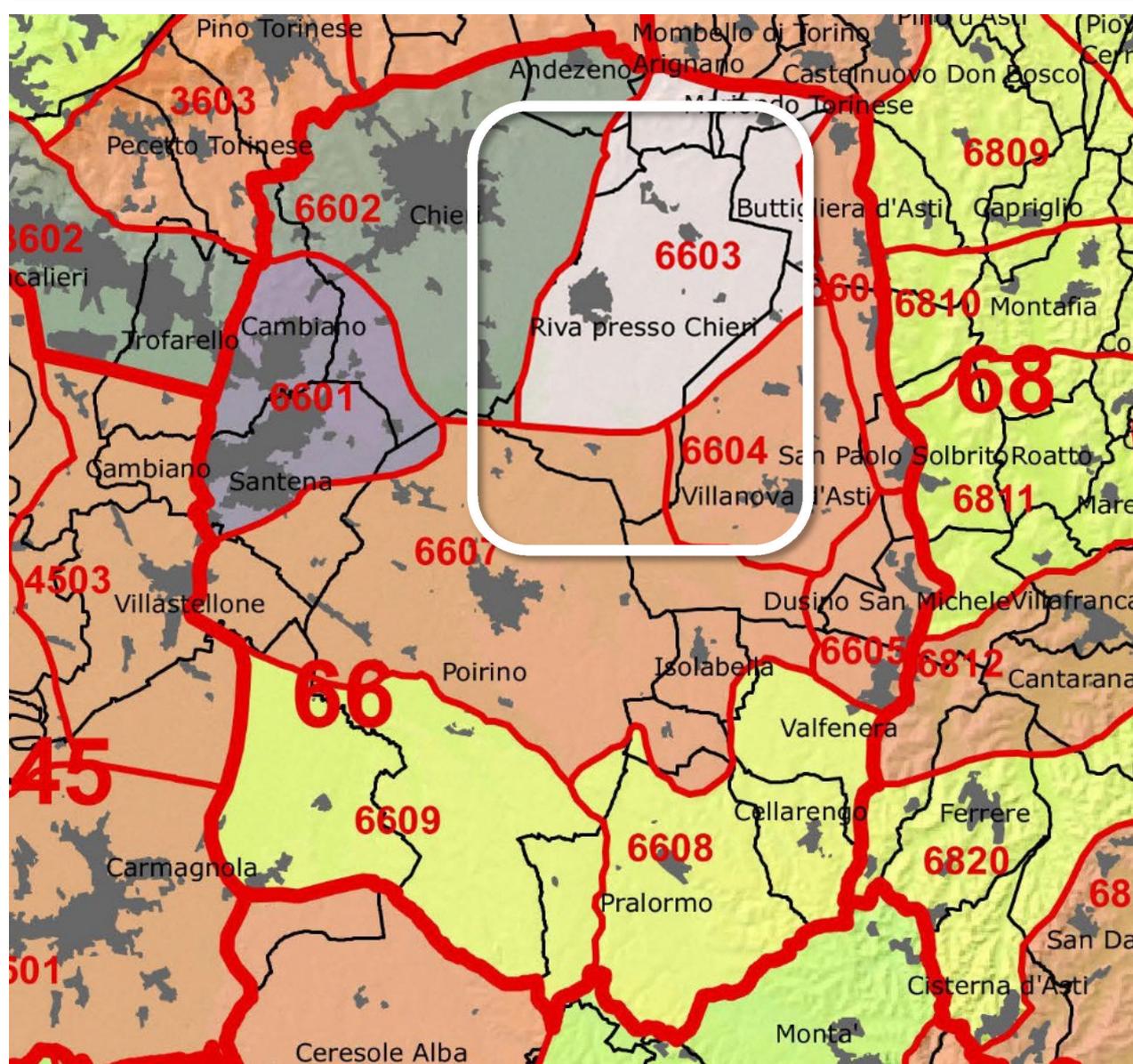
Si ricorda che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR.

PARTE PRIMA

Il Piano Paesaggistico Regionale articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

Il Comune di **RIVA PRESSO CHIERI** fa parte dell'AP 66 denominato "*Chierese e altopiano di Poirino*".

Tavola P3 - Ambiti e unità di paesaggio



Di seguito si riporta una sintesi dei principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalle schede relative agli ambiti di paesaggio in questione, e i relativi schemi "obiettivi - linee di azione" (allegato B delle Norme di Attuazione del PPR).

AP 66 - scheda descrittiva

[...]

Dinamiche in atto

Il territorio si presenta relativamente stabile per quanto riguarda la porzione sud, con tendenziale mantenimento delle ordinarie pratiche colturali; in alcuni casi vi è abbandono dell'attività forestale. Nel Chierese e nella fascia più prossima a Torino è invece in atto una più rapida trasformazione della destinazione d'uso dei suoli, soprattutto a causa dello sviluppo urbanistico lungo le direttrici di maggiore flusso (Torino-Villanova e Cambiano-Castelnuovo Don Bosco), con:

- espansione indiscriminata e dequalificata della periferia chierese, soprattutto in direzione di Cambiano e Santena (strada Fontaneto), che interessa l'insediamento sia civile sia industriale. Lo stesso fenomeno si riscontra lungo l'asse stradale della SS 10 tra Riva presso Chieri e Villanova d'Asti, con una particolare concentrazione nei pressi dello svincolo autostradale, e lungo la SP 120 che collega Riva presso Chieri con Buttigliera. Fenomeni più contenuti, ma comunque potenzialmente dannosi per la complessiva percezione che si ha della conca collinare, soprattutto dalle estreme propaggini meridionali della piana, interessano la periferia nord-occidentale di Poirino, lungo la SS 9;
- espansione indiscriminata della residenza monofamiliare nell'area collinare tra Chieri, Pino Torinese e Pecetto, associata all'ormai consolidata residenzializzazione (con pendolarismo su Torino e Chieri) anche dei nuclei rurali storici;
- espansione di colture che garantiscono maggiori rese (mais) in contrasto con l'assetto colturale tradizionale, cerealicolo;
- in seguito all'alluvione del 1994, interventi di regimazione del torrente Banna e di alcuni affluenti secondari, che hanno talvolta comportato significative alterazioni dell'assetto idrografico del suo bacino.

D'altra parte si registrano le prime politiche di valorizzazione e promozione turistica (legate spesso all'enogastronomia), che interessano soprattutto gli insediamenti collinari, più ricettivi, nei riguardi delle iniziative culturali da tempo avviate e sostenute dal comune di Chieri.

Condizioni

Terre in generale con discreta connotazione di rarità e integrità, specialmente nella porzione pianeggiante dell'ambito, ove anche la presenza di zone di pregio naturalistico è legata a fenomeni antropici (stagni e laghi). La parte collinare mantiene significativi aspetti di integrità, alternando alcuni elementi di indubbio valore, soprattutto in relazione all'ambito 65 (Roero), di cui costituisce la naturale prosecuzione.

I vari livelli del sistema insediativo che, nell'area di pianura, si sono nel tempo sedimentati rischiano di perdere del tutto la loro già compromessa leggibilità a causa del dilagante consumo di suolo per scopi industriali-manifatturieri e residenziali diffusi. È urgente proteggere le aree della collina ancora integre dal punto di vista paesaggistico (sistemi vallivi tra Pecetto, Madonna della Scala, Cambiano e Trofarello e tra Andezeno, Mombello, Moncucco e Baldissero) dall'aggressiva espansione dell'edilizia residenziale monofamiliare, che rischia di alterare completamente i rapporti insediativi e produttivi storici.

La situazione complessiva è quindi di equilibrio instabile tra i processi urbanizzativi crescenti e una continuità del sistema rurale di grande tradizione, con numerosi fattori di vulnerabilità ed episodi di criticità:

- i tagli boschivi sporadici ma eccessivamente incisivi, che determinano la perdita di biodiversità, con espansione della robinia; al contrario, i casi di abbandono delle attività forestali nella porzione sud presentano relativamente poche problematiche, per l'eterogeneità delle formazioni forestali e la capacità di ricostituzione naturale di boschi stabili;
- il rischio di perdita dell'assetto colturale tradizionale, cerealicolo, per l'introduzione di colture che garantiscono maggiori rese (mais);
- le porzioni pianeggianti che, in tempi recenti, sono state fortemente interessate da infrastrutture e contenitori industriali-manifatturieri lungo la viabilità principale; oltre al consumo di suolo e alla perdita di qualità visiva del territorio, ciò implica che vengono a mancare strutture minori di collegamento della rete ecologica, come le formazioni lineari, soprattutto in relazione con gli altri ambiti confinanti;
- l'estrema fragilità del patrimonio edilizio storico, soprattutto per quanto riguarda le strutture di più antico impianto: i castelli agricoli della piana, per esempio, sopravvivono nella maggior parte dei casi come elementi residuali e dequalificati all'interno di più vasti complessi rurali che sono andati formandosi nel corso del tempo;
- la crisi delle relazioni storicamente intercorse tra edifici, sistemi di edifici e territorio.

In generale, tuttavia, una prospettiva strategica di qualificazione territoriale può contare sulla risorsa paesaggistica sino a oggi sottoutilizzata.

Indirizzi e orientamenti strategici

In generale per gli aspetti storico-culturali si propongono iniziative regolative e di promozione per:

- la conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura (per esempio castelli agricoli, dipendenze di enti ecclesiastici, cascine capitalistiche);
- la valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con particolare attenzione allo stretto rapporto intercorso tra comune dominante e borghi nuovi;
- gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero;
- la protezione delle aree che hanno mantenuto assetti colturali omogenei, riconoscibili o consolidati (coltura della vite sui pendii solivi della media collina, colture cerealicole nella pianura);
- la valorizzazione complessiva del territorio della valle dei Savi, tramite integrazione tra sistema naturalistico, insediamenti storici e tipici, paesaggio agrario;
- la tutela della percezione specifica e complessiva degli insediamenti ex residenziali del tessile di Chieri.

In generale per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale occorrono:

- azioni di tutela e valorizzazione delle residue risorse naturalistiche e del corretto assetto colturale;
- ricostituzione di fasce boscate o prative di contorno agli specchi d'acqua naturali di origine artificiale e alle zone umide minori;
- miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua;
- ripristino delle superfici prative, soprattutto nella porzione centrale dell'ambito, al fine di valorizzare la componente paesaggistica e ambientale delle colture agrarie, anche in relazione a una maggiore protezione delle falde e dall'erosione superficiale;
- gestione attiva sostenibile dei boschi, che veda la conservazione dei buoni portaseme d'alto fusto delle specie spontanee, indispensabile per mantenere/recuperare il valore naturalistico e per la stessa identità dei luoghi.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- contenere e consolidare l'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo;
- preservare la continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti;
- consolidare e densificare l'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino;
- arrestare la crescita arteriale verso nord di Pralormo;
- preservare le interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri; arrestare la crescita arteriale, favorire l'ispessimento del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi;
- contenere l'espansione edilizia in corrispondenza dell'arteria stradale che collega Chieri con Pecetto, con particolare riferimento alla collina di Villa Moglia, Villa Bobogliosa e l'Istituto Bonfaus.

AP 66 - schema Obiettivi / Linee di azione

	Obiettivi	Linee di azione
1.1.4	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Valorizzazione del territorio della valle dei Savi.
1.2.3	Conservazione a valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino delle superfici prative.

1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi; protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati.
1.5.1	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici consolidati.	
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento della crescita arteriale verso Nord di Pralormo, con densificazione del tessuto urbano e gerarchizzazione dei percorsi; contenimento e consolidamento dell'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese; consolidamento e densificazione dell'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino.
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.3	Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
1.7.1	Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ricostruzione delle fasce boscate o prative di contorno agli specchi d'acqua e alle zone umide minori; miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lineari lungo i corsi d'acqua.
1.8.2	Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Conservazione delle interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri e della continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti.
1.9.2	Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti.	Tutela della percezione degli insediamenti ex produttivi del tessile di Chieri.
4.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero.

Gli AP sono ulteriormente suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Il territorio del Comune di Riva presso Chieri ricade in due distinte UP:

- l'UP 6602, denominata "*Chieri*", di tipologia normativa 5 "*Urbano rilevante alterato: Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali*";
- l'UP 6603, denominata "*Piana di Riva*", di tipologia normativa 8 "*Rurale/insediato non rilevante: Compresenza tra sistemi rurali e sistemi insediativi urbani o suburbani, in parte alterati e privi di significativa rilevanza*;"
- le UP 6604, denominata "*Piana di Villanova*"; e 6607, denominata "*Piana di Poirino*", di tipologia normativa 7 "*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*".

Rispetto ai succitati "**Indirizzi e orientamenti strategici**" definiti per l'Ambito di Paesaggio 66, la Variante al PRG di Riva presso Chieri sostiene azioni di riqualificazione dei centri storici e di riuso del patrimonio edilizio esistente, privilegia il consolidamento e la densificazione dei nuclei già urbanizzati, dispone opere di compensazione da destinare al miglioramento ecologico e naturale di un'area comunale.

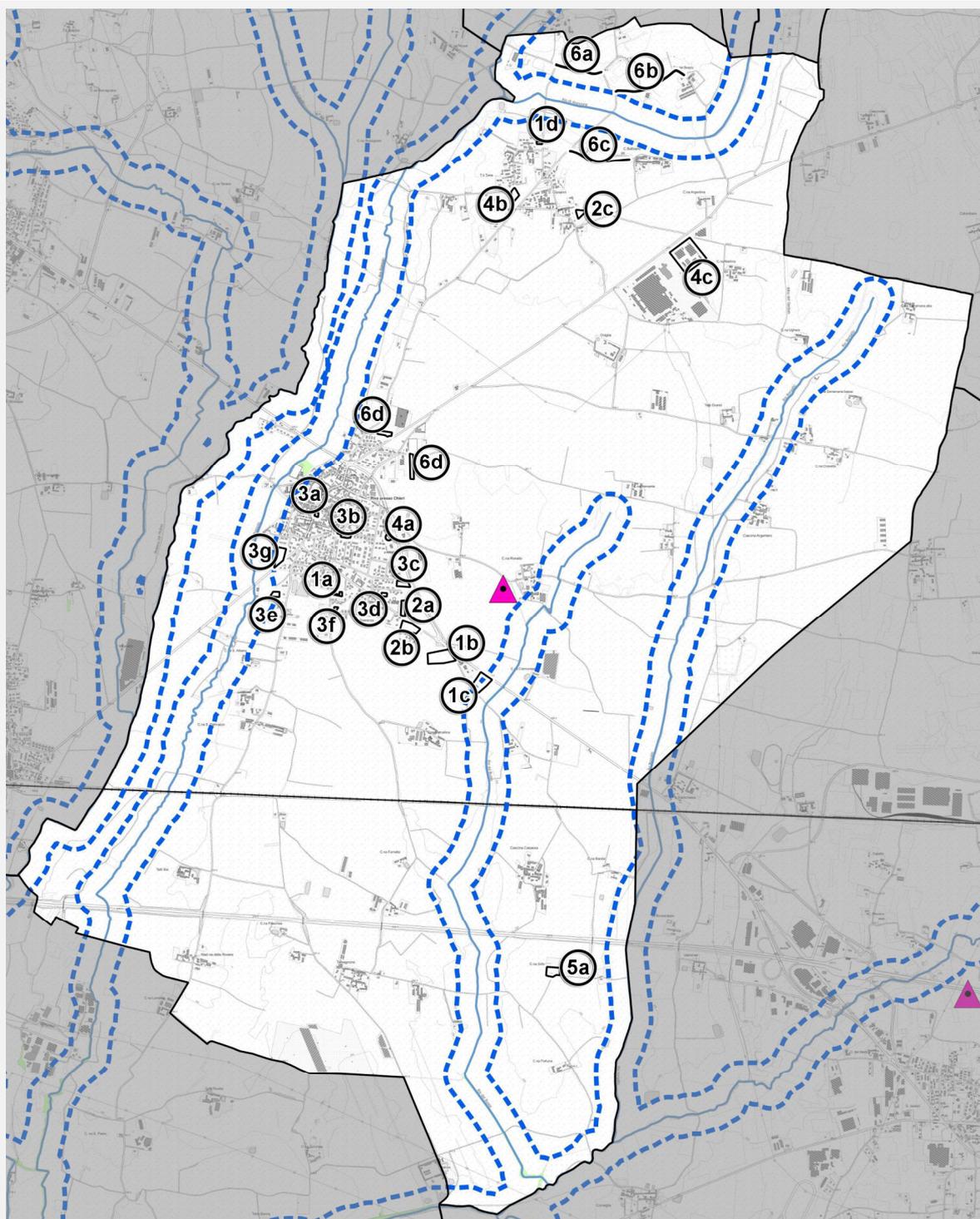
Analogamente, promuove gli "**Obiettivi specifici di qualità paesaggistica**" volti alla riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. Inoltre, favorisce il contenimento delle proliferazioni insediative arteriali e dell'erosione delle aree agricole con la definizione dei bordi urbani e la salvaguardia degli spazi aperti nella piana agricola tra Riva e Villanova d'Asti. Infine, l'intervento di compensazione ambientale previsto dalla Variante condurrà anche alla parziale riqualificazione paesaggistico-ambientale dell'insediamento produttivo dell'ex Embraco.

PARTE SECONDA

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2.4 "Beni paesaggistici: Torinese e Valli laterali", P4.14 "Componenti paesaggistiche: Pinerolese" e P5 "Rete di connessione paesaggistica";
- la verifica di coerenza dei contenuti della Variante rispetto a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano beni e componenti interessati.

Tavola P2.4 · Beni paesaggistici

**AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELL'ART.142, C.1 DEL D.LGS 42/2004**

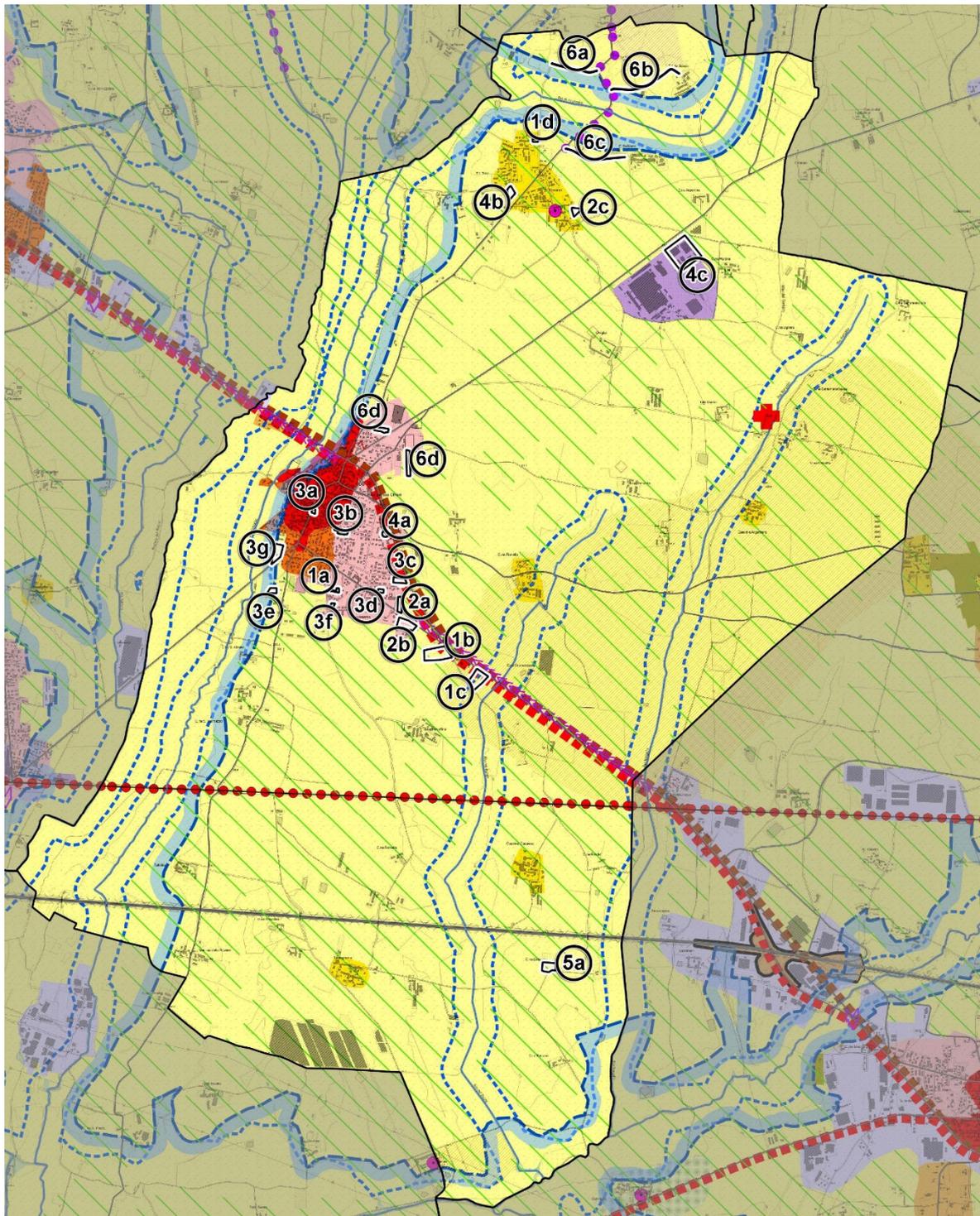
Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna [art.14]:

- *Torrente Banna; Rio del Molino della Torre; Rio di Santena; Rio Moano; Rio di Aranzone; Rio Scarosa; Rio della Serra; Rivo dei Bussi; Rivo Borgallo.*

Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento [art.2, c. 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001] [art.16]

▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici [art.33]

Tavola P4.14 - Componenti paesaggistiche



COMPONENTI NATURALISTICO - AMBIENTALI

-  Zona fluviale allargata (art.14)
-  Zona fluviale interna (art.14)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art.20)

COMPONENTI STORICO - CULTURALI

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):

-  Rete viaria di età romana e medievale:
 - Asti-Torino via Chieri

-  Rete viaria di età moderna e contemporanea:
 - *Altra viabilità primaria: Villanova d'Asti-Torino*
- Rete ferroviaria storica:
 -  - *Asti-Trofarello*
 - *Trofarello-Chieri*
-  Torino e centri di I – II – III rango (art.24):
 - *centro di III rango*
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24):
 Reperti e complessi edilizi isolati medievali
 -  - *Insedimenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti): Riva presso Chieri*
 - *Insedimenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti: Palazzo Grosso*
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25):
 Permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli:
 -  - *Tetti Bay*
- Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna:
 - *Cascina Oviglia*
- Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)
 -  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27)
- Poli della religiosità (art.28):
 -  - *Santuario della Madonna della Fontana*

COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE

-  Percorsi panoramici (art.30):
 - *SP121 tra Riva e Arignano*
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30):
 - *Casa natia di San Domenico Savio*

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32):

-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche.
 - *Terreni nei pressi della cascina Banna*
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti.
 - *Vigneti a sud di Arignano*

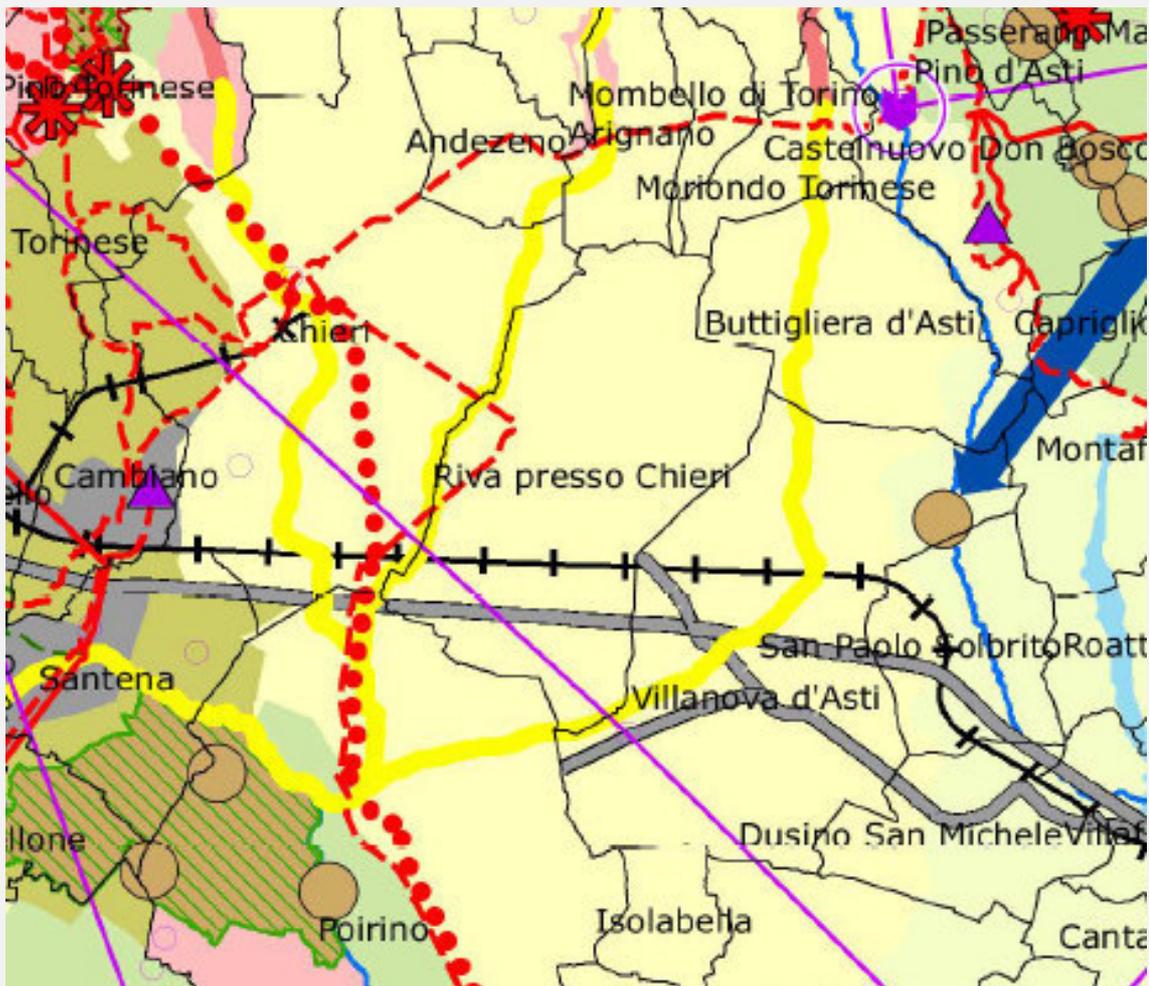
COMPONENTI MORFOLOGICO - INSEDIATIVE

-  Varchi tra aree edificate (art.34):
 -  Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2
 -  Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) m.i.3
 -  Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4
 -  Insediamenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5
 -  Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10
 -  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11

AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE

-  Elementi di criticità lineari (art.41):
 - *Autostrada A21: Torino-Piacenza*

Tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Connessioni ecologiche

 Corridoi su rete idrografica da ricostruire

Aree di progetto

 Aree tampone (buffer zones)

 Contesti fluviali

Aree di riqualificazione ambientale

 Aree agricole su cui ricreare connettività diffusa

RETE DI FRUIZIONE

 Rete sentieristica

Temi di base

 Strade principali

 Ferrovie

 Confini comunali

SISTEMA IDROGRAFICO [articolo 14]

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004	
Tav. P2.4	 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna
Componenti naturalistico - ambientali	
Tav. P4.14	 Zona fluviale allargata
	 Zona fluviale interna

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, prevedono a:

- limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- [...];
- nelle zone fluviali "interne" prevedono:

Modifica **1c** (parte a est), **3e** (parte a ovest) e **3g** (parte sud-ovest)

La porzione a est della modifica **1c** e la parte a ovest dell'area **3e** ricadono, rispettivamente, nella fascia di rispetto di 150 m del Rio del Busso e del Rio Riassolo.

La parte sud-ovest dell'ambito **3g**, invece, rientra nella zona fluviale allargata che interessa la porzione occidentale del territorio comunale.

La modifica **1c**, eliminando le previsioni edificatorie del PRGC vigente, contribuisce a limitare gli interventi trasformativi.

La modifica **3e** favorisce un intervento di completamento e di densificazione del tessuto abitato, in un lotto interamente delimitato da recinzione e già utilizzato come pertinenza di un fabbricato residenziale; non arrecare danni ai fattori caratterizzanti il corso d'acqua e non interferisce con le sue dinamiche evolutive.

La modifica **3e** ricade, altresì, nella zona fluviale "allargata" del Rio di Santena così come parte dell'ambito **3g**: a tal proposito si rileva che i lotti in oggetto sono già destinati dal PRG vigente ad usi antropici e ricadono all'interno della perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati.

- I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c) nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

Prescrizioni

comma 11

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Inoltre la Variante introdurrà disposizioni specifiche, per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi, al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni, con particolare riferimento a.

- contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli;
- risparmio idrico;
- efficienza energetica;
- contenimento dell'inquinamento luminoso;
- contenimento dell'inquinamento acustico;
- mitigazione paesaggistica e ambientale.

AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO [articolo 20]

Tav.
P4.14

Componenti naturalistico - ambientali



Aree di elevato interesse agronomico

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Indirizzi

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Direttive

comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

Modifica **1b**, **1d**, **2a** (parte a sud), **2c**, **3e**, **4b**, **5a** e **6d**

Le modifiche appartenenti alla prima categoria (mod. **1**), configurandosi come stralcio di previsioni insediative, tutelano i caratteri agricoli delle aree in oggetto, salvaguardandole da future trasformazioni.

Le altre modifiche interessano ambiti già edificati o edificabili o utilizzati come pertinenza dei fabbricati limitrofi, privi di potenzialità agricole, per i quali la Variante si limita ad apportare puntuali accorgimenti agli elaborati di Piano, al fine di:

- consentire l'ampliamento di edifici esistenti (mod. **4b**) o il completamento di lotto interclusi, già recintati e utilizzati come pertinenza di fabbricati limitrofi (mod. **2c** e **3e**);
- incentivare l'attuazione di aree già destinate ad usi antropici del PRG vigente, ma ad oggi ancora inattuata (mod. **2a**);

Per quanto riguarda la modifica **6d**, essa è finalizzata a individuare un'area idonea per consentire la realizzazione di uno spazio polifunzionale a servizio della collettività; l'area in oggetto è localizzata in stretta aderenza agli altri servizi già esistenti lungo Via Faustina Mazzetti e Strada Vernante, riconosciuti dal PPR come tessuti discontinui suburbani.

AREE RURALI DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO [articolo 32]	
Tav. P4.14	Componenti morfologico - insediative
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9)
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
Direttive	Modifiche 1b e 1c
<i>comma 4</i>	
<p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a) disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b) definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p>Le modifiche 1b e 1c agiscono in accordo con i disposti del PPR, stralciando le previsioni edificatorie a carattere produttivo riferite alle aree e salvaguardandole da trasformazioni future.</p>

AREE URBANE CONSOLIDATE [articolo 35]

Tav.
P4.14

Componenti morfologico - insediative

Morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 3a (lotto a ovest)

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

[...]

Direttive

comma 5

- a) I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. [...]

La modifica 3a dispone che, a fronte del trasferimento di cubatura dal lotto RR8, interno ai tessuti consolidati, su un'area libera, sita in un contesto di più recente edificazione, venga potenziata la dotazione di servizi del centro storico, consentendo l'ampliamento della piazza Carlo Emanuele I.

L'intervento proposto rispetta l'impianto originario del paese, mantenendo la cortina edilizia lungo Via Vittorio Veneto e regolarizzando il disegno della piazza pubblica retrostante.

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [articolo 36]	
Tav. P4.14	Componenti morfologico - insediative Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>b) la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>c) il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>d) l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p> <p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>c) il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>d) la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>e) il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>f) la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>g) la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>h) eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>Modifiche 1a, 2a, 2b, 3a (parte a est), 3b, 3c, 3d, 3f e 4a</p> <p>La modifica 1a è volta unicamente al riconoscimento del carattere pertinenziale del lotto afferente l'ambito residenziale.</p> <p>Le previsioni che insistono sulle aree 2a e 2b contribuiscono al completamento del fronte urbano lungo Via Roma, asse di ingresso al Capoluogo, in un'ottica di continuità del costruito, di riqualificazione della porta urbana orientale e di potenziamento della dotazione dei servizi e della rete infrastrutturale.</p> <p>Le modifiche appartenenti alla terza categoria e la mod. 4a sono pienamente coerenti con le direttive relative ai tessuti discontinui suburbani. Queste, infatti, sono finalizzate ad operazioni di completamento volte alla densificazione dei tessuti urbani, all'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente e al risparmio di suoli esterni all'edificato.</p>

INSEDIAMENTI SPECIALISTICI ORGANIZZATI [articolo 37]

Tav.
P4.14

Componenti morfologico - insediative

Insedimenti specialistici organizzati (m.i.5)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 4c

Direttive

comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;

II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;

b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

La modifica 4c non prevede nuove aree per insediamenti specialistici, ma, a fronte di manifestate esigenze, interviene sui parametri urbanistici di un ambito industriale consolidato, al fine di consentire l'ampliamento, dei fabbricati esistenti, pur fissando un limite massimo pari al 20% della Sul esistente.

INSEDIAMENTI RURALI [articolo 40]

Componenti morfologico - insediative

Tav.
P4.14

Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche **1b, 1c, 1d, 2c, 3e, 3f, 3g, 4b, 5a e 6d**

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a) disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b) collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f) definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g) consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h) consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Per gli ambiti appartenenti alla prima categoria di modifiche e ricadenti in aree rurali, la Variante elimina le possibilità edificatorie ammesse, andando a riconoscere l'effettivo stato dei luoghi e salvaguardando i caratteri agricoli presenti.

La modifica **2c** agisce su un'area con valenze agricole nulle, configurandosi come lotto parzialmente intercluso tra l'edificato e recintato lungo tutto il perimetro.

Per gli ambiti **3f** e **4b**, in parte già occupati da fabbricati e per i lotti **3e** e **3g**, interclusi tra aree edificate e la viabilità e già individuati dal Piano vigente come trasformabili, la Variante opera attraverso la densificazione dei tessuti esistenti senza intaccare le aree libere a carattere agricolo esterne ai nuclei principali.

La restante modifica **5a**, infine, non provoca incrementi delle capacità edificatorie o ulteriori occupazioni di suolo libero, limitandosi a specificare le modalità attuative per il recupero del fabbricato esistente.

Per quanto riguarda la modifica **6d**, essa è finalizzata a consentire la realizzazione di un'opera di rilevante interesse pubblico (spazio polifunzionale a servizio della collettività), individuando a tale scopo un'area adiacente ai tessuti edificati esistenti, già destinati a funzioni pubbliche, facilmente allacciabile alla rete dei sottoservizi comunali.

RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
Indirizzi	
<i>comma 8</i>	
<p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p>	<p>In generale, la Variante è ispirata da principi di sostenibilità e miglioramento dell'utilizzo antropico del suolo, dal momento che persegue la razionalizzazione e la densificazione di tessuti già urbanizzati.</p> <p>Inoltre, in fase attuativa dei singoli interventi dovranno essere quantificate l'effettiva occupazione di suolo delle previsioni progettuali e le relative misure di compensazione ambientale, da indirizzare alla rinaturazione di un lotto impermeabilizzato di oltre 5.000 mq, ubicato in corrispondenza dell'area industriale ex Embraco, lungo la Strada Provinciale 120.</p> <p>Il progetto di rinaturazione prevede la completa desigillazione del lotto, la semina di prato e la piantumazione di una fascia alberata/arbustiva, finalizzata anche a mascherare i fabbricati industriali.</p>
<i>comma 9</i>	
<p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p>	<p>La Variante non incide sull'accessibilità alla rete storico-culturale e di fruizione.</p>
<i>comma 11</i>	
<p>Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	<p>La Variante non introduce elementi in grado di creare disturbo percettivo.</p>

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante Parziale n.9 al vigente PRGC del Comune di Riva presso Chieri è coerente e rispetta le norme del PPR.