



# CITTÀ DI RIVOLI

*Città di Rivoli*

*Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (TO) – Tel. 011.9513300*

*comune.rivoli.to@legalmail.it*

*P. IVA 00529840019*

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 186 del 22/07/2021**

### **OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC) RELATIVO ALL'AREA NORMATIVA FAC5 (AREA EX ARTIGIANELLI)**

L'anno **duemilaventuno**, addì **ventidue** del mese di **luglio** alle ore **14:30** in Rivoli, in una sala del Palazzo Comunale, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale, della quale sono membri i Signori:

TRAGAIOLI ANDREA	SINDACO	Presente
ADDUCE LAURA	VICE SINDACO	Presente
LETTIERI ALFONSO	ASSESSORE	Presente
DABBENE PAOLO	ASSESSORE	Presente
FILATTIERA ANDREA	ASSESSORE	Presente
DORIGO ALESSANDRA	ASSESSORE	Assente
FORNARO DANILO	ASSESSORE	Presente
REINERO BENVENUTA	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 7**

**Assenti n. 1**

Dei suddetti sono assenti, al momento della trattazione del presente argomento, i Signori:

DORIGO ALESSANDRA

Partecipa alla seduta il VICE SEGRETARIO CARGNINO TIZIANA.

Deliberazione n. 186 del 22/07/2021

Sono personalmente presenti :

Il Sindaco Andrea Tragaioli

gli Assessori: Laura Adduce, Alfonso Lettieri, Paolo Dabbene, Andrea Filattiera e Danilo Fornaro.

il Vice Segretario Tiziana Cargnino

è collegata in video conferenza l'Assessore Benvenuta Reinero, in conformità a quanto previsto dal Regolamento della Giunta Comunale approvato con la Deliberazione di Giunta n. 77 del 19/03/2020.

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC) RELATIVO ALL'AREA NORMATIVA FAC5 (AREA EX ARTIGIANELLI)**

DELIBERAZIONE PROPOSTA DALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO CHE

- Il P.R.G.C. vigente del Comune di Rivoli, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 giugno 2001, modificato con Variante Strutturale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006 e con successive varianti parziali, classifica l'area normativa Fac5 tra le “*Aree per attrezzature private di interesse collettivo*”, ex art. 6.4.1 delle Norme di Attuazione, e sancisce che l'intervento sull'area normativa deve avvenire con un Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.
- l'area di intervento coincide con l'area normativa Fac5 del P.R.G.C. vigente, e che, la stessa:
  - ✓ rientra tra le “*Aree per attrezzature private di interesse collettivo*”, ex art. 6.4.1 delle Norme di Attuazione, destinate a:
    - ⊙ Ospitare attrezzature socio assistenziali, ricettive, terziarie e servizi di carattere collettivo a gestione privata, per i quali l'A.C. si riserva di verificare l'accettabilità della proposta alla luce del riconoscimento di interesse pubblico.
    - ⊙ Essere attuate secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa, da realizzarsi, anche in tempi diversi, sulla base di convenzioni.
    - ⊙ Sottostare a specifiche indicazioni in merito a indici e prescrizioni da reperirsi, per ogni singola area, all'interno della Schede di Area Normativa.
  - ✓ comprende anche l'Ex istituto degli ARTIGIANELLI, edificio oggetto di particolare tutela da parte del PRGC, in quanto elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 24 tra le Evidenze culturali ma non ricompreso tra i vincoli disposti dal Decreto Legislativo 42/2004 né quale bene riconoscibile di interesse culturale ex artt. 10 e 12 o bene sul quali insistano provvedimenti di tutela, emanati o in corso di istruttoria, ai sensi degli artt. 10, 12 e 13 parte II o facente parte di area vincolata ex parte III art. 142 (come chiarito dalla Soprintendenza, con nota prot. 16399 del 20/03/2020);
  - ✓ è dotata di propria Scheda che sancisce quanto segue:
    - ⊙ l'intervento sull'area normativa deve avvenire con un Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area;
    - ⊙ la scheda normativa prescrive un indice edificatorio territoriale It pari a 0,16 mq./mq. ed una altezza massima di 14 mt., rispetto ai quali, però, introduce la seguente specificazione “Saranno definiti, in relazione alle esigenze espresse da una Conferenza di Servizi, i nuovi volumi realizzabili effettivamente necessari alla struttura socio-sanitaria”.

## VALUTATO CHE

- Il progetto prevede la suddivisione dell'area in due Unità Minime di intervento:
  - ✓ il lotto UMI I, corrispondente all'area attualmente occupata da alcuni edifici rurali (dei quali si prevede la demolizione) dove è prevista l'edificazione delle strutture socio-assistenziali;  
Il lotto UMI I, invece, prevede la demolizione degli edifici esistenti ad uso agricolo, ormai in disuso, vetusti e non oggetto di tutela, e la realizzazione di 2 nuovi edifici affiancati a destinazione socio-sanitaria:
    - RSA 120 posti con Superficie Utile Lorda pari a 5.050,05 mq e 4 piani f.t.
    - RSA 80 posti e centro diurno 10 posti con Superficie Utile Lorda pari a 4.214,81 mq e 3 piani f.t.Sono previste aree a parcheggio assoggettate ad uso pubblico per mq 5.227 mq, corrispondenti a 213 stalli, dimensionati tenendo conto delle esigenze di parcheggio sia dei visitatori e sia del personale delle strutture, queste ultime organizzate sulla scorta dei tre turni giornalieri da ricoprire.  
A servizio dei nuovi edifici è progettata un'area verde in piena terra di estensione pari a 13.342,10 mq, è prevista la conservazione della maggior parte delle alberature esistenti e la piantumazione di 90 nuove piante in sostituzione delle circa 30 previste in rimozione.
  - ✓ il lotto UMI II, sul quale insiste l'Ex Istituto Artigianelli e per il quale, al momento, si confermano le previsioni del P.R.G.C. vigente. Nel rispetto degli obiettivi dichiarati dalla Scheda Normativa, il proponente, sebbene per il momento non preveda interventi sull'edificio Ex Istituto Artigianelli, si impegna in sede convenzionale ad assumere la custodia dell'edificio sopra citato, con l'obbligo di effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e tutte le opere necessarie a garantirne la conservazione, fino al momento in cui verranno definiti ed eseguiti gli interventi sullo stesso.  
Per questo lotto viene confermata la Superficie Utile Lorda esistente, pari a 4.214,81 mq.; il comparto di riferimento è stato dimensionato in misura sufficiente a garantire il futuro soddisfacimento degli standard necessari al recupero dell'edificio tutelato e pertanto la superficie disponibile a servizi ex art. 21 della L.R. 56/77 è pari a 6.682,00 mq. Viene inoltre destinata una superficie di 2.800 mq. a verde privato in piena terra, come richiesto dall'art. 6.2 delle NTA del P.R.G.C. vigente.
- Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione (per un importo complessivo l'importo di euro 174.921,68 così determinato: importo complessivo derivante dal computo metrico euro 219.888,11 meno il ribasso del 30% pari ad euro 65.966,43 (= euro 153.921,68 netti) ed oltre gli oneri per la sicurezza di euro 21.000,00) consistenti nell'allargamento della viabilità attuale di via Artigianelli, con la relativa asfaltatura della via, la costruzione del marciapiedi e di una pista ciclabile, per il tratto di pertinenza del lotto interessato, la manutenzione straordinaria del sottopasso ferroviario pedonale esistente, l'illuminazione del tratto tra via Bruere e l'ingresso del complesso sanitario, la realizzazione di un impianto semaforico all'intersezione tra via Artigianelli e via Bruere, oltre a tutta la relativa segnaletica stradale orizzontale e verticale.
- Il Contributo di Costruzione è, ad oggi, stimato in € 526.205,39 relativo agli oneri di urbanizzazione (*di cui € 280.070,79 per oneri di urbanizzazione primaria, € 246.134,52 per oneri di urbanizzazione secondaria*) ed € 84.790,34 relativo al contributo per smaltimento rifiuti. Detti importi saranno definitivamente calcolati al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi dal competente Ufficio Edilizia Privata, secondo i combinati disposti del vigente Regolamento Comunale in Materia di Contributo di Costruzione e delle NTA al P.R.G.C. vigente.

## CONSIDERATO CHE

- In data 06/08/2020, prot. 43763, la società NUMERIA sgr SPA, promissaria acquirente dell'area, delegata dalla società proprietaria, ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) per la realizzazione di due residenze sanitarie assistite per anziani non autosufficienti (RSA) da 120 e 80 posti letto, oltre un centro diurno da 10 posti.
- Con prot. 57529 del 13/10/2020 l'Ufficio Urbanistica ha indetto, esperite le verifiche di competenza, conferenza di servizi istruttoria al fine di verificare l'accogliibilità della proposta.
- A seguito di richiesta da parte degli Uffici (prot. 64.184 del 10/11/2020), la documentazione progettuale è stata integrata con prot. 382 del 05/01/2021.
- La conferenza di servizi istruttoria si è conclusa con la seduta del 01/02/2021, come da prot. 11215 del 22/02/2021, determinando, in relazione ai contenuti della scheda normativa per l'area normativa Fac5, di definire rispondente alle necessità socio-sanitarie la proposta plano-volumetrica esaminata e i rispettivi volumi proposti, al fine di dare compimento alle indicazioni normative contenute nella predetta scheda.
- In data 22/02/2021 prott. 11063 – 11064 – 11066, il proponente ha trasmesso gli elaborati del PEC modificati a seguito della sopra citata conferenza di servizi.
- Con Delibera n. 25 del 25/02/2021, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'esito dei lavori della conferenza dei servizi, definendo l'accettabilità della proposta progettuale, con riferimento alle caratteristiche plano-volumetriche descritte nel progetto e con il riconoscimento dell'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 6.4.1 comma 1 delle Norme di Attuazione.
- Con nota prot. 18819 del 25/03/2021, il servizio Urbanistica ha trasmesso al proponente ulteriori richieste di integrazione e modifica degli elaborati progettuali.
- Il proponente ha provveduto a trasmettere gli elaborati aggiornati con prott. n. 18995 – 18997 – 19000 e 19002 del 26/03/2021, n. 19984 del 31/03/2021 e n. 20679 del 02/04/2021.
- Con Determina n. 297 del 07/04/2021 il Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città, prendendo atto dell'istruttoria urbanistica, procede con l'accoglimento del PEC, definendo di dare corso alla pubblicazione dei relativi elaborati sull'Albo pretorio on-line del Comune, e di trasmettere gli elaborati ai soggetti con competenza ambientale al fine dell'espletamento della procedura di Verifica di VAS in maniera contestuale con la procedura di approvazione del PEC.

DATO ATTO CHE secondo l'iter delineato al punto l.3 dell'Allegato 1 della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016

- a seguito della Determina di Accoglimento del PEC questo è stato pubblicato presso l'albo pretorio Pubblicato dal 07/04/2021 al 22/04/2021 e sul sito internet istituzionale dal 12/04/2021 al 27/04/2021;
- L'Ufficio Urbanistica, in qualità di Autorità Procedente per la VAS, con la nota n. 23185 del 14/04/2021 ha messo a disposizione degli organi di decentramento amministrativo il progetto di PEC e ha trasmesso la documentazione ai soggetti con competenza ambientale, chiamati a rendere le proprie determinazioni entro 30 giorni
- Il procedimento di Verifica di VAS si è svolto in maniera coordinata con quello di approvazione del PEC e l'Ufficio Ambiente, in qualità di Autorità Competente per la VAS si è fatto carico di concludere il procedimento di Verifica di VAS entro 90 giorni dal suo avvio, salvo eventuali interruzioni.
- Parallelamente a quanto sopra si è portato avanti la definizione dello STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA per quanto concerne le Opere di Urbanizzazione a scomputo

## CONSIDERATO CHE

- con riferimento alla pubblicazione non sono pervenute nel periodo da 28/04/2021 a 12/05/2021 osservazioni concernenti l'opera;
- a seguito della messa a disposizione degli organi di decentramento amministrativo non sono stati mossi rilievi;
- il procedimento di verifica di VAS si è svolto nel rispetto delle indicazioni della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016, secondo i passaggi dettagliatamente descritti nell'atto conclusivo (DD 651 del 21/07/2021) che ha portato all'esclusione dall'assoggettamento a VAS con l'adozione di misure ambientali;
- Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo è stato approvato con DGC n°179 del 22/07/2021.

Vista l'istruttoria tecnica successiva all'esito della verifica e la relativa richiesta di messa a punto degli elaborati da parte del privato effettuata con nota n° 46290 del 21/07/2021;

Preso atto che il proponente ha integrato con nota prot. n° 46570 del 22/07/2021 lo schema di convenzione aggiornato e con prot. n. 46619 del 22/07/2021 le norme tecniche di attuazione;

Visto il parere favorevole del Responsabile del Procedimento.

Dato atto che con l'adozione del presente provvedimento si esprime altresì parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del Testo Unico n. 267 del 2000;

Tutto ciò premesso,

- Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. ed in particolare l'art. 43;
- Visto il D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- Vista la DGR n. 25-2977 del 29/02/2016.

## VISTO

L'adozione del presente atto compete alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del T.U. 18-08-2000, n. 267 e dell'art. 9 dello Statuto comunale.

Tutto ciò premesso, si propone che la Giunta Comunale

## DELIBERI

- a) Di richiamare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
- b) Di prendere atto del contenuto della Determina 651/2021 - D. LGS N. 152/06 S.M.I. - L.R. 40/98 E S.M.I. - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC) RELATIVO ALL'AREA NORMATIVA FAC5 IN VIA ARTIGIANELLI, LOCALITÀ BRUERE, PRESENTATO DA NUMERIA SGR SPA. PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DA VAS e di rendere cogenti le misure ambientali di necessaria adozione ivi elencate:
  - misure di compensazione del consumo di suolo e della perdita di biodiversità

La realizzazione del PEC ha effetti sia sulla componente biodiversità, in quanto verrà compromessa e persa parte dell'area attualmente vegetata ed occupata da zone boscate, sia

su quella suolo, risorsa non rinnovabile in gran parte libera e classificata in Classe II di capacità di uso del suolo, e che deve essere prioritariamente compensata con recupero di altre aree che vengano restituite alla naturalità tramite azioni di de-impermeabilizzazione e rinverdimento con messa a dimora di specie autoctone, habitat naturale della fauna locale. Al fine di compensare l'impatto generato dall'attuazione del PEC in oggetto il Proponente, di concerto con l'Amministrazione comunale, ha definito di intervenire sull'area di Castel Passerino (area normativa Fa1 del PRGC), di proprietà del Comune di Rivoli, con attività di demolizione di alcune infrastrutture ormai fatiscenti, interventi di bonifica da materiali contenenti amianto e messa in sicurezza di serbatoi contenenti idrocarburi, con eventuale bonifica ambientale;

- per la realizzazione dell'intervento di Castel Passerino, quale opera di compensazione del consumo di suolo legato all'attuazione del PEC in oggetto, la convenzione definirà il cronoprogramma di presentazione dei successivi livelli progettuali e di realizzazione delle opere di compensazione: lo studio preliminare di fattibilità tecnico-economica (SFTE) sarà presentato entro 30 giorni dal deposito dell'istanza edilizia, il Progetto Definitivo/Esecutivo dovrà essere presentato entro 90 gg dall'approvazione dello SFTE, l'inizio lavori dovrà avvenire entro 18 mesi dall'efficacia della SCIA e la Fine Lavori entro e non oltre la presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità;
- qualora venisse meno l'effettiva realizzazione dell'intervento di compensazione di Castel Passerino ed in alternativa ad esso, viene stabilito sin d'ora che il consumo di suolo indotto dalla realizzazione del PEC possa essere compensato (come ultima possibilità) anche attraverso la monetizzazione con il pagamento della cifra quantificata in 200.000 €, da garantirsi tramite stipula di apposita polizza fidejussoria. Tale importo è stato calcolato mutuando i criteri della Delibera di Giunta Comunale del Comune di Torino n. 6078/126 del 10/12/2019, opportunamente modulati sullo specifico caso in oggetto. La monetizzazione del consumo di suolo, da rendere al Comune qualora non venisse approvato lo studio di fattibilità economica degli interventi da realizzare sull'area di Castel Passerino oppure gli stessi non venissero completati, diventa parte integrante della convenzione del PEC, quale obbligo che il Proponente si assume nei confronti del Comune e dovrà essere versato su apposito capitolo di spesa che sarà indicato dal Comune al momento della eventuale richiesta;
- è opportuno che nello SFTE sia verificato che il terreno di scotico accantonato nella fase di cantiere, possa essere utilizzato nell'ambito dell'intervento di rinaturazione di Castel Passerino, cosicché quel suolo prelevato dall'area di PEC non vada in effetti perduto o conferito a discarica, ma trovi nuovo impiego all'interno del territorio comunale;
- clima acustico
  - in considerazione che le finestre saranno aperte esclusivamente per esigenze microclimatiche, di comfort e di sicurezza, si ritiene che il progetto presentato sia compatibile sotto il profilo acustico;
  - le aree verdi collocate in esterno alle strutture sanitarie possono essere utilizzate quali aree di svago per i degenti unicamente nelle parti in cui risultino essere rispettati i limiti assoluti di immissione diurni (pari a 50 dB(A));
  - il Proponente deve farsi carico di trasferire integralmente ai Soggetti Gestori delle RSA le indicazioni operative sulla componente rumore di cui ai punti precedenti;
- componente olfattiva
  - la convenzione conterrà l'impegno da parte del Proponente a farsi parte attiva, anche sotto il profilo economico, affinché il titolare dell'attività fonte dell'impatto odorigeno adotti tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali utili alla minimizzazione degli odori,

qualora essi dovessero effettivamente rappresentare un disturbo importante per gli ospiti e gli operatori delle RSA;

◦ trasportistica

- prima della presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione è necessaria una quantificazione aggiornata dello stato di fatto dei flussi di traffico, al fine di verificare che la criticità dell'incrocio tra via Bruere e via Artigianelli sia effettivamente dovuta alla morfologia stradale e non ai flussi esistenti, confermando la classificazione di via Bruere quale "arco minore", come descritto nel PUT, e che, di conseguenza, la proposta progettuale non debba essere modificata/adequata in esito a tale rilievo in relazione ad un eventuale aggravamento di tale criticità dovuto ai nuovi flussi indotti dalla realizzazione delle due RSA, la cui stima deve essere rielaborata;
- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà altresì contenere una valutazione degli eventuali impatti dell'attuazione del piano sul traffico e sulla viabilità e sulle matrici ambientali connesse, valutazione che dovrà essere effettuata a valle di uno o più rilievi significativi dello stato di fatto, di un'adeguata generazione del traffico indotto e di almeno due simulazioni dello stato di progetto con e senza le migliorie infrastrutturali previste dal PEC (allargamento di via Artigianelli e regolamentazione dell'incrocio con via Bruere); l'esito dei rilievi, la generazione delle simulazioni e le valutazioni conclusive devono essere descritte e documentate così da essere verificabili e portare alle soluzioni in progetto previste nell'esecutivo;
- le opere infrastrutturali previste dal PEC (allargamento via Artigianelli e regolamentazione dell'incrocio con via Bruere) oltre a contribuire a soddisfare la domanda di trasporto esistente ed indotta costituiscono una nuova offerta di trasporto in grado di innescare nuove dinamiche e funzioni urbane che potrebbero incrementare la domanda, e quindi i flussi di traffico, su questa porzione di rete viaria, con conseguente aumento degli impatti territoriali e ambientali: a questo proposito la convezione definirà la programmazione di un adeguato monitoraggio che preveda un rilievo tradizionale (sul campo) di almeno una settimana continuativa per la ricostruzione delle dinamiche di flusso ante operam e che tale rilievo venga ripetuto, possibilmente nello stesso periodo, dopo la realizzazione delle migliorie viarie per almeno 5 anni;
- gli esiti dei rilievi di cui ai punti precedenti devono essere inviati a Comune ed ARPA per le valutazioni del caso;

◦ indicazioni propedeutiche all'avvio del cantiere

- prima dell'inizio dei lavori di abbattimento delle specie arboree che verranno eliminate per la realizzazione delle due strutture sanitarie, è opportuno svolgere un approfondimento circa l'assimilabilità a bosco ai sensi della L.R. 4/2009 dell'area boscata presente sul lotto di intervento, al fine di verificare la necessità di ottenere preventiva specifica autorizzazione forestale per il taglio delle piante. Tale approfondimento deve essere corredato anche da idonea relazione agronomica nella quale sia valutata la presenza di lembi di territorio a residua naturalità, evidenziando la presenza di specie botaniche di pregio, e vengano quantificate e qualificate sia le specie che andranno perse per i lavori od eliminate perché in cattive condizioni, sia quelle che saranno mantenute e poste a nuova dimora;
- è necessario redigere una relazione che descriva gli utilizzi pregressi dell'area e che verifichi la presenza di eventuali attività fonte di contaminazione, anche in relazione agli stoccaggi ed abbandoni incontrollati di materiali oggi presenti, così da definire eventuali vincoli per la movimentazione/gestione delle terre e rocce da scavo e per l'utilizzo dell'area; se del caso, tale verifica deve essere accompagnata dai referti analitici

dei campionamenti eseguiti in sito con indicazione planimetrica dei punti di campionamento; eventuali verifiche ambientali del terreno dovranno essere eseguite anche qualora, durante i lavori di realizzazione degli edifici, venissero riscontrate anomalie del terreno con possibile presenza di potenziali contaminazioni e, del caso, dovranno essere effettuate le successive comunicazioni ai sensi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

- nella presentazione del titolo edilizio dovranno essere esplicitate le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo derivanti dalla realizzazione della struttura, individuando i possibili siti di destino finale in relazione dell'inquadramento giuridico delle stesse, secondo quanto previsto dal DPR 120/2017. Anche per quanto riguarda i rifiuti derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti, devono essere individuati i siti idonei al loro recupero/smaltimento (con priorità di conferimento al recupero piuttosto che allo smaltimento) e la zona dedicata al loro deposito temporaneo all'interno del cantiere;
- il terreno di scotico accantonato nella fase di cantiere dovrà essere gestito in maniera da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche al fine del suo riutilizzo;
- le fasi di cantierizzazione ed i percorsi di avvicinamento al sito devono essere opportunamente programmati, considerando che il sovrappasso n. 60 di Bruere (ponte di II categoria) di proprietà ATIVA che scavalca la tangenziale presenta elementi di criticità legati al transito continuo di mezzi pesanti;

○ reti tecnologiche

- le reti tecnologiche devono essere adeguatamente dimensionate in modo tale da essere compatibili con i nuovi carichi antropici, che in questo caso sono cospicui, considerando che la loro realizzazione è condizione pregiudiziale per l'attivazione del PEC:
  - la condotta acquedottistica su via Artigianelli dovrà essere oggetto di potenziamento per poter soddisfare i fabbisogni delle due nuove RSA il cui costo deve essere previsto a carico dei proponenti;
  - la fognatura mista presente su via Artigianelli è idonea a recepire lo scarico delle acque nere e delle acque bianche solo tramite vasca d'accumulo con rilascio graduale;
  - sarà successivamente necessario presentare le specifiche ed idonee richieste di nuovo allacciamento sia all'acquedotto sia alla rete fognaria secondo le singole procedure disponibili sul sito internet dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato;

○ piantumazioni in sito

Le aree verdi previste all'interno dell'area del PEC sono da considerarsi quali misure mitigative (non compensative) utili al miglioramento della qualità urbana:

- si raccomanda di utilizzare nella realizzazione di tutte le aree verdi vegetazione climatica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "*Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale"* e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076;
- si evidenzia, inoltre, che il polline del genere *Betula* ha un notevole potere allergenico e le essenze appartenenti alle *Cupressus* (Cupressacea) hanno alto potere allergenico; si



chiede di prevedere altre specie botaniche che abbiano un impatto minore sulla salute umana;

○ indicazioni di sostenibilità

è opportuno che nelle Norme di Attuazione vengano esplicitate le azioni volte al contenimento dell'uso delle risorse, garantendo che gli interventi siano aderenti ai principi dello sviluppo sostenibile.

- si suggerisce di far riferimento nelle Norme di Attuazione a protocolli o sistemi di certificazione riconosciuti a livello nazionale (come ad esempio il Protocollo Itaca per gli edifici) e/o internazionale ed il raggiungimento di valori medio-alti della rispettiva scala di valutazione;

per quanto riguarda le risorse energetiche:

- l'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
- la razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;
- l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati;

per quanto riguarda la corretta gestione e razionale utilizzo della risorsa idrica garantendo anche l'invarianza idraulica degli interventi, come indicato dal PTCP2:

- disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- l'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo);

○ fase di cantiere

- per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto al fine di individuare le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero, riciclaggio e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Allo stesso modo deve essere accertata la presenza negli edifici in demolizione di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;
- devono essere adottate una serie di misure di tutela, preventive e correttive per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come:
  - sospendere le attività in caso di forte vento;
  - trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua;

- copertura dei cumuli;
  - costruzione di barriere protettive come ad esempio innalzamento di muri;
  - inscatolamento delle attività e dei macchinari;
  - copertura dei rimorchi;
- transito dei mezzi movimentazione terra, destinati all'esterno del cantiere, attraverso un sistema di lavaggio automatico che provveda a pulire le ruote dalla polvere.
- c) Di dichiarare le misure ambientali, di cui al punto precedente, parte integrante degli elaborati di PEC, per il cui aggiornamento si rimanda alle successive fasi di progettazione.
- d) Di approvare, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area normativa Fac5 del vigente P.R.G.C., compresa tra via Artigianelli e via Bruere, presentato da NUMERIA sgr SPA, che si compone dei seguenti allegati:
- Progetto Plani-volumetrico
    - PEC\_FASC 01 - Relazione Illustrativa.pdf.p7m prot n° 20679 del 02/04/2021
    - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m prot n° 46619 del 22/07/2021
    - PEC\_FASC 03 - Relazione Finanziaria.pdf.p7m prot n° 20679 del 02/04/2021
    - PEC\_FASC 04 - Scheda quantitativa.pdf.p7m prot n° 20679 del 02/04/2021
    - PEC\_FASC 06 - Cronoprogramma.pdf.p7m prot n° 18997 del 26/03/2021
    - PEC\_FASC 09 - Render.pdf.p7m prot n° 18997 del 26/03/2021
    - PEC\_FASC 10 - Documentazione fotografica Fabbricato Ex Artigianelli.pdf.p7m prot n° 18997 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 01-Planimetria rilievo stato di fatto.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 02 - Estratti e planimetria progetto PEC.pdf.p7m prot n° 20679 del 02/04/2021
    - PEC\_TAV 03 - SCHEMI GRAFICI E TABELLE.pdf.p7m prot n° 20679 del 02/04/2021
    - PEC\_TAV 04a - TIPOLOGIE EDILIZIE.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 04b - TIPOLOGIE EDILIZIE.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 05 - RILIEVO SOVRAPPOSTO AL PROGETTO – ALBERATURE.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 06a - EDIFICIO EX ARTIGIANELLI.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 06b - EDIFICIO EX ARTIGIANELLI-Chiesa.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 06c – EDIFICI IN DEMOLIZIONE UMI I.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
    - PEC\_TAV 07 - EDIFICIO EX ARTIGIANELLI-Tettoie.pdf.p7m prot n° 18995 del 26/03/2021
  - Progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione: vedasi DGC n° 179 del 22/07/2021
  - Schema di convenzione
    - 20210721 schema convenzione\_lc\_da\_ag\_ls\_pulito\_REV 1.pdf.p7m prot n° 46570 del 22/07/2021
    - planimetria - Sup Commerciale.pdf.p7m prot n° 19984 del 31/03/2021
    - CONTEGGIO ONERI.pdf.p7m prot n° 20679 del 02/04/2021
  - Documenti di verifica di assoggettabilità a VAS e acustica: vedasi DD 651/2021
  - Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25/03/2021

- e) Di approvare lo Schema di Convenzione Urbanistico/Edilizia prot. 46570 del 22/07/2021 (tenuto conto di quanto stabilito al precedente punto c)), ai sensi dell'art. 49 comma 4) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione di due residenze sanitarie assistite per anziani non autosufficienti (RSA) da 120 e 80 posti letto, oltre un centro diurno da 10 posti.
- f) Di dare atto che ogni spesa conseguente la stipulazione della citata convenzione è a carico dei soggetti proponenti.
- g) Di dare atto che la convenzione dovrà essere stipulata entro 180 giorni dalla data di avvenuta esecutività della presente deliberazione.
- h) Di dare atto che, qualora per motivate e dimostrate esigenze, si dovesse rendere necessaria una proroga del suddetto termine, i soggetti interessati dovranno richiederla ufficialmente all'Amministrazione Comunale che, valutata la fattibilità, potrà concederla con assenso formale.
- i) Di dare mandato al Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città, di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune, in accordo con l'Ufficiale Rogante, nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.
- j) Di dare atto che, qualora la convenzione dovesse essere sottoscritta in assenza del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città, è delegato alla stipula il Funzionario in Posizione Organizzativa, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, come da disciplinare d'incarico di posizione organizzativa sottoscritto in data 5/11/2020.
- k) Di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell'Area Edilizia Privata all'interno della procedura di ottenimento del titolo abilitativo.
- l) Di stabilire che le fidejussioni a garanzia della monetizzazione delle compensazioni ambientali saranno da fornire alla presentazione dell'istanza di titolo abilitativo.
- m) Di prendere atto, in osservanza del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., art. 23, comma 01, lettera b), che, in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato, ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1, comma 6, della Legge 21 dicembre 2001 n. 443 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire con segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire.
- n) Di dare atto che il Responsabile di Procedimento, per quanto attiene la sola competenza Urbanistica ed Edilizia, è l'Ing. Michele Michelis.
- o) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spese per l'Amministrazione Comunale.
- p) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

## LA GIUNTA COMUNALE

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000, n.267 e successive modificazioni e integrazioni, del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città;

Acquisito inoltre il visto di conformità dell'atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti del Vice Segretario Generale;

Con voti unanimi e palesi

### APPROVA

la sopra trascritta proposta di deliberazione avente ad oggetto: “**APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC) RELATIVO ALL'AREA NORMATIVA FAC5 (AREA EX ARTIGIANELLI)**”

Successivamente la Giunta Comunale, con voti unanimi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

Deliberazione n. 186 del 22/07/2021

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 31 del 22.07.2021

**IL SINDACO**  
TRAGAIOLI ANDREA

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
CARGNINO TIZIANA

---

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000

Rivoli, 22/07/2021

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
CARGNINO TIZIANA



# CITTÀ DI RIVOLI

*Città di Rivoli*

*Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (TO) – Tel. 011.9513300*

*comune.rivoli.to@legalmail.it*

*P. IVA 00529840019*

Proposta N. 2021 / 2402  
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)  
RELATIVO ALL'AREA NORMATIVA FAC5 (AREA EX ARTIGIANELLI)

## PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Li, 22/07/2021

IL DIRIGENTE  
GRAZIANI ANTONIO  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



# CITTÀ DI RIVOLI

*Città di Rivoli*  
*Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (To) – Tel. 011.9513300*  
*comune.rivoli.to@legalmail.it*  
*P.IVA 00529840019*

Proposta N. 2021 / 2402  
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)  
RELATIVO ALL'AREA NORMATIVA FAC5 (AREA EX ARTIGIANELLI)

VISTO DI CONFORMITA'

Visto di conformità dell'atto alle leggi, allo statuto e ai regolamenti.

FAVOREVOLE.

Li, 22/07/2021  
{documentRoot.parere.DATA\_FIRMA}

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
CARGNINO TIZIANA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 del D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)