

*Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio*  
*Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest*  
*copianificazioneurbanistica.areanordovest@regione.piemonte.it*

Data

Protocollo (\*) /A1606A

Classificazione 11.60.10/PRG\_VAR/B70006  
(\*) riportato nei metadati DOQUI

Alla Città di Rivoli  
Direzione Servizi al Territorio  
Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Ufficio Urbanistica  
Corso Francia, 98  
10098 RIVOLI (TO)

*alla c.a. arch. Antonio Graziani*  
*Responsabile Procedimento*

OGGETTO: Comune di **RIVOLI (TO)**  
**Programma di Rigenerazione Urbana Sociale Architettonica (PRUSA)**  
**del fabbricato ex Agenzia Entrate** ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009  
e s.m.i. e dell'art. 17 bis, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.  
ID pratica: VAR 14/16 – Prot. Gen. 69247 del 24/11/2016  
Localizzazione: Corso Francia, 10 - Rivoli  
Richiedente: TO.BER. Immobiliare s.r.l.  
**Parere di competenza a seguito della Conferenza dei Servizi del**  
**22.03.2017.**

Ai fini dell'espressione del parere di competenza per il procedimento di cui all'oggetto:

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29.09.2016 con la quale la città di Rivoli ha approvato il perimetro dell'Ambito di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica dell'area normativa 9AC12 del PRGC vigente ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i., dando mandato alla Direzione Servizi al Territorio di avviare le procedure di Variante urbanistica di cui all'art. 17 bis, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Richiamato l'incontro tecnico svoltosi in data 17.11.2016 presso gli Uffici della Regione Piemonte a seguito del quale la Città di Rivoli, su richiesta del proponente, ha proposto (comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 4.1.2017) di indire una Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e s.m.i., "...finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati...";

Visto l'esito della suddetta Conferenza dei Servizi preliminare del 18.01.2017, nel corso della quale gli Enti interessati si sono espressi favorevolmente in merito all'istanza in oggetto, anticipando alcune richieste di integrazioni da produrre in sede di successiva Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90 e s.m.i. (cfr. Verbale della seduta preliminare inviato dalla città di Rivoli via mail in data 13.3.2017);

Vista la comunicazione della Città di Rivoli, Direzione Servizi al Territorio, Servizio Urbanistica ed Edilizia, Ufficio Urbanistica, trasmessa a mezzo PEC il 3.3.2017, con la quale veniva convocata in data 22.03.2017 la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90, finalizzata all'esame dell'istanza in oggetto per valutare le integrazioni richieste nella precedente Conferenza dei Servizi preliminare del 18.1.2017 e richiedere eventuali ulteriori integrazioni qualora necessarie, al fine di acquisire i pareri istruttori degli Enti interessati;

Preso atto del contributo dell'Organo Tecnico regionale redatto dalla competente Direzione regionale – Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate (che si allega in copia) in relazione al quale *“non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di Valutazione della procedura di VAS, fatte salve eventuali ulteriori considerazioni e valutazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale e dai soggetti interessati nell'ambito della fase di consultazione condotta dall'autorità competente comunale”*;

Richiamato il parere favorevole espresso dalla Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore tecnico regionale – Area metropolitana di Torino (che si allega in copia);

Visto inoltre l'esito della Conferenza dei Servizi del 22.03.2017 nel corso della quale gli Enti interessati si sono espressi favorevolmente in merito all'istanza in oggetto, richiedendo alcune ulteriori precisazioni e minime integrazioni da inserire nella stesura definitiva della Variante prima della sua pubblicazione;

Esaminati gli elaborati progettuali, a suo tempo trasmessi dalla Città di Rivoli nel mese di gennaio 2017 e nuovamente trasmessi a mezzo PEC in data 3.3.2017 e 13.3.2017;

Esaminati inoltre gli elaborati dello Strumento Urbanistico vigente, agli atti presso l'Archivio regionale;

**In merito agli aspetti urbanistici si espone alla Conferenza quanto segue:**

**Situazione urbanistica e aspetti sismici e idrogeologici**

Il Comune di Rivoli è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 011-03288 del 25.6.2001; successivamente è stata approvata una Variante strutturale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 25-4848 del 11.12.2006 e alcune Varianti parziali ex art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. dal 2006 al 2013.

Per quanto riguarda l'adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico il Comune di Rivoli risulta inserito nell'elenco dei Comuni esonerati dalla Verifica di compatibilità di adeguamento al P.A.I. con D.G.R. n. 105-10271 de 1.8.2003. Essendo un Comune classificato in zona sismica 3 si è ritenuto tuttavia necessario richiedere un parere al competente Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino per gli aspetti sismici e idrogeologici riguardanti l'area di intervento e le relative opere edilizie previste.

### **Intervento proposto e contenuti della Variante urbanistica**

Il Progetto di Rigenerazione Urbana Sociale e Architettonica (PRUSA) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 riguarda il recupero di un edificio utilizzato fino a qualche anno fa dall'Agenzia delle Entrate, attualmente inutilizzato e in avanzato stato di degrado.

La Variante urbanistica, che si rende necessaria per rendere compatibile tale ambito con il progetto proposto, riguarda la trasformazione di un'area di superficie territoriale di mq. 2.250 attualmente a destinazione *9AC12 (Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio della residenza)*, in area *9Rc79 (Aree normative residenziali consolidate)* nella quale sono previste attività terziario commerciali (80% circa) e in parte residenze (20%).

L'area si colloca in un contesto residenziale e commerciale lungo il tratto terminale di Corso Francia in prossimità della rotonda che immette su Corso Susa, a pochi passi dal Centro Storico. Le opere edilizie sono volte al recupero dell'edificio oggetto di intervento prevedendo un incremento di cubatura, nel limite massimo del 35% del volume esistente ottenuto implementando il numero dei piani fino ad un massimo di 6 fuori terra. Il piano interrato ospiterà i parcheggi per le attività commerciali e le residenze oltre ad alcuni locali adibiti a magazzino. La valutazione dell'efficientamento energetico-ambientale sarà effettuato applicando il sistema denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte" ponendosi come obiettivo il raggiungimento del parametro complessivo 2,5 (per l'incremento di volume e la maggiore efficienza energetica cfr. l'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i.).

### **Parere urbanistico**

In esito all'esame della documentazione trasmessa e agli atti si apprezza il lavoro svolto in merito alla parte urbanistica, riformulata come richiesto nella precedente Conferenza dei Servizi preliminare del 18.1.2017 e ora comprensiva della Tavola Unica "Planimetria di inquadramento sintetico" in sc. 1:500, che evidenzia il contesto in cui è inserita la Variante urbanistica e le peculiarità dell'area oggetto di intervento. Vengono inseriti opportuni riferimenti al tessuto urbanistico circostante, alle aree a verde previste quali opere di mitigazione e ai servizi (parcheggio disabili, parcheggio con colonnina per ricarica auto elettriche, area rifiuti, fermata bus).

Nel Doc. 1-1 "Proposta di Variante urbanistica" si dichiara che, a seguito del cambio di destinazione d'uso previsto, la dotazione di servizi alla popolazione diminuisce da 25,79 mq./ab. a 25,76 mq./ab., passando da una quantità complessiva di 1.700.400 mq. a 1.698.150 mq. (detratti dal totale dei servizi esistenti i 2.250 mq. di superficie territoriale interessata) per un totale di 0,03 mq./ab. (quantitativo inferiore a 0,5 mq./ab. consentiti per le Varianti parziali). Trattandosi di un intervento di riqualificazione di un ambito già esistente e compromesso, le opere in oggetto non comportano ulteriore consumo di suolo e pertanto non si ritiene necessario prevedere opere di compensazione rispetto alla quota di area a servizi trasformata in una diversa destinazione d'uso.

Si osserva che i dati volumetrici e di superficie contenuti nel Doc. 1-1 "Proposta di Variante urbanistica" risultano lievemente difformi per eccesso rispetto a quelli contenuti nella Tavola 2-6 di progetto. Poiché a conclusione del procedimento gli elaborati della Variante diventeranno parte integrante dello Strumento urbanistico vigente, sarebbe opportuno uniformare i suddetti dati in modo tale che ci sia corrispondenza tra quanto dichiarato nella Relazione Illustrativa contenuta nel Doc. 1-1 e la Tabella Riepilogativa Verifiche contenuta nella Tavola 2-6.

Dalla Scheda normativa del PRGC vigente emerge che l'area di partenza *9AC12 (Aree per attrezzature di interesse comune)* è dotata di un Indice Territoriale di 0,25 mq./mq. mentre l'area di riqualificazione *9Rc79 (Aree normative residenziali consolidate)* prevede

una quota di superficie a destinazione residenziale corrispondente a circa il 20% del totale, distribuita su due piani fuori terra.

Dai dati contenuti nel Doc. 1-1 e nella Tabella della Tavola 2-6 si evince che la superficie residenziale di progetto risulta inferiore a quella consentita dall'Indice Territoriale vigente dell'area interessata, il che non comporterebbe aumento della capacità insediativa complessiva. Non si ritiene pertanto necessario richiedere alcuna verifica rispetto agli abitanti insediabili, in quanto gli stessi risultano già considerati nel calcolo previsto dall'applicazione dell'Indice Territoriale vigente dell'area oggetto dell'intervento di riqualificazione.

Si prende atto della Tabella riepilogativa verifiche Volumi, Parcheggi e Verde, contenuta nella Tavola 2-6, dalla quale si evince che le quantità previste dal progetto per singole voci risultano verificate rispetto a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 20/2009 e dagli standards della Legge Urbanistica Regionale.

Relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici, considerato l'afflusso di utenza conseguente all'insediamento delle attività terziario commerciali previste (farmacia e studi medici), si raccomanda tuttavia il reperimento in loco della maggior quota possibile del fabbisogno previsto, come peraltro correttamente indicato nella Scheda Normativa dell'area 9Rc79, limitando al minimo la possibilità di monetizzare i suddetti parcheggi.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici e idrogeologici si rimanda all'allegato parere favorevole del competente Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino.

Relativamente alla verifica della procedura di VAS si rimanda integralmente all'allegato contributo dell'Organo Tecnico regionale che richiede alcuni ulteriori approfondimenti da tenere in considerazione ai fini dell'approvazione della Variante. Si raccomanda particolare attenzione all'inserimento nella Scheda Normativa della zona 9Rc79 di quanto richiesto in merito a *“Opere a verde, Rifiuti e Opere di mitigazione”*.

### Conclusioni

Ciò premesso, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici di competenza di questo Settore, si esprime **parere favorevole** in merito all'istanza in oggetto **a condizione** che siano recepite le ulteriori precisazioni contenute nel precedente punto *“Parere urbanistico”* e nei contributi allegati alla presente relazione.

Sono fatte salve in ogni caso le eventuali limitazioni di carattere geologico e sismico che dovessero derivare dal quadro dei dissesti P.A.I.

Si sottolinea che il presente parere potrebbe essere suscettibile di eventuali modifiche o integrazioni qualora l'Organo tecnico comunale decidesse di sottoporre la Variante alla procedura di VAS. In tal caso il Responsabile del Procedimento dovrà comunicarlo a questa Direzione regionale che provvederà a integrare il proprio parere. Si ribadisce che dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nel parere dell'Organo tecnico regionale per la VAS e le ulteriori prescrizioni che saranno contenute nella Determina Dirigenziale della Città di Rivoli relativa all'esclusione dalle fasi Valutazione Ambientale previste dal D.Lgs. n. 152/2006.

Il Dirigente del Settore  
arch. Leonello SAMBUGARO  
(Il presente documento è sottoscritto con firma  
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005)

Referente: arch. Donatella Giordano (011-4325030)

Allegati: Parere Settore Tecnico regionale – Area Metropolitana Torino, prot. n. 14958/A1813A del 27.3.2017.  
Contributo Organo Tecnico regionale per la VAS, Prot. n. 7599/A1600A del 28/3/2017.