



Corso Regio Parco 2 -
10153 Torino
Via Clemente Damiano
Priocca 3 - 10152 Torino
www.sorbo-urbanistica.com



Corso Moncalieri 56 -
10133 Torino
www.smaprogetti.it

GEO sintesi

Associazione tra Professionisti
Corso Unione Sovietica
560 - 10135 Torino
www.geosintesiassociazionetraprofessionisti.it

PROGETTO

**TITOLO
ELABORATO**

DATA

CITTÀ DI RIVOLI

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Sindaco:	Andrea TRAGAIOLI
Ass. Urbanistica:	Benvenuta REINERO
Segretario Comunale:	dott.ssa Michelina BONITO
Responsabile del Procedimento	Arch. Antonio GRAZIANI
Direzione servizi al territorio e alla città:	Ing. Michele MICHELIS Ing. Letizia CERAVOLO Geom. Michele MASSARO

Progetto:

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
arch. SORBO Maria

collaboratori:
pianificatore **Rocco Meoli**
dott. ssa pianificatrice **Francesca Uricchio**



SMA PROGETTI
ing. SANDRONE Giorgio

collaboratori:
pianificatrice **Cristina Mijno**
pianificatrice **Letizia Selleri**
pianificatrice **Giulia Giovanetti**



GEO SINTESI
Associazione tra professionisti
geologo Teresio Barbero



VARIANTE GENERALE

Proposta Tecnica del Progetto Definitivo ai
sensi dell'art. 14 e 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**DC.01 - DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE
DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PROGETTO
PRELIMINARE ADOTTATO CON DCC N. 67 DEL 21/12/2023**

Maggio 2024

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	adottato con delib. C.C. n.19 del 23/03/2023
Progetto Preliminare	adottato con delib. C.C. n.67 del 21/12/2023
Proposta Tecnica Progetto Definitivo	adottato con delib. G.C. n. XXXXXXXX
Progetto Definitivo	approvato con delib. C.C. n. XXXXXXXX
Pubblicazione	B.U.R.

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. CARATTERISTICHE DEL DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE.....	3
3. SINTESI DEGLI ESISTENTI CONTRODEDUTTIVI	4
4. GLI ELABORATI DEL DOCUMENTO CONTRODEDUTTIVO.....	6

ALLEGATO A – Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali

ALLEGATO B – Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblica-azione del Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 67 del 21/12/2023

1. PREMESSA

Con Deliberazione n° 67 del 21/12/2023 il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al PRGC vigente.

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare, sono stati depositati e posti in libera visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicati sull'Albo Pretorio on line del Comune di Rivoli per sessanta giorni consecutivi e precisamente dal 28/12/2023 al 26/02/2024.

Complessivamente sono pervenute al protocollo comunale **83 osservazioni**.

Tra le 83 osservazioni pervenute sono annoverate anche le osservazioni dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio Ambiente e dell'Ufficio Patrimonio attraverso le quali sono stati richiesti affinamenti ai contenuti di Variante e correzioni di errori materiali presenti nei documenti.

All'interno del testo della singola osservazione, se la stessa è articolata, o ritenuta articolabile in sede di istruttoria in più punti, è formulata puntuale controdeduzione; pertanto le 83 osservazioni presentate sono state articolate in **218 punti**.

L'Amministrazione Comunale nel procedere alla valutazione delle osservazioni pervenute, attraverso il presente elaborato, espone puntualmente le risposte controdeduttive alle osservazioni formalmente.

L'esito delle controdeduzioni, raccolto dal presente documento, è il risultato di un ampio ed approfondito lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici nell'ambito dei tavoli tecnici al quale hanno partecipato i professionisti incaricati dal Comune per la redazione della Variante. Nell'ambito di detti tavoli sono stati analizzati puntualmente i singoli contenuti delle osservazioni pervenute, definendo per ognuno gli indirizzi tecnico/politici di controdeduzione; il presente documento riporta pertanto la sintesi delle decisioni assunte.

2. CARATTERISTICHE DEL DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE

Il presente Documento Controdeduttivo si compone dei seguenti allegati:

1. Allegato A - Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali;
2. Allegato B – Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 67 del 21/12/2023;
3. Allegato C – Localizzazione delle osservazioni sugli elaborati del Progetto Preliminare.

ALLEGATO A – Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali

Nel tabulato dell'allegato A sono riportati, in ordine cronologico, per ogni osservazione pervenuta, i seguenti dati:

- Richiesta n.: riporta il numero univoco attribuito all'osservazione;
- Data: riporta la data di presentazione dell'osservazione;
- N. protocollo: riporta il numero di protocollo attribuito dagli Uffici Comunali;
- Richiedente: riporta i nominativi degli osservanti.

ALLEGATO B - Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Pro-getto Preliminare adottato con D.C.C. n. 67 del 21/12/2023;

Nell'allegato B, per ogni osservazione pervenuta viene riportata la puntuale relazione di controdeduzione. In particolare il documento di compone di quattro parti:

1. Nella prima parte sono riportati gli elementi che compongono l'allegato A (n. osservazione, data, n. protocollo, richiedente) e un campo ove si riporta l'esito complessivo dell'osservazione;
2. Nella seconda parte sono riportati gli elementi che permettono di individuare, all'interno degli elaborati di Piano, i contenuti dell'osservazione; essi, a seconda delle tematiche sollevate, sono: gli identificativi urbanistici delle aree oggetto di osservazione (area urbanistica, area normativa, tavola), i riferimenti catastali (foglio , particella) e gli articoli e i commi delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa parte si riporta altresì l'esito attribuito al singolo punto osservato.
3. Nella terza parte si riporta il testo sintetico dell'osservazione pervenuta;
4. Nella quarta parte si riporta il testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale.

Tutto ciò premesso si specifica che se l'osservazione è articolata o ritenuta articolabile in sede di istruttoria, in più punti, si è formulata risposta ad ogni singolo punto, il cui esito è riportato nella sopracitata seconda parte della relazione di controdeduzione, di cui al precedente punto 2. Resta inteso che l'esito complessivo, riportato nella prima parte della relazione di controdeduzione, di cui al precedente punto 1 riguarderà sia il singolo punto sia l'intera osservazione.

ALLEGATO C – Localizzazione delle osservazioni sugli elaborati del Progetto Preliminare

Al fine dell'individuazione delle osservazioni effettuate su specifiche aree normative il presente documento, nell'allegato C (9 tavole fuori testo), riporta la localizzazione delle osservazioni sulle tavole urbanistiche del Progetto Preliminare. In particolare sono stati predisposti 5 allegati in scala 1:5.000, un elaborato di legenda e 3 in scala 1:1.000 e per le osservazioni pervenute alle tavole del Centro Storico.

Le tavole riportano i perimetri delle aree osservate e per ognuno il numero dell'osservazione e del relativo punto.

3. SINTESI DEGLI ESISTI CONTRODEDUTTIVI

L'esito delle controdeduzioni, raccolto dal presente documento, è il risultato di un ampio ed approfondito lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici nell'ambito dei tavoli tecnici al quale hanno partecipato i professionisti incaricati dal Comune per la redazione della Variante. Nell'ambito di detti tavoli sono stati analizzati puntualmente i contenuti delle osservazioni pervenute, definendo per ognuno gli indirizzi tecnico/politici di controdeduzione confrontando le richieste presentate con gli indirizzi assunti dall'Amministrazione Comunale, poste alla base della Variante di Revisione Generale. La Relazione di controdeduzione riportata al successivo allegato B riporta pertanto la sintesi delle decisioni assunte.

Le principali tematiche osservate hanno riguardato: il cambio di destinazione d'uso, la correzione di errori materiali, la viabilità, la modifica dei parametri urbanistici ed edilizi, affinamenti normativi, oltre che osservazioni di carattere generale e di pubblico interesse; si annoverano inoltre osservazioni di carattere geologico ed acustico, oltre che in relazione ai documenti di VAS (Rapporto ambientale, Piano di Monitoraggio).

A seguito dell'esame complessivo delle 83 osservazioni pervenute, risultano:

- ACCOLTE	36 osservazioni
- NON ACCOLTE	22 osservazioni
- PARZIALMENTE ACCOLTE	19 osservazioni
- NON PERTINENTE	2 osservazione
- SUPERATE	4 osservazioni
TOTALE	83 osservazioni

In relazione 217 punti in cui le osservazioni si articolavano o si è ritenuto di articolare in sede istruttoria, gli esisti risultano:

- ACCOLTI	111 punti
- NON ACCOLTI	59 punti
- PARZIALMENTE ACCOLTI	22 punti
- NON PERTINENTI	13 punti
- SUPERATI	13 punti
TOTALE	218 punti

4. GLI ELABORATI DEL DOCUMENTO CONTRODEDUTTIVO

Della fase di controdeduzione alle osservazioni pervenute al Progetto Preliminare si dà riscontro attraverso gli elaborati di seguito elencati:

<i>N. elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
DC.01	Documento di controdeduzione alle osservazioni pervenute al Progetto Preliminare adottato con DCC n. 67 del 21/12/2023	/
All. C1/9	Allegato C - Localizzazione delle osservazioni sugli elaborati del Progetto Preliminare	1:5.000 1:1.000

ALLEGATO A
Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali

CITTA' DI RIVOLI

Allegato A - Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali

Richiesta n.	Data	N. protocollo	Richiedente
1	15/01/2024	4602	Ducco Piero, Maria Teresa Cordero
2	11/01/2024	3656	Tenivella Giorgio, Audagna Patrizia, Viasco Maria Pia
3	22/01/2024	7236	COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA
4	05/02/2024	11808	Città di Torino - Dip. Urbanistica ed edilizia privata, divisione urbanistica e qualità dell'ambiente del costruito
5	31/01/2024	10649	Savarino Dario
6	30/01/2024	10019	METROPOLIS s.r.l.; M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.R.L.
7	30/01/2024	10397	DEVELOPING BUILDING S.R.L. legale rappresentante Dott. Dario Savarino
8	31/01/2024	10833	NEOGAMMA SRL Dott. Gianmaria Gai
9	06/02/2024	12644	Germana Bava
10	07/02/2024	12761	Massimo Garola
11	14/02/2024	15285	Paola Bonaudo, Rosanna Bonaudo, Laura Bonaudo
12	16/02/2024	16269	ELLEMME S.p.a legale rappresentante Luciano Mandiello
13	16/02/2024	16153	Antonio Morisco
14	16/02/2024	16156	Alessandra Bianca Parodi
15	21/02/2024	17437	Andrea Guadalupi
16	21/02/2024	17859	Comune di Grugliasco
17	21/02/2024	17853	Mariannina Passariello
18	21/02/2024	17875	Mauro Giardino, Massimo Giardino
19	21/02/2024	17879	Alessandro Ambrosio
20	21/02/2024	17881	Giovanni Moretto
21	21/02/2024	17887	Tersilia Prato avente titolo per la società Cristallo
22	21/02/2024	17895	Stefano Pollastri
23	23/02/2024	18382	Paolo Casimiro Votta
24	23/02/2024	18379	Paolo Casimiro Votta
25	23/02/2024	18383	Massimiliano Vozzo amministratore della Soc. V.M. Costruzioni Srl
26	23/02/2024	18412	Mario Ricciardi
27	23/02/2024	14428	Antonio Morra
28	23/02/2024	18435	Antonio Morra
29	23/02/2024	18436	Michael Scavone
30	26/02/2024	18943	Società SDM Soc. Semplice

CITTA' DI RIVOLI

Allegato A - Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali

Richiesta n.	Data	N. protocollo	Richiedente
31	26/02/2024	18956	Graziano Demasi
32	26/02/2024	18957	Ramona Fiore
33	26/02/2024	18958	Fabio Demasi
34	26/02/2024	18959	Fabio Demasi
35	26/02/2024	18960	Luca Carè
36	26/02/2024	18963	Fabio Demasi
37	26/02/2024	18964	Cristiano Bartoli
38	26/02/2024	18966	Fabio Demasi
39	26/02/2024	18967	Fabio Demasi
40	26/02/2024	18968	Saverio Renna
41	26/02/2024	19123	Stefano Panetta - Presidente Legambiente Rivoli (TO)
42	26/02/2024	19165	Antiniska Pacifico, anche a nome di altri abitanti firmatari del documento
43	26/02/2024	19154	BETON SCAVI SRL
45	26/02/2024	19211	Comune di Rivoli - Ufficio Tecnico
46	27/02/2024	19357	Prof.ssa Alessandra Atanasio - Dirigente scolastica I.C. PRIMO LEVI di Rivoli (TO)
47	28/02/2024	20101	Ivan Vecchi
48	28/02/2024	20100	Antiniska Pacifico, anche a nome di altri abitanti firmatari del documento
49	28/02/2024	20099	Anna Maria Cornetto, Gianna Cornetto
50	28/02/2024	20122	Ing. Giuseppe Rista - legale rappresentante della Soc. Sant'Angelo s.r.l.
51	28/02/2024	20067	Proprietà "Francica/Cuscunà"
52	28/02/2024	20070	Ilario Gino - legale rappresentante della società "Gino Real Estate S.p.A."
53	28/02/2024	20072	LA RIVIERE SOCIETA' SEMPLICE
54	28/02/2024	20074	Geom. Giovanni Cagnazio
55	28/02/2024	20076	LA RIVIERE SOCIETA' SEMPLICE
56	28/02/2024	20078	Lorenzo Brero, Ornella Brero, Luciana Zambano
57	28/02/2024	20081	Maria Rossi, Riccardo Casarotti
58	28/02/2024	20083	Massimo Neirotti
59	28/02/2024	20084	Andrea Campione, Valerio Cocco, Elena Napolitano, Antonio Zanellato, Stefano Zottoli
60	28/02/2024	20084	Alessandro Goitre, Daniela Simonato, Gianfranco Goitre, Maria Grazia Goitre, Mario Goitre, Franca Querro
61	28/02/2024	20087	Silvano Lorenzetto Battocchio, Clara Risato

CITTA' DI RIVOLI

Allegato A - Elenco delle osservazioni pervenute presso gli Uffici Comunali

Richiesta n.	Data	N. protocollo	Richiedente
62	28/02/2023	20088	Ezio Bertolotto
63	28/02/2024	20091	Valter Morizio - Presidente Comitato Promotore Metro Oltre Rivoli
64	28/02/2024	20095	GRUPPO CONSILIARE M5S
65	28/02/2024	20096	IMMOBILIARE LA PRIMULA s.r.l.
66	28/02/2024	20240	GRUPPO DI SOCI DI RIVOLI DI PRO NATURA TORINO - Alessandro Garro, Vincenzo Vitulano; RIVOLI CITTA' ATTIVA - Roberto Sarto, Loredana Trinchieri
67	28/02/2024	20268	A.T.I.V.A. S.p.a. - Presidente Prof. Giovanni Ossola
68	28/02/2024	20287	Valsusa s.a.s. di Tavolada Domenico & C.
69	28/02/2024	20290	IMMOBILIARE REGIO PARCO
70	28/02/2024	20333	GRUPPO CONSILIARE PD
71	28/02/2024	20335	Gabriella Ziliani, Simone Borelli, Francesca Zampa, Alberto Viggiano
72	28/02/2024	20335	Gabriella Ziliani, Simone Borelli, Francesca Zampa, Alberto Viggiano
73	28/02/2024	20339	IMMOBILIARE RIVOLI
74	28/02/2024	20243	Margherita Rossino
75	28/02/2024	20471	Carlo Michele Ducco
76	29/02/2024	20656	Attilio Calautti, Orlando Calautti, Domenico Salvatore Calautti
77	29/02/2024	20986	Servizio Patrimonio Immobiliare - Città di Rivoli. Lorella Baldassari
78	14/03/2024	25558	Rossi Maria, Casarotti Riccardo
79	26/03/2024	11	Consiglio Comunale
80	17/04/2024	37584	Lazzara Linda, Bergese Giorgio
81	22/04/2024	38730	Branca Alberto Bartolomeo, Furlan Nora Maria
82	22/04/2024	38741	Pasetto Paolo, Roccia Paola
83	08/05/2024	44086	Comune di Rivoli - Ufficio tecnico

ALLEGATO B

**Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a
seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare adottato con
D.C.C. n. 67 del 21/12/2023**

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
1	4602	15/01/2024	Ducco Piero, Maria Teresa Cordero	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
1/01	A	3Aa4	C.3.3	5	326, 434			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Visto l'uso commerciale che a tutti gli effetti è in atto su questo lotto da circa mezzo secolo, visti i principi e gli obietti della Variante, con questa osservazione si chiede la trasformazione dell'area agricola 3Aa4 in un'area commerciale di media struttura di vendita (M-SE1 M-SE2) in un'ottica di mantenimento, miglioramento e completamento delle attuali strutture esistenti, dunque senza ulteriori consumi di suolo agrario e nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale del Piano.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato è necessario premettere che l'area in oggetto è già stata disciplinata, con il Progetto Preliminare, nella zona normativa Pcr - polifunzionale di riordino (area normativa 3Pcr2) dove è ammessa la destinazione commerciale di vendita al dettaglio. Per quanto attiene la compatibilità richiesta con la media struttura si segnala che l'area non è riconosciuta dai criteri commerciali vigenti come luogo del commercio (addensamenti o localizzazioni) pertanto il PRGC si allinea alle indicazioni dei criteri commerciali vigenti del Comune di Rivoli.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
2	3656	11/01/2024	Tenivella Giorgio, Audagna Patrizia, Viasco Maria Pia	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
2/01	R2	3Rc10; 3Rc11	C.3.3	8	124, 125, 126, 275			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Il tracciato viario che corre lungo il confine nord dell'area normativa 8SPAp1 presenta delle criticità dal punto di vista dimensionale e funzionale, in particolare il tratto finale di via Legnano in prossimità di Via Pasubio è caratterizzato da una visibilità limitata e dall'assenza di marciapiedi. Al fine di incrementare l'accessibilità veicolare e pedonale, si ritiene necessario l'attuazione di un intervento di demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e sedime del fabbricato esistente posto all'angolo tra le vie Pausubio e Legnano (mappale 125), oltre che all'identificazione di due nuove aree a servizi da destinare a parcheggio per le aree residenziali 3Rc10 e 3Rc11. Nelle planimetrie allegate vengono identificate le aree a parcheggio (30 posti auto), le quote e le linee di arretramento stradale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione delle criticità sottolineate dall'osservante, al fine di incrementare la visibilità all'intersezione tra via Legnano e via Pasubio e incrementare l'accessibilità veicolare e pedonale, si introduce negli elaborati grafici della PTPD due nuove aree a servizi (3Pp3 e 3Pp4). Si è provveduto a modificare la fascia di rispetto della viabilità conseguente alla ridefinizione del tracciato viabilistico in progetto.

Si sottolinea infine che l'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato posto all'incrocio delle suddette viabilità risulta già ammesso dalle disposizioni normative del PP della Variante di Revisione Generale.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
3	7236	22/01/2024	COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
3/01	CS	8SPAp1; 6SPAp1	3.3; C.3.8; C.3	8	67, 549, 71, 66, 547, 545, 70			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse nell'area "8SPAp1" da "parco attrezzato" ad "area agricola tutelata conclusa e protetta", in cui svolgere attività produttive di tipo biologico e biodinamico. Tale modifica potrebbe interessare anche l'area "6SPAp1" interclusa tra la tangenziale nord, via Pellice e l'area di trasformazione di Via Vajont.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. intende confermare la previsione urbanistica dell'area a servizi art.22, provvedendo tuttavia a definire nella specifica scheda normativa prescrizioni volte a garantire l'uso per attività didattiche e/o di produzione agricola biologica. Es. "Area agricola sperimentale".

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
3/02	R1; A	8Rc78; 12Ap2	C.3.8; C.3.12	49; 50	266, 140; 32, 120			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Al fine di migliorare l'accessibilità al Castello di Rivoli, si ritiene necessario intervenire sull'allargamento della sezione stradale di Via Scaravaglio almeno in due punti: il primo all'altezza del civico n.50, ove la viabilità assume un percorso anomalo ad "S"; il secondo in corrispondenza del restringimento stradale all'intersezione tra via Scaravaglio - via Lucco Bossù e Via Barrera, stante la presenza di un fabbricato rurale. Si propone di valutare l'opportunità di attuare l'intervento mediante compensazione urbanistica perequativa.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato, nel condividere le criticità evidenziate, con la PTPD si provvede a indicare le previsioni di ampliamento della via Scaravaglio con la simbologia della "viabilità in progetto". L'accoglimento della presente osservazione comporta pertanto una riduzione dell'area normativa 8Rc78, in corrispondenza del F 49 p.lle 140 e 266 e dell'area normativa 12Ap2 in corrispondenza del F50 p.lle 32 e 120.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
3/03			C.3.n°					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.C. dovrebbero affrontare il tema della pianificazione energetica, in tal senso lo strumento normativo nazionale delle Comunità Energetiche potrebbe essere un dispositivo normativo utile ad identificare, in modo compatibile con la salvaguardia ambientale, delle aree idonee alla realizzazione di impianti (fotovoltaici/eolici) per la produzione di energia da fonti rinnovabili. La realizzazione di queste infrastrutture si potrebbe pianificare attraverso lo strumento delle opere a scomputo o delle opere di compensazione legate ai principali interventi di trasformazione.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione di quanto osservato la normativa nazionale relativa alle Comunità Energetiche non fornisce indicazioni precise riguardo all'individuazione di aree specifiche per il loro insediamento e pertanto alla fase attuale non è possibile delineare aree da destinare a questo scopo.
Analogamente non si ritiene opportuno trattare la realizzazione di impianti energetici come opere a scomputo.
Alla luce di quanto sopra esposto, si auspica nella definizione di una normativa più chiara, sia possibile definire modalità chiare e adeguate per integrare le Comunità Energetiche nella pianificazione territoriale, garantendo al contempo la tutela dell'ambiente e il benessere delle comunità locali.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
3/04			C.3.n°					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Visto che buona parte della viabilità pubblica ha ancora una titolarità catastale e dunque giuridica appartenente ai privati frontisti delle strade stesse, il PRGC Vigente nelle Schede Normative delle Aree Residenziali prevede generalmente un Indice Territoriale (IT mq/mq) attuabile con intervento diretto, da calcolare sulla Superficie Territoriale cioè sulla superficie catastale, e un Indice Fondiario (IF mq/mq) attuabile solo con strumento urbanistico esecutivo, trasferendo capacità edificatoria, da calcolare sulla Superficie Fondiaria al netto delle strade. Il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC, invece, in relazione alle schede delle aree normative residenziali prevede generalmente un Indice Fondiario (IF mq/mq) attuabile con intervento diretto, da calcolare sulla Superficie Fondiaria al netto delle strade, e un Indice Fondiario Max (IF mq/mq) attuabile solo con strumento urbanistico esecutivo, trasferendo capacità edificatoria, da calcolare sulla Superficie Fondiaria al netto delle strade. Questa modifica determina un decremento della SL realizzabile nel caso di intervento diretto. Quindi, per non penalizzare i proprietari che dispongono ancora lotti edificabili liberi o residui di capacità edificatorie, si richiede quantomeno per le Rc "residenziale consolidato" che venga mantenuto il calcolo della SL come da PRGC vigente, oppure in alternativa che venga prevista una forma di clausola di "salvaguardia inversa" della capacità edificatoria diretta del Piano vigente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

A seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare e delle osservazioni pervenute, l'A.C. ha inteso affinare ed approfondire il tema sollevato nell'osservazione. Al riguardo pertanto, anche a seguito di analisi effettuate sul territorio, riportate all'allegato della Relazione Illustrativa della PTPD, si provvede a ripristinare, per le aree residenziali consolidate gli indici previsti dal PRGC vigente, operando tuttavia la seguente specificazione: l'IT riportato dal PRGC vigente viene più propriamente indicato come IF proprio dell'area normativa, mentre l'IF del vigente strumento urbanistico sarà riportato e da considerarsi quale IF massimo di edificabilità da rispettare al fine di regolamentare il massimo trasferimento di capacità edificatoria acquisibile dalle aree a servizi art. 21.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
3/05			C.3.n°					NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Nelle NdA del Progetto Preliminare della Variante, a differenza delle norme del PRGC vigente, non vengono computati nel calcolo della SL i piani interrati o parzialmente interrati il cui intradosso di solaio eccede la quota di + mt 0,60 al di sopra del terreno sistemato. Pertanto, applicando la normativa della Variante la demolizione di un edificio con un piano seminterrato di 100 mq con intradosso solaio a + mt 0,60 ed un piano rialzato di 100 mq beneficerebbe di una ricostruzione di soli 100 mq si SL, mentre con la normativa del PRGC vigente beneficerebbe di una ricostruzione di 200 mq di SL. Sarebbe quindi necessario una revisione delle norme al fine di non ridurre, se non in molti casi dimezzare la capacità edificatoria realizzata.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, strumento attraverso cui vengono definiti i parametri e le definizioni edilizie e non alle norme del PRGC e per tanto l'osservazione non può trovare riscontro in questa sede.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
4	11808	05/02/2024	Città di Torino - Dip. Urbanistica ed edilizia privata, divisione urbanistica e qualità dell'ambiente del costruito	NON PERTINENTE

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
4/01			GB06c					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In relazione alla Proposta Tecnica in oggetto, dall'analisi della documentazione pubblicata, in particolare la Tavola GB06c, si segnala che la porzione al confine tra i comuni di Torino e Rivoli presenta una diversa classificazione nella Carta di Sintesi all'Utilizzazione Urbanistica. Infatti nel comune di Torino l'area ricade nella Classe I, mentre nel comune di Rivoli ricade nella Classe IIB.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Rispetto alla carta di sintesi del P.R.G.C. vigente di Rivoli, nell'ambito della presente variante generale molti ambiti di pianura ascritti in precedenza alla classe I sono stati riclassificati in II per tenere in debita considerazione la potenziale o effettiva presenza di terreni con mediocri caratteristiche geotecniche e/o di terreni di riporto e/o di fenomeni di ristagno delle acque meteoriche e di ruscellamento.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
5	10649	31/01/2024	Savarino Dario	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
5/01	R6	9Rmr1	C.3.9	25	356, 357			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La scheda normativa dell'area in oggetto prevede una modalità di attuazione diretta convenzionata con tipologia di intervento riferita alla nuova costruzione. Data la frammentazione di proprietà e la presenza di numerosi esercizi commerciali attualmente attivi, tale previsione urbanistica non risulta idonea al recupero dell'edificio esistente in tempi brevi/medi, anche attraverso la suddivisione dell'ambito per comparti come previsto dalle NtA. Pertanto, si richiede la revisione della previsione urbanistica con la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione edilizia per comparti funzionali con demolizione e ricostruzione con un limite di altezza fino a 4 p.f.t., inoltre viene richiesto l'aumento dell'indice fondario da 1,5 mq/mq a 2 mq/mq e l'IC fino al 65%.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede a modificare i parametri relativi all'IF innalzandolo a 1,7 mq/mq e modificare le altezze dei fabbricati in progetto, in particolare si ammette un'altezza massima di 6 p.f.t. per i fabbricati prospicienti corso Francia, a scalare su via Macario.
Con riferimento alle modalità di intervento previste dal PP si conferma che sono già ammessi interventi fino alla nuova costruzione, ritenendo pertanto ammessi interventi di ristrutturazione edilizia; analogamente le modalità di attuazione previste dal PP già ammetto quanto richiesto dall'osservante.

Analogamente si ritengono aggiornate le previsioni per l'area normativa 9Rmr2 in relazione alle altezze dei fabbricati in progetto.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
6	10019	30/01/2024	METROPOLIS s.r.l.; M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.R.L.	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
6/01	R2	3Rc69	C.3.3	9; 10	297, 486, 489, 491, 548, 549, 566, 567, 568, 569; 64, 65, 66, 111, 112, 158, 258, 489			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che nella Variante Strutturale n. 13P/2009 l'area in oggetto era inserita nell'area normativa 3Rt3, con IT= 0,25 mq/mq e IF= 1,50 mq/mq, da attuare con PEC. In data 03/11/2020 è stato presentato dalle proprietà per tali aree un Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C. n° 34/20), adottato con Determina Dirigenziale n. 861; la fase di verifica di VAS si è conclusa con l'esclusione con la D.D. n.725/2023. Attualmente si sta procedendo alla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica finalizzato alla stipula della convenzione ed all'approvazione del PEC. Il Progetto Preliminare della Variante al P.R.G.C. prevede la trasformazione dell'intera area con modalità di intervento diretto in cui non è più prevista l'esigenza di una pianificazione complessiva riguardante viabilità, aree a servizi e lotti fondiari e la modifica dei parametri urbanistici/edilizi, pertanto si richiede che vengano ripristinate le previsioni del PRGC vigente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e allo stato di avanzamento della progettazione dell'area si ritiene di accogliere la richiesta, provvedendo al ripristino dei parametri previsti dal PRGC vigente e le modalità di attuazione.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
7	10397	30/01/2024	DEVELOPING BUILDING S.R.L. legale rappresentante Dott. Dario Savarino	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
7/01	I	10lamr10	C.3.10	24	270			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede di prevedere come destinazione d'uso secondaria le "Attività per la ristorazione e pubblici esercizi"; la previsione della realizzazione di una rotonda antistante l'attuale ingresso del lotto (incrocio C.so IV Novembre - via Simoli); riportare nella tavola di PRG gli arretramenti degli edifici di futura edificazione: 5 mt dal ciglio della strada di C.so Novembre (lato ovest), 5 mt dal ciglio della strada dal raccordo in entrata in tangenziale (lato sud); 15 mt dal raccordo tangenziale curvilineo (lato est) e che gli stessi arretramenti siano ulteriormente derogati in fase di S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato, in relazione alla configurazione delle urbanizzazioni e collocazione degli edifici.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato gli elaborati grafici della PTPD riporteranno la fascia di rispetto dallo svincolo della tangenziale ridefinita con una profondità pari a 30mt, non ulteriormente derogabile in relazione alle specifiche normative del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione; analogamente la fascia di rispetto dalla viabilità comunale sarà riportata ad una profondità pari a 5 mt.

In relazione alle destinazioni d'uso ammesse la scheda d'area già riporta la possibilità di insediare attività economiche e medie strutture di vendita (alimentari ed extra alimentari) come destinazioni principali, mentre sono previste quali destinazioni secondarie: Artigianato di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici e attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste. Alla luce di quanto premesso la richiesta formulata di individuare la possibilità di insediare l'attività per la ristorazione e pubblici esercizi, risulta già ammessa.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
8	10833	31/01/2024	NEOGAMMA SRL Dott. Gianmaria Gai	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
8/01	TE	10TEc4	C.3.10	20	630, 755, 508, 509, 506, 754, 631, 504, 251			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Vista la localizzazione dell'edificato e le esigenze emerse in fase di una trattativa di compravendita, si chiede di prevedere come destinazione d'uso secondaria le "Attività di servizio per le persone e le imprese (centro estetico)".

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto osservato si provvede a inserire nella Scheda d'Area normativa la destinazione d'uso secondaria: "Attività di servizio per le persone e le imprese", come richiesto.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
9	12644	06/02/2024	Germana Bava	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
9/01	SIL	9Acp4	C.3.10	29	649			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che l'area in oggetto è destinata a servizi da oltre 55 anni con la sola possibilità di cedere la capacità edificatoria, inoltre la proposta di Variante ha ampliato l'area 13Rc1 (PRGC vigente) e modificata nell'attuale 13Rc2 dividendo in due ambiti l'area a servizi 9AC14 (PRGC vigente). Visto l'attuale frammentazione dell'ambito destinato a servizi e la bassa incidenza dell'area in oggetto nel caso in cui venisse ceduta a servizi, si richiede la variazione di destinazione a residenziale in forza delle modifiche apportate alla limitrofa area normativa 13Rc2.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. intende confermare le previsioni urbanistiche del Progetto Preliminare mantenendo la destinazione a servizi al fine di reperire fabbisogni pregressi di standard urbanistici.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
10	12761	07/02/2024	Massimo Garola	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
10/01	CS		C.4.2	32	10			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Il fabbricato in esame viene individuato nel P.P. della Variante come "Edifici non coerenti con il tessuto esistente del centro storico, privi di valore storico". Tale indicazione non risulta coerente rispetto alle caratteristiche tipologiche dell'eficio esistente e con le informazioni cartografiche riportate nella mappa storica del Catasto Terreni datata e aggiornata all'anno 1893, in cui l'edificio risulta già presente in cartografia. Pertanto, si richiede di individuare il fabbricato in esame tra quelli compatibili con la Ristrutturazione Edilizia.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato ed alla luce degli approfondimenti effettuati in sede di predisposizione della PTPD si ritiene ammissibile l'accoglimento di quanto osservato provvedendo a prescrivere per l'immobile in oggetto l'intervento RE2.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
11	15285	14/02/2024	Paola Bonaudo, Rosanna Bonaudo, Laura Bonaudo	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
11/01	SIL	12PVp2	C.3.12	30	270, 287, 356, 371, 373, 375, 377, 379			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Considerato che l'area a servizi "in progetto" risulta di difficile attuazione; dalla foto aerea non risulta boscata ed è localizzata in un contesto urbanizzato prospiciente l'area normativa 12Rc2 (IF = 0,37 mq/mq). Per le suddette motivazioni si richiede la modifica della previsione urbanistica da area normativa 12PVp2 a 12Rcm... mantenendo il medesimo indice territoriale IT 0,12 mq/mq.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato, l'A.C. nel ritenere necessaria l'individuazione dell'area a servizi in progetto (12PVp2) accoglie in parte quanto osservato, pertanto con la PTPD si provvederà ad individuare una nuova area residenziale di completamento (12Rcm1) la cui attuazione sarà subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato regolante le prescrizioni riportate nella Scheda d'Area: dismissione dell'area normativa 12PVp2 e l'adeguamento della "viabilità in progetto" con le modalità da definirsi in sede di convenzione.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
12	16269	16/02/2024	ELLEMME S.p.a legale rappresentante Luciano Mandiello	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
12/01	T	10Tr-C1	C.3.10	25	88, 89, 90			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che sull'area in oggetto risulta depositata un'istanza di Permesso di Costruire, in deroga ai sensi della L. 106/2011 e s.m.i., in cui si prevede la realizzazione di una Media Struttura di Vendita (M-SAM 3) con una SLP pari a 1727,62 mq. Ad oggi con l'adozione del P.P. la trasformazione dell'area risulta vincolata alla dismissione dell'area a servizi 10PVp4, inoltre con la modifica dell'IT la SLP realizzabile risulterebbe pari a 1626,18 mq. Pertanto, si richiede di svincolare l'area dalla dismissione dell'area a servizi 10PVp4; di modificare i parametri urbanistici (IT da 0,35 mq/mq a 0,45 mq/mq) sulla base del progetto depositato (Pratica n.20/2021) e di prevedere la dismissione dell'area evidenziata in "rosso" (Rif. Punto 3) pari a circa 450 mq.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato, in sede di predisposizione della PTPD si provvede a svincolare l'attuazione dell'intervento dalla dismissione dell'area a servizi "10PVp4". Alla luce invece delle dismissioni proposte dall'osservante si rimanda alle determinazioni che saranno assunte dal Comune in sede di convezione e pertanto non saranno annoverate tra le modifiche operate a seguito dell'osservazione. Si confermano infine gli indici previsti dal PP adottato.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
13	16153	16/02/2024	Antonio Morisco	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
13/01	IT	10ii4	C.6; C.3.10	24	332, 334			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Visto la manifestazione di interesse finalizzata all'acquisto delle aree in oggetto, si richiede la riduzione della fascia di rispetto per l'edificazione, in riferimento all'area normativa 10ii4, all'interno del centro abitato da 60 a 30 mt in corrispondenza di strade di tipo A (Autostrade) ai sensi del nuovo codice della strada. Pertanto, si richiede la riduzione dell'area normativa 10ii4, e di conseguenza l'ampliamento dell'area edificabile 14lamr5 fino al limite della nuova fascia di rispetto.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato e alle disposizioni di cui al Codice della strada e relativo Regolamento attuativo, gli elaborati grafici della PTPD riporteranno la fascia di rispetto della tangenziale a 30 mt in quanto l'area insiste in ambito urbano. Conseguentemente si provvederà a disciplinare le aree interne alla fascia di rispetto in aree a servizi per il produttivo (10i8), mentre la parte restante verrà destinata ad attività produttive, ampliando l'area normativa 14lamr5.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
14	16156	16/02/2024	Alessandra Bianca Parodi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
14/01	A	4Aa1	C.3.4	13	18			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di verificare l'ampiezza della fascia della "Rete di riequilibrio paesaggistico - ecologico" e in subordine che sia consentita la possibilità di costruire, anche in convenzione, la recinzione della particella al fine di realizzare un area pascolo per un allevamento di animali da cortile.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'osservazione è stata accolta in quanto l'area di riequilibrio ecologico verrà spostata fuori dalla pertinenza dell'immobile ubicato al Foglio 13 Particella 18, e l'area in oggetto ricompresa nell'area normativa: "Verde privato inedificabile - 4Rvp2"

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
15	17437	21/02/2024	Andrea Guadalupi	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
15/01								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Dal file . pdf non risulta nessuna richiesta e/o allegato

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La documentazione disponibile al protocollo del Comune risulta priva di contenuto.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
16	17859	21/02/2024	Comune di Grugliasco	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
16/01	I	10lamr7; 10lamr8; 10lamr9	C.3.10					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che l'area di nuovo impianto individuata dalla Varainte per la rilocalizzazione dell'area produttiva, collocata a nord-ovest del territorio di Rivoli, a confine con il comune di Collegno (Via Vajont), rientrerebbe tra quelle incompatibili sia con il tessuto urbano, sia con il territorio agricolo. Si ritiene opportuno, al fine di eliminare, dal punto di vista acustico, un evidente accostamento critico (Rivoli: classe VI - Grugliasco: classe II), valutare la rilocalizzazione delle attività produttive poste a confine con la zona residenziale di Grugliasco, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 6, comma 3, della L.R. 52/2000 e s.m.i.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Per quanto riguarda l'accostamento critico acustico già presente nel Piano di Classificazione Acustica Comunale di Rivoli (approvato con D.C.C. n.44 del 08/06/2016 - avviso pubblicato sul BUR n. 27 del 07/07/2016) Classe VI (Comune di Rivoli) – Classe II (Comune di Grugliasco), il Comune di Rivoli, una volta approvata in maniera definitiva la Variante Generale al PRG, dovrà provvedere a elaborare e approvare la variante di Piano di Classificazione Acustica e, successivamente, provvedere all'adozione di specifici Piani di Risanamento Acustico Comunale per gli accostamenti critici acustici presenti nella variante di Piano di Classificazione Acustica approvata. Per quanto riguarda i Piani di Risanamento Acustico Comunale che interesseranno aree appartenenti a comuni differenti, come le aree oggetto dell'osservazione, dovrà essere condotta un'azione condivisa tra le amministrazioni comunali coinvolte, che tenga conto anche dell'evoluzione temporale della strumentazione urbanistica di tali aree (anche al fine dell'attribuzione delle diverse competenze di risanamento acustico).

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
17	17853	21/02/2024	Mariannina Passariello	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
17/01	IT	10ii4	C.6; C.3.10	24	324			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Visto la manifestazione di interesse finalizzata all'acquisto delle aree in oggetto, si richiede la riduzione della fascia di rispetto per l'edificazione, in riferimento all'area normativa 10ii4, all'interno del centro abitato da 60 a 30 mt in corrispondenza di strade di tipo A (Autostrade) ai sensi del nuovo codice della strada. Pertanto, si richiede la riduzione dell'area normativa 10ii4, e di conseguenza l'ampliamento dell'area edificabile 14lamr5 fino al limite della nuova fascia di rispetto.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato e alle disposizioni di cui al Codice della strada e relativo Regolamento attuativo, gli elaborati grafici della PTPD riporteranno la fascia di rispetto della tangenziale a 30 mt in quanto l'area è all'interno dell'ambito urbano. Conseguentemente si provvederà a disciplinare le aree interne alla fascia di rispetto in aree a servizi per il produttivo (10i8), mentre la parte restante verrà destinata ad attività produttive, mediante l'ampliamento dell'area normativa 14lamr5.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
18	17875	21/02/2024	Mauro Giardino, Massimo Giardino	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
18/01	SIL	8Acp1	C.3.8					PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che, la proposta di Variante ha riconfermato la previsione di servizio pubblico dimezzando l'indice territoriale, pertanto; rispetto al PRGC vigente rappresenta una violazione dei diritti acquisiti negli anni mediante il pagamento dell'IMU corrispondente. Si rinnova la richiesta della trasformazione del terreno in senso edificatorio con le caratteristiche dei terreni limitrofi (8Rcm1 e 8Rcm2) destinando l'area in tutto o almeno in parte a residenziale di completamento. In subordine si richiede quantomeno di ripristinare la volumetria originaria in modo che possa essere monetizzata e dismessa.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato, l'A.C. ritiene di confermare la destinazione a servizi per l'area in oggetto, provvedendo tuttavia a ripristinare gli indici previsti dal PRGC vigente.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
19	17879	21/02/2024	Alessandro Ambrosio	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
19/01	A	2Aa4	C.3.2	4	148			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Visto che da diversi decenni l'area in oggetto non risulta più utilizzata a fini agricoli; il cambiamento climatico ha aumentato le difficoltà di lavorazione dei campi; nella stessa zona è ubicato un edificio industriale dismesso che sarebbe opportuno riqualificare; inoltre, l'area è raggiungibile dalla viabilità pubblica esistente. Si richiede pertanto, di trasformare l'area in residenziale, in coerenza con le destinazioni d'uso delle zone limitrofe di matrice rurale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo agricolo promosso a tutti i livelli di pianificazione, dall'area vasta alla scala locale attraverso il PRGC, l'A.C., in considerazione dell'ubicazione dell'area oggetto di osservazione, non ritiene ammissibile l'accoglimento di quanto richiesto, mantnendo pertanto la destinazione d'uso agricola dei lotti in oggetto.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
20	17881	21/02/2024	Giovanni Moretto	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
20/01	SIL; R2	9PV2, 9PV3, 9V2, 9ACV2; 9RC18	C.3.9	14	227, 228, 458, 157			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede il mantenimento degli indici territoriali riportati nel P.R.G.C. vigente, senza limitazioni di vincoli, con la possibilità di realizzare box privati con posti auto ad uso pubblico in superficie.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto richiesto a seguito delle osservazioni prevenute, in fase controdeduttiva, L'A.C. ha ritenuto necessario ripristinare i parametri edificatori già previsti dal PRGC vigente, che pertanto saranno riportati nella PTPD; inoltre in relazione alla possibilità di realizzare box privati si ritiene che l'osservazione sia riferibile all'applicazione della L 122/89 e tale applicazione non è esclusa dal PRGC, ma deve essere attivata in applicazione della legge sopra richiamata.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
20/02	SIL; R2	9PV2, 9PV3, 9V2, 9ACV2; 9RC18	C.3.9	14	227, 228, 458, 157			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In continuità del tratto stradale prospicienti i lotti, in collegamento con C.so Susa nelle prossimità del Cimitero, si ritiene necessario prevedere la realizzaione di una rotonda in previsione del prolungamento della linea Metropolitana.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Premesso che lo studio del progetto del prolungamento del tratto di metropolitana oggetto dell'osservazione non si è ancora avviato, appare prematuro effettuare previsioni che non scaturiscano da un processo valutativo sinergico tra le varie competenze richiesta da un progetto così complesso come quello di una linea metropolitana. Appare evidente che l'A.C. attenzionerà il tema osservato nell'interesse della popolazione rivolese sui tavoli competenti.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
21	17887	21/02/2024	Tersilia Prato avente titolo per la società Cristallo	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
21/01	R2	10Rc31	C.3.10	25	838			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di valutare la compatibilità della proposta di intervento di nuova costruzione a chiusura del lotto libero, compreso tra due fronti ciechi, sul fronte strada su Via Omegna.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. ritiene di dare continuità alle possibilità di intervento previste dal PRGC vigente e pertanto si rimanda alle integrazioni normative introdotte con la PTPD.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
22	17895	21/02/2024	Stefano Pollastri	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
22/01	T; PC	10Tr-PC1; 10Tr-R4; 10Pcr1	C.3.10					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si rileva che nelle aree in oggetto, la proposta di Variante incrementa i parametri urbanistici con particolare riferimento alle altezze, passando dagli attuali 16 - 18 mt del P.R.G.C. vigente ai 30 - 35 mt del P.P. della Variante. Nello specifico nelle aree di trasformazione 10Tr-PC1 e 10Tr-R4 si autorizzano nuove costruzioni per una cubatura complessiva di circa 170.000 m3, raddoppiando di conseguenza le volumetrie rispetto agli edifici esistenti. Ciò comporterebbe oltre ad un notevole aumento della densità abitativa anche un incremento del traffico veicolare, che si prevede già notevole per la futura presenza della stazione Metro e del parcheggio d'interscambio. Da un'analisi a scala comunale si evince che gli edifici presenti in Rivoli raggiungono al massimo 18 - 22 metri di altezza; su 1140 lotti che compongono il territorio comunale solo 6 edifici superano i 22 mt; in nessun caso di recente riqualificazione si è violata l'elevazione degli edifici pre-esistenti. Infine, su altre aree di trasformazione (10Tr-TE1; 10Iamr5; 10Iamr1; 10Iamr2; 10Iamr13) non vengono apportati incrementi rispetto ai parametri del P.R.G.C. vigente, seppur tali aree sono situate in prossimità della stazione (nel raggio di 200 - 300 mt), oltre al fatto che la maggior parte di queste superfici risulta libera da edifici residenziali adiacenti e pertanto non sussisterebbe nessuna conformità o riferimento di elevazione.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'ambito di trasformazione 10Tr – PC1 “Bonadies” è un tassello fondamentale della proposta di Piano e nello specifico riguarda l'obiettivo di “rigenerazione dell'asse di Corso Francia”.

Si ritiene che gli elementi fondamentali che possono permettere il concretizzarsi di questa rigenerazione sono dati dalla concomitanza di due fattori.

-la realizzazione della fermata di Cascine Vica della Linea 1 della Metropolitana;

-la valorizzazione degli immobili e delle aree di proprietà pubblica (Comune di Rivoli, ASL TO1 ormai obsolete ed inutilizzate).

La perimetrazione dell'area normativa 10Tr – PC1 “Bonadies” comprende aree che nella previsione di Piano:

-saranno trasformate (le proprietà comunali e di ASL) e sulle quali, a seguito di demolizione dell'esistente, saranno concentrate le nuove edificazioni;

-aree che non saranno interessate dalla trasformazione (il giardino della scuola I.C. Primo Levi ed i Giardini Falcone), su di esse non saranno concentrate nuove edificazioni, ma potranno essere oggetto di riqualificazione dello spazio pubblico e dei servizi.

Le capacità edificatorie indicate dal Piano potrà essere destinata non solo a residenza ma anche ad attività di servizio alle persone ed alle imprese ed a terziario direzionale.

I servizi generati dalle capacità edificatorie che saranno realizzate potranno essere collocati all'interno dei nuovi fabbricati oppure, nel caso di parcheggi pubblici, nel sottosuolo.

L'altezza massima edificabile di 35 mt (dai 10 ai 12 mt fuori terra) è coerente con gli edifici circostanti (ex Gardenia Blu) ed è stata concordata negli incontri tecnici che si sono svolti con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (SABAP-TO).

La trasformazione non determina consumo di suolo trattandosi di aree già edificate anzi aumenta la superficie delle aree permeabili in quanto il Piano prescrive il 20% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde in piena terra

I nuovi edifici saranno tutti realizzati rispettando i più recenti e innovativi standard di efficientamento energetico previsti dalle norme in vigore e ciò determinerà sicuro miglioramento delle condizioni ambientali oggi presenti nell'area.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
22/02	T; SG	10Tr-PC1; 6SPAp1	C.3.10; C.3.6	20	63, 62, 162, 733, 242, 734;			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La proposta di Variante individua due grandi aree a verde: I Giardini G. Falcone e il campo sportivo della scuola I.C. "Primo Levi" aventi una superficie pari a 20.000 mq all'interno dell'area di trasformazione 10Tr-PC1. Per quest'area di trasformazione la scheda d'area prevede un vincolo minimo di "Area verde in piena terra" del 20%, pertanto, in assenza di ulteriori prescrizioni la potenziale perdita di aree verdi risulterebbe pari a 16.000 mq. Inoltre, la Variante propone la realizzazione di una nuova area di riequilibrio paesaggistico "6SPAp1" che rappresenterebbe un formale incremento delle aree verdi a scala comunale, ma essendo situata a 800 mt di distanza dalla stazione Cascine Vica si può considerare poco efficace nell'obiettivo di compensare la perdita di aree verdi ora presenti nel tessuto urbano.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 22/01.

La "Rete di riequilibrio ecologico" si configura quale progetto strategico e strutturante della Variante, il cui obiettivo è quello di definire un limite allo sviluppo urbano, tutelare il territorio agricolo esterno a tale limite, riqualificare il paesaggio e le aree dismesse e degradate ed impedire l'inurbamento incontrollato. Pertanto in considerazione degli obiettivi sottesi alla definizione della Rete di riequilibrio ecologico è evidente che questa debba essere localizzata esternamente alle aree urbane al fine di svolgere le funzioni ad essa attribuite.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
22/03	T; PC	10Tr-PC1; 10Tr-R4; 10Pcr1	C.3.10	20	63, 62, 162, 733, 242, 734; 294, 234, 68, 208, 659; 788, 325, 327, 328, 86, 326, 793.			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che si ritiene necessario riqualificare il tessuto esistente, la Variante Generale rappresenta un'occasione per riconfigurare ed incrementare gli spazi aperti, la mobilità e le aree ciclo-pedonali, con un corredo di attività, servizi e infrastrutture non-sovradimensionate. Purtroppo, alla data attuale, non è ancora disponibile alla consultazione un progetto propedeutico che accompagni le proposte della Variante riferite all'area in oggetto. Gli abitanti del quartiere temono che le vecchie strutture possano essere sostituite da ulteriore cemento e da una forte concentrazione del volume edilizio su quest'area ristretta e già congestionata dai cantieri che si protraggono da anni.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 22/01.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
23	18382	23/02/2024	Paolo Casimiro Votta	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
23/01	A	12Aa7	C.3.12	51	208, 39, 210, 209, 257, 256, 249			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Le aree in oggetto risultano intercluse tra le aree normative edificabili (12Rc6, 12Rc7) e il fabbricato esistente ubicato nella particella 249, non incluso in aree edificabili, ma legittimamente realizzato. Inoltre, le aree in oggetto sono gravate dalla presenza della rete fognaria e da muri di contenimento e recinzioni, che costituiscono un impedimento all'utilizzo agricole delle stesse. Si propone di attribuire limitatamente alle aree di proprietà, identificate ai mappali 208 e 39, un indice territoriale pari a 0,25 mq/mq (ST: 5.588 mq; SL: 1.397 mq) a destinazione residenziale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo agricolo promosso a tutti i livelli di pianificazione, dall'area vasta alla scala locale attraverso il PRGC, l'A.C. anche in relazione all'ubicazione dei lotti, non ritiene ammissibile l'accoglimento di quanto richiesto, mantnendo pertanto la destinazione d'uso agricola dei lotti in oggetto.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
24	18379	23/02/2024	Paolo Casimiro Votta	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
24/01	A	12Aa5	C.3.12	48	41, 194			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Considerato che entrambi i mappali identificati, pur essendo di un'unica proprietà, risultano divisi tra una parte a destinazione agricola (area normativa 12Aa5) e una parte a destinazione residenziale (7Rc8) già regolarmente in parte edificata. Questa condizione limita fortemente il godimento della proprietà, in quanto non consente la realizzazione di adeguate recinzioni necessarie in contesti isolati come quello in oggetto. La linea di demarcazione tra area edificabile e area agricola risulta essere un elemento arbitrario in quanto non risultano esserci elementi di discontinuità fisica oggettivi (strade, cambi di quota, elementi fisici naturali). Si osserva che la situazione di coerenza in unica proprietà delle due particelle è dimostrata dai precendi atti notarili in cui compaiono sempre entrambi i mappali. Pertanto, si propone di attribuire all'area agricola, identificata al mappale 41, un indice territoriale pari a 0,25 mq/mq (ST: 2.459 mq; SL: 614,75 mq) a destinazione residenziale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e allo stato dei luoghi, l'A.C. non ravvisa vi siano elementi di pubblico interesse tali da ritenere accoglibile l'osservazione. Tuttavia, in considerazione dello stato dei luoghi si ritiene ammissibile l'inserimento di un'area a verde privato per le particelle in oggetto.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
25	18383	23/02/2024	Massimiliano Vozzo amministratore della Soc. V.M. Costruzioni Srl	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
25/01	R2	3Rc1	C.3.3	11	503, 421			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La presente osservazione è finalizzata al riconoscimento sulle aree in oggetto (già interessate da un'istanza per l'edificazione) di un indice fondiario superiore a quanto riportato nella scheda normativa (almeno 1 mq/mq) e comunque non inferiore a quanto indicato dal P.R.G.C vigente. Inoltre si ritiene che la perimetrazione dell'area normativa debba essere coerente con i confini delle particelle catastali, pertanto mantenendo entrambe le aree in oggetto all'interno della zona edificabile/residenziale. La capacità edificatoria dell'area sarebbe pari a: SF: 1.253 mq; IF: 1 mq/mq; SL: 1253 mq; Impronta edificato: 250 mq; RC: $250/1253 = 20\% < 50\%$ verificato. Va inoltre considerato che contestualmente all'intervento sulle presenti aree si renderanno necessarie opere pubbliche finalizzate alla realizzazione del parcheggio confinante, nonché alla eventuale rimozione/sistemazione dell'area occupata dalla cabina elettrica esistente. Pertanto una maggiore disponibilità di oneri di urbanizzazione da versare consentirebbe di realizzare tali opere di urbanizzazione.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si ritiene di variare la destinazione d'uso della particella individuata al F. 11 p.la 503 disciplinandola in zona residenziale e pertanto annettendola all'area 3Rc1. Non si ritiene tuttavia ammissibile la modifica dei parametri edificatori come richiesto. Al riguardo a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare e delle osservazioni pervenute, l'A.C. ha inteso affinare ed approfondire il tema dei parametri urbanistici ripristinando i parametri del PRGC vigente per le aree consolidate

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
26	18412	23/02/2024	Mario Ricciardi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
26/01	SIL	8Vp2	C.3.8	41	305, 307			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La presente osservazione è finalizzata al riconoscimento sulle aree in oggetto un indice territoriale superiore a quanto riportato nella scheda normativa e comunque non inferiore o pari a quanto indicato dal P.R.G.C vigente. Dato il contesto in cui ricade l'area a servizi che risulta già in gran parte dismessa al patrimonio comunale della città di Rivoli, la riduzione dell'indice rende di fatto non conveniente la dismissione di tali aree. Pertanto si richiede di riportare sulla scheda normativa un indice territoriale pari a 0,25 mq/mq.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e a seguito delle disposizioni dell'A.C. circa gli affinamenti da compiersi per la predisposizione della PTPD con riferimento al tema dei paramteri edificatori, quanto osservato trova accoglimento, provvedendo a ripristinare gli indici del PRGC vigente.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
27	14428	23/02/2024	Antonio Morra	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
27/01	R3	9Rc11	C.3.9	32	231			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Al fine di recuperare le volumetrie esistenti pari a circa 2.300 mc, si richiede di attribuire all'area nomrativa in oggetto un IF pari a 1,5 mq/mq, un altezza in coerenza con gli edifici circostanti che vanno dai 16 ai 19 mt e la possibilità di realizzare commercio di vicinatao, eventualmente lungo i portici pedonali. La modifica dei parametri urbanistici consentirebbe la realizzazione di una SL pari a 1.072, 50 mq su un'area di 715 mq. La scheda del P.R.G.C. vigente attribuisce all'area una destinazione d'uso residenziale con i seguenti parametri urbanistici (IT = 0,33 mq/mq; IF = 0,70 mq/mq; H max = 10 mt).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a considerazioni di carattere generale l'AC intende confermare l'individuazione delle aree oggetto in aree residenziali consolidate. L'A.C. non ravvisando elementi di pubblico interesse non ritiene accoglibile l'osservazione.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
28	18435	23/02/2024	Antonio Morra	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
28/01	A	12Aa2	C.3.12	30	43, 44			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che le superfici riferite al solo proponente riguardano l'area identificata al Foglio 30, Particella 43, afferenti l'area già edificabile 12Rc9, facenti parte del medesimo appezzamento del terreno originario, sono prospicienti la viabilità ordinaria (via Villarbasse) e del tutto urbanizzate e non sono interessate ai fini agricoli. Si richiede di estendere la medesima destinazione d'uso "residenziale" prevista per le aree limitrofe con IF pari a 0,25 mq/mq.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo agricolo promosso a tutti i livelli di pianificazione, dall'area vasta alla scala locale attraverso il PRGC, l'A.C. non ritiene ammissibile l'accoglimento di quanto richiesto, mantnendo pertanto la destinazione d'uso agricola dei lotti in oggetto.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
29	18436	23/02/2024	Michael Scavone	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
29/01	A	2Aa4	C.3.2	5	391, 392, 45, 46, 520, 517, 514, 273			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che le superfici riferite al solo proponente riguardano l'area identificata al Foglio 5, Particella 59, 139 pari a 1.612 mq, afferenti l'area già edificabile 3Rc46, facenti parte del medesimo appezzamento del terreno originario, sono prospicienti la viabilità ordinaria (via Novalese) e del tutto urbanizzate e non sono interessate ai fini agricoli. Si richiede di estendere la medesima destinazione d'uso "residenziale" prevista per le aree limitrofe con IF pari a 0,25 mq/mq.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo agricolo promosso a tutti i livelli di pianificazione, dall'area vasta alla scala locale attraverso il PRGC, l'A.C. non ritiene ammissibile l'accoglimento di quanto richiesto, mantnendo pertanto la destinazione d'uso agricola dei lotti in oggetto.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
30	18943	26/02/2024	Società SDM Soc. Semplice	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
30/01	SIL	10V8	C.3.10	15	615			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La proprietà osserva che su tale area insiste dagli anni '50 un fabbricato a destinazione d'uso produttivo industriale. Dalla planimetria storica del P.R.G.C. risulta che la viabilità non è mai stata rappresentata e tutta l'area in oggetto è stata campita a zona verde. Si richiede di eliminare dalla scheda e dalla cartografia la fascia di rispetto dell'elettrodotto riomosso nel 2023 e di modificare la destinazione d'uso secondaria ad attività economiche e attività di servizio per le persone e le imprese. Tale modifica consentirebbe di svolgere l'attività produttiva con la possibilità di poter fare manutenzione straordinaria e ampliamenti, oltre alla trasformazione con possibilità di demolizione dell'edificio esistente. Inoltre, si mette al corrente l'amministrazione comunale che la proprietà ha ricevuto delle offerte per realizzare sul lotto in oggetto un complesso per attività religiose.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato, la PTPD provvederà a:

- modificare le fasce di rispetto dell'elettrodotto, in quanto, nonostante sia stato interrato, continua a mantenere una fascia di rispetto di profondità pari a 8 m;
- aggiornare l'elab. Schede Normative in relazione alle destinazioni d'uso secondarie ammesse provvedendo ad ammettere "attività economiche e attività di servizio per le persone e le imprese".

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
31	18956	26/02/2024	Graziano Demasi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
31/01	R1	4Rni1	C.6; C.3.4	13	653			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede di ridurre il corridoio di inedificabilità derivante dalla previsione di viabilità in progetto da PTC2, riducendo la fascia di rispetto stradale (mantenendo la larghezza come su C.so Torino) e la traslazione del corridoio di inedificabilità in moodo che tale fascia ricada sull'area a servizi rendendo in questo modo possibile l'edificazione che altrimenti sarebbe impossibile, avendo anche l'impossibilità di trasferire la capacità edificatoria in altra area.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si ritiene di accogliere l'osservazione al fine di proporre a Città Metropolitana, in sede di seconda conferenza, la riduzione della fascia di rispetto stradale a 60 m nel tratto compreso tra le due rotatorie in progetto. Al riguardo si provvederà a ridurre il corridoio di inedificabilità a 60 mt.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
32	18957	26/02/2024	Ramona Fiore	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
32/01	TU	9TUc1	C.3.9	29	597			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede di modificare parzialmente l'ambito normativo 9TUc1, riconoscendo la porzione dell'area in cui ricade l'immobile ad uso abitazione della proprietà, inserito nel mappale 597, a destinazione residenziale, mentre l'area verde di pertinenza da considerarsi verde privato privo di capacità edificatoria.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione di quanto osservato, ed in relazione allo stao dei luoghi, verificato il rispetto dei parametri urbanistici in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione con la PTPD si provvede ad aggiornare gli elaborati grafici della PTPD introducendo l'area normativa 9Rc97 in corrispondenza dell'immobile ad uso residenziale e 9Rvp5 in corrispondenza della sua area verde di pertinenza. Analogamente sarà integrato l'elab. Schede d'Area inserendo la scheda relativa all'area normativa 9Rc97.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
33	18958	26/02/2024	Fabio Demasi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
33/01	SIG	6SPAp1	C.3.6	20	15, 100			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede il ripristino degli indici riportati nella scheda d'area del P.R.G.C. vigente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e a seguito delle disposizioni dell'A.C. circa gli affinamenti da compiersi per la predisposizione della PTPD con riferimento al tema dei paramteri edificatori, quanto osservato trova accoglimento, provvedendo a ripristinare gli indici del PRGC vigente.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
34	18959	26/02/2024	Fabio Demasi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
34/01	SIL	4Vp1	C.3.4	13	950, 952, 953, 955, 956, 958			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede il ripristino degli indici riportati nella scheda d'area del P.R.G.C. vigente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e a seguito delle disposizioni dell'A.C. circa gli affinamenti da compiersi per la predisposizione della PTPD con riferimento al tema dei paramteri edificatori, quanto osservato trova accoglimento, provvedendo a ripristinare gli indici del PRGC vigente.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
35	18960	26/02/2024	Luca Carè	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
35/01	A	14Aa1	C.3.14	61	156			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Al fine di spostare la strada privata esistente (il tutto a spese del proponente) si chiede di inglobare la strada attualmente inserita in area agricola, all'interno dell'area normativa dei fondi a cui appartiene o in seconda ipotesi venga previsto dal PRGC la possibilità del suo spostamento. Tale modifica consentirebbe di realizzare la nuova strada con una larghezza adeguata, prevedendo anche la sistemazione della porzione di terreno ai lati della carreggiata.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e allo stato dei luoghi, l'A.C. non ravvisa vi siano elementi di pubblico interesse tali da ritenere accoglibile l'osservazione.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
36	18963	26/02/2024	Fabio Demasi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
36/01	R1	4Rni1	C.6; C.3.4	13	624			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede di ridurre il corridoio di inedificabilità derivante dalla previsione di viabilità in progetto da PTC2, riducendo la fascia di rispetto stradale (mantenendo la larghezza come su C.so Torino) e la traslazione del corridoio di inedificabilità in modo che tale fascia ricada sull'area a servizi rendendo in questo modo possibile l'edificazione che altrimenti sarebbe impossibile, avendo anche l'impossibilità di trasferire la capacità edificatoria in altra area.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda all'osservazione 31/01.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
37	18964	26/02/2024	Cristiano Bartoli	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
37/01	CS		C.4.1	34	130			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

I due fabbricati identificati al Foglio 34, Particella 130 ricadono all'interno del perimetro del Centro Storico e risultano indentificati con la lett. "E": mancanza di documentazione e lett. "D": fabbricato non coerente con il Centro Storico. Considerato che i due fabbricati sono stati realizzati secondo le prescrizioni normative del PRGC oltre al fatto che il fabbricato segnalato con la lett. "E" risulta essere presente sulle mappe del catasto Napoleonico dal 1800, si richiede di correggere l'errore materiale riportato sulle tavole del PRGC affinché le stesse tettoie vengano riconosciute nella tipologia "B" del PRGC vigente e di conseguenza nella tipologia "I" definita dalla Variante.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato si provvede a riportare sull'elab. C4 il riconoscimento dei fabbricati nella classe tipologica "bassi fabbricati" e tipo di intervento RE/D di cui all'art. 13 delle NTA.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
38	18966	26/02/2024	Fabio Demasi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
38/01	SIG	3SPAp1	C.3.3	7	31, 281			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede il ripristino degli indici riportati nella scheda d'area del P.R.G.C. vigente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e a seguito delle disposizioni dell'A.C. circa gli affinamenti da compiersi per la predisposizione della PTPD con riferimento al tema dei paramteri edificatori, quanto osservato trova accoglimento, provvedendo a ripristinare gli indici del PRGC vigente.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
39	18967	26/02/2024	Fabio Demasi	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
39/01	R2	3Rc42	C.3.3	8	225			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

L'area in oggetto in data 28/08/2021 prot. 71728 è stato presentato uno "Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 10.1 c. 4 delle NdA del P.R.G.C. vigente", accolto con precise indicazioni nota prot. 104829, in cui si specificava che l'area poteva eventualmente essere assoggettata a Variante di P.R.G.C. dando origine a specifica area di "Trasformazione" Rt. Pertanto, si richiede che l'area in oggetto venga modificata in "AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE" attribuendo all'area un indice adeguato dando la possibilità di realizzare fabbricati con altezza max di 19,00 mt.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. non ritiene vi siano le condizioni per riconoscere un'area da sottoporre ad intervento di ristrutturazione urbanistica. Al riguardo la Vairante di Revisione Generale individua ambiti di trasformazione in corrispondenza di tessuti caratterizzati da elevati gradi di frammentazione funzionale e tipologica del tessuto urbano, non riscontrabili sull'area oggetto della presente.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
40	18968	26/02/2024	Saverio Renna	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
40/01	SIL	4Vp2	C.3.4	13	1079, 1080			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede il ripristino degli indici riportati nella scheda d'area del P.R.G.C. vigente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e a seguito delle disposizioni dell'A.C. circa gli affinamenti da compiersi per la predisposizione della PTPD con riferimento al tema dei paramteri edificatori, quanto osservato trova accoglimento, provvedendo a ripristinare gli indici del PRGC vigente.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
41	19123	26/02/2024	Stefano Panetta - Presidente Legambiente Rivoli (TO)	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/01			C.8; C.3.n					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Considerata che la L.R. 56/77 E s.m.i. all'art. 1 stabilisce che la Regione esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando "la limitazione del consumo di suolo, al fine di giungere all'obiettivo di consumo zero.....", si chiede di verificare l'effettivo consumo di suolo ad uso insediativo tenuto conto, anziché del monitoraggio 2015, del più aggiornato "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022" di cui alla DGR n. 2 – 6683 del 4/4/2023 antecedente alla redazione del P.P. (2023). CSU 2015 (1.030 ha pari al 34,90 %); CSU 2021 (1.092 ha pari al 37,03 %).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato, con la stesura della PTPD si provvederà a verificare il rispetto dell'art. 31 del PTR in relazione ai dati "Monitoraggio consumo di suolo 2021" ed in relazione alle disposizioni dell'art. 35 della l.r. 7/2022 e s.m.i..

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/02			C.8; C.3.n					PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In tema di consumo di suolo, si richiede di valutare attentamente la previsione edificatoria in tutte le aree in Classe I e II di capacità d'uso dei suoli, prevedendone lo stralcio e la riassegnazione alla destinazione "agricola" al verificarsi della circostanza, nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle NdA del PTR e all'art. 20 delle NdA del PPR.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda all'oss. 41/03 e 41/16.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/03	I; R1	15lni1; 9lcm1; 10lcm1; 14lcm1; 8Rni1; 13Rni1	C.8; C.3.n					PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di verificare le previsioni urbanistiche della Variante in contrasto con l'art. 26 e 1 del PTR e che costituirebbero oltre 140.000 mq (14 ettari) identificate dalle seguenti aree: 15lni1; 9lcm1; 10lcm1; 14lcm1; 8Rni1; 13Rni1.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto osservato è necessario premettere che il consumo di suolo riportato nell'osservazione non è aggiornato rispetto alle modifiche introdotte con il Progetto Preliminare adottato. In particolare si evidenzia che:

- le aree normative 13Rni1 e 14lcm1 sono state stralciate con l'adozione del PP e pertanto su tali aree non si prevedono consumi di suolo;
- l'area normativa 9lcm1 è già prevista dal PRGC vigente e si ritiene confermata con la presente Variante di Revisione Generale;

In subordine è necessario ricordare che l'individuazione dell'area normativa 15lni1 risulta necessaria per il trasferimento delle attività produttive di via Vajont, trasferimento necessario al fine di eliminare gli accostamenti critici oggi presenti e l'inadeguatezza della rete infrastrutturale.

In relazione invece alle altre aree normative segnalate, si evidenzia che:

- l'area normativa 10lcm1, con estensione pari a 3.238 mq di SF, è necessaria al fine delle cessioni di standard a parcheggio e verde previsti, mantenendo un indice di copertura pari al 60% come da scheda del PRGC vigente.
- l'area normativa 8Rni1 si conferma nelle destinazioni del PP, provvedendo ad inserire prescrizioni volte a realizzare standard a parcheggio con materiali drenanti, (vedi art. 10 - PPA - Parcheggio asfaltati e permeabili) inserire opere di forestazione verso le porzioni interessate dalle aree boscate da definirsi in sede di convenzione e incrementare l'Indice di Permeabilità Fondiaria al 30%.

Tutto ciò premesso, le previsioni urbanistiche della Variante ricadenti in ambiti riconosciuti dall'art. 26 e 1 del PTR risultano essere estese per 127.702 mq. Tuttavia in relazione alle disposizioni di cui all'art. 3, comma 2 delle NTA del PTR, l'A.C. intende confermare le previsioni urbanistiche ritenendo che gli scostamenti alle direttive di cui all'art. 26 trovino adeguata giustificazione nelle scelte pianificatorie effettuate, anche alla luce degli affinamenti da effettuarsi con la redazione della PTPD, sopra riportati.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/04			C.3.n					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di riverificare il dimensionamento complessivo del PRG tenendo conto: del decremento della popolazione (47.481 ab. al 2021), ormai costante da anni; presenza di abitazioni vuote (stimate fino al 30 %); sovradimensionamento del PRGC vigente per oltre 65.000 abitanti teorici, che, a differenza di quanto dichiarato, viene di fatto riproposto nel Progetto Preliminare (65.300 abitanti teorici pag. 153 Rel. III.); possibile sottostima della CIRT in riferimento ad alcune aree edificabili del Progetto Preliminare.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In sede di predisposizione della PTPD, l'A.C. ha ritenuto necessario effettuare puntuali approfondimenti rispetto alle tematiche legate ai parametri urbanistici del PP e conseguentemente alla capacità insediativa residenziale teorica (c.i.r.t.) della redigenda Variante di Revisione Generale. A seguito degli approfondimenti effettuati, che saranno esplicitati nella Relazione Illustrativa della PTPD, ed in relazione a quanto osservato si ritiene che:

- il dimensionamento di piano tenga conto di tutte le aree edificabili previste dal progetto urbanistico;
- il dato sulle abitazioni vuote indicato nell'osservazione non è contestualizzato nè rispetto al valore complessivo delle abitazioni presenti al 2011 (dati ISTAT totale abitazioni 23.168 abitazioni vuote 2.378) né rispetto alle zone del territorio in cui queste si localizzano. Analizzando infatti la distribuzione spaziale del dato emerge come le aree in cui risulta un numero più elevato di abitazioni vuote corrisponda ai vecchi nuclei o ambiti agricoli, per i quali all'uopo la Variante Generale individua interventi volti alla rivitalizzazione del territorio nell'ottica del suo riutilizzo anche mediante interventi di rigenerazione urbana, dove pertanto la cirt viene puntualmente conteggiata nel dimensionamento complessivo di piano.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/05	CS		4.1; C.4.2; C.4					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Per quanto riguarda la normativa sui Centri Storici/Nuclei di Antica Formazione (NAF) si segnala come occorra elevare il livello della salvaguardia di edifici e complessi insediativi di carattere storico, onde evitare che gli elementi di pregio che li caratterizzano possano essere cancellati o irreversibilmente compromessi con interventi di ristrutturazione edilizia; per effetto del T.U. dell'edilizia DPR 380/2001 e s.m.i. la ristrutturazione edilizia può comportare la demolizione di interi edifici. Si propone, pertanto, di meglio precisare come, in questo caso, sia esclusa la demolizione in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia ove e se prevista.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato gli affinamenti effettuati in questa sede sono tesi alla modulazione della normativa relativa ai tipi di intervento ammessi. In ogni caso si rammenta che, oltre ad essere prevalenti le disposizioni del DPR 380/2001 e s.m.i. alle quali pertanto il PRGC si adegua, gli interventi previsti in ambiti tutelati dal D.Lgs. 42/2004 o segnalati ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77 e s.m.i. sono soggetti all'acquisizione rispettivamente di autorizzazione vincolante da parte della Soprintendenza e/o della Commissione Locale per il Paesaggio, istituiti volti a garantire la salvaguardia dei complessi insediativi di carattere storico, artistico e documentario e degli elementi di pregio.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/06	CS	8Tr-R1	C.4.2					PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La previsione di trasformazione interna al Centro Storico è normata da una scheda in cui persiste la mancata integrazione delle prescrizioni specifiche presenti nella scheda del Bene (Codice regionale B063), "area della collina di Rivoli" tutelata ai sensi dell'art. 136, c.1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004. La carenza di prescrizioni specifiche determina la non sufficiente attenzione al corretto inserimento progettuale. Pertanto; si propone di stralciare la previsione edificatoria e la conseguente localizzazione di una media struttura commerciale fino a 2.500 mq di superficie di vendita, impattante sotto il profilo del traffico indotto.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato, con la stesura della PTPD si provvede a richiamare nella Scheda d'Area specifica i contenuti prescrittivi del DM "Area collina di Rivoli". Allo stesso modo, in relazione alla volontà dell'A.C., si conferma la previsione urbanistica, la Scheda d'Area conferirà all'area la medesima compatibilità al commercio prevista dai criteri commerciali vigenti e pertanto provvedendo a rettificare la superficie di vendita massima a 900 mq come da criteri commerciali vigenti.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/07			C.3.n					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si segnala, oltre quanto già rilevato alle precedenti osservazioni n. 2 e n. 3, che sono inedificabili tutti i lotti agricoli che hanno già contribuito nel tempo a determinare "edificabilità" secondo i parametri di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.: si richiede di escludere pertanto dalla edificabilità tali lotti; si rammenta, infatti, che il comma 19 del citato art. 25 stabilisce come "... Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" ...". Si chiede che tali aree vengano indicate sulla cartografia di PRG con apposita simbologia.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In riferimento a quanto osservato e a quanto disposto dall'art. 25 della l.r. la perimetrazione delle aree con vincolo a "non aedificandi" non rientra nelle competenze del PRGC. Tuttavia il rispetto e le verifiche in relazione al vincolo sono soddisfatte nell'ambito dell'istanza ed istruttoria dei titoli abilitativi.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/08	R.n		C.3.n					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede di verificarne il fabbisogno di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. rispetto ai 65.300 abitanti dichiarati nella tabella a pag. 153 della Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (si veda anche il precedente punto 4).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

A seguito degli approfondimenti effettuati sulla c.i.r.t. ed in considerazione della sua ridefinizione, si conferma che il piano risulta bilanciato garantendo quote di aree a standard necessarie a garantire la doatazione minimna prevista dalla normativa urbanistica regionale e si rimanda alla Relazione Illustrativa della Variante.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/09			P.1.n; C.3.n; C.4					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si ricorda che ai sensi della L.168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, il vincolo paesaggistico di cui all’art. 142, c.1, lett. h) del Codice relativo alle aree gravate da uso civico, permane anche in caso di liquidazione degli usi civici stessi; in tal senso occorre verificare la coerenza del Progetto Preliminare in relazione alle scelte urbanistiche operate su tali aree.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto ossevato si evidenzia che, a seguito delle procedure di sgravio degli usi civici, il vincolo paesaggistico non permane.

In ogni caso la Variante di Revisione Generale ha provveduto a riportare sugli elaborati grafici di progetto le aree gravate da uso civico; in relazione a quanto osservato la presente Revisione conferma lo stato dei luoghi ed in particolare la zonizzazione del PRGC vigente.

Le valutazioni scaturenti da una base informativa chiara costituiranno il punto di partenza per i necessari adeguamenti formali.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/10			D.1.n; C.3.n; C.4					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Rispetto all'area a servizi art. 22 LR 56/77 e s.m.i. 1SPA1 si richiede se si è verificato se il Lago Passerino presenti un perimetro di oltre 500 metri e, pertanto, sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica (si veda il comma 2 dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si conferma che il Lago Passerino ha i requisiti definiti all'art. 15 del PPR e che già il PP ha provveduto alla perimetrazione dei territori contermini; pertanto, in relazione a quanto osservato, si conferma che gli interventi previsti per l'area normativa 1SPA1 saranno subordinati alle procedure autorizzative previste dalla normativa vigente.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/11	SIG	8SPAp1	C.3.8					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Per l'area 8SPAp1 si chiede di confermare la destinazione a parco e di verificare se il terreno agricolo non abbia già contribuito nel passato a determinare "edificabilità". Si precisi, comunque, che la superficie edificabile secondo l'indice attribuito (indice territoriale di 0,06 mq/mq) non possa essere edificata in sito.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si conferma che l'area normativa 8SPAp1 rimarrà destinata a servizi di interesse generale. Gli affinamenti condotti in sede di stesura della PTPD hanno riguardato, tra gli altri, l'aggiornamento delle acquisizioni a patrimonio comunale delle aree destinate a servizi. Al riguardo si conferma che l'area risulta ancora in proprietà a soggetti privati e pertanto non ha determinato in passato edificabilità.

Si conferma inoltre che l'area, a seguito della ridefinizione dei parametri urbanistici conserva un indice territoriale pari a 0,06 mq/mq e la capacità edificatoria generata, ai sensi delle NTA della PTPD andrà utilizzata in sito per la realizzazione delle strutture accessorie alle funzioni a verde previste.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/12	T	10Tr-PC1	C.3.10					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In merito all'area 10Tr – PC1 si chiede di recedere dalla previsione di “destinazione principale residenziale” che vede la possibilità di realizzare su un'area a servizi esistente prospettante un edificio scolastico: oltre 13.000 mq di superficie di pavimento (massimo 50% di superficie coperta); un edificio di 35 metri di altezza (oltre 10 piani) che sovrasterebbe l'edificio scolastico, mettendolo in ombra, 0,7*26.095 mq = 18.266 mq di superficie di pavimento pari ad un incremento di circa 608 abitanti teorici il quale, a sua volta, genera un ulteriore fabbisogno di servizi art. 21 per 15.200 mq e art. 22 per 10.640 mq. Si propone che l'intervento debba prevedere unicamente l'edificazione al posto dell'attuale edificio “Bonadies”, ridimensionando di molto la previsione di altezza dagli attuali 35 metri previsti. Inoltre, si auspica che nell'intervento vengano comunque previsti spazi per i servizi alla cittadinanza, come l'attuale Piscina unica presente a Rivoli in una città di quasi 50.000 abitanti, ricavando anche una palestra ad uso scolastico per il plesso Levi che possa servire per la città nelle ore e giorni extra scolastici.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'ambito di trasformazione 10Tr – PC1 “Bonadies” è un tassello fondamentale della proposta di Piano e nello specifico riguarda l'obiettivo di “rigenerazione dell'asse di Corso Francia”.

Si ritiene che gli elementi fondamentali che possono permettere il concretizzarsi di questa rigenerazione sono dati dalla concomitanza di due fattori.

-la realizzazione della fermata di Cascine Vica della Linea 1 della Metropolitana;

-la valorizzazione degli immobili e delle aree di proprietà pubblica (Comune di Rivoli, ASL TO1 ormai obsolete ed inutilizzate).

La perimetrazione dell'area normativa 10Tr – PC1 “Bonadies” comprende aree che nella previsione di Piano:

-saranno trasformate (le proprietà comunali e di ASL) e sulle quali, a seguito di demolizione dell'esistente, saranno concentrate le nuove edificazioni;

-aree che non saranno interessate dalla trasformazione (il giardino della scuola I.C. Primo Levi ed i Giardini Falcone), su di esse non saranno concentrate nuove edificazioni, ma potranno essere oggetto di riqualificazione dello spazio pubblico e dei servizi.

Le capacità edificatoria indicata dal Piano potrà essere destinata non solo a residenza ma anche ad attività di servizio alle persone ed alle imprese ed a terziario direzionale.

I servizi generati dalle capacità edificatorie che saranno realizzate potranno essere collocati all'interno dei nuovi fabbricati oppure, nel caso di parcheggi pubblici, nel sottosuolo.

L'altezza massima edificabile di 35 mt (dai 10 ai 12 mt fuori terra) è coerente con gli edifici circostanti (ex Gardenia Blu) ed è stata concordata negli incontri tecnici che si sono svolti con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (SABAP-TO).

La trasformazione non determina consumo di suolo trattandosi di aree già edificate anzi aumenta la superficie delle aree permeabili in quanto il Piano prescrive il 20% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde in piena terra

I nuovi edifici saranno tutti realizzati rispettando i più recenti e innovativi standard di efficientamento energetico previsti dalle norme in vigore e ciò determinerà sicuro miglioramento delle condizioni ambientali oggi presenti nell'area.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/13	TU	2TUni-1	C.3.2					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In merito all'area 2TUni-1 si richiede di confermare che nell'area non è possibile realizzare nuove costruzioni e che l'intervento massimo è quello di restauro e risanamento conservativo per gli edifici esistenti legittimamente realizzati.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto disposto dall'art. 16.9.2 delle NTA sull'area sono ammessi ampliamenti una tantum sino ad un limite massimo del 10% della SL esistente per l'adeguamento funzionale dei fabbricati, senza che questo comporti incrementi della capacità ricettiva. Pertanto in relazione a quanto osservato l'A.C. ritiene di poter confermare che l'intervento massimo ammesso è quello previsto dal Progetto Preliminare e che non si prevedono nuove costruzioni ai sensi del DPR 380/2001.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/14	RR1	13Rni1	C.3.13					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

A Tetti Neirotti vale per l'area 13Rni1 (area agricola) quanto già osservato ai punti 3 e 7. Le proposte di modifica sulla riorganizzazione dell'area ex polo scolastico, riguardanti la valorizzazione delle aree pubbliche di Tetti Neirotti e sull'area Artigianelli mettono a repentaglio l'integrità delle due grandi aree agricole della nostra città. Qualora si ritenga necessario aumentare la dotazione di quei servizi e attrezzature di cui le frazioni Tetti Neirotti e Bruere risultino eventualmente carenti, è plausibile ammetterne un modesto incremento di residenza e terziario di servizio, da ricavare in aree già edificate in cui consentire la trasformazione attraverso operazioni di rigenerazione urbana legata al patrimonio dismesso.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Obiettivo del Piano è la rigenerazione delle Frazioni Tetti Neirotti e Bruere che, anche se con morfologie urbane diverse, rappresentano due nuclei dove lo sviluppo insediativo ha prevalentemente conservato la matrice rurale storica.

Le azioni del Piano sono pertanto volte a mantenere tali caratteristiche, salvaguardare le aree agricole e migliorare la dotazione di servizi pubblici quali verde, parcheggi e di attività di commercio di vicinato, al fine di incentivare l'aggregazione sociale e la qualità urbana.

Tali azioni trovano attuazione nel Piano con l'individuazione di aree potenzialmente trasformabili in quanto oggi compromesse (Bruere) oppure che per la loro posizione (Tetti Neirotti) hanno le caratteristiche per la realizzazione di nuove polarità urbane.

Gli indici edificatori prescritti dal Piano permettono di realizzare ridotte volumetrie rispetto alla dimensione dei lotti.

Le tipologie insediative che ne derivano sono simili al contesto esistente.

La dismissione di aree a servizi in continuità con le scuole determina un beneficio per la frazione in quanto si potranno realizzare spazi di aggregazione, giardini e parcheggi.

L'area dell'ex Artigianelli è interessata dalla realizzazione una Residenza per Anziani in attuazione a quanto previsto dal vigente PRGC.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/15	T; R1	10Tr-PC1; 4Rcm1 e 4Rcm2	C.3.10; C.3.4					PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di mantenere libere da manufatti e/o asfaltature, per prevenire l'aumento di isole di calore, aree a servizi attualmente (cioè da PRG vigente) interne all'abitato spesso destinate a verde parco urbano, tanto più se esse sono già in proprietà pubblica derivanti da dismissioni o da acquisizioni bonarie o da esproprio (tra queste aree si segnalano, in particolare, le aree 10Tr-PC1, 4Rcm1 e 4Rcm2).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Il piano interviene al fine di limitare l'effetto delle isole di calore con previsioni specifiche in ogni zona normativa di alti indici di permeabilità. In termini generali di microclima urbano anche la realizzazione di una fascia verde ad anello, costituita dalle aree di riequilibrio ecologico, contribuisce al miglioramento locale. Come scritto nell'osservazione, la diminuzione delle aree verdi interne al centro abitato potrebbe aumentare l'accumulo locale di calore con effetti negativi sulla capacità di raffrescamento nelle ore notturne. D'altronde la tendenza di una densificazione urbana e compattazione degli insediamenti è diretta conseguenza delle politiche di governo del territorio volte al contenimento del consumo di suolo agricolo esterno al centro abitato. Politiche che sono di indirizzo anche per questo piano. Politiche che sono previste e vincolanti, come indirizzo, dai piani territoriali sovralocali, dalle strategie e direttive nazionali e comunitarie. In questa fase non è possibile discostarsi da questo modello di pianificazione che come accennato rivolge la sua azione prevalentemente al riordino e recupero delle aree già edificate, con l'inevitabilmente il rischio di effetti sul microclima urbano. Effetti che possono essere in parte mitigati (ad esempio con alti indici di permeabilità) o compensati (ad esempio con la green belt).

Per quanto riguarda le aree citate dall'osservazione si fanno le seguenti considerazioni specifiche:

- Zona 10Tr-PC1. La zona è parte di un intervento complesso di trasformazione e rigenerazione urbana conseguenza dell'arrivo della metropolitana linea 1 di Torino. Tale nuova infrastruttura determina la necessità di una riorganizzazione complessiva dell'area che interessa anche la zona indicata dall'osservazione. Tale ambito sarà oggetto di strumenti urbanistici esecutivi che studieranno nel dettaglio la conformazione urbana definitiva. Il PRG comunque assicura che non vi sarà un aumento delle superfici impermeabili esistenti e neanche una diminuzione degli spazi a servizi pubblici complessiva.

- Area normativa 4Rcm1. Tale zona di modeste dimensioni è interna a un ambito urbano caratterizzato da bassa densità edilizia e discreta permeabilità dei suoli (giardini e vicine aree agricole). L'ambito non presenta particolari problematiche che di accumulo di calore (come anche descritto nella modellazione dello studio di Regione Piemonte - https://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/auth/api/records/r_piemon:029976c9-3dfc-45dc-bb62-8c516a272578) e la modesta dimensione delle superfici non modificano in modo rilevante la situazione presente per quanto riguarda il fenomeno delle isole di calore.

- Area normativa 4Rcm2. in sede di predisposizione della PTPD l'area è stata accorpata all'area 3Rc18 con l'obbligo di mantenimento del 50% delle aree a verde permeabile in piena terra e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e della viabilità da assoggettare all'uso pubblico. Di conseguenza l'area 4Rcm2 è stata soppressa. Tale zona è compresa tra un ambito urbano caratterizzato da bassa densità edilizia e discreta permeabilità dei suoli (giardini e vicine aree agricole) e un'area boscata che si estende fino ai limiti del lotto in oggetto. Proprio la presenza di tale elemento naturale assicura un buona situazione del microclima locale. L'ambito non presenta particolari problematiche di accumulo di calore (come anche descritto nella modellazione dello studio di Regione Piemonte - https://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/auth/api/records/r_piemon:029976c9-3dfc-45dc-bb62-8c516a272578).

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
41/16	R1; I; T	8Rni1; 13Rni1; 15Ini1; 9Icm1; 5Tr-R1	C.3.n					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Le previsioni edificatorie del Progetto Preliminare che prevedono interventi in aree in Classe I o in Classe II di capacità d'uso non sono ambientalmente giustificabili; l'utilizzo a fini edificatori procura un impatto ambientale, costituito dal consumo di suolo fertile e paesaggisticamente di interesse agronomico elevato, che comporta totale perdita irreversibile di servizi ecosistemici. Non costituisce motivo dirimente il fatto che, come si afferma, in varie declinazioni, nelle schede dell'Allegato 6 tali terreni siano o considerati interclusi o non più coltivati o pertinenti ad abitazioni: occorre, infatti, preservare anche le aree libere, anche se incolte, quali terreni a riposo. Non si concorda, pertanto, con quanto riportato nel Rapporto Ambientale a pag.35: "... Le nuove occupazioni di superfici agricole sono dovute all'assenza di motivate alternative o nei casi in cui la qualità della produttività agricola (classe I o II) è teorica ma non riflette lo stato e gli usi in atto ...". Si propone pertanto il mantenimento, in tutti questi casi, della destinazione agricola.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Le classi di uso del suolo, così come individuate dalla DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010, definiscono l'importante capacità produttiva agricola dei suoli. Le norme e pianificazioni sovralocali nel porre l'attenzione nell'utilizzo di tale risorse per scopi diversi da quello di produzione agricola richiamano esplicitamente l'obiettivo della salvaguardia di questo particolare servizio ecosistemico: la produzione agricola (si fa riferimento ad esempio al comma 2 dell'art. 20 del PPR). L'individuazione di tali classi, eseguita a scala regionale e non attraverso indagini sul luogo (cfr. DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010), imprescindibili per studi di macroaree, deve essere interpretata e contestualizzata dai piani locali. L'espressione, contestata dall'osservazione "... Le nuove occupazioni di superfici agricole sono dovute all'assenza di motivate alternative o nei casi in cui la qualità della produttività agricola (classe I o II) è teorica ma non riflette lo stato e gli usi in atto ...", semplicemente descrive questo passaggio di scala e di aggiornamento degli usi del suolo. I suoli indicati, per i motivi specificati nelle schede di valutazione degli interventi, non hanno più la funzionalità per la produttività agricola che avrebbe motivato una particolare attenzione (si fa presente che in molti casi i perimetri delle classi I e II sono non coerenti e non aggiornati con lo stato di fatto individuando classi di pregio agronomico in aree urbanizzate o occupate da infrastrutture). Chiaramente ciò non esclude altre tipologie di servizi ecosistemici che i territori possono mantenere (valutati all'interno del RA), ma si afferma che non hanno più quelli relativi alla produttività agricola. Per cui le limitazioni o attenzioni poste rispetto all'interesse agronomico e di produttività agricola di queste aree sono di fatto non pertinenti, perché volte alla tutela di un valore ormai compromesso.

Per tale motivo si ritiene di mantenere tali previsioni urbanistiche

In particolare:

- L'area normativa 8Rni1 è un'area agricola produttiva, come giustamente indicato nell'osservazione e anche nella scheda di valutazione degli interventi del RA la cui dicitura nel paragrafo SINTESI DELLE PRESSIONI E DELLE CRITICITA' AMBIENTALI— ALTERNATIVE, descrive: "L'area risulta una porzione di territorio libera limitrofe all'urbanizzato di Rivoli. Per quanto destinata dal piano vigente ad verde pubblico, non è attuata e ha un uso agricolo produttivo." La frase citata nell'osservazione è chiaramente un refuso, infatti l'area non è recintata ed è ancora ad uso agricolo. Per queste ragioni il RA prevede interventi di mitigazione e compensazioni ambientali specifiche volte a garantire un bilanciamento con le risorse ambientali che le previsioni compromettono.

Per tale motivo si ritiene di mantenere tali previsioni urbanistiche.

Documenti modificati: Allegato 6 al Rapporto Ambientale, scheda 8Rni1

Viene stralciata la frase "Si rileva però che le aree sono recintate e pertinenti alla residenza e l'uso agricolo non è più funzionale" nella scheda di valutazione degli interventi.

- L'area normativa 13Rni1: è stata oggetto di stralcio a seguito dell'adozione del PP.

- L'area normativa 15Ini1: il bilanciamento ecologico dell'area è da valutare nei benefici ambientali di una trasformazione dell'area produttiva di via Vajont. La

CITTA' DI RIVOLI

commistione e vicinanza di attività produttive e residenziali esistente in via Vajont è sicuramente problematica e difficilmente risolvibile senza un trasferimento delle attività produttive. Il piano infatti condiziona al trasferimento di tali attività la realizzazione dell'area 15lni1. Per quanto riguarda i possibili contrasti dei nuovi insediamenti con le aree residenziali di Grugliasco il piano prevede una fascia verde di mitigazione.

- L'area normativa 9lcm1 risulta un'area urbanizzata integrata all'area produttiva. Il piano vigente prevedeva un'area a servizi per le attività produttive che si è ritenuto non confermare. Per quanto ai sensi della normativa regionale non sia da computare come "consumo di Suolo" il Piano prevede la compensazione ambientale secondo le regole previste nelle norme.

-L'area normativa 5Tr-R1: si conferma che è un'area che per le trasformazioni e gli usi effettuati negli anni ha perso parzialmente la capacità di uso agricolo. Si rimanda a quanto sopra riportato.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
42	19165	26/02/2024	Antiniska Pacifico, anche a nome di altri abitanti firmatari del documento	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
42/01	T	10Tr-PC1	C.3.10					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede, che il progetto originale del “Quartiere Giardino” dei “Tetti Blu” rimanga intatto, e che possa servire da modello per i futuri insediamenti del “Nodo Bonadies” caratterizzati anch'essi da qualità architettonica e di disegno urbano.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'ambito di trasformazione 10Tr – PC1 “Bonadies” è un tassello fondamentale della proposta di Piano e nello specifico riguarda l'obiettivo di “rigenerazione dell'asse di Corso Francia”.

Si ritiene che gli elementi fondamentali che possono permettere il concretizzarsi di questa rigenerazione sono dati dalla concomitanza di due fattori.

-la realizzazione della fermata di Cascine Vica della Linea 1 della Metropolitana;

-la valorizzazione degli immobili e delle aree di proprietà pubblica (Comune di Rivoli, ASL TO1 ormai obsolete ed inutilizzate).

La perimetrazione dell'area normativa 10Tr – PC1 “Bonadies” comprende aree che nella previsione di Piano:

-saranno trasformate (le proprietà comunali e di ASL) e sulle quali, a seguito di demolizione dell'esistente, saranno concentrate le nuove edificazioni;

-aree che non saranno interessate dalla trasformazione (il giardino della scuola I.C. Primo Levi ed i Giardini Falcone), su di esse non saranno concentrate nuove edificazioni, ma potranno essere oggetto di riqualificazione dello spazio pubblico e dei servizi.

Le capacità edificatoria indicata dal Piano potrà essere destinata non solo a residenza ma anche ad attività di servizio alle persone ed alle imprese ed a terziario direzionale.

I servizi generati dalle capacità edificatorie che saranno realizzate potranno essere collocati all'interno dei nuovi fabbricati oppure, nel caso di parcheggi pubblici, nel sottosuolo.

L'altezza massima edificabile di 35 mt (dai 10 ai 12 mt fuori terra) è coerente con gli edifici circostanti (ex Gardenia Blu) ed è stata concordata negli incontri tecnici che si sono svolti con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (SABAP-TO).

La trasformazione non determina consumo di suolo trattandosi di aree già edificate anzi aumenta la superficie delle aree permeabili in quanto il Piano prescrive il 20% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde in piena terra

I nuovi edifici saranno tutti realizzati rispettando i più recenti e innovativi standard di efficientamento energetico previsti dalle norme in vigore e ciò determinerà sicuro miglioramento delle condizioni ambientali oggi presenti nell'area.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
42/02	T	10Tr-PC1; 10Tr-R4	C.3.10					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede, che negli eventuali futuri progetti della zona si mantenga lo skyline attuale con altezza degli edifici non superiore a 6-7 piani fuori terra e non oltre i 16-22 metri di altezza massima; più precisamente ai sensi della Variante 1S/2003, che nella zona denominata 10Tr-R4 non vengano superati i 16 m; nella zona 10Pcr1 non vengano superati i 26 m; nella zona 10Tr-PC1 (attuale centro Bonadies) non vengano superati i 22 m misurati dal piano stradale di via Adige.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 42/01.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
42/03	T	10Tr-PC1	C.3.10					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

La trasformazione delle aree a servizi in aree destinate principalmente a residenze, e l'incremento delle capacità edificatorie, pur essendo legato ai grandi cambiamenti conseguenti all'arrivo della metropolitana, porterebbe ad un sostanziale stravolgimento della vocazione sostenibile che contraddistingue il quartiere, già penalizzato fortemente dalla vicinanza della tangenziale, dell'asse di corso Francia e di un'importante presenza di edilizia popolare e convenzionata. Si richiede di non stravolgere l'identità del quartiere con incrementi significativi delle cubature edificabili.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 42/01.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
42/04	T	10Tr-PC1	C.3.10					PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di non sacrificare gli spazi verdi esistenti per nuove edificazioni e realizzazioni di strutture pubbliche o private; nello specifico di preservare l'attuale destinazione a verde attrezzato per la sosta ed il gioco dei giardini Falcone, e la destinazione a spazio attrezzato per la scuola con la pista di atletica e le aree verdi della Scuola Pimo Levi. Inoltre, si richiede di conservare nel quartiere la fondamentale presenza della pista di pattinaggio, della piscina e della palestra a servizio di tutta la cittadinanza.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 42/01.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
42/05								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si ritiene necessario che venga predisposto e realizzato uno studio approfondito della previsione di domanda di nuovi parcheggi a seguito dell'arrivo del capolinea della metropolitana, e soluzioni per evitare ulteriori criticità al quartiere in tema di mobilità e aree di sosta, senza comportare un ulteriore consumo di verde permeabile. Inoltre, viene ribadita la necessità di modifiche urbanistiche dovute alla futura presenza della metropolitana nel quartiere, ma senza stravolgere l'essenza dello stesso, mantenendo il delicato equilibrio tra abitazioni e aree verdi limitrofe, utili anche a compensare il forte grado di inquinamento dovuto alla presenza della tangenziale in un tratto sempre molto trafficato e in certi orari addirittura congestionato.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si specifica che gli studi preliminari tesi alla definizione del progetto hanno valutato gli effetti della nuova linea metropolitana sul sistema delle aree a parcheggio, oltre ad aver verificato e dimensionato le necessità di parcheggio conseguenti.
In ogni caso in sede esecutiva, mantenendo invariate le destinazioni a servizi a verde, qualora si ravvisasse la possibilità si provvederà ad incrementare le destinazioni a servizi per il parcheggio.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
43	19154	26/02/2024	BETON SCAVI SRL	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
43/01	R3	8Rc9	C.3.8	30	59			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che sugli immobili di proprietà del sottoscritto è in fase conclusiva l'istruttoria relativa ad istanza di PDC Convenzionato per la realizzazione di un edificio residenziale - Lotto B2, Pratica Edilizia n. 16/2020 del 25/06/2020. Si osserva che il P.P. della Variante classifica gli immobili in oggetto nell'area normativa 8Rc9 con IF 0,5 mq/mq, riducendo di fatto l'IF del PRGC vigente pari a 0,7 mq/mq. Si sottolinea che per il raggiungimento del vigente Indice Fondiario pari a 0.7 mq/mq, per una superficie complessiva pari a 1770,67 mq, il soggetto attuatore si è impegnato ad acquistare delle aree sul territorio di Rivoli con destinazione a servizi aventi capacità edificatoria, da trasferire in codesto ambito. Inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione sono attualmente quasi totalmente realizzate; oltre al fatto che vi sono proposte di acquisto garantite con caparra per gli immobili previsti in progetto. Per quanto descritto si chiede di modificare la scheda normativa dell'area mantenendo indici e modalità d'intervento del vigente PRGC.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato con la PTPD si provvede a ripristinare gli indici sulle aree fondiarie e sulle aree a servizi citate come previsti nel PRGC vigente.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
44	19191	26/02/2024	Arch. Giordana Trovato; Geom. Luciana Serpi - Ufficio Ambiente	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/01.1								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Verificare la coerenza tra gli elaborati della VAS e gli elaborati del piano (NdA, Tavole, relazione geologica). Nell'allegato 6 – SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI il riferimento alle NdA è sbagliato; le legende degli elaborati grafici della VAS risultano incomplete: vengono riportate soltanto le voci specifiche della tavola tematica (a volte anche queste appaiono incomplete) e non vengono riportate le simbologie degli altri retini (destinazioni d'uso ed infrastrutture) derivati dalle altre tavole di piano; laddove sono riportate le aree d'intervento (nuovo impianto, completamento, trasformazione, riordino) non è indicata la numerazione delle stesse; alcuni simboli e colori sono di difficile lettura, è opportuno che siano distinti con più chiarezza; nella tavola ... la pista ciclabile sotto la zona Nord Est, dell'ex cotonificio di via Bruere è indicata con un tratto che è in legenda previsto "di progetto", mentre è già esistente; le linee interrante delle reti elettriche Terna devono essere aggiornate, con i nuovi percorsi e la rimozione dei vecchi elettrodotti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si accoglie l'osservazione e viene fatta una ricognizione degli elaborati per correggere gli errori materiali e le incoerenze tra elaborati.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/01.2								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nel R.A. e negli allegati non è riportata la viabilità prevista dai piani sovraordinati e non ne sono stati valutati gli impatti ambientali. Sarebbe opportuno verificare nel PUMS della città Metropolitana, se nel rapporto ambientale, vengono esplicitati gli impatti relativi alla viabilità di progetto; la fascia di rispetto stradale prevista nel PUMS e nel PRGC devono corrispondere.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Viene riportato nel R.A. la viabilità in studio indicata nel PTCP2. Tali interventi sono di razionalizzazione di infrastrutture esistenti e di studio di nuovi tracciati. Per quanto riguarda i primi si ritiene che non determinino particolari effetti negativi sull'ambiente in quanto agiscono prevalentemente su sedimi già occupati da infrastrutture della viabilità. Per quanto riguarda lo studio di nuovi tracciati in considerazione che (i) sono ancora in fase pre pianificatoria (infatti neanche il PTCP2 affronta specificamente una valutazione ambientale di tali interventi nel R.A.) e (ii) sono infrastrutture che in fase progettuale necessitano di una procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, si ritiene in questa fase di non svolgere una valutazione specifica. Non sono infatti di competenza del PRGC le strategie del sistema della viabilità di livello metropolitano su cui poter valutare l'efficacia delle soluzioni, non sono sufficientemente approfonditi gli elementi del PTCP2 tali da comprendere gli effetti sul sistema locale. Inoltre, essendo intervento assoggettati a VIA, si ritiene opportuno rimandare alla fase progetto la valutazione degli impatti ambientali.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/01.3								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Verificare individuazione (se necessari): albero monumentale del parco Via Colla; zone di pericolosità per i possibili ritrovamenti bellici, derivanti da analisi storiche per i bombardamenti dei conflitti mondiali passati; zone di preesistenze di tunnel, pozzi, cantine sotterranee, rifugi antiaerei; ed inoltre verificare il perimetro di area di protezione del pozzo a confine con Rivalta - Strada Moncalieri (zona ex Fornace) e compatibilità dell'area normativa 18 Tr-A1.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede ad individuare l'albero monumentale presente nel parco di Via Colla riportandone evidenza grafica sulle cartografie di adeguamento del PPR.

Per quanto riguarda il perimetro dell'area di protezione del pozzo a confine con il Comune di Rivalta - Strada Moncalieri (zona ex Fornace) si è provveduto a verificare la dimensione della fascia, correttamente individuata sulla cartografia della Variante generale. In ogni caso si conferma che le previsioni urbanistiche per l'area 18Tr-A1 prevedono il ripristino dei suoli da utilizzare ai fini agricoli.

In considerazione della documentazione prodotta dagli Uffici Comunali e in particolare della pubblicazione "Rivoli 1940 – 1945 Luoghi e percorsi della memoria", a cura di Bruno Maida, Città di Rivoli – Centro di Documentazione sulla Resistenza, sulla Storia del Novecento e sui Diritti Umani, 2006 Blu Edizioni, risulta come la localizzazione delle incursioni aeree e dei bombardamenti con vittime è diffusa e prevalente su tutto il centro abito esistente all'epoca. Sono inoltre registrati alcuni eventi in aree esterne. Risulta, con tali pochi elementi, individuare precise aree di rischio di ritrovamento ordigni inesplosi. Per tale ragione si ritiene che sia coerente mantenere l'indicazione presente nel Regolamento Edilizio all'art. 69.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/02.1								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Valutare possibili approfondimenti del R.A. rispetto alle indicazioni della D.D. 30 novembre 2022 n. 701 della Regione Piemonte, particolarmente in merito ad alcune tematiche della "Parte II Aspetti tematici, ambientali, territoriali e paesaggistici", sia in riferimento all'analisi dello stato di fatto che in riferimento alle previsioni ed alle norme di piano (in alcune parti ricorre l'espressione il "piano dovrà /deve". A titolo esemplificativo, ma non esaustivo: componente "aria", verificare completezza della valutazione dell'attuale carico emissivo; componente "acqua", esplicitare le NdA che normano quanto indicato dalla DD per le nuove trasformazioni urbanistiche e per le misure di tutela; tema "mobilità e trasporti", approfondimento in merito al sistema della mobilità in relazione all'assetto territoriale e alle diverse modalità di spostamento nel lungo periodo; eventuali azioni di piano volte a mitigare gli impatti delle attuali criticità del traffico, evidenziate nel RA, e quelle future correlate alle nuove stazioni della metropolitana di Cascine Vica e Piazza Martiri; sul tema "rifiuti", verificare la coerenza delle previsioni di piano con il sistema di gestione rifiuti in vigore.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Accolta con integrazione del RA nei capitoli: Azioni di Piano e Valutazione degli effetti/impatti ambientali; Studi analitico - descrittivi dei fenomeni territoriali attraverso approfondimenti settoriali, letteratura e conoscenza dei luoghi; Analisi di coerenza esterna.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/02.2								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Approfondire, anche in riferimento alla citata D.D. 30 novembre 2022 n. 701 ed ai contributi degli enti competenti, la correlazione tra RA e NdA e Tavole di piano, che al momento è di difficile ricostruzione dal confronto tra elaborati di VAS ed elaborati di piano. In diverse parti del RA si usano richiami generici alle previsioni di piano e si usa l'espressione "il piano dovrà /deve". Integrare il RA con richiami specifici agli articoli delle NdA ed alle Tavole di Piano; in alcune parti sarebbe opportuno inserire descrizione dettagliata delle scelte e delle previsioni di piano.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Vengono corretti eventuali incoerenze tra i documenti di piano e R.A.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/02.2.1								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella sezione CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI:

-approfondire le controdeduzioni alle osservazioni dei soggetti competenti ed implementare la colonna RIFERIMENTI con citazione articoli specifici delle NdA o altri elaborati del piano.

Per esempio:

- pag. 34-35 -OSSERVAZIONE REG. PIEMONTE in merito ad alcune aree d'intervento: la controdeduzione rimanda all'approfondimento nelle schede dell'Allegato 6, ma non tutte le aree citate dalla Regione rientrano nell'allegato;

- pag. 39 - OSSERVAZIONE ARPA sulla quantificazione del consumo di suolo: nella controdeduzione si richiamano le disposizioni normative di riferimento, ma sarebbe utile approfondimento con richiamo alla Tavola 8 e descrizione delle modalità di calcolo.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

pag. 34-35 -OSSERVAZIONE REG. PIEMONTE

Non sono inserite nell'allegato le zone 14lcm1, 13Rni1 e 3Rni1 in quanto non sono state confermate nel progetto preliminare. La zona 10lcm1 non ha la scheda di valutazione degli interventi in quanto la valutazione degli effetti ha confermato non esserci criticità rilevanti che necessitassero di approfondimenti. Valutazione che risulta congrua considerando l'estensione di soli 0,3 ettari e che tale lotto è totalmente intercluso nell'insediamento artigianale, non più funzionale all'attività agricola per le modeste dimensioni e totalmente urbanizzato al contorno.

pag. 39 - OSSERVAZIONE ARPA

Tali contenuti sono illustrati nei documenti urbanistici del piano (tavola 8 e relazione illustrativa), non si ritiene opportuno duplicare tali argomentazioni. Nel rapporto ambientale e suoi allegati sono invece contenute le considerazioni di carattere ambientale che le trasformazioni dei suoli (sia da considerare come consumo di suolo, sia interno ad aree pianificate) possono produrre singolarmente e come effetti cumulativi.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/02.2.2								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella sezione ANALISI DI COERENZA INTERNA (pag. 142 e seguenti):

- nella Tabella OBIETTIVI- AZIONI DEL RA E DELLA VARIANTE – PREVISIONI URBANISTICHE: inserire alla voce PREVISIONI riferimenti agli specifici articoli delle NdA;

- aggiungere parte descrittiva sintetica.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'osservazione viene accolta integrando, dove possibile, la tabella OBIETTIVI- AZIONI DEL RA E DELLA VARIANTE – PREVISIONI URBANISTICHE, con i riferimenti alla NTA e aggiungendo una sintetica parte descrittiva che illustri i contenuti delle norme.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/02.2.3								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella sezione MITIGAZIONI e COMPENSAZIONI (pag 148 e seguenti), il tema deve essere approfondito in merito a:

- verifica congruità interna di norme e definizioni: all'interno delle NdA (art. 16.14 – art. 46) e tra NdA

e VAS; e, unitamente agli altri uffici tecnici:

- modalità attuative, natura giuridica e disponibilità delle aree di ricaduta (pubbliche, demaniali, private), futuro regolamento comunale e convenzione tipo per gli strumenti attuativi, valore economico delle compensazioni, possibile individuazione di un'unità minima dell'intervento di compensazione, possibilità di monetizzazione, etc.

- richiamo alle aree del catalogo CIRCA presenti sul territorio di Rivoli.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si accoglie e si propone di inserire nelle NTA la regolamentazione di questi aspetti:

1. Tutti gli interventi che prevedono il taglio di interne ad aree coperte da boschi e foreste o in parchi urbani privati e pubblici, devono avere un'analisi agronomica finalizzata a individuare le specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite.

2. La realizzazione di nuovi impianti a verde devono evitare per quanto possibile le specie che costituiscono habitat preferenziale per gli insetti *Popillia japonica* e *Anoplophora glabripennis*.

3. La realizzazione di nuovi impianti a verde devono prevenire dal rischio di presenza e sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive mettendo in atto le indicazioni e le misure di cui alle d.g.r. n. 33-5174 del 12.06.2017 (per le metodologie da applicare per l'attività di cantiere) e n. 1-5738 del 07.10.2022 (per l'elenco delle specie - Black list) e successive direttive regionali.

4. Gli interventi che prevedono trasformazione del suolo devono garantire il mantenimento e la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e della possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture.

5. Gli interventi che prevedono impermeabilizzazione dei suoli devono garantire la corretta gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, dal punto di vista sia qualitativo sia quantitativo, affinché le misure adottate per convogliare i deflussi derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non siano di aggravio alla situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate o libere.

6. Gli interventi che prevedono la realizzazione di superfici trasparenti o riflettenti estese (cioè dove le superfici trasparenti sono maggiori del 50% del fronte) devono tener conto del potenziale impatto causato sull'avifauna, comunque nel rispetto dell'inserimento paesistico dell'opera.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/03								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Osservazioni sull' ALLEGATO 6 – Schede di valutazione degli interventi: valutare inserimento di una premessa sintetica con motivazione e scopo delle schede (riferimento a conclusioni della sezione “Valutazione degli ambiti di intervento rilevanti ed effetti cumulativi” del RA); verificare completezza degli stralci cartografici in riferimento alle indicazioni della DD 701 del 30/11/2022 paragrafo 14; correggere nelle schede i riferimenti alle NdA; si suggerisce di approfondire il tema delle mitigazioni e compensazioni: è corretto che in alcuni casi non siano previste opere di mitigazione? Verificare la corrispondenza tra indicazioni di: schede dell'Allegato 6, l'art.46 delle NdA e le schede delle aree normative (elaborato B.2 del piano); integrare l'elaborato B.2 del Piano con i contenuti delle Schede dell'Allegato 6 del R.A. , laddove queste ultime danno indicazioni aggiuntive (per es: sulla vegetazione preesistente, sulle mitigazioni, su eventuali opere di ingegneria naturalistica).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si inserisce una introduzione al documento Schede di valutazione degli interventi allo scopo di illustrare le motivazioni che hanno indotto ad approfondire le analisi di alcuni interventi.

Si sono altresì coordinate le informazioni tra i documenti del piano.

E' stata compiuta una verifica degli allegati cartografici al fine di aggiornarli alle nuove previsioni e aggiornati i riferimenti alle NTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
44/04								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Indicatori - PIANO DI MONITORAGGIO

- verificare coerenza tra la sezione “PROGETTI STRATEGICI E INDICATORI” del RA e Allegato 5

PIANO DI MONITORAGGIO;

- individuare il set di indicatori in riferimento al contributo della Regione Piemonte riportato a pag. 3

del RA e alla DD 30 novembre 2022 n. 701 (paragrafo 12 e parte IV);

- approfondire, in collaborazione con gli uffici tecnici comunali, il tema della gestione delle procedure di monitoraggio e degli strumenti informatici di supporto.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato è stato aggiornato il piano di monitoraggio integrando gli indicatori con i parametro “Soglia di Attenzione”, e specificando che gli indicatori proposti dal Programma di Monitoraggio sono gli indicatori minimi da utilizzare nella fase di monitoraggio del piano, e che sarà possibile un'implementazione da valutarsi in fase operativa anche prendendo tra quelli illustrati nel R.A.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
45	19211	26/02/2024	Comune di Rivoli - Ufficio Tecnico	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/01	C3.3 C3.6	6Rcm2 – 6PVp3 3Rcm1 - 3PVp1						PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Aree residenziali Rcm la cui attuazione è legata alla dismissione di specifiche aree a servizi (non dotate di indice): eliminare il vincolo tra le due aree, in quanto può rendere inattuabile il servizio in caso di proprietà differenti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Come richiesto è stato attribuito un indice territoriale alle aree a servizio in progetto legate a specifiche aree di completamento. Di seguito le aree oggetto di modifica: 3PVp1; 4PVp1; 4Vp2; 6PVp3; 12PVp2. Tali aree non possono essere svincolate dalle aree di completamento in quanto l'attuazione di tali ambiti ha lo scopo di incrementare la dotazione di aree a servizi. Come riportato nelle schede normative l'indice territoriale si applica all'intero ambito, costituito dall'area di completamento e dall'area a servizio connessa.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/02		9AC9	C3.9					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La scheda riporta la presenza di fascia di rispetto cimiteriale ed edificio vincolato, che non sembrano riguardare l'area.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

All'interno della scheda normativa dell'area "9Ac9" è stato rimosso il vincolo cimiteriale che non riguarda l'area in oggetto.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/03						14		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Non è chiaro il caso del “Mutamento di destinazione d'uso”

Chiarire l'articolazione delle sottocategorie (es: esercizi di vicinato all'interno della destinazione residenziale) in relazione all'onerosità del cambio.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato si è provveduto a specificare, all'interno dell'art. 14, che costituisce mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle 11 Macro categorie di Destinazioni d'Uso riportate nel sopracitato articolo.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/04						16.4.3		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si parla di attuazione mediante PEC, mentre alcune schede prevedono l'intervento diretto convenzionato (Permesso conv). Prevedere tale possibilità all'interno della norma generale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato prvedendo a modificare la norma al fine di rendere congrui i due documenti citati.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/05	C3.3	3Rc69						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Area 3Rc69 – PEC Largo Susa - recepire gli indici del PEC

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente osservazione n. 6.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/06	C3.8	8Rc72						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Area 8Rc72 - L'area è interessata da pratica edilizia ormai in fase molto avanzata. L'indice fondiario (0,37) previsto nella scheda normativa non consente di realizzare l'intervento proposto sulla base della previsione del PRGC vigente (IF = 1,5)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si richiama come la PTPD ridefinisce i parametri edificatori del PRGC vigente dando continuità, per le aree consolidate, alle previsioni vigenti.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/07								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Inserire vincolo di tutela secondo Decreto del 12/01/2024:

"l'asse retto della composizione urbana storica intercomunale denominato Torino, Collegno (TO), Rivoli (TO) – L'asse storico di Corso Francia (sedime) individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico ai sensi degli articoli 10, commi 1, 4 lettera g), 12 e 14 del Codice dei beni culturali e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute."

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In sede di definizione della PTPD si è provveduto ad effettuare approfondimenti volti al riconoscimento delle aree soggette a tutela ai sensi del Codice dei Beni. Culturali. In tale contesto si è provveduto a riportare il citato vincolo.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/08								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

ripristinare l'ammissione dell'una tantum per gli immobili costituiti da non più di due unità immobiliari ricadenti in area RC.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si accoglie quanto osservato provvedendo a ripristinare le modalità per l'attuazione degli ampliamenti una tantum. Tale aggiornamento è stato anche considerato nel dimensionamento della c.i.r.t., contenuto nella Relazione Illustrativa della Variante

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/09								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

manca la dicitura nuova costruzione nelle aree di Tetti Neirotti che non sono sottoposte al nucleo storico di cui all'articolo 24 della LR 56/77 (in quelle ricadenti vi è la manutenzione ed il restauro)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato, a seguito di puntuale verifica, si conferma che sono riportati interventi di nuova costruzione per le aree normative non comprese nella segnalazione art. 24.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/10								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

verificare sia nelle NTA del PRGC che nelle schede di PRGC nelle quali ci sono gli indici di edificabilità, ma le modalità di intervento sono però la ristrutturazione e non la nuova costruzione/ampliamento a saturazione/sopraelevazione

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In tutte le aree normative "residenziali consolidate": "Rc" ed "Rrc" che non risultano sottoposte a vincoli di tutela è ammessa la "nuova costruzione"; nelle aree normative produttive consolidate "Ic" è ammessa la "nuova costruzione".

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/11								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

inserire in tutte le schede fattibili di RC e industriali i "famosi" 250 mq di esercizio di vicinato.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In sede di predisposizione della PTPD si provvederà ad integrare le norme in relazione al tema degli esercizi di vicinato.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/12								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Immobili in contrasto d'area (residenziali e non) : inserire la non applicabilità degli ampliamenti sugli immobili che hanno già usufruito di condono edilizio (1985-1994-2003) regolarizzante aumenti di superficie.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato, provvedendo ad inserire una norma generale.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/13								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

la dimensione massima della cantina non deve superare i 12 mq; l'eccedenza sarà soggetta ad oneri.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato fa riferimento ai contenuti del Regolamento Edilizio che dovrà essere modificato da tale indicazione.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/14								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

indicare col tratteggio diagonale il vincolo idrogeologico ai sensi della LR 45/89 (come per il PRGC approvato).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Il retino del vincolo idrogeologico (L.R. 45/1989) è stato modificato e riportato come da PRGC vigente.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/15								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Specificare gli interventi previsti (se con autorizzazione Guardia Forestale o meno), manutentivi o edilizi (esempio recinzioni)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si specifica che le aree appartenenti alla Rete di riequilibrio ecologico non sono edificabili; in ogni caso si rimanda alle disposizioni del REC regolanti le modalità di realizzazione delle recinzioni.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/16								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

ripristinare il CIABOT 8 mq

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si ritiene di accogliere la richiesta provvedendo ad integrare la norma.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/17								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Inserire nelle NTA del PRGC: No piscine nel centro storico rappresentando una modifica permanente di superficie coperta.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'individuazione della piscina, nell'ambito pertinenziale del fabbricato, a seguito delle procedure autorizzative previste dalla normativa vigente, si ritiene possano essere ammesse anche nelle porzioni del Centro Storico.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/18								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Articolo sugli impianti fotovoltaici alla luce della nuova normativa: CS, CS + Galassino, solo Galassino

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvederà a specificare nel testo normativo che la possibilità di installare i pannelli fotovoltaici è ammessa nelle more della normativa vignete all'atto della richiesta del titolo.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/19								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Dehor con rimando al regolamento relativo inclusioni ed esclusioni

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato non è competenza del PRGC e si rimanda ai regolamenti specifici comunali in merito alla gestione degli spazi pubblici.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/20								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Ricognizione delle VIC richieste in Soprintendenza e accolte, da effettuarsi/aggiornarsi con Ufficio Patrimonio

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In sede di predisposizione della PTPD non sono stati analizzati gli iter relativi alle procedure di Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. In ogni caso la PTPD introduce all'art. 18.1 i vincoli ope legis non materialmente rappresentati nella cartografia di PRGC e negli allegati di indagine.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/21								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Individuare graficamente e con apposita nota nelle schede normative interessate le prescrizioni derivanti dalla procedura di bonifica.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto osservato si provvede a riportare sulla tavola dei Vincoli l'individuazione puntuale delle aree oggetto di bonifica. Nelle schede d'area sarà altresì riportata nota di rimando alle prescrizioni specifiche derivanti dalle procedura di bonifica.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/22								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Possibile errore/refuso presente nella nota di alcune schede relative alle aree normative Rc. Nota: Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale; Art NTA:

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede ad aggiornare le Schede d'Area, eliminando laddove non necessario la seguente nota: "Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale"; "Art. NTA".

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/23								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Lungo il tracciato dell'alta tensione, dove sono stati rimossi i tralicci, continua ad essere rappresentata la fascia di rispetto, che dovrebbe probabilmente riguardare la linea oggi interrata, di cui Terna ha inviato le planimetrie

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Il tracciato degli elettrodotti con le relative fasce di rispetto saranno oggetto di specifico approfondimento e aggiornamento.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/24								SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Recepire la variante come approvata dalla Conferenza di Servizi

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'istanza di autorizzazione ex art. 11 D.Lgs. 115/2008, per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto di cogenerazione a gas naturale e biomassa legnosa – ratifica della variante urbanistica ai sensi del comma 15 bis dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 è stata ritirata con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11 del 26/03/2024 e pertanto l'osservazione risulta superata

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/25								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

L'art. 24 delle Norme adottate richiama un limite dimensionale per le verande di 9 mq in deroga a quanto riportato nel REC. Il REC non prevede alcun limite dimensionale, considerando di fatto qualsiasi veranda ai fini del calcolo della SLP

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede a stralciare il riferimento normativo.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/26								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Occorre quotare la profondità delle aree destinate alla rete di riequilibrio, inoltre andrà indicata la dotazione di capacità edificatoria delle stesse nel caso insistano su area normativa diversa dal servizio pubblico.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Nella tavole dei Vincoli e nelle tavole di Azzonamento urbanistico è stata ridefinita la "Rete di riequilibrio paesaggistico - ecologico" con una profondità pari a 15 mt. Per ogni tratto è stata quotata la profondità. Nelle norme sarà specificato l'indice da attribuire alle aree ricadenti in tale ambito.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/27	C3.9	9Ac9						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella scheda d'area sono indicati dei vincoli non presenti: vincolo cimiteriale e presenza di bene immobile vincolato ai sensi dell' art. 10 del D.Lgs. n.42/2004

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

All'interno della scheda normativa dell'area "9Ac9" sono stati stralciati il riferimento al vincolo cimiteriale e alla presenza di un immobile vincolato ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/28	C3.6	6Rrc4 – 6SPRp1						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella scheda d'area normativa 6Rrc4 non sono indicati i vincoli riportati erroneamente nell'area 6SPRp1 e non presenti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Le prescrizioni specifiche delle aree normative 6Rrc4 e 6SPRp1 sono state modificate rispetto ai vincoli presenti nei rispetti ambiti.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/29								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella legenda l'area normativa Rrc è indicata come “Residenziale consolidato” anziché “Residenziale rurale consolidato”

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In legenda la denominazione dell'area normativa Rrc è stata corretta in "residenziale rurale consolidato"

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/30								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Nella varie tavole in corrispondenza della quotatura delle fasce di rispetto stradale non è indicato il relativo valore riferito ai metri

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Nelle tavole di Piano è stato ripristinato il valore della quota delle fasce di rispetto.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/31								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Con l'entrata in salvaguardia del PRGC viene adottato anche l'articolo 15 del RIE sui sottotetti come superficie accessoria alle seguenti condizioni: 1) h minima pari o inferiore a mt 1,80 nonché 2) h media inferiore a mt 2,40 Non farebbe SLP ma solo superficie accessoria. Cio' sarebbe in contrasto anche con la norma di recupero sottotetto ai fini abitativi di cui alla LR 7/2022 (h media accessoria mt 2,00 attraverso pratica edilizia di recupero sottotetto ai fini accessori e o abitativi) Tale superficie accessoria può essere raggiunta e fruibile attraverso scala?

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si specifica che la l.r. richiamata, così come voluta nell'ultima formulazione (l.r. 20/2023), è applicabile indipendentemente dalle disposizioni della pianificazione urbanistica locale; pertanto, dovrà essere valutato attentamente ogni singolo caso nell'ambito dei rispettivi procedimenti istruttori.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/32								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

L'articolo 2.8 delle NTA del PRGC approvato, comma 6 non esiste più. Pertanto manca la modalità di realizzazione del progetto unitario, il verbale di assemblea, le SCIA operative per realizzarla. Si fa presente che se la veranda fa SLP tutti i condomini hanno capacità edificatoria esaurita e pertanto qualsiasi veranda, superiore o inferiore a mq 9 fa SLP secondo l'articolo 13 del RET entrato in vigore con la salvaguardia del nuovo PRGC

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato costituisce tematica da affrontare le Regolamento Edilizio comunale.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/33								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Ad integrazione dell'osservazione precedente, si propone di inserire le serre solari nel progetto unitario di facciata, oltre che le verande. Si presuppone che nei prossimi anni la creazione di serre solari sia più ricorrente sul territorio.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio comunale

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/34		10Tr-PC1	C3.10					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Inserire una nota per precisare che il nuovo edificio potrà essere realizzato soltanto sul lotto dove attualmente si trova il centro Bonadies

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Nella scheda dell'area normativa 10Tr-PC1 verrà specificato che il nuovo edificio potrà essere realizzato soltanto sul lotto dove attualmente si trova il centro Bonadies.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/35								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Discrepanza tra carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e tavola di PRG n° 17, all'interno della fascia di rispetto del" Garosso " totalmente in IIIA è stata cesellata una porzione edificata con classificazione IIIB3								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
È stata risolta la discrepanza rappresentando in entrambe le cartografie l'ambito edificato ricadente in classe IIIB3.								

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/36								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Art.5 delle N.T.A. adottate _ rivedere possibilità di intervento, al momento parrebbe impossibile la ristrutturazione edilizia e pertanto verrebbe preclusa la possibilità di demolire e ricostruire eventuali fabbricati fatiscenti in contrasto d'area, considerato che la volumetria anche condonata è da ritenersi consolidata si verifichi la possibilità di ampliare lo spettro dei possibili interventi edilizi (art. 3 del Dpr 380/01) per gli immobili esistenti in contrasto con la destinazione d'area. Eventualmente sarebbe opportuno inserire articolo specifico al fine di disciplinare puntualmente i contrasti d'area .								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
A seguito di quanto osservato si è provveduto ad integrare la normativa afferente agli immobili presenti in "contrasto d'area", al riguardo si rimanda all'art. 16.16								

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/37								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

All'interno della perimetrazione del centro storico, valutare la possibilità di reistituire la facoltà di innalzare il filo di gronda e conseguentemente il filo di colmo dei manti di copertura, al fine di adeguare le altezze interne ai minimi previsti per il recupero dei sottotetti in deroga, la traslazione sarà consentita a patto che non comporti il superamento dei fili di gronda e di colmo degli edifici adiacenti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede a ripristinare la norma del PRGC vigente.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/38								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Riaccorpate le tavole del centro storico così come da Variante 12P/2008 – Tavola unica in scala 1:1000

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Come richiesto verrà ripristinato in un unico "taglio" la tavola del Centro Storico come da PRGC vigente.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/39								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Inserire all'interno delle Tavole di P.R.G.C. la relativa legenda con indicazione dei soli elementi di pertinenza della tavola stessa.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato non è possibile accogliere l'osservazione.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/40								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

prevedere specifico articolo che disciplini gli interventi consentiti per gli immobili in contrasto d'area e permetta la perimetrazione fisica dei lotti di pertinenza dei fabbricati con l'ausilio di recinzioni.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Su tutti i fabbricati, anche in contrasto d'area sono sempre ammessi interventi sino al risanamento conservativo.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/41								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

eliminare la prevalenza dell'attività commerciale rispetto alla produttiva oppure eliminare la specifica relativa all'attività commerciale – in caso di coesistenza di concessionarie con officine, la superficie destinata ad attività artigianali può risultare superiore rispetto a quella commerciale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Come richiesto nelle schede normative relative alle attività economiche la dest. d'uso commerciale è stata eliminata perché già ricompresa nelle attività economiche vedi sigla dest. d'uso 3i; 3l. Rispetto all'esempio riportato della concessionaria, si segnala che la superficie espositiva della concessionaria non viene conteggiata come superficie di vendita.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/42								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

ripristinare art. relativo alla distanza minima tra fabbricati pari a 5 metri lineari.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La distanza tra fabbricati non può essere di 5mt come riportato nell'osservazione perché tale distanza da codice civile è riferita ai confini tra le proprietà.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/43		12Aa1 – 12Aa2 – 12Aa3 – 12Aa4 – 12Aa5 –12Aa8						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In alcune aree normative (si veda quella indicata a titolo di esempio che può essere esteso anche ad altre aree del territorio Comunale) non è rappresentato il confine

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Lo spessore delle limee di confine tra le aree nomrative verrà aumentato al fine di migliorare la restituzione grafica delle tavole.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/44		12Aa1 – 12Aa2 – 12Aa3 – 12Aa4 – 12Aa5 – 12Aa8						NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Vi sono diversi casi sul territorio comunale di stalle, fienili realizzati da imprenditori agricoli con relativo atto di vincolo ai sensi della LR 56/77 articolo 25 comma 7 (6.1.4 delle NTA del PRGC) che, cessando l'attività imprenditoriale, rimangono edifici che, pur pagando gli oneri (ove chi eredita ad esempio l'area, il fabbricato e gli altri fabbricati possono essere trasformati in deposito, pagando gli oneri) ma la tipologia è tale che, essendo in cemento armato, con tetti in lastre, materiali non tipici agricoli, la loro tipologia complessiva fa sì che non possono essere recuperabili ai sensi della legge sui rustici come precisa il suo enunciato (per tipologia e materiali, pur realizzati posteriormente al 1967). Pertanto rimarrebbero dei contenitori vuoti, anche perché in zona agricola non si possono creare nuove abitazioni.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'osservazione non può essere accolta in quanto le norme del P.R.G.C. non possono andare in contrasto rispetto alle norme sovraordinate (vedi L.R. n.16/2018).

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/45		12Aa4 – 12Aa5						SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Verificare la giusta rimozione del vincolo "Fascia di rispetto da corsi d'acqua e linee di deflusso" previsto nel piano vigente

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Il vincolo "fascia di rispetto da corsi d'acqua e linee di deflusso" previsto dal P.R.G.C. vigente è stato aggiornato dagli studi geologici come riportato negli elaborati della Variante.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/46								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

L'obbligo di mantenimento e/o incremento delle superfici permeabili esistenti in caso di demolizione e ricostruzione, limita l'utilizzo della capacità edificatoria residua. Ripristinare lo standard minimo del 20% di superficie permeabile o se minore eventuale mantenimento delle superfici esistenti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'obbligo di mantenimento delle superficie permeabili esistenti in caso di demolizione e ricostruzione deriva dalle scelte progettuali della Variante in coerenza con gli obiettivi della VAS.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/47								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

la nota presente nelle schede relative alle aree normative a destinazione Agricola limita l'utilizzo della capacità edificatoria ai fondi appartenenti alla medesima azienda agricola è compresi nella medesima area normativa, la prescrizione risulta di fatto in contrasto con quanto previsto dalla L.R. 56/77 .

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La seguente prescrizione riportata nelle schede normative delle aree agricole "Aa": "E' ammessa l'utilizzazione della sola capacità edificatoria, proveniente dai fondi appartenenti all'azienda, compresi nella stessa A.N." è stata eliminata.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/48								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In relazione alle modalità applicative generali dell'art. 5 LR 16/18, come modificato dalla LR 7/22, circa la possibilità di realizzare ampliamenti all'interno del centro storico e degli insediamenti individuati dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, prevedere una limitazione alla valutazione dei progetti di cui all'art.3 quinquies sotto riportato istituendo una sorta di silenzio diniego. La valutazione di cui al comma 3 quater è espressa con deliberazione consiliare entro novanta giorni dalla data di presentazione del progetto dell'intervento. La mancata adozione della deliberazione nei termini, ad eccezione dei casi di demolizione e sostituzione edilizia non ammessi dal PRG vigente con permesso di costruire, costituisce valutazione positiva. **NEGATIVA** (modifica).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. si riserva di valutare una volta che la legislazione regionale risulti cristallizzata a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio di Stato.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/49								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

assenza dell'articolo su movimenti di terra +/- 1 metro e 50 cm dai confini

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato fa riferimento ai contenuti del Regolamento Edilizio comunale a cui si rimanda.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/50								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

assenza, voluta o non della data di esistenza dei fabbricati esistenti per applicazione una tantum (ex 3/12/1980); inoltre assenza della detrazione dell'ampliamento sulla base di un precedente condono edilizio (85-94-2003) regolarizzante aumenti di superficie o altri fabbricati all'interno del lotto

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Il riferimento agli interventi una tantum si sono specificate le date entro cui risultano valide le richieste.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/51						12, 16		NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

no una tantum nel centro storico

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. ha ritenuto di ammettere interventi di ampliamento una tantum nel CS per il recupero degli edifici ancora da recuperare.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/52						12, 16		NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

no nuova costruzione punto e) dell'articolo 12

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si precisa che la definizione del punto e) art. 12 riporta il testo del DPR 380/2001 che costituisce il riferimento per la definizione dei tipi di intervento.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/53						12, 16		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

CILA e SCIA, SCIA in alternativa ma no PdC per interventi lettera a),b),c), d)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

I titoli abilitativi sono quelli previsti dal DPR 380/2001 in relazione ai tipi di intervento.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/54						16.3		NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Colore in centro storico: valutazione in CLP (commissione locale per il paesaggio)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si prende atto della segnalazione e ritenendo la tematica sollevata di competenza del RE, essendo il Piano del Colore un'allegato del Regolamento edilizio, si demanda alla modifica dello stesso per formalizzare i procedimenti in assenza del Piano del Colore.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/55								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Articolo che recepisca il passaggio in CLP per i pareri CS e Tetti Neirotti, nonché le autorizzazioni paesaggistiche ordinarie, semplificate

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvederà a specificare in cartografia e in norma le aree per le quali è necessario richiedere autorizzazione alla Soprintendenza o alla CLP.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/56								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Invarianza idraulica: nelle aree consolidate con nuove costruzioni (demolizione e ricostruzione occorre?)								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
Qualora gli interventi si configurino come RU o NC ai sensi del 380 ancorchè effettuatio in aree consolidate, sarà d'obbligo il rispetto delle prescrizioni dell'art. 26 delle NTA								

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/57								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
eliminare la dicitura LR 21/98 sostituita dalla LR 16/18 e LR 7/22								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
Si prende atto di quanto osservato e si provvede ad aggiornare i riferimenti nomrativi.								

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/58						30.1, 30.2		ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Articolo 30.1 e 30.2: doppio Villa Visetti; Doppio Collegio San giuseppe								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
Si prende atto di quanto osservato provvedendo ad aggiornare il testo.								

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/59						31.1, 30.2		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Articolo 31.1 e 30.2: Casa del cappellano e Casa del giardiniere riconfermate 30.2 o rientrano nel 30.1 come da Soprintendenza?

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Il complesso Collegio San Giuseppe comprende nelle sue pertinenze anche la Casa del Cappellano e la Casa del Giardiniere, per le quali si confermano le tutele disposte dal Codice dei Beni Culturali e pertanto si è provveduto ad eliminare la segnalazione art. 24 al fine di evitare una ridondanza vincolistica.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/60								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Stalli biciclette

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato fa riferimento al Regolamento Edilizio.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/61								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

una tantum, agricolo e altre zone improprie in contrasto d'area atto di vicolo a non ulteriore edificabilità del lotto di pertinenza (ex articolo 10.5 comma 3)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato e si provvede a riportare le disposizioni dell'art. 10.5 del PRGC vigente nel testo normativo della PTPD

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/62								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Inserire articolo con il rimando al piano cimiteriale								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
Quanto osservato fa riferimento all'art. 40 relativo alle fasce di rispetto cimiteriali								

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/63						18.1		PARZIALMENTE ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Mancano nell'elenco due beni vincolati con decreto: il campanile della Parrocchia di San Martino e il campanile della Collegiata di Via al Castello. Altri beni sono elencati con denominazioni non corrette o incomplete. Mancano inoltre del tutto gli immobili vincolati "ope legis" in quanto di proprietà di enti pubblici o ecclesiastici aventi più di 70 anni (avevo già fornito gli elenchi completi); non mi sembra corretto contrassegnarli nella cartografia al pari di quelli tutelati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 in quanto sono a tutti gli effetti vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, almeno fino all'espletamento della V.I.C. (questa osservazione è stata formulata anche dalla Soprintendenza). Sarebbe opportuno aggiungere gli indirizzi e numerarli, con richiamo della numerazione nella cartografia, nella quale non sono facilmente individuabili.								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
In relazione a quanto osservato si è provveduto a verificare sia le perimetrazioni degli immobili segnalati ai sensi dell'art. 24 l.r. 56/77 sia quelli oggetto di vicolo ai sensi dell'art. 10 del Codice dei Beni Culturali. In relazione ai beni tutelati ai sensi dell'art. 12 del Codice, questi non sono puntualmente riportati negli elaborati della presente Variante di Revisione Generale, ma per gli stessi si riporta all'art. 18.1 le specifiche disposizioni di tutela. In relazione alla sovrapposizione, in alcuni casi, di segnalazioni art. 24 su beni tutelati ope legis, per cui non sono ancora state espletate le VIC, l'A.C. al fine della maggior tutela ha ritenuto opportuno mantenere l'impostazione data dal PP della presente Variante di Revisione. Diversamente per quegli immobili per cui la VIC ha dato esito negativo, per esempio Villa Mater, il Comune ha ritenuto comunque necessario mantenere la segnalazione art. 24 al fine di garantire elevati livelli qualitativi nel corso del recupero del bene.								

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/64						18.2		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Mancano alcune cascine, ville e palazzi che sono presenti nell'art. 8 delle n.t.a. vigenti; sarebbe opportuno indicare anche gli indirizzi, per un'identificazione univoca e numerarli riportando la numerazione nella cartografia, nella quale non sono facilmente individuabili. Anche di questi avevo già fornito un elenco completo con gli indirizzi. A mio parere in alcuni casi sarebbe opportuno valutare se abbia senso mantenere la tutela (es. Cascina Scola, Cascina Bogiatti Mongioje, tra quelle che conosco io). E' indicato il Collegio San Giuseppe che invece è vincolato ai sensi D.Lgs. 42/2004

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato provvedendo ad aggiornare i beni decretati e segnalati.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/65								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Caserma Ceccaroni – inserire tutela di cui alla parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i ai sensi degli artt. 10-12, come rilevato da nota Soprintendenza prot. 111308 del 21/12/2023

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato provvedendo ad aggiornare i beni decretati.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/66						14		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Al fine di meglio definire i cambi di destinazione d'uso e i cambi d'uso, si propone di riformulare il seguente capoverso: "Per mutamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio da una sottocategoria dall'una all'altra delle 11 macro-attività di cui al presente articolo, ovvero, all'interno di ciascuna macro-attività, il passaggio da una sottocategoria all'altra contraddistinta da relativo codice alfanumerico univoco". La nuova proposta di formulazione è la seguente: "Per mutamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle 11 macro-attività di cui al presente articolo. Per mutamento d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio da una sottocategoria all'altra contraddistinta da relativo codice alfanumerico univoco, all'interno della medesima macrocategoria"

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prvvede ad integrare l'art. 14 delle NTA con quanto osservato.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/67						14		NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si propone di integrare la sottocategoria 1d (uffici e studi privati) con la seguente specifica "purché conservino i requisiti propri delle abitazioni, non superino la superficie utile di 200 mq e non collegati in modo diretto ad altri uffici/studi privati".

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. ritiene di garantire maggiore flessibilità non ritenendo di ammettere quanto osservato.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/68						52		ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Correggere refuso: “[...] qualora sussistano le condizioni di cui al 3° 4° c., art. 58 L.R. 56/77. “								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
Si prende atto di quanto osservato provvedendo a correggere il refuso								

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/69								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Rivalutare la classificazione acustica (istanze edilizie già presentate).								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
L'osservazione riguarda le aree normative oggetto dell'osservazione al Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG di Rivoli numero 69, presentata da Valsusa s.s.s di Tavolada Domenico & C. Nello specifico l'osservazione riguarda l'area normativa 12Tr-PC1 per la quale è stata stabilita CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA ai sensi dell'articolo 49 della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni relativa al Permesso di Costruire in deroga (art. 5, commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e art. 14 del D.P.R. 380/2001) (Repertorio n.6180 Raccolta n.4822). La Città di Rivoli – Direzione Servizi al Territorio e alla Città chiede di rivalutare la classificazione acustica dell'area 12Tr-PC1, interessata da istanze edilizie già presentate. Sulla base di quanto stabilito all'art.25 della predetta Convenzione e delle caratteristiche dell'insediamento previsto nell'area (media struttura di vendita alimentare) si ritiene corretto attribuire una Classe III all'area 12TrPC1 (Fasi II-III-IV). Si precisa che tale classificazione introduce un miglioramento per quanto riguarda la situazione degli accostamenti critici acustici delle aree oggetto di osservazione e delle aree adiacenti.								

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/70								ACCOLTA
Sunto del testo dell'osservazione								
Aggiornare la sistemazione viaria come da progetto in corso di esecuzione								
Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale								
La CTC è stata aggiornata rispetto alla viabilità in fase di realizzazione (vedi ambiti C.so Einaudi/C.so P.Levi/Via N. Bruno).								

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/71								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La differenza di colore tra le diverse tipologie di servizi non è sempre netta e rende difficoltosa la lettura delle tavole (anche a video). Inoltre nella C.5 - Tavola dei Servizi non sono riportate sigla e numerazione delle diverse aree

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La differenza di colore tra le diverse tipologie di servizi sarà resa più netta e visibile. Inoltre nella C.5 - Tavola dei Servizi verranno riportate le sigle come da azzonamento urbanistico. (vedi legenda tavole)

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/72			C6					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La grafica della tavola in generale è carente e poco comprensibile; le fasce di rispetto della viabilità sono indicate solo parzialmente, in modo impreciso e in molti casi non seguono allineamenti continui. I fili di fabbricazione obbligatori sono indicati solo parzialmente. La legenda è da rivedere in quanto: le voci non sono raggruppate per categorie omogenee; c'è una doppia voce "Immobili tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., una con contrassegno areale e l'altra con simbolo puntuale (mi pare che la Soprintendenza abbia richiesto l'identificazione di tipo areale); manca la distinzione tra beni tutelati ai sensi art. 24 LR 56/77 e immobili vincolati ai sensi art. 10 DLGS 42/2004 "ope legis" (vedere osservazione precedente); la legge regionale che disciplina il vincolo idrogeologico è la n. 45 del 9/8/89. Dei due elettrodotti di Maiasco è rappresentato solo quello ancora aereo, mentre manca il tracciato di quello interrato lo scorso anno. Non è rappresentato il tracciato del metanodotto.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La legenda sarà revisionata puntualmente e gli elementi verranno accorpati per categorie, oltre ad integrare le informazini cartografiche con la rete degli elettrodotti aggiornata e il tracciato del metanodotto che risulta mancante. Rispetto agli immobili (art.24 L.R. 56/77 e sm.i.) identificati con simbolo puntuale si precisa che la PTPD provvederà a definire i perimetri delle aree soggette a segnalazione.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/73								PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Oltre alla Caserma, oggetto della segnalazione n. 65, credo che siano da inserire tra i beni vincolati art. 10 Dlgs 42/2004 “ope legis” il fabbricato dell'ex tirassegno (proprietà demaniale) e l'edificio in Viale Gramsci un tempo affidato alla coop. Oltre, di proprietà comunale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione all'individuazione dei beni tutelati ope legis dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. questi non saranno cartografati sugli elaborati grafici della Variante Generale; si provvederà tuttavia ad integrare le NTA, all'art. 18.1 con le disposizioni atte a tutelare tali ambiti.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/74								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Il rapporto ambientale e relativi allegati sono oggetto di osservazioni con nota a parte, prot. n. 19191 del 26/02/2024

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Al riguardo si rimanda all'oss. n. 44.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/75						17.3		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si ritiene opportuno aggiornare le prescrizioni inerenti le tipologie, materiali e colori per gli interventi da realizzarsi nel centro storico (l'articolo riprende esattamente quanto riportato nell'art. 7.3 delle NTA del piano vigente)

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede ad aggiornare ed aggiornare i materiali.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
45/76								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Verificare tutti gli elaborati illustrativi, grafici e prescrittivi ed apportare le modifiche necessarie al fine di raccordarli correttamente tra loro (richiami normativi, indicazione elaborati, articoli normativi,...).Verificare la presenza di refusi (anche se non puntualmente evidenziati con specifica osservazione), in particolare nelle Norme di Attuazione, schede normative e nelle tavole grafiche, ed apportare le necessarie correzioni.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Tutti gli elaborati verranno revisionati e coordinati tra loro.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
46	19357	27/02/2024	Prof.ssa Alessandra Atanasio - Dirigente scolastica I.C. PRIMO LEVI di Rivoli (TO)	SUPERATA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
46/01	T	10Tr-PC1	C.3.10					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025, pag. 6-7 (Relazione introduttiva del Sindaco); il D.M. 18 dicembre 1975 e s.m.i. art. 2.1.3; la Legge 11 Gennaio 1996 n. 23 art. 5 c.3, si chiede quanto segue: di escludere l'area del giardino della scuola Levi da quella identificata come area di trasformazione 10Tr-PC1, attingendo ad altre zone per il trasferimento di cubatura; solo ed esclusivamente se il cambio di destinazine fosse assolutamente necessario per avere un unico "comparto edificatorio" per il trasferimento di cubatura (come affermato dall'Arch. Graziani durante l'incontro del 30/01/2024), che sia indicato nella scheda normativa un vincolo per cui il giardino della scuola P. Levi non potrà essere alienato, adibito a destinazioni diverse da quella attuale, né destinato alla costruzione di nuovi edifici, sgravando quindi quest'area dalla capacità edificatoria trasferita su quella dell'attuale Bonadies; di valutare con estrema attenzione altezza e distanza dell'eventuale edificio che verrà realizzato rispetto all'edificio scolastico esistente.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 42/01.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
47	20101	28/02/2024	Ivan Vecchi	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
47/01	CS	8SPRp1	C.4.3					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che in data 22/04/2023 a mezzo PEC per conto del sig. Demaggio Giovanni è stata presentata una manifestazione d'interesse per l'alienazione dell'Ex Istituto Professionale per il commercio "Bosso", sito in Piazza S. Bartolomeo 3; il Concorso di progettazione "Abitare Villa Mater" lanciato nel giugno 2023, vinto dal raggruppamento R3 Architetti, per la riqualificazione e riuso quale "senior social housing" della Villa Mater sita in Via Rosta 2. In previsione dell'accoglimento della manifestazione sopra citata e della realizzazione della senior social housing si chiede di valutare attentamente le aree a servizio e più precisamente le aree a parcheggio presenti nei pressi dell'area interessata e di considerare le verifiche nei singoli lotti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato e alla necessità di reperire aree a standard per il parcheggio nelle aree limitrofe all'ex Istituto Professionale Bosso e all'area di Villa Mater, stante la presenza di un tessuto fortemente consolidato e l'inesistenza di aree libere idonee all'individuazione di aree a parcheggio, al fine di incrementarne la dotazione la PTPD provvedere a specificare nella Scheda d'Area 8RCm1 che la dismissione di standard prevista a seguito dell'intervento dovrà essere interamente destinata a parcheggio.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
48	20100	28/02/2024	Antiniska Pacifico, anche a nome di altri abitanti firmatari del documento	SUPERATA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
48/01	T	10Tr-PC1	C.3.10					SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

L'osservazione richiama i temi riportati nell'osservazione n°41, n° protocollo 19165 del 26/02/2024. Nota bene: il documento allegato è stato integrato con ulteriori firme.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 41.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
49	20099	28/02/2024	Anna Maria Cornetto, Gianna Cornetto	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
49/01	R2	9Rcm3; 9Rc95	C.3.9					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si ritiene che la trasformazione delle aree specifiche non possa avvenire attraverso un progetto unitario e coordinato tra le aree normative 9Rc95 e 9Rcm3 a nord dell'asse viario di corso Francia e le aree normative 9Rmr1 e 9Rmr2 a sud dello stesso corso. Visto l'elevato numero di Proprietà presenti sulle singole aree normative unitamente alla frammentarietà del tessuto si correrebbe il rischio di riproporre una situazione di stallo nella trasformazione o nel recupero di una porzione così considerevole di territorio come già presente nel PRGC vigente. Pertanto si rileva incoerenza nelle prescrizioni specifiche della scheda 9Rc95 del Piano Regolatore Generale Comunale ultimo adottato.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato provvedendo a correggere l'errore materiale - togliendo il vincolo di formazione del progetto unitario.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
50	20122	28/02/2024	Ing. Giuseppe Rista - legale rappresentante della Soc. Sant'Angelo s.r.l.	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
50/01	CS		C.4.1; C.3.8					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Risulta mancante l'individuazione della tipologia di intervento attuabile riguardante una porzione dell'edificio denominato Villa Fiorito (quella a nord rispetto al Campanile (R). Pur essendo stato campito individuandone la tipologia dell'edificio, risulta ancora mancante la lettera "C" così come invece indicato per la porzione a sud. Inoltre, si segnala che nell'ambito della tavola di piano C.3.8 manca del tutto la rappresentazione del corpo di fabbrica più a nord.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato riportando il tipo di intervento sulla porzione di fabbricato denominato villa Fiorito; si riporta altresì la sagoma del fabbricato sugli elaborati di Piano.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
50/02	T	10Tr-R1	C.3.10					ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La superficie territoriale non è di mq 371 come indicato nella scheda normativa bensì mq 435 come si evince dall'allegata visura catastale storica del Catasto terreni, di cui al F. 25 particella 811. La scheda normativa proposta dal progetto preliminare della variante generale al P.R.G.C. prevede l'indice di superficie coperta pari al 50%: si propone vista l'esigua superficie territoriale del lotto (435 mq) di aumentare tale indice al 60%. La scheda normativa attualmente proposta dal progetto preliminare della variante generale al P.R.G.C. prevede l'allineamento dei solai della nuova costruzione con gli edifici esistenti: si propone l'inserimento dell'allineamento anche del cornicione e del colmo del tetto rispetto agli edifici contigui esistenti.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione al primo punto osservato, nel prendere atto si provvede a riportare la ST pari alla superficie rilevata dal catasto. Si conviene altresì nell'incrementare l'indice di coperta fino al 60% e nell'allineamento dei solai della nuova costruzione con gli edifici esistenti ammettendo anche l'allineamento del cornicione e del colmo del tetto rispetto agli edifici contigui esistenti.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
51	20067	28/02/2024	Proprietà "Francica/Cuscunà"	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
51/01	A	17Aa1	C.3.10; C.3.17	59	175, 403, 404			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Analizzato le condizioni geomorfologiche delle aree in oggetto, oltre allo stato attuale delle aree che non hanno una vocazione agricola vera e propria e vista anche la frammentazione delle superfici dei lotti e delle svariate proprietà che li detengono; si chiede che venga rivista la destinazione d'uso prevista nel P.P. della variante al P.R.G.C. dei suddetti terreni integrandoli ed accorpandoli nel distretto residenziale contiguo e nelle specifico nella già esistente e prevista zona normativa "13Rrc4". Si precisa che i terreni sono già accessibili mediante passaggio interno di accesso dalla strada vicinale comunale, passaggio già regolarmente dai proprietari dei lotti componeneti tale zona.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La richiesta di edificabilità non è accolta in quanto l'area in oggetto interessa un ambito agricolo contiguo a un tessuto suburbano discontinuo e frammentato, oltre a generare un incremento di consumo di suolo; l'A.C. non ravvisa inoltre vi siano elementi di pubblico interesse tali da ritenere accoglibile l'osservazione.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
52	20070	28/02/2024	Ilario Gino - legale rappresentante della società "Gino Real Estate S.p.A."	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
52/01	I	14lamr2	C.3.14	64	324 sub 5			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamando le procedure edilizie che hanno determinato l'attuale configurazione planimetrica dell'edificio esistente e le destinazioni d'uso (SCIA alternativa al PdC; Convenzione per cambio di destinazione d'uso temporaneo; SCIA e CILA per cambio di destinazione d'uso con modifiche modeste interne e prospetto e presentazione di un Permesso di Costruire in deroga ai sensi della L. 106/11 art.5 c.9). Si propone che le destinazioni d'uso consentite non vengano suddivise in principali e secondarie ma ci sia un'unica destinazione che comprenda: ATTIVITA' ECONOMICHE - Commercio: Medie Strutture di Vendita (M-SAM4; M-SE4), Artigianato di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni; attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste; attività di ricerca anche a carattere innovativo, finalizzata alla produzione e fornitura di servizi tecnici e informatici.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La normativa sulle destinazioni d'uso impostate dalla Variante prevede per ogni ambito la suddivisione tra destinazioni d'uso principali e secondarie come riportato anche nelle Schede d'Area. La richiesta di stralciare tale impostazione per l'area normativa oggetto d'osservazione (14lamr2) non può essere accolta perché risulta in contrasto con l'impostazione normativa della Variante e della normativa urbanistica nazionale e regionale vigente.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
53	20072	28/02/2024	LA RIVIERE SOCIETA' SEMPLICE	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
53/01	A	8Ap4	C.3.8	42	372			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che l'immobile in oggetto è propiciente la via Pietro Rolle, dalla quale si accede al terreno, risulta dotato di tutte le infrastrutture pubbliche necessarie quali fognatura, acquedotto, gas metano ed illuminazione pubblica. Come è possibile vedere dalla documentazione fotografica, la zona circostante è completamente urbanizzata. Nel Progetto Preliminare della Variante al P.R.G.C. l'area in oggetto ha mantenuto la destinazione: "Aree agricole in aree boscate di pregio ambientale" ed è inserita nell'Area Normativa 8Ap4, mentre l'area limitrofa (evidenziata in blu nell'allegato) avente le medesime caratteristiche è stata trasformata in Residenziale di Completamento ed è stata ricompresa nell'Area Normativa 8Rcm2 (IT : 0,16 mq/mq; IT max : 0,20 mq/mq). Si chiede pertanto che l'area oggetto della presente osservazione prevista in zona agricola 8Ap4 venga trasformata in area RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO con indici pari alla limitrofa area di trasformazione 8Rcm2.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato ed in considerazione dello stato di urbanizzazione dell'area e dell'opportunità di individuare aree a servizi nella zona, l'A.C. ha ritenuto di accogliere l'osservazione, provvedendo ad individuare una nuova area normativa (8Rcm3).
La PTPD provvederà pertanto ad integrare l'elaborato delle schede d'area al fine di definire le prescrizioni puntuali, tra cui: la dismissione del 10% dell'area per l'individuazione di standard a parcheggio e verde e il mantenimento delle porzioni boscate poste al confine sud dell'area.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
54	20074	28/02/2024	Geom. Giovanni Cagnazio	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
54/01								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si chiede che venga prevista la possibilità, per chi è intenzionato ad ampliare attività esistenti di somministrazione di alimenti e bevande ubicate al di fuori degli addensamenti e localizzazioni commerciali A1, A2, A3, A4, L1, di monetizzare le superfici destinate a parcheggio qualora si dimostri l'oggettiva impossibilità di reperire tali superfici su aree di proprietà o su aree disponibili nelle vicinanze.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato, l'A.C. nella volontà di incentivare il mantenimento delle attività di somministrazione ritiene accoglibile l'osservazione, prevedendo pertanto di integrare la norma di PRGC ammettendo che, per i pubblici esercizi, esterni ad addensamenti o localizzazioni commerciali, qualora ne sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità a reperire posti auto questi possano essere monetizzati solo per i pubblici esercizi di dimensione pari o inferiore a 250 mq.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
55	20076	28/02/2024	LA RIVIERE SOCIETA' SEMPLICE	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
55/01	A	8Ap4	C.3.8	42	372			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Vedi richieste oss. n. 54

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 53.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
56	20078	28/02/2024	Lorenzo Brero, Ornella Brero, Luciana Zambano	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
56/01	A	4Aa1	C.3.4	13	42, 44, 1010, 1008			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Alla luce della non conformità dei due fabbricati ricadenti in area agricola 4Aa1, un primo fabbricato di civile abitazione con autorimessa su mappale 1009 e un secondo fabbricato ad uso magazzino su mappale 1008. Si propone l'individuazione di un'area all'interno del mappale 1010, prospiciente il mappale 41 regolarmente edificato e conforme ad entrambi i PRG, avente parametri tali da permettere il trasferimento delle superfici dei due immobili in contrasto con i PRGC, da rendere in tal modo la superficie in essere conforme. La modalità di attuazione proposta è di intervento diretto. Inoltre l'indicazione ad area di attenzione archeologica che ricade sull'area in oggetto richiede una più approfondita valutazione delle notizie assunte dagli enti di competenza e l'esattezza della localizzazione.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e allo stato dei luoghi, l'A.C. non ravvisa vi siano elementi di pubblico interesse tali da ritenere accoglibile l'osservazione.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
57	20081	28/02/2024	Maria Rossi, Riccardo Casarotti	SUPERATA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
57/01	R3	9Rc64	C.3.9	14	419			SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che al momento dell'adozione del P.P. della Variante Generale al P.R.G.C. era sostanzialmente in corso di rilascio il permesso di costruire di cui all'istanza 31.5.2022 al prot. 37552 (pratica 22/22), essendo già stata comunicata la quantificazione del contributo di costruzione, per consentire di dare corso al relativo intervento edilizio, si chiede che il lotto di terreno individuato al C.T. del Comune di Rivoli Foglio 14 Particella 419 sia escluso dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Con nota prot. 25558 del 14/03/2024 è stata richiesta l'archiviazione dell'osservazione alla quale pertanto in questa sede non viene dato riscontro.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
58	20083	28/02/2024	Massimo Neirotti	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
58/01								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si rimanda ai 29 punti descrittivi e riportati nell'osservazione che riguardano errori materiali/refusi. Gli elaborati oggetto di osservazione sono: Elaborato B.1 NtA (art. 5 - 7 - 9 - 12.1 - 14 - 16.3.1 - 16.4.1 - 16.13 - 17.3 - 18 - 18.1 - 22 - 23 - 46.1 - 52); Elaborato B.2 Schede Normative; Elaborato C.3.8; Elaborati C.n° - Tavole di Piano - Area 8Rc72; Elaborati C.n° - Tavole di Piano - Centro Storico; Elaborato C.4.2; Vincoli idrogeologici. Si richiede di verificare la perimetrazione dell'intero territorio allineando in modo congruente le varie tavole: - Tavola C.6 Vincoli, Tavole GB06a GBO6b GBO6c: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, oltre che tutte le Tavole di azionamento del PRGC rendendone leggibile i contorni e i riferimenti descrittivi interni.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto osservato con la stesura della PTPD si provvede alla correzione degli errori materiali segnalati.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
59	20084	28/02/2024	Andrea Campione, Valerio Cocco, Elena Napolitano, Antonio Zanellato, Stefano Zottoli	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
59/01	R3	8Rmr1	C.3.8	30	68, 434, 435, 436 e 437			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che sugli immobili di proprietà dei sottoscritti, sono in corso di istruttoria una SCIA per demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, Pratica Edilizia n. 238 del 11/08/2022, una SCIA in alternativa al PDC per il recupero di un rustico, Pratica Edilizia n. 239 del 11/08/2022 e un'istanza di PDC per la realizzazione di due ville unifamiliari ed una tettoia ad uso autorimessa, Pratica Edilizia n. 9391 del 15/01/2023 e che in Via Rivalta vi è in corso di esecuzione un intervento per la realizzazione di una casa funeraria su iniziativa della ditta "Aiassa Onoranze Funebri". Si chiede di modificare la modalità di attuazione intervento diretto libero.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto osservato si ritiene l'osservazione accolta, provvedendo alla modifica delle modalità di intervento previste dalla specifica Scheda d'Area.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
60	20084	28/02/2024	Alessandro Goitre, Daniela Simonato, Gianfranco Goitre, Maria Grazia Goitre, Mario Goitre, Franca Querro	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
60/01	R3	8Rmr1	C.3.8	30	82, 96, 438 e 439			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che sugli immobili di comproprietà dei sottoscritti è in corso di istruttoria un'istanza di PDC per la realizzazione di due ville unifamiliari ed una tettoia ad uso autorimessa, Pratica Edilizia n. 9391 del 15/01/2023 e che in Via Rivalta vi è in corso di esecuzione un intervento per la realizzazione di una casa funeraria su iniziativa della ditta "Aiassa Onoranze Funebri". Si chiede di modificare la modalità di attuazione intervento diretto libero.20084'

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente osservazione 59.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
61	20087	28/02/2024	Silvano Lorenzetto Battocchio, Clara Risato	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
61/01	A	17Aa1	C.3.17	28	165			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di estendere all'area in oggetto la medesima destinazione d'uso "residenziale" e i parametri urbanistici previsti per le aree limitrofe, inserendo un mix di servizi pubblici che potranno essere stabiliti in piena sintonia con l'Amministrazione Comunale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

La richiesta di edificabilità non è accolta in quanto l'area in oggetto interessa un ambito agricolo contiguo a un tessuto suburbano discontinuo e frammentato, oltre a generare un incremento di consumo di suolo; l'A.C. non ravvisa inoltre vi siano elementi di pubblico interesse tali da ritenere accoglibile l'osservazione.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
62	20088	28/02/2023	Ezio Bertolotto	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
62/01	T	5Tr-R1	C.3.5	15	53, 105, 234, 235, 191, 236, 97			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si segnala che nel corso degli anni gli immobili oggi individuati nell'area normativa 5Tr-R1 (F. 15, part. 234, 235, 191, 236, 97) hanno subito opere di sbancamenti e riempimenti con materiali argillosi tali da rendere l'area inidonea alla realizzazione di nuovi interventi, contrariamente agli immobili individuati (F. 15, part. 53, 105) a nord dell'ambito in area agricola che non hanno subito sino ad oggi alcuna trasformazione. La proposta è quella di individuare gli immobili identificati al F. 15 part 53 e 105 in area 5Tr-R1 e mantenere i restanti immobili in area agricola.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione di quanto osservato, ed in relazione allo stato dei luoghi si ritiene di confermare la previsione urbanistica del Progetto Preliminare, in relazione del fatto che il lotto proposto risulta attualmente agricolo e non compromesso, mentre quello su cui insiste l'area 5tr-R1 risulta già compromesso.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
63	20091	28/02/2024	Valter Morizio - Presidente Comitato Promotore Metro Oltre Rivoli	NON PERTINENTE

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
63/01			C.3.n°					NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

Il Comitato Promotore Metro Oltre Rivoli chiede all'Amministrazione Comunale di Rivoli di recepire le seguenti osservazioni: nella Relazione Tecnico - Urbanistica allegata alla Variante si ritiene opportuno che vengano inserite specifiche considerazioni in merito al prolungamento della Linea 1 della Metropolitana verso l'Ospedale di S. Luigi e lungo la direttrice per Rivalta Torinese; nella cartografia della Variante al PRGC riportare la previsione e l'indicazione di tale percorso con anche di possibili aree di intrscambio modale presso la stazione dell' Ospedale di Rivoli e la realizzazione delle strutture di collegamento. Infine, si chiede che l'Amministrazione Comunale faccia propri questi obiettivi modificando anche la precedente delibera congiunta con i Comuni di Collegno, Grugliasco e Torino in cui si indicava la Perosa (imbocco Val di Susa) come possibile capolinea del prolungamento della Linea 1 della Metropolitana.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. prende atto di quanto osservato condividendo a livello generale le opportunità derivanti dallo sviluppo della linea metropolitana sul territorio, non solo rivolese; al riguardo infatti si è provveduto a riportare i tracciati approvati anche in relazione alle sue future estensioni. Non si è tuttavia ritenuto opportuno inserire delle previsioni ancora non condivise a livello sovralocale e la cui eventuale attuazione risulta molto distante rispetto alla durata programmata del PRGC. Tali osservazioni, si ritiene debbano essere poste a livello metropolitano ove possono essere valutate insieme agli aspetti trasportistici anche le opportunità costi /benefici derivanti dall'estensione di tracciato.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
64	20095	28/02/2024	GRUPPO CONSILIARE M5S	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
64/01			C.3.n°					NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Dalla cartografia e dalle relative norme di attuazione non si rilevano riferimenti e/o previsioni di aree per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, ciò appare un grosso limite ed una grave mancanza se si tiene conto dell'estrema necessità di edilizia pubblica da utilizzare per rispondere alla crescente richiesta di abitazioni da parte delle fasce più deboli della società. L'intervento pubblico da prevedere nel Piano Regolatore potrebbe essere distinto in edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata. Qualunque sia la forma, anche se la presente osservazione è tesa a suggerire prioritariamente l'individuazione per interventi di E.R.P. intesa come quella forma di edilizia realizzata direttamente dall'Ente Pubblico, si suggerisce che siano individuate aree già di proprietà comunale, anche per evitare il ricorso a procedimenti espropriativi onerosi per la collettività.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato, è necessario premettere che le analisi effettuate in sede preliminare si sono riferite anche ai temi di fabbisogno abitativo, emergenza abitativa e dotazione di edilizia sociale. A seguito di tali indagini è emerso che la città di Rivoli non è un comune con disagio abitativo e che lo stock di edilizia sociale risulta soddisfacente rispetto alla domanda.

In relazione alla richiesta di individuare specifici ambiti da assoggettare alla realizzazione di ERP, l'A.C. si rende sin d'ora disponibile a formare varianti specifiche qualora vi fosse la disponibilità di specifici fondi per la realizzazione di edilizia sociale.

È infine necessario evidenziare che è sempre richiesta la realizzazione di quota di edilizia convenzionata negli interventi di edilizia libera; al riguardo cfr. artt. 16.4.3, 16.4.4, 16.5.2.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
65	20096	28/02/2024	IMMOBILIARE LA PRIMULA s.r.l.	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
65/01	TE	10TEc4	C.3.10	20	173			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede all'Amministrazione Comunale di valutare la possibilità di inserire tra le destinazioni ammesse nell'area normativa 10TEc4 anche quella residenziale e ricettiva.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'Amministrazione ritiene di accogliere l'osservazione prevedendo l'inserimento tra le destinazioni compatibili anche quella residenziale per una quota massima del 30% dela SL generabile.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
66	20240	28/02/2024	GRUPPO DI SOCI DI RIVOLI DI PRO NATURA TORINO - Alessandro Garro, Vincenzo Vitulano; RIVOLI CITTA' ATTIVA - Roberto Sarto, Loredana Trinchieri	PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/01								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

IMPIANTO GENERALE DEL PROGETTO PRELIMINARE - Si rileva incoerenza tra gli obiettivi del Piano descritti nella Relazione Illustrativa e i contenuti delle previsioni urbanistiche che riguardano in particolare nuove aree residenziali, commerciali e polifunzionali, le quali denotano come questa Variante riproponga un quadro edilizio espansivo. Tali previsioni oltre ad essere inadeguate rispetto alle emergenze climatiche e ambientali non sono supportate e giustificate da nessun dato oggettivo, al contrario i dati che emergono delineano uno scenario che vede la popolazione del comune di Rivoli in lento ma costante calo, riduzione delle attività commerciali e produttive. Si richiamano pertanto, le osservazioni alla P.T.P.P. fatte dalla Regione (Organo Tecnico Regionale, Direzione Ambiente, Energia e Territorio) dove si evidenzia come il rapporto tra il dato del calo demografico e la percentuale di abitazioni vuote pari al 30% non giustificano le previsioni di nuovo impianto e completamente che dovranno essere valutate attentamente rispetto allo stock abitativo inutilizzato, ai sensi dell'art. 21 del P.T.C.2. Si segnala che un numero consistente di nuove previsioni urbanistiche ricadono in "Aree di elevato interesse agronomico" (4Rni1, 8Rni1, 13Rni1, 15Ini1, 2Tr-R1, 5Tr-R1, 5Tr-R2). Inoltre, rispetto alle osservazioni della Regione non state staralciate le previsioni di trasformazione sulle aree definite "vuoti urbani", individuate come servizi da P.R.G.C. vigente, che svolgono un importante funzione ambientale (mitigazione del calore), e di socialità all'aperto. Tali aree verrebbero sacrificate in favore di nuove residenze (4Rcm, 3Rcm2, 3Tr-R1, 3Rcm1...). In particolar si segnala l'area di trasformazione 8Tr-R1, oggi adibita a parcheggio, in pieno Centro Storico e nell'area tutelata della Collina di Rivoli. Un'area che potrebbe essere riqualificata ma mantenuta a servizi, invece si prevede di sacrificare il parcheggio e trasformare l'area in residenze e medie strutture di vendita a discapito dei piccoli esercizi commerciali (mercati compresi). Per i motivi esposti si ritiene che vada "ribaltata" l'intera impostazione del Progetto Preliminare, puntando al recupero, riuso, riqualificazione dell'esistente e al recupero a verde di ogni area disponibile, adottando politiche abitative per garantire il diritto alla casa a tutti i soggetti "fragili".

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto osservato l'A.C. ritiene in questa sede necessario specificare che:

- 1) il dato sulle abitazioni vuote non è contestualizzato né rispetto al valore complessivo delle abitazioni presenti al 2011 (dati ISTAT totale abitazioni 23.168 abitazioni vuote 2.378) né rispetto alle zone del territorio in cui queste si localizzano. Analizzando infatti la distribuzione spaziale del dato emerge come le aree in cui risulta un numero più elevato di abitazioni vuote corrisponda ai vecchi nuclei, per i quali all'uopo la Variante Generale individua interventi volti al rivitalizzaione del territorio nell'ottica del suo riutilizzo anche mediante interventi di rigenerazione urbana;
- 2) in relazione alle aree urbanistiche che interessano aree di elevato interesse agronomico il dato riportato nell'osservazione non è aggiornato rispetto alle modifiche introdotte con il Progetto Preliminare della Variante adottato; in particolare si evidenzia che:
 - l'area normativa 13Rni1 è stata oggetto di stralcio con l'adozione del PP;
 - l'area normativa 15Ini1 risulta necessaria per il trasferimento delle attività produttive di via Vajont, trasferiento necssario al fine di eilimnare gli accostamenti critici oggi presenti;
 - l'area normativa 8Rni1 si conferma nelle destinazioni del PP, provvedendo ad inserire prescrizioni volte a realizzare standard a parcheggio con materili drenanti, (vedi art. 10 - PPA - Parcheggio aberati e permeabili) inserire opere di forestazione verso le porzioni interessate dalle aree boscate da definirsi in sede di convenzione e incrementare l'Indice di Permeabilità Fondiaria al 30%;
 - relativamente alle aree 2Tr-R1, 5Tr-R1, 5Tr-R2 queste risultano già compromesse e la Variante Generale intende disciplinarle in aree di trasformaizone al fine di addivenire ad interventi di rigenerazione urbana.
- 3) Con riferimento al tema della mitigazione del calore si specifiche che:
 - Area normativa 4Rcm1. Tale zona di modeste dimensioni è interna a un ambito urbano caratterizzato da bassa densità edilizia e discreta permeabilità dei suoli (giardini e vicine aree agricole). L'ambito non presenta particolari problematiche che di accumulo di calore (come anche descritto nella modellazione dello studio di Regione Piemonte - https://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/auth/api/records/r_piemon:029976c9-3dfc-45dc-bb62-8c516a272578) e la modesta dimensione

CITTA' DI RIVOLI

delle superfici non modificano in modo rilevante la situazione presente per quanto riguarda il fenomeno delle isole di calore.

- Area normativa 4Rcm2. in sede di predisposizione della PTPD l'area è stata accorpata all'area 3Rc18 con l'obbligo di mantenimento del 50% delle aree a verde permeabile in piena terra e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e della viabilità da assoggettare all'uso pubblico. Di conseguenza l'area 4Rcm2 è stata soppressa. Tale zona è compresa tra un ambito urbano caratterizzato da bassa densità edilizia e discreta permeabilità dei suoli (giardini e vicine aree agricole) e un'area boscata che si estende fino ai limiti del lotto in oggetto. Proprio la presenza di tale elemento naturale assicura una buona situazione del microclima locale.

L'ambito non presenta particolari problematiche di accumulo di calore (come anche descritto nella modellazione dello studio di Regione Piemonte -

https://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/auth/api/records/r_piemon:029976c9-3dfc-45dc-bb62-8c516a272578).

4) In relazione all'area normativa 8Tr-R1 l'A.C. intende confermare le previsioni del PP ritenendo la rigenerazione dell'area quale elemento coerente con le attuali esigenze della società, sia in relazione al comparto residenziale sia a quello delle attività economiche.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/02								SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

CIRT - Le previsioni della Variante generano un aumento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica pari a 2.276 abitanti in più rispetto al Piano Vigente, ovvero 68.282. Riteniamo che questo dato dia la misura del "carattere espansivo" del PP. A fronte di una popolazione di 47.481 abitanti, in costante calo da vent'anni. Non ci sono, quindi, condizioni o reali motivi o argomenti per individuare nuove aree residenziali. A tale proposito riteniamo emblematica l'area normativa 4Rni1 (area agricola di 9.219 mq) che verrebbe trasformata in residenziale, con la motivazione di "ricucitura tra città e campagna"!

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In sede di predisposizione della PTPD, l'A.C. ha ritenuto necessario effettuare puntuali approfondimenti rispetto alle tematiche legate ai parametri urbanistici del PP e conseguentemente alla capacità insediativa residenziale teorica (c.i.r.t.), che pertanto risulta maggiormente contenuta rispetto ai valori riportati nel PP. Per gli approfondimenti del merito si rimanda alla Relazione Illustrativa e relativi allegati, ove sono riportati i criteri e il metodo analitico utilizzato per il dimensionamento del PRGC.

In relazione invece alle scelte operate dalla Variante in merito alla definizione del progetto urbanistico queste rimandano a decisioni assunte dall'A.C. che ritiene confermare in questa sede.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/03								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

CONSUMO DI SUOLO - Relativamente al consumo di suolo, nel P.P. viene giudicato positivamente il consumo di suolo del Comune di Rivoli negli ultimi 10 anni (inferiore allo 0,5 % annuo), perché buona parte dei Comuni metropolitani ha registrato valori superiori. Così pure viene visto positivamente il valore previsto dalla Variante, cioè di ulteriore 1,51% nei prossimi 10 anni (14,12 ha), quindi inferiore ai limiti del 3% massimi indicati dal PTR. Il territorio rivolese è già gravato da un notevole consumo di suolo, infatti il dato regionale rilevato, riferito al 2013-2015, è di 933,87 ha di superficie urbanizzata, più 96,14 ha di superficie infrastrutturata (ovvero 1.030 ha su una superficie complessiva di 2.950 ha, cioè oltre il 30%). Nel valore indicativo +1,51 % imputabile alle sole previsioni della Variante, riportato nella tavola C.8, sono escluse dal conteggio le aree in grigio oggetto di possibile trasformazione, già contenute nel Piano Vigente e riconfermate nella Variante, non contenute nel dato regionale riferito al 2015 (rilievi regionali). Tali aree risultano, ad oggi, libere o parzialmente libere e, nel caso di edificazione, secondo quanto previsto nel Piano Vigente e riconfermato dalla Variante, comporterebbero un ulteriore significativo consumo di suolo.

Non è poi chiaro perché non siano conteggiate le aree tratteggiate in nero nella tavola C.8, oggetto di Variante, con la motivazione di essere già contenute nel dato regionale del 2015. Secondo quanto esposto, e di fronte anche alle emergenze climatiche e ambientali, un territorio con oltre il 30 % di suolo impermeabilizzato già oggi, dovrebbe approntare una Variante Generale in netta controtendenza, modificando anche scelte del P.R.G.C. vigente, e avere un obiettivo di consumo di suolo di segno negativo (- 1%), puntando a custodire e valorizzare qualunque area libera, e, nel contempo, al recupero agricolo o a verde di altre spesso definite "compromesse" o degradate.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si conferma che le verifiche effettuate sulle scelte urbanistiche operate dalla Variante rispetto al consumo di suolo sono verificate rispetto ai parametri fissati dall'art. 31 del PTR; analogamente i criteri di calcolo, che hanno determinato la produzione dell'elaborato citato, sono coerenti alle disposizioni dell'art. 35 della l.r. 7/2022 e s.m.i. ritenendo pertanto corretta l'impostazione di calcolo definita per la predisposizione dell'elab. C8.

In ogni caso si rammenta che la Variante di Revisione Generale definisce opere di compensazione ambientale, oltre alla formazione della "Rete di riequilibrio ecologico" al fine della sostenibilità complessiva del Piano.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/04	T	6Tr-PC1; 6Tr-R1						NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

RILOCALIZZAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI VIA VAJONT - In linea di principio si concorda con l'ipotesi di ricollocazione graduale di attività produttive oggi site in via Vajont, e di una trasformazione dell'area, ma fermamente in disaccordo ad una rilocalizzazione su area agricola (15Ini1). Sempre nelle Osservazioni della Regione, a proposito delle Aree produttive, artigianali, logistiche, si evidenzia come “lo studio di alternative localizzative sia piuttosto carente”, e ancora “appare opportuno effettuare una approfondita analisi delle aree dismesse”.

Attraverso forme di incentivi-disincentivi, anche in raccordo con altri Comuni e Città Metropolitana, si ritiene possibile operare per favorire ricollocazione delle attività in essere, contrastando speculazioni immobiliari.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In reiferimento allo studio delle alternative si fa presente che l'osservazione della Regione Piemonte era relativa al rapporto preliminare della Proposta Tecnica del progetto Preliminare (elaborato che non aveva ancora approfondimenti relativi alle alternative localizzative, come è corretto che sia essendo un documento di scoping) e non al progetto preliminare. In fase di stesura del progetto preliminare sono stati fatti approfondimenti proprio in relazione alla localizzazione delle attività produttive di via Vajont. Si rimanda a tale paragrafo del R.A.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/05								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

MOBILITA' SOSTENIBILE, PERCORSI CICLOPEDONALI, TRASPORTI PUBBLICI - Si evidenzia che gli indirizzi contenuti nel progetto vanno soprattutto a favorire l'uso dell'auto, in particolare dovuto alle nuove strade o allargamento delle stesse (tra via Monterosa e viale Ravensburg, via Bessaneisa, corso Primo Levi, via Molinetti, strada Nuova Tetti, strada Bastone...), e un gigantesco piano di nuovi parcheggi in progetto (124.304 mq di superficie che si andrebbero ad aggiungere ai 284.717 esistenti). Anche se venissero realizzati senza generare un ulteriore impermeabilizzazione del suolo, si tratterebbe comunque di un enorme incentivo all'uso dell'auto, e, nel caso venissero realizzati su aree libere, comporterebbero in ogni caso un peggioramento ambientale delle stesse.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato è necessario evidenziare come dal punto di vista tecnico lo strumento urbanistico generale debba garantire la dotazione di aree a standard, tra cui anche le aree a parcheggio, in relazione ai parametri definiti dall'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/06								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

AREE PER INSEDIAMENTO DI NUOVE STRUTTURE COMMERCIALI - Nelle proposte di Variante vengono individuate molteplici aree per l'insediamento di strutture commerciali di media dimensione, fino ai 900, 1800 e 2.500 mq di superficie di vendita. Riteniamo che non ci sia affatto la necessità di nuovi insediamenti aggiuntivi, mentre occorrerebbero misure per la rivalizzazione dei mercati esistenti e del piccolo commercio.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato è necessario evidenziare come dal punto di vista tecnico lo strumento urbanistico generale prenda atto delle previsioni commerciali che, in forza di legge, spetta ad altro specifico strumento di programmazione. Pertanto la presente variante generale si limita ad assicurare la necessaria operatività dei criteri commerciali vigenti.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/07								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

ZONA NATURALE DI SALVAGUARDIA DELLA COLLINA MORENICA - Premesso che ad oggi è già presente una ZNS che comprende una parte della Collina (area del Castello, parco di San Grato...),. Riteniamo che, per l'alto valore storico e ambientale, la Variante debba contenere la proposta di ampliamento della ZNS a tutta l'area collinare rivolese, in collegamento alla ZNS della Dora e nella prospettiva di creazione di un'unica ZNS dell'intera Collina Morenica Rivoli Avigliana.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In reazione a quanto osservato è necessario premettere che, ai sensi degli articoli 1 e 2 della l.r. 19 /2009, l'istituzione delle ZNS è di competenza della Regione Piemonte che valuta le "proposte, le istanze e le progettualità". Le ZNS sono infatti parte integrante della rete ecologica regionale e non è opportuno individuarle nel Piano prima di una formale istituzione da parte della Regione. In ogni caso a garanzia della tutela e salvaguardia del territorio si rammenta che gran parte delle aree della Collina si Rivoli sono individuate all'interno della rete ecologica locale proposta nei documenti del RA che accompagnano il Piano.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/08								NON PERTINENTE

Sunto del testo dell'osservazione

AREE DI RICARICA ACQUIFERI PROFONDI - Premesso che nelle Osservazioni della Regione, si evidenzia che, dalle verifiche cartografiche, salvo pochissime aree, che l'intero territorio rivolese ricade nell'“area di ricarica degli acquiferi profondi”. A tale proposito riteniamo che debba essere evidenziato che il tracciato TAV (e l'area di cantiere prevista nel progetto del 2011) è incompatibile con la protezione dell'area di ricarica degli acquiferi profondi.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In merito a quanto osservato si rammenta che il piano regolatore ha l'obbligo di adeguarsi alle prescrizioni della pianificazione sovraordinata (PTR, PTC2, PTGM), i quali prescrivono l'individuazione di un corridoio a salvaguardia della realizzabilità della linea nuova linea ferroviaria.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
66/09								PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

AREA DI VILLA MELANO - Si ritiene che il progetto di Variante debba contenere una “soluzione” relativa ad un'area cruciale del Centro Storico e dell'Area Tutelata della Collina, oltrech  a rischio idrogeologico, “congelata” da decenni, sottratta alla fruizione della popolazione, scempio paesaggistico, e in evidente stato di degrado. Si auspica un drastico ridimensionamento delle ambizioni turistico-ricettive, con l'eventuale utilizzo a foresteria della sola Villa Storica, anche alla luce dei cambiamenti culturali intervenuti (dalla Relazione Illustrativa si evince che i Bed & Breakfast coprono il doppio della ricezione alberghiera (44% contro il 22%). Si ritiene opportuno prevedere un progetto che preveda l'isolamento degli scheletri edificati (incompleti), e il collegamento della porzione a verde con il resto del Parco Melano e quello di San Grato.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

I manufatti sono oggetto di un progetto finanziato con fondi MIBAC, Regione Piemonte e Citt  di Rivoli i cui cantieri dovranno prendere avvio nella primavera del 2024. Allo stato attuale gli edifici incompleti non rientrano nel progetto finanziato, per i quali tuttavia l'A.C. si sta impegnando nella ricerca di fondi per la futura valorizzazione dell'area nella sua interezza.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
67	20268	28/02/2024	A.T.I.V.A. S.p.a. - Presidente Prof. Giovanni Ossola	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
67/01	IT; SIG	3Itc3; 3SPAp2		7	29, 30, 172, 273, 274, 275, 278 e promissaria acquirente del mappale 276			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Rilevato che nel Progetto Preliminare l'area normativa 3SPAp2 è stata "irragionevolmente spogliata della sua capacità edificatoria" e delle destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C. vigente; si chiede all'Amministrazione Comunale di accogliere le seguenti osservazioni: (1) in via principale, (i) confermi l'inserimento di parte dell'area (coincidente con la particella 172 e con parte delle particelle 29 e 30, del foglio 7) all'interno delle "Infrastrutture e impianti tecnologici" (3Itc3); (ii) limiti il perimetro della "Rete di Riequilibrio Paesaggistico - Ambientale" alla fascia di rispetto in corrispondenza della carreggiata autostradale per un'estensione di 7.966 mq; (iii) ripristini nella restante parte di Area, la destinazione d'uso e la capacità edificatoria impressa dal vigente PRGC. (2) In subordine, nell'ipotesi in cui l'Amministrazione intenda mantenere sulla restante parte di Area identificata al precedente punto 1 (iii) la destinazione impressa dal P.P. adottato, ripristinare l'originaria capacità edificatoria dell'Area (con un indice It di 0,16 mq/mq e un'altezza massima di 20 m), specificando le aree normative presso cui la stessa verrà trasferita. In estremo subordine, qualora l'Amministrazione non intenda ripristinare integralmente sulla restante parte di Area identificata al precedente punto 1 (iii) la capacità edificatoria di cui al precedente punto 2, consentire l'atterraggio all'interno di aree normative aventi maggior valore commerciale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. ritiene di:

- confermare lo stralcio dei mappali coincidenti con la particella 172 e con parte delle particelle 29 e 30, del foglio 7
- ridefinire la rete di riequilibrio ecologica alla fascia di rispetto autostradale e ripristinare la destinazione a servizi;

Infine nelle logiche sottese alla definizione della PTPD secondo le quali sono stati riportati i parametri edificatori del PRGC vigente si provvede a riportare la capacità edificatoria a 0,16 mq/mq.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
68	20287	28/02/2024	Valsusa s.a.s. di Tavolada Domenico & C.	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
68/01	T	12Tr-PC1		29	106, 108, 111, 112, 113, 531			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamato il Permesso di Costruire per la realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale in corso Primo Levi/Via Rivalta - intervento ex L. 106/2011 s.m.i. Prot. N. 33624 del 23/03/2023 - PRAT. EDILIZIA N. 11/2023; si propone le seguenti osservazioni: di prendere atto della nuova destinazione d'uso, approvata con D.C.C. n. 24 del 27/07/2023: commercio al dettaglio, di prendere atto della situazione autorizzata con D.G. n. 209/2023, recependo nelle tavole di PRGC le modifiche relative alla viabilità, inserendo la rotonda di Corso Primo Levi e l'ingresso/uscita del nuovo centro commerciale, di prendere atto dell'autoriconoscimento della Localizzazione L1 e di cartografare la stessa all'interno della tavola "C7-Tavola degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali".

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede ad accogliere l'osservazione provvedendo all'aggiornamento degli elaborati di PRGC.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
68/02	T	12Tr-PC1		29	106, 108, 111, 112, 113, 531			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamato il Permesso di Costruire per la realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale in corso Primo Levi/Via Rivalta - intervento ex L. 106/2011 s.m.i. Prot. N. 33624 del 23/03/2023 - PRAT. EDILIZIA N. 11/2023; si propone le seguenti osservazioni: di modificare la fascia di rispetto stradale di via Rivalta, riportandola alla distanza prevista dal vigente PRGC al fine di non limitare la fruibilità del lotto e non impedire l'accesso al parcheggio interrato da Corso Primo Levi e da via Rivalta.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. n. 68/01

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
69	20290	28/02/2024	IMMOBILIARE REGIO PARCO	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
69/01	R2; SIL	9Rc81; 9V14		27	72, 306, 308, 318, 341, 342			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamato il Permesso di Costruire per la realizzazione di fabbricato per la somministrazione, in Rivoli corso Einaudi, con PdC convenzionato ai sensi del c.9 art.5 L. n.106/2011 Prot. N.22798 del 14/02/2024; si propone le seguenti osservazioni: di prendere atto della situazione autorizzata con D.G. n. 209/2023, recependo nelle tavole di PRGC le modifiche relative alla viabilità, inserendo la rotonda di smistamento tra Corso Primo Levi e Corso Einaudi; di arretrare in corrispondenza della rotonda di nuova realizzazione l'inizio del corridoio di inedificabilità di 90 mt, considerando che la nuova rotonda delinea il futuro sviluppo di Corso Einaudi e la stessa sarà il punto di partenza della viabilità prevista nel PTC2.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato si provvederà ad aggiornare l'intersezione viaria e le fasce di rispetto come definite da progetto approvato; resta in ogni caso inteso che la competenza specifica è della Città Metropolitana che si esprimerà nel merito in sede di seconda Conferenza di Copianificazione.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
69/02	R2; SIL	9Rc81; 9V14		27	72, 306, 308, 318, 341, 342			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamato il Permesso di Costruire per la realizzazione di fabbricato per la somministrazione, in Rivoli corso Einaudi, con PdC convenzionato ai sensi del c.9 art.5 L. n.106/2011 Prot. N.22798 del 14/02/2024; si propongono le seguenti osservazioni: di modificare le fasce di rispetto stradali da Corso Primo Levi e da Corso Einaudi, nel rispetto degli impegni assunti nell'accordo procedimentale approvato con D.G. n.41 del 02/03/2023, riducendole a 5 mt; di modificare la destinazione d'uso, al fine di rendere possibile la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività di ristorazione/somministrazione di alimenti e bevande.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato la PTPD provvederà ad aggiornare l'intersezione viaria e le fasce di rispetto come definite dal progetto approvato. Analogamente si provvederà ad aggiornare le destinazioni d'uso ammesse rispetto all'intervento ex L.106/2011 e sm.i. approvato, comprese le aree a servizi; si provvederà pertanto a stralciare l'area normativa 9Rc81 e individuare una nuova area a destinazione commerciale: '9Cc2 'commercio di vicinato'.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
69/03	R2; SIL	9Rc81; 9V14		27	72, 306, 308, 318, 341, 342			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Richiamato il Permesso di Costruire per la realizzazione di fabbricato per la somministrazione, in Rivoli corso Einaudi, con PdC convenzionato ai sensi del c.9 art.5 L. n.106/2011 Prot. N.22798 del 14/02/2024; si propone le seguenti osservazioni: di modificare la classificazione acustica, attribuendogli la classe IV, in coerenza con la destinazione d'uso: ristorazione/somministrazione alimenti e bevanda.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'osservazione riguarda le aree normative 9Rc81 e 9V14, comprese nella CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA ai sensi dell'articolo 49 della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni relativa al Permesso di Costruire in deroga (art. 5, commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e art. 14 del D.P.R. 380/2001) (Repertorio n.6180 Raccolta n.4822) ai sensi della Deliberazione n.41 del 02/03/2023. Sulla base di quanto stabilito all'art.25 della Convenzione e delle caratteristiche dell'insediamento previsto nell'area (attività di ristorazione e somministrazione alimenti/bevande) si ritiene corretto assegnare una Classe III alle aree 9Rc81 e 9V14 (Fasi II-III-IV), anziché la Classe IV come richiesto nell'osservazione, in quanto più coerente con l'attività che in essa si insedierà (attività di ristorazione, unica attività commerciale presente nell'area normativa – punto 3.4 della D.G.R. 85-3802/2001). Si precisa che tale classificazione introduce un miglioramento per quanto riguarda la situazione degli accostamenti critici acustici delle aree oggetto di osservazione e delle aree adiacenti.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
70	20333	28/02/2024	GRUPPO CONSILIARE PD	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/01								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

A fronte di un andamento demografico in calo costante e delle previsioni di Piano vigente non ancora attuate, nella Variante Generale non vengono definite chiare e valide motivazioni che giustifichino le numerose aree interessate da previsioni di trasformazioni, peraltro ricadenti in "Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura" e in "Aree di elevato interesse agronomico" ai sensi degli artt.26 del PTR e 20 del PPR. Di seguito si riportano le previsioni della Variante ricadenti in aree agricole e/o vocate allo sviluppo dell'agricoltura: 8Rni1, 13Rni1, 15Ini1, 2TUni1, 13Rni1, 2Tr-R1, 5Tr-R1, 5Tr-R2 e le porzioni di aree agricole accorpate ad aree residenziali non segnalate e da conteggiare nel consumo del suolo: 13Rrc11, 13Rrc24, 2Pcni1. Inoltre in generale si rilevano le seguenti problematiche di natura tecnica/normativa: incertezza su natura e caratteri degli strumenti attuativi del PRGC (10Tr-PC1, 15Ini1); altezze eccessive e non adeguate al contesto (3Rcm2, 9Rcm4, 8Tr-R1/R2); inadeguatezza di indici/parametri delle schede rivolti ad attuare densificazioni (10Tr-R1/R2, 3Rcm4/cm5).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. intende specifica che:

- 1) Relativamente alle previsioni urbanistiche ricadenti in "Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura" e in "Aree di elevato interesse agronomico" ai sensi degli artt.26 del PTR e 20 del PPR si rimanda alla nota contenuta nell'oss. 67/01;
- 2) in relazione alle modalità di attuazione delle aree 10Tr-PC1 e 15Ini1 l'A.C. intende confermare l'istituto dello strumento urbanistico esecutivo al fine di garantire elevati livelli di progettazione e definizione del disegno urbano, oltre che garantire la regia pubblica nelle trasformazioni del territorio;
- 3) in relazione alle altezze delle aree citate, si conferma che le stesse sono state ridefinite a seguito dell'adozione del PP al fine di renderle congrue con il contesto territoriale di riferimento.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/02								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

EDILIZIA SOCIALE - In conformità alle indicazioni contenute nell'art.11 della L.R. 56/77 e s.m.i., si richiede di individuare all'interno delle aree di nuovo impianto e/o quelle di trasformazione individuate nella Variante alcune porzioni con specifica indicazione per la realizzazione di "edilizia sociale" (agevolata, sovvenzionata, convenzionata, ecc.) A titolo esemplificativo e in mdo non esaustivo si segnalano le seguenti aree: 3Tr-R1, 4Rcm2, 5Tr-R2, 13Rm1.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alle osservazioni n. 64/01 e 70/11

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/03	TU	2TUni1						PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

2TUni1 (Cascina Viberti) - Premesso che tale aree viene classificata dal PRGC vigente quale "Area agricola di particolare tutela ambientale" At1 e di "particolare interesse agronomico" (art.20 del PPR), dagli elaborati della Variante risulta oggetto di una trasformazione turistico-residenziale dei fabbricati esistenti che sono di chiara matrice agricola con tipo di intervento "Restauro/risanamento conservativo". Pur condividendo la volontà dell'amministrazione "in relazione al macro-obiettivo di rendere il Comune di Rivoli maggiormente attrattivo dal punto di vista turistico....." si rileva un'incoerenza con la possibilità che sia ammessa la "RESIDENZA" o meglio che non ne sia regolata la percentuale come destinazione d'uso secondaria. Pertanto, si richiede di indicare la percentuale minima da destinare all'uso principale "TURISTICO-RICETTIVO" una percentuale non inferiore al 90%. Inoltre, si richiede che venga stralciato nella scheda normativa di riferimento (allegato B.2) il periodo "Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali sono riferiti alle colture in atto o in progetto" in quanto l'area non risulta, secondo la variante di piano, più agricola.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. intende confermare il mix funzionale attribuito all'area con il PP. Si provvede tuttavia a stralciare dalla Scheda d'Area il riferimento agli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali in quanto l'area non risulta più agricola.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/04	R2	3Rmr2						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Premesso che l'area in oggetto risulta essere nel vigente piano una Fac4 con destinazione: Attività ricettive, albergo, residence. Attrezzature culturali e ricreative, impianti sportivi con attrezzatura per attività all'aperto. In relazione al macro-obiettivo di rendere il Comune di Rivoli maggiormente attrattivo dal punto di vista turistico, la previsione di modificare l'area in oggetto a destinazione d'uso residenziale risulta incoerente. Si richiede pertanto che venga mantenuta la destinazione in atto.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si ripristinano le destinazioni previste dal PRGC vigente.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/05	R2	3Rcm2						NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La conversione dell'attuale area a servizi ("Area per attrezzature di interesse comune"), prevede una densificazione edilizia, in area "Residenziale di completamento". Si richiede di verificare attentamente i parametri utilizzati nell'attuale scheda in quanto appaiono inappropriati al contesto (oltre ad un IT max potenziale di 0,45 mq/mq ed è prevista una altezza di ben 19 m, corrispondente a circa 6 piani f.t.).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si confermano le altezze e i parametri previsti dal PP della presente Variante Generale in quanto coerenti con il contesto territoriale di riferimento; inoltre si sottolinea che il parametro dell'altezza è diminuito rispetto a quanto riportato nella PTPP.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/06	R1	4Rcm2						ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

L'area, classificata dal PRGC vigente quale "Parco attrezzato" (Fa), è sottoposta parzialmente a vincolo idrogeologico, è sita in aree in cui il PPR persegue "la valorizzazione del loro ruolo per la qualificazione del paesaggio naturale e colturale, la conservazione della biodiversità, la protezione idrogeologica e la salvaguardia della funzione di mitigazione dei cambiamenti climatici". Inoltre, si fa rilevare che nell'elaborato che raccoglie le manifestazioni di interesse/osservazioni pervenute, la proposta di rendere l'area edificabile era stata ritenuta da respingere e pertanto si chiede un chiarimento in merito alle motivazioni intervenute a modificare la valutazione.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato la PTPD provvederà ad accorpate l'area normativa 4Rcm2 all'area 3Rc18 con l'obbligo di mantenimento del 50% delle aree a verde permeabile in piena terra e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e della viabilità da assoggettare all'uso pubblico. Di conseguenza l'area 4Rcm2 è stata soppressa.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/07	R1	8Rni1						NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In conformità alle indicazioni contenute nell'art.11 della L.R. 56/77 e s.m.i., si richiede di stralciare tale previsione dal momento che non persegue gli obiettivi di sostenibilità dichiarati dalla Variante e di seguito elencati: contenimento del consumo del suolo; sostenibilità ambientale; valorizzazione del sistema del verde.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Quanto osservato fa riferimento a scelte che l'A.C. intende perseguire in relazione alla valorizzazione del proprio patrimonio. Al riguardo si rimanda all'oss. n. 41/03.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/08	T	10Tr-PC1						PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si richiede di specificare con una perimetrazione apposita l'area sulla quale dovrà essere effettivamente concentrato l'intervento edilizio limitandolo alla porzione già urbanizzata e prevedere il reinsediamento delle attrezzature collettive sportive e del servizio assistenziale (Croce Verde). Si richiede di specificare nelle Prescrizioni specifiche area normativa che: dovrà essere mantenuta in piena terra sia l'area del giardino della scuola "Primo Levi" che il "Giardino Falcone".

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda alla precedente oss. N. 42/01.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/09	I	15Ini1						NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Si ritiene opportuno identificare le modalità attuative anche con riguardo all'esigenza di definire l'intervento di trasferimento in una forma unitaria e che coinvolga tutte le aree comprese entro un periodo certo. Tipicamente questo risultato può essere ottenuto per tramite obbligo di strumento urbanistico esecutivo unitario con specifiche prescrizioni e limitazioni, e il ricorso in sede di "atterraggio" ad una regia pubblica dell'intervento. Si richiede per tanto che alla voce Modalità di Attuazione della scheda normativa propria sia indicato: Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica eliminando le previsioni attualmente presenti. Infine, in conformità all'art.21 c.t del PTR "i nuovi insediamenti produttivi" devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" /APEA) di cui al d.lgs 112/1998 ed all'art.3 della l.r.34/2004. Si richiede che all'interno della scheda normativa propria sia riportato "aree produttive ecologicamente attrezzate" /APEA) di cui al d.lgs 112/1998 ed all'art.3 della l.r. 34/2004.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In considerazione a quanto osservato, in relazione alle modalità di attuazione l'A.C. non ritiene necessario operare mediante la definizione di un SUE di iniziativa pubblica che necessita un consistente impegno di risorse pubbliche oltre che non garantirebbe la flessibilità di attuazione che invece può avere la trasformazione mediante un intervento privato, che può intervenire anche per parti. Inoltre non si ritiene necessario indicare all'interno della scheda normativa il vincolo alla realizzazione di "aree produttive ecologicamente attrezzate" in quanto i contenuti delle linee guida APEA risultano già consuetudine nella prassi progettuale, in relazione alla necessità di ottemperare alle disposizioni normative ordinarie che superano le disposizioni APEA.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/10								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Tenuto conto della recentemente trasformazione della Villa Cerutti in sede museale a cura della Fondazione Cerruti si chiede di: riperimetrare l'area del lotto che comprende il fabbricato Villa Cerutti con specifica area con destinazione museale come per il Museo arte contemporanea del Castello di Rivoli.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. non ritiene condivisibile quanto osservato poiché la villa Cerruti è un bene di proprietà privata e l'uso dell'immobile dipende da aspetti di carattere privatistico.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/11						4.3, Art. 15.4.4, Art.		ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Con riferimento ai seguenti articoli:

Art. 15.4.3. Rcm- Aree normative residenziali di completamento;

Art. 15.4.4 Rni- Aree normative residenziali di novo impianto;

Art. 15.4.2 TR-R Aree normative residenziali di trasformazione residenziale.

Nel Piano è previsto il seguente meccanismo di reperimento delle quote di edilizia sociale: "In tali aree, qualora la S.L. in progetto risulti superiore a 1000 mq è fatto obbligo ai proponenti di individuare all'interno degli immobili una quota di edilizia residenziale convenzionata non inferiore al 10% della S.L. in progetto. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tale quota di edilizia potrà essere prevista in alternativa la monetizzazione della stessa."

Tenuto conto che il meccanismo descritto, oltre ad avere troppi margini di discrezionalità non è tale da garantire certezze in merito al raggiungimento della effettiva quota di edilizia sociale, anche per difficoltà di acquisizione di beni da destinare a tale scopo da parte dell'amministrazione. Per garantire maggiori certezze in ordine all'efficacia ed a garanzia dell'equità della norma si richiede che: sia stralciata la frase: "qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tale quota di edilizia potrà essere prevista in alternativa la monetizzazione della stessa."

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si è provveduto a stralciare dai su menzionati articoli la possibilità di ricorrere a monetizzazione e ad innalzare la soglia di S.L. per cui è obbligatorio reperire quota di edilizia convenzionata al fine di rendere maggiormente significativi gli interventi.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/12								SUPERATA

Sunto del testo dell'osservazione

Vista le quantità di aree a servizio eccedenti gli standard minimi, anche in ragione della differenza tra abitanti teorici insediabili e residenti effettivi si chiede che venga presa in considerazione la possibilità di prevedere su tali aree interventi attuati da privati, in convenzione, potendo realizzare attività che non siano servizi puri ma che possano essere anche attività di tipo economico ma a servizio della collettività, per esempio attività sportive tipo centri sportivi polivalenti, sala cinema, ecc.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In linea generale il PP della presente Variante di Revisione Generale ha già aperto ad un pluralità di funzioni anche terziarie che dipendono anche dall'imprenditoria locale, al riguardo infatti esistono già possibilità di fare centri sportivi polivalenti in concessione su aree a servizi.

CITTA' DI RIVOLI

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/13								NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Tenuto conto che le schede normative prevedono un mix di funzioni, principali e secondarie, e che le Norme di Attuazioni all'ART. 14 – DESTINAZIONI D'USO prevedono genericamente delle percentuali che sono minima del 51% per le destinazioni principali e massima del 49% per quelle secondarie, tenuto conto delle diverse specifiche condizioni per le varie porzioni del territorio:

si richiede di precisare in ogni scheda quale sia almeno la percentuale minima da prevedere per la destinazione principale.

In subordine qualora l'amministrazione non ritenesse necessario un dettaglio scheda per scheda, tenuto conto che le aree normative vengono indicate con una destinazione principale precisa, si ritiene che le quantità relative della destinazione principale debbano essere preminenti rispetto a quelle delle destinazioni secondarie, aspetto che con la previsione attuale non sia verificato considerando di poter avere un mix praticamente paritario, per tanto si richiede che sia indicata una percentuale minima almeno del 70% per la destinazione principale.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato ai sensi della normativa urbanistica la scelta dell'A.C. è tecnicamente volta a garantire una maggiore flessibilità rispetto ad un ventaglio di destinazioni d'uso ampio purché compatibili con il tessuto edilizio in cui si colloca l'intervento.

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
70/14								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Tenuto conto che nelle schede normative si individuano alcuni refusi. Si richiede di verificare nel dettaglio ogni scheda al fine di evitare incongruenze e/o errori materiali.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato con la definizione della PTPD verranno corretti gli errori materiali eventualmente presenti sulle Schede d'Area.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
71	20335	28/02/2024	Gabriella Ziliani, Simone Borelli, Francesca Zampa, Alberto Viggiano	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
71/01	A	4Aa1		11	145			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Considerato che su tutto il territorio cittadino la quasi totalità delle aree di pertinenza degli immobili sono completamente ricomprese all'interno della rispettiva area urbanistica di riferimento, per una questione di parità di trattamento si chiede di ricomprende nell'area 4Rc24 tutta l'area di pertinenza del fabbricato in oggetto, in modo da ricomprendere all'interno della stessa tutta la part. 145 Fg.11.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'osservazione è stata parzialmente accolta in quanto l'area di riequilibrio ecologico verrà spostata fuori dalla pertinenza dell'immobile ubicato al Foglio 11 Particella 145, e l'area in oggetto ricompresa nell'area normativa: "Verde privato - Rvp"

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
72	20335	28/02/2024	Gabriella Ziliani, Simone Borelli, Francesca Zampa, Alberto Viggiano	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
72/01	A	4Aa1		11	145			PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Vedi osservazione n.72

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si rimanda all'osservazione 71

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
73	20339	28/02/2024	IMMOBILIARE RIVOLI	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
73/01	C	3Cc4		6	504, 544			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Considerato che il realizzando centro commerciale autorizzato con permesso di costruire n.45/2019, rilasciato il 03/02/2023, prevede la realizzazione di una nuova rotonda su C.so Susa di dimensione complessiva pari a 30 mt di diametro posta a circa 180 mt dall'incrocio in oggetto. Si propone di modificare la fascia di rispetto all'angolo tra via Alpi e Corso Susa, mantenendo una distanza costante dalle due viabilità, come da planimetria allegata (ALL.2).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si evidenzia che quanto osservato non risulta accoglibile, le fasce sono disegnate in relazione alle disposizioni del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
74	20243	28/02/2024	Margherita Rossino	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
74/01	RR2	13Rrc30		59	635			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Come si evince dalla documentazione fotografica, la tettoia interna al lotto è realizzata con tipologie costruttive non conformi a quelle della tradizione rurale: la struttura è in metallo e la copertura in lastre di fibrocemento. Nel 2021 è stata presentata dalla proprietà per l'area in oggetto una pratica edilizia (P.D.C. n° 41/21 del 16/08/2021) per la realizzazione di un fabbricato residenziale che prevede la saturazione dell'Indice Territoriale e la demolizione della tettoia esistente. L'edificio residenziale in progetto di due piani fuori terra ed un piano interrato si colloca in continuità alla casa confinante esistente ed è caratterizzato da elementi tipologici in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto. La proposta di P.D.C. ha ottenuto parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia in data 21/12/2021 per la necessità di apportare alcune modifiche al progetto, che sono state depositate in integrazioni successive dal tecnico incaricato in data 28/02/2022 Prot. 11429 e 27/06/2023 Prot. 56124. Il Comune tramite PEC Prot. 2023-11974 del 27/12/2023 ha trasmesso il nuovo esito della Commissione edilizia del 19/12/2023 per la ripresa dei termini per la presentazione della documentazione finale. In data 19/01/2024 PEC Prot. 2024-6825 il Comune invia la comunicazione di sospensione della pratica in seguito all'adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale in quanto nella nuova area normativa 13Rrc25, in cui sono inseriti i lotti, non sono previsti indici di edificabilità poiché posta all'interno del 'Nucleo rurale storico Tetti Neirotti' e sono previsti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Restauro/risanamento conservativo. Al fine di poter attuare l'intervento sopra descritto si chiede che venga lievemente MODIFICATA LA PERIMETRAZIONE del 'Nucleo rurale storico Tetti Neirotti' in modo tale da escludere la particella n. 635, su cui insiste la tettoia realizzata con strutture non tradizionali rispetto a quelle delle borgate agricole, e che tale lotto venga ricompreso nell'area normativa 13Rrc30.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto richiesto, nel ritenere corretto l'intervento presentato con PdC la PTPD provvederà ad includere l'area in oggetto nell'area normativa contigua. Si provvede inoltre a scorporare l'area in oggetto dal perimetro del Nucleo rurale storico di Tetti Neirotti.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
75	20471	28/02/2024	Carlo Michele Ducco	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
75/01	SIL	6Ac6		15	623			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

L'area oggetto della presente richiesta ricade in Area Normativa 6Rc13 con indice Territoriale mq/mq 0,16 sul PRG vigente. Con la presente si chiede che l'area in oggetto venga riconsiderata come AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE, in ragione del contesto abitativo in cui la stessa sorge. (N.B. Rispetto alle tavole della Variante l'area oggetto ricade nell'area normativa 6Ac6, pertanto nel testo dell' osservazione risulta non correttamente identificata).

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato l'A.C. non ritiene vi siano le condizioni per riconoscere un'area da sottoporre ad intervento di ristrutturazione urbanistica. Al riguardo la Vairante di Revisione Generale individua ambiti di trasformazione in corrispondenza di tessuti caratterizzati da elevati gradi di frammentazione funzionale e tipologica del tessuto urbano, non riscontrabili sull'area oggetto della presente.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
76	20656	29/02/2024	Attilio Calautti, Orlando Calautti, Domenico Salvatore Calautti	NON ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
76/01	A	3Aa6		6	Varie			NON ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

La presente è finalizzata a proporre in relazione all'area in oggetto l'estensione della zona edificabile residenziale. Le aree oggetto della presente risultano aree in parte compromesse, non utilizzate ai fini agricoli, immediatamente a ridosso di altre aree a destinazione edificabile, nonché in prossimità delle urbanizzazioni necessarie all'edificazione. Si ritiene che tali fondi possano essere destinati ad edificazione di elementi edilizi a due piani fuori terra compatibili con quanto presente nelle immediate vicinanze, in un ottica di risistemazione dei fondi. La scheda normativa in variante, si propone affine a quanto indicato per le aree confinanti, ovvero pari a 0.25 mq/mq, pertanto la capacità edificatoria sviluppata dall'area sarebbe pari a 1.875 mq di SUL realizzabile.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato e agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo agricolo promosso a tutti i livelli di pianificazione, dall'area vasta alla scala locale attraverso il PRGC, l'A.C. non ritiene ammissibile l'accoglimento di quanto richiesto, mantnendo pertanto la destinazione d'uso agricola dei lotti in oggetto.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
77	20986	29/02/2024	Servizio Patrimonio Immobiliare - Città di Rivoli. Lorella Baldassari	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
77/01								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Osservazioni di carattere puntuale riferite all'elaborato cartografico C.3.14 e alle relative schede Normative.

Si rileva il mancato recepimento della Variante non Variante NVAR 8/21 con particolare riferimento alle aree normative 14i4 – 14lamr6 – 14i3.

Nello specifico si rileva :

- area normativa 14i2 (vigente) _ area normativa 14i4 (adottato) - mancata ripermetrazione dell'area normativa (ripristino retino porzione di sedime occupata da apparato tecnico inerente la distribuzione del GAS non più interessata da progetto OO.PP);
- area normativa 14lc13 (vigente) _ area normativa 14lamr6 (adottato) – adeguamento e risagomatura area normativa in relazione a quanto previsto nel progetto di OO.PP interessante la viabilità antistante;
- area normativa 14i13 (vigente) _ area normativa 14i3 (adottato) – adeguamento e risagomatura area normativa in relazione a quanto previsto nel progetto di OO.PP interessante la viabilità antistante.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede a coordinare gli elaborati del PRGC provvedendo a riportate con la PTPD gli elementi contenuti nella su citata Variante Semplificata.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
78	25558	14/03/2024	Rossi Maria, Casarotti Riccardo	SUPERATA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
78/01								<i>SUPERATA</i>

Sunto del testo dell'osservazione

Richiesta di rinuncia all'osservazione n. 58 prot. 20081 del 28/02/2024

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si rimanda all'oss. 57/01

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
79	11	26/03/2024	Consiglio Comunale	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
79/01		3ltc3						<i>ACCOLTA</i>

Sunto del testo dell'osservazione

Mozione collegata alla proposta di Deliberazione n. 8 del Consiglio Comunale previsto per il 25 marzo 2024 ed avente oggetto: "Istanza di autorizzazione ex art. 11 d.lgs. 115/2008, per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di cogenerazione a gas naturale e biomassa legnosa - ratifica della variante urbanistica ai sensi del comma 15 bis dell'art. 17 bis della l.r. 56/77"

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In piena coerenza con le mozioni e le delibere del C.C. del. 26/03/2024 n. 11 e del 18/04/2024 n. 15, la PTPD provvederà ad eliminare l'area normativa destinata a Impianti Tecnologici 3ltc3 e ripristinando il perimetro dell'area a servizi 3SPAp2, come attualmente prevede il Piano Regolatore in essere

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
80	37584	17/04/2024	Lazzara Linda, Bergese Giorgio	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
80/01								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

SI rileva che non risulta ben evidente l'unità immobiliare degli scriventi, regolarmente accatastata, come le altre vicine, ritengo che si tratti di un refuso, chiedo peraltro che lo stesso risulti visibile come le altre proprietà.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Si prende atto di quanto osservato provvedendo a correggere l'errore materiale riportato in cartografia.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
81	38730	22/04/2024	Branca Alberto Bartolomeo, Furlan Nora Maria	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
81/01				9	552, 556 su 2			ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

In data 19.03.2024 depositavano una SCIA in sanatoria art. 37 comma 4 DPR 380/2001, che in data 26.03.2024 l'istanza veniva resituita per verifiche, in quanto successivamente all'accesso agli atti il tecnico comunale riscontrava la presenza di una ulteriore pratica edilizia depositata ma non approvata (pratica n. 171/1982) all'interno della quale tra le altre cose era presente un elaborato grafico verosimilmente del 1982 dal quale risultava che il piano primo era a destinazione fienile/locale di sgombero e parzialmente aperto; successivamente al 1982 il fienile al piano primo veniva poi completamente chiuso, ancorchè la tavola del Centro Storico non riportava alcuna distinzione tra il piano terra (chiuso) e il piano primo (aperto) pregiudicandone la possibilità di chiusura; il PP riporta per l'immobile tipo di intervento RE2. Alla luce di quanto premesso si richiede di correggere refuso cartografico al fine di ripristinare la SCIA in sanatoria.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

Non entrando nel merito degli aspetti procedurali inerenti le richieste di titoli edilizi in corso che non competono al PRGC, nel valutare la tipologia edilizia dei fabbricati in oggetto, si convinene nell'uniformare il tipo di intervento a quelli attribuiti a fabbricati analoghi nell'ambito del presente progetto di piano, provvedendo ad inserire la RE2 negli elaborati della PTPD.

CITTA' DI RIVOLI

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
82	38741	22/04/2024	Pasetto Paolo, Roccia Paola	ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
82/01								ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

Chiedono che venga corretto l'errore di catalogazione dell'immobile di cui sopra nel PRGC, ai sensi dell'articolo 17 della Legge regionale 5/12/1977 n.56. In particolare chiedono che venga corretto l'errore cartografico di catalogazione della tettoia aperta, con esplicita indicazione alla ristrutturazione edilizia di tipo "B" che riguarda i fabbricati originariamente di impianto tipologico rurale, con pertinenze edilizie costituite da spazi coperti a carattere permanente (quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri) di cui è ammesso il recupero mediante la chiusura, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

In relazione a quanto osservato si provvede a rettificare l'errore materiale.

N. OSSERVAZIONE	N. PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	ESITO OSSERVAZIONE
83	44086	08/05/2024	Comune di Rivoli - Ufficio tecnico	PARZIALMENTE ACCOLTA

Punto osservazione	Area urb.	Area norm.	tavola	foglio	particella	NTA articolo	NTA comma	ESITO PUNTO
83/01		14Ap1						PARZIALMENTE ACCOLTA

Sunto del testo dell'osservazione

A seguito degli approfondimenti esperiti con gli Uffici competenti della Regione nel corso dell'istruttoria di una istanza di Procedura abilitativa semplificata ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 03 marzo 2011, n. 28, per l'installazione di un impianto agrivoltaico in area agricola (14Ap1), in relazione agli aspetti vincolistici derivanti dal P.P.R., verificato che lo stesso non impone alcun vincolo di inedificabilità nell'area in questione, si ritiene opportuno proporre di reconsiderarne la classificazione urbanistica di progetto, attribuendo una destinazione, meno restrittiva, assimilabile a quella già prevista dal Vigente PRGC.

Testo controdeduttivo dell'Amministrazione Comunale

L'area oggetto di osservazione è un'area agricola di oltre 230 ha, che rappresenta circa l'8% dell'estensione territoriale complessiva del Comune. Al riguardo si precisa tuttavia che l'Area non risulta boscata analogamente alle altre aree trattate dallo stesso articolo, pertanto l'A.C. ritiene di accogliere l'osservazione pervenuta introducendo specifiche disposizioni per l'area in oggetto, che pur con le necessarie attenzioni di cautela consentano gli interventi necessari per le funzioni agricole.