



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 69 del 29/09/2016

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2009 E S.M.I.. PROPOSTA PROGETTUALE DELLA TO.BER. IMMOBILIARE SRL. INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E ATTO DI INDIRIZZO. (658)

L'anno **duemilasedici**, addì **ventinove** del mese di **settembre** alle ore **18:30** in Rivoli, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio, con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è adunato in seduta pubblica di prima convocazione il Consiglio comunale, nella quale sono membri i Signori:

AMORE EMMA	CONSIGLIERE	Presente
BARRINA ANTONIETTA	CONSIGLIERE	Presente
BERGONZI SILVIA	CONSIGLIERE	Presente
BUGNONE EMANUELE	CONSIGLIERE	Presente
CAVALLARO GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente
DESSI' FRANCO	SINDACO	Presente
GARRONE CARLO	CONSIGLIERE	Presente
GRASSO MARA	CONSIGLIERE	Presente
LET'TIERI ALFONSO	CONSIGLIERE	Presente
LUCARELLI GERARDO	CONSIGLIERE	Presente
MASSARO FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
MASSARO GIOVANNA	CONSIGLIERE	Assente
MESSINEO LUCA	CONSIGLIERE	Presente
MONTARULI MASSIMILIANO	CONSIGLIERE	Presente
MONZEGLIO UGO	CONSIGLIERE	Presente
NICOLETTI FABRIZIO	CONSIGLIERE	Presente
PASQUALOTTO ELOISA	CONSIGLIERE	Presente
SAMMARTANO FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
SANTOIEMMA CESARE	CONSIGLIERE	Presente
SENATORE FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
TILELLI MARCO	PRESIDENTE	Presente
TORRESE STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
TREVISAN CARLOTTA	CONSIGLIERE	Presente
VACCA FEDERICA	CONSIGLIERE	Presente
VERNA GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente

Presenti n. 24

Assenti n. 1

Presiede il Presidente del Consiglio comunale: DOTT. TILELLI MARCO

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA SCATIGNA ELISABETTA .

Deliberazione n. 69 del 29/09/2016

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2009 E S.M.I.. PROPOSTA PROGETTUALE DELLA TO.BER. IMMOBILIARE SRL. INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E ATTO DI INDIRIZZO. (658)

**DELIBERAZIONE PROPOSTA DALLA GIUNTA COMUNALE
A RELAZIONE DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ARCH. ADRIANO SOZZA**

In data 05/05/2016 al prot. 26354 la TO.BER. Immobiliare S.r.l. ha presentato una "*Richiesta di parere di massima*" circa l'intervento di demolizione e ricostruzione con premialità volumetrica e con cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito nell'Area Normativa 9AC12 (area denominata Ex Agenzia Entrate) del vigente Piano Regolatore.

Su tale proposta, la Direzione Servizi al Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia ha proceduto ad una approfondita istruttoria tecnica e normativa. Tale istruttoria ha evidenziato la positività della proposta progettuale di recupero dell'edificio in questione, oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni e più volte oggetto di atti vandalici.

Stante quanto sopra, ed a seguito dell'espressione di un "*Parere Favorevole*" da parte della Commissione Igienico Edilizia datato 31/05/2016, la proposta è stata altresì sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale (vedasi proposta n° 1095 del 14/06/2016), la quale, ha espresso il proprio "*Parere Favorevole*" alla prosecuzione dell'iter procedurale avviato.

A conclusione dell'iter procedurale sopra citato, è stata fatta dalla Direzione Servizi al Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia la trasmissione del relativo esito ai proponenti tramite missiva a mezzo PEC del 27/06/2016 al prot. 38100.

A seguito della ricezione del sopra citato esito, la TO.BER. Immobiliare S.r.l., ha presentato la richiesta di "*Riconoscimento di Ambito di Rigenerazione Urbana*" all'Amministrazione con istanza protocollo n°0043725 del 21/07/2016, secondo la procedura di cui alla L.R. n. 20/2009 e s.m.i. ed in particolare dell'art. 14.

Rilevato che:

- sussiste da diversi anni un contesto di crisi economica ed immobiliare, che ha indebolito e reso fragile e precario il mercato degli investimenti;
- è altresì evidente, la contrazione delle risorse pubbliche necessarie per sostenere i processi di trasformazione del territorio;

è fondamentale, che il sistema pubblico ed in particolare, che i Comuni, costituenti i nuclei vitali del sistema Paese, si adoperino per offrire risposte adeguate alle nuove dinamiche, tali da garantire il proprio sostegno ed incentivo alla crescita ed allo sviluppo del proprio territorio.

L'intenzione di attuare un intervento di "*Rigenerazione urbana*" come quello proposto, non contrasta con i principi di contenimento della crescita urbanistica e della limitazione del consumo di suolo, bensì ne è la coerente rappresentazione, in quanto propone la riqualificazione ed il riutilizzo di territorio compromesso, puntando ad ottenere diversi effetti positivi quali:

- l'offerta di spazi di uso pubblico adiacenti al centro cittadino;
- l'insediamento di nuove attività economiche;
- la riqualificazione di un fabbricato oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni. La

riqualificazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, tramite l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte";

- il miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

Andando ora ad evidenziare i contenuti dell'art. 14 della sopra citata legge regionale, è constatabile che, il predetto reciti quanto segue: *“Al fine di promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati”* aggiungendo infine che *“Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana.”* La norma è dunque espressione di un rinnovato concetto di governo del territorio passato da una (ora più che mai) superata visione tesa prevalentemente al controllo del territorio e dell'attività edilizia, all'attuale configurazione, finalizzata allo sviluppo economico e sociale del tessuto urbano in accordo e con la partecipazione dei privati.

Sempre l'art. 14 della sopra citata legge regionale, consente, onde rendere in concreto attuabili i suoi principi, una premialità di volumetria aggiuntiva rispetto all'esistente dell'ordine massimo del 35%, fermo restando l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici, tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". In rispondenza della piena adeguatezza rispetto alle scelte operate dal vigente PRGC, i privati, hanno proposto all'Amministrazione una combinazione equilibrata ed adeguata di destinazioni d'uso quali: settore terziario (farmacia al piano terreno - studio medico al piano primo, secondo e terzo) e residenziale (piano quarto e quinto) ed inoltre impiegheranno la volumetria premiale aggiuntiva in loco, riplasmando l'edificio esistente nel rispetto delle contermini caratteristiche compositive e architettoniche (leggasi allineamento della cortina edificata lungo il C.so Francia).

Dal punto di vista normativo, sempre il sopra citato art. 14 al comma 6bis precisa altresì che *l'individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana* ove comporti variazione dello strumento urbanistico generale, seguirà la procedura di cui all'articolo 17 bis, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Posto che, nel caso in esame la variante si renderà necessaria, i passaggi procedurali derivanti dalla proposta della TO.BER. Immobiliare S.r.l. saranno i seguenti:

1. individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana (perimetro dell'attuale Area Normativa 9AC12 occupata dal fabbricato oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni denominato Ex Agenzia delle Entrate) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 20/2009 e s.m.i. con atto deliberativo del Consiglio Comunale;
2. avvio della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che sinteticamente seguirà il sottostante iter:
 - a) il soggetto proponente l'intervento, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica e degli elaborati di natura ambientale utili all'espletamento della procedura di VAS;
 - b) verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, sarà convocata la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater e 14 quinquies della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
 - c) la conferenza alla quale partecipano la Città Metropolitana, la Regione, nonché gli altri enti e/o soggetti interessati si riunisce ed esprime il proprio parere;
 - d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

- e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime definitivamente in via ordinaria entro i successivi trenta giorni;
- f) la variante è ratificata entro i successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale pena la decadenza. La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

Considerato che, la proposta in argomento è stata presentata ed illustrata in I[^] Commissione Consiliare – Uso ed Assetto del Territorio in data 20/09/16

VISTI

L'articolo 14 della L.R. n. 20/2009 e s.m.i..

La L.R. n. 56/77 e s.m.i., ed in particolare l'art. 17bis comma 5.

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Rivoli, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 giugno 2001, modificato con Variante Strutturale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006 e con successive varianti parziali.

Ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera a, del D.Lgs 18 Agosto 2000 n°267 e s.m.i. – T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adozione del presente atto compete al Consiglio Comunale

si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

Visti i contenuti di cui in premessa narrativa

1. di approvare il perimetro dell'Ambito di Rigenerazione Urbana allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, così come puntualmente indicato nello specifico elaborato tecnico denominato “PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE E ARCHITETTONICA – AREA NORMATIVA 9AC12 DEL PRGC VIGENTE – EX AGENZIA ENTRATE” ai sensi e per gli effetti di cui al disposto dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i.;
2. di dare mandato alla Direzione Servizi al Territorio affinché, dopo la presente approvazione, siano avviate le procedure di variante urbanistica di cui all'art. 17bis comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa.

AG/

Sulla deliberazione su esposta è stato acquisito il parere favorevole della I° Commissione intersettoriale ai sensi dell'art. 22 del Regolamento del Consiglio comunale e delle Commissioni consiliari.

Dopo ampia discussione il Gruppo consiliare 5 Stelle Rivoli chiede una sospensione. Il Presidente del Consiglio la pone in votazione. La sospensione viene approvata all'unanimità, sono le ore 21,27

Il consiglio riprende alle ore 21,53 con l'appello da parte del Segretario generale e il Presidente pone in votazione l'emendamento presentato dall'Assessore Sozza:

EMENDAMENTO:

1. Inserire dopo il seguente periodo

- “f) la variante è ratificata entro i successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale pena la decadenza. La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.”,

il seguente capoverso:

“Valutata la necessità di definire i seguenti elementi, cui il Programma di Rigenerazione Urbana e la connessa Variante Semplificata, dovranno attenersi:

SLP MASSIMA REALIZZABILE	SLP derivante dall'applicazione della premialità del 35% rispetto alla volumetria esistente (stimata nella proposta di Permesso di Costruire in mq 2.388,1 mq).
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	MIN. 80% Terziario/commerciale MAX. 20% Residenziale
STANDARD A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77	Come da Legge Regionale 56/77 e come articolato all'interno delle Norme di PRG e nel rispetto dei parametri previsti dai Criteri Commerciali.
PARCHEGGI PERTINENZIALE PRIVATI EX LEGGE TOGNOLI	Nel rispetto della legge nazionale e come meglio declinati all'interno delle Norme di PRG
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	21 m.
NUMERO MASSIMO DI PIANI AMMESSI	6
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none">• Obbligo di applicazione del protocollo di qualità ambientale ed energetica denominato ITACA Sintetico

	<p>2009 Regione Piemonte, raggiungendo un valore almeno pari a 2,5.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di reperire in loco il massimo del fabbisogno di servizi, in termini di parcheggi assoggettati all'uso pubblico. La quota non reperibile in loco, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 56/77. • Obbligo di sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alle attività economiche che si insedieranno, di un protocollo d'intesa con il Comune, finalizzato a garantire un piano di assunzioni che dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego.
--	--

“

2. Integrare il secondo punto del dispositivo: “di dare mandato alla Direzione Servizi al Territorio affinché, dopo la presente approvazione, siano avviate le procedure di variante urbanistica di cui all'art. 17bis comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.”, aggiungendo, di seguito:

“che dovrà attenersi agli elementi riportati nel seguente schema:

SLP MASSIMA REALIZZABILE	SLP derivante dall'applicazione della premialità del 35% rispetto alla volumetria esistente (stimata nella proposta di Permesso di Costruire in mq 2.388,1 mq).
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	MIN. 80% Terziario/commerciale MAX. 20% Residenziale
STANDARD A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77	Come da Legge Regionale 56/77 e come articolato all'interno delle Norme di PRG e nel rispetto dei parametri previsti dai Criteri Commerciali.
PARCHEGGI PERTINENZIALE PRIVATI EX LEGGE TOGNOLI	Nel rispetto della legge nazionale e come meglio declinati all'interno delle Norme di PRG
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	21 m.
NUMERO MASSIMO DI PIANI AMMESSI	6
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di applicazione del protocollo di qualità ambientale ed energetica denominato ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte, raggiungendo un valore almeno pari a 2,5. • Obbligo di reperire in loco il massimo del fabbisogno di servizi, in termini di parcheggi assoggettati all'uso pubblico. La quota non reperibile in loco, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 56/77. • Obbligo di sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alle attività economiche che si insedieranno, di un protocollo d'intesa con il Comune, finalizzato a garantire un piano di assunzioni che

	dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego.
--	---

“

3. Nell'allegato tecnico accluso alla delibera, all'interno del paragrafo 3.4, sostituire la linea: “Le quantità edilizie che verranno riconfigurate con la futura variante sono pertanto:” e la successiva tabella riportante i dati quantitativi di progetto,

con il seguente capoverso e schema:

“ Gli elementi, cui il Programma di Rigenerazione Urbana e la connessa Variante Semplificata, dovranno attenersi, sono, pertanto, i seguenti:

SLP MASSIMA REALIZZABILE	SLP derivante dall'applicazione della premialità del 35% rispetto alla volumetria esistente (stimata nella proposta di Permesso di Costruire in mq 2.388,1 mq).
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	MIN. 80% Terziario/commerciale MAX. 20% Residenziale
STANDARD A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77	Come da Legge Regionale 56/77 e come articolato all'interno delle Norme di PRG e nel rispetto dei parametri previsti dai Criteri Commerciali.
PARCHEGGI PERTINENZIALE PRIVATI EX LEGGE TOGNOLI	Nel rispetto della legge nazionale e come meglio declinati all'interno delle Norme di PRG
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	21 m.
NUMERO MASSIMO DI PIANI AMMESSI	6
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di applicazione del protocollo di qualità ambientale ed energetica denominato ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte, raggiungendo un valore almeno pari a 2,5. • Obbligo di reperire in loco il massimo del fabbisogno di servizi, in termini di parcheggi assoggettati all'uso pubblico. La quota non reperibile in loco, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 56/77. • Obbligo di sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alle attività economiche che si insedieranno, di un protocollo d'intesa con il Comune, finalizzato a garantire un piano di assunzioni che dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego.

Il Consiglio comunale, acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente Direzione Servizi al Territorio , non apposto il parere di regolarità contabile in quanto trattasi di atto di indirizzo che non comporta spesa per il bilancio comunale, acquisito altresì il visto di conformità, con 18 voti favorevoli, 6 astenuti (Bergonzi, Messineo, Torrese, Trevisan, Vacca, Verna) su 24 consiglieri presenti e 18 votanti ,
Approva

Il Presidente pone in votazione la delibera così emendata

IL CONSIGLIO COMUNALE

Acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente Direzione Servizi al Territorio, ai sensi dell'art. 49 del T.U n. 269/00;

Non apposto il parere contabile in quanto trattasi di atto di indirizzo che non comporta spesa per il bilancio comunale, del Dirigente Direzione Servizi Economico Finanziari, ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/00;

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

uditi gli interventi, la registrazione dei quali è depositata agli atti,

con 18 voti favorevoli , 6 astenuti (Bergonzi, Messineo, Torrese, Trevisan, Vacca, Verna), su 24 consiglieri presenti e 18 votanti

APPROVA

La delibera nel testo sottoriportato

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2009 E S.M.I.. PROPOSTA PROGETTUALE DELLA TO.BER. IMMOBILIARE SRL. INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E ATTO DI INDIRIZZO. (658)

**DELIBERAZIONE PROPOSTA DALLA GIUNTA COMUNALE
A RELAZIONE DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ARCH. ADRIANO SOZZA**

In data 05/05/2016 al prot. 26354 la TO.BER. Immobiliare S.r.l. ha presentato una “*Richiesta di parere di massima*” circa l'intervento di demolizione e ricostruzione con premialità volumetrica e con cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito nell'Area Normativa 9AC12 (area denominata Ex Agenzia Entrate) del vigente Piano Regolatore.

Su tale proposta, la Direzione Servizi al Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia ha proceduto ad una approfondita istruttoria tecnica e normativa. Tale istruttoria ha evidenziato la positività della proposta progettuale di recupero dell'edificio in questione, oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni e più volte oggetto di atti vandalici.

Stante quanto sopra, ed a seguito dell'espressione di un “*Parere Favorevole*” da parte della Commissione Igienico Edilizia datato 31/05/2016, la proposta è stata altresì sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale (vedasi proposta n° 1095 del 14/06/2016), la quale, ha espresso il proprio “*Parere Favorevole*” alla prosecuzione dell'iter procedurale avviato.

A conclusione dell'iter procedurale sopra citato, è stata fatta dalla Direzione Servizi al Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia la trasmissione del relativo esito ai proponenti tramite missiva a mezzo PEC del 27/06/2016 al prot. 38100.

A seguito della ricezione del sopra citato esito, la TO.BER. Immobiliare S.r.l., ha presentato la richiesta di “*Riconoscimento di Ambito di Rigenerazione Urbana*” all'Amministrazione con istanza protocollo n°0043725 del 21/07/2016, secondo la procedura di cui alla L.R. n. 20/2009 e s.m.i. ed in particolare dell'art. 14.

Rilevato che:

- sussiste da diversi anni un contesto di crisi economica ed immobiliare, che ha indebolito e reso fragile e precario il mercato degli investimenti;
- è altresì evidente, la contrazione delle risorse pubbliche necessarie per sostenere i processi di trasformazione del territorio;

è fondamentale, che il sistema pubblico ed in particolare, che i Comuni, costituenti i nuclei vitali del sistema Paese, si adoperino per offrire risposte adeguate alle nuove dinamiche, tali da garantire il proprio sostegno ed incentivo alla crescita ed allo sviluppo del proprio territorio.

L'intenzione di attuare un intervento di “*Rigenerazione urbana*” come quello proposto, non contrasta con i principi di contenimento della crescita urbanistica e della limitazione del consumo di suolo, bensì ne è la coerente rappresentazione, in quanto propone la riqualificazione ed il riutilizzo di territorio compromesso, puntando ad ottenere diversi effetti positivi quali:

- l'offerta di spazi di uso pubblico adiacenti al centro cittadino;
- l'insediamento di nuove attività economiche;
- la riqualificazione di un fabbricato oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni. La riqualificazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento

energetico nell'edilizia, tramite l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte";

- il miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

Andando ora ad evidenziare i contenuti dell'art. 14 della sopra citata legge regionale, è constatabile che, il predetto reciti quanto segue: *“Al fine di promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati”* aggiungendo infine che *“Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana.”* La norma è dunque espressione di un rinnovato concetto di governo del territorio passato da una (ora più che mai) superata visione tesa prevalentemente al controllo del territorio e dell'attività edilizia, all'attuale configurazione, finalizzata allo sviluppo economico e sociale del tessuto urbano in accordo e con la partecipazione dei privati.

Sempre l'art. 14 della sopra citata legge regionale, consente, onde rendere in concreto attuabili i suoi principi, una premialità di volumetria aggiuntiva rispetto all'esistente dell'ordine massimo del 35%, fermo restando l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici, tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". In rispondenza della piena adeguatezza rispetto alle scelte operate dal vigente PRGC, i privati, hanno proposto all'Amministrazione una combinazione equilibrata ed adeguata di destinazioni d'uso quali: settore terziario (farmacia al piano terreno - studio medico al piano primo, secondo e terzo) e residenziale (piano quarto e quinto) ed inoltre impiegheranno la volumetria premiale aggiuntiva in loco, riplasmando l'edificio esistente nel rispetto delle contermini caratteristiche compositive e architettoniche (leggasi allineamento della cortina edificata lungo il C.so Francia).

Dal punto di vista normativo, sempre il sopra citato art. 14 al comma 6bis precisa altresì che *l'individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana* ove comporti variazione dello strumento urbanistico generale, seguirà la procedura di cui all'articolo 17 bis, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Posto che, nel caso in esame la variante si renderà necessaria, i passaggi procedurali derivanti dalla proposta della TO.BER. Immobiliare S.r.l. saranno i seguenti:

1. individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana (perimetro dell'attuale Area Normativa 9AC12 occupata dal fabbricato oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni denominato Ex Agenzia delle Entrate) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 20/2009 e s.m.i. con atto deliberativo del Consiglio Comunale;
2. avvio della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che sinteticamente seguirà il sottostante iter:
 - a) il soggetto proponente l'intervento, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica e degli elaborati di natura ambientale utili all'espletamento della procedura di VAS;
 - b) verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, sarà convocata la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater e 14 quinquies della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
 - c) la conferenza alla quale partecipano la Città Metropolitana, la Regione, nonché gli altri enti e/o soggetti interessati si riunisce ed esprime il proprio parere;
 - d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;
 - e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime

- definitivamente in via ordinaria entro i successivi trenta giorni;
- f) la variante è ratificata entro i successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale pena la decadenza. La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

Valutata la necessità di definire i seguenti elementi, cui il Programma di Rigenerazione Urbana e la connessa Variante Semplificata, dovranno attenersi:

SLP MASSIMA REALIZZABILE	SLP derivante dall'applicazione della premialità del 35% rispetto alla volumetria esistente (stimata nella proposta di Permesso di Costruire in mq 2.388,1 mq).
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	MIN. 80% Terziario/commerciale MAX. 20% Residenziale
STANDARD A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77	Come da Legge Regionale 56/77 e come articolato all'interno delle Norme di PRG e nel rispetto dei parametri previsti dai Criteri Commerciali.
PARCHEGGI PERTINENZIALE PRIVATI EX LEGGE TOGNOLI	Nel rispetto della legge nazionale e come meglio declinati all'interno delle Norme di PRG
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	21 m.
NUMERO MASSIMO DI PIANI AMMESSI	6
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di applicazione del protocollo di qualità ambientale ed energetica denominato ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte, raggiungendo un valore almeno pari a 2,5. • Obbligo di reperire in loco il massimo del fabbisogno di servizi, in termini di parcheggi assoggettati all'uso pubblico. La quota non reperibile in loco, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 56/77. • Obbligo di sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alle attività economiche che si insedieranno, di un protocollo d'intesa con il Comune, finalizzato a garantire un piano di assunzioni che dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego.

“

Considerato che, la proposta in argomento è stata presentata ed illustrata in I[^] Commissione Consiliare – Uso ed Assetto del Territorio in data 20/09/16

VISTI

L'articolo 14 della L.R. n. 20/2009 e s.m.i..

La L.R. n. 56/77 e s.m.i., ed in particolare l'art. 17bis comma 5.

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Rivoli, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 giugno 2001, modificato con Variante Strutturale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006 e con successive varianti parziali.

Ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera a, del D.Lgs 18 Agosto 2000 n°267 e s.m.i. – T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adozione del presente atto compete al Consiglio Comunale

si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

Visti i contenuti di cui in premessa narrativa

1. di approvare il perimetro dell'Ambito di Rigenerazione Urbana allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, così come puntualmente indicato nello specifico elaborato tecnico denominato “PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE E ARCHITETTONICA – AREA NORMATIVA 9AC12 DEL PRGC VIGENTE – EX AGENZIA ENTRATE” ai sensi e per gli effetti di cui al disposto dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i.;
2. di dare mandato alla Direzione Servizi al Territorio affinché, dopo la presente approvazione, siano avviate le procedure di variante urbanistica di cui all'art. 17bis comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che dovrà attenersi agli elementi riportati nel seguente schema:

3. SLP MASSIMA REALIZZABILE	4. SLP derivante dall'applicazione della premialità del 35% rispetto alla volumetria esistente (stimata nella proposta di Permesso di Costruire in mq 2.388,1 mq).
5. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	6. MIN. 80% Terziario/commerciale 7. MAX. 20% Residenziale
8. STANDARD A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77	9. Come da Legge Regionale 56/77 e come articolato all'interno delle Norme di PRG e nel rispetto dei parametri previsti dai Criteri Commerciali.
10. PARCHEGGI PERTINENZIALE PRIVATI EX LEGGE TOGNOLI	11. Nel rispetto della legge nazionale e come meglio declinati all'interno delle Norme di PRG
12. ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	13. 21 m.
14. NUMERO MASSIMO DI PIANI AMMESSI	15. 6
16. PRESCRIZIONI	17. Obbligo di applicazione del protocollo di qualità ambientale ed energetica denominato ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte , raggiungendo un valore almeno pari a 2,5. 18. Obbligo di reperire in loco il massimo del fabbisogno di servizi, in termini di parcheggi assoggettati all'uso pubblico. La quota non reperibile in loco, potrà essere

	<p>monetizzata ai sensi della L.R. 56/77.</p> <p>19. Obbligo di sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alle attività economiche che si insedieranno, di un protocollo d'intesa con il Comune, finalizzato a garantire un piano di assunzioni che dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego.</p>
--	---

20. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa.

AG/

Deliberazione n. 69 del 29/09/2016

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

Verbale n. **12** del **29.09.2016**

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
TILELLI MARCO

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA

Deliberazione divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del T.U. 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA

Regione
Piemonte

Provincia di
Torino



Città di Rivoli

P R U S A

programma | rigenerazione | urbana | sociale | architettonic
a

ai sensi della Legge Regionale n. 20/2009 art. 14 e dell'art. 17bs della
Legge Regionale n. 56/77 comma 5 e s.m. e i.

ALLEGATO

ATTO DI INDIRIZZO E PERIMETRAZIONE AMBITO

A
1

**AREA NORMATIVA 9AC12
EX – AGENZIA ENTRATE**

ALLA DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO
COMUNALE
N° ____ DEL ____

Rev. 01

L'Assessore alla Urbanistica

Arch. Adriano Sozza

A cura della Direzione Servizi al Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia

Il Dirigente della Direzione

Arch. Lorenzo De Cristofaro

I Funzionari

*Arch. Antonio Graziani – P.O.
Arch. Ugo Fiorucci*

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE E ARCHITETTONICA

(ai sensi dell'articolo 14, L.R. 20/2009 e dell'articolo 17 bis, L.R. n. 56/1977 e s.m.i.).

AREA NORMATIVA 9AC12 DEL PRGC EX – AGENZIA ENTRATE

ATTO DI INDIRIZZO E PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO



1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

I PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE E ARCHITETTONICA sono stati introdotti dall'art. 14 della L.R. n. 20 del 14 luglio 2009 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica" (Piano Casa della Regione Piemonte), che di seguito si richiama integralmente.

Art. 14 Riqualificazione urbanistica ed edilizia

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere **programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati**; con tali programmi i comuni individuano edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. **Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati** mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana. Per gli edifici a destinazione commerciale sono comunque fatte salve le norme di settore.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, lo strumento urbanistico può prevedere **premierità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente**.

3. La parziale ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premierità prevista al comma 2, può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi. La totale ricostruzione, compresa di ogni premierità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.

4. Gli interventi previsti ai commi 1, 2 e 3, volti al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione sono dimostrati nel progetto allegato al titolo abilitativo previsto, il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa, non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. I comuni possono individuare, altresì, edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 35 per cento della SUL e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), come disciplinate dalle linee guida regionali e individuate anche attraverso sistemi perequativi o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. Gli interventi di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati. La Regione, allo scopo di incentivare la realizzazione di tali aree, può avvalersi degli strumenti di intervento previsti negli atti di programmazione adottati in attuazione della legge regionale 22 novembre 2004, n. 34 (Interventi per lo sviluppo delle attività produttive) e delle risorse finanziarie regionali, nazionali, comunitarie allo scopo destinate. All'interno degli strumenti urbanistici è disciplinata altresì la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale.

6. Le modalità operative per la ristrutturazione o la rilocalizzazione degli edifici di cui al presente articolo possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata tra i comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, la Regione e le province, se richieste, contenente gli impegni delle parti.

6 bis Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportino variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all'articolo 17 bis, comma 5 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

7. La Regione sostiene altresì il recupero del patrimonio paesaggistico, favorendo la realizzazione di coperture e di mascheramenti di fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva che ne riducano l'impatto ambientale sul paesaggio.

8. Al fine di cui al comma 7, la Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individua i criteri di attribuzione e le modalità di erogazione del contributo utilizzando le procedure e gli stanziamenti di cui alla legge regionale 16 giugno 2008, n. 14 (Norme per la valorizzazione del paesaggio).

La L.R. 20/2009 quindi, nella logica di snellire le procedure urbanistiche ed edilizie, individua strumenti per favorire il recupero del tessuto edilizio esistente e incentivare l'economia, introduce la possibilità di individuare **ambiti di territorio degradati da riqualificare** con le modalità previste dai **programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica** e per mezzo di **azioni partecipative** e di **concerto con gli operatori privati**.

Tali ambiti, proposti da soggetti pubblici e/o privati e comunque concordati con il soggetto pubblico possono prevedere un **premieria di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente in caso di applicazione virtuosa del Protocollo ITACA 2009 Piemonte**.

Trattandosi di strumenti urbanistici/edilizi non previsti dai Piano Regolatori Comunali, la L.R. n. 20/2009 e s.m.i. indica **la procedura di cui all'articolo 17 bis, comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i., quale percorso da intraprendere per addivenire alla variazione dello strumento urbanistico generale** che consente di rendere attuabili in tempi rapidi i contenuti dei **programmi di rigenerazione urbana**.

La variante di cui sopra è soggetta a **verifica preventiva di assoggettabilità alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS**, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.e i. e dell'art.17bis, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

La procedura di variante urbanistica al Piano Regolatore, seguendo quindi la procedura dell'art. 17 bis, potrà quindi essere la seguente:

1. Presentazione da parte del soggetto proponente del progetto comprensivo di elaborati urbanistici ed ambientali.
2. Individuazione del RdiP da parte dell'Amministrazione e verifica da parte dello stesso della procedibilità tecnica della proposta e della completezza documentale.
3. Qualora la verifica sia positiva viene convocata la conferenza dei Servizi cui partecipano: Comune, Regione e Città Metropolitana.
4. Esito della Conferenza in 30 giorni
5. In caso di esito favorevole o favorevole condizionato gli atti vengono pubblicati per 30 giorni (15 pubblicazione + 15 raccolta di osservazioni) sul sito del Comune.
6. La successiva conferenza dei Servizi valuta le osservazioni pervenute e si esprime definitivamente entro 30 giorni.
7. La variante urbanistica è definitivamente approvata dal Consiglio Comunale.
8. La variante entra in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.P. dell'atto deliberativo.

Il tutto per una durata **teorica** dell'iter di circa 90 giorni esclusi i tempi di deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

2 IL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE ED ARCHITETTONICA

2.1 GLI OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

Rilevato che:

- sussiste da diversi anni un contesto di crisi economica ed immobiliare, che ha indebolito e reso fragile e precario il mercato degli investimenti;
- è altresì evidente, la contrazione delle risorse pubbliche necessarie per sostenere i processi di trasformazione del territorio;

è fondamentale, che il sistema pubblico ed in particolare, che i Comuni, costituenti i nuclei vitali del sistema Paese, si adoperino per offrire risposte adeguate alle nuove dinamiche, tali da garantire il proprio sostegno ed incentivo alla crescita ed allo sviluppo del proprio territorio.

L'intenzione di attuare un intervento di *“Rigenerazione urbana”* come quello proposto, non contrasta con i principi di contenimento della crescita urbanistica e della limitazione del consumo di suolo, bensì ne è la coerente rappresentazione, in quanto propone la riqualificazione ed il riutilizzo di territorio compromesso, puntando ad ottenere diversi effetti positivi quali:

- l'offerta di spazi di uso pubblico adiacenti al centro cittadino;
- l'insediamento di nuove attività economiche;

- la riqualificazione di un fabbricato oramai vuoto ed inutilizzato da diversi anni. La riqualificazione avverrà nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, tramite l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte";
- il miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.



Illustrazione 1: Ortofoto - Area Piazza Martiri/Via Piol/Corso Francia/Corso Susa con area interessata

3 LA VARIANTE URBANISTICA

3.1 GLI INDIRIZZI DELLA VARIANTE

Come previsto dalla richiamata normativa in materia, la perimetrazione del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica sarà oggetto di una Variante al Piano Regolatore Generale seguendo la procedura di cui all'articolo 17 bis, comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i., prevista per le **Varianti Semplificate e quindi l'indizione di apposita Conferenza di Servizi e la ratifica della Variante urbanistica in Consiglio Comunale.**

La **Variante Semplificata** è soggetta alla **Verifica Preventiva di Assoggettabilità** alla **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS**, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

In estrema sintesi, la Variante Urbanistica sottostà ai seguenti indirizzi ed elementi:

- 1) individuazione del perimetro dell'area in cui sono presenti gli edifici privati abbandonati o fatiscenti con relative pertinenze, i fabbricati e le eventuali aree pubbliche;
- 2) premialità del **35%** del volume esistente nell'area stessa;
- 3) cambio di denominazione dell'area da 9AC12 ad 9Rc__ su cui si svilupperà l'intera volumetria prevista.

3.2 LE AREE DI PIANO REGOLATORE COINVOLTE NELLA VARIANTE

L'area di piano regolatore coinvolta nel Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal vigente Piano Regolatore Generale è quella denominata 9AC12.

L'area è posizionata lungo il corso Francia ed è antistante al recente intervento denominato Castello di Pianura (Rivoli Reale).

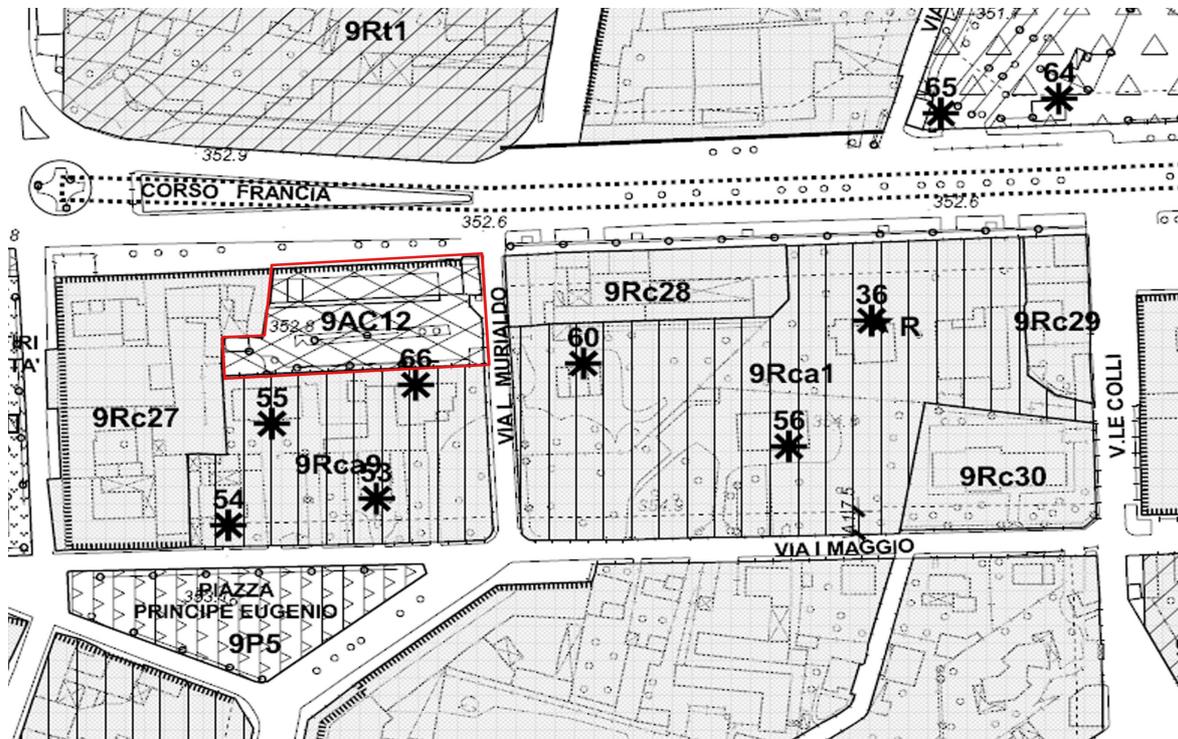


Illustrazione 2: Estratto di Piano Regolatore vigente

La scheda relativa all'Area Normativa di Piano Regolatore prevede:

Area Normativa: 9AC12	Aree per attrezzature di interesse comune		
Area Urbanistica: R2	Indice Territoriale mq/mq: 0,25	Superficie mq: 2.250	
Destinazioni d'uso principali ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE			
Note aree normative - Già realizzato			

Servizi di interesse comunale (art. 21 Legge Regionale 56/77 e s.m.e i.) attrezzature amministrative già realizzate su di una superficie territoriale di 2,250 mq.

Al catasto terreni l'area è identificabile come da estratto che segue:

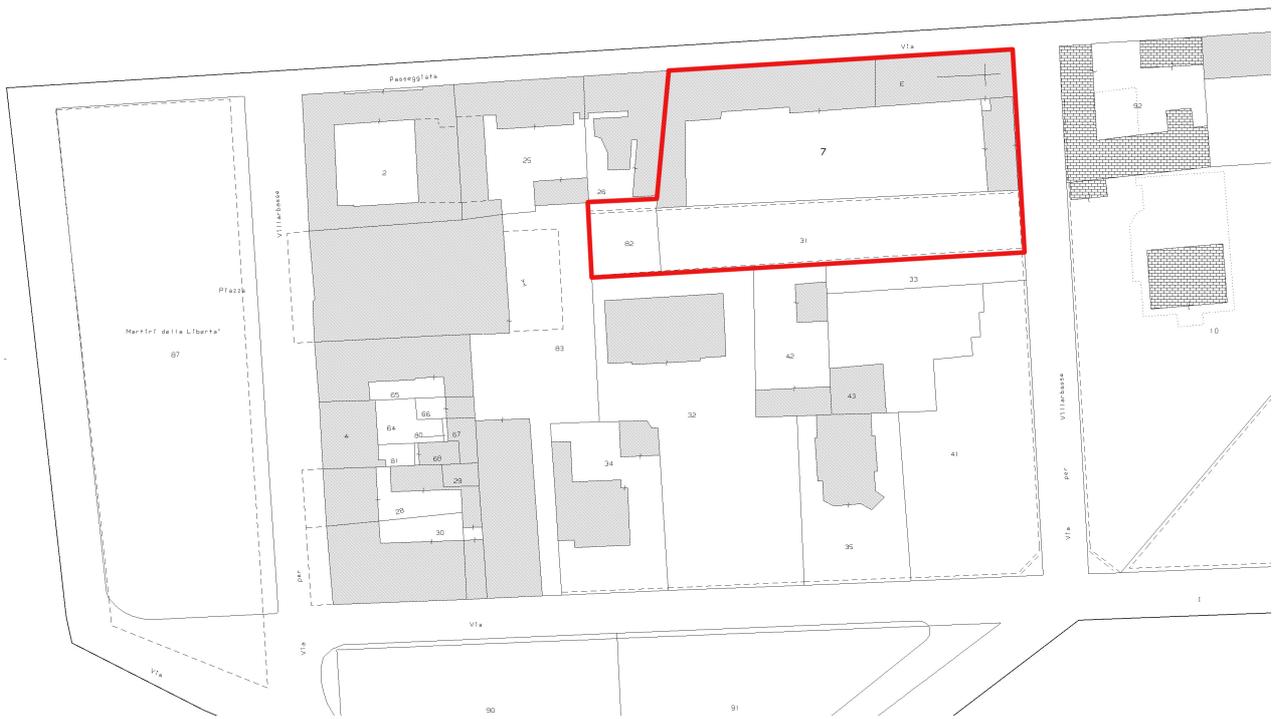


Illustrazione 3: estratto catastale con identificazione dell'area.

Un compendio di tre particelle ricadenti all'interno del Foglio 33: la numero 7 (subalterni: 1,3,5,6), la 82 e la 31. Le particelle sono tutte classificate come Ente Urbano pertanto ricadono nel NCEU.

Allo stato attuale sull'area sorge un edificio che è stato utilizzato dall'Agenzia delle Entrate fino a qualche anno addietro, quando, per esigenze di spazio gli uffici del fisco sono stati rilocalizzati nel complesso denominato Ex-Elcat in corso Francia 98 (dove sono allocati anche gli uffici comunali). Il manufatto, di proprietà della Cassa di Previdenza San Paolo, nonostante i vari e vani tentativi di localo (secondo destinazione urbanistica da PRGC, ovvero Servizi Pubblici) posti in essere dal 2007 è stato poi venduto alla TOBER IMMOBILIARE S.r.l., che ha presentato l'istanza in questione.



Illustrazione 4: Veduta dell'edificio - Lato C.so Francia Nord (Fonte: Street View 2016)

3.3 LA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale pervenuta in data 08/08/2016 dalla Società TO.BER. Immobiliare è stata curata da ME Studio Società di Ingegneria Srl e prevede la demolizione e ricostruzione di una buona parte dell'edificio. Tale scelta progettuale è motivata:

- dall'esigenza di riqualificare energeticamente l'involucro edilizio per poter raggiungere lo standard previsto dal Protocollo ITACA Piemonte 2009 al fine di beneficiare del premio di cubatura del 35% previsto dalla L.R. n. 20/2009 e s.m.i.;
- dall'esigenza di adeguare l'aspetto estetico dell'edificio al livello della zona in cui ricade l'intervento;
- dall'esigenza di ricavare locali interrati destinati ad autorimesse e magazzini
- dalla necessità di ridefinire la distribuzione interna dell'edificio per adeguarla alle nuove esigenze funzionali derivanti dalla nuova destinazione d'uso (residenza, studi medici e farmacia).



Illustrazione 5: Simulazione di progetto - Lato Nord C.so Francia (Fonte: ME Studio)

La proposta progettuale ricalca l'impostazione urbanistica dell'edificio già presente senza stravolgerne i contenuti (vedasi allineamento alle cortine esistenti lungo il C.so Francia) bensì migliorandone l'aspetto estetico e la fruibilità. L'ambito di intervento, poiché posto in prossimità del Centro Storico e lungo un asse portante quale il C.so Francia, richiede infatti attenzione progettuale affinché vi sia la giusta integrazione con il contesto di appartenenza. Tale attenzione, risulta essere stata data, infatti è stato mantenuto il filo prevalente di allineamento con gli altri edifici lungo il C.so Francia, sono previste destinazioni d'uso pienamente coerenti con il contesto e viene proposto un aumento del numero dei piani solo all'incrocio tra la via Don Murialdo ed il C.so Francia in modo da segnare e connotare l'angolo sotto l'aspetto compositivo/architettonico.



Illustrazione 6: Simulazione di Progetto - Lato Sud - Via Don Murialdo (Fonte: ME Studio)

3.4 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

Al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze e, di conseguenza, alla proposta progettuale pervenuta si rende necessario mutare la destinazione d'uso prevista da Area per Attrezzature di Interesse Comune (**AC** - ai sensi dell'art.21 della L.R. n. 56/77) ad Area Normativa di tipo Residenziale Consolidato (**Rc**).

“ Gli elementi, cui il Programma di Rigenerazione Urbana e la connessa Variante Semplificata, dovranno attenersi, sono, pertanto, i seguenti:

SLP MASSIMA REALIZZABILE	SLP derivante dall'applicazione della premialità del 35% rispetto alla volumetria esistente (stimata nella proposta di Permesso di Costruire in mq 2.388,1 mq).
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	MIN. 80% Terziario/commerciale MAX. 20% Residenziale
STANDARD A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77	Come da Legge Regionale 56/77 e come articolato all'interno delle Norme di PRG e nel rispetto dei parametri previsti dai Criteri Commerciali.
PARCHEGGI PERTINENZIALE PRIVATI EX LEGGE TOGNOLI	Nel rispetto della legge nazionale e come meglio declinati all'interno delle Norme di PRG
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	21 m.
NUMERO MASSIMO DI PIANI AMMESSI	6
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di applicazione del protocollo di qualità

	<p>ambientale ed energetica denominato ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte, raggiungendo un valore almeno pari a 2,5.</p> <ul style="list-style-type: none">• Obbligo di reperire in loco il massimo del fabbisogno di servizi, in termini di parcheggi assoggettati all'uso pubblico. La quota non reperibile in loco, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 56/77.• Obbligo di sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alle attività economiche che si insedieranno, di un protocollo d'intesa con il Comune, finalizzato a garantire un piano di assunzioni che dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego.
--	---

Il cambio di destinazione d'uso dell'Area Normativa di Piano Regolatore non influisce, inoltre, sulla dotazione di servizi oltre la misura consentita dalla L.R. n. 56/77 e s.m.e i.; infatti la dotazione di servizi alla popolazione diminuirebbe da **25,79** mq/ab a **25,76** mq/ab (passando da una quantità complessiva di 1.700.400 mq a 1.698.150 mq) per un totale di **0,03** mq/ab; quantitativo inferiore agli 0,5 mq/ab previsti come limite per le varianti non strutturali dalla L.R. 56/77 all'art. 17.



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Proposta N. 2016 / 1625
URBANISTICA

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2009 E S.M.I.. PROPOSTA PROGETTUALE DELLA TO.BER. IMMOBILIARE SRL. INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E ATTO DI INDIRIZZO. (658)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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

Rilevato che trattasi di atto di indirizzo che non comporta spesa per il bilancio comunale

Lì, 20/09/2016

LA DIRIGENTE
CARGNINO TIZIANA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Proposta N. 2016 / 1625
URBANISTICA

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2009 E S.M.I.. PROPOSTA PROGETTUALE DELLA TO.BER. IMMOBILIARE SRL. INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E ATTO DI INDIRIZZO. (658)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

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

Lì, 14/09/2016

IL DIRIGENTE
DE CRISTOFARO LORENZO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Proposta N. 2016 / 1625
URBANISTICA

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2009 E S.M.I.. PROPOSTA PROGETTUALE DELLA TO.BER. IMMOBILIARE SRL. INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E ATTO DI INDIRIZZO. (658)

VISTO DI CONFORMITA'

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

FAVOREVOLE.

Lì, 21/09/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)