



# CITTÀ DI RIVOLI

Corso Francia 98 - 10098 Rivoli (TO) - tel. 011.9513300 - fax 011.9513399

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

## DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO

### Servizio Urbanistica

## VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

### 1° SEDUTA DECISORIA

Art. 17 bis L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 14 comma 3 L.241/90 e s.m.i.

**OGGETTO:** pratica 48/2016 – Prot. gen. 0074135 del 19/12/2016 - Richiesta di variante al P.R.G.C. Vigente ai sensi della LR 20/2009 art.14 - Intervento di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso dell'edificio denominato "Ex Agenzia delle Entrate".

LOCALIZZAZIONE: c.so Francia, 10 - Rivoli

RICHIEDENTE: TOBER Immobiliare

**Conferenza dei Servizi** convocata ai sensi dell'Art. 17 bis L.R. 56/77 e s.m.i. - Seduta decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L. n. 241/1990 e s.m. e i..

La Conferenza ha inizio alle ore **15.00** del giorno **22/03/2017**, presso gli Uffici della Regione Piemonte, corso Bolzano 44, Torino.

Per gli Enti invitati sono presenti:

### REGIONE PIEMONTE

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio:

- Arch. Donatella GIORDANO

Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate:

- Arch. Francesca FINOTTO
- Arch. Lorenza RACCA

### CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica:

- Arch. Beatrice PAGLIERO

### COMUNE DI RIVOLI

Direzione Servizi al Territorio:

- Dirigente Arch. DECRISTOFARO Lorenzo
- Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata: Arch. GRAZIANI Antonio
- Funzionario del Servizio Pianificazione del Territorio: Arch. FIORUCCI Ugo
- Responsabile del Servizio Ambiente, Patrimonio e SUAP: Ing. MICHELIS Michele

## ARPA

- Dott. G. CRIVELLARO

Sono stati convocati, ma **non intervengono** alla seduta:

- ASL TO3 – Dipartimento di prevenzione
- Comando provinciale dei VIGILI del FUOCO di Torino;
- SMAT S.p.A.
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.
- TELECOM ITALIA S.p.A.
- ITALGAS S.p.A.
- COMUNE DI RIVOLI:

Direzione Servizi alla Città – Arch. Marcello PROI

Presenziano alla riunione, in qualità di professionisti incaricati dal soggetto richiedente:

Arch. Mauro ESPOSITO in qualità di professionista titolare dello studio ME e firmatario del progetto e Arch. Roberto SECCI (collaboratore dello Studio ME).

Presenziano alla riunione anche i titolari della Società richiedente: TO.BER. Immobiliare, proprietario dell'immobile (Sigg.ri Torchio e Bergonzo).

Il Dirigente della Direzione Servizi al Territorio del Comune di Rivoli, Arch. Lorenzo De Cristofaro, in apertura di seduta, introduce ai presenti la proposta di variante al P.R.G.C. Vigente e le integrazioni prodotte dopo la seduta preliminare della Conferenza ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L. 241/90. L'intervento di cambio di destinazione urbanistica dell'area avviene ai sensi dell'art. 14 LR 20/2009 mediante un Programma di Rigenerazione Urbana che comprende l'area Normativa 9AC12 del PRGC di Rivoli e l'edificio ivi presente. La variante proposta, che riguarda la modifica dell'Area Normativa denominata 9AC12 è sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Dirigente propone di demandare direttamente al progettista l'illustrazione di tutti i punti di approfondimento ed integrazione richiesti dalla conferenza preliminare svoltasi in data 18/01/2017.

I lavori proseguono con l'illustrazione delle integrazioni ed approfondimenti richiesti durante la conferenza preliminare sopracitata, da parte del progettista Arch. Mauro ESPOSITO il quale puntualmente illustra:

- la tavola di inquadramento urbanistico con inserimento dell'intervento sul PRG e sulla cartografia tecnica fornita dal comune;
- sulla tavola sono stati inseriti gli edifici tutelati ai sensi dell'art.24 LR 56/77 dell'intorno e le destinazioni d'uso delle aree normative circostanti;
- la relazione Geologico Tecnica ha evidenziato la compatibilità dell'intervento con la carta di sintesi nella relazione predetta si rileva inoltre che è stata ritenuta compatibile anche la microzonazione sismica dell'intorno significativo dell'intervento;
- la verifica dell'idoneità delle urbanizzazioni è stata sintetizzata in una relazione contenente tutte le richieste presentate alle società erogatrici di servizi, in particolare è stata fatta richiesta alla SMAT per un allacciamento supplementare alla fognatura finalizzato allo smaltimento dell'acqua meteorica raccolta nell'autorimessa e nelle aree a parcheggio in superficie. Inoltre è stata predisposta la richiesta di allacciamento alla fibra ottica;
- la verifica dei ribaltamenti all'interno del lotto fondiario e verso le proprietà limitrofe che è ampiamente soddisfatta;
- la verifica della coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale attraverso delle viste prospettiche (*rendering*) su corso Francia (sia verso Torino che verso il Castello) e le viste dall'ultimo piano

dell'edificio in progetto;

- la verifica delle cromie per il rivestimento esterno ed i serramenti è stata condotta prendendo in esame gli edifici circostanti che ha portato all'individuazione di un paramano esterno ad effetto irregolare (tagliato ad acqua) che si sposa con il contesto e di serramenti in materiale in tinta con esso;
- gli studi del traffico, per i quali sono stati usati i dati del PUT 2014 di Rivoli aggiornandoli con indagini "in loco"
- il flusso potenziale di traffico generato dall'intervento è stato studiato ed è risultato coerente ed assimilabile con quello della precedente destinazione d'uso (Agenzia delle Entrate) ma con un miglioramento nella dotazione dei parcheggi, se è vero che questo genera flussi in ingresso/uscita dal parcheggio stesso è altrettanto vero che questi flussi sono compensati proprio dalla maggiore disponibilità di parcheggio interno che riduce il tempo di percorrenza medio per reperire un parcheggio. La quantità dei parcheggi 46 (tra pubblico ed uso pubblico asservito alle attività commerciali) è, inoltre, sovrabbondante rispetto agli standard previsti; la verifica analitica dei parcheggi ha evidenziato la sovrabbondanza della dotazione rispetto allo standard: 6 per la residenza, 21 per le attività commerciali e 26 ad uso pubblico a raso sull'esterno;
- un punto ricarica per auto elettriche è stato previsto nel parcheggio a raso in superficie;
- a seguito di verifica agronomica del verde (a livello quantitativo) è stata prevista una superficie permeabile di dimensioni superiori rispetto a quella esistente, essa è coerente con quanto previsto dal PRGC. A compensazione dell'abbattimento del platano, che è stato ritenuto a seguito di perizia ammalorato e pertanto da abbattere, vengono inserite nuove piantumazioni arboree;
- la verifica degli aspetti acustici ha riscontrato che la tipologia ed il numero di attività previste è compatibile con l'attuale classificazione del PCA di Rivoli essendo la stessa area normativa, attualmente, classificata in classe III;
- la quantità di residenza e terziario rimane sempre quella prevista nel progetto di origine;
- la dichiarazione di disponibilità ad intervenire con opere a scomputo per la realizzazione di nuovi attraversamenti pedonali nell'intorno, così come richiesto dai LLPP di Rivoli nella conferenza preliminare; con la condizione che tale procedimento sia disgiunto da quello relativo alla presente variante ed al seguente rilascio del Permesso di Costruire;
- la previsione di un bagno per gli autisti della GTT previsto al capolinea della linea urbana 36;
- le mitigazioni previste/proposte per rendere visibile ai volatili attraverso reticoli adesivi o con l'utilizzo di materiali semi-traslucidi la parte vetrata dell'edificio onde salvaguardare l'avifauna;

Arch. GIORDANO: evidenzia l'utilità della conferenza preliminare, in quanto ad oggi risultano assolute TUTTE le integrazioni richieste nella precedente conferenza.

Dott. ssa CORAGLIA: per la parte geologica non ci sono problemi ma devono essere forniti al competente settore della Regione Piemonte, attraverso l'utilizzo dell'apposita procedura: i dati relativi alla microzona sismica e le indagini geologico/tecniche in formato digitale.

Arch. RACCA: dall'esame della documentazione pervenuta non si sono riscontrati elementi per assoggettare a VAS il progetto; si suggerisce tuttavia di prevedere un'area per rifiuti speciali di carattere medico-sanitario.

Arch. FINOTTO: sono stati verificati tutti gli aspetti dal punto di vista paesaggistico richiesti nella conferenza preliminare.

Ing. MICHELIS: richiede l'individuazione puntuale e precisa sugli elaborati di progetto dello spazio destinato alla raccolta differenziata, richiede inoltre precisazioni sulla possibile prosecuzione della quinta alberata su corso Francia; in sede di conferenza si prende atto che la proposta è stata valutata nella precedente conferenza e compensata da quanto previsto in progetto su area privata. A seguito della

prima riunione istruttoria dell'Organo Tecnico Comunale (verifica preventiva di assoggettabilità) è emerso che il progetto non presenta criticità ambientali tali, presumibilmente, da richiedere l'assoggettamento alla procedura di VAS. La procedura di VAS si concluderà comunque con la determinazione dell'autorità competente alla VAS (comune di Rivoli) acquisiti i pareri e le considerazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

Arch. GRAZIANI: sottolinea la coerenza degli elaborati con i contenuti stabiliti dal Consiglio Comunale con Delibera di Consiglio Comunale n°69 del 29/09/2016. Al contempo precisa che, prendendo atto dei contenuti del parere prodotto dalla Direzione Servizi alla Città del Comune di Rivoli lo stesso, non avendo riflessi diretti sulla componente urbanistica saranno debitamente considerati nella fase procedurale relativa al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Arch. PAGLIERO: viene rispettato quanto previsto dal PTCP2 ovvero il riutilizzo di aree urbane compromesse, la variante risulta pertanto coerente con lo strumento di pianificazione sovraordinata della Città Metropolitana. La città Metropolitana si esprimerà con un Decreto di compatibilità della Variante con il PTC2, a firma del Vicesindaco, che sarà trasmesso al Comune per la chiusura della pratica.

Arch. GIORDANO: precisa che, dal punto di vista procedurale, la Regione sta cercando di far collimare la procedura e la tempistica dell'art. 17Bis LR56 con quelli della 241/90, pertanto verrà prodotto il parere in tempi più brevi rispetto a quelli previsti dalla 56/77 (30gg) rimanendo quindi all'interno anche della tempistica relativa alla parte ambientale (verifica VAS). A precisazione di quanto già analizzato, la parte commerciale prevede solo esercizi di vicinato, oltre alla farmacia ma, in ogni caso, l'area risulta ricadente in addensamento A3. Per quanto riguarda le residenze non viene ritenuto impattante l'aumento della capacità insediativa dal momento che: trattasi di 1 o 2 alloggi al massimo, la capacità insediativa prodotta dalla precedente destinazione urbanistica in termini di trasferimento di cubatura, si annulla, ed i nuovi indici urbanistici assegnati all'area non prevedono surplus di capacità edificatoria trasferibile. Infine raccomanda, altresì, una particolare attenzione alla questione parcheggi vista la zona in cui si localizza l'intervento.

Al termine dell'esame, da parte dei presenti, degli elaborati progettuali allegati alla convocazione e visti i pareri pervenuti, ed in particolare di:

- **ARPA** che richiede approfondimenti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata dalle aree a parcheggio e alla verifica della soggiacenza della falda locale per la realizzazione dei locali interrati;

- **CITTA' METROPOLITANA** - Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA); nota prot. n.28587/Ib8 del 08/03/2017 nel quale ritiene di escludere la variante dall'assoggettamento alla VAS, richiedendo approfondimenti negli elaborati progettuali relativi : alla gestione del ciclo dell'acqua comprese le reflue, alla pubblica illuminazione che limiti il consumo e l'inquinamento luminoso, all'uso di energie rinnovabili ed eco-sostenibili, alla gestione dei rifiuti con particolare riguardo a quelli speciali, all'equilibrio idro-geologico attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo ed infine alla rilevazione dei dati ambientali più significativi;

- **VVFF** che richiamano gli obblighi procedurali in fase di assoggettabilità alle verifiche di prevenzione incendi;

- si prende altresì atto del parere fatto pervenire dalla **Direzione Servizi alla Città del Comune di Rivoli** il quale, nello specifico ed in termini di contenuti, prevede:

1. di fornire i pareri preliminari degli enti erogatori di servizi a rete circa gli allacciamenti previsti;
2. di consegnare un Progetto di Fattibilità tecnico-economica, redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, finalizzato al miglioramento dei passaggi pedonali allo scopo di far valutare all'Amministrazione comunale l'interesse per la loro realizzazione.

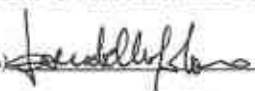
## LA CONFERENZA D'ATTO CHE

l'integrazione della documentazione progettuale è ritenuta esauriente e pertanto il parere relativo alla variante al Piano Regolatore di Rivoli prodotta dall'intervento proposto ed illustrata negli elaborati progettuali è **POSITIVO** a condizione che vengano recepite le ulteriori precisazioni contenute nel **Parere urbanistico** e **contributi allegati** (geologico e VAS) che verranno prodotti nei tempi di legge a partire dalla data della presente C.d.S..

Il Responsabile di Procedimento evidenzia che, provvederà una volta acquisiti i formali pareri della Città Metropolitana e della Regione Piemonte ed a seguito dell'adozione della Determina Dirigenziale di esclusione dalla Vas con le opportune prescrizioni, alla pubblicazione degli elaborati ed alla raccolta di eventuali osservazioni (15 giorni di pubblicazione + 15 giorni per la raccolta di osservazioni).

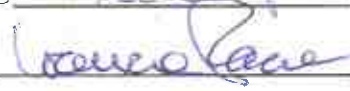
Alle ore 17:00, non essendoci altri elementi da approfondire, si dichiara conclusa la seduta.

### REGIONE PIEMONTE - Settore Co-pianificazione Nord-Ovest Area metropolitana

Arch. Donatella GIORDANO (Delega Dirigenziale prot.7169/A1606A)  data 12/4/2017

### REGIONE PIEMONTE - Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate

Arch. Francesca FINOTTO  data 12/4/2017

Arch. Lorenza RACCA  data 21/4/2017

### REGIONE PIEMONTE - Settore Tecnico Regionale Area Metropolitana di Torino

Dott.ssa Barbara CORAGLIA \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO** - Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

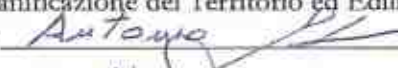
Arch. Beatrice PAGLIERO (Delega Dirigenziale prot.30851/2017)  data 12/4/2017

### ARPA

Dott. G. CRIVELLARO \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

### COMUNE DI RIVOLI:

Dirigente della Direzione Servizi al Territorio  data 12/04/2017  
Arch. DECRISTOFARO Lorenzo

Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata  
Arch. GRAZIANI Antonio  data 12/04/2017

Funzionario Servizio Urbanistica  
Arch. FIORUCCI Ugo  data 12/04/2017

Funzionario Servizio Ambiente, Patrimonio e SUAP  
Ing. MICHELIS Michele  data 12/4/2017