

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE
AL P.R.G.C. II V.G. VIGENTE
AI SENSI ART.17 COMMA 4 L.R. N.56/1977
ART.89 COMMA 3 L.R. N.3/2013 - L.R. N.1/2007
E ART.31 COMMA 3 L.R.26/2015 E S.M.I.
VARIANTE N.1

PROGETTO PRELIMINARE CONTRODEDOTTO

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
ARCH. MARIA VITETTA

SINDACO
MAURO MARINARI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ARCH. ELENA NIGRA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
GUIDO MONTANARI

GIUGNO 2016

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 24.02.2016 è stato adottato il Progetto Preliminare della presente Variante Strutturale n.1, ricadente nei disposti dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/ 77 dell'art.89 comma 3 L.R. n.3/2013 e della L.R. n.1/2007.

La suddetta deliberazione con allegati è stata inserita nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet comunale e pubblicata all'albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi e precisamente dal 02.03.2016 al 01.04.2016 al fine di far prendere visione dei contenuti della variante e nei successivi 30 giorni e precisamente dal 02.04.2016 al 02.05.2016 è stato possibile presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

In data 02.05.2016 con prot.n.12764/64 è pervenuta al Comune di Rivalta di Torino, un'osservazione da parte del Parroco della Parrocchia Santi Pietro e Andrea Apostoli, in qualità di proprietario dell'area che si allega al presente documento.

Preso atto dei contenuti dell'osservazione sopracitata che richiede alcune puntualizzazioni nella scheda normativa della parte zona B2.12 - NdA Stralcio Tabelle – e precisamente:

- Si puntualizzi che le opere di urbanizzazione da realizzarsi all'interno del S.U.E (viabilità e area a servizi), a carico dell'operatore privato, siano da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- Si puntualizzi che la monetizzazione degli standard art.21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. sia riferita alle quote di standard non dismessa con le aree a servizi.

In relazione a come sopra si specifica quanto segue:

- Il Comune di Rivalta di Torino con deliberazione di C.C. n.58 del 16.07.2009 ha approvato lo schema tipo della convenzione edilizia che norma e definisce i parametri e le modalità di realizzazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e tra le altre cose l'utilizzazione edilizia delle diverse aree, la monetizzazione per gli standard art.21 e 22 della L.R. e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri:
 - l'art.7 prevede che se la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici non è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree a verde pubblico e parcheggio prevista dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione agli artt. 21 e 22 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., venga prevista la monetizzazione per la differenza mancante, e che venga versata in unica soluzione alla stipula della convenzione stessa.

- l'art. n.8 definisce gli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione primaria attraverso il confronto tra l'importo dovuto per le opere di urbanizzazione calcolato in forma analitica e gli oneri dovuti in forma sintetica, in quanto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sancisce il principio di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica. L'ammontare definitivo degli oneri da versare sarà l'importo maggiore determinato dal confronto tra il quadro economico del progetto esecutivo delle opere da realizzare approvato dai competenti organi del Comune, e la stima sintetica definita. Nel caso in cui il soggetto attuatore abbia a suo carico l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri, si considera lo sconto maggiore. Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi inferiori alla stima risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, la differenza dovrà essere versata al Comune.
- Pertanto si evidenzia che tali puntualizzazioni e verifiche sono definite e determinate in sede di redazione di S.U.E. e normate dalla convenzione edilizia tipo sopracitata, ma al fine di dettagliare con più chiarezza i disposti indicati nell'elaborato "Norme di Attuazione – Stralcio – Tabelle" della Parte B2.12 si propone di accogliere l'osservazione e di modificare ed integrare il testo in alcune parti così come segue (in rosso le parti aggiunte e in nero barrate le parti eliminate):
 - *"Per quanto concerne la quantità di servizi pubblici da garantire, esse sono calcolate in base ai disposti degli artt. 21 e 22 della L.U.R. tenendo conto della specificità delle destinazioni d'uso assentite e del contesto infrastrutturale urbanizzato e di completamento in cui ricade la Parte ~~e se ne prevede la monetizzazione.~~ **Le aree a standard a servizi pubblici non garantite saranno oggetto di monetizzazione**".*
 - *"L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero S.U.E. (viabilità e area a servizi) a totale carico dell'operatore privato **a scomputo degli oneri.**"*

Per maggiore chiarezza si allegano qui di seguito la tabella normativa della Parte B2.12 del Progetto Preliminare adottato con deliberazione di C.C. n.4 del 24.02.2016 e la tabella normativa della Parte B2.12 proposta nel presente Progetto Preliminare Controdedotto.

Parte: **B2.12**

Intervento CONVENZIONATO

Tavole: **D1.1**

Obiettivi:

Parte localizzata a nord del nucleo centrale, a sud-est del Villaggio Aurora, soggetta ad intervento di trasformazione per completamento della zona residenziale.

Vincoli, indici ed altre specificazioni:

In sede di intervento (g) è fatto obbligo:

If <= 0,35mq/mq; sip massima realizzabile <= 1400 mq; IUR = 150 mc/ab
 Hf <= 7,80; D >= Hf e D >= 10m; DC >= 1/2Hf e DC >= 5m; DS >= 5m;
 SPP >= 2mq/20mc; SPV >= 5mq/100mc; SPV >= 1mq/3mq per attività.

Per quanto concerne la quantità di servizi pubblici da garantire, esse sono calcolate in base ai disposti dagli artt. 21 e 22 della L.U.R. tenendo conto della specificità delle destinazioni d'uso assentite e del contesto infrastrutturale urbanizzato e di completamento in cui ricade la Parte e se ne prevede la monetizzazione.
 La viabilità interna alla superficie fondiaria dovrà essere collegata con la viabilità pubblica indicata nella tavola di piano e prevedere idonea area di manovra. Inoltre dovrà essere garantito un collegamento pedonale tra la via Rivoli e la via Bussoleno.

In sede di formazione del SUE dovranno essere recepite le prescrizioni di cui ai pareri dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS e degli Enti Sovracomunali espressi in ambito di procedura VAS.

In relazione all'elaborato G8.2 della variante strutturale n. 1 "Relazione geologico-tecnica dell'area di nuovo insediamento", integrato conformemente al parere espresso dalla Regione Piemonte Settore Geologico in data 8/10/2015, si prescrive quanto segue:

"Ogni nuovo intervento è consentito nel rispetto del DM 14/01/08; gli elaborati progettuali dovranno quindi comprendere la "Relazione geologica" (cf. par. 6.2.1 delle NTC08 e par. C.6.2.1 della Circolare), la "Reazione geotecnica" (cf. par. 6.2.2 delle NTC08 e par. C.6.2.2 della Circolare) e la "Relazione sulla modellazione sismica" (cf. par. 3.2 delle NTC08 e par. C.3.2 della Circolare). Gli elaborati progettuali delle nuove opere andranno corredati da una relazione geologico-geotecnica e sismica, supportata da specifiche indagini geognostiche, che verifichi le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni e l'eventuale presenza di accumuli idrici nel sottosuolo, sebbene discontinui e stagionali, valutando l'inserimento di adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle strutture interrato. Inoltre, si dovranno prevedere adeguati sistemi di drenaggio a protezione dei manufatti che interferiscono con il suolo superficiale, in considerazione della natura argillosa dello stesso. Particolare cura dovrà essere posta nel dimensionamento del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno dell'area, tenendo in debito conto quanto riportato al par. 1.7 della 2ª parte dell'Allegato A, della d.g.r. n. 64-7417 del 07/04/14 ("ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell' "invarianza idraulica"). Per la caratterizzazione sismica del sottosuolo dovranno prevedersi specifiche indagini, volte a valutare la suscettibilità di amplificazioni locali, legate al contesto litostratigrafico del sottosuolo.

Per completezza si rimanda alle Tavv. G7 e G9, oltre che alle norme contenute nell'Elaborato G1."

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero SUE (viabilità e area a servizi) a totale carico dell'operatore privato.

Le aree della parte possono ricadere:

- in classe I di pericolosità idrogeologica come rappresentato nelle Tav. G7-G9 di P.R.G.C.

Tipo di convenzione: S.U.E. Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni	interventi										Note
	b	c	d	e	f	g	h				
rf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Norme di Attuazione – Stralcio – Tabelle” della Parte B2.12 del Progetto Preliminare Controdedotto.

Parte: B2.12 **Intervento CONVENZIONATO** **Tavole: D1.1**

Obiettivi:

Parte localizzata a nord del nucleo centrale, a sud-est del Villaggio Aurora, soggetta ad intervento di trasformazione per completamento della zona residenziale.

Vinculi, indica ed altre specificazioni:

In sede di intervento (g) è fatto obbligo:
 If <= 0,35mq/mq; sip massima realizzabile <= 1400 mq; IUR = 150 mc/ab
 Hf <= 7,80; D >= Hf e D >= 10m; DC >= 1/2Hf e DC >= 5m; DS >= 5m;
 SPP >= 2mq/20mc; SPV >= 5mq/100mc; SPV >= 1mq/3mq per attività.
 Per quanto concerne la quantità di servizi pubblici da garantire, esse sono calcolate in base ai disposti dagli artt. 21 e 22 della L.U.R. tenendo conto della specificità delle destinazioni d'uso assentite e del contesto infrastrutturale urbanizzato e di completamento in cui ricade la Parte. Le aree a standard a servizi pubblici non garantite saranno oggetto di monetizzazione.
 La viabilità interna alla superficie fondaria dovrà essere collegata con la viabilità pubblica indicata nella tavola di piano e prevedere idonea area di manovra. Inoltre dovrà essere garantito un collegamento pedonale tra la via Rivoli e la via Bussoleno.
 In sede di formazione del SUE dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al pareri dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS e degli Enti Sovracomunali espressi in ambito di procedura VAS.

In relazione all'elaborato G8.2 della variante strutturale n. 1 "Relazione geologico-tecnica dell'area di nuovo insediamento", integrato conformemente al parere espresso dalla Regione Piemonte Settore Geologico in data 6/10/2015, si prescrive quanto segue:
 "Ogni nuovo intervento è consentito nel rispetto del DM 14/01/08: gli elaborati progettuali dovranno quindi comprendere la "Relazione geologica" (cf. par. 6.2.1 delle NTC08 e par. C.6.2.1 della Circolare), la "Reazione geotecnica" (cf. par. 6.2.2 delle NTC08 e par. C.6.2.2 della Circolare) e la "Relazione sulla modellazione sismica" (cf. par. 3.2 delle NTC08 e par. C.3.2 della Circolare). Gli elaborati progettuali delle nuove opere andranno corredati da una relazione geologico-geotecnica e sismica, supportata da specifiche indagini geognostiche, che verifichi le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni e l'eventuale presenza di accumuli idrici nel sottosuolo, sebbene discontinui e stagionali, valutando l'inserimento di adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle strutture interrate. Inoltre, si dovranno prevedere adeguati sistemi di drenaggio a protezione dei manufatti che interferiscono con il suolo superficiale, in considerazione della natura argillosa dello stesso. Particolare cura dovrà essere posta nel dimensionamento del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno dell'area, tenendo in debito conto quanto riportato al par. 1.7 della 2ª parte dell'Allegato A della d.g.r. n. 64-7417 del 07/04/14 ("ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica"). Per la caratterizzazione sismica del sottosuolo dovranno prevedersi specifiche indagini, volte a valutare la suscettibilità di amplificazioni locali, legate al contesto litostratigrafico del sottosuolo.
 Per completezza si rimanda alle Tavv. G7 e G9, oltre che alle norme contenute nell'Elaborato G1."

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero SUE (viabilità e area a servizi) a carico dell'operatore privato a scomputo degli oneri.

Le aree della parte possono ricadere:
 - in classe I di pericolosità idrogeologica come rappresentato nelle Tav. G7-G9 di P.R.G.C.

Tipo di convenzione: S.U.E. Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni	Interventi								Note
	f	b	c	d	e	f	g	h	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



ALL'ILL.MO SIGNOR SINDACO
COMUNE DI RIVALTA DI TORINO
Via Candido Balma n.5

e.p.c.
ALL'UFFICIO URBANISTICA

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC - VARIANTE N° 1.
- zona B2.12**

Il sottoscritto Don Stefano Revello, Parroco presso la chiesa di Santi Pietro e Andrea Apostoli in Rivalta di Torino, in qualità di proprietario dell'area in oggetto,

VISTI

- LA IIA VARIANTE GENERALE - P.R.G.C. VIGENTE
- LA VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC - VARIANTE N° 1

PROPONE OSSERVAZIONE

alla proposta di variante al P.R.G.C. , per i seguenti motivi:

1. Considerato che l'intervento proposto **ricade in ambito di completamento edilizio** e in zona già urbanizzata e considerate le finalità della variante evidenziate nella relazione illustrativa e le **evidenti ricadute sociali, generate dai servizi che la Parrocchia potrebbe offrire nel realizzare un nuovo oratorio e nel ristrutturare la chiesa**; viste inoltre le ingenti risorse finanziarie che richiederebbero i lavori, **si richiede di puntualizzare che le opere di urbanizzazione dell'intero SUE a carico dell'operatore privato siano da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.**
2. Considerato che la relazione illustrativa evidenzia che l'area a servizi **S4** concorre alla verifica dello standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. si richiede di puntualizzare che la **monetizzazione degli standard urbanistici sia riferita alle quote di standard non dismesse**, tenendo conto che l'area a servizi S4 in dismissione è pari a 4335 mq a fronte dello standard previsto dalla Legge 56 pari a 700 mq

Rivalta di Torino, 28 aprile 2016



pac. Stefano Revello - Parroco
Per la Parrocchia
Santi Pietro e Andrea Apostoli
Don Stefano Revello