



COMUNE di RIVALTA di TORINO

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE STRUTTURALE al PRG Vigente

VARIANTE n. 7

Proposta Tecnica del PROGETTO DEFINITIVO

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

contenente la *“Verifica di compatibilità col Piano di Classificazione Acustica comunale”*
ed i dati per la *“Scheda quantitativa dei dati urbani”*

1.1 Testo

URBANISTI INCARICATI:

Arch. Flavia BIANCHI Arch. Claudio MALACRINO
Studio Tecnico Associato
SEDE LEGALE: Via Principi d'Acaja, 6
10143 TORINO

SEDI OPERATIVE:
Via Principi d'Acaja, 6 - 10143 TORINO
Tel./fax 011.482826 - 482314
Via Peyron, 12 - 10143 TORINO
Tel. 011.0200078 - 0200079
bianchi.malacrino@tin.it
bianchi.malacrino@fastwebnet.it

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maria VITETTA

IL SINDACO
Mauro MARINARI

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Guido MONTANARI

Maggio 2016

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 Testo

INDICE

1. Premessa: Obiettivi della variante

1.1 Gli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale

1.2 Adeguamento del PRG vigente a nuove disposizioni normative di Leggi e Piani

2. L'area oggetto di variante e le indagini svolte

2.1 Dall'analisi del PRG vigente alla perimetrazione dell'area oggetto di variante

2.2 Le indagini e le analisi effettuate

2.3. Risultati delle analisi ed indagini effettuate

3. Le indicazioni della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

4. La conferenza di pianificazione e valutazione

5. Le Osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

6. I contenuti del Progetto Preliminare

7. Osservazioni al Progetto Preliminare

8. I contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

9. Calcoli e verifiche quantitative. Dati per la "Scheda quantitativa dei dati urbani"

10. Verifica di compatibilità col Piano di Classificazione Acustica comunale

11. Elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante n. 7

ALLEGATO A

Sintesi dei pareri scritti degli Enti in Conferenza di pianificazione e valutazione e termini del recepimento delle relative indicazioni nella Variante n. 7

1. Premessa: Obiettivi della variante

Gli studi finalizzati alla progettazione della presente Variante sono stati impostati con riferimento, da un lato, agli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, dall'altro, all'esigenza di aggiornare lo strumento urbanistico vigente, rispetto ad alcuni temi che si sono via via definiti, dopo l'approvazione della II Variante Generale al PRG (2011), in relazione all'entrata in vigore di nuovi piani sovracomunali e/o di nuove disposizioni legislative.

1.1 Gli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale

L'obiettivo principale indicato dall'Amministrazione Comunale è stato quello di “**contenere il consumo di suolo**” onde evitare gravi conseguenze per l'ambiente e per le generazioni future. A tal proposito si richiamano:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 54 dell'11/10/2012 “*Indirizzo programmatico in tema di uso del suolo e di urbanistica*”
- la Delibera della Giunta Comunale n. 141 del 9/7/2013 con cui è stata avviata l'indagine conoscitiva volta ad individuare i proprietari dei terreni che intendono rinunciare alla prevista capacità edificatoria, con l'obiettivo di censire tali aree e valutare l'opportunità di ridestinarle a zona agricola, al fine di ridurre il consumo di suolo
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 7/8/2013 “*Avvio di azioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo e/o della capacità insediativa*”
- l'iniziativa del 28/8/2014 “*Gestione del territorio finalizzata alla riduzione del consumo di suolo, al recupero delle aree dismesse, alla sostenibilità energetica, alla tutela delle aree verdi e del paesaggio*” promossa nell'ambito del Concorso nazionale “*Comuni virtuosi 2014*”.

L'importanza di perseguire l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo è anche richiamato in leggi, disegni di legge, piani e programmi predisposti in diverse sedi istituzionali (Unione Europea, Parlamento, Regione Piemonte, Provincia di Torino).

Di particolare importanza è stata, da ultimo, **la modifica dell'art. 1 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77**, avvenuta con **L.R. n. 3** approvata dal Consiglio Regionale l'11/3/2015, che non solo ha ribadito quanto già contenuto nel disposto della previgente norma e, cioè, che la pianificazione urbanistica deve evitare ogni immotivato consumo di suolo, ma ha anche stabilito che **la pianificazione del territorio deve limitare il “... consumo di suolo, al fine di giungere all'obiettivo di un consumo zero ...”**.

L'obiettivo del contenimento del consumo di suolo è stato declinato, nella realtà rivaltese, nella necessità di verificare la sostenibilità delle previsioni di espansione edilizia contenute nel PRG vigente (la cui ultima variante generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con DGR n. 62-2471 del 27/7/2011) non ancora attuate.

Un altro obiettivo, indicato dall'Amministrazione Comunale con DGC n. 178/2013, è stato quello di verificare alcune proposte di diversa distribuzione di quantità edificatorie e destinazioni d'uso di alcune aree di proprietà (7 nel Gerbolano ed 1 a Pasta) di un soggetto operatore, in relazione alla disponibilità a dismettere anticipatamente, rispetto alla realizzazione di un intervento edilizio, un'area di sua proprietà destinata a servizi per la realizzazione di una nuova chiesa a Pasta.

Venuta meno l'intenzione del Parroco a realizzare una nuova chiesa a Pasta, comunicato anche per iscritto al Sindaco in data 20/2/2015, l'Amministrazione Comunale, con DGC n. 25 del 24/2/2015 ha sottolineato la necessità di considerare il tema della verifica delle quantità edificatorie e delle destinazioni d'uso delle aree citate nella DGC n. 178/2013, all'interno della più generale verifica delle previsioni del PRG vigente, volta ad individuare azioni per il contenimento del consumo di suolo e della capacità edificatoria.

1.2 Adeguamento del PRG vigente a nuove disposizioni normative di Leggi e Piani

I principali Piani entrati in vigore dopo l'approvazione della seconda variante generale del PRGC di Rivalta di Torino (ovvero in fase posteriore rispetto l'avvio del suo processo di formazione/adozione) sono:

- a) il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato una prima volta con D.G.R. n. 53 – 11975 del 04/08/2009 e riadottato il 18 maggio 2015 con D.G.R. n. 20-1442
- b) il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dalla Regione con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011)
- c) il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino – denominato PTC2 – adottato dal Consiglio Provinciale nel luglio 2010 ed approvato dalla Regione Piemonte con DCR 21 luglio 2011 n. 121 – 29759 (BUR n. 32 dell'11/08/2011) quale *“Variante al piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Torino ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”*
- d) il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato nel dicembre 2014 e definitivamente approvato tra dicembre 2015 e marzo 2016 (si vedano Elaborato 2.1.8 e il successivo punto g).

Per quanto riguarda nuove disposizioni legislative, si richiamano:

- a) Testo Unico delle aree protette LR 19/2009 e sue modifiche ed integrazioni, in

particolare la LR 16/2011

- b) D. Lgs. 4/2008 che ha modificato il D. Lgs. 152/2006 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- c) LR n. 3/2013, LR n. 17/2013 e LR 3/2015 quali modifiche della Legge Urbanistica regionale 56/1977
- d) D. Lgs. n. 49/2010 in materia di attuazione della Direttiva 2007/60/CE detta “direttiva alluvioni”.

Per quanto riguarda altre disposizioni, si richiamano in questa sede:

- a) la Deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) 9 giugno 2008, n. 12-8931 in materia di VAS
- b) la Deliberazione della Giunta Regionale 12 gennaio 2015, n. 21-892 in materia di VAS Approvazione del documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale"
- c) la Deliberazione del Consiglio Regionale n.191-43016 del 20 novembre 2012 in ordine ai criteri commerciali
- d) D.G.R. 4-3084 del 12/12/ 2011 e D.G.R. 7-3340 del 3/2/2012 in materia attività urbanistico-edilizia ai fini della prevenzione del rischio sismico
- e) Contratto di fiume del Sangone sottoscritto nel marzo 2009 in attuazione dell’art. 10 del Piano di tutela delle acque (PTA) della Regione Piemonte approvato dal Consiglio Regionale del Piemonte, con D.C.R. n. 117-10731 del 13/3/2007
- f) la Delibera di Giunta Provinciale n. 550-23408/2014 in ordine alle Linee Guida sul Sistema del Verde (LGSV) previste dall’art. 35 comma 4 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino
- g) la Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2014 n. 17-792 in materia di attuazione della *Direttiva alluvioni: presa d’atto delle mappe di pericolosità e di rischio*. Come evidenziato nell’elaborato 2.1.8 “*La Variante n. 7 e la Direttiva Alluvioni*”, con la delibera dell’Autorità di Bacino del Po n. 4 del 17/12/2015 e con la DGR della Regione Piemonte del 22/12/2015, le mappe del rischio alluvione che interessano il Comune di Rivalta, già di riferimento per le scelte della Variante n. 7 fin dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, sono state integralmente confermate e, il 3 marzo 2016 approvate.

2. L'area oggetto di variante e le indagini svolte

2.1 Dall'analisi del PRG vigente alla perimetrazione dell'area oggetto di variante

Le attività per la redazione della Variante n. 7 furono avviate procedendo con un lavoro puntuale, effettuato in modo congiunto tra i Tecnici dell'Ufficio Urbanistica e i sottoscritti professionisti incaricati, volto a verificare se e dove vi fossero previsioni di PRG di nuove edificazioni, significative in termini quantitativi, ma non ancora attuate, onde mettere a punto le modalità più corrette per impostare la variante secondo l'obiettivo principale indicato dall'Amministrazione Comunale.

Sin dalla fase iniziale del lavoro è emerso che, **nella parte di territorio comunale posto a Sud del Sangone in sponda destra**, tra Bruino/Piossasco ad Ovest ed Orbassano/Volvera ad Est (Gerbole/Prabernasca/Tetti Francesi), **erano presenti diverse aree edificabili non ancora attuate. Si è, pertanto, concentrata in questo ambito la progettazione della variante**, ambito nel quale, peraltro, è presente la maggior parte degli insediamenti commerciali oggetto di approfondimento da parte di altri professionisti incaricati per l'adeguamento in materia di criteri commerciali ai sensi della DCR n.191-43016 del 20 novembre 2012. La delibera dei criteri commerciali è stata, poi, approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 51 del 21/07/2015.

2.2 Le indagini e le analisi effettuate

Il lavoro di indagine ed analisi per la progettazione della Variante n. 7 si è svolto in modo articolato. Oltre ad esaminare le indicazioni dei piani e progetti sovracomunali si è proceduto, da un lato, ad un'analisi attenta delle previsioni del PRG, dall'altro, ad una lettura delle caratteristiche dell'area mediante sopralluoghi, confronti con i Tecnici e funzionari comunali e con i soggetti esperti (geologi, incaricati sul tema del commercio) ed infine all'esame della documentazione sulla dotazione e sullo stato delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per quanto riguarda l'esame delle indicazioni dei piani e progetti di scala sovracomunale, per il contesto in cui l'area oggetto di variante è inserita, tale attività si è svolta non solo estrapolando dai diversi documenti le norme attinenti i temi oggetto di studio, ma anche ricercando un confronto di merito, onde comprendere al meglio le indicazioni dei piani, con i Settori dei diversi Enti che stanno svolgendo le attività di studio, pianificazione e gestione (si veda Elaborato 3.8 e il capitolo 2.1 del Rapporto Ambientale).

Per quanto riguarda l'analisi del PRG vigente, essa è stata effettuata con gli Uffici del Comune che gestiscono il piano, onde comprendere sia lo stato di attuazione sia gli elementi utili per una prima valutazione dell'impatto nel contesto, qualora si attuassero tutte le previsioni edificatorie del PRG

vigente; tale attività è sintetizzata nell'Allegato Tecnico della presente variante *2.2 Tabella 1 "Livello di attuazione delle previsioni edificatorie delle aree normative B, BC, CC, DC4, DE6, DE7, DE10, DF1 – Zona Sud Sangone (Gerbole, Prabernasca, Tetti Francesi)"*; in tale Allegato Tecnico, con riferimento a tutte le aree che prevedono nuovi insediamenti, si riporta il livello delle progettualità già approvate prima dell'approvazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, ma anche di quelle avviate, onde tener conto, nelle fasi di elaborazione della variante, anche delle iniziative già intraprese dai proprietari delle aree.

Infine si è proceduto ad effettuare un'analisi delle caratteristiche dell'area mediante:

- ripetuti sopralluoghi
- studio della documentazione fornita dal Comune circa la dotazione di urbanizzazioni primarie e servizi pubblici con successivo confronto con gli Uffici
- elaborazione dati forniti dall'Anagrafe comunale.

Per tali analisi, l'area è stata suddivisa in sei subaree, onde consentire una migliore lettura ed interpretazione dei dati acquisiti e via via elaborati; le perimetrazioni sono riportate nell'Allegato Tecnico della presente Variante n. 7 *2.3 Le subaree di indagine in sponda destra Sangone. Abitanti residenti e abitanti previsti dal PRG vigente.*

2.3. Risultati delle analisi ed indagini effettuate

Dal lavoro di analisi, fin dalle sue fasi iniziali, in estrema sintesi, si rilevò quanto segue:

A) dall'esame dei piani di area vasta (PTR, PTC2, PPR) è emerso come vengano assegnati ai PRG, per gli ambiti della tipologia di quella oggetto della presente variante, i seguenti obiettivi:

- evitare ogni immotivato consumo di suolo con particolare riferimento alle aree agricole periurbane
- tutelare le aree agricole (con particolare riferimento ai suoli di I e II classe di capacità d'uso e di III classe nei territori in cui non sia rappresentata in maniera significativa la I classe):
 - evitando la realizzazione di insediamenti che, oltre a sottrarre un bene non riproducibile quale è il suolo, ne aggraverebbero il livello di frammentazione e ne cancellerebbero definitivamente sia la funzione produttiva che la funzione ecologica
 - migliorandone la naturalità
 - preservando e consolidando attraverso i corridoi ecologici i collegamenti tra i diversi comparti agricoli
 - preservando altresì i segni storici del tessuto agricolo (bealere, cascine, nodi della centuriazione, percorsi interpoderali ecc.) fondamentali elementi di qualificazione del paesaggio in generale e di quello periurbano in particolare
 - favorendo il ripristino o la nuova connessione di aree agricole intercluse

- supportando progetti rivolti a implementare la multifunzionalità dell'agricoltura e la filiera corta
- tutelare e, se del caso, ripristinare i tratti della rete ecologica territoriale (impennata sulla rete idrografica principale, le aree spondali e le aree agricole) ricadenti nel territorio comunale, sviluppando la rete ecologica locale (impennata sulla rete idrografica secondaria, di rilevante importanza sotto il profilo oltre che irriguo anche per lo smaltimento delle acque meteoriche, e le aree agricole di minore dimensione), con particolare attenzione ai nodi delle reti medesime
- evitare insediamenti e l'incremento del carico antropico nelle aree esposte al rischio idrogeologico
- escludere nuove aree industriali in aree agricole di elevata produttività e qualità;
- tutelare le aree interessate da pozzi per la captazione idropotabile
- escludere nuove edificazioni, che non siano costituite da interventi di completamento idonei a compattare e riqualificare l'assetto urbanistico esistente, nelle aree edificate a sviluppo lineare e nelle aree in cui l'edificazione e l'urbanizzazione risultano sfrangiate o connotate da frammistione tipologica o funzionale
- regolare ed impedire la nuova formazione di ambiti posti ai margini del paesaggio urbano, caratterizzati da frammistione funzionale e tipologica, con un'organizzazione territoriale casuale, altamente urbanizzati, privi di identità strutturali e/o di paesaggio.

Tali obiettivi sono stati richiamati e ribaditi anche in sede di *Conferenza di pianificazione e valutazione* dalla Regione Piemonte, dalla Città Metropolitana di Torino e dall'ARPA

B) dall'esame dello stato di attuazione del PRG riferito al contesto Gerbole/Prabernasca/Tetti Francesi è emerso che **le previsioni edificatorie su aree libere erano in gran parte non attuate**, così come le previsioni relative alle aree di ristrutturazione urbanistica e che, per alcune di esse, non erano neppure state presentate in Comune ipotesi progettuali

C) dal confronto tra residenti al 31/12/2014 nelle sei subaree in cui l'area oggetto di variante è stata articolata e le potenzialità edificatorie che prevede il PRG vigente non ancora attuate (si veda l'Allegato Tecnico 2.3 *Le subaree di indagine in sponda destra Sangone. Abitanti residenti e abitanti previsti dal PRG vigente*) è emersa la seguente situazione:

Subarea	Abitanti residenti al 31/12/2014	Abitanti previsti dal PRG
Subarea 1	134	556 (773)
Subarea 2	1443	2562 (2633)
Subarea 3	1016	2437 (2717)
Subarea 4	2133	2838 (2905)
Subarea 5	1887	2622 (2930)
Subarea 6	296	419 (482)
TOTALI	6.909	11.434 (12.440)

Per quanto riguarda gli abitanti previsti si sono riportati due numeri, il primo è quello dedotto dagli elaborati del PRG vigente, quello in parentesi è il dato ricalcolato con un diverso metodo.

Il PRG vigente ha calcolato la popolazione insediabile in alcuni casi con il parametro di 33 mq/abitante, in altri con 40 mq/abitante, in altri ancora con 50 mq/abitante.

Tale metodo è stato applicato assumendo, il che è assolutamente interessante, un'offerta diversificata di tipologie abitative.

In considerazione, però, di quanto sta avvenendo da alcuni anni e, cioè, che gli unici alloggi che hanno ancora un mercato sono quelli di taglio piccolo, vale la pena, prudenzialmente, attestarsi su tali più recenti tendenze, almeno per valutare l'impatto dei nuovi insediamenti, tanto più in un contesto in cui scarsa è la dotazione di servizi; pertanto, generalizzando il parametro 33 mq/abitante, nei casi in cui il PRG aveva assunto 50 mq/abitante, si sono ottenuti i dati riportati nella tabella in parentesi.

Dalla tabella sopra riportata è emerso che, in attuazione del PRG vigente:

- a) si avrebbe un incremento di residenti nel territorio Gerbole/Prabernasca/Tetti Francesi compreso tra il 65% e l'80%
- b) nel solo intorno di Via Giaveno (subaree 1, 2, 3), però, l'incremento di residenti sarebbe compreso tra il 114% ed il 136%.

Tale incremento è risultato oggettivamente molto elevato, anche in considerazione del fatto che **non sono presenti servizi scolastici nell'intorno di Via Giaveno** (si veda l'Allegato Tecnico "2.4 Dotazione scolastica in Gerbole e Tetti Francesi"): il PRG, infatti, prevede un'area per scuola dell'infanzia ed un'area per scuola elementare, ma esse non sono state ancora realizzate e la loro realizzazione appare assai problematica, in relazione ai noti problemi della finanza locale.

D) dall'analisi dello stato delle urbanizzazioni è emerso che **non è presente una rete o un sistema di raccolta e smaltimento delle acque bianche**; le rilevanti previsioni di impermeabilizzazione del suolo connesse all'attuazione delle previsioni edificatorie, potrebbero generare problemi significativi. Tenendo presente, infatti, le relazioni tra il

territorio del Comune di Rivalta ed i bacini idrografici del Sangone e del Chisola, risulta che, in una parte del territorio comunale, collocata nel Gerbolano/Tetti Francesi, le acque bianche non possono avere recapito diretto alla rete idrografica naturale.

Per questa ragione fu effettuato, nel 2009, uno studio finalizzato ad affrontare il problema dello smaltimento delle acque bianche a Sud di Via Giaveno, i cui risultati (anticipati fin dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare in quanto particolarmente significativi rispetto all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e della valorizzazione della rete idrografica in rapporto all'obiettivo dell'estensione della rete ecologica) sono riportati nel *Rapporto Ambientale* al capitolo 2.2.4.5, quale importante elemento di conoscenza a supporto delle scelte da effettuare in sede di Variante n. 7.

Il citato studio dal titolo "*Studio idrologico e idraulico per l'estensione della rete di fognatura bianca nel Gerbolano – Settore Sud, con recapito al collettore SMAT di Orbassano*" fu elaborato, per conto del Comune di Rivalta, dall'Ing. Tuberga e l'Ing. Anselmo. Lo studio effettuò verifiche idrauliche per il dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche nel settore Sud del Gerbolano, sulla base delle previsioni insediative della II Variante Generale, assumendo come ricettore il collettore, all'epoca in progettazione, posto in prossimità della circonvallazione esterna SP6 in Comune di Orbassano. Lo studio pervenne ad un'ipotesi progettuale di un'articolata rete di raccolta delle acque (riportata nel *Rapporto Ambientale* in figura n. 33 al capitolo 2.2.4.5) da conferire al collettore SMAT in Orbassano subordinatamente al rispetto di due accorgimenti descritti nella "*Relazione idrologico-idraulica*" alle pagine 12 e 13:

"1) Dotazione, a scala di singolo lotto oggetto di nuova urbanizzazione, di sistemi per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche ... Il dimensionamento dei serbatoi deve seguire la regola secondo cui, per ogni metro quadrato di superficie oggetto di nuova impermeabilizzazione, è necessario stoccare un volume pari a quello precipitato (altezza di pioggia di progetto pari a circa 50 mm) ...

2) Dotazione di un dispositivo di laminazione delle piene ... che si attivi in occasione degli eventi pluviometrici ... a valle della rete di raccolta ... a monte del restituzione nel ricettore finale, l'ubicazione ideale è stata identificata all'interno della rotonda dello svicolo stradale della SP6 in Orbassano ... è stato calcolato che l'invaso deve avere un volume pari a circa 40.000mc."

Ad oggi la rete di raccolta delle acque di cui all'ipotesi dello studio Tuberga/Anselmo non è realizzata; in considerazione delle conclusioni dello studio (pag. 20 della "*Relazione idrologico-idraulica*") che recita: "*A seguito delle verifiche idrauliche effettuate si ritiene che in assenza di tali accorgimenti, il funzionamento del sistema nel suo complesso non*

possa essere garantito”, risulta particolarmente importante attivare scelte volte al contenimento delle previsioni edificatorie.

- E) dall’esame delle cartografie di PRG è emerso come qualche area edificabile ricada, in tutto o in parte, nella fascia di rispetto dei pozzi, in particolare (si veda l’elaborato 3.2.1): CC5.2₁; CC5.1₂; CC5.1; DF1₁; B5.2₂ e B5.2₃
- F) dall’esame delle mappe della pericolosità e del rischio di cui al PGRA, riferito all’attuazione della cosiddetta *Direttiva alluvioni* (i cui contenuti sono illustrati nell’elaborato 5. *Rapporto Ambientale* nel paragrafo 2.2.4.5 e nell’elaborato 2.1.8 *La Variante n. 7 e la Direttiva alluvioni*), è emerso che una parte delle aree agricole in sponda destra Sangone ed **alcune aree edificabili ricadevano – e ricadono – in zone con pericolosità da alluvione** oltre quanto già evidenziato dalla Carta di sintesi all’idoneità di utilizzazione urbanistica, approvata nel 2011 con il PRG vigente. L’area a rischio alluvione riguarda sia un comparto già sostanzialmente edificato (quello compreso tra Via Giaveno e Via Orbassano, la subarea di indagine 2) sia comparti in gran parte liberi e agricoli, in cui, però, sono presenti alcune nuove aree edificabili (subarea di indagine 1 e parte della subarea di indagine 6 a Nord di Via Giaveno)
- G) dai sopralluoghi effettuati si è rilevata la presenza di **pregevoli cannocchiali prospettici** dagli ampi spazi di pianura ancora presenti verso la Collina morenica, verso l’arco alpino e verso Monte San Giorgio (vedi in *Rapporto Ambientale* il capitolo 2.2.9)
- H) tenendo conto delle Linee guida per la rete ecologica di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n. 550-23408/2014, alcune **aree di nuovo impianto sono risultate confliggere con alcune parti importanti della rete ecologica medesima** (vedi in *Rapporto Ambientale* il capitolo 2.2.1)
- I) dagli studi per l’elaborazione della delibera dei criteri commerciali risultava che lo sviluppo delle medie e grandi strutture a Rivalta di Torino nel periodo compreso tra il 2001 e il 2012 è cresciuto molto di più che nel resto dell’area di programmazione commerciale di cui Rivalta fa parte.

3. Le indicazioni della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

Alla luce dei primi risultati delle analisi ed indagini di cui si è riferito nel precedente paragrafo, con la Proposta Tecnica si pervenne alle seguenti scelte:

1) Riclassificazione a destinazione agricola delle seguenti aree:

- a) DC4₁ DC4₂ S187₁ S187₂ (aree nel PRG vigente a destinazione produttiva e servizi connessi)

Tale riclassificazione fu motivata dal fatto che esse sono collocate in contesto agricolo irriguo di rilevante interesse ed in area interessata da “*Pericolosità di alluvione*” fin dalla DGR 22/12/2014 n. 17-792; inoltre, queste aree sono prossime a canali che fanno parte della rete ecologica locale, quale sviluppo della rete ecologica provinciale e si trovano vicino ad un’area industriale esistente con ampi spazi sottoutilizzati: in coerenza con gli obiettivi dei piani sovracomunali è opportuno che, prima di impegnare nuove aree libere, si utilizzino appieno quelle esistenti

- b) CC1 CC1.2₁ CC1.2₂ CC1.2₃ S183₁ S183₂ (aree nel PRG vigente a destinazione residenziale e servizi connessi)

Tale riclassificazione fu motivata dal fatto che esse sono collocate in contesto agricolo di rilevante interesse, in prossimità delle sponde del Sangone, posizionate lungo uno dei pochi varchi rimasti di collegamento tra l’asta del Sangone e il sistema delle aree agricole che si sviluppano fino al Torrente Chisola, quindi su un’asta importante della rete ecologica provinciale; tale aree, inoltre, sono totalmente decentrate rispetto ai servizi esistenti e previsti

- c) CC5₁ CC5₂ CC5.1 CC5.2 S87 S88 (aree nel PRG vigente a destinazione residenziale e servizi connessi)

Tale riclassificazione fu motivata dal fatto che esse sono collocate in contesto agricolo di rilevante interesse, ancorchè con segni di puntuale disordine, in continuità ed in prossimità delle sponde del Sangone e, quindi, di uno degli assi principali della rete ecologica provinciale; inoltre la zona è priva di adeguate infrastrutture (tra l’altro i proprietari di due mappali avevano chiesto in precedenza di cancellare l’edificabilità); infine esse sono ubicate in un contesto che la DGR 22 dicembre 2014 n. 17-792 in materia di attuazione della *Direttiva alluvioni: presa d’atto delle mappe di pericolosità e di rischio* segnalava con potenziali problemi.

- d) B5.2 (area nel PRG vigente a destinazione residenziale)

Tale riclassificazione fu motivata dal fatto che essa è collocata in gran parte in fascia di rispetto di pozzo

- e) CC17 (area nel PRG vigente a destinazione residenziale)

Tale riclassificazione fu motivata dal fatto che essa è collocata lungo uno dei pochi varchi rimasti di collegamento tra l'asta del Sangone e il sistema delle aree agricole che si sviluppano fino al Torrente Chisola, quindi su un'asta importante della rete ecologica provinciale; inoltre collocata, come segnalato dall'elaborato G7 "*Carta di sintesi delle aree a diversa pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*", inoltre essa risulta ubicata in ambito con fenomeni di difficoltà di drenaggio delle acque sotterranee, problema a cui si aggiunge quanto segnalato nel precedente paragrafo 2.3 punto D ossia la carenza di un sistema di smaltimento delle acque meteoriche adeguato alle previsioni di nuova edificazione del contesto

f) DF1₁ S105₃ S105₄ (in parte) S105₅ (in parte) (aree nel PRG vigente a destinazione terziaria e commerciale e servizi connessi)

Tale riclassificazione fu motivata sia dal fatto che i proprietari delle aree edificabili avevano richiesto, a seguito di avviso pubblico del Comune, di eliminare l'edificabilità prevista ed, inoltre, dal fatto che tale area è collocata, in gran parte, in fascia di rispetto di pozzo ed in contiguità con un'interessante cascina posta in area agricola .

Per le aree di cui ai precedenti punti la Proposta Tecnica indicò di assegnare loro un indice territoriale pari a 0,02 mq/mq da realizzare nell'ambito di proprietà comunale DE10, subordinatamente alla dismissione al Comune dell'area corrispondente, affinché il Comune potesse garantire nel tempo, in quanto proprietario, il mantenimento della destinazione agricola e le azioni per lo sviluppo della rete ecologica.

2) Riduzione delle possibilità edificatorie nelle aree normative CC di carattere residenziale, presenti nelle subaree 2 e 3, del 10% della capacità edificatoria del PRG vigente, onde ridurre l'incremento di popolazione in considerazione della bassa presenza di servizi esistenti e realisticamente realizzabili. Nella Proposta Tecnica si sottolineò come tale proposta potesse, in prospettiva, alleggerire i problemi dell'edificato urbano sviluppatosi, intorno agli insediamenti commerciali arteriali di Via Giaveno, senza adeguata dotazione di servizi per le persone. Gli interventi già pianificati, ancorchè in minima parte realizzati, hanno concorso al cosiddetto effetto "*sprawling*" ossia alla urbanizzazione a macchia d'olio. Obiettivo è, da un lato, il contenimento dello *sprawling* ed è, dall'altro, il controllo dei livelli di densificazione, in relazione all'elevato fabbisogno pregresso di attrezzature di servizio, curando e riqualificando bordi e spazi interstiziali. Nella Proposta Tecnica si sottolineava che la dimensione di tale riduzione avrebbe dovuto essere ulteriormente approfondita, in relazione alle caratteristiche specifiche di ogni singola area, oltre che di quanto sarebbe emerso dalla conferenza di pianificazione e dalle osservazioni dei cittadini.

- 3) Eliminazione della destinazione commerciale all'area normativa DF1₂ onde, da un lato, evitare la dismissione di attività economiche esistenti e, dall'altro, non appesantire ulteriormente questa parte di Via Giaveno, in cui risultavano già presenti molte attività commerciali di media e grande dimensione. Nella Proposta Tecnica si raccolse l'indicazione, in corso di elaborazione da parte dei Tecnici che stavano approfondendo le analisi per la delibera dei criteri, di eliminare la localizzazione L2, ridefinendo il perimetro dell'Addensamento A3
- 4) Tenendo conto delle analisi allora in corso per la delibera dei criteri commerciali, con la Proposta Tecnica si indicò lo spostamento della Localizzazione L1 dal lato Sud al lato Nord di Via Giaveno (al confine con Orbassano), assegnando la destinazione commerciale all'ambito CC4.4 in luogo di quella residenziale.
- 5) Per la frazione di Tetti Francesi, con la Proposta Tecnica, si sono messe a punto indicazioni volte a creare condizioni per l'attivazione di processi di riqualificazione, affinché tale borgata possa definitivamente trasformarsi da "*periferia della periferia*" a nucleo urbano con una sua specifica identità, da costruire, innanzitutto, mediante percorsi di partecipazione e di cittadinanza attiva. Sotto il profilo urbanistico, per sostenere la riqualificazione e "*rigenerazione*" della frazione, la Proposta Tecnica ha individuato la ristrutturazione urbanistica dell'area delle Casermette (DE10) e dell'ex Indesit (DE9.1) - oltre il potenziamento dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico già presenti - quale occasione per innescare un processo virtuoso. In altri termini, la Proposta Tecnica indicava come le due aree normative DE10 e DE9.1 avrebbero dovuto avere la funzione di fulcro per la "*rigenerazione*" del contesto urbano in cui sono collocate, mediante una attenta progettazione che individuasse nuove funzioni (anche commerciali) e percorsi volti a "ricucire" e collegare Tetti Francesi Inferiori con Tetti Francesi Superiori e con i nuclei residenziali che si affacciano su Via Carignano. La Proposta Tecnica richiamava i risultati del concorso di idee e dello studio di fattibilità per l'area delle Casermette già acquisiti dal Comune, come base di partenza per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo.

4. La conferenza di pianificazione e valutazione

Per l'esame da parte degli Enti della Proposta Tecnica si sono tenute due sedute della Conferenza di pianificazione e valutazione (5/5/2015 e 8/7/2015).

Nelle due sedute fu illustrata la Proposta Tecnica e furono illustrati i pareri degli Enti.

Nella prima colonna dell'**Allegato A** alla presente relazione, è riportata la sintesi dei diversi pareri scritti pervenuti, che integrano i due verbali relativi alle due sedute della conferenza.

5. Le Osservazioni alla Proposta Tecnica

A seguito della pubblicazione degli elaborati della Proposta Tecnica, sono pervenute 83 osservazioni.

Si riporta d'appresso una Tabella che riassume le tematiche proposte dalle osservazioni:

N.ro Osservazione	Temi oggetto di osservazione							Note
	Stralcio aree edificabili e ridestinazione all'agricoltura	Riduzione della quantità di SLP edificabile	Previsione o meno di destinazione commerciale	Viabilità	Nuove possibilità edificatorie	Varie	Non pertinente	
1.				X				B5.2
2.						X		analisi geologiche
3.				X				B6.3.2
4.							X	concentrico
5.						X		ulteriori destinazioni in FS13
6.		X						aggiungere riduzione altezza CC11
7.							X	Pasta
8.		X						CC2.2 CC2.3
9.	X							CC17
10.	X							CC1
11.	X							B5.2
12.		X						CC4.3
13.						X		DF1.2 ampliamento area normativa
14.	X							DC4
15.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
16.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
17.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
18.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
19.							X	Dojrone
20.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
21.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
22.		X						CC6.1
23.		X						CC4.2
24.		X						CC4.2
25.		X						CC8
26.		X						CC8
27.		X						CC8
28.		X						CC8
29.		X						CC8
30.		X						CC8
31.		X						CC8
32.		X						CC8
33.					X			FS11
34.			X				X	Pasta
35.			X					tema affrontato con delibera criteri commerciali
36.			X				X	Pasta
37.			X					tema affrontato con delibera criteri commerciali
38.		X						CC8

N.ro Osservazione	Temi oggetto di osservazione							Note
	Stralcio aree edificabili e ridestinazione all'agricoltura	Riduzione della quantità di SLP edificabile	Previsione o meno di destinazione commerciale	Viabilità	Nuove possibilità edificatorie	Varie	Non pertinente	
39.							X	Pasta
40.						X		ridisegno B9.2 e B9.4
41.				X		X		ridisegno B9.2 e B9.4
42.			X					tema affrontato con delibera criteri commerciali
43.						X		ridisegno CC20 CC20.1
44.			X					tema affrontato con delibera criteri commerciali
45.						X		ridisegno CC4.4
46.			X					tema affrontato con delibera criteri commerciali
47.		X						CC6
48.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
49.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
50.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
51.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
52.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
53.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
54.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
55.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
56.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
57.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
58.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
59.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
60.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
61.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
62.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
63.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
64.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
65.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
66.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
67.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
68.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
69.	X							contesto CC5, CC5.1, CC5.2 S87
70.	X							B5.2
71.						X		Ufficio Tecnico
72.				X				Via Primo Maggio
73.			X				X	concentrico; tema commercio affrontato con delibera criteri
74.	X							DC4
75.						X		meno edificabilità e più aree agricole e corridoi verdi; più percorribilità veicolare lenta
76.	X							aggiungere stralcio aree CC9, CC10, CC22
77.						X		favorevole alle scelte
78.					X			DE7.1
79.	X							chiede di essere stralciato da CC12.2
80.						X		spostamento edificabilità da Gerbolano a concentrico

N.ro Osservazione	Temi oggetto di osservazione							Note
	Stralcio aree edificabili e ridestinazione all'agricoltura	Riduzione della quantità di SLP edificabile	Previsione o meno di destinazione commerciale	Viabilità	Nuove possibilità edificatorie	Varie	Non pertinente	
81.						X		no SUE unico
82.						X		no SUE unico
83.				X				B13.2

6. I contenuti del Progetto Preliminare

Per la redazione del Progetto Preliminare si è tenuto conto di quanto emerso sia nel dibattito in Consiglio Comunale, in occasione della discussione sulla delibera di approvazione della Proposta Tecnica, sia dei pareri espressi in sede di conferenza di pianificazione e valutazione, sia dall'esame delle osservazioni effettuato con l'Ufficio Tecnico.

Il Progetto Preliminare ha, quindi, **confermato le proposte di stralcio di aree edificabili** avanzate in sede di Proposta Tecnica, anche perché le motivazioni sono state rafforzate anche in sede di conferenza di pianificazione da parte degli Enti sovracomunali, **con un'unica eccezione per l'area B5.2** in cui è stata stralciata solo la parte ricadente in fascia di rispetto di pozzo, tenuto conto non solo dell'osservazione del proprietario, ma anche del richiamo della Città Metropolitana secondo cui *“lo stralcio di aree residenziali non deve determinare vuoti inutilizzabili per uso agricolo”*.

Per quanto riguarda la **riduzione della capacità edificatoria delle aree intorno a Via Giaveno**, si è tenuto conto anche di quanto emerso nel dibattito in Consiglio Comunale, che ha sollecitato di esaminare in modo articolato area per area.

Si è proceduto, quindi, a calcolare l'indice di densità territoriale di ognuna, in considerazione del fatto che esso non è praticamente mai presente negli elaborati di PRG (il PRG, in genere, assegna esclusivamente l'indice fondiario); il calcolo dell'indice di densità territoriale permette, infatti, di ottenere dati omogenei confrontabili tra loro.

Nella Tabella in appresso si riporta il risultato di tali elaborazioni.

Area	1 SF indicata dal PRG mq	2 Indice di densità fondiaria da PRG mq/mq	3 Altezza massima da PRG m	4 SLP edificabile da PRG mq	5 Abitanti previsti da PRG N.ro	6 Superficie territoriale da PRG mq	7 Indice di densità territoriale calcolato mq/mq
CC2.1	10665	1,35	20	13035	391	13846	0,94
CC2.2	10818	1,00	20	4358 + 2905	131 + mq 2905 commercio e terziario	30095	0,36
CC2.3			15	3555	107		
CC4.1	2554	0,45	7,80	936	19 (29)	4804	0,19
CC4.2	1645	0,45	7,80	740	15 (23)	3898	0,19
CC4.3	4613	0,60	11,10	2491 + 277	50 (78) + mq 277 commercio e terziario	7787	0,35
CC6	8692	1,35	20	12443	373	25979	0,48
CC6.1	6759	0,40	7,80	2704	54 (82)	8715	0,31
CC6.2	8068	1,00	20	8068	242	19958	0,40
CC7	13750	0,40	7,80	5500	110 (167)	19815	0,28
CC8	17414	0,45	7,80	7837	157 (238)	28898	0,27

In considerazione del fatto che **gli indici di densità territoriali** riferiti alle aree di cui trattasi **sono risultati effettivamente molto diversi** tra di loro, **nel Progetto Preliminare si è differenziata la riduzione, nei seguenti termini:**

Area	Indice di densità territoriale calcolato mq/mq	Proposta di riduzione quantità edificabile nel Progetto Preliminare %
CC2.1	0,94	- 40%
CC2.2		- 10%
CC2.3	0,36	- 10%
CC4.1	0,19	nessuna riduzione
CC4.2	0,19	nessuna riduzione
CC4.3	0,35	- 10%
CC6	0,48	- 20%
CC6.1	0,31	- 10%
CC6.2	0,40	- 15%
CC7	0,28	- 10%
CC8	0,27	- 10%

Nel Progetto Preliminare è stato **confermato il meccanismo perequativo** indicato nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, **introducendo una modifica: la SLP potenzialmente trasferibile in DE10, dalle aree restituite all'agricoltura E*, è compresa in quella già assentita dal PRG vigente nella medesima DE10 (ex Casermette)**; tale scelta è conseguente alle osservazioni avanzate sia dalla Regione che dalla Città Metropolitana, che hanno sottolineato la delicatezza del contesto delle Casermette, che impone di non appesantire ulteriormente il carico urbanistico rispetto a quanto già previsto dal PRG. Il Progetto Preliminare ha introdotto la necessità di uno specifico approfondimento in fase esecutiva, a livello di disegno urbano, per l'area DE10, in occasione del piano particolareggiato o studio d'ambito, affinché si tenga conto anche delle possibilità di trasformazione previste per l'area DE9.1 (ex Indesit).

Nel Progetto Preliminare, in conseguenza della presentazione dell'osservazione n. 80 alla Proposta Tecnica, osservazione che ha proposto una **riduzione di SLP nel Gerbolano in CC20, con contestuale trasferimento della medesima quantità di SLP in un'area già edificabile prossima al centro storico (B2.5)**, si è introdotta tale possibilità, a condizione che si realizzino, contestualmente, un parcheggio di attestazione a servizio del centro storico ed un'area verde e che si riqualifichi l'incrocio tra Via Di Vittorio e Via XX Settembre, tema approfondito con il supporto di uno studio di fattibilità fatto redigere dall'Amministrazione Comunale.

A seguito di alcune osservazioni, non in contrasto con gli obiettivi di fondo della Variante n. 7 (contenimento consumo di suolo, valorizzazione del contesto ambientale), sono state apportate alcune modifiche di dettaglio al PRG vigente nell'area del Gerbolano ed in particolare:

- con riferimento all'area FS13 (Centro Vicuña) si sono aggiunte alcune destinazioni coerenti con il ruolo rappresentato da questa realtà
- sono state apportate modifiche limitate alla viabilità secondaria di PRG
- è stata prevista una rotonda su via Primo Maggio in corrispondenza di una delle uscite principali dello stabilimento.

Nel Progetto Preliminare sono stati altresì affrontati alcuni temi generali: la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere secondo quanto fissato dal PTC2 e dal PTR; la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LR 56/77 s.m.i.; la perimetrazione dell'area contigua (di cui alla LR 16/2011); l'adeguamento del PRG vigente in conseguenza alle scelte sul tema degli insediamenti commerciali.

Per quanto riguarda l'adeguamento alla nuova normativa antisismica, nell'Allegato Tecnico 2.1 sono contenuti gli elaborati redatti dai Geologi.

Sono state, infine, introdotte alcune **modifiche alla Parte generale delle Norme di Attuazione**.

La modifica più significativa è certamente quella che consente di avviare attività agricole nelle aree a destinazione agricola (articolo 57), opportunità esclusa nel PRG vigente approvato nel 2011– non si è appurato se sia stata una scelta di piano ovvero, più probabilmente, un errore materiale. Il medesimo articolo 57, inoltre, è stato integrato con la finalità di favorire la **multifunzionalità dell'agricoltura e le “buone pratiche”** volte a coniugare agricoltura e natura, agricoltura e paesaggio, agricoltura e fruizione sociale.

L'articolo 53 sui corsi d'acqua è stato integrato con la finalità **di tutelare anche la rete idrografica minore**.

E' stato, poi, introdotto un articolo (articolo 80) finalizzato **a massimizzare le possibilità di riutilizzo dei capannoni vuoti o sottoutilizzati** in area industriale.

7. Osservazioni al Progetto Preliminare

A seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare sono state presentate n. 59 osservazioni, di cui si dà conto negli specifici elaborati a cui si rinvia:

- OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE: sintesi e note tecniche, controdeduzioni
- TAVOLA “Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare”.

Ad integrazione di quanto contenuto negli elaborati citati, si evidenzia quanto d'appresso:

- gran parte delle osservazioni riguarda la scelta relativa alla riclassificazione alla destinazione agricola **E*** di alcune aree di nuovo impianto residenziale e di un'area di nuovo impianto industriale, in particolare:
 - 8 osservazioni riguardano l'ambito CC5.1
 - 11 osservazioni riguardano l'ambito CC5.2
 - 15 osservazioni riguardano l'ambito CC5
 - 1 osservazione riguarda l'ambito CC17
 - 2 osservazioni riguardano l'ambito DC4
- nessuna delle osservazioni riferite agli ambiti CC5.1, CC5.2, CC5, DC4 si è rapportata ad una delle motivazioni principali in base alla quale si è prevista la riclassificazione a destinazione agricola e, cioè, il fatto che esse sono collocate in un contesto agricolo esposto a rischio alluvione; tale problematica, evidenziata sin dalla Proposta tecnica del Progetto Preliminare, in conseguenza della DGR 22 dicembre 2014 n. 17-792 in materia di attuazione della *Direttiva alluvioni: presa d'atto delle mappe di pericolosità e di rischio*, è stata come più volte sottolineato, nel frattempo, confermata con la delibera dell'Autorità di Bacino del Po n. 4 del 17/12/2015 e con la DGR della Regione Piemonte del 22/12/2015
- poche osservazioni hanno riguardato specificatamente e separatamente i problemi ambientali (le osservazioni 3 e 4, 18 e 23): nelle altre osservazioni, quando trattati, gli aspetti ambientali sono stati compresi nel corpo dell'osservazione urbanistica generale. In linea di massima, si può notare che in pochi casi gli osservanti sono entrati nel merito delle valenze ambientali o dei problemi ambientali segnalati nel Rapporto Ambientale o nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare
- tre osservazioni (le osservazioni 19, 20 e 26) hanno riguardato la previsione di contenere la quantità edificabile delle aree normative a ridosso di Via Giaveno
- 28 osservazioni (quelle che riguardano la CC5.1, la CC5.2, alcune relative alla CC5, oltre alle osservazioni 5, 26, 27 e 57), tra i vari altri temi esposti, hanno riguardato la previsione di spostamento di SLP da un'area edificabile nel Gerbolano - Tetti Francesi ad un'area del concentrico (B2.5).

8. I contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

8.1 La presente Proposta Tecnica conferma sostanzialmente la scelta di riclassificazione a destinazione agricola di alcune aree di nuovo impianto residenziale ed industriale, per le ragioni già citate in precedenza ed illustrate nelle note tecniche alla base della proposta di controdeduzioni, che qui si richiamano:

a) **DC4₁ DC4₂ S187₁ S187₂** (aree nel PRG vigente a destinazione produttiva e servizi connessi)

Tale riclassificazione si fonda su diverse motivazioni.

Le aree di cui trattasi sono collocate in contesto agricolo irriguo di rilevante interesse, anche dal punto di vista della capacità d'uso: le aree in Classe III, in base ai criteri di tutela di cui all'art. 26 comma 2 delle Norme di Attuazione del PTR, hanno un valore confrontabile con la Classe II, in quanto, nel territorio di Rivalta, la presenza di aree in Classe I è inferiore al 10%.

Inoltre, queste aree sono prossime a canali che innervano la rete ecologica locale, quale sviluppo della rete ecologica provinciale: a riguardo si evidenzia che tali aree si trovano nella cosiddetta “*zona tampone o buffer*” della fascia periferiale del Sangone, tema richiamato nella Conferenza di pianificazione dal *Servizio Tutela e Valutazione Ambientale della Città Metropolitana di Torino*, infatti esse sono poste in gran parte entro un raggio di 300 metri dal Torrente ed entro 250 metri dall'area contigua del Parco del Po. Tali aree si trovano, inoltre, vicino ad un'area industriale esistente con ampi spazi sottoutilizzati: in coerenza con gli obiettivi dei piani sovracomunali è opportuno che, prima di impegnare nuove aree libere, si utilizzino appieno quelle esistenti.

In ultimo, non certo di importanza, si tratta di aree interessate da “*Pericolosità di alluvione*”, segnalata fin dalla DGR 22/12/2014 n. 17-792: in considerazione del fatto che il contesto in cui esse sono inserite è in gran parte libero, è doveroso mantenerlo tale, onde evitare di esporre a rischio e, conseguentemente, a gravi problemi di tutela della sicurezza e a danni economici le attività che nei nuovi edifici si andrebbero a collocare. D'altra parte, le risorse pubbliche, già assai scarse, che si dovranno reperire per le difese idrauliche dovranno essere finalizzate a proteggere gli abitati esistenti e costruiti prima che vi fosse la consapevolezza di essere ubicati in zone a rischio inondazione.

Si evidenzia anche che, come desumibile dall'Allegato Tecnico 2.2, non sono stati mai presentati in Comune progetti di strumento urbanistico esecutivo da parte dei proprietari.

b) **CC1 CC1.2₁ CC1.2₂ CC1.2₃ S183₁ S183₂** (aree nel PRG vigente a destinazione residenziale e servizi connessi)

Tale riclassificazione si fonda su diverse motivazioni.

Le aree di cui trattasi sono collocate in contesto agricolo irriguo di rilevante interesse, anche dal punto di vista della capacità d'uso (Classe III).

Inoltre, esse sono collocate in prossimità della fascia perifluviale del Sangone (**CC1** è in gran parte collocata entro un raggio di 350 metri dall'area contigua; **CC1.2** è in gran parte collocata entro un raggio di 500 metri dall'area contigua).

Tali aree sono, inoltre, posizionate lungo uno dei pochi varchi rimasti di collegamento tra l'asta del Sangone e il sistema delle aree agricole che si sviluppano fino al Torrente Chisola, quindi su un'asta importante della rete ecologica provinciale (si veda Tavola 3.3); tale aree, infine, sono totalmente decentrate rispetto ai servizi esistenti e previsti.

Si evidenzia anche che, come desumibile dall'Allegato Tecnico 2.2, non sono stati mai presentati in Comune progetti di strumento urbanistico esecutivo da parte dei proprietari.

c) **CC5₁ CC5₂ CC5.1 CC5.2 S87 S88** (aree nel PRG vigente a destinazione residenziale e servizi connessi)

Tale riclassificazione si fonda su diverse motivazioni.

Tali aree sono collocate in contesto libero ed agricolo, di rilevante interesse, anche dal punto di vista della capacità d'uso (Classe III), ancorchè con segni di puntuale disordine.

Esse sono collocate in continuità ed in prossimità della fascia perifluviale del Sangone e, quindi, di uno degli assi principali della rete ecologica provinciale (**CC5** è in gran parte collocata entro un raggio di 600 metri dall'area contigua; **CC5.1** e **CC5.2** sono entrambe collocate entro un raggio di 350 metri dall'area contigua; l'area a servizi **S87** è a ridosso dell'area contigua), in esse, quindi, è necessario tutelare e sviluppare la rete ecologica locale.

Inoltre, la zona è priva di adeguate infrastrutture.

In ultimo, non certo di importanza, si tratta di aree interessate da "*Pericolosità di alluvione*", segnalata fin dalla DGR 22/12/2014 n. 17-792: in considerazione del fatto che il contesto in cui esse sono inserite è in gran parte libero, è doveroso mantenerlo tale onde evitare di esporre a rischio e, conseguentemente, a gravi problemi di tutela della sicurezza delle persone e a danni economici per le cose che nei nuovi edifici si andrebbero a collocare. Come già sottolineato, le risorse pubbliche, già assai scarse, che si dovranno reperire per le difese idrauliche dovranno essere finalizzate a proteggere gli abitati esistenti e costruiti prima che vi fosse la consapevolezza di essere ubicati in zone a rischio inondazione.

Si evidenzia, infine, che, come desumibile dall'Allegato Tecnico 2.2, non sono stati mai presentati in Comune progetti di strumento urbanistico esecutivo da parte dei proprietari delle aree di cui trattasi e che i proprietari di alcuni mappali dell'ambito **CC5** e dell'ambito

S87 avevano chiesto al Comune, rispondendo ad uno specifico avviso pubblico, di cancellare l'edificabilità.

d) **CC17** (area nel PRG vigente a destinazione residenziale)

Tale riclassificazione si fonda su diverse motivazioni.

Essa è collocata in un importante "corridoio ecologico", uno dei pochi varchi rimasti, che connette tra loro altri due corridoi ecologici, il corridoi ecologico costituito dal Sangone con quello costituito dal Chisola (come schematizzato nella Tavola 3.4), in prossimità, oltretutto, di un'area boschiva, segnalata, ai sensi dell'art. 142 lettera g) D. Lgs 42/2004, nella TAV P2.0 del *Piano Paesaggistico Regionale* adottato nel 2015 (si veda Rapporto Ambientale al paragrafo 2.29 e Fig. 51).

Inoltre, come segnalato dall'elaborato G7 "*Carta di sintesi delle aree a diversa pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*", risulta ubicata in ambito con fenomeni di difficoltà di drenaggio delle acque sotterranee, problema a cui si aggiunge quanto segnalato nel precedente paragrafo 2.3 punto D, ossia la carenza di un sistema di smaltimento delle acque meteoriche adeguato alle previsioni di nuova edificazione del contesto.

L'area è, inoltre, in Classe III di Capacità d'uso del suolo. Trattasi di area irrigua (vedi Figura 40 del Rapporto Ambientale), lambita lungo tutto il confine occidentale da canale a cielo libero (si veda Tavola 4B del PRG vigente e Figura 41 del Rapporto Ambientale).

Si evidenzia, infine, che, come desumibile dall'Allegato Tecnico 2.2, non sono stati mai presentati in Comune progetti di strumento urbanistico esecutivo da parte dei proprietari delle aree di cui trattasi

e) **DF1₁ S105₃ S105₄** (in parte) **S105₅** (in parte) (aree nel PRG vigente a destinazione terziaria e commerciale e servizi connessi)

Tale riclassificazione si fonda su diverse motivazioni.

Innanzitutto i proprietari delle aree edificabili hanno richiesto, a seguito di avviso pubblico del Comune, di eliminare l'edificabilità prevista.

Inoltre, tale area è collocata, in gran parte, in fascia di rispetto di pozzo ed in contiguità con un'interessante cascina posta in area agricola in Classe III di Capacità d'uso del suolo.

Alle suddette aree la Variante assegna un indice territoriale pari a 0,02 mq/mq da realizzare nell'ambito di proprietà comunale DE10, subordinatamente alla dismissione al Comune dell'area corrispondente: la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile in base a tale

meccanismo perequativo, che corrisponde a una dimensione massima di circa mq 5.400, è contenuta in quella già consentita dal PRG vigente nell'ambito DE10.

Tale scelta consente al Comune di garantire nel tempo, in quanto proprietario, il mantenimento della destinazione agricola ed la promozione di azioni per lo sviluppo della rete ecologica e per le buone pratiche di agricoltura periurbana (agricoltura biologica, agricoltura con valenza paesaggistica, agricoltura sociale, produzione a chilometro zero).

8.2 La presente Proposta Tecnica conferma la scelta di riduzione delle possibilità edificatorie nelle aree normative CC di carattere residenziale, presenti nelle subaree 2 e 3.

La riduzione della capacità edificatoria delle nuove aree residenziali CC non ancora attuate, poste nell'intorno di Via Giaveno è motivata dal fatto che questo comparto urbano ha pochi servizi ed è completamente privo di scuole di ogni ordine e grado e scarse sono le possibilità per il Comune di realizzarle, dato lo stato della finanza pubblica.

Tale riduzione, già operata in sede di Progetto Preliminare, è stata modulata in base ai differenti indici di densità territoriale previsti dal PRG vigente: la maggiore riduzione è stata prevista laddove l'indice di edificabilità territoriale è maggiore, minore dove l'indice è più basso, come si evince dalla tabella riportata al precedente capitolo 6.

8.3 La presente Proposta Tecnica conferma la scelta di riduzione delle possibilità edificatorie nell'area normativa B5.2 di carattere residenziale.

Si tratta di un'area ormai compresa all'interno del contesto densamente edificato di Via Giaveno; gran parte di tale area ricade in fascia di rispetto di pozzo, pertanto questa porzione di area B5.2 viene riclassificata quale area B3.A a verde privato.

8.4 La presente Proposta Tecnica conferma la scelta di eliminazione della destinazione commerciale all'area normativa DF1₂ onde, da un lato, evitare la dismissione di attività economiche esistenti e, dall'altro, non appesantire ulteriormente questa parte di Via Giaveno, in cui risultano già presenti molte attività commerciale di media e grande dimensione e la scelta di spostare la Localizzazione L1 dal lato Sud al lato Nord di Via Giaveno (al confine con Orbassano), assegnando la destinazione commerciale all'ambito CC4.4 in luogo di quella residenziale.

Tali scelte, unitamente alle ripermetrazioni degli addensamenti, conseguono alla delibera dei criteri commerciali n. 51 del 21/07/2015 approvata dal Consiglio Comunale per l'adeguamento alla DCR n.191-43016 del 20 novembre 2012.

8.5 La presente Proposta Tecnica conferma la scelta introdotta in sede di Progetto Preliminare (in seguito all'accoglimento di un'osservazione alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare) finalizzata a trasferire dal Gerbolano mq 2.400 di SLP previsti in CC20, nell'area B2.5 del concentrico ed in un lotto limitrofo, con redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. L'area B2.5 è un'area in cui è già prevista dal PRG vigente, approvato nel 2011, un'edificabilità di circa 2.000 mq di SLP.

L'alleggerimento di edificabilità nel Gerbolano è risultata coerente con gli obiettivi più generali che la variante n. 7 persegue in questo contesto e l'incremento nel concentrico è stato valutato, con il supporto di uno specifico studio di fattibilità eseguito dal Comune, compatibile con la significativa dotazione di infrastrutture e servizi presenti in questa parte di città, dotazione che, peraltro, l'intervento medesimo incrementa e qualifica.

L'indubbio maggior valore economico dei 2.400 mq realizzabili nel concentrico, rispetto al Gerbolano, è stato tradotto in maggiori opere pubbliche, importanti per la collettività: un parcheggio ed un'area verde anche a supporto del centro storico, funzionali alla sua rivitalizzazione, anche sotto il profilo commerciale, e la soluzione dei problemi viabilistici tra Via Di Vittorio e Via XX Settembre; inoltre l'attuazione di tali previsioni urbanistiche, come già detto, è stata subordinata a Piano Particolareggiato e, cioè, ad un SUE di iniziativa pubblica e non di iniziativa privata, onde garantire il raggiungimento degli obiettivi riferiti proprio alle opere di interesse pubblico oltre che al controllo della qualità dell'insediamento.

8.6 Nella presente Proposta Tecnica sono presenti altre variazioni di dettaglio al PRG vigente correlate alla presentazione di osservazioni, prima, alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, poi, al Progetto Preliminare, non in contrasto con gli obiettivi di fondo della Variante n. 7 (contenimento consumo di suolo, valorizzazione del contesto ambientale). In particolare:

- con riferimento all'area FS13 (Centro Vicuña) sono aggiunte alcune destinazioni coerenti con il ruolo rappresentato da questa realtà
- sono state apportate modifiche limitate alla viabilità secondaria di PRG
- è stata prevista una rotonda su via Primo Maggio in corrispondenza di una delle uscite principali dello stabilimento AVIO
- è stato ridotto, nel Gerbolano, l'ambito B6.2 nel contesto di *T. Albano* e *Cascina Paolini*, restituendolo a destinazione agricola, a seguito di specifica richiesta dei proprietari, in conseguenza di avviso pubblico del Comune.

8.7 Con la presente Proposta Tecnica si è confermato quanto introdotto con il Progetto Preliminare in tema di: perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere secondo quanto fissato dal PTC2 e dal PTR; perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LR 56/77 s.m.i.; perimetrazione dell'area contigua (di cui alla LR 16/2011); adeguamento del PRG vigente in conseguenza alle scelte sul tema degli insediamenti commerciali; adeguamento alla nuova normativa antisismica.

8.8 Sono state, infine, confermate alcune **modifiche alla Parte generale delle Norme di Attuazione** introdotte con il Progetto Preliminare, integrandole sulla base di alcune osservazioni.

Le modifiche alle norme riguardano gli articoli 3, 8, 11, 15, 53, 57, 57bis, 79, 80, 81.

Alcune modifiche riguardano i temi prima richiamati, altre si riferiscono al tema della tutela ambientale e/o sono finalizzate ad una gestione più agile del PRG vigente.

La modifica più significativa, come già sottolineato, illustrando i contenuti del Progetto Preliminare, è certamente quella che consente di avviare attività agricole nelle aree a destinazione agricola (articolo 57).

Il medesimo articolo 57, inoltre, è stato integrato con la finalità di favorire la multifunzionalità dell'agricoltura e le "buone pratiche" volte a coniugare agricoltura e natura, agricoltura e paesaggio, agricoltura e fruizione sociale.

L'articolo 53 sui corsi d'acqua è stato integrato con la finalità di tutelare anche la rete idrografica minore, valorizzando il ruolo del Consorzio irriguo delle Gerbole.

Sono stati introdotti due articoli: l'articolo 80 finalizzato a massimizzare le possibilità di riutilizzo dei capannoni vuoti o sottoutilizzati in area industriale; l'art. 81 che precisa gli interventi ammissibili negli edifici utilizzati da attività produttive in aree che il PRG vigente destina alla trasformazione in senso residenziale o terziario.

9. Calcoli e verifiche quantitative. Dati per la "Scheda quantitativa dei dati urbani"

Si riportano alcuni dati di sintesi relativi alle scelte della Variante n. 7 o correlati alle scelte medesime.

Nella **Tabella n. 1** sono evidenziati, per l'ambito oggetto di approfondimento della Variante n. 7, costituito dal *Gerbolano Tetti Francesi*, i dati quantitativi relativi alle aree edificabili e non ancora edificate nel PRG vigente ed a quelle di cui si propone la loro ridestinazione all'uso agricolo.

TABELLA n. 1 – Gerbolano Tetti Francesi			
Aree edificabili non ancora edificate	Superficie Territoriali in Mq	Stralci Variante n. 7 in Mq	Aree con PEC Approvati in Mq
B4.1	4.605		
B5.2	18.996	9.695	
B9.2 e B.9.4	21.282		
Cc1	18.870	18.870	
Cc1.2	23.774	23.774	
Cc2.1	13.846		
Cc2.2 e Cc2.3	30.095		
Cc4.1	4.804		
Cc4.2	3.898		
Cc4.3	7.784		
Cc4.4	12.982		
Cc4.5	22.000		
Cc5	90.493	90.493	
Cc5.1	15.441	15.441	
Cc5.2	24.391	24.391	
Cc6	25.979		
Cc6.1	8.715		
Cc6.2	19.958		
Cc7	19.815		
Cc8	28.898		
Cc9 e Cc10 e Cc22.1 e Cc22.2	90.709		90.709
Cc11	9.283		9.283
Cc12.1 e Cc12.2	14.690		
Cc14	16.971		
Cc17	9.614	9.614	
Cc20 e Cc20.1	38.007		
Cc21	8.125		8.125
DC4	54.375	54.375	
DF1	25.973	25.973	
Totale aree edificabili ma non ancora edificate	684.373		
Totale aree stralciate		272.626	
Superficie delle aree con PEC approvati			108.117
Totale aree edificabili senza Pec approvati	576.256		
Superficie aree stralciate	272.626		
Aree ancora edificabili dopo gli stralci della Variante n. 7	411.747		
% Aree edificabili stralciate dalla variante n. 7 rispetto a quelle ancora inedificate, ma edificabili in base al PRG vigente	39,84%		
% Aree edificabili stralciate dalla variante n. 7 rispetto a quelle ancora inedificate, ma edificabili in base al PRG vigente senza pec approvati	47,31%		

Nella **Tabella n. 2** sono evidenziati i dati della Variante n. 7, articolati per subaree di indagine, riferiti alle superfici ridestinate all'agricoltura con la relativa variazione di SLP residenziale/abitanti o di SLP produttiva e terziaria.

TABELLA n. 2	A Superficie territoriale ridestinata ad uso agricolo E* o verde privato MQ	B Abitanti in riduzione per stralcio aree edificabili N° Ab	C SLP ed Abitanti in riduzione per abbassamento indice o trasferimento N° Ab	D Variazioni superficie aree produttive o terziarie /commerciali MQ	E DATI di SINTESI	F Aree normative interessate
SUBAREA 1	130.325 erano residenziali	- 422 (- 639)			- 422 abitanti (- 639 abitanti)	CC5, CC5.1, CC5.2
SUBAREA 2			SLP – 6.544 Ab - 131 (- 199) - 74 (-112) in CC4.4	+ 3.692 in CC4.4	- 131 abitanti (- 199 abitanti)	CC2.1, CC2.2, CC2.3, CC4.3
SUBAREA 3	9.695 (in B5.2) erano residenziali 25.973 (in DF1) erano terziario commerciale	- 34 (- 52)	SLP – 5.303 Ab -107 (- 161)	- 25.973 ST corrispondente a - 5.971 di SLP	- 141 abitanti (- 213 abitanti) e - mq 5.971 SLP terziaria commerciale - mq 35.668 di superficie territoriale edificabile	per le colonne A,B,D: B5.2, DF1 per la colonna C: CC6, CC6.1, CC6.2, CC7, CC8
SUBAREA 4	-----	-----	-----	-----	-----	
SUBAREA 5	9.614 (in CC17) erano residenziali	- 34 (- 51)	in CC20 SLP – 2.400 Ab – 48 (- 73)		- 82 abitanti (- 124 abitanti)	CC17 CC20
SUBAREA 6	42.644 erano residenziali 54.375 (DC4) erano produttive	- 123 (- 186)		- 54.375 ST corrispondente a - 21.356 di SLP	- 123 abitanti (- 186 abitanti) e - mq 21.356 SLP produttiva - mq 54.375 di superficie territoriale edificabile	CC1 CC1.2 DC4
TOTALI	272.626 mq	- 613 (- 928)	- 286 (- 433) e – 14.247 di SLP	- 80.348 mq di ST e – 27.327 di SLP		
TOTALE B + C nel Gerbolano		- 973 abitanti (- 1473 abitanti) Valore Medio - 1223				
Area B2.5 in Nord Sangone			SLP + 2.400 Ab + 48 (+ 73)			
	NB il dato riferito agli abitanti esterno alla parentesi è calcolato con indice di 50 mq/abitante (parametro adottato dal PRGC vigente per alcune aree); il dato in parentesi è calcolato con indice di 33 mq/abitante,					

Elaborando ulteriormente i dati riportati nella Tabella n. 2 ed integrandoli con altri dati presenti nelle Tabelle contenute nella Relazione Illustrativa del PRG vigente, si ricava quanto in appresso:

TABELLA n. 3	A Superficie territoriale ridestinata ad uso agricolo E* o verde privato MQ	B Abitanti in riduzione per riclassificazione in E* o verde privato di aree edificabili N° Ab	C SLP in diminuzione per riclassificazioni in E* o verde privato di aree edificabili MQ	D SLP in diminuzione per effetto della riduzione degli indici di edificabilità MQ	E SLP Totale in diminuzione rispetto al PRG del 2011 MQ
CC5	90.493	- 307	- 15.350		
CC5.1	15.441	- 50	- 2.520		
CC5.2	24.391	- 65	- 3.265		
SUBAREA 1	130.325 residenziali nel PRG 2011	- 422 (- 639)	- 21.135	0	- 21.135
CC2.1, C2.2, CC2.3, CC4.3				- 6.544	
SUBAREA 2	0	0	0	- 6.544	- 6.544
B5.2	9.695 (in B5.2) residenziali nel PRG 2011	- 34 (- 52)	- 1.700		
DF1	25.973 (in DF1) terziario/ commerciale nel PRG 2011		- 5.971 terziario/ commerciale nel PRG 2011		
CC6, CC6.1, CC6.2, CC7, CC8				- 5.303	
SUBAREA 3	35.668	- 34 (- 52)	-7.671	- 5.303	-12.974
CC17	9.614	- 34 (- 51)	- 1.692		
CC20	0			- 2.400 ma trasferiti in B2.5 in Nord Sangone + 2.400	
SUBAREA 5	9.614 residenziali nel PRG 2011	- 34 (- 51)	- 1.692	0	- 1.692
CC1	18.870 residenziali nel PRG 2011	- 48 (-72)	- 2.388		
CC1.2	23.774 residenziali nel PRG 2011	- 75 (-114)	- 3.705		
DC4	54.375 produttive nel PRG 2011		- 21.356		
SUBAREA 6	97.019	- 123 (- 186)	- 27.449	0	- 27.449
TOTALI	272.626 mq di cui E* mq 262.931 e verde privato mq 9.695	- 613 (- 928)	- 57.947 di cui mq 30.620 residenziali e mq 21.356 produttiva e mq 5.971 commerciale (1)	- 11.847 residenziale	- 69.794 di cui mq. 42.467 residenziali e mq 27.327 produttiva e commerciale
	(1) per quanto riguarda la destinazione commerciale, come si evince dalla Tabella precedente, nella Variante l'area CC4.4 destinata dal PRG vigente a residenza per mq 3.692 di SLP è stata destinata a terziario e commercio per la medesima SLP				

Nella **Tabella n. 4** sono, inoltre, evidenziati i dati relativi alle aree a servizi che subiscono variazioni con la Variante n. 7

TABELLA n. 4	A Denominazione area servizi per la residenza	B Variazione area a servizi per la residenza Mq	C Denominazione area servizi per insediamenti produttivi	D Variazione area servizi per insediamenti produttivi Mq	C Denominazione area servizi per insediamenti direzionali e commerciali	D Variazione area servizi per insediamenti direzionali e commerciali Mq
SUBAREA 1	S87 S88	- 41072 -8236				
SUBAREA 2					S105	-16700
SUBAREA 3	S99	- 1800			S99 da SUE	+ 2710 + 982
SUBAREA 4						
SUBAREA 5						
SUBAREA 6	S183	- 2950 - 3145	S187	- 5137 - 4371		
TOTALI Gerbolano Sud Sangone		- 57203		- 9508		- 13008
B2.5 Nord Sangone	S20	-8209 + 6556 = - 1653				

Per quanto riguarda la verifica degli standard, in conseguenza delle scelte della Variante n. 7, la situazione è la seguente:

A) Gerbolano Tetti Francesi, denominato Nord Sangone nel PRG Vigente:

A1) Servizi per la residenza:

dati PRG vigente¹:

Abitanti previsti 11.486

Totale Fabbisogno mq 287.150

Totale previsione mq. 328.047

dati Variante n. 7:

Abitanti previsti: $11.486 - 1.223 = 10.263$

Fabbisogno: $10.263 \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 256.575$

Totale previsione: $328.047 - 57.203 = \text{mq } 270.844 > \text{mq } 256.575$

A2) Servizi per insediamenti produttivi:

dati PRG vigente:

Totale Fabbisogno mq 245.746

Totale previsione mq. 317.409

dati Variante n. 7:

ST DC4 mq 54.375

Fabbisogno: $245.746 - (54.375 \times 0,20) = \text{mq } 234.871$

Totale previsione: $317.409 - 9508 = \text{mq } 307.901 > \text{mq } 234.871$

A3) Servizi per insediamenti direzionali commerciali:

dati PRG vigente:

Totale Fabbisogno mq 113.984

¹ i dati sono estratti dalla Relazione Illustrativa del PRG vigente, aggiornato alla variante parziale n. 5 approvata con DCC n. 54 del 20/6/2013

Totale previsione mq. 142.785

dati Variante n. 7:

SLP di DF1 mq 5.971; SLP di CC4.4 mq 3.692

Fabbisogno: $113.984 - (5.971 \times 1) + (3692 \times 1) = \text{mq } 111.705$

Totale previsione: $142.785 - 13.008 = \text{mq } 129.777 > \text{mq } 111.705$

B) Nord Sangone

B1) Servizi per la residenza:

dati PRG vigente:

Abitanti previsti 11.741

Totale Fabbisogno mq 293.525

Totale previsione mq. 417.604

dati Variante n. 7:

Abitanti previsti: $11.741 + 73 = 11.814$

Fabbisogno: $11.814 \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 295.350$

Totale previsione: $417.604 - 1.653 = \text{mq } 415.951 > \text{mq } 295.350$

10. Verifica di compatibilità col Piano di Classificazione Acustica comunale

In appresso si riportano estratti della Tavola del *Piano di Classificazione Acustica Comunale* (PCA) del Comune di Rivalta.

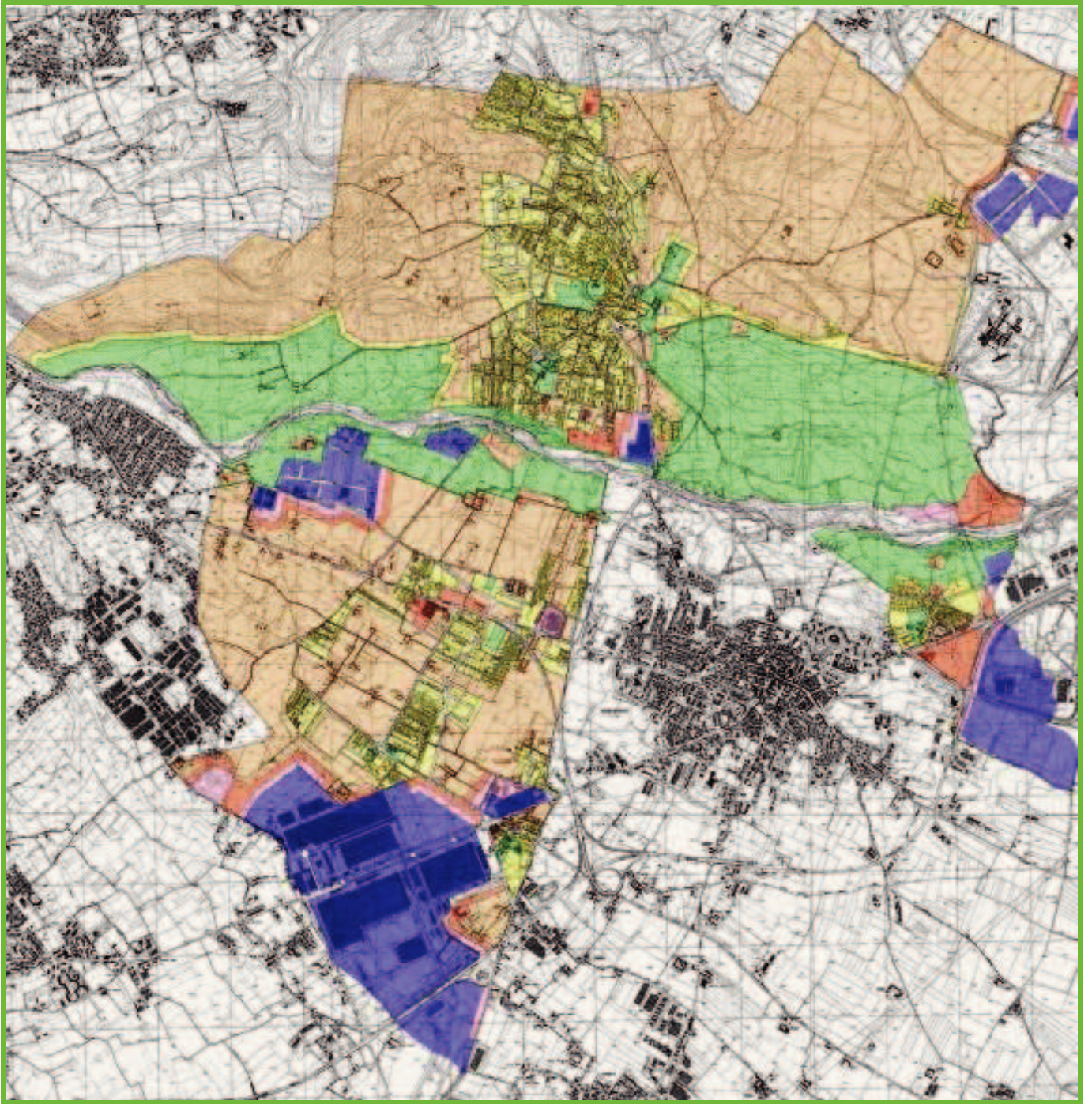
IL PCA non risulta ancora aggiornato rispetto alle scelte contenute nell'ultima variante generale al PRG vigente (approvata nel 2011); quindi, per il contesto oggetto della presente variante n. 7, il PCA "*fotografia*" una situazione diversa da quella conseguente alle scelte effettuate con la citata seconda variante generale, la quale ha reso edificabile una significativa parte delle aree agricole, classificate, proprio perché a destinazione agricola prima della variante generale, in classe III nel PCA.

Quando le scelte della variante n. 7 saranno definitivamente approvate, il PCA tornerà ad essere adeguato alla destinazione agricola riassegnata alle aree prossime al Sangone ed a quelle prossime ai corridoi ecologici da tutelare.

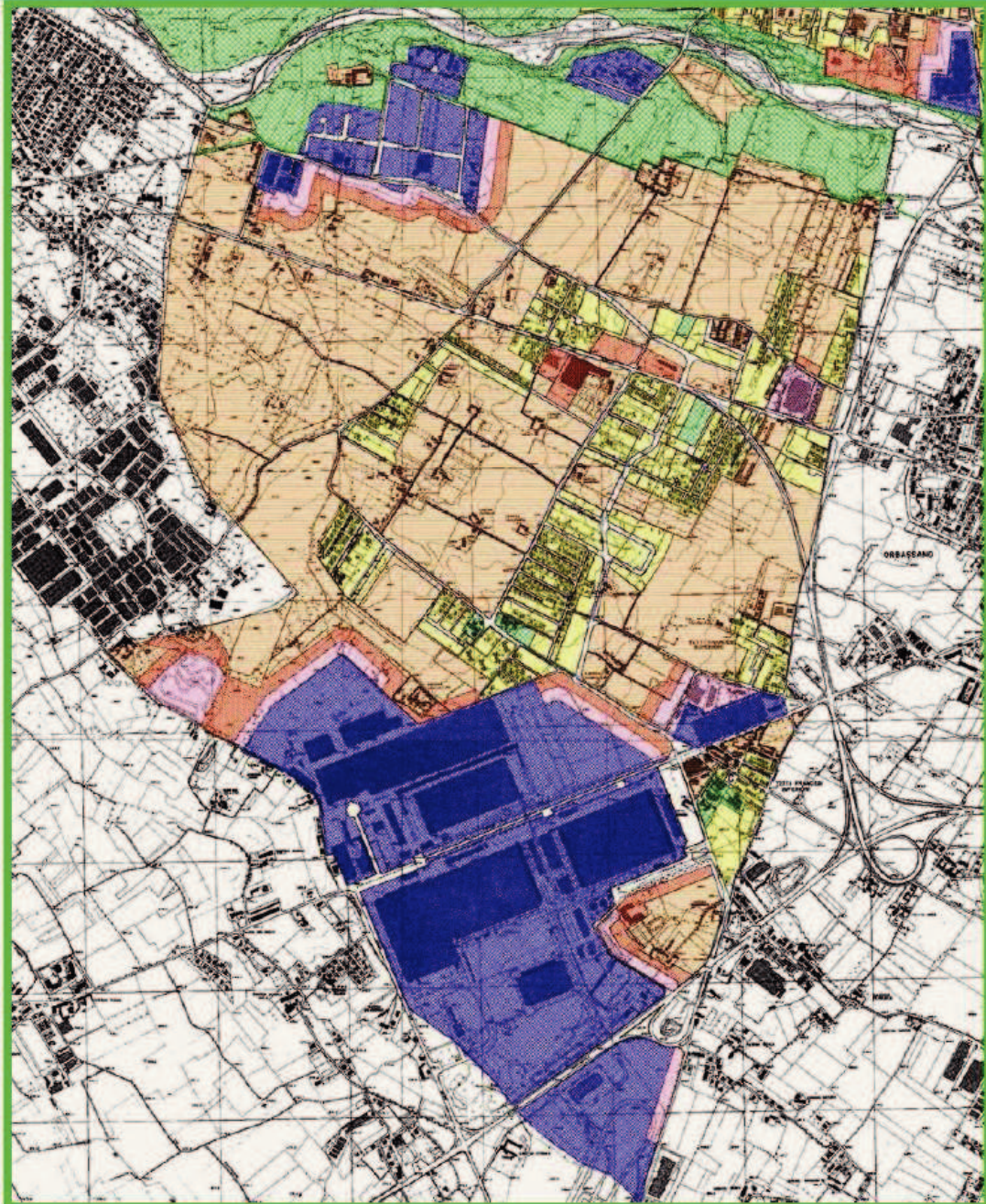
Il PCA dovrà, invece, essere aggiornato per quel che riguarda l'area delle *Casermette* e dell'ex *Indesit*, aree per le quali la seconda variante generale aveva previsto destinazioni diverse da quella industriale (per l'area DE10 ex *Casermette*, le destinazioni residenziale, terziaria e commerciale, per l'area DE9 ex *Indesit*, anche le destinazioni terziaria e commerciale), destinazioni confermate dalla variante n. 7.








L'area DE10 potrà ricadere in Classe III; tra l'area DE10 e l'area DC6 si devono realizzare, però, due fasce cuscinetto: una fascia in Classe V all'interno dell'area industriale DC6 ed una fascia in Classe IV dentro DE10; l'area DE9 potrà essere collocata in Classe IV in modo da fungere da cuscinetto rispetto tra la Classe V dell'area DB2 e la Classe III sul lato opposto di Via Primo Maggio.

Intorno a Via Giaveno, le aree che si affacciano direttamente su Via Giaveno saranno collocate in Classe III (se la destinazione prevalente è residenziale) o Classe IV (se prevale la media o grande distribuzione); quelle più interne in Classe III, studiando le opportune fasce cuscinetto per evitare il contatto diretto tra Classe II e Classe IV.



Il PCA comunale



	Classe I - Aree particolarmente protette
	Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
	Classe III- Aree di tipo misto
	Classe IV - Aree di intensa attività umana
	Classe V - Aree prevalentemente industriali
	Classe VI - Aree esclusivamente industriali
	a,b,c aree destinate a spettacolo

Legenda

Il PCA comunale: l'ambito Gerbolano – Tetti Francesi

11. Elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante n. 7

La presente Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è costituita dai seguenti elaborati:

- A) OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE: sintesi e note tecniche, controdeduzioni
- B) TAVOLA “Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare”

C) PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO: Elaborati

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1.1 TESTO contenente la “*Verifica di compatibilità col Piano di Classificazione Acustica comunale*” ed i dati per la “*Scheda quantitativa dei dati urbani*”
- 1.2 ALLEGATO: Perimetrazione aree dense, di transizione e libere ex Art. 16 comma 7 NdA del PTC2 (1:10.000)

2. ALLEGATI TECNICI

- 2.1 Elaborati relativi agli aspetti geologici, idraulici e sismici
 - 2.1.1 Relazione sul quadro del dissesto e certificazione ex art. 15, comma 2, lettera b) LR 56/77 e s.m.i.
 - 2.1.2 Studio di microzonazione sismica - Livello 1. Relazione geologico-tecnica – Elaborato G12
 - 2.1.3 Studio di microzonazione sismica - Livello 1. Carta dell’acclività – Elaborato G13
 - 2.1.4 Studio di microzonazione sismica - Livello 1. Carta delle indagini – Elaborato G14
 - 2.1.5 Studio di microzonazione sismica - Livello 1. Carta geologico-tecnica – Elaborato G15
 - 2.1.6 Studio di microzonazione sismica - Livello 1. Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Elaborato G16
 - 2.1.7 Relazione geologica di dettaglio per l’area B2.5 – Elaborato G8.1
 - 2.1.8 La Variante n. 7 e la Direttiva Alluvioni
- 2.2 Tabella 1 “Livello di attuazione delle previsioni edificatorie delle aree normative B, BC, CC, DC4, DE6, DE7, DE10, DF1 – Zona Sud Sangone (Gerbole, Prabernasca, Tetti Francesi)”
- 2.3 Le subaree di indagine in sponda destra Sangone. Abitanti residenti e abitanti previsti dal PRG vigente
- 2.4 Dotazione scolastica in Gerbole e Tetti Francesi

3. TAVOLE

- 3.1 Perimetrazione dell’ambito “Gerbolano Tetti Francesi” in sponda destra Sangone oggetto di approfondimento per il contenimento del consumo di suolo
- 3.2.1 Perimetrazione delle aree urbanistiche oggetto di variante (1:2000)
- 3.2.2 Tavole di progetto (1:2000)
- 3.3 Schema direttore delle scelte della variante nell’ambito “Gerbolano Tetti Francesi” (1:25.000)
- 3.4 Planimetria sintetica rappresentativa delle fasce marginali dei P.R.G.C. dei comuni contermini rispetto all’ambito “Gerbolano Tetti Francesi” (1:25.000)
- 3.5 Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale ex Art. 14 comma 2 L.R. 56/1977 e s.m.i.
- 3.6 Perimetrazione del centro abitato ex Art. 12 comma 5bis L.R. 56/1977 e s.m.i. (1:10.000)
- 3.7 Aree contigue della fascia fluviale del Po: il Sangone a Rivalta di Torino
- 3.8 L’area oggetto di variante nei piani sovracomunali

4. NORME DI ATTUAZIONE

- 4.1 Parte Generale
- 4.2 Tabelle

5. RAPPORTO AMBIENTALE contenente il Programma di monitoraggio (PMA)

6. RAPPORTO AMBIENTALE: sintesi non tecnica

ALLEGATO A

Sintesi dei pareri degli Enti in Conferenza di pianificazione e valutazione e termini del recepimento delle relative indicazioni nella Variante n. 7

Sono pervenute in sede di conferenza di pianificazione i pareri scritti dei seguenti Enti: Regione Piemonte Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio, Regione Piemonte Direzione OOPP Difesa Suolo, Città Metropolitana di Torino, ATO3, Comune di Orbassano; nella Tabella seguente si riporta una sintesi di ciascun parere (colonna sinistra) confrontata con quanto è stato recepito già dal Progetto Preliminare della Variante n. 7 (colonna destra):

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
<p>1) Parere della Regione Piemonte Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio: nel parere si esprimono osservazioni e contributi in merito ai seguenti aspetti:</p>	
<p>a) indicazioni per la stesura del Rapporto Ambientale:</p> <p>- in merito alle risorse idriche, con riferimento alle fasce di rispetto dei pozzi si sottolinea come <i>“... non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell’attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa”</i></p>	<p>La Variante prevede lo stralcio dell’edificabilità della parte di B5.2, che nel PRG vigente ricade in fascia di rispetto di pozzo per fini idropotabili; inoltre sono state stralciate le aree CC5.21, CC5.12, CC5.13 che nel PRG vigente ricadono in parte in fascia di rispetto di un altro pozzo collocato in comune di Orbassano.</p>
<p>- in merito ai rifiuti <i>“... si valuta positivamente la volontà del comune di riservare delle apposite aree da adibire al ... servizio di raccolta differenziata”</i></p>	
<p>- in merito al rischio industriale, occorrerà verificare in sede di Rapporto Ambientale la compatibilità delle scelte in variante con l’elaborato RIR già approvato e introdotto nel PRG vigente</p>	<p>Con la seconda variante generale di PRG, approvata nel 2011, contenente l’elaborato RIR, sono state introdotte, rispetto al previgente PRG del 1995, proprio nel Gerbolano/Tetti Francesi contesto entro cui è ubicata l’attività RIR diverse nuove aree residenziali (tra le quali CC1, CC1.2, CC5, CC5.1, CC5.2, B5.1, B5.2, B5, B9.2parte, B9.4parte, CC17, CC20, CC20.1, CC21, CC4.4 e l’area ex Casermette denominata DE10) ed alcune nuove aree per attività terziarie (oltre la già citata DE10, anche CC4.5, DF1) ed una nuova area produttiva DC4.</p> <p>La variante n. 7, viceversa, alleggerisce la presenza di insediamenti residenziali, industriali e commerciali nel Gerbolano Tetti Francesi, prevedendo lo stralcio di alcune aree introdotte nel 2011 ed, in particolare: CC1, CC1.2, CC5, CC5.1, CC5.2, B5.1, B5.2 (in parte), CC17, DC4 e DF11.</p> <p>In considerazione del fatto che il PRG vigente è</p>

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
	stato nel 2011 considerato compatibile con la presenza RIR, a maggior ragione lo sono le scelte compiute dalla Variante n. 7.
<p>- in merito al commercio, oltre che rammentare la procedura di adeguamento previste per legge e dalle DCR regionali in materia, si rileva come: la localizzazione L1.b di Via I° Maggio dovrà essere considerata entro l'Addensamento A3; le localizzazioni L1.1, L1.2, L1.4 dovranno essere separate tra loro da lotti in cui non sia ammessa la destinazione commerciale onde non si configuri un unico insediamento L1 di superficie superiore a quella massima consentita dalle norme; per la localizzazione 1.4 dovrà essere verificata la condizione di essere localizzata effettivamente in "centro abitato" così come definito dall'art. 11 comma 8bis della DCR sul commercio</p>	<p>Tutte le condizioni citate sono state prese in considerazione nell'ambito della Delibera dei criteri commerciali approvata dal Comune con DCC 51/2015; in sede di elaborazione della variante è stato predisposto apposito elaborato <i>3.5 Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale ex Art. 14 comma 2 L.R. 56/1977 e s.m.i.</i></p> <p>Si evidenzia che indicazioni esplicitate dalla Regione sono state sostanzialmente recepite già in sede di approvazione della Delibera DCC 51/2015.</p>
<p>- in merito al territorio rurale, suolo, attività agricole, fauna selvatica: il parere segnala in particolare l'analisi di coerenza con il PTR, inoltre sottolinea come (cosa già segnalata nella Proposta Tecnica) "... anche ai territori ricadenti in terza classe di capacità d'uso dei suoli, qualora i territori in prima classe siano assenti o inferiori al 10% del territorio comunale" si applica la tutela ai sensi dell'art. 26 comma 2 del PTR</p>	<p>La restituzione alla destinazione agricola di oltre 270.000 di suolo edificabile in base al PRG vigente si fonda su diverse motivazioni tra le quali quelle indicate dal parere regionale.</p>
<p>- in merito al tema territorio e paesaggio: segnala dove è inserito il territorio di Rivalta nel PTR (AIT9 Torino) e nel PPR (Ambito 36 Torinese) e precisa che non vi sono presenti, nell'ambito in variante, aree tutelate ex art. 142 D. Lgs. 42/2004</p> <p>- in ordine al Piano Territoriale Regionale: si ricorda il rispetto delle direttive del PTR ed il fatto che tali direttive vadano nella direzione di ridurre il consumo di suolo; si segnala il progetto regionale avviato per monitorare il consumo di suolo; infine "Prendendo atto della consistente riduzione di suolo consumato si riconosce il merito di questa proposta progettuale di essere sostanzialmente conforme a tali direttive"</p>	<p>In sede di elaborazione della variante è stato predisposto apposito elaborato <i>3.8 L'area oggetto di variante nei piani sovracomunali</i> ed il tema è stato anche sviluppato nell'elaborato 5. <i>Rapporto Ambientale.</i></p> <p>Il perseguimento degli indirizzi dei piani sovracomunali finalizzati al contenimento del consumo di suolo ha informato la variante n. 7.</p>
<p>- in ordine al Piano Paesaggistico Regionale, adottato il 18 maggio 2015, oltre a richiedere di valutare gli effetti delle previsioni di piano in relazione ai processi di frammentazione ambientale, si richiede che</p>	<p>La variante rende il PRG più coerente con gli indirizzi del PPR; per quel riguarda la salvaguardia delle visuali, tale criterio è stato adottato in sede di redazione della variante, nella quale è stato anche introdotto un articolo</p>

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
<p>“... nel Rapporto Ambientale sia prevista l’attenzione alla salvaguardia delle visuali, affinché gli interventi previsti costituiscano spunto per riqualificare l’immagine paesaggistica locale e migliorare complessivamente il valore scenico dei luoghi”</p>	<p>specifico nelle Norme di Attuazione. Anche nel programma di monitoraggio del Rapporto Ambientale è stato preso in considerazione il tema.</p>
<p>- in ordine al tema delle mitigazioni e compensazioni ambientali: dovranno essere individuate specifiche misure di mitigazione e compensazione ambientale; prima dell’inserimento di nuove specie venga definita “... un’analisi agronomica al fine di selezionare specie con dimensione della chioma e struttura dell’apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite.”</p>	<p>Il tema delle mitigazioni e compensazioni è stato specificatamente trattato nel Rapporto Ambientale. Poiché, però, la variante ha carattere di riduzione della pressione edificatoria, il tema delle mitigazioni e compensazioni non si pone, se non per l’unico caso in cui si prevede un incremento edificatorio (B2.5) contestuale, però, ad una pari riduzione nel Gerbolano.</p> <p>In questo caso la compensazione è il parcheggio e la realizzazione di una area a verde a ridosso del centro storico; la mitigazione sta nella richiesta di un’adeguata dotazione di superfici permeabili e di alberature.</p> <p>Nelle NTA è stato, inoltre, inserito un articolo volto ad incentivare la messa a dimora di alberi ed arbusti di specie autoctone (Art. 57bis)</p>
<p>- in ordine al contenuto del Rapporto ambientale, la Regione ricorda che esso dovrà fornire: le informazioni elencate nell’Allegato VI del D. Lgs. 4/2008; i contenuti del documento “<i>Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale</i>” di cui alla DGR 12/1/2015 n. 21-892 opportunamente calibrati in relazione alle caratteristiche del Comune; tavole rappresentative; programma di monitoraggio; sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale.</p>	<p>il Rapporto Ambientale è stato predisposto seguendo le indicazioni contenute nella DGR 12/1/2015 n. 21-892</p>
<p>b) aspetti urbanistici: la Regione “... ribadisce l’apprezzamento per il concreto sforzo attuato per ridurre il consumo del suolo e valorizzare gli spazi destinati all’agricoltura e il loro paesaggio.” e specifica che</p>	
<p>- per l’area DE10 “...in cui si applica in maniera efficace il principio perequativo” ritiene opportuni alcuni approfondimenti a livello progettuale, relativamente all’ingombro dell’edificato ed alle densità edificatorie</p>	<p>Per quanto riguarda la DE10 la variante n. 7 non prevede alcun incremento edificatorio rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente: il meccanismo perequativo applicato alle aree E*, cioè alle aree restituite con la presente variante alla destinazione agricola, se completamente attuato, può determinare la realizzazione di complessivi circa 5.400 mq di</p>

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
	<p>SLP, che dovranno essere compresi nella capacità edificatoria di DE10 già assentita dal PRG vigente, ossia 41.700 mq.</p> <p>Gli approfondimenti progettuali sono già stati effettuati dal Comune di Rivalta mediante concorso di idee e studio di fattibilità.</p> <p>La variante, che, lo si ribadisce, non contempla né incrementi edificatori né nuove destinazioni rispetto al PRG, prevede che, in sede di strumento urbanistico esecutivo o studio d'ambito di iniziativa pubblica, siano precisati i lotti o parti di essi destinati alla perequazione.</p>
<p>- potranno essere definite prescrizioni per il risparmio energetico</p>	<p>Il Comune di Rivalta è già dotato di Allegato Energetico al Regolamento edilizio</p>
<p>- si dovrà compilare la scheda quantitativa dei dati urbani</p>	<p>Nella Relazione Illustrativa della Variante sono riportati i dati richiamati nella Scheda quantitativa dei dati urbani.</p>
<p>c) aspetti idrogeologici: per essi si rinvia al parere unico del Settore prevenzione territoriale del rischio idrogeologico area di Torino (successivo punto 2).</p>	
<p>2) Parere della Regione Piemonte Direzione OOPP Difesa Suolo Settore prevenzione territoriale del rischio idrogeologico area di Torino: il Servizio Regionale, dopo avere espresso un parere scritto, ha precisato, in sede di conferenza di pianificazione, che poichè “ ... <i>si è in presenza di una variante strutturale avente per oggetto solo alcune aree puntuali, dalle quali viene rimosso il diritto di edificazione, dichiara che le osservazioni di carattere generale esplicitate nel parere non necessitano di essere prese in considerazione nelle successive fasi della presente variante. Pertanto riassumendo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>lo studio sismico esteso all'intero territorio, adottato dal Comune di Rivalta di Torino con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente II V.G. - VARIANTE n.7, è ritenuto adeguato e pertanto è stato rilasciato parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001;</i> - <i>non è necessario che siano sviluppate le richieste di carattere generale dettagliate alla pagina n.4 del parere unico della Direzione Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione</i> 	<p>Gli approfondimenti richiesti sono stati sviluppati negli specifici elaborati redatti dai Geologi incaricati.</p> <p>Si precisa che nella variante non vi è nessuna area in cui sia previsto un cambio di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.</p> <p>Vi è una sola area, a ridosso del centro storico, in cui è previsto un incremento di carico antropico di circa 70 unità, ma con la stessa destinazione d'uso del PRG vigente. Si tratta dell'area B2.5 in cui è previsto l'atterraggio di una volumetria proveniente dal Gerbolano.</p> <p>Per tale area è stato previsto specifico elaborato geologico 2.1.7.</p>

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
<p><i>Piemonte;</i> – <i>si richiede solo di sviluppare gli approfondimenti previsti dalla fase III della 7/LAP, in assenza di nuove aree, per quelle aree dove è previsto un cambio di destinazione d'uso con incremento di carico antropico”.</i></p>	
<p>3) Parere della Città Metropolitana di Torino: a) Servizio Pianificazione Territoriale: il contenimento della crescita insediativa residenziale e produttiva, riformulando previsioni contenute nel piano vigente, contribuisce ad attuare un equilibrato sviluppo del territorio sotto il profilo della sostenibilità e del limitato consumo di suolo agricolo, nel rispetto degli articoli 14, 15, 17 e 21 delle NdA del PTC2;</p>	
<p>il Progetto Preliminare dovrà valutare la capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente.</p>	<p>La Variante n. 7 ha valutato la capacità insediativa residua del PRG vigente nel contesto oggetto di variante, riportando i dati nella presente Relazione Illustrativa al capitolo 8.</p>
<p>Lo stralcio di aree residenziali/produttive non deve determinare vuoti inutilizzabili per uso agricolo.</p>	<p>Tenendo conto di tale considerazione e di una specifica osservazione relativa all’area B5.2, tale area non è stata completamente stralciata, ma solamente ridotta a tutela del pozzo esistente.</p>
<p>Eventuali compensazioni ambientali dovranno essere realizzate su aree pubbliche.</p>	<p>La variante prevede l’incremento edificatorio in una sola area (B2.5) a ridosso del centro storico, per effetto del trasferimento di SLP proveniente dal Gerbolano (CC20). In questo caso la variante prevede che la maggiore quantità edificabile in quest’area sia compensata con la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico ed un’area verde; con l’intervento si dà, inoltre, soluzione a un problema di viabilità locale in corrispondenza dell’intersezione tra Via Di Vittorio e Via XX Settembre.</p>
<p>La variante deve recepire l’estensione su Via I° Maggio della SFM5 in base all’art. 37 comma 2 del PTC2</p>	<p>Tale indicazione è stata recepita sulle tavole 3.2.2 della variante.</p>
<p>La DE10 e la DE9.1, già individuate dal PRG vigente, dovranno essere approfondite in considerazione della loro collocazione (prossimità FIAT, prossimità confine Comune di Orbassano, posizionate sullo stesso asse) e dell’eventuale aumento di traffico e conseguente rumore e fabbisogno di parcheggi.</p>	<p>Le destinazioni e le quantità edificatorie previste per queste aree sono le stesse del PRG vigente; una parte della DE9.1 è stata inserita con la delibera dei criteri commerciali in addensamento A3, sia per favorire il recupero dell’immobile (da anni non utilizzato) sia per valorizzare l’interessante prospetto dello stesso. Il fabbisogno di parcheggi indotto dalla</p>

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
	trasformazione delle due aree dovrà essere risolto all'interno delle aree stesse e/o nell'immediato intorno riqualificando il sistema della viabilità con le risorse recuperabili dagli oneri di urbanizzazione.
Si richiede di valutare il potenziale incremento dei flussi di traffico su Via Giaveno derivante dalle modifiche avanzate dalla Variante n.7	Le scelte della variante inducono, per effetto degli stralci di aree edificabili sia residenziali sia commerciali e per effetto della riduzione della capacità edificatoria di aree prossime a Via Giaveno, un minore impatto di flussi di traffico di merci e persone rispetto al PRG vigente. Infatti: per quanto riguarda in particolare il commercio, in conseguenza anche della delibera dei criteri, non è più prevista una localizzazione commerciale L2 e la variante prevede uno stralcio di area edificabile per fini commerciali corrispondente ad una superficie territoriale di oltre 25.000 mq. Per quanto riguarda le localizzazioni L1 su via Giaveno vi sono le stesse localizzazioni del PRG vigente, con una sola differenza: al confine con il Comune di Orbassano il PRG vigente prevede una L1 sul lato Sud di Via Giaveno, la variante n. 7 sul lato Nord, onde evitare una problematica commistione con le residenze esistenti e previste.
Si devono definire le aree dense, di transizione e libere secondo quanto approfondito nel Tavolo Tecnico del 9/5/2015 presso la Città Metropolitana alla presenza dei Tecnici comunali e dei Professionisti incaricati	L'Elaborato 1.2 allegato alla Relazione Illustrativa contiene la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, secondo quanto concordato nel tavolo tecnico del 9/5/2015.
La variante dovrà fornire i dati per l'aggiornamento del monitoraggio ambientale di cui al relativo piano del PTC2. Le tavole di Piano dovranno evidenziare eventuale esistenza di aree gravate da usi civici.	La relazione ed il rapporto ambientale forniscono i dati utili per il monitoraggio del PTC2. Il Comune sta svolgendo un'analisi accurata per verificare i casi di usi civici su tutto il territorio. Non appena completati saranno inseriti nelle tavole di PRGC con altra specifica variante. La Variante n. 7 non prevedendo nessuna nuova area edificabile, ma al contrario, togliendole non può comportare alcun aggravio in tal senso.
Si deve verificare l'esistenza di aree vincolate dal PPR almeno per la porzione oggetto di modifiche	Si è proceduto a tale verifica, riportando questi elementi nel Rapporto Ambientale e nell'elaborato 3.8. In sintesi le aree vincolate nel PPR nell'ambito oggetto di modifiche sono: - le aree contigue delle aree protette del Po (fascia del Sangone) - un'area boscata nel varco tra Fiat Rivalta e

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
	Bruino. Il PPR segnala tra le componenti storico-culturali la Cascina Prabernasca e il suo contesto
<p>b) Servizio tutela e valutazione ambientale: premesso che gli obiettivi di contenimento dello sprawling residenziale e delle ulteriori espansioni verso il contesto agricolo e il controllo dei livelli di densificazione e la tutela dei corridoi visuali sono obiettivi coerenti con gli articoli 15, 16 17, 21, 22, 23 delle NdA del PTC2, si richiede nel rapporto ambientale di:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - valutare l'entità ed i caratteri dello stock abitativo inutilizzato al fine di utilizzarlo per rispondere al fabbisogno abitativo 	Il Comune nel corso degli ultimi anni ha proceduto a verifica dello stock inutilizzato addivenendo ad una valutazione di circa 300 abitazioni vuote nel territorio comunale.
<ul style="list-style-type: none"> - dettagliare dati relativi alle aree restituite all'uso agricolo 	Le aree edificabili in base al PRG vigente, ma non ancora edificate nel contesto di variante Gerbolano Tetti Francesi ammontano ad una superficie di mq 684.373. Se si escludono quelle già dotate di PEC approvato, le aree ancora edificabili ammontano a mq. 576.256. La variante restituisce all'uso agricolo (aree E*) mq 262.931 e a verde privato ulteriori mq 9.695 per un totale di mq 272.626.
<ul style="list-style-type: none"> - analizzare le caratteristiche delle aree di atterraggio delle SLP residenziali 	L'area di atterraggio delle SLP provenienti dalle aree restituite all'agricoltura E* è la DE10 ex Casermette di proprietà comunale, per la quale il PRG vigente, approvato nel 2011 prevede possibilità edificatorie per residenze, terziario, commercio sino a mq. 41.700; tale quantità comprende anche i trasferimenti da E*.
<ul style="list-style-type: none"> - specificare le possibilità di trasformazione delle aree DE10 e DE9.1 in rapporto alle loro caratteristiche ed agli impatti sull'ambiente che determinano (suolo, acqua, traffico, paesaggio), con eventuale ricostruzione storica delle attività produttive del passato, in relazione al tema dell'eventuale superamento di CSC (concentrazione soglia di contaminazione) e dell'impatto acustico che possono subire dalla presenza della FIAT 	Le possibilità di trasformazione delle aree DE10 e DE9.1 sono quelle previste dalla variante generale al PRG approvata nel 2011. In quella sede evidentemente esse sono state ritenute compatibili in rapporto agli impatti sull'ambiente che determinano.
<ul style="list-style-type: none"> - nel Rapporto Ambientale si dia conto delle aree vincolate in base al nuovo PPR e delle aree dense e di transizione nel contesto oggetto di modifiche e si redigano le opportune schede che sintetizzano gli interventi di variante ed il loro riscontro 	Nel Rapporto Ambientale si è dato di quanto richiesto.

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
nelle NdA.	
Si "... <i>ritiene coerente lo stralcio delle aree produttive DC4</i> " con il PTC2 in quanto previste in "... <i>un ambito ancora integro a destinazione agricola e con criticità idrogeologiche</i> ".	
In merito alla viabilità, si richiede di chiarire nel Rapporto Ambientale gli interventi per la riduzione del traffico. Nuovi interventi viabili, previsti dalla variante, dovranno evidenziare di non avere impatti negativi sul contesto.	La variante non prevede interventi di nuova viabilità. Le scelte della variante n. 7 andando nella direzione di ridurre le aree edificabili e le densità edificatorie di alcune aree, va nella direzione di ridurre considerevolmente flussi di persone e merci.
Si sottolinea che le aree prossime agli elementi strutturali della rete ecologica, quale la fascia perifluviale del Sangone, dovrebbero essere dotate di zone tampone o buffer a protezione di tali elementi e per l'espansione della rete ecologica locale, come le <i>Linee Guida della rete ecologica (LGRE)</i> evidenziano; dalle LGRE emerge un interessante "... <i>varco ancora presente tra il Torrente Sangone ed il Torrente Chisola</i> " che dovrebbe essere approfondito in sede di variante.	L'approfondimento di questo tema è stato una delle principali motivazioni alla base delle previsioni di stralcio contenute nella variante. Lo stralcio delle aree edificabili è correlato a quanto sottolineato; esse sono nelle immediate vicinanze della fascia perifluviale del Sangone e/o poste nel varco presente tra Sangone e Chisola..
Le compensazioni previste dall'art. 13 delle NdA del PTC2 e dalle LGRE devono essere concentrate lungo i corridoi ecologici, le fasce perifluviali, nelle aree dei contratti di fiume. Nelle norme di attuazione si suggerisce, tra l'altro, di fare riferimento alle " <i>Buone pratiche in ambito agricolo</i> " di cui all'allegato III delle LGRE.	Nelle NdA all'art. 57 è stato inserito esplicito riferimento alle LGRE.
<p>4) Parere del Comune di Orbassano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si ritiene che le modifiche e le nuove previsioni a destinazione commerciale individuate dalla suddetta variante provocheranno un incremento del traffico su via Giaveno e conseguentemente su Via Fenestrelle con ripercussioni anche sul territorio di Orbassano con conseguenti problematiche di immissione ed accesso alla circonvallazione esistente; - dagli anni 50 in poi il comune di Orbassano ha subito l'espansione del comune di Rivalta con particolare riferimento alle frazioni di Tetti Francesi, di Pasta e zona di Via Giaveno, con insediamenti prima residenziali e successivamente commerciali. Con la variante in oggetto si 	La variante riduce le previsioni di insediamenti commerciali rispetto al PRG vigente, in coerenza con la delibera dei criteri approvata nel luglio 2015

Sintesi dei pareri	Recepimento negli elaborati della Variante n. 7
<p>auspicava un contenimento delle previsioni commerciali: al contrario viene proposta una nuova localizzazione L1 nella frazione di Tetti Francesi (nell'area ex-Indesit) che graviterà su Orbassano;</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - lo spostamento della localizzazione L1 su via Giaveno all'angolo con via Fenestrelle aggraverà le criticità della rotatoria su via Circonvallazione Esterna nel comune di Orbassano: sulla medesima gravita anche l'ampliamento commerciale di Guercio ai cui effetti sulla viabilità si è cercato di ovviare collegando tale insediamento con via Gramsci e alla nuova viabilità in previsione verso Via Trento; - si rileva inoltre il forte sbilanciamento di insediamenti commerciali nelle frazioni, che viene ulteriormente incrementato nella Variante in oggetto, rispetto al paese centrale e le aree limitrofe pressoché prive di forme commerciali. 	<p>Lo spostamento di L1 dal lato sud al lato nord di Via Giaveno, motivato in sede di delibera dei criteri commerciali, è stato effettuato per evitare commistioni negative con gli insediamenti residenziali esistenti ed in progetto.</p> <p>La variante prevede che, in sede di strumento urbanistico esecutivo si esaminino e risolvano anche con il Comune di Orbassano, oltre che la Città Metropolitana, i problemi già oggi esistenti intorno alla circonvallazione di Orbassano.</p> <p>La variante, diversamente da quanto asserito dal Comune di Orbassano, in coerenza con la delibera dei criteri, ha alleggerito le previsioni di incremento commerciale intorno a Via Giaveno, anche stralciando la previsione di una localizzazione L2 e di una nuova edificazione a fini commerciale su una superficie territoriale di circa 25.000 mq (area DF1).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - si approva invece il contenimento delle aree industriali verso via Bruino in quanto risultano lontane dallo scalo ferroviario e dai principali assi viari di comunicazione; 	
<ul style="list-style-type: none"> - si rileva infine la mancanza di programmazione di piste ciclabili di collegamento tra i diversi comuni 	<p>La variante favorisce un incremento di percorsi ciclabile anche nelle aree agricole, dalla variante ulteriormente tutelate.</p>
<p>5) Parere dell'Autorità d'ambito Torinese 3 (ATO3): ricorda che, nell'ambito dei nuovi insediamenti, gli oneri di urbanizzazione dovranno essere destinati anche per la realizzazione delle relative infrastrutture del servizio idrico (acquedotto, fognature, depurazione) e che <i>"... nel caso la variante di cui all'oggetto comporti l'attuazione di interventi di urbanizzazione primaria dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 157 di cui al D. Lgs. 152/2006, nonché dall'art. 10 del "Regolamento disciplinante le funzioni tecnico amministrative nell'ATO/3 "Torinese" in materia di approvazione dei progetti delle infrastrutture del servizio idrico integrato", approvato con deliberazione ATO n. 344 del 16/02/2009."</i></p>	<p>L'attenzione al tema delle urbanizzazioni ed, in particolare, della mancanza di una rete di raccolta delle acque meteoriche nel Gerbolano, ha contribuito a supportare le scelte della variante in materia di contenimento di consumo di suolo.</p>