



**COMUNE di RIVALTA di TORINO**

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI TORINO**

**VARIANTE STRUTTURALE al PRG Vigente**

**VARIANTE n. 7**

**PROPOSTA TECNICA del Progetto Preliminare**

## **1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Elementi essenziali**

### **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**

**Febbraio 2015**

# **1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **Elementi essenziali**

### **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. Dall'analisi del PRG vigente alla perimetrazione dell'area oggetto di variante**

#### **3. Temi generali oggetto della variante**

#### **4. Le indagini e le analisi effettuate**

#### **5. Primi risultati delle analisi ed indagini effettuate**

#### **6. Le proposte conseguenti ai primi risultati di analisi ed indagini**

#### **7. Elaborati della Proposta Tecnica**

## **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 la sua approvazione (2011) in relazione all'entrata in vigore di nuovi piani sovracomunali e/o 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).

Esso è stato declinato, nella realtà rivalese, 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 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 con D.G.R. n. 53 – 11975 del 04/08/2009; con D.G.R. 26 febbraio 2013, n. 6-5430 sono state approvate le controdeduzioni formulate alle osservazioni e riformulate e adottate le prescrizioni contenute ai commi 8 e 9 dell'articolo 13 delle norme di attuazione (la Giunta regionale ha comunicato che il PPR sarà riadottato)
- b) il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dalla Giunta regionale 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)”*.

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 e LR n. 17/2013 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*.

La proposta tecnica della presente variante è stata predisposta tenendo conto delle prescrizioni ed indirizzi degli atti legislativi ed amministrativi sopra richiamati.

## **2. Dall'analisi del PRG vigente alla perimetrazione dell'area oggetto di variante**

L'attività inerente la redazione della presente Proposta tecnica è stata avviata 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.

E' 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), vi sono diverse aree 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 in corso di esame da parte di

altri professionisti onde procedere all'adeguamento in materia di criteri commerciali ai sensi della DCR n.191-43016 del 20 novembre 2012.

### **3. Temi generali oggetto della variante**

In seguito all'approvazione del PTC2, ogni Comune deve perimetrare le cosiddette aree dense, di transizione e libere.

Tale perimetrazione sarà effettuata tenendo conto delle osservazioni che perverranno sulla presente proposta tecnica sia dagli Enti presenti alla prima conferenza di pianificazione sia dai Cittadini in sede di osservazioni: la conferma o meno delle tante aree di nuovo impianto presenti nell'ambito sud del territorio, determinerà infatti le caratteristiche della perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere.

Anche la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LR 56/77 s.m.i. sarà condizionata dalla conferma o meno delle scelte indicate nella presente proposta tecnica.

Nel Progetto Preliminare sarà riportato nelle scale di dettaglio del PRG il confine dell'area contigua (con la LR 16/2011, infatti, le sponde del Sangone da "area protetta" sono diventate "area contigua" ad area protetta; nel Progetto Preliminare si riporterà il confine dell'area contigua tenendo conto di quanto pubblicato anche nel sito [www.parcopotorinese.it](http://www.parcopotorinese.it).

Nell'elaborato *Tavola 3.4 Schema direttore delle scelte della variante in sponda destra Sangone* è riportato il confine dell'area contigua con riferimento al territorio specificatamente studiato nella presente variante.

Nel Progetto Preliminare si completerà la revisione delle norme di attuazione del PRG vigente, conseguente alle scelte che l'Amministrazione effettuerà sul tema degli insediamenti commerciali ai sensi della DCR n.191-43016 del 20 novembre 2012 , le cui prime ipotesi formulate dal Prof. Prizzon sono contenute nell'elaborato n. 5. *Perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale ex art. 15 comma 2 lr 56/77 e s.m.i. Analisi dell'esistente e ipotesi di programmazione commerciale.*

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

Circa un primo approfondimento sui piani sovracomunali, esso è svolto nell'elaborato 3.2; ad esso si rinvia.

Con il Progetto Preliminare si coglierà, infine, l'occasione per apportare alcune puntuali modifiche al PRG vigente, volte ad aggiornarlo tenuto conto di problemi emersi in fase di gestione che, ancorchè di dettaglio, ne rallentano l'attuazione.

#### **4. Le indagini e le analisi effettuate**

Il lavoro di indagine ed analisi svolto per addivenire alla presente proposta tecnica si è svolto in modo articolato.

Oltre ad esaminare le indicazioni dei piani e progetti sovracomunale 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), 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.

Nell'elaborato *6.2 Rapporto Ambientale: primi contenuti* sono stati raccolti alcuni documenti significativi sia per effettuare correttamente le scelte della variante sia per fornire, con il progetto preliminare, elementi per la valutazione delle conseguenze ambientali delle scelte medesime.

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 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 tabella, con riferimento a tutte le aree che prevedono nuovi insediamenti, si riporta il livello delle progettualità già approvate, 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 (e che si elaboreranno ulteriormente nelle fasi successive di elaborazione della variante); le perimetrazioni sono riportate nell'Allegato Tecnico 2.3 *Le subaree di indagine in sponda destra Sangone. Abitanti residenti e abitanti previsti dal PRG vigente.*

Con la fase di pubblicazione di questi primi dati e documenti sarà possibile avviare anche un confronto con i residenti nell'area che potrà arricchire il livello di consapevolezza circa i problemi e le potenzialità dell'area medesima, condizione per definire al meglio le scelte urbanistiche.

## **5. Primi risultati delle analisi ed indagini effettuate**

Dal lavoro svolto, in estrema sintesi, emerge quanto segue:

A) dall'esame dei piani di area vasta (PTR, PTC2, PPR) emerge 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

B) dall'esame dello stato di attuazione del PRG riferito al contesto Gerbole/Prabernasca/Tetti Francesi emerge che le previsioni edificatorie su aree libere sono in gran parte ad oggi non attuate, così come le previsioni relative aree di ristrutturazione urbanistica

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*) emerge la seguente situazione:

<b>Subarea</b>	<b>Abitanti residenti al 31/12/2014</b>	<b>Abitanti previsti dal PRG</b>
<b>Subarea 1</b>	134	556 (773)
<b>Subarea 2</b>	1443	2562 (2633)
<b>Subarea 3</b>	1016	2437 (2717)
<b>Subarea 4</b>	2133	2838 (2905)
<b>Subarea 5</b>	1887	2622 (2930)
<b>Subarea 6</b>	296	419 (482)
<b>TOTALI</b>	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 emerge 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 risulta oggettivamente molto elevato anche in considerazione del fatto che non sono presenti servizi scolastici nell'intorno di Via Giaveno: il PRG prevede un'area per scuola dell'infanzia ed un'area per scuola elementare

- D) dall'analisi dello stato delle urbanizzazioni emerge che non è presente una rete o un sistema adeguatamente progettato di raccolta e smaltimento delle acque bianche; le rilevanti previsioni di impermeabilizzazione del suolo connesse all'attuazione delle previsioni edificatorie, potrebbe generare problemi significativi
- E) dall'esame delle cartografie di PRG emerge come qualche area edificabile ricada nella fascia di rispetto dei pozzi
- F) dall'esame delle mappe della pericolosità e del rischio di cui alla DGR 22/12/2014 n. 17-792 riferite all'attuazione della cosiddetta *Direttiva alluvioni* (riportate nell'elaborato 6.2 *Rapporto Ambientale: primi contenuti*) emerge che alcune aree edificabili ricadono in zone con pericolosità da alluvione
- G) dai sopralluoghi effettuati emerge la permanenza di pregevoli cannocchiali prospettici dagli ampi spazi di pianura ancora presenti verso la Collina morenica, verso l'arco alpino e verso Monte San Giorgio
- 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 risultano confliggere con alcune parti importanti della rete medesima
- I) dagli studi riportati nell'elaborato 5 *Perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale ex art. 15 comma 2 lr 56/77 e s.m.i. Analisi dell'esistente e ipotesi di programmazione commerciale* risulta 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.

## 6. Le proposte conseguenti ai primi risultati di analisi ed indagini

Alla luce dei primi risultati delle analisi ed indagini di cui si è riferito nel precedente capitolo 5, si elencano le proposte di variante in relazione alle problematiche emerse ed agli obiettivi da perseguire, indicati dall'Amministrazione comunale e dai Piani sovracomunali, tenuto conto dello schema direttore di cui alla Tavola 3.4.

### 1) Riclassificazione a destinazione agricola delle seguenti aree:

a) DC4<sub>1</sub> DC4<sub>2</sub> S187<sub>1</sub> S187<sub>2</sub> (aree nel PRG vigente a destinazione produttiva e servizi connessi; vedi Tavola 1 in elaborato 3.5)

Tale riclassificazione è motivata dal fatto che esse sono collocate in contesto agricolo irriguo di rilevante interesse ed in area interessata da “*Pericolosità di alluvione*” in base alla 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 CC1.2<sub>1</sub> CC1.2<sub>2</sub> CC1.2<sub>3</sub> S183<sub>1</sub> S183<sub>2</sub> (aree nel PRG vigente a destinazione residenziale e servizi connessi; vedi Tavola 1 in elaborato 3.5)

Tale riclassificazione è 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) CC5<sub>1</sub> CC5<sub>2</sub> CC5.1 CC5.2 S87 S88 (aree nel PRG vigente a destinazione residenziale e servizi connessi; vedi Tavola 1 e Tavola 4 in elaborato 3.5 )

Tale riclassificazione è 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 hanno chiesto 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* segnala con potenziali problemi, ancorchè da approfondire ulteriormente.

d) B5.2 (area nel PRG vigente a destinazione residenziale; vedi Tavola 3 in elaborato 3.5 )

Tale riclassificazione è 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; vedi Tavola 3 in elaborato 3.5 )

Tale riclassificazione è 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 è ubicata in ambito con fenomeni di difficoltà di drenaggio delle acque sotterranee, problema a cui si aggiunge quanto segnalato nel precedente capitolo 5 punto D ossia la carenza di un sistema di smaltimento delle acque meteoriche adeguato alle previsioni di nuova edificazione del contesto

f) DF1<sub>1</sub> S105<sub>3</sub> S105<sub>4</sub> (in parte) S105<sub>5</sub> (in parte) (aree nel PRG vigente a destinazione terziaria e commerciale e servizi connessi; vedi Tavola 4 in elaborato 3.5)

Tale riclassificazione è motivata dal fatto che i proprietari delle aree edificabili hanno richiesto, a seguito di avviso pubblico del Comune, di eliminare l'edificabilità prevista ed, inoltre, essa 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 punti a), b), c), d), e) si propone di assegnare loro un indice territoriale minimo da realizzare nell'ambito di proprietà comunale DE10, subordinatamente alla dismissione al Comune dell'area corrispondente, affinché il Comune possa 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 rispetto a quanto oggi previsto ed evidenziato al precedente capitolo 5 lettera B e, cioè, la bassa presenza di servizi esistenti e realisticamente realizzabili. Tale proposta può, 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. Tale riduzione dovrà essere ulteriormente approfondita, in relazione alle caratteristiche specifiche di ogni singola area, e tenendo conto di quanto emergerà dalla conferenza di pianificazione e dalle osservazioni dei cittadini.

- 3) Eliminazione della destinazione commerciale all'area normativa DF1<sub>2</sub> onde, da un lato, evitare la dismissione di attività economiche esistenti e, dall'altro, non appesantire ulteriormente questa parte di Via Giaveno, in considerazione anche dei dati evidenziati nell'elaborato 5 *Perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale ex art. 15 comma 2 lr 56/77 e s.m.i. Analisi dell'esistente e ipotesi di programmazione commerciale*; in tale elaborato, peraltro, si propone una ripermetrazione dell'addensamento A3 con eliminazione della localizzazione L2.
- 4) Tenendo conto delle analisi riportate nell'elaborato 5, in cui si propone lo spostamento della Localizzazione L1 dal lato Sud al lato Nord di Via Giaveno (al confine con Orbassano), occorre prevedere la destinazione commerciale, in luogo di quella residenziale, in CC4.4.
- 5) Per la frazione di Tetti Francesi obiettivo è la sua riqualificazione affinché 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 la riqualificazione e “*rigenerazione*” della frazione individua 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, quali occasioni per innescare un processo virtuoso; in altri termini le due aree normative DE10 e DE9.1 dovranno avere la funzione di fulcro per la “*rigenerazione*” del contesto urbano in cui sono collocate, mediante una attenta progettazione che preveda 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 progettazione di queste aree dovrà configurarsi quale sviluppo dei risultati del concorso di idee e dello studio di fattibilità per l'area delle Casermette già acquisiti dal Comune. Con tali previsioni normative si potranno verificare le opportunità che i fondi europei UE metteranno a disposizione per la rigenerazione urbana.

## 7. Elaborati della Proposta Tecnica

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

### 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA Elementi essenziali

### 2. ALLEGATI TECNICI Elementi essenziali

#### 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

2.2 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

TAVOLA 3.1 Perimetrazione dell'area oggetto di variante in sponda destra Sangone (1:10000)

TAVOLA 3.2 L'area oggetto di variante in sponda destra Sangone nei piani sovracomunali

TAVOLA 3.3 Planimetria sintetica rappresentativa delle fasce marginali dei comuni contermini

TAVOLA 3.4 Schema direttore delle scelte della variante in sponda destra Sangone (1:25.000)

TAVOLA 3.5 Aree normative oggetto di variante in sponda destra Sangone sugli estratti della Tavola C2 del PRG vigente (1:5000)

### 4. Norme Tecniche di Attuazione - Elementi essenziali

5. Perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale ex art. 15 comma 2 lr 56/77 e s.m.i. Analisi dell'esistente (DCR 59/2006) e ipotesi di programmazione commerciale ai sensi della DCR 191-43016 del 20/11/2012

### 6. Documentazione per la Valutazione Ambientale Strategica della variante

6.1 Documento finalizzato alla fase di specificazione dei contenuti del RAPPORTO AMBIENTALE - Elaborato relativo al procedimento di VAS

6.2 Rapporto Ambientale: primi contenuti