

**Variante al PRGC correlata al Piano Comunale delle  
alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare**

condotta ai sensi dell'art. 16bis della L.R. 05 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.

**Isolato posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda**

**VARIANTE N.8**

(approvata con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

**Elaborato n. 1**  
*Relazione illustrativa*

**Professionista incaricato**  
prof. arch. Francesco Prizzon  
coll. arch. Lorenzo Prizzon

AREA s.n.c. di F. Prizzon e c.  
Via Varallo 28/A, 10153 Torino (TO)  
tel: + 39 011 888600  
mail: [area@areatorino.it](mailto:area@areatorino.it)  
sito: [www.areatorino.it](http://www.areatorino.it)

(timbro)

**Il sindaco**  
Mauro MARINARI

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Lucia GALLO

**Il Responsabile del  
Procedimento del Settore  
Tecnico**  
arch. Maria VITETTA

data elaborato 13.03.2017

revisione n.

aggiornamento cartografico

**SOMMARIO**

1. Nota introduttiva.....3

2. Pianificazione urbanistica vigente .....4

3. Variante condotta ai sensi dell'art. 16bis della L.R. 56/77 .....5

4. Raccordo con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica .....5

PARTE II: PROPOSTA DI VARIANTE.....7

5. Il compendio oggetto di alienazione.....7

6. Motivi e contenuti dalla Variante al PRG vigente ..... 11

7. Verifica delle condizioni di cui all'art. 16 bis della l.r. 56/77 e s.m.i..... 14

8. Compatibilità della Variante con la situazione di rischio idrogeologico e sismico ..... 16

9. Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica..... 17

10. Compatibilità con i criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa.. 19

11. Verifiche rispetto al Rischio di Incidente Rilevante ..... 20

12. Compatibilità con la pianificazione sovraordinata..... 21

13. Opere di urbanizzazione ..... 23

14. Sintesi dei temi trattati nel Documento Tecnico di verifica alla VAS ..... 24

15. Elenco degli elaborati componenti la Variante Urbanistica..... 33

**INDICE FIGURE**

Figura 1 – Ortofoto dell’ambito.....7

Figura 2 – Complesso di Via Orsini: confronto schematico tra stato di fatto e proposta di trasformazione ..... 10

Figura 3 – Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica: individuazione dell’ambito... 16

Figura 4 – Estratto carta di zonizzazione acustica comunale..... 19

Figura 5 – Elementi territoriali vulnerabili..... 20

Figura 6 – Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere ex art. 18 comma 7 NdA PTC2 ..... 22

Figura 7 – Estratto Tavola P2.4 "Beni paesaggistici" - PPR..... 23

---

**INDICE TABELLE**

|   |    |
|---|----|
| Tabella 1 - Dati quantitativi di massima riguardanti la trasformazione attesa .....                             | 9  |
| Tabella 2 - Elaborati Variati .....   | 14 |
| Tabella 3 – Verifica standard urbanistici PRG vigente.....  | 14 |
| Tabella 4 – Calcolo fabbisogno aree a standard ambito di trasformazione: confronto PRGC vigente e Variante..... | 15 |
| Tabella 5 – Caratteristiche della Variante, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente.....             | 25 |
| Tabella 6 – Vincoli ed elementi di rilevanza ambientale .....   | 26 |
| Tabella 7 – Quadro sintetico degli effetti .....  | 28 |
| Tabella 8 – Sintesi contributi pervenuti in riferimento al Documento Tecnico di verifica alla VAS.....          | 32 |

## PARTE I: PREMESSE

### 1. Nota introduttiva

La presente Relazione Illustrativa di Variante urbanistica tiene conto di quanto emerso durante la fase di verifica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la quale è stata redatto il "Documento Tecnico" (Dt) di verifica. In riferimento a tale documento, pervenuti i pareri:

- dell'ARPA Piemonte (parere espresso in data 15.07.2016 prot. n. 60813);
- della Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio (parere espresso in data 27.06.2016 prot. n. 21964);

L'Organo Tecnico Comunale, analizzati i contenuti proposti, preso atto dei pareri espressi dagli enti sovra-ordinati e non ravvisando rilevanti criticità ambientali, ha ritenuto di escludere la Variante ed il contestuale Piano Particolareggiato dalle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica.

**Le indicazioni contenute nei pareri citati sono in ogni caso state integrate nella documentazione di Variante e del Piano Particolareggiato ad essa connesso. Le integrazioni – inserite in particolare all'interno del testo delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato – riguardano i temi legati:**

- all'efficienza energetica della volumetria in realizzazione;
- alla scelta dei materiali da costruzione;
- alla verifica della presenza in sito di materiali non ammessi dalla normativa (ad esempio amianto) e dell'eventuale smaltimento;
- al riuso del materiale derivante dalla demolizione dei fabbricati esistenti.

**La presente Relazione riprende parzialmente i contenuti del citato Dt di Verifica, all'interno del quale erano già stati illustrati i dati fondamentali della Variante urbanistica proposta.**

**Il paragrafo 14 riporta una sintesi dei temi trattati nel citato documento e dei pervenuti pareri da parte degli Enti sovraordinati competenti.**

## 2. Pianificazione urbanistica vigente

La pianificazione urbanistica vigente a Rivalta di Torino è la seguente:

- P.R.G.C.– 2a Variante Generale – approvato con D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011; modificato e integrato dalle seguenti varianti:
- Variante Strutturale n.1 ai sensi L.R. 1/2007: Documento Programmatico e relativo Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. approvati con deliberazione C.C. n.62 del 21.12.2011;
- Variante urbanistica n.2 ai sensi art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 18.01.2012;
- Variante urbanistica n.3 ai sensi art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n. 27 del 24.04.2012;
- Variante Parziale n.4 ai sensi art. 17 comma 4 della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n.53 del 20.06.2013;
- Variante urbanistica n.5 ai sensi art. 17 comma 12 lettera a della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n.54 del 20.06.2013;
- Variante urbanistica n.6 ai sensi art. 17 comma 12 lettera a della L.R. 56/1977: approvata con deliberazione C.C. n.34 del 28.04.2014;
- Variante strutturale n.7 ai sensi art. 17 comma 4 della L.R. 56/1977 così come modificato dalla L.R. 3/2013 (proposta tecnica del progetto definitivo adottata con deliberazione C.C. n. 98 del 24.05.16.

Il Comune è inoltre dotato di:

- Criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa, redatti ai sensi della D.C.R. 191-43016/2012: approvati con deliberazione C.C. n.51 del 21.07.2015;
- Piano di Classificazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447/1995 e della L.R. n. 52/2000, approvato deliberazione C.C. n.37 del 21.07.2006.

### 3. Variante condotta ai sensi dell'art. 16bis della L.R. 56/77

La Variante urbanistica alla quale la presente Relazione Illustrativa si riferisce è attinente al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Rivalta di Torino e viene pertanto redatta ai sensi dell'art. 16bis della LR 56/77, così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013.

**L'amministrazione comunale intende alienare due beni immobili attualmente nella propria disponibilità: la Variante è finalizzata innanzitutto a rendere compatibile tale previsione con la strumentazione urbanistica vigente.**

I due immobili si trovano all'interno del centro storico e - contestualmente alla Variante - è stato redatto un Piano Particolareggiato che ne ha definito compiutamente il programma di trasformazione.

Si rileva a tal proposito che le Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente non contemplavano la possibilità di attuare interventi in centro storico tramite Piano Particolareggiato: l'eventualità viene pertanto integrata nel testo variato, così come esplicitato nei successivi paragrafi.

### 4. Raccordo con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica

L'attuale ordinamento prevede in ambito piemontese differenti procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti. La L.R. 3/2013 ha "raccordato" la procedura VAS all'interno del testo della norma urbanistica. All'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. viene dichiarato: *"Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano."*

La presente Relazione illustrativa è stata integrata con il "Documento tecnico (Dt) di verifica di assoggettabilità alla VAS", quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano al fine di adottare, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la variante alle fasi di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

**L'Organo Tecnico Comunale per la VAS si è espresso - in data 15.09.2016, prot. n. 25766/66 - escludendo la Variante ed il contestuale Piano Particolareggiato dalle successive fasi di Valutazione.**

L'area oggetto di variante si trova in un ambito pienamente urbanizzato ed antropizzato, non interferente con elementi ambientali significativi e/o con zone di protezione speciale per la salvaguardia di habitat naturali (si veda il paragrafo 14).

## PARTE II: PROPOSTA DI VARIANTE

### 5. Il compendio oggetto di alienazione

L'operazione edilizia che si intende promuovere è stata analizzata e definita nello Studio di Fattibilità (Sdf) denominato "Riqualificazione complesso immobiliare posto fra Via Orsini, Via Bocca e Piazza Bionda a Rivalta di Torino", redatto ai sensi dell'art. 14 comma 1 del D.P.R. 207/2010 ed approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 02 febbraio 2016, cui seguono la presente Variante urbanistica ed il contestuale Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'amministrazione comunale di Rivalta di Torino intende procedere alla riqualificazione del complesso edilizio del quale è proprietaria, ubicato all'interno del nucleo di antica formazione, nell'isolato posto tra Via Orsini, Via Bocca e Piazza Bionda. Il compendio è formato da due fabbricati al momento dismessi ed inagibili (un edificio residenziale a due piani fuori terra ed un basso fabbricato utilizzato in passato dai Vigili del Fuoco).



**Figura 1 – Ortofoto dell'ambito**

L'immobile residenziale (A in figura) contiene 10 alloggi ATC, dichiarati inagibili nel 2013 a causa di gravi carenze strutturali ed igienico-sanitarie e pertanto dismessi. Per la riqualificazione

dell'ambito – che ha un fabbisogno manutentivo importante<sup>1</sup> - si ritiene opportuno attingere a risorse finanziarie esterne all'amministrazione pubblica, coinvolgendo partner privati. In quest'ottica, in fase di Studio di Fattibilità, è stato definito un quadro di massima per il coinvolgimento di un operatore privato, in grado di sostenere il significativo costo di ristrutturazione del complesso, attivando una procedura in partenariato.

**L'amministrazione alienerà il bene a favore dell'operatore che interverrà, concedendogli un lieve incremento volumetrico, ed otterrà quale contropartita un certo numero di unità residenziali completamente ristrutturate, da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica Sociale (ERPS).**

**Il numero minimo di alloggi che dovranno essere restituiti all'amministrazione è stato fissato in 4 unità, comprensive di posto auto assegnato.**

I dieci ERPS alloggi ora dismessi sono stati realizzati tramite finanziamento Regionale - ottenuto nel 1980 (in relazione al Bando "Il Biennio" Legge n.457/78 codice intervento 2/103-REC), per un importo pari a 360 mln di Lire (circa 185.000,00 euro) – attuando una integrale ristrutturazione del fabbricato esistente. L'ipotesi attuale, prevede una completa revisione dei fabbricati, con la conseguente riduzione del numero degli alloggi ERPS disponibili, che passeranno da 10 a 4 (almeno). E' pertanto necessario *riassestare* in riduzione l'intervento, dal momento che coinvolge un compendio di proprietà comunale per il quale è stato erogato un finanziamento regionale.

A tale proposito, è stata condivisa con gli uffici della Regione Piemonte, Settore Edilizia Sociale - con esito favorevole<sup>2</sup> - una prima relazione descrivente l'operazione edilizia attesa, all'interno della quale sono stati sviluppati alcuni ragionamenti circa l'effettivo valore dello stabile al momento attuale e l'equilibrio finanziario complessivo dell'operazione.

In fase di valutazione della fattibilità tecnica e finanziaria dell'operazione sono state esaminate varie possibilità d'intervento, giungendo alla definizione di un'operazione immobiliare prevedente la demolizione integrale dei due fabbricati e la ricostruzione con ampliamento del fabbricato residenziale, sul quale verrà in sostanza concentrata la volumetria dell'ex sede dei Vigili del Fuoco.

<sup>1</sup> Nel 2013 l'ATC segnalava un importo stimato per le opere manutentive necessarie pari a circa 625.000,00 €.

<sup>2</sup> Lettera Settore Edilizia Sociale Regione Piemonte del 29.12.2015, Prot. 47777/A1507A.

L'aumento volumetrico, compatibile con i caratteri dell'edificato circostante, composto da vari immobili a 2-3 piani fuori terra – è stato “calibrato” al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

| <b>IMMOBILE A<br/>EDIFICIO RESIDENZIALE</b>        | <b>STATO DI FATTO</b>                               | <b>PREVISIONE<br/>RIQUALIFICAZIONE</b>               |
|--|---|--|
| Destinazione                                       | alloggi (disuso) e dichiarati<br>inagibili nel 2013 | alloggi (ERPS e privati), terziario<br>e commerciale |
| Livelli fuori terra                                | 2   | 3 (4)  |
| Livelli interrati                                  | 1   | 1  |
| Superficie utile lorda                             | 780 mq  | 1.300 mq   |
| Numero alloggi ERPS                                | 10  | 4<br>(numero minimo)                                 |
| <b>Immobile B<br/>Ex sede dei Vigili del Fuoco</b> | <b>Stato di fatto</b>                               | <b>Previsione riqualificazione</b>                   |
| Destinazione                                       | Ex sede Vigili del Fuoco                            | Edificio in demolizione                              |
| Livelli fuori terra                                | 1   | -  |
| Superficie utile lorda                             | 200 mq c.a.   | -  |
| <b>SUL (A+B)complessiva</b>                        | <b>980 mq c.a.</b>                                  | <b>1.300 mq</b>                                      |

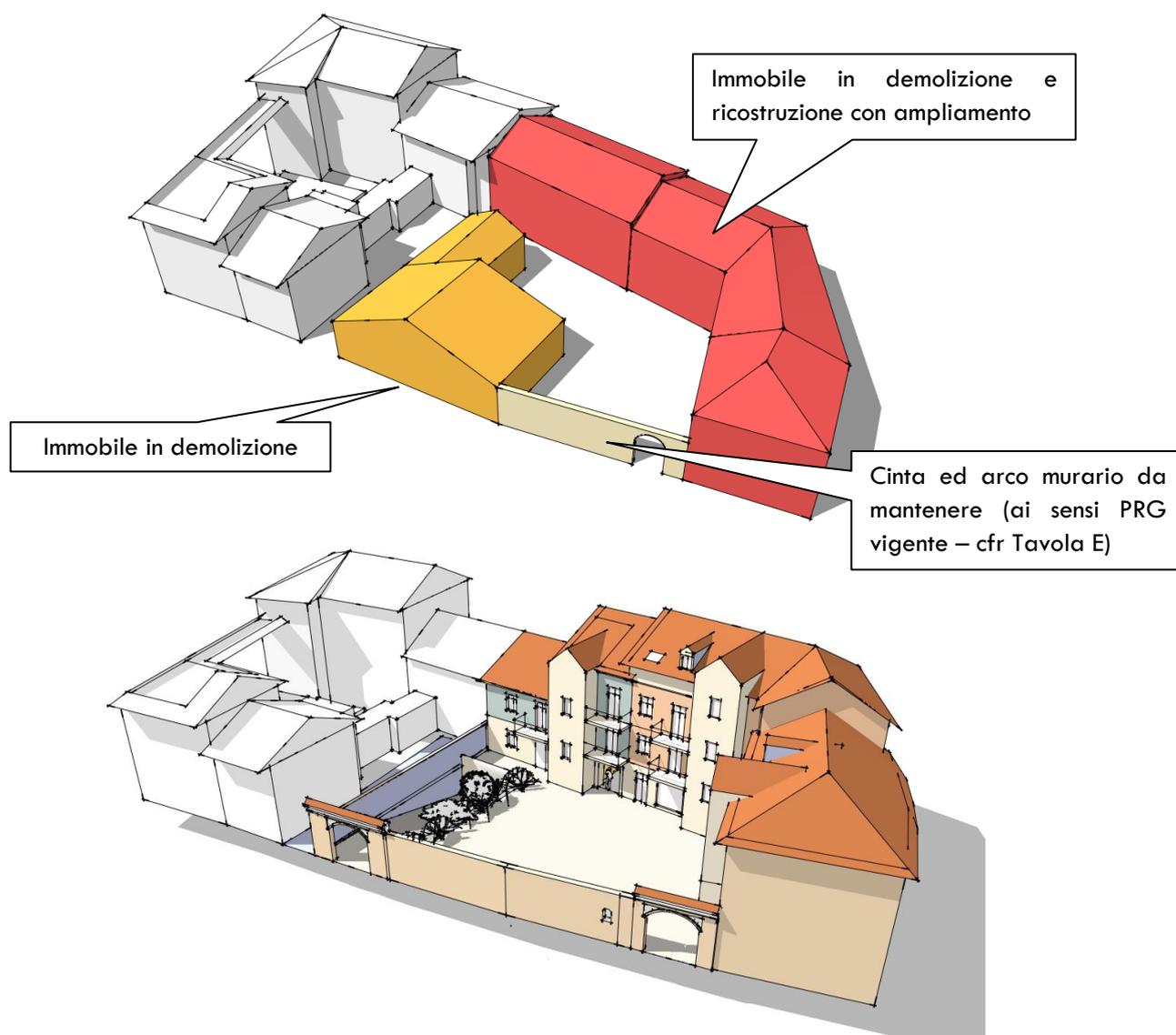
**Tabella 1 - Dati quantitativi di massima riguardanti la trasformazione attesa**

La proposta di trasformazione del complesso prevede quanto segue:

- demolizione di entrambi i fabbricati, scavo propedeutico alla realizzazione dei parcheggi interrati e delle cantine (è già presente allo stato attuale un piano interrato che occupa parzialmente la sagoma dell'edificio residenziale);
- riedificazione del corpo di fabbrica principale - mantenendo inalterato il filo di costruzione che concorre a definire l'impianto dell'isolato - con ampliamento della cubatura esistente ed aggiunta di un piano fuori terra;
- realizzazione di unità commerciali/terziarie al piano terra;
- realizzazione di unità residenziali al piano primo e secondo dell'edificio;

- realizzazione di sottotetti, eventualmente annessi alle unità residenziali, se compatibili in termini di caratteristiche;
- ricostruzione del cortile (su soletta) e realizzazione rampa di accesso al piano interrato.

Gli schemi grafici in figura – estratti degli elaborati che compongono il Piano Particolareggiato – mostrano un planivolumetrico di massima.



**Figura 2 – Complesso di Via Orsini: confronto schematico tra stato di fatto e proposta di trasformazione**

Come si può vedere dallo schema, si tratta di un intervento strettamente connesso alle pre-esistenze, riprendendone il filo del fabbricato verso la strada pubblica e proponendo un incremento volumetrico coerente con l'ambito di inserimento. La cinta muraria che definisce la corte verso Via Orsini - così come previsto dal PRG vigente - dovrà essere mantenuta in quanto elemento significativo per la caratterizzazione degli spazi.

## 6. Motivi e contenuti dalla Variante al PRG vigente

Il complesso oggetto di trasformazione, come detto, è situato nel Centro Storico. Il PRG vigente identifica i caratteri morfologici e strutturali dell'edificato di antica formazione: i fabbricati coinvolti dalle trasformazioni sono classificati nella "Tipologia Edilizia 4 - edificazioni di nuovo impianto ovvero ristrutturazioni di preesistenze attuate a partire dal secondo dopoguerra" (si veda la Figura 4). Le NtA del piano vigente, definiscono per tale tipologia edilizia gli obiettivi di carattere generale e le disposizioni riportate di seguito (si veda l'art. 58.4).

---

### **Art. 58.4 - Edifici di nuovo impianto o ristrutturazioni di preesistenze attuate in epoche recenti**

#### **Obiettivi di carattere generale**

*Adeguamento degli edifici all'evoluzione delle esigenze degli abitanti e delle attività ospitate nel rispetto del contesto in cui sono inseriti.*

#### **Prescrizioni particolari**

*Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo III delle NTA.*

*Le parti esterne degli edifici, per garantire accettabili livelli di coerenza con il tessuto edilizio nel quale sono inseriti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:*

- 1. le coperture saranno realizzate con tetti a capanna o a padiglione con manto in coppi; dove esistenti dovranno essere rimosse le parti di copertura a tetto piano;*
- 2. le aperture del centro storico aventi forme non coerenti con quelle tipiche ed eventuali nuove aperture dovranno rispettare le caratteristiche geometriche e dimensionali prevalenti nell'ambito interessato;*
- 3. gli eventuali rivestimenti in pietra o materiali incongrui rispetto al centro storico dovranno essere rimossi;*
- 4. la morfologia delle facciate, le finiture, i materiali ed i colori dovranno rispettare l'ambiente edificato in cui sono inseriti non imponendosi nel contesto, a tal fine dovranno evitarsi infissi metallici, porte e portoni in lamiera e l'intonaco sarà in colori terrosi chiari.*

Ai sensi dell'articolo riportato, sono ammessi per i fabbricati della Tipologia edilizia 4 tutti gli interventi di cui al Capo III delle NtA ed in particolare:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro ed il risanamento conservativo;
- d) la ristrutturazione edilizia;
- e) il completamento edilizio;
- f) la demolizione;
- g) la ristrutturazione urbanistica,
- h) il nuovo impianto urbanistico.

Tutti gli interventi contemplati dalle NtA vigenti si attuano in modo diretto (è previsto il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato per gli interventi f),g),h)) del precedente elenco.

**La proposta di trasformazione descritta è invece classificabile come intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento (ristrutturazione urbanistica) per il quale deve essere redatto, ai sensi dell'art. 24 "norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici" della legge urbanistica regionale, uno Strumento Urbanistico Esecutivo, esteso a tutta l'area di intervento.**

Il PRG vigente di Rivalta di Torino non prevede strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi nel centro storico, per cui si rende necessario modificare la scheda d'area del Centro Storico, ammettendo tale possibilità.

L'art. 62 delle NtA definisce le destinazioni ammesse nel nucleo di antica formazione. Oltre all'uso residenziale, proprio del centro storico, è ammessa:

- la residenza di famiglia o collettiva (collegi, convitti, case di riposo);<sup>3</sup>
- l'attività artigianale<sup>4</sup>;

---

<sup>3</sup> NtA art. 10 (rf)

- la destinazione turistico-ricettiva<sup>5</sup>;
- la destinazione direzionale ed assimilabile al commercio, compresi bar e ristoranti<sup>6</sup>;
- la destinazione commerciale<sup>7</sup>.

La riqualificazione dell'ambito che verrà attuata sul complesso di Via Orsini è pertanto coerente livello di destinazioni previste (verrà mantenuta la destinazione residenziale, privata + ERPS, ai quali si sommeranno attività commerciali e terziarie al piano terra dell'immobile).

La Tabella 2 elenca gli elaborati che compongono il PRG vigente modificati dalla Variante.

| <b>Elaborato PRG vigente variato</b> | <b>Modifiche introdotte dalla Variante</b>   | <b>Note</b>  | <b>Elaborato Variante</b>  |
|--------------------------------------|--|--|--|
| Norme di Attuazione                  | Art. 23 - Ristrutturazione urbanistica (e)   | Specificazione per gli interventi soggetti a Piano Particolareggiato | <b>Elaborato 2</b><br>Estratti Norme di Attuazione: comparativa e progetto |
|                                      | Art. 58.4 - Tipologia Edilizia 4 - Edifici di nuovo impianto o ristrutturazioni di edifici esistenti | Specificazione per gli interventi soggetti a Piano Particolareggiato |  |
| Tabelle Norme di Attuazione          | Integrazione scheda Parte: A   | Aggiunta la casistica relativa all'intervento convenzionato          | <b>Elaborato 3</b><br>Integrazione Tabelle Norme di Attuazione             |
| Tavola E – Centro Storico            | Individuazione   | Ambito denominato PP.1   | <b>Elaborato 4</b>   |

<sup>4</sup> NtA art. 11(p2.1): le attività per la produzione non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, da localizzare in particolare ai piani terreni degli edifici, con superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq anche se associate ad attività commerciali.

<sup>5</sup> NtA art. 13 (tr1): attività turistiche ricettiva anche di livello funzionale elevato: alberghi, motels, (...); tr3 attività per lo spettacolo ed il tempo libero all'aperto (...); tr4 attività espositive, fiere e congressi.

<sup>6</sup> NtA art. 14 (dc1): attività compatibili con l'ambiente urbano caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq (...)

<sup>7</sup> cfr NtA art. 15

|              |   |  |   |
|--------------|---|--|---|
| Scala 1:1000 | dell'ambito unitario<br>soggetto a Piano<br>Particolareggiato |  | Estratto Tavola E -<br>Centro storico: stato di<br>fatto e progetto |
|--------------|---|--|---|

Tabella 2 - Elaborati Variati

## 7. Verifica delle condizioni di cui all'art. 16 bis della l.r. 56/77 e s.m.i.

L'articolo 16 bis comma 1 lettere a) e b) della LR 56/77 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dispone, ai fini della procedibilità della Variante secondo l'iter definito, che la stessa non possa:

- ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla legge e dalle normative di settore interessate;
- interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

In riferimento al punto a), si specifica quanto segue. Il PRG vigente, a fronte di una capacità insediativa teorica di 26.314 unità, prevede una dotazione di aree a standard pari a 1.662.375 mq (di cui all'art. 21 LR 56/77 e smi) e 516.178 mq (di cui all'art. 22 LR 56/77 e smi). Le aree esistenti e previste dal Piano Regolatore soddisfano il fabbisogno teorico.

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| Capacità insediativa teorica                                  | 26.314    | unità |
| Fabbisogno Standard art. 21 LR 56/77                          | 1.251.370 | mq    |
| Dotazione PRG (aree esistenti e in progetto) art. 21 LR 56/77 | 1.662.375 | mq    |
| Fabbisogno Standard art. 22 LR 56/77                          | 460.495   | mq    |
| Dotazione PRG (aree esistenti e in progetto) art. 22 LR 56/77 | 516.178   | mq    |

Tabella 3 – Verifica standard urbanistici PRG vigente

La Variante – come detto – propone un lieve incremento di Superficie utile lorda, pari a circa 300 mq. La nuova volumetria avrà destinazione commerciale e terziaria (al piano terra) e residenziale (ai livelli superiori). La tabella seguente espone i calcoli relativi al fabbisogno di aree a standard generato dall'ambito di trasformazione: **la Variante produce un incremento del fabbisogno di standard urbanistici di circa 270 mq**, così come evidenziato dalla tabella. Considerando l'ampia dotazione di aree a servizio evidenziata nella tabella seguente, si può escludere che la Variante

riduca la stessa al di sotto della soglia minima prevista dalla normativa, risultando compatibile con quanto disposto all'art.16bis comma 1, lettera a) della LR 56/77 e smi. La SLP commerciale prevista in Variante genera un fabbisogno di aree a parcheggio per una superficie complessiva di circa 35<sup>8</sup> mq. Considerando la centralità dell'ambito e la difficoltà nel reperimento di tale indice, le aree a parcheggio potranno essere parzialmente o integralmente monetizzate, in accordo con la normativa in essere.

| PROGETTO   |                | STATO ATTUALE                            |               |
|--|----------------|--|---------------|
| <b>A. Carico urbanistico totale</b>                        |                | <b>A. Carico urbanistico totale</b>      |               |
| Superficie Utile lorda complessiva (SUL) massima           |                | Superficie Utile lorda complessiva (SUL) |               |
| <i>di cui:</i>   |                | <i>di cui:</i>                           |               |
| Residenziale privata                                       | 750 mq         |  |               |
| Residenziale ERPS (quantità minima)                        | 270 mq         | Residenziale ERPS (quantità minima)      | 780 mq        |
| Terziaria-commerciale                                      | 280 mq         | Magazzino (Ex Vigili del Fuoco)          | 200 mq        |
| <b>Totale SUL</b>  | <b>1300 mq</b> | <b>Totale SUL</b>                        | <b>980 mq</b> |
| <b>B. Incremento carico urbanistico</b>                    |                |  |               |
| Residenziale   | 240 mq         |  |               |
| Terziario-commerciale                                      | 80 mq          |  |               |
| abitanti aggiuntivi teorici (IUR 50 mq/ab)                 | 4,8 abitanti   |  |               |
| <b>C. Incremento standards teorici</b>                     |                |  |               |
| Aree a servizio di cui all'art. 21 LR 56/77 (residenziale) | 120 mq         |  |               |
| Aree a servizio di cui all'art. 22 LR 56/77                | 84 mq          |  |               |
| Aree a servizio di cui all'art. 21 LR 56/77 (commerc.)     | 64 mq          |  |               |
| <b>TOTALE INCREMENTO AREE A STANDARD</b>                   | <b>268 mq</b>  |  |               |

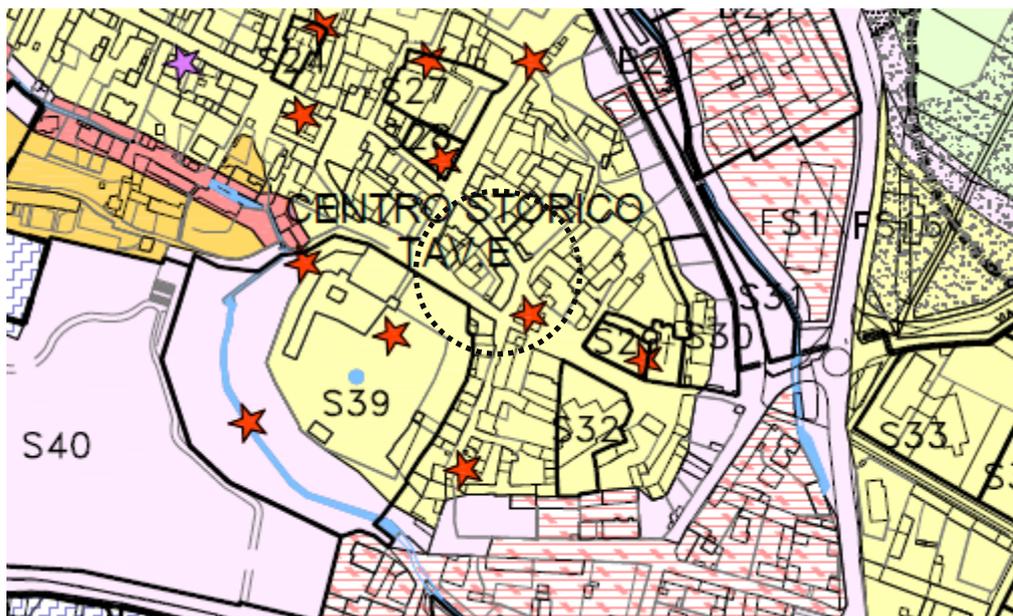
**Tabella 4 – Calcolo fabbisogno aree a standard ambito di trasformazione: confronto PRGC vigente e Variante**

In merito al punto b) si sottolinea che l'intervento previsto sul complesso di Via Orsini non riguarda strumenti urbanistici esecutivi in atto, come richiesto dalla norma regionale.

<sup>8</sup> Il 50% della dotazione richiesta, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi (ipotizzando che l'intero piano terra sia occupato da attività commerciali).

## 8. Compatibilità della Variante con la situazione di rischio idrogeologico e sismico

La strumentazione urbanistica vigente è comprensiva di adeguato studio geologico del territorio rivaltese, per il quale - sulla base di indagini geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e topografiche - è stata redatta la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”.



**Sottoclasse IIb:** Ambiti di pianura generalmente privi di significativi elementi di pericolosità geomorfologica. Le nuove abitazioni previste in tali ambiti dovranno essere precedute da studio geologico-geomorfologico e geotecnico di dettaglio. Per le aree in destra Sangone andranno inoltre evidenziate alla scala locale le eventuali situazioni di ristagno idrico superficiale per effetto dell'attività irrigua e di fenomeni alluvionali caratterizzati da correnti con bassa velocità e ridotti battenti.

**Figura 3 – Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica: individuazione dell'ambito**

**Il complesso di Via Orsini si trova in ambito pianeggiante, privo di significativi elementi di rischio geomorfologico.** Tale porzione di territorio è stata riconosciuta in Classe di rischio “II, sottoclasse “IIb”.

Riprendendo quanto contenuto nella Relazione geologica-tecnica allegata al PRGC (elaborato G1) si appuntano al seguito le principali indicazioni fornite per tale classe di rischio:

- *Le eventuali nuove realizzazioni previste in tali ambiti dovranno essere precedute da un'indagine geologico-tecnica approfondita (ai sensi del DM 14/01/08) volta ad individuare la*

*compatibilità dell'intervento; in particolare, andranno definite le caratteristiche geotecniche dei materiali di fondazione e verificata la profondità della falda e la sua oscillazione stagionale, in modo da vincolare l'eventuale realizzazione di interrati. Allo stesso modo andranno valutate in base alla situazione topografica locale sia le eventuali situazioni di ristagno idrico superficiale per effetto dell'attività irrigua sia le possibili interferenze con fenomeni alluvionali caratterizzati da corrente con bassa velocità e ridotti battenti (...).*

Alla luce della nuova normativa sismica, nell'ambito della Variante Strutturale n. 7 (Progetto Preliminare adottato con deliberazione C.C. n. 67 del 29.10.15) è stato effettuato uno specifico studio finalizzato alla prevenzione del rischio sismico per il Comune di Rivalta di Torino. Ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, è stata condotta un'indagine di microzonazione sismica (Livello 1), secondo le specifiche contenute nell'Allegato A della D.D. 9 marzo 2012, n. 540 "Indirizzi regionali per la predisposizione degli studi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico negli strumenti di pianificazione". Lo studio sismico ha ottenuto parere favorevole dal Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico della Regione Piemonte (pervenuto al Comune tramite PEC il 22/06/15, prot. n. 14923/64). La zona oggetto d'intervento è identificata in "Zona stabile suscettibile di amplificazione locale" (Zona 2). Lo studio delle opere dovrà tenere conto di tale elemento conoscitivo utile per la progettazione e le caratteristiche delle stesse, indirizzando alla scelta delle indagini di dettaglio.

## **9. Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica**

Compito del Piano di classificazione acustica è quello di definire per ogni porzione del territorio comunale i limiti per l'inquinamento acustico che si ritengono essere compatibili con la tipologia degli insediamenti presenti nella zona considerata. Per la definizione delle classi si fa riferimento alla Tabella A del DPCM 14.11.97:

- **Classe I: Aree particolarmente protette.** Sono queste le porzioni di territorio per le quali la quiete rappresenta un elemento fondamentale per la loro fruizione, quali ospedali, complessi scolastici, aree residenziali rurali, parchi pubblici, zone di particolare pregio storico ambientale, ecc. All'interno delle aree inserite in classe I non è inoltre possibile l'inserimento delle fasce cuscinetto.

- 
- **Classe II:** *Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale*, con bassa densità di popolazione e scarsità di traffico veicolare e di funzioni di tipo commerciale
  - **Classe III:** *Aree di tipo misto*. Vengono classificate come tali le aree urbane caratterizzate da una media densità di popolazione, dall' attraversamento di flussi veicolari consistenti e dalla presenza di attività di tipo commerciale ed uffici, ed una eventuale scarsa presenza di attività di tipo artigianale. In questa classe vengono anche inserite le aree dove si praticano attività sportive e le aree rurali e agricole.
  - **Classe IV:** *Aree di intensa attività umana*. Si inseriscono in tale classe le aree urbane interessate da un intenso traffico veicolare e caratterizzate da un'elevata densità di popolazione, da una consistente presenza di attività commerciali, uffici ed attività di tipo artigianale ed anche da una limitata presenza di piccole industrie. Si inseriscono in tale classe inoltre le zone in prossimità di grandi infrastrutture di comunicazione (strade, ferrovie,...). Sono inseriti in tale classe i centri commerciali.
  - **Classe V:** *Aree prevalentemente industriali*. Sono le zone caratterizzate dalla presenza di insediamenti industriali e scarsità di edifici residenziali non connessi agli insediamenti produttivi.
  - **Classe VI:** *Aree esclusivamente industriali*. Sono le aree in cui vi sono insediate esclusivamente industrie in assenza di abitazioni.

Secondo la definizione data dal Piano Regolatore, l'ambito di via Orsini ricade in zona "A", che comprende le aree del Centro Storico. Tali ambiti sono stati interamente posti in classe acustica II, fatta eccezione per le emergenze architettoniche classificate come BCA (ad esempio il Castello) posti in classe I.

I limiti di emissione ed immissione sonora in Classe acustica II sono i seguenti:

- emissione: 50 dB (dalle 06.00 alle 22.00) 40 dB (dalle 22.00 alle 06.00);
- immissione: 55 dB (dalle 06.00 alle 22.00) 45 dB (dalle 22.00 alle 06.00).

Come descritto in precedenza, la volumetria che verrà realizzata nell'ambito oggetto di trasformazione avrà destinazione commerciale/terziaria (al piano terra) e residenziale (ai livelli superiori): l'operazione risulta pertanto pienamente compatibile con la classificazione acustica attuale senza che sia necessario alcun intervento sullo strumento urbanistico, né l'imposizione di alcun vincolo.



**Figura 4 – Estratto carta di zonizzazione acustica comunale**

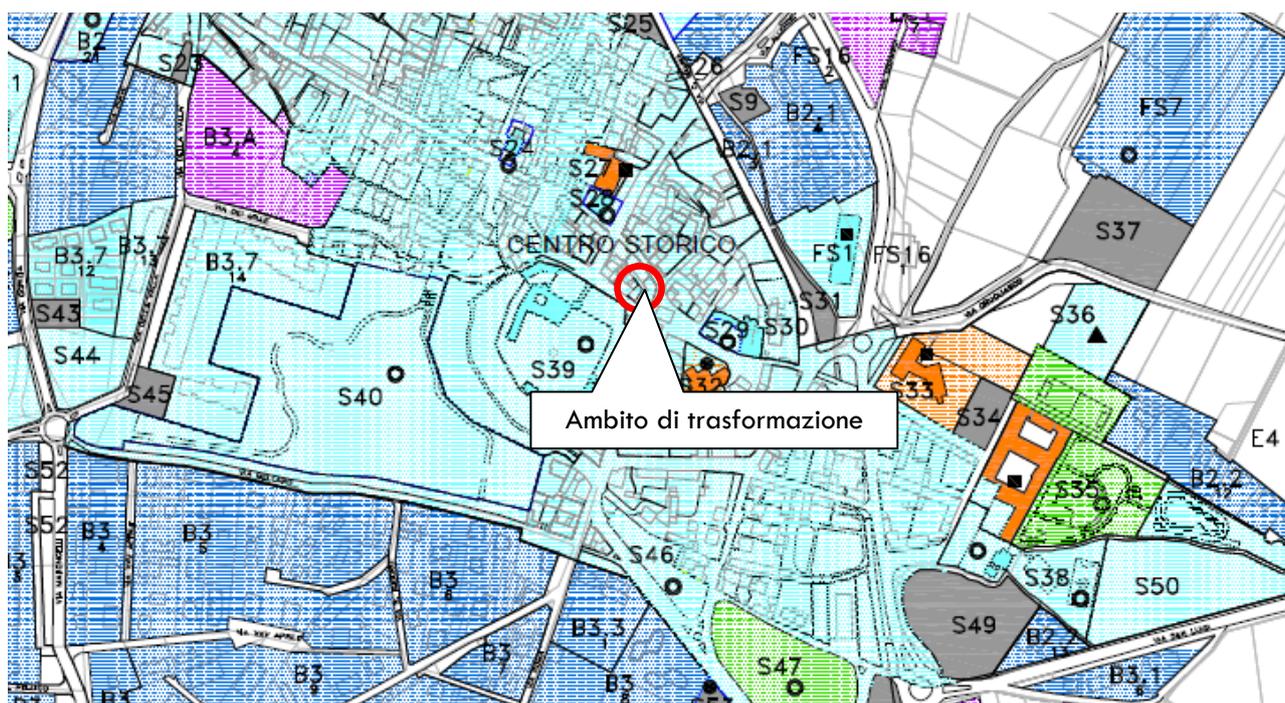
## 10. Compatibilità con i criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa

Il nucleo di antica formazione, dal punto di vista dei Criteri Commerciali di cui alla DCR 191-43016/201, è classificato quale “addensamento storico rilevante di tipo A1”. Gli addensamenti commerciali sono agglomerazioni di offerta tendenzialmente completa, in grado di rispondere compiutamente alle preferenze che il consumatore. Tali aree sono deputate all'accoglimento di esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq), medie strutture (con superficie di vendita compresa fra i 250 mq ed i 2.500 mq) e grandi strutture (con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq). Il piano terra dell'immobile di Via Orsini avrà destinazione terziaria /commerciale, in assoluta coerenza con la programmazione commerciale ed urbanistica vigente.

Il lotto di trasformazione – posto nelle immediate vicinanze del Castello, il maggior attrattore del centro storico – è situato in un contesto che, seppur attivo, necessita politiche di rivitalizzazione e promozione: la destinazione commerciale e di servizio del terziario è coerente con le finalità espresse.

## 11. Verifiche rispetto al Rischio di Incidente Rilevante

La strumentazione urbanistica vigente è comprensiva di Elaborato Tecnico “Rischio di Incidenti Rilevanti – R.I.R.” (nel territorio comunale di Rivalta di Torino risulta infatti essere presente una azienda a rischio di incidente rilevante).



**Figura 5 – Elementi territoriali vulnerabili**

(estratto Allegato I – Elaborato Tecnico R.I.R.)

L'ambito di trasformazione individuato nella presente proposta di Variante non si trova nella fascia di danno di alcuna attività produttiva-industriale. Ai sensi degli artt. 9 e 20 delle Norme di Attuazione del PTCP – “variante Seveso” – la proposta risulta essere compatibile rispetto al rischio di incidente rilevante, così come definito normativamente.

## 12. Compatibilità con la pianificazione sovraordinata

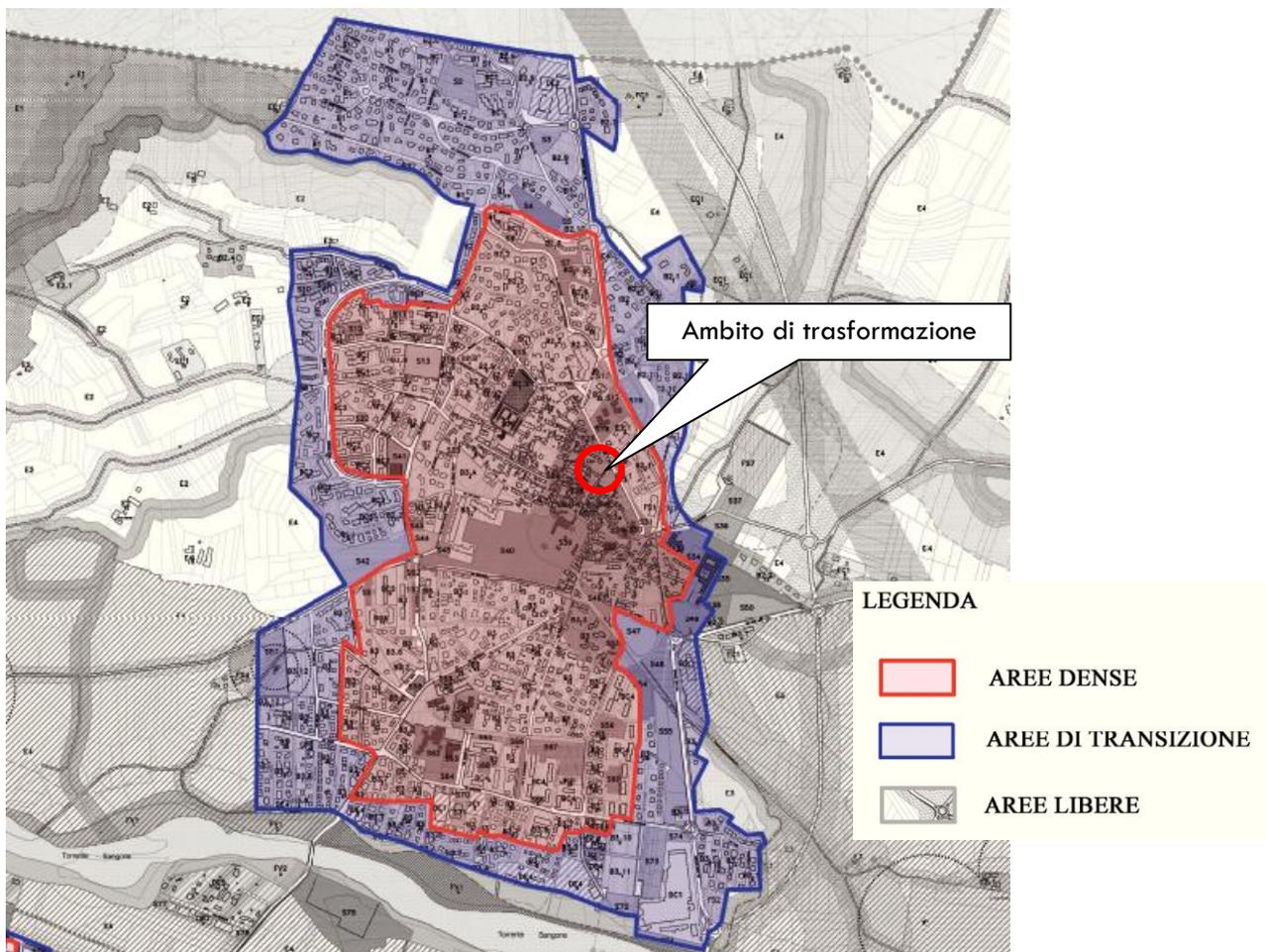
I principali riferimenti per la pianificazione sovraordinata, utili per definire un quadro programmatico di verifica della compatibilità con la proposta di Variante in esame sono:

- il PTC2 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.R. n. 121-29759 del 21.07.2011;
- il PTR – Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.07.2011;
- il PPR – Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015.

I piani citati si pongono, quale obiettivo prioritario, il contenimento del consumo di suolo libero, risorsa con riconosciuta valenza strategica, in quanto non riproducibile. **La proposta di Variante non incide assolutamente con il consumo del suolo, dal momento che non introduce nuove aree edificabili ed è relativa ad un recupero con ampliamento di fabbricati esistenti.** L'operazione descritta ai paragrafi precedenti è in linea con l'art. 17 comma 2 delle NdA del PTC2, per il quale:

- *Nelle aree dense, sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente. L'incremento insediativo si concretizza attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica.*

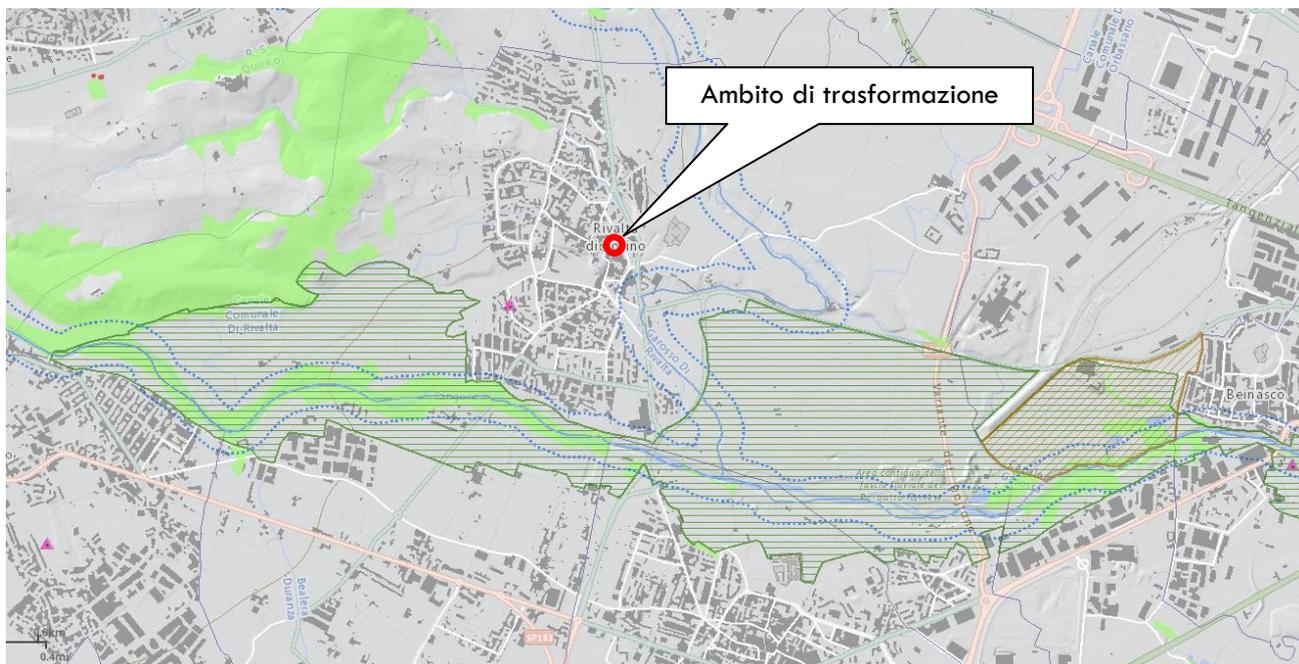
In fase di elaborazione della Variante Strutturale n. 7 citata nel Paragrafo 2 sono state individuate, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NdA PTC2, le aree dense, di transizione e libere che compongono il territorio rivaltese. Come si evince dalla figura, l'ambito di trasformazione è collocato nel cuore dell'area addensata.



**Figura 6 – Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere ex art. 18 comma 7 NdA PTC2**

(estratto elaborato Variante Strutturale n. 7)

Il Piano Paesaggistico Regionale rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo centrale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale. Il Comune di Rivalta di Torino, per la porzione di territorio a nord del Sangone, è classificato come unità territoriale "naturale/rurale o rurale a media rilevanza o integrità" (si veda la tavola P3 del PPR "Ambiti ed unità di paesaggio", Unità di Paesaggio 3617).



 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

 Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)

**Figura 7 – Estratto Tavola P2.4 "Beni paesaggistici" - PPR**

La Tavola P2 del PPR evidenzia i beni paesaggistici presenti all'interno del territorio rivaltese: l'ambito di trasformazione definito nella Variante non ha produce alcuna interferenza con essi.

### 13. Opere di urbanizzazione

L'intervento previsto sul complesso di Via Orsini riguarda un'area del tutto urbanizzata: in questo senso sono da escludersi criticità rilevanti, dal momento che si tratterà di connettere le nuove unità edilizie realizzate con le infrastrutturazioni esistenti. Gli aspetti di dettaglio verranno comunque trattati nel Piano Particolareggiato correlato alla presente Variante.

#### 14. Sintesi dei temi trattati nel Documento Tecnico di verifica alla VAS

Come esplicito in premessa, per la proposta di Variante al PRG è stato elaborato il Documento tecnico (Dt) di verifica alla VAS, esaminato il quale, l'Organo Tecnico Comunale preposto - costituito ai sensi dell'art. 7 della LR 40/98 e smi e del D.lgs 152/2006 e smi - ha escluso l'attivazione del processo **"a condizione che nelle successive fasi, anche autorizzative, vengano recepite le formulazioni espresse dall'ARPA Piemonte e dalla Regione Piemonte nei rispettivi pareri (...)".**

Al fine di agevolare un'ottimale comprensione dei temi trattati, si riportano nel presente documento le principali informazioni contenute nel Dt, connesse in particolar modo ai vincoli ed agli elementi di rilevanza ambientale potenzialmente impattati dalle trasformazioni proposte.

| La Variante al PRG  | SI/NO | Motivazione  |
|---|-------|--|
| stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?  | NO    | La Variante definisce il quadro di riferimento per il Piano Particolareggiato ad essa connessa, la cui attuazione non determina effetti ambientali rilevanti.<br>Il PP riguarda la riqualificazione di un tessuto urbano dismesso, all'interno del quale non sono presenti beni vincolati o di valore testimoniale significativo. Le destinazioni previste (residenza e commercio) sono coerenti con la localizzazione nel centro storico. |
| influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti? | NO    | -  |
| influisce su altri Piani o Programmi?   | NO    | -  |
| recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti – con riferimento all'area in oggetto – nel PRG?   | NO    | Il PRG non prevede obiettivi di sostenibilità specifici per l'area oggetto di trasformazione. L'intervento definito nello Studio di Fattibilità redatto prevede la demolizione dei fabbricati con successiva ricostruzione ed ampliamento. Le nuove volumetrie saranno chiaramente conformi ai disposti normativi vigenti riguardanti consumi ed emissioni.  |
| influisce negativamente sugli obiettivi di sostenibilità ambientale?  | NO    | -  |
| presenta particolari problemi ambientali?   | NO    | Il progetto di Variante non incide sui sistemi ambientali di riferimento, trattandosi sostanzialmente di una "rimodulazione" della volumetria di un ambito compromesso (si vedano i paragrafi successivi).   |
| ha rilevanza, rispetto alla normativa   | NO    | -  |

Isolato posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda

|   |  |  |
|---|--|--|
| dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente (quali, ad esempio: gestione dei rifiuti, protezione delle acque, presenza di SIC)? |  |  |
|---|--|--|

**Tabella 5 – Caratteristiche della Variante, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente**

| <b>Elemento ambientale rilevante</b>  | <b>Presenza nell'ambito di Variante</b>                               | <b>Presenza all'esterno</b> (nelle immediate vicinanze, a distanza approssimata di:)                                     |
|---|---|--|
| Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)   | NO  | NO   |
| Reti ecologiche   | NO  | NO   |
| Vincoli ex art 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985")  | NO  | NO   |
| Territori contermini a laghi (entro 300 m)<br>Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)<br>Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)<br>Ghiacciai<br>Foreste e boschi<br>Usi civici<br>Zone umide<br>Zone d'interesse archeologico | NO  | NO   |
| Vincoli ex D.lgs 42/2004  | NO  | SI   |
| Beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale  | NO  | NO   |
| Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR  | NO  | NO<br>(Rif. Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate SC4 - Unità 3617)                          |
| Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTCP   | NO  | Centro storico di media rilevanza (3) – art. 20 Nda<br><br>Bene architettonico di interesse storico culturale (Castello) |
| Classificazione idro-geologica da PRG adeguato al PAI   | Classe di rischio "II, sottoclasse "IIb"                              | Classe di rischio "II, sottoclasse "IIb"   |
| Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici   | Classe acustica II<br>NON si rilevano potenziali accostamenti critici | Classe acustica II<br>NON si rilevano potenziali accostamenti critici  |
| Capacità d'uso del suolo  | Area edificata  | Area edificata   |
| Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile  | NO  | NO   |

|                                      |    |    |
|--------------------------------------|----|----|
| Fasce di rispetto degli elettrodotti | NO | NO |
| Fasce di rispetto cimiteriali        | NO | NO |

**Tabella 6 – Vincoli ed elementi di rilevanza ambientale**

La tabelle riportate forniscono una prima check-list riguardante i vincoli ambientali eventualmente coinvolti dalla trasformazione dell'ambito. Come si può semplicemente analizzare, l'ambito - del tutto antropizzato trattandosi di un'area edificata del centro storico - non ricade all'interno di alcuna fascia di rispetto, né coinvolge aree naturali.

Il nucleo di antica formazione è classificato dal Piano Territoriale di Coordinamento di "media rilevanza" (categoria 3); il Castello di Rivalta, situato nelle immediate vicinanze dell'ambito di trasformazione è definito quale "bene architettonico di interesse storico culturale".

**La presenza di emergenze architettoniche, comprese negli elenchi di cui al D.lgs. 42/2004 e smi, collocate nelle immediate vicinanze dell'area di trasformazione, rappresenta il più significativo elemento di cautela dell'operazione e di potenziale interferenza.** In particolare, il compendio di Via Orsini è prossimo:

- al Castello di Rivalta;
- all'Ala di Piazza Bionda;
- alla Chiesa dei Santi Pietro e Andrea.

Gli immobili oggetto d'intervento, come più volte ricordato, sono definiti dal PRG vigente "Edifici di nuovo impianto o ristrutturazioni di preesistenze attuate in epoche recenti" e sono privi di valore storico testimoniale.

L'attuazione del programma per il quale viene redatta la Variante urbanistica non ha rilevanza per la gran parte dei sistemi ambientali individuati, elencati nella seguente tabella.

| Componente ambientale              | Rilevanza |    | Descrizione dell'effetto | Grado di significatività dell'effetto | Misure di mitigazione e compensazione |
|------------------------------------|-----------|----|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                    | SI        | NO |                          |                                       |                                       |
| 1. Aria e fattori climatici        |           | X  | -                        | Non influente                         |                                       |
| 2. Acqua                           |           | X  |                          | Non influente                         |                                       |
| 3. Suolo e sottosuolo              |           | X  |                          | Non influente                         |                                       |
| 4. Paesaggio naturale e territorio |           | X  |                          | Non influente                         |                                       |

Isolato posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda

| Componente ambientale                    | Rilevanza |    | Descrizione dell'effetto   | Grado di significatività dell'effetto | Misure di mitigazione e compensazione  |
|--|-----------|----|--|---------------------------------------|--|
|  | SI        | NO |  |                                       |  |
| 5. Biodiversità e rete ecologica         |           | X  |  | Non influente                         |  |
| 6. Beni storici, culturali e documentari | X         |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziale distorsione percettiva dei caratteri dell'edificato del Centro Storico;</li> <li>- potenziali interferenze con beni vincolati di cui al D.lgs. 42/2004.</li> </ul> | <b>Potenzialment e alto</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli edifici oggetto di trasformazione non hanno alcun valore storico testimoniale;</li> <li>- L'edificato di nuova realizzazione dovrà essere conforme all'edificato storico ed alle NTA vigenti, che definiscono una serie di parametri/indicazioni;</li> <li>- Verrà mantenuto il filo di costruzione del fabbricato, che concorre a definire "l'isolato" di riferimento;</li> <li>- il fabbricato residenziale sarà rialzato di un solo livello (con una eventuale sopraelevazione puntuale), al fine di non divenire troppo incombente, in particolare con l'Ala di Piazza Bionda.</li> </ul> |
| 7. Rifiuti                               |           | X  |  | Non influente                         |  |
| 8. Rumore                                |           | X  |  | Non influente                         |  |
| 9. Energia                               |           | X  |  | Non influente                         |  |
| 10. Popolazione e salute umana           |           | X  |  | Non influente                         | -  |
| 11. Ambiente urbano                      | X         |    | <p>Positivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazion e ambito degradato;</li> <li>- vivacizzazion e dell'area con insediamento attività commerciali al PT;</li> </ul>                             | <b>Alto</b>                           |  |

| Componente ambientale | Rilevanza<br>SI NO |  | Descrizione dell'effetto                        | Grado di significatività dell'effetto | Misure di mitigazione e compensazione |
|-----------------------|--------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                       |                    |  | - realizzazione 4 nuove unità residenziali ERPS |                                       |                                       |

**Tabella 7 – Quadro sintetico degli effetti**

In via del tutto teorica, è possibile ipotizzare un impatto per il sistema ambientale 6. “Beni storici, culturali e documentari” che potrebbe verificarsi nel caso venisse realizzato un intervento del tutto slegato dal tessuto circostante, elemento di disturbo per la percezione e la riconoscibilità del nucleo di antica formazione. L'aumento di SLP concesso (+300<sup>9</sup> mq rispetto lo stato attuale) e la configurazione planimetrica individuata, conservativa rispetto al filo di costruzione esistente, scongiurano tale rischio. Dal punto di vista dell'ambiente urbano, si ritiene invece che la riqualificazione di un ambito completamente degradato avrà un impatto positivo, restituendo centralità ed attrattività ai luoghi.

A seguire, si riporta una sintesi dei contributi formulati dall'ARPA Piemonte e dalla Regione Piemonte. Il testo dei contributi è stato riassunto per favorire una più agevole comprensione e sono state **evidenziate in rosso** le modalità di recepimento degli stessi nella Variante e nel Piano Particolareggiato ad essa correlato.

<sup>9</sup> Per l'attuazione dell'operazione immobiliare, come più volte ricordato, si prevede il coinvolgimento di un operatore privato, individuato con procedura ad evidenza pubblica, in grado di sostenere il costo di riqualificazione del compendio esistente e di "restituire" all'amministrazione rivaltese (almeno) quattro unità residenziali ERPS di nuova realizzazione.

Perfezionando lo studio dell'intervento, si è valutato opportuno aumentare di 100 mq il massimo incremento di superficie concesso, rispetto a quanto indicato nel Dt, dal momento che a più approfondita analisi si sono evidenziate significative criticità finanziarie connesse alla redditività dell'operazione.

La configurazione planimetrica e lo schema generale rimangono invece invariati.

|  |   |
|--|---|
| <b>Ente</b>  | <b>ARPA Piemonte</b><br>Parere espresso in data 15.07.2016 prot. n. 60813 |
| <b>Tema trattato: SUOLO</b>  |   |
| <p>Contributo:</p> <p><i>"La demolizione dell'edificato esistente potrebbe dar luogo verosimilmente a un notevole volume di materiale di risulta, per il quale deve essere valutata l'entità e il riutilizzo/smaltimento secondo le disposizioni della normativa vigente. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza (...) di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale".</i></p>   |   |
| <p>Compatibilità proposta di Variante e Piano Particolareggiato:</p> <p>La normativa attuale, in merito alla gestione dei materiali da scavo (D.Lgs. 152/06 s.m.i., Legge 98/2013 (artt. 41 e 41 bis), D.M. Ambiente 10 agosto 2012, n. 161), indica gli strumenti ed i metodi per gestire tali materiali come "sottoprodotto", da destinarsi prevalentemente al riutilizzo e da escludersi dalla disciplina dei rifiuti, qualora possibile.</p> <p>In questo caso, le lavorazioni dalle quali deriveranno materiali di risulta riguardano la demolizione dei fabbricati esistenti e lo scavo del cortile finalizzato all'ampliamento del livello interrato esistente. Le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato contengono disposizioni specifiche per la valutazione di tale aspetto, secondo le quali l'appaltatore dovrà redigere un elaborato indicante il bilancio di produzione del materiale da scavo e/o da demolizione e/o di rifiuti, indicando specificatamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le quantità di materiale da scavo e materiali che risulteranno da demolizione e costruzione e che verranno destinati al riutilizzo all'interno del cantiere;</li> <li>– le quantità di materiale da scavo in eccedenza, da avviare eventualmente ad altri utilizzi;</li> <li>– le quantità di rifiuti non riutilizzati in cantiere da avviare al recupero presso centri di riciclaggio o, in ultima analisi, in discarica, indicandone la destinazione.</li> </ul> <p>Uguualmente, l'appaltatore dovrà verificare la sussistenza o meno di elementi di rischio potenziale derivanti dalla presenza di materiali non inerti non più ammessi dalla normativa e - qualora ne</p> |   |

emergesse la presenza - dovrà eseguire le operazioni di rimozione e di smaltimento ai sensi della normativa vigente (LR 30/2008 e smi).

### Tema trattato: ENERGIA

#### Contributo:

"Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (...) inserisce tra le azioni prioritarie (...) la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti (...).

Altri aspetti (...) devono essere tenuti in considerazione (...):

- impiego delle migliori tecniche disponibili rispetto alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (...);
- utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni (...);
- Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici (...).

(...) Le Norme di Attuazione pertanto dovranno garantire al meglio la compatibilità territoriale e ambientale delle scelte progettuali e saranno indispensabili anche per identificare i criteri di base del monitoraggio che dovrà permettere di valutare la rispondenza delle azioni agli obiettivi (...).

#### Compatibilità proposta di Variante e Piano Particolareggiato:

La rigenerazione dell'ambito dismesso, con la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione del fabbricato residenziale, produrrà una nuova volumetria edilizia conforme alle disposizioni vigenti nel campo del rendimento e del risparmio energetico.

L'articolo 15 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato indica la normativa di riferimento per l'intervento prospettato e introduce alcune specificazioni puntuali.

Il Comune di Rivalta è inoltre dotato di "Allegato Energetico – Ambientale al Regolamento Edilizio", all'interno del quale sono specificate una serie di azioni possibili volte al miglioramento delle performance energetiche ed al contenimento delle emissioni, correlate ad incentivi (corrispondenti allo scomputo degli oneri di urbanizzazione comunali - massimo scomputo 50%).

Il progetto di intervento dovrà quindi:

- garantire il rispetto della normativa vigente nazionale e regionale;
- soddisfare gli specifici livelli di prestazione definiti dall'Allegato Energetico - Ambientale comunale (volti al miglioramento dell'edificio dal punto di vista energetico e/o ambientale

rispetto agli standard minimi richiesti dalla normativa), con conseguente scomputo degli OO.UU.

Le azioni incentivate - definite dal citato Allegato - riguardano:

- gli isolamenti termici dell'involucro edilizio;
- l'inerzia termica della struttura edilizia;
- i dispositivi per la ventilazione meccanica con recupero di calore degli ambienti.

Il monitoraggio - cioè la misura dell'effettiva efficacia della strategia definita nella presente Variante e nel Piano Particolareggiato - sarà svolto in fase di analisi degli elaborati progettuali prodotti dall'operatore che interverrà.

|  |  |
|--|--|
| <b>Ente</b>  | <b>Regione Piemonte</b><br>Parere espresso in data 27.06.2016 prot. n. 21964 |
| <b>Tema trattato: considerazioni di carattere metodologico</b>   |  |
| <p>Contributo:</p> <p><i>"Per quanto riguarda il Piano Paesaggistico regionale (...) si evidenzia che lo stesso sottopone le prescrizioni in esso contenuto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 143 comma 9 del D.lgs 42/2004; pertanto a far data dalla sua adozione, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136-157 del Codice (...).</i></p> <p><i>Per tale verifica, appare essenziale che l'individuazione dei Beni paesaggistici di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, presenti negli strumenti urbanistici, faccia riferimento alle rappresentazioni contenute nei vari fogli della Tavola P2 e nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - Parte prima e seconda" (...) Si ritiene (...) necessario verificare che i contenuti del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in oggetto non siano in contrasto con tali prescrizioni".</i></p> |  |
| <p>Compatibilità proposta di Variante e Piano Particolareggiato:</p> <p>L'ambito di trasformazione - come più volte ricordato - ricade all'interno della perimetrazione del nucleo di antica formazione - rientrando nei beni di cui agli artt. 134 e 136 punto 1 lett c) del D.lgs. 42/2004. La Tavola P2.4 del PPR individua i beni paesaggistici presenti all'interno del territorio comunale: la proposta di Variante non ha interferenze con tali elementi sensibili (si veda il Paragrafo 12)</p>  |  |

**Tema trattato: analisi delle azioni di piano e valutazione degli effetti ambientali****Contributo:**

*"(...) nel rispetto della situazioni vincolistica e di tutela degli ambiti interessati dalla Variante (...) dovrà essere posta particolare attenzione alla scelta tipologica, alle tecniche costruttive e compositive, alla selezione dei materiali da utilizzare e alle dovute attenzioni (...) per integrare gli impianti tecnologici agli edifici oggetto di valorizzazione, inserendo specifiche prescrizioni.*

*Nel caso si riscontrasse la presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (ad esempio: prodotti a base di amianto) sarà necessario provvedere a specifiche modalità di smaltimento (...). Le procedure per la verifica di tale aspetto dovranno essere in accordo con la normativa vigente (...). Inoltre, per quanto riguarda i materiali inerti da eventuali parti di demolizione, è opportuno operare affinché la massima quantità possibile possa essere riutilizzate come materia prima secondaria per la costruzione dei previsti edifici e/o nell'eventuale rimodellazione del piano del sito interessato (...) e avviare allo smaltimento (...) unicamente l'eventuale frazione non riutilizzabile".*

**Compatibilità proposta di Variante e Piano Particolareggiato:**

*L'intervento descritto sinteticamente nella Variante, maggiormente approfondito nel correlato Piano Particolareggiato, è stato definito cercando di coniugare un'effettiva appetibilità dell'operazione con l'esigenza di mantenere inalterate le peculiarità dei luoghi, promuovendo una riqualificazione urbana rispettosa del contesto di inserimento.*

*Le Norme Tecniche del PRG contengono una serie di disposizioni riguardanti gli elementi architettonici da utilizzarsi per gli interventi collocati all'interno del centro storico; tali disposizioni sono state integrate nella normativa del Piano Particolareggiato (in particolare si veda l'art. 11 "inserimento dell'edificio nel tessuto storico"). Tali indicazioni riguardano: forma e dimensionamento delle aperture, rivestimento ed accessori di facciata, tipologia di intonaci e tinte da applicarsi, cornicioni e coperture, ecc. Per quanto riguarda l'eventuale presenza di amianto ed il riutilizzo di materiali derivanti da scavi e demolizioni, si rimanda a quanto scritto in riferimento al contributo espresso dall'ARPA Piemonte.*

**Tabella 8 – Sintesi contributi pervenuti in riferimento al Documento Tecnico di verifica alla VAS**

## 15. Elenco degli elaborati componenti la Variante Urbanistica

Il progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato 1: Relazione illustrativa
- Elaborato 2: Estratti Norme di Attuazione: comparativa e progetto
- Elaborato 3: Integrazione Tabelle Norme di Attuazione
- Elaborato 4: Estratto Tavola E - Centro storico: stato di fatto e progetto.