

Si prevede pertanto ad eliminare il perimetro afferente il Permesso di costruire convenzionato dagli elaborati cartografici di PRGC e a modificare la tabella normativa afferente l'area CC4.1.

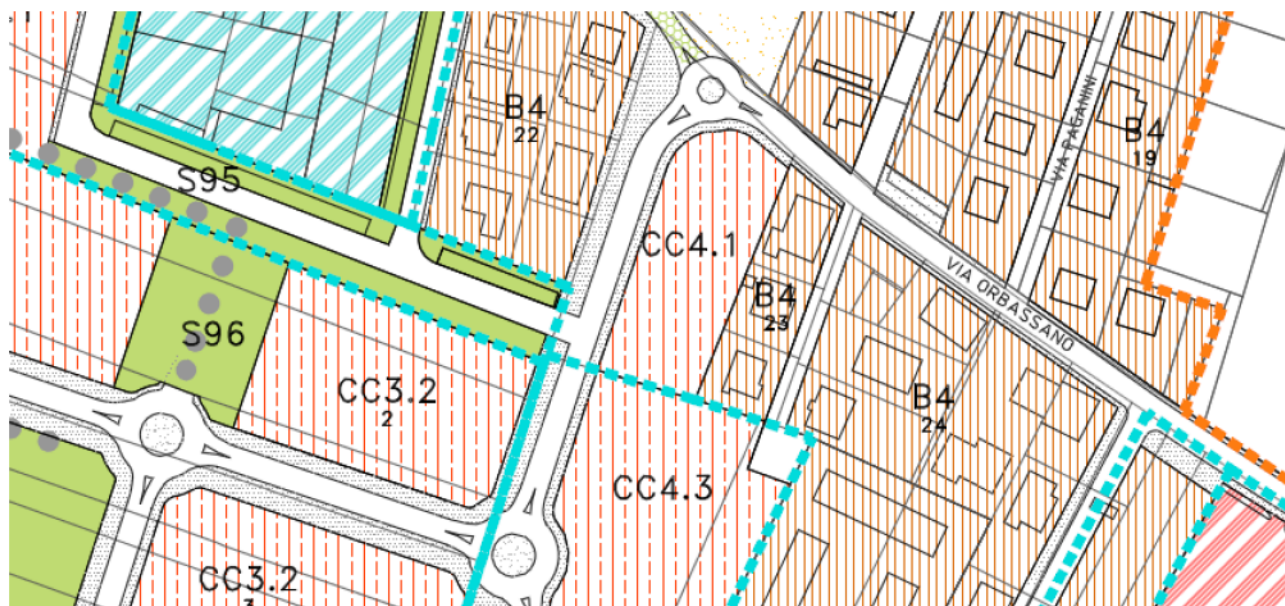


Figura 4.2.10/4. Stralcio della zonizzazione di Variante alla scala 2000.

L'intervento non modifica le quantità del Piano, in quanto non modifica i parametri urbanistici e gli indici del carico insediativo realizzabile nell'area.

Per il dettaglio delle modifiche relative alla cartografia di Piano si rimanda all'Allegato A, mentre per quanto riguarda le modifiche apportate alle Tabelle delle Norme si rimanda all'Allegato B della presente Relazione.

Con il Progetto Definitivo, a seguito dei pareri provenienti dagli Enti e dell'osservazione del proprietario del lotto, sono state operate alcune modifiche:

- È stata riformulata, per maggior chiarezza complessiva della norma, la prescrizione relativa all'altezza massima ammessa;
- Sono state inserite prescrizioni mitigative afferenti la superficie a verde "SPV", la quale dovrà essere piantumata con essenze che rispettino la black list delle specie arboree della Regione Piemonte, e l'invarianza idraulica, la quale dovrà essere garantita dagli interventi edificatori.

Per i pareri degli Enti e l'osservazione privata relativi all'intervento in oggetto, si rimanda ai capitoli 7.1.1 e 8 della presente Relazione. Si rimanda all'Allegato B2 per la modifica alla Tabella della Parte.

4.3. Interventi nella Frazione Pasta

4.3.1. BRICOMAN – AREE DB4₂, FS12, B11₃ E S173

Con protocollo n. 33796/61-2-64 del 15/11/2018, i proprietari dei mappali di cui al Foglio 42 di seguito evidenziati sull'estratto catastale, hanno presentato una richiesta di modifica urbanistica per le proprie aree poste in prossimità al confine comunale con il Comune di Orbassano.



Figura 4.3.1/1. Estratto catastale dell'area in oggetto. Fonte: <http://visregppa.territorio.csi.it/visregppa>.

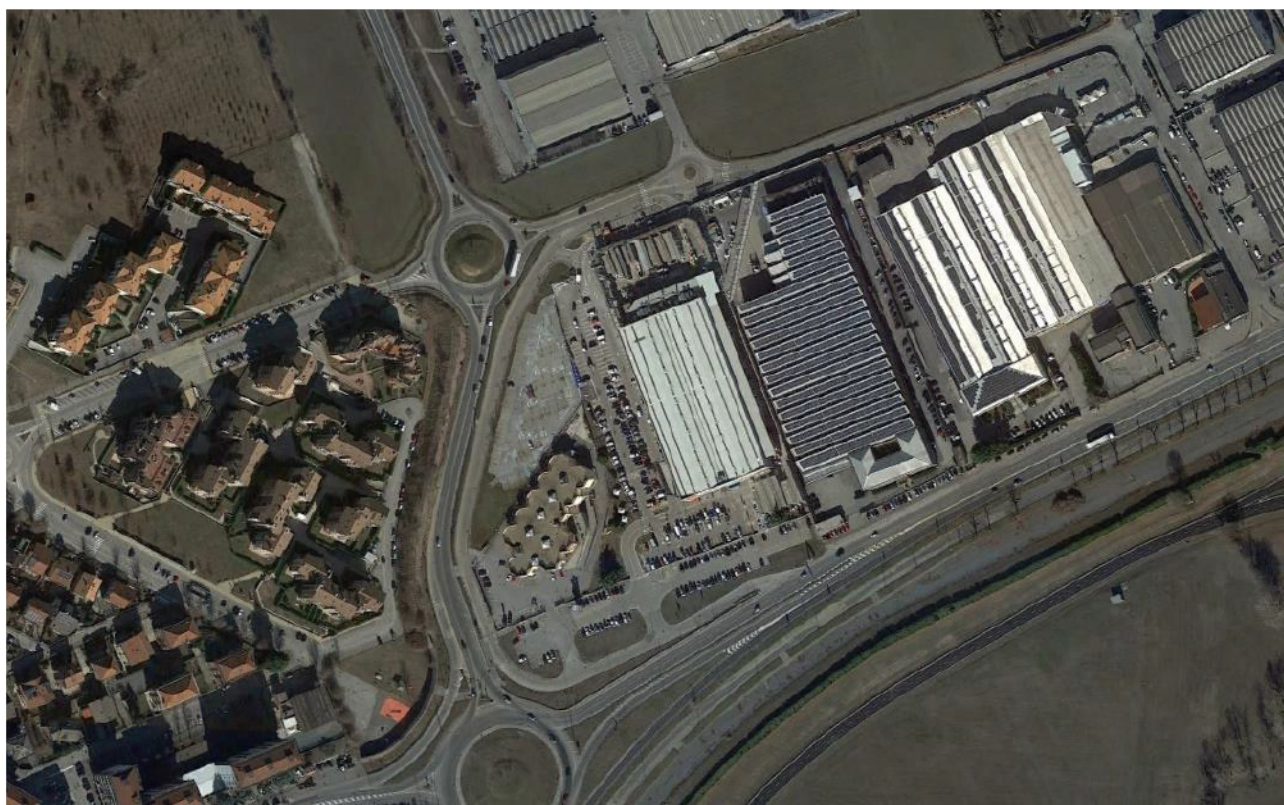


Figura 4.3.1/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

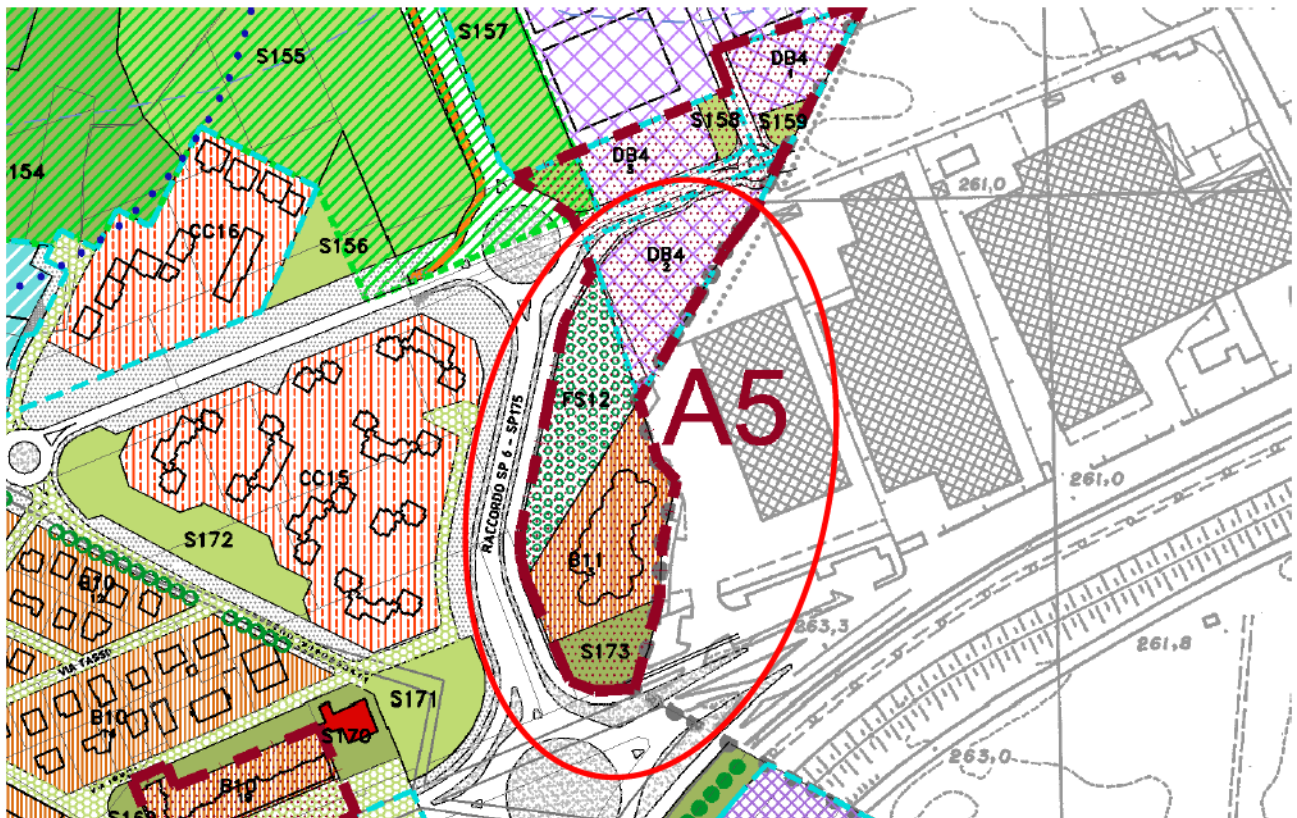


Figura 4.3.1/3. Estratto della Tavola C2 di PRGC vigente (Variante 10), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

I lotti individuati dal PRGC vigente come DB4 pedice 2, FS12, B11 pedice 3 e S173, fanno capo alla società Bricoman Italia s.r.l., la quale ha un suo punto vendita nell'adiacente particella nel Comune di Orbassano. I proponenti desiderano ampliare la struttura, razionalizzando contestualmente le aree a parcheggio, sfruttando i mappali sopra evidenziati e la SLP esistente nell'area B11₃, facenti parte del territorio comunale di Rivalta.

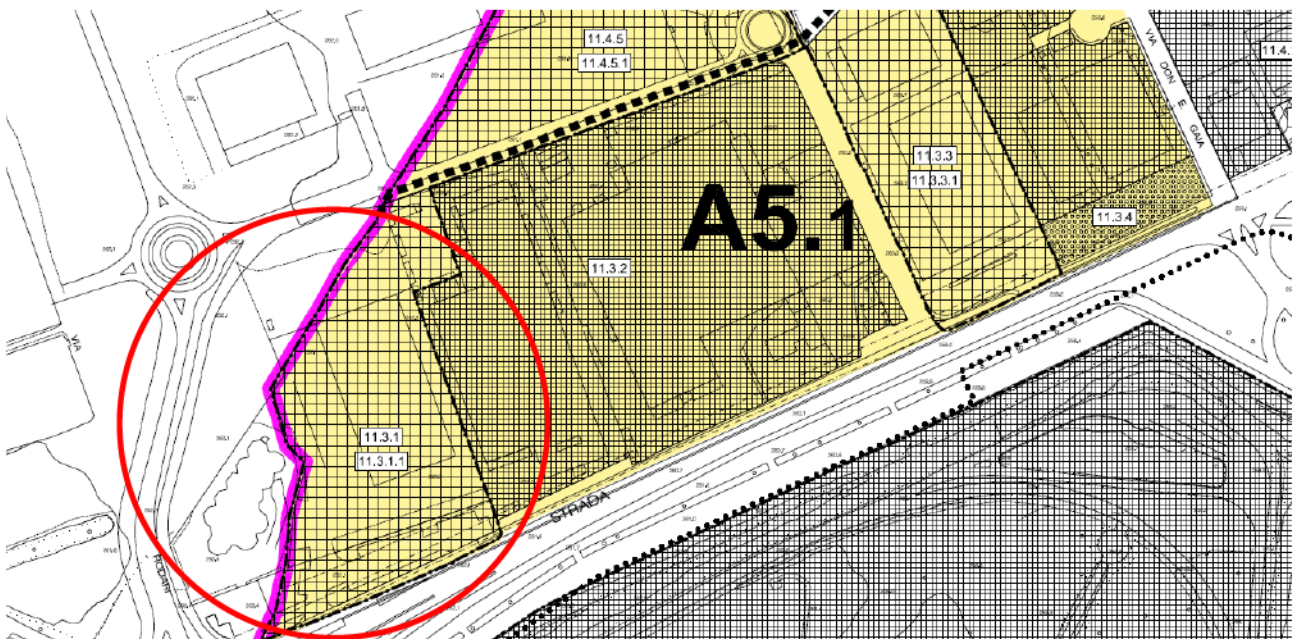


Figura 4.3.1/4. Estratto della Tavola P3.2 del PRGC vigente (Variante 23) del comune di Orbassano, con l'evidenza del lotto Bricoman.



Figura 4.3.1/5. Estratto dell'osservazione con la disposizione dei massima dell'intervento di ampliamento.

L'Amministrazione comunale con l'intento di consentire ad un'azienda insediata sul limitrofo Comune di Orbassano di proseguire la propria attività e di ampliarsi, con conseguente ritorno economico anche per il Comune di Rivalta, ritiene ammissibile la richiesta avanzata dai proponenti.

Con la presente Variante, pertanto al fine di provvedere una armonizzazione delle aree urbanistiche, ora normate da tre diverse Tabelle Normative, con indici e prescrizioni diversi, si è provveduto alla riunificazione delle aree urbanistiche in una nuova DB4₂, inserendo una specifica nella Tabella DB4, tale per cui la SLP massima ammessa per il pedice 2 è pari a 4.446 mq (ovvero alla somma delle SUL massime ammesse delle vigenti B11₂ e DB4₂). Inoltre a nord dell'area, viene riconosciuta una area a servizi a parcheggio individuata con sigla S173 pedice 2 posta lungo via Aleramo e già ceduta all'Amministrazione Comunale con atto rep.54634-18185 del 21/05/2009.

L'area oggetto di Variante, oltre alle destinazioni ammesse dalle Tabelle normative, essendo ricompresa all'interno dell'addensamento commerciale A5 ammette gli insediamenti commerciali di cui alla "Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo" dei Criteri Commerciali di seguito riportata.

TABELLA 3

TIPO DI COMUNE: COMUNI SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI CON PIU' DI 10.000 ABITANTI

Tipologia delle strutture	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
MSAM3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
MSAM4	1.801-2.500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
MSE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
MSE4	1.801-2.500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
MCC	251-2.500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
GSM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE1	2.501-3.500	NO	SI (2)	NO	SI	SI	SI
GSE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC1	fino a 6.000	NO	SI (2)	NO	SI (3)	SI (2)	SI
GCC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

NOTE:

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi delle presente tabella
- (2) Solo fino a mq 3.000
- (3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)

Figura 4.3.1/5. "Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo", di cui alla vigente Delibera di Consiglio Comunale dei Criteri Commerciali.

L'intervento della Variante opera a parità di CIRT e di capacità insediativa afferente le attività produttive e terziario/commerciali rispetto al vigente, assegnando alla nuova area una SUL massima che tiene conto della capacità insediativa attualmente attribuita all'area DB4 pedice 2 e della SLP esistente sull'area B11 pedice 3. Inoltre, si inserisce nella tabella normativa DB4, il richiamo relativo all'area a servizi S173₁ e S173₂ come area ceduta al fine di partecipare alla domanda di servizi a standard generata dalla nuova area.

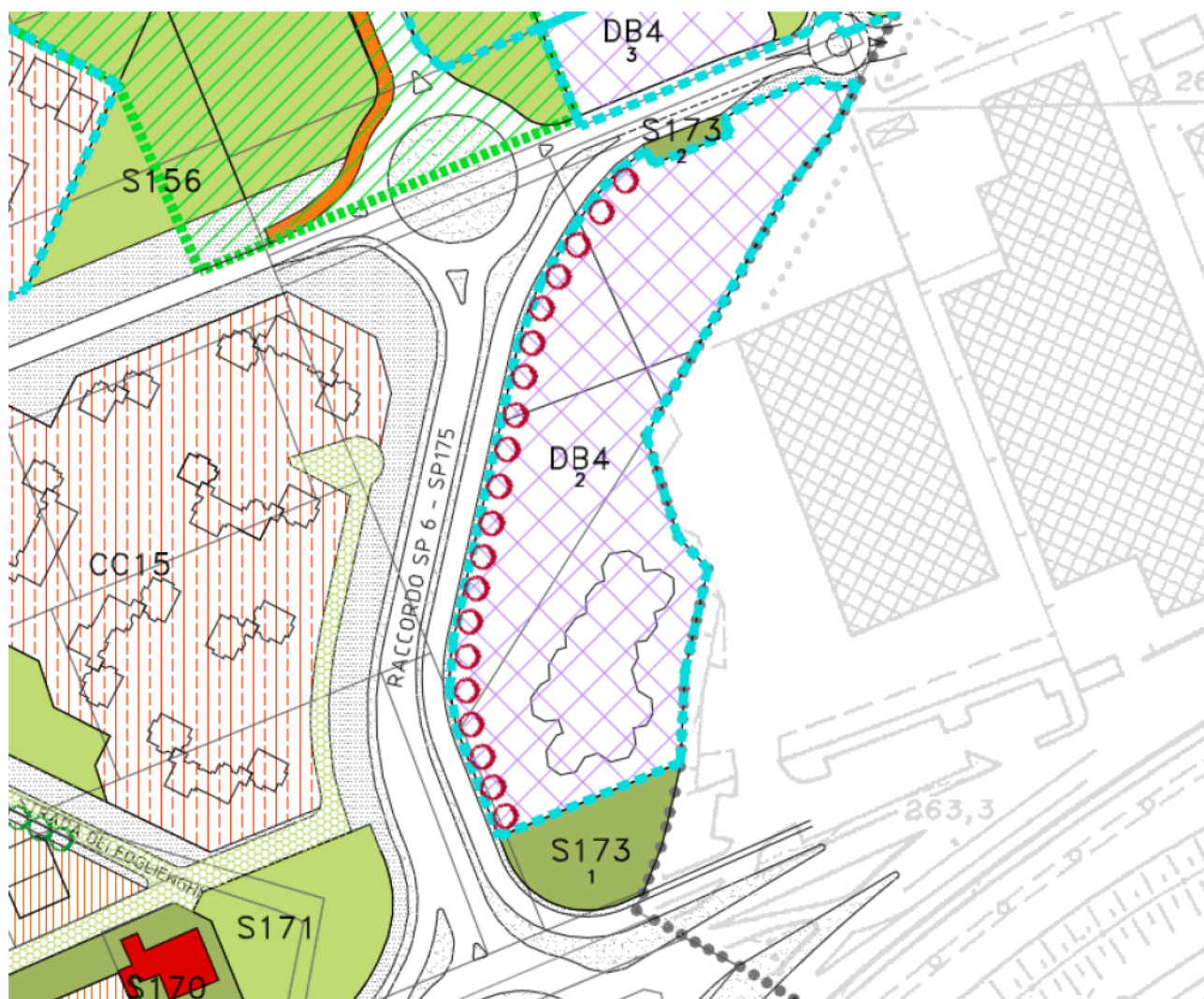


Figura 4.3.1/6. Stralcio della zonizzazione di Variante alla scala 2000.

Al fine di mitigare gli impatti ambientali e di riduzione della quantità di stalli di parcheggio semipermeabili esistenti nell'area FS12, la Variante ha inserito nella Tabella le seguenti prescrizioni per la DB4₂:

- Realizzazione di una cortina verde ad ovest del lotto, verso il Raccordo tra SP6 e SP175
- Realizzazione dei nuovi stalli di parcheggio all'aperto in materiale semipermeabile
- Piantumazione delle nuove aree a parcheggio con alberature

La modifica non comporta cambiamenti alle capacità di Piano, operando a parità di SLP e comporta un aumento delle aree a standard. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 6 della presente Relazione.

Alla luce di quanto esposto, si aggiorna la cartografia di Piano (per la quale si rimanda all'Allegato A) e si provvede ad aggiornare la Tabella normativa DB4₂ e ad eliminare la tabella normativa FS12, per il dettaglio della quale si rimanda all'allegato B.

Con il Progetto Definitivo, a seguito dei pareri provenienti dagli Enti e dell'osservazione dei privati, sono state operate alcune modifiche:

- Sono stati specificati gli interventi ammessi sull'edificio esistente;
- Si è inserito un richiamo alla black list delle specie arboree redatta dalla Regione Piemonte per la fascia alberata posta ad ovest del lotto;
- È stata inserita una prescrizione al fine di garantire l'arretramento degli edifici ad almeno 10m dal raccordo tra la SP6 e la SP175, in corrispondenza della fascia alberata;
- È stata inserita una prescrizione tale per cui dovrà essere garantita almeno l'invarianza idraulica dell'intervento.

Per i pareri degli Enti e l'osservazione privata relativi all'intervento in oggetto, si rimanda ai capitoli 7.1.1 e 8 della presente Relazione. Si rimanda all'Allegato B2 per la modifica alla Tabella della Parte.

4.3.2. VIA GOZZANO - AREA DF2

Con protocollo n. 9800/64 del 05/04/2019, i titolari delle aree ricomprese all'interno di una porzione dell'area urbanistica DF2, posta lungo via Gozzano, hanno presentato un'istanza nella quale manifestano la disponibilità a rinunciare alla quota residua di S.U.L. a destinazione residenziale, pari a 6.500 mq, presente sull'area.

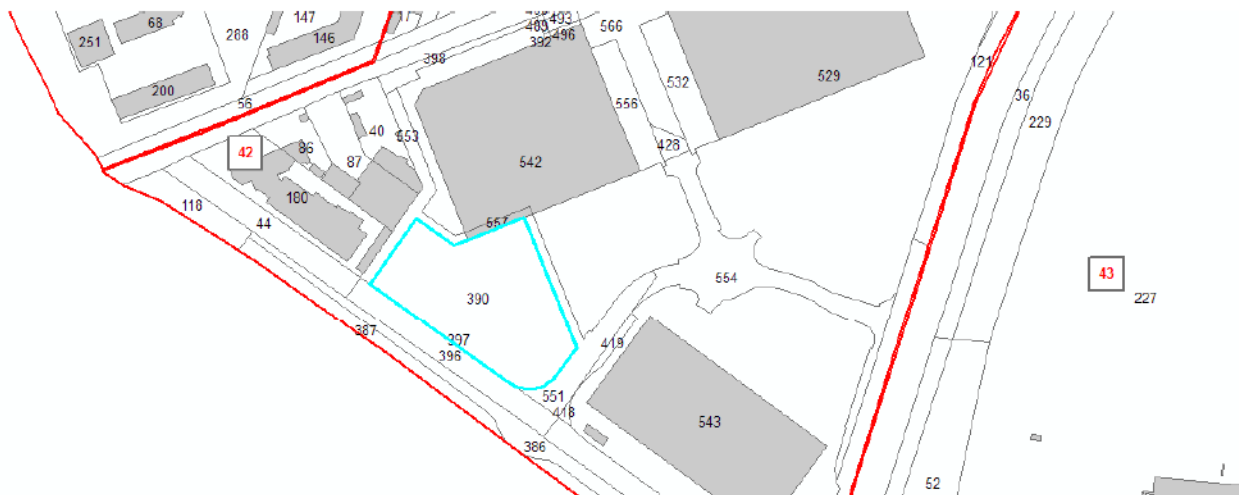


Figura 4.3.2/1. Estratto catastale dell'area in oggetto. Fonte: <http://visregpga.territorio.csi.it/visregpga>.



Figura 4.3.2/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Earth.

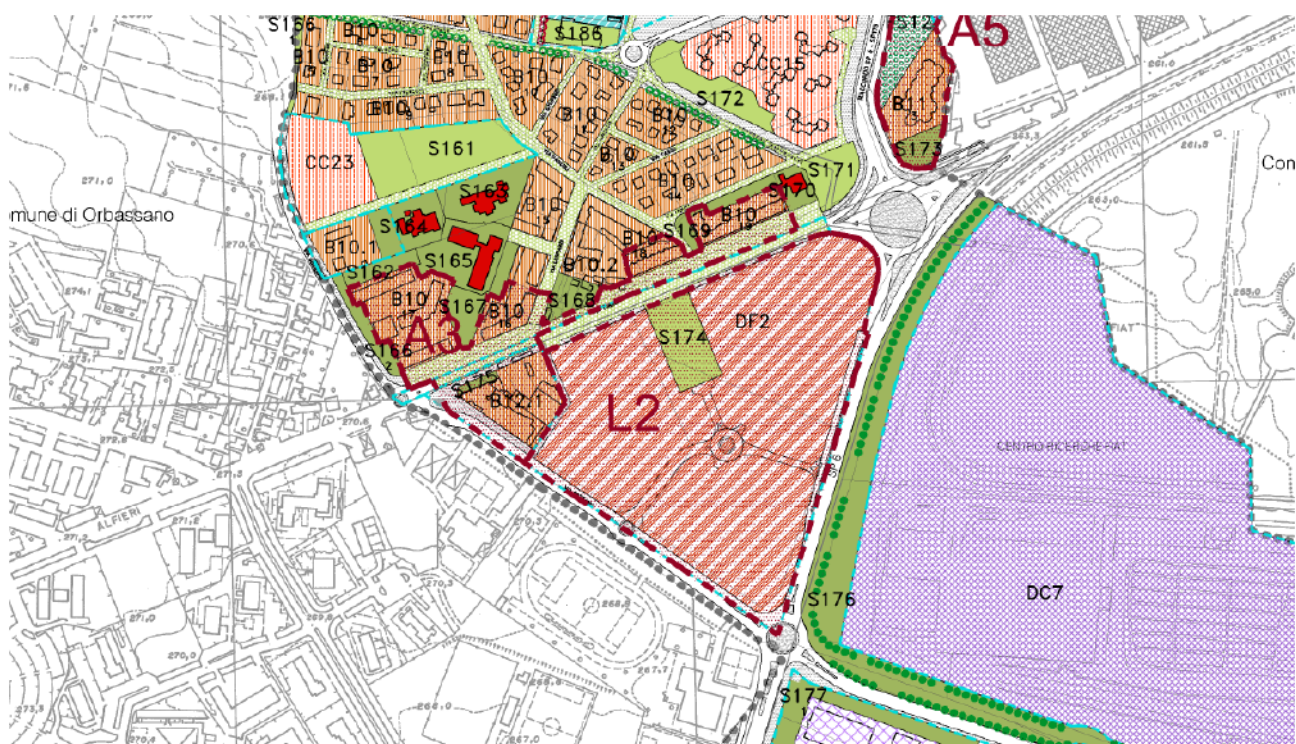


Figura 4.3.2/3. Estratto della Tavola C2 di PRGC vigente (Variante 10), con in evidenza l'area oggetto di intervento.



Figura 4.3.2/4. Fotografia dell'area oggetto di Variante. Fonte: <https://www.google.com/maps>

L'area in oggetto fa parte di un comparto (U.E.I. n. 4) appartenente ad un PECLI in corso di attuazione (approvato con DCC 39 del 26/05/2005 convenzione edilizia rep. 130293 del 19/06/2006 e modificata con convenzione rep. 131215 del 31/07/2006) di tipo prettamente terziario/commerciale.

L'Amministrazione ha ritenuto condivisibile la richiesta avanzata dai proponenti in considerazione del fatto che l'area non pare vocata ad ospitare della residenza, essendo posta in un lotto occupato da sole grandi e medi punti vendita, pertanto ha operato lo stralcio della quantità di S.U.L. indicata nella Tabella della Parte DF2.

L'intervento modifica la CIRT del Piano e conseguentemente il fabbisogno di servizi afferenti la residenza. Non interviene nelle quantità relative alle attività terziario/commerciali e produttive. L'intervento si limita a modificare la Tabella della Parte DF2, per la quale si rimanda all'Allegato B della presente Relazione.

Con il Progetto Definitivo, a seguito dell'osservazione del proprietario del lotto, si è ritenuto di poter aumentare l'altezza massima a 12 metri, in linea con le disposizioni del PECLI summenzionato.

A seguito dei pareri degli Enti, si specifica che la SUL ammessa dallo strumento urbanistico esecutivo, di cui la U.E.I. n. 4 fa parte, è pari a 13.000 mq. La Variante riduce tale quantità di 6.500 mq, pari alla SLP a destinazione residenziale massima ammessa. Se ne deduce che la capacità edificatoria residua è pari a 6.500 mq, con destinazione terziario – commerciale, in linea con la Localizzazione dei Criteri Commerciali vigenti L2. È stata operata pertanto una modifica alla Tabella normativa al fine di chiarire tale aspetto.



Figura 4.4.1/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

Al fine di ridurre le aree residuali e venire incontro alle richieste dell'intorno, ambito residenziale edificato prevalentemente a villette con giardino in cui non si necessita di ampi spazi comuni pubblici, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile valorizzare il lotto in proprietà, rendendolo appetibile all'edificazione di residenze private eliminando lotti residui difficili da gestire e mantenere.

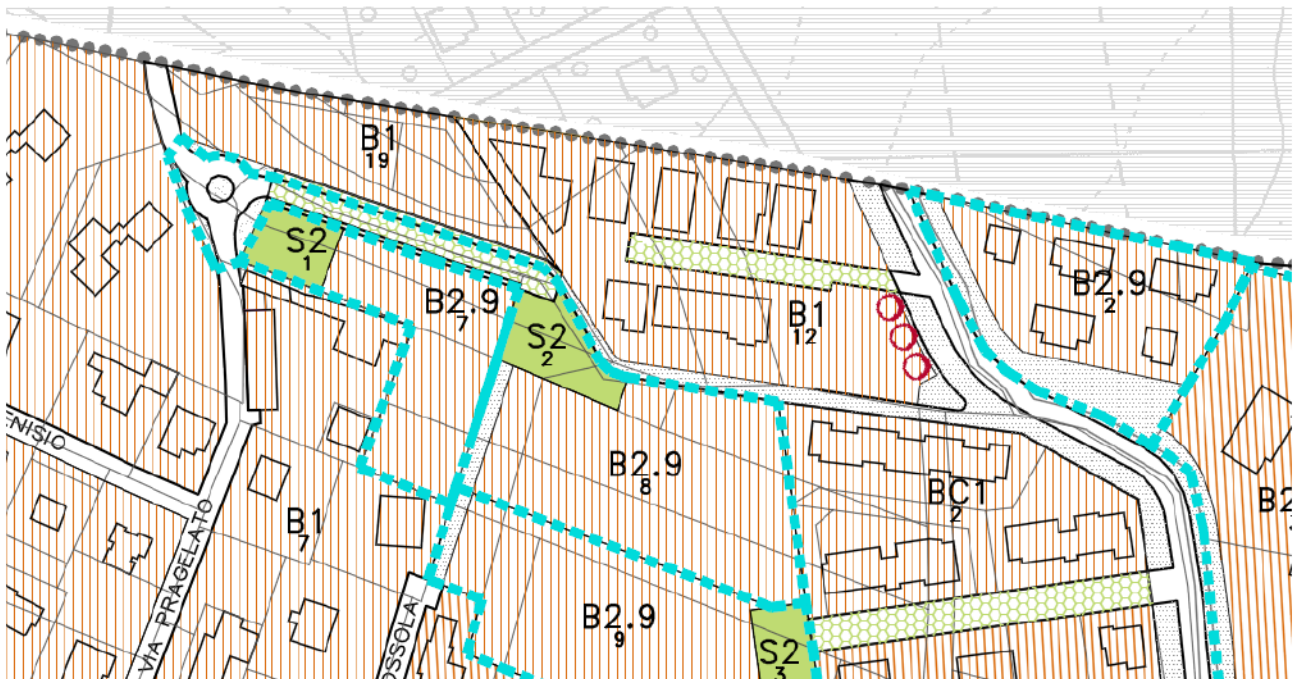


Figura 4.4.1/1. Stralcio della zonizzazione di PRGC in Variante alla scala 2000.

La modifica comporta la riduzione dell'offerta di servizi a standard per la residenza, mentre non modifica le altre quantità del PRGC vigente. Per il dettaglio delle quantità si rimanda al capitolo 6 della presente Relazione.

L'intervento in oggetto interviene nella cartografia di Piano: per il confronto tra il Piano vigente e la Variante si rimanda all'Allegato A.

Con il Progetto Definitivo, a seguito dei pareri degli Enti, è stata inserita in cartografia la prescrizione di piantumare un filare alberato sul lato est del lotto, verso via Einaudi. Per i pareri degli Enti e l'osservazione privata relativi all'intervento in oggetto, si rimanda ai capitoli 7.1.1 e 8 della presente Relazione. Si rimanda all'Allegato A per la modifica cartografica.

4.4.2. VILLAGGIO AURORA – AREA S2 – B2.9₈, B2.9₉, S2₂ E S2₃

L'Amministrazione Comunale ha individuato nell'area S2, all'interno del Villaggio Aurora, un lotto attualmente libero e potenzialmente atto ad ospitare un nuovo insediamento residenziale. Si ritiene, in tal modo, di rispondere ad una domanda insediativa tramite la valorizzazione di una proprietà comunale, in un ambito in cui la morfologia insediativa a ville non necessita di ampi spazi comuni pubblici, tramite la densificazione della trama in luogo di un uno sprawl ulteriore. L'area è individuata a catasto con foglio 6 e particelle evidenziate nel seguente estratto.

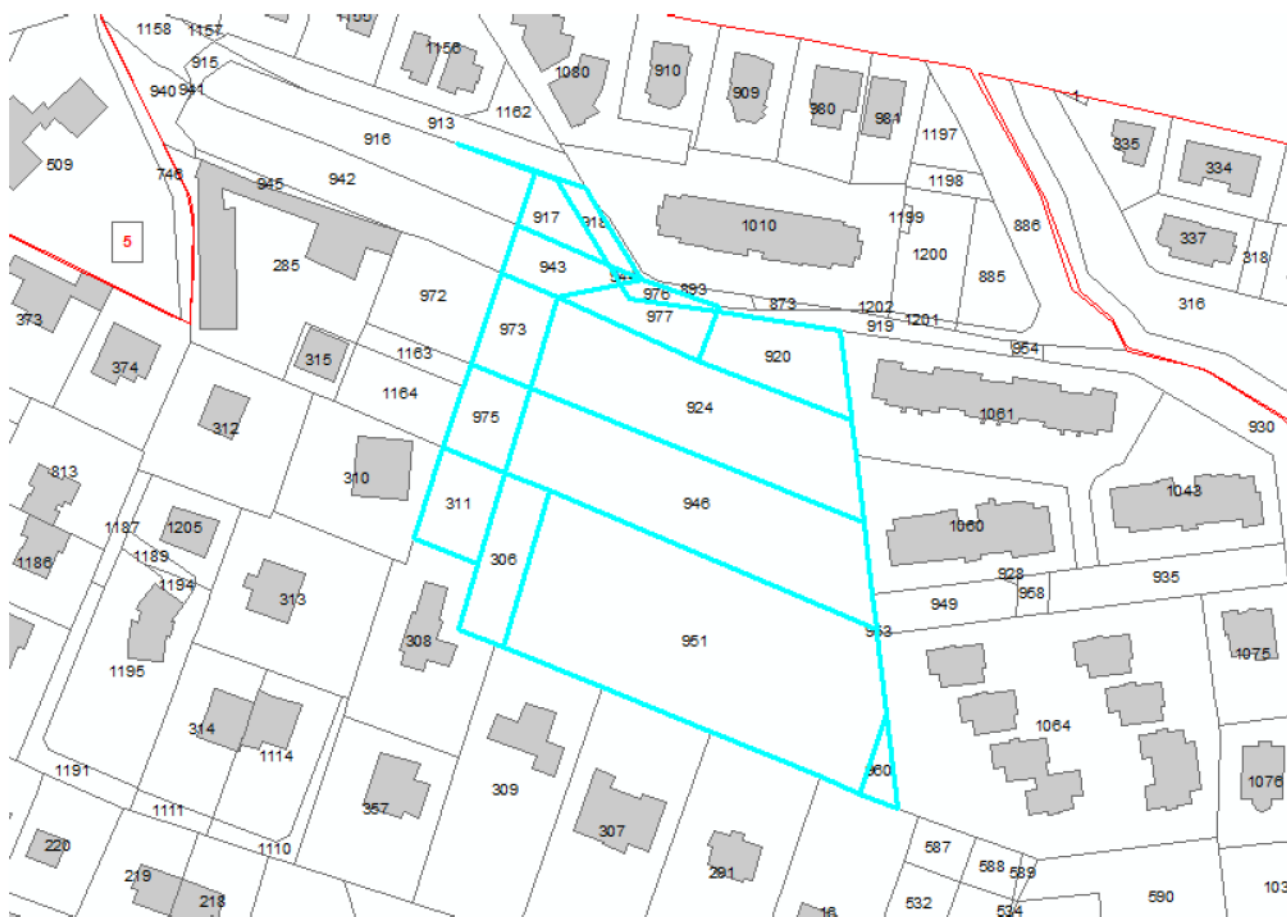


Figura 4.4.2/1. Estratto catastale dell'area in oggetto. Fonte: <http://visregppa.territorio.csi.it/visregppa>.

L'area sul PRGC vigente risulta a destinazione "verde a parco e giardini di quartiere", non risulta attuata sia per le notevoli spese necessarie per attrezzare un'area di tale ampiezza sia perché, come nel caso di cui al punto 4.4.1, è non emersa da parte dei residenti di Villaggio Aurora la richiesta di aree comuni. L'area infatti risulta insediata con edifici di ridotte dimensioni, spesso uni/bifamiliari, o al più fabbricati lineari di ridotte dimensioni, in ogni caso dotate di ampi spazi verdi privati per il gioco e lo svago dei residenti.



Figura 4.4.2/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

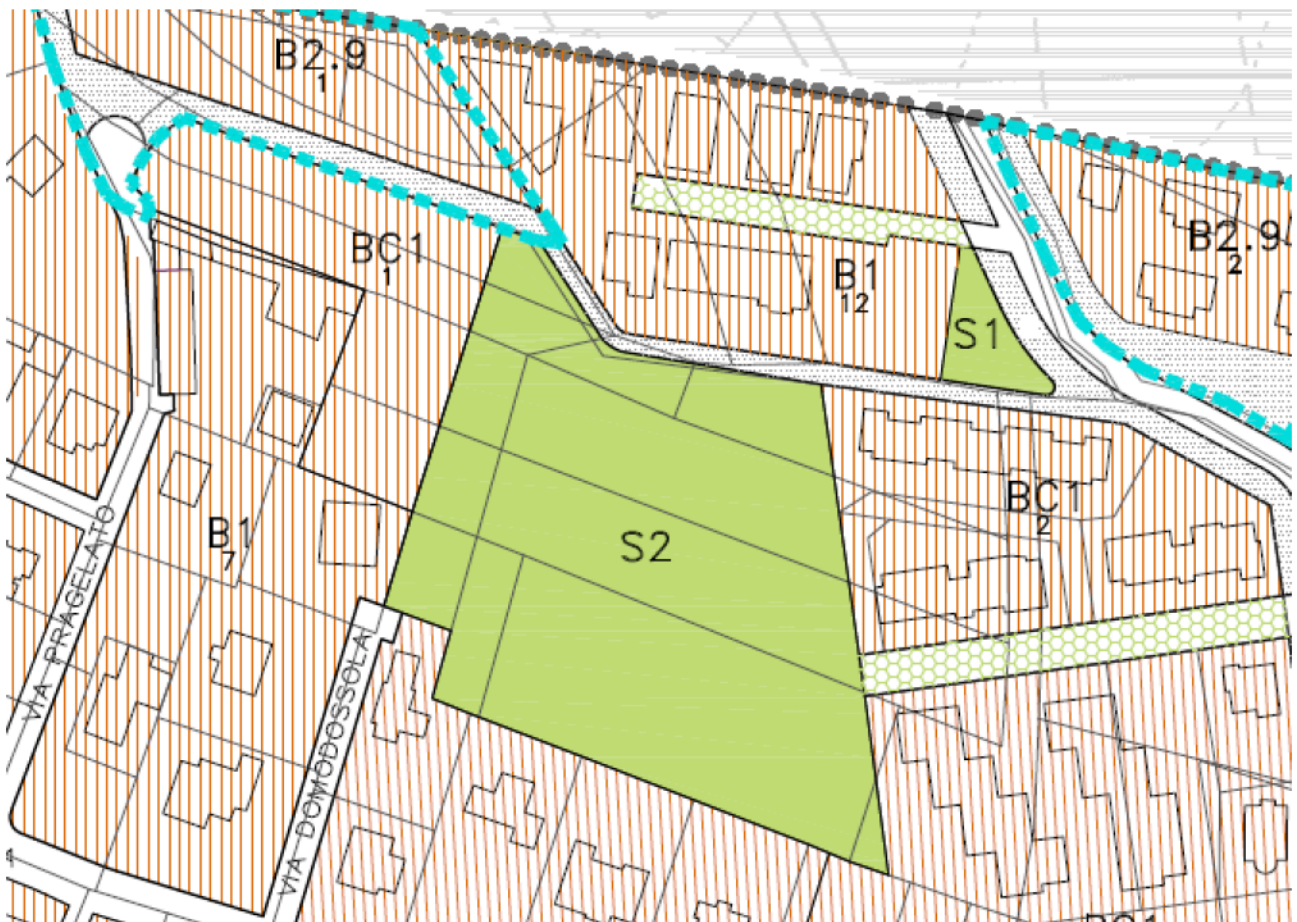


Figura 4.4.2/3. Stralcio della zonizzazione di PRGC vigente alla scala 2000.

La Variante prevede, pertanto, due nuovi SUE a destinazione residenziale, con doppio accesso carrai a nord-ovest e ad est, oltre ad un accesso pedonale da sud. Il SUE a nord dovrà occuparsi della risistemazione dell'area carrabile a nord, con la realizzazione di una nuova rotatoria di ridotte

dimensioni, mentre entrambi i SUE dovranno realizzare due nuove aree a servizi con destinazione a parcheggio, in attestamento delle rispettive fondiari.

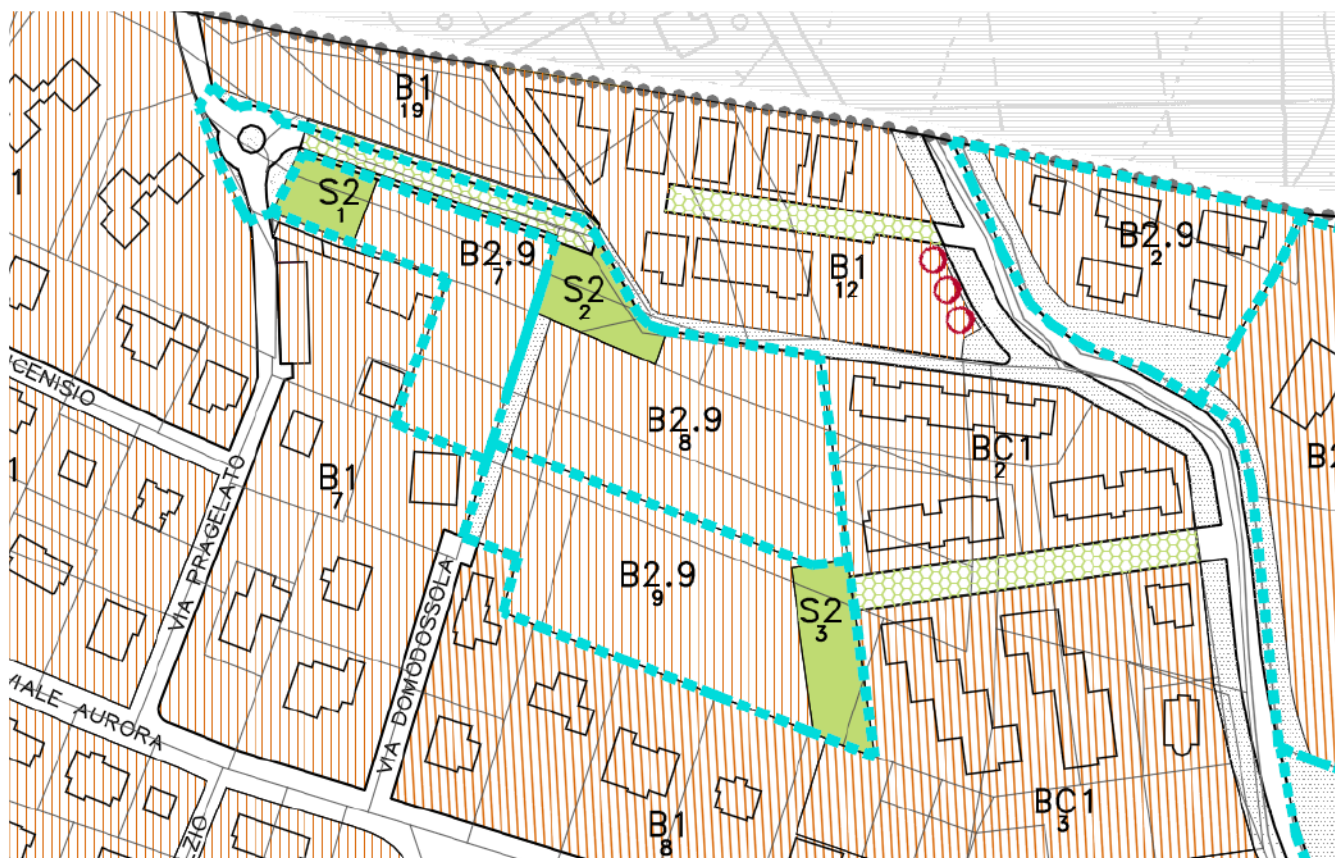


Figura 4.4.2/3. Stralci della zonizzazione della Variante alla scala 2000.

Le Parti B2.9₇ e B2.9₈ sono dotate di un indice di edificabilità di ridotta entità, simile a quello del contesto, pari a 0,25mq/mq.

La Parte B2.9₈ è vincolata al riutilizzo della volumetria esistente all'interno di un'area individuata al punto 4.4.4, posta all'interno del Centro Storico e destinata ad area a servizi S187. In tal modo si permette la creazione di un'area libera prossima ai resti delle mura storiche del ricetto, favorendo la ricollocazione dei medesimi volumi all'interno del SUE afferente la Parte B2.9₈.

Le dimensioni della nuova area di atterraggio B2.9 pedice 8 si sono determinate in base all'esito della perizia di accertamento tecnico-estimativo del 27/05/2019 operata da parte degli uffici comunali che individua tra i 1.000 mq e i 1.150 mq la superficie edificabile sul lotto di atterraggio.

Entrambi i SUE hanno, all'interno della Tabella B2.9, la specificazione delle opere da realizzarsi a scomputo, relative ai servizi a standard S2₂ e S2₃ e al mantenimento di un passaggio pedonale pubblico in proseguo di via Domodossola. Inoltre, il SUE afferente la Parte B2.9₇ dovrà occuparsi dello smantellamento di quel che rimane di serbatoi interrati afferenti il vecchio acquedotto del Villaggio Aurora, da decenni dismesso, presenti nell'angolo sud-ovest del lotto, in prossimità di via Domodossola.

L'intervento in oggetto comporta l'aumento della CIRT e, conseguentemente del fabbisogno di servizi per la residenza, e comporta la riduzione dell'offerta di servizi per la residenza. Non si determinano modifiche alle quantità di Piano afferenti le altre attività.

L'intervento modifica la cartografia di Piano e le Tabelle Normative: si rimanda rispettivamente agli Allegati A e B per il dettaglio delle modifiche apportate.

Con il Progetto Definitivo, a seguito dei pareri provenienti dagli Enti e dell'osservazione del proprietario del lotto, sono state operate le seguenti modifiche:

- Sono state inserite misure mitigative dell'intervento, afferenti l'invarianza idraulica, la cura dell'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici e il rispetto della black-list regionale delle specie arboree alloctone;
- Sono state inserite specifiche volte alla compensazione degli interventi, relative al miglioramento dell'ecosistema lungo la fascia del torrente Sangone, su aree FV2 e aree a servizi.
- Si è corretto un errore materiale del PRGC vigente relativo alla distanza dalla strada "DS", erroneamente indicata come 7,8m uniformandola alla distanza dalla strada "DS" riportata in qualsiasi altra Parte del PRGC vigente, ovvero a 5m.

Per i pareri degli Enti e l'osservazione privata relativi all'intervento in oggetto, si rimanda ai capitoli 7.1.1 e 8 della presente Relazione. Nell'Allegato B2 si riporta la modifica alla Tabella della Parte.

4.4.3. TETTI PERENO – AREA S146 – NUOVA VIABILITÀ

È emersa la necessità di realizzare una nuova viabilità che dia accesso all'area a servizi S146, all'area FS13 e alla nuova area B9.3 pedice 1. L'Amministrazione Comunale ritiene utile prevedere questo nuovo tratto viario e pertanto ha individuato un lotto di proprietà pubblica sul quale realizzarla. Le particelle, facenti capo all'area S146, sono individuate a catasto sul foglio 38 come di seguito evidenziato.

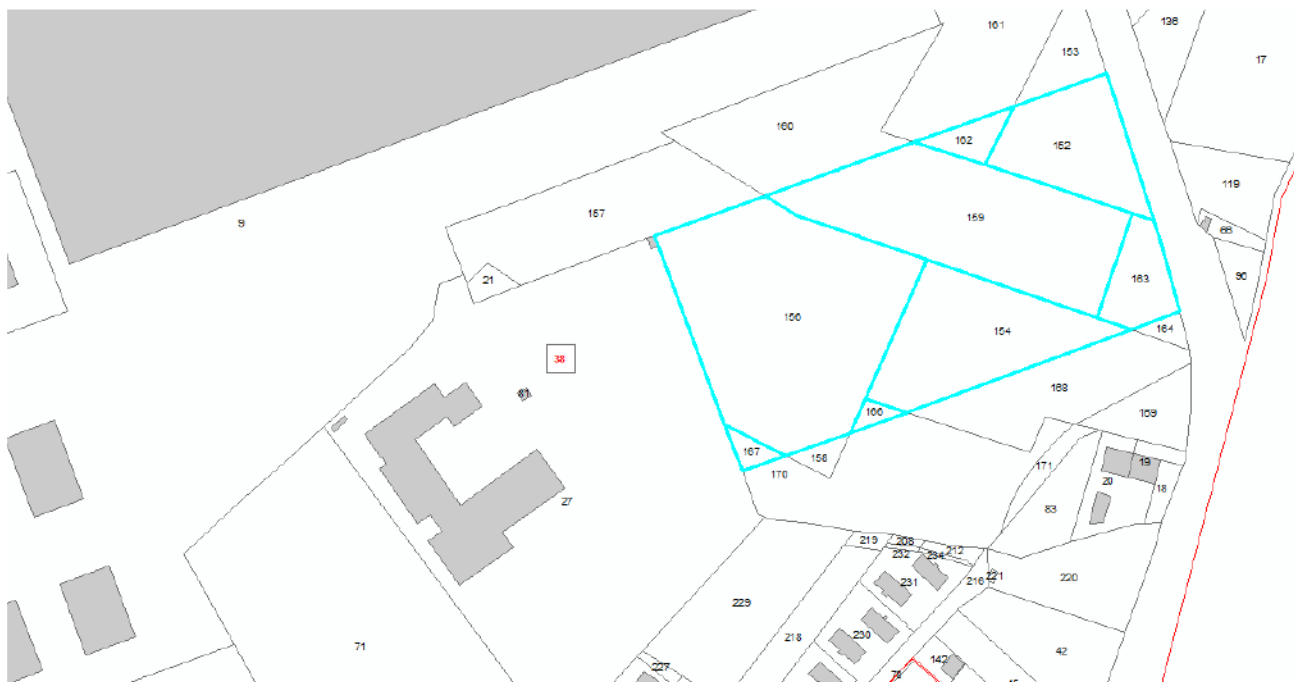


Figura 4.4.3/1. Estratto catastale dell'area in oggetto. Fonte: <http://visregpga.territorio.csi.it/visregpga>.



Figura 4.4.3/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

L'area oggetto di intervento è situata in prossimità dello stabilimento afferente il gruppo F.C.A., e confina a nord con una viabilità privata (via Laura Vicuna, di proprietà F.C.A.), ad est con una strada pubblica (via Enrico Mattei), a sud con un'area a servizi (ad oggi in proprietà F.C.A.) e ad ovest con il complesso sportivo Laura Vicuna.

L'intervento riduce un'area a servizi (la S146) ceduta all'Amministrazione Comunale, facente una volta parte di una Superficie Territoriale a destinazione produttiva, afferente lo stabilimento ex FIAT. Pertanto, nel computo delle Superfici produttive è stata eliminata l'area S146, con una superficie pari a 28.572 mq.

Dal punto di vista urbanistico l'area è a destinazione servizi per gli insediamenti produttivi (ad attrezzature collettive) e risulta non attuata.

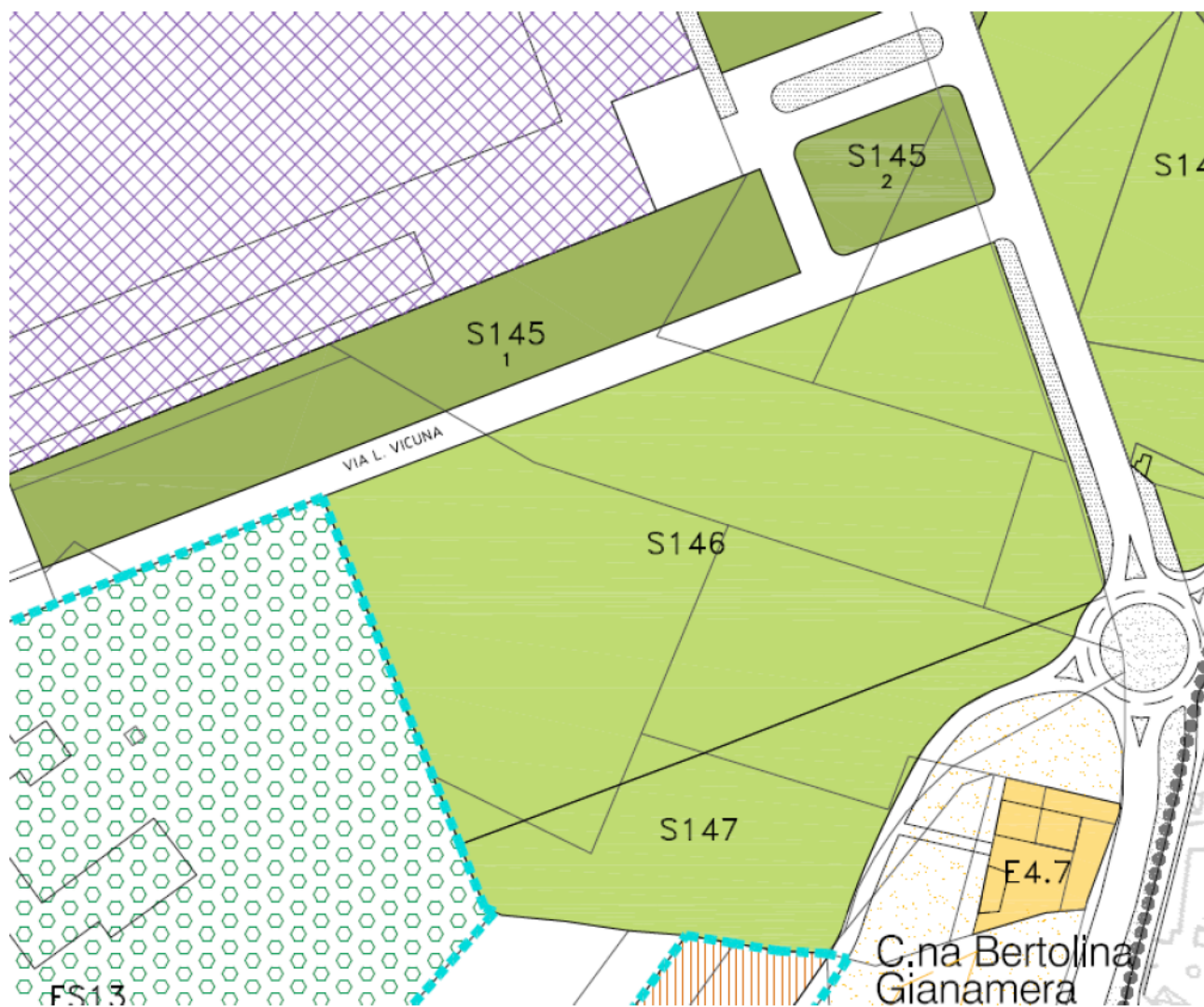


Figura 4.4.3/3. Stralcio della zonizzazione di PRGC vigente alla scala 2000.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire ulteriore ed agevole accesso alle aree a servizi S146 e S147 al centro sportivo "Laura Vicuna", prevede la realizzazione di una nuova viabilità, da realizzarsi riducendo l'area a servizi S146, e legando l'attuazione della stessa in parte con l'attuazione dell'area B9.3 pedice 1 di cui al punto 4.2.2.

Al fine di garantire un giusto filtro acustico e visivo verso le aree produttive ex FIAT, ed in considerazione del fatto che lungo via Laura Vicuna esiste un doppio filare alberato, si è ritenuto opportuno prevedere il mantenimento del filare alberato esistente.

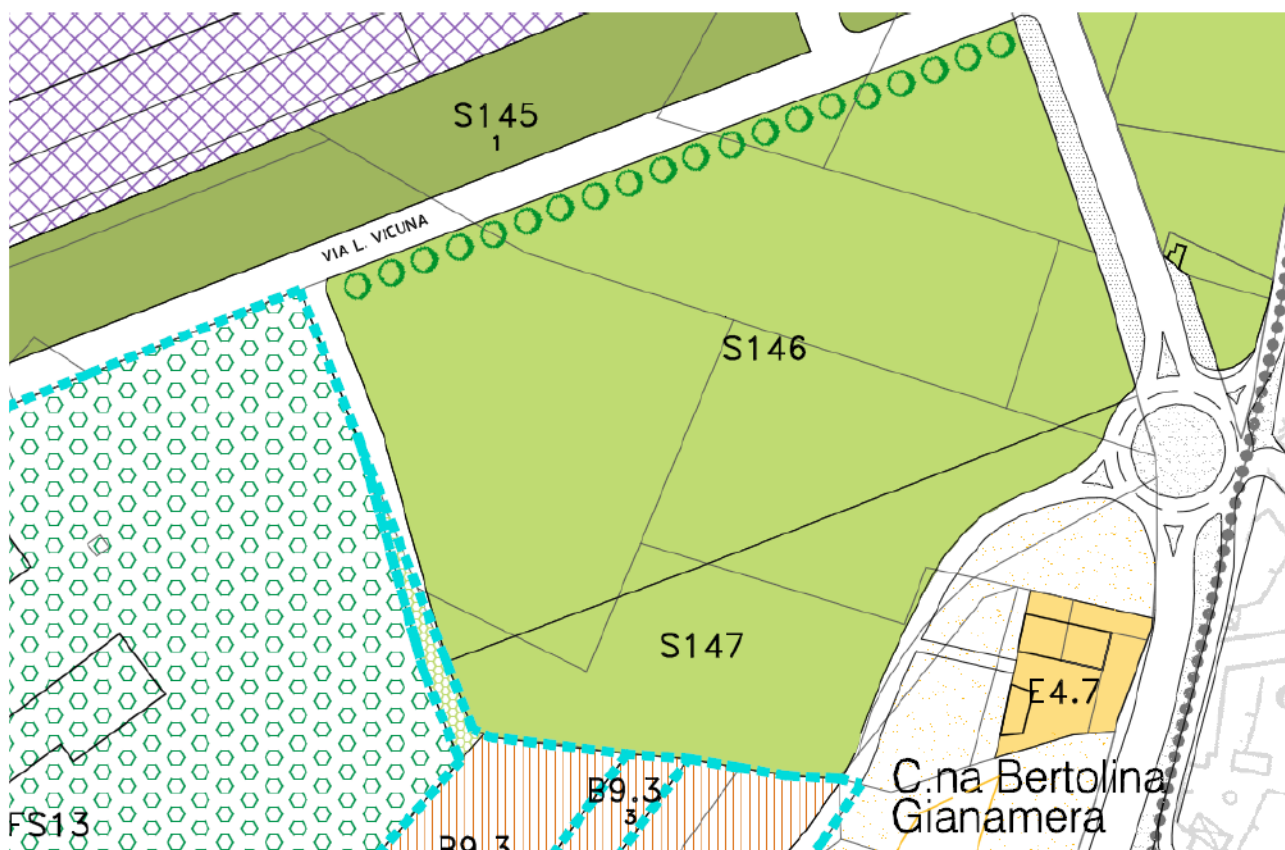


Figura 4.4.3/3. Stralcio della zonizzazione della Variante alla scala 2000.

L'intervento in oggetto comporta la modifica delle quantità di Piano afferenti l'offerta di servizi produttivi, che vengono ridotti. Non si apportano modifiche alla CIRT e alla quantità di servizi residenziali, né alle superfici produttive/terziarie.

Per le modifiche cartografiche si rimanda all'Allegato A della presente Relazione.

Con il Progetto Definitivo, a seguito dei pareri provenienti dagli Enti e dell'osservazione presentata da privati in merito all'area in oggetto, si sono operate le seguenti modifiche:

- È stata modificata la viabilità in progetto al fine di minimizzare il consumo di suolo;
- Come indennizzo derivate dall'occupazione di area ricadente nella Parte FS13, è stata inserita una specifica nella Tabella normativa di quest'ultima volta ad ammettere l'intervento diretto per interventi di completamento fino ad un massimo di 1000 mq di SUL.

Per i pareri degli Enti e l'osservazione privata relativi all'intervento in oggetto, si rimanda ai capitoli 7.1.1 e 8 della presente Relazione. Si rimanda all'Allegato A per la modifica cartografica, mentre nell'Allegato B2 si riporta la modifica alla Tabella della Parte.

4.4.4. CENTRO STORICO

L'intervento prevede il ricollocamento di cubatura esistente e in demolizione posta all'interno del centro storico nell'ambito B2.9₈, al fine di realizzare una piazza pubblica e dei parcheggi, utili in attestamento per l'accesso pedonale al centro storico e la trasformazione di due aree attualmente a verde privato in aree a destinazione servizi, per una superficie complessiva pari a circa 2.000 mq di area a servizi aggiuntivi previsti in corrispondenza di un percorso pedonale posto lungo le mura del centro storico.



Figura 4.4.4/1. Foto aerea delle aree oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.4.4/2. Immagine dell'area oggetto di intervento da Via Salvador Allende. Fonte: Google Maps



Figura 4.4.4/3. Stralcio della zonizzazione di PRGC vigente alla scala 1000.

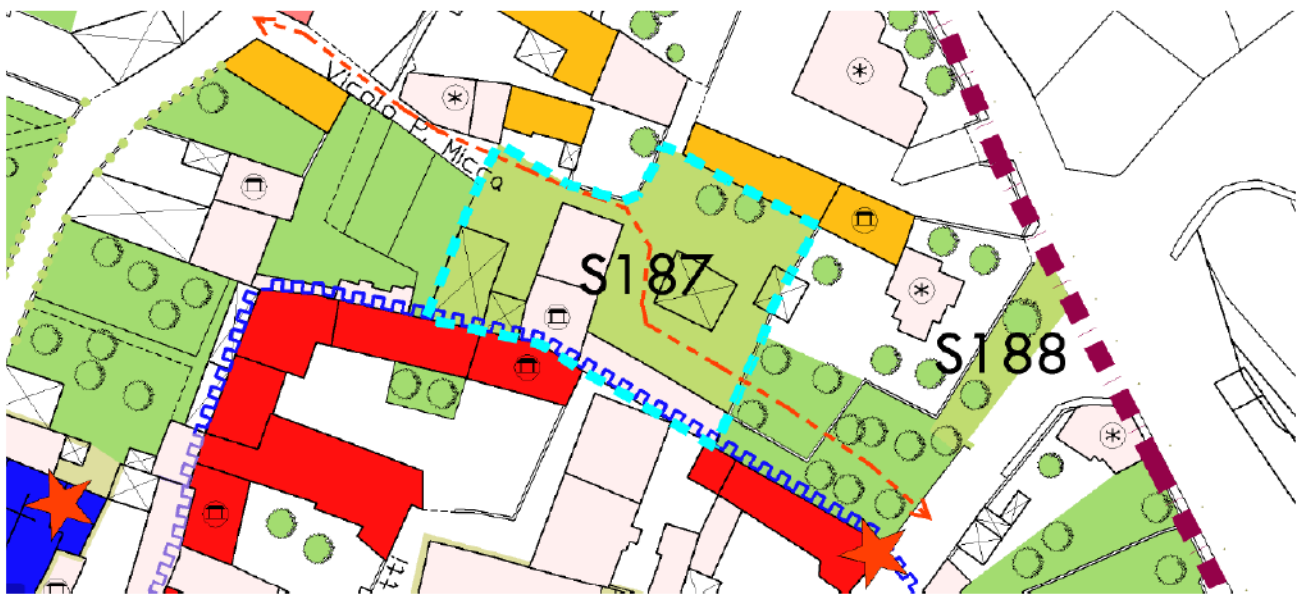


Figura 4.4.4/4. Stralcio della Tavola E del Centro Storico in Variante, con l'individuazione delle aree oggetto di intervento.

Il perimetro, inserito all'interno della Tavola E afferente il Centro Storico, indica l'area nella quale gli edifici ammettono la demolizione e lo spostamento della cubatura all'interno dell'area B2.9₈. Gli edifici che ricadono all'interno dell'area rientrano in tipologia edilizia 4 e 8, ed entrambi ammettono nelle NTA di Piano la demolizione e il recupero della volumetria. Decollando la cubatura in un'altra area, l'Amministrazione Comunale ha l'intento di liberare una piazza pubblica prossima alle mura del ricetto e pertanto ha proposto la creazione della nuova area a servizi S187.

Inoltre l'Amministrazione intende agevolare l'accesso al centro storico dalla limitrofa Via Salvador Allende prevedendo una nuova area a servizi parallela al tratto viario denominata S188.

Le dimensioni della nuova area di atterraggio si sono determinate in base all'esito della perizia di accertamento tecnico-estimativo del 27/05/2019 operata da parte degli uffici comunali che individua tra i 1.000 mq e i 1.150 mq la superficie edificabile sul lotto di atterraggio.

L'intervento in oggetto comporta l'aumento delle quantità di Piano afferenti l'offerta di servizi afferenti la residenza. Per le modifiche cartografiche si rimanda all'Allegato A della presente Relazione.

4.5. Interventi normativi

4.5.1. ART 57 BIS "ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DEI CONI VISUALI"

La Variante Strutturale 7 (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 28/12/2016) ha introdotto l'art. 57bis all'interno dell'apparato normativo. Nella fase attuativa del Piano, gli Uffici Comunali hanno riscontrato difficoltà nell'applicazione delle prescrizioni in esso contenute. Allo scopo di agevolare l'attuazione delle norme e garantire la realizzazione delle prescrizioni di tipo ambientale, con la presente Variante, nel rispetto dei principi della Variante Strutturale 7, si propongono:

- o una specifica legata al calcolo delle alberature da realizzare

*"(...) Negli spazi liberi da fabbricati, in occasione di interventi - sia pubblici sia privati - di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione degli stessi spazi liberi, occorre prevedere la messa a dimora di alberi, preferibilmente di alto fusto, e arbusti di specie autoctone per una quantità indicativa di almeno 1 albero ogni 20 metri quadri **di SLP**, in posizione tale da favorire anche la riqualificazione estetica, ambientale e paesaggistica del contesto, con attenzione particolare sia alle zone di margine tra aree edificate ed aree inedificate sia allo sviluppo dei corridoi ecologici.*

La scelta delle specie da inserire nelle aree verdi dovrà essere supportata da analisi di carattere agronomico, anche al fine di specificare dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno collocate."

- o l'aggiunta di una possibile alternativa alle opere compensative realizzabili

"In alternativa, su richiesta dall'Amministrazione Comunale, la piantumazione degli alberi potrà avvenire su aree a destinazione verde di proprietà pubblica. Oppure, in luogo di detta piantumazione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di opere legate alla mobilità ciclopedonale comprese di relative alberature e/o siepi."

- o una specifica legata alla sistemazione delle superfici semipermeabili destinate a parcheggio

*"Le aree a parcheggio e le relative aree di manovra vanno realizzate con superfici permeabili o semipermeabili ~~(del tipo forate per tappeti erbosi)~~, fatto salvo il rispetto di normative più restrittive finalizzate ad evitare rischi di inquinamento del sottosuolo quali, ad esempio, quelle riferite alle aree a parcheggio nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili **o indicazioni fornite dal Comune nelle aree produttive.** (...)"*

Si rimanda all'Allegato B1 per l'evidenza delle modifiche apportate.

5. L'APPLICAZIONE DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

5.1. Comma 5

Al fine di verificare la possibilità di classificare la presente Variante come parziale, di seguito si procede ad analizzare, in relazione alle modifiche apportate dalla Variante, i requisiti richiesti dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG.

- a) L'impianto strutturale del PRGC vigente non viene modificato.
- b) La funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale non sono state modificate né si creano statuizioni normative o tecniche di rilevanza sovracomunale.
- c) Non vengono ridotte le quantità di servizi in numero superiore di 0,5 mq/ab.

La presente Variante Parziale opera complessivamente una riduzione di offerta di servizi residenziali pari a 2.498 mq, una riduzione di offerta dei servizi produttivi pari a 812 mq e un aumento dei servizi terziario commerciali pari a 592 mq, per un totale di variazione dell'offerta di servizi globali pari a -2.718 mq.

Precedentemente alla presente Variante sono state approvate due Varianti Parziali, la n. 4 e la n. 9, le quali hanno modificato la quantità di servizi globali. Nella seguente tabella si dà atto delle modifiche operate alla quantità dei servizi per la residenza dal complesso delle Varianti Parziali.

Variante Parziale 4	Variante Parziale 9	Variante Parziale 14	Totale variazione
- 2.170 mq	- 650 mq	- 2.718 mq	- 5.538 mq

Tenendo in considerazione che gli abitanti previsti dalla II Variante Generale del P.R.G.C. sono 26.314, l'articolo 17 comma 5 ammette una variazione della quantità a servizi non superiore a 13.157 mq.

Pertanto, la variazione complessiva operata con Varianti Parziali, pari a - 5.538 mq, risulta rientrare nei parametri previsti, corrispondendo a 0,21 mq/ab.

- d) Non vengono aumentate le quantità di servizi in numero superiore di 0,5 mq/ab.
- e) Non viene incrementata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC.

La presente Variante opera una riduzione di CIRT descritta puntualmente nella tabella riassuntiva sotto riportata.

Intervento	Abitanti
4.1.1	- 26
4.1.4	+ 12
4.1.6	+ 11
4.2.2	+ 32
4.2.4	+ 1
4.2.5	+ 26
4.2.6	+ 3
4.3.2	- 195

4.4.1	+ 1
4.4.2	+ 42
TOTALE variazione CIRT	- 93

- f) La Variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

L'incremento massimo ammesso risulta pari a come calcolato nella seguente Tabella, che riassume i dati della II Variante Generale, in quanto nessuna Variante Parziale ha modificato le quantità afferenti il Terziario – Commerciale e il Produttivo:

	Produttivo esistente	Produttivo nuovo impianto	Terz-Com esistente	Terz-Com nuovo impianto	Totale
NORD	39.620 mq	589.309 mq	19.638 mq	2.970 mq	651.537 mq
SUD	1.597.531 mq	429.965 mq	73.344 mq	55.309 mq	2.156.149 mq
PASTA	424.392 mq	-	15.036 mq	38.817 mq	478.245 mq
				Totale	3.285.931 mq
				di cui 2%	65.719 mq

La presente Variante aumenta le SUL terziario/commerciali di 2.478 mq e riduce quelle produttive di 28.572 mq, mantenendo la modifica al di sotto del limite massimo previsto dal punto in oggetto.

- g) Le modifiche non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente.
- h) La variante non modifica gli ambiti identificati dall'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

5.2. Comma 6

Ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante verifica il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati.* A tal proposito si rimanda alla rappresentazione grafica dell'Allegato D alla presente nella quale se ne dà dimostrazione. Alla luce di questa analisi emerge che tutti gli interventi rientrano all'interno delle aree dense e di transizione, con l'eccezione dell'intervento 4.2.9, afferente un lotto a destinazione residenziale all'interno di un contesto agricolo. Occorre specificare però che la Variante in merito a quest'ultimo punto, si limita a riconoscere lo stato di fatto, non inserendo previsioni insediative aggiuntive.
- *Le previsioni insediative devono comunque essere dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.* A tal fine si rimanda all'Allegato E della

presente Relazione Illustrativa che contiene una schematizzazione delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Dall'analisi effettuata emerge che gli interventi oggetto di Variante sono dotati delle urbanizzazioni primarie necessarie all'insediamento. L'analisi è stata effettuata limitandosi, in base ai termini di legge, agli interventi della Variante che modificano ed incrementano le previsioni insediative vigenti.

- *Tutte le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.* Dall'analisi delle descrizioni dei punti di Variante operata al capitolo 4 della presente Relazione emerge che le destinazioni d'uso previste sono compatibili con quelle esistenti.

6. I DATI FINALI DI P.R.G.C.

Nel presente capitolo vengono analizzati i dati di Piano, a seguito degli Interventi di cui al capitolo 4, al fine di verificare le quantità di Piano e il bilanciamento tra la domanda e l'offerta dei servizi ex art. 21 della L.U.R. 56/77.

6.1. CIRT

La CIRT vigente del Piano, sulla base delle Varianti e Modifiche intercorse dopo l'approvazione della II Variante Generale al PRGC di Rivalta, avvenuta con D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011, è riassunta nella seguente tabella¹.

CIRT PIANO VIGENTE

	II Variante Generale	Variante Strut. 1	Variante Strut. 7	Variante al PP 8	Variante Parziale 9	Totale
NORD	11.741 ab.	+28	+73	+5	+10	11.857 ab.
SUD	11.486 ab.	/	-1.223	/	-10	10.253 ab.
PASTA	3.087 ab.	/	/	/	/	3.087 ab.
Totale CIRT	26.314 ab.					25.197 ab.

Gli interventi della presente Variante operano nel merito della CIRT residenziale secondo la tabella sottostante:

INTERVENTI DELLA VARIANTE

Intervento	I.U.R. (mq/ab)	Quantità vigenti		Quantità Variante		Variazioni Δ	
		S.U.L.	CIRT	S.U.L.	CIRT	S.U.L.	CIRT
Nord	4.1.1	50	1.297 mq	26	0	- 1.297 mq	-26
	4.1.4	50	0	0	607 mq	+ 607 mq	+12
	4.1.6	50	877 mq	18	1.454 mq	+ 578 mq	+11
	4.4.1²	50	0	0	86 mq	+ 86 mq	+1
	4.4.2	50	0	0	2.107 mq	+ 2.107 mq	+42
	TOTALE VARIAZIONE RESIDENZIALE NORD SANGONE						+ 2.120 mq
Sud	4.2.2	50	0	0	1.608 mq	+ 1.608 mq	+32
	4.2.4	50	3.558 mq	71	3.597 mq	+ 39 mq	+1
	4.2.5	50	429 mq	9	1.732 mq	+ 1.303 mq	+26
	4.2.6	33	5.749 mq	146	5.810 mq	+ 61 mq	+3
	TOTALE VARIAZIONE RESIDENZIALE SUD SANGONE						+ 3.011 mq
Pasta	4.3.2	33	6.500 mq	195	0	- 6.500 mq	-195
	TOTALE VARIAZIONE RESIDENZIALE PASTA						- 6.500 mq
TOTALE VARIAZIONE RESIDENZIALE DELLA VARIANTE						- 1.369 mq	-93

¹ I dati riportati in tabella e relativi alle Varianti precedenti sono ricavati dalle Relazioni Illustrative delle rispettive Varianti.

² Si fa riferimento alla CIRT prevista dall'area S1, trasformata in porzione di B1₁₂

La tabella sottostante riporta nel dettaglio l'aggiornamento della CIRT complessiva, a seguito delle azioni della Variante Parziale 14.

CIRT VARIANTE

	II Variante Generale	Variante Strutturale n. 1	Variante Strutturale n. 7	Variante al PP n.8	Variante Parziale n. 9	Variante Parziale n. 14	Totale
NORD	11.741 ab.	+28	+73	+5	+10	+40	11.897 ab.
SUD	11.486 ab.	/	-1.223	/	-10	+62	10.315 ab.
PASTA	3.087 ab.	/	/	/	/	-195	2.892 ab.
Totale	26.314 ab.						25.104 ab.

6.2. Aree produttive (SF)

La presente Variante apporta una lieve modifica alle superfici a destinazione produttiva e artigianale: l'intervento 4.4.3 relativo alla nuova viabilità riduce un'area a servizi (la S146) ceduta all'Amministrazione Comunale, facente una volta parte di una Superficie Territoriale a destinazione produttiva, afferente lo stabilimento ex FIAT. Pertanto, nel computo delle Superfici produttive è stata eliminata l'area S146, con una superficie pari a 28.572 mq. Pertanto le quantità di Piano derivanti dalla Variante risultano quelle riassunte nella tabella di seguito:

AREE PRODUTTIVE VIGENTI³

	Superfici Produttive		Totale
	impianti industriali esistenti e per nuovi impianti in aree di riordino e di completamento	impianti industriali esistenti e per nuovi impianti in aree di riordino e di completamento attuati in regime di L.U.R. 56/77	
NORD	39.620 mq	589.309 mq	628.929 mq
SUD	1.597.531 mq	366.082 – 28.572 = 337.510 mq	1.935.041 mq
PASTA	424.392 mq	0 mq	424.392 mq
TOTALE			2.988.362 mq

6.3. Aree terziario/commerciali (SLP)

La disposizione di aree terziario/commerciali vigenti del Piano, sulla base delle Varianti e Modifiche intercorse dopo l'approvazione della II Variante Generale al PRGC di Rivalta, avvenuta con D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011, è riassunta nella seguente tabella.

AREE TERZIARIO/COMMERCIALI VIGENTI⁴

	Superficie Lorda			Totale
	esistente	di ristrutturazione urbanistica o di completamento	di nuovo impianto	
NORD	13.883 mq	5.755 mq	2.970 mq	22.608 mq
SUD	28.221 mq	45.123 mq	53.079 mq	126.423 mq
PASTA	15.036 mq	0 mq	38.817 mq	53.853 mq

³ I dati sono coordinati con le Variante intercorse successivamente alla II Variante Generale.

⁴ I dati sono coordinati con le Variante intercorse successivamente alla II Variante Generale.

TOTALE			202.884 mq
---------------	--	--	-------------------

Gli interventi della presente Variante operano alcune modifiche alle quantità vigenti, secondo la tabella sottostante:

INTERVENTI DELLA VARIANTE

Intervento		Superfici Lorde Terziario – Commerciali		
		Quantità vigenti	Variazioni della Variante	Tipologia di S.L.P.
Nord	4.1.1	0 mq	+ 1.297 mq	di ristrutturazione urbanistica o di completamento
	4.1.2 ⁵	0 mq	+ 1.871 mq	di ristrutturazione urbanistica o di completamento
	TOTALE VARIAZIONE Δ NORD			+ 3.168 mq
Sud	4.2.5	820 mq	- 628 mq	di nuovo impianto
	4.2.6	2.551 mq	- 62 mq	di nuovo impianto
	TOTALE VARIAZIONE Δ SUD			- 690 mq
Totale variazione S.U.L. della Variante			+ 2.478 mq	

La tabella sottostante riporta nel dettaglio l'aggiornamento delle Superfici Terziario – Commerciali complessive, a seguito delle azioni della Variante Parziale 14.

AREE TERZIARIO/COMMERCIALI VARIANTE

	Superficie Lorde			Totale
	esistente	di ristrutturazione urbanistica o di completamento	di nuovo impianto	
NORD	13.883 mq	5.755 mq (+ 3.168 mq)	2.970 mq	25.776 mq
SUD	28.221 mq	45.123 mq	53.079 mq (- 690 mq)	125.733 mq
PASTA	15.036 mq	0 mq	38.817 mq	53.853 mq
TOTALE				205.362 mq

6.4. Aree a servizi afferenti la residenza

6.4.1. DOMANDA DI SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA

Sulla base della CIRT modificata dagli interventi della Variante e ai sensi dell'art. 21 della LUR 56/77 (25mq per abitante), il fabbisogno di servizi afferenti la residenza è riassumibile nella seguente tabella:

	Abitanti	Domanda servizi
NORD SANGONE	11.897 ab.	297.425 mq
SUD SANGONE	10.315 ab.	257.875 mq
FRAZIONE PASTA	2.892 ab.	72.300 mq
TOTALE domanda servizi afferenti la residenza		627.600 mq

6.4.2. OFFERTA DI SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA

Come descritto al precedente capitolo 5, la Variante apporta una serie di modifiche alla dotazione di servizi a standard afferenti la residenza, riassunte nella tabella seguente:

⁵ Relativa alla nuova destinazione ammissibile fino al 30% della SUL della Parte DE3₂

INTERVENTI DELLA VARIANTE

Intervento	Area	Superficie Vigente	Superficie Variante	Variazioni Δ		
				Area	Intervento	
Nord	4.1.4	S2 ₁	nuova	500 mq	+ 500 mq	+ 500 mq
	4.1.7	S4	4.335 mq	4.838 mq	+ 503 mq	+ 503 mq
	4.4.1	S1	488 mq	eliminata	- 488 mq	- 488 mq
	4.4.2	S2	11.040 mq	eliminata	- 11.040 mq	- 9.392 mq
		S2 ₂	nuova	728 mq	+ 728 mq	
		S2 ₃	nuova	920 mq	+ 920 mq	
	4.4.4	S187	nuova	1.439 mq	+ 1.439 mq	+ 1.638 mq
		S188	nuova	199 mq	+ 199 mq	
Totale variazione Servizi residenziali Nord Sangone						- 7.239 mq
Sud	4.2.4	S129	1.303 mq	eliminata	- 1.303 mq	+ 67 mq
		S129 ₁	nuova	885 mq	+ 885 mq	
		S129 ₂	nuova	485 mq	+ 485 mq	
	4.2.5	S130 ₁	nuova	1.482 mq	+ 1.482 mq	+ 1.482 mq
	4.2.6	S112 ₁	1.548 mq	1.340 mq	- 208 mq	+ 115 mq
		S112 ₆	nuova	327 mq	+ 327 mq	
		S112 ₂	661 mq	677 mq	+ 16 mq	
		S111 ₁	3.178 mq	3.158 mq	- 20 mq	
	4.2.11	S108	1.489 mq	eliminata	- 1.489 mq	+ 3.028 mq
		S108 ₁	nuova	2.483 mq	+ 2.483 mq	
		S108 ₂	nuova	826 mq	+ 826 mq	
		S109 ₃	3.367 mq	4.575 mq	+ 1.208 mq	
	Totale variazione Servizi residenziali Sud Sangone					
Totale variazione offerta di Servizi residenziali della Variante						- 2.547 mq

L'offerta di servizi afferenti la residenza a seguito delle modifiche operate dalla Variante Parziale 14, risulta pertanto la seguente:

	Offerta PRGC Vigente	Offerta Variante Parziale 14
NORD SANGONE	410.636 mq	403.397 mq
SUD SANGONE	270.844 mq	275.536 mq
FRAZIONE PASTA⁶	100.216 mq	100.216 mq
TOTALE offerta servizi afferenti la residenza		779.149 mq

6.4.3. VERIFICA BILANCIO DOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA

Il bilancio tra la domanda e l'offerta dei servizi afferenti la residenza risulta quindi rispettato, non solo nel complesso del Comune, ma anche in ogni singolo settore, come specificato nella seguente tabella.

	Domanda di servizi	Offerta di servizi	Differenza domanda/offerta
NORD SANGONE	297.425 mq	403.397 mq	+ 105.972 mq
SUD SANGONE	257.875 mq	275.536 mq	+ 17.661 mq
FRAZ. PASTA	72.300 mq	100.216 mq	+ 27.916 mq

⁶ Non oggetto di modifica dalla Variante Parziale 14.

TOTALE	627.600 mq	779.149 mq	+ 151.549 mq
---------------	-------------------	-------------------	---------------------

6.5. Aree a servizi afferenti le attività produttive

6.5.1. DOMANDA DI SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Sulla base della Superfici produttive modificate dagli interventi della Variante e ai sensi dell'art. 21 della LUR 56/77, il fabbisogno di servizi afferenti il comparto produttivo/artigianale è riassumibile nella seguente tabella:

FABBISOGNO AREE A SERVIZI PRODUTTIVO/ARTIGIANALI

	impianti industriali esistenti e per nuovi impianti in aree di riordino e di completamento		impianti industriali esistenti e per nuovi impianti in aree di riordino e di completamento attuati in regime di L.U.R. 56/77		Totale Fabbisogno aree a standard
	Superfici produttive	Fabbisogno (0,10 mq/mq)	Superfici produttive	Fabbisogno (0,20 mq/mq)	
NORD	39.620 mq	3.962 mq	589.309 mq	117.862 mq	121.824 mq
SUD	1.597.531 mq	159.753 mq	337.510 mq	67.502 mq	227.255 mq
PASTA	424.392 mq	42.439 mq	0 mq	0 mq	42.439 mq
TOTALE					391.518 mq

6.5.2. OFFERTA DI SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Come descritto al precedente capitolo 5, la Variante apporta una modifica alla dotazione di servizi a standard afferenti le attività produttive, riassunta nella tabella seguente:

INTERVENTI DELLA VARIANTE

Intervento		Area	Superficie Vigente	Superficie Variante	Variazioni Δ
Sud	4.4.3	S146	28.572 mq	27.760 mq	- 812 mq
	Totale variazione Servizi attività produttive Sud Sangone				- 812 mq
Totale variazione offerta di Servizi attività produttive della Variante					- 812 mq

L'offerta di servizi afferenti le attività produttive a seguito delle modifiche operate dalla Variante Parziale 14, risulta pertanto la seguente:

	Offerta PRGC Vigente	Offerta Variante Parziale 14
NORD SANGONE⁷	175.300 mq	175.300 mq
SUD SANGONE	297.026 mq	296.214 mq
FRAZIONE PASTA⁸	95.291 mq	95.291 mq
TOTALE offerta servizi afferenti le attività produttive		566.805 mq

⁷ Non oggetto di modifica dalla Variante Parziale 14.

⁸ Non oggetto di modifica dalla Variante Parziale 14.

6.5.1. VERIFICA BILANCIO DOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il bilancio tra la domanda e l'offerta dei servizi afferenti le attività produttive risulta quindi rispettato, non solo nel complesso del Comune, ma anche in ogni singolo settore, come specificato nella seguente tabella.

	Domanda di servizi	Offerta di servizi	Differenza domanda/offerta
NORD SANGONE	121.824 mq	175.300 mq	+ 53.476 mq
SUD SANGONE	227.255 mq	296.214 mq	+ 68.959 mq
FRAZ. PASTA	42.439 mq	95.291 mq	+ 52.852 mq
TOTALE	391.518 mq	539.045 mq	+ 175.287 mq

6.6. Aree a servizi afferenti le attività terziario/commerciali

6.6.1. DOMANDA DI SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITÀ TERZIARIO/COMMERCIALI

Sulla base della SLP modificate dagli interventi della Variante e ai sensi dell'art. 21 della LUR 56/77, il fabbisogno di servizi afferenti il comparto terziario/commerciale è riassumibile nella seguente tabella:

FABBISOGNO AREE A SERVIZI TERZIARIO/COMMERCIALE

	esistente o di ristrutturazione urbanistica o di completamento		nuovo impianto		Totale Fabbisogno aree a standard
	S.L.P.	Fabbisogno (0,80 mq/mq)	S.L.P.	Fabbisogno (1,00 mq/mq)	
NORD	22.806 mq	18.245 mq	2.970 mq	2.970 mq	21.215 mq
SUD	73.344 mq	58.675 mq	52.389 mq	52.389 mq	111.064 mq
PASTA	15.036 mq	12.029 mq	38.817 mq	38.817 mq	50.846 mq
TOTALE					183.125 mq

6.6.2. OFFERTA DI SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITÀ TERZIARIO/COMMERCIALI

Come descritto al precedente capitolo 5, la Variante apporta alcune modifiche alla dotazione di servizi a standard afferenti le attività terziario/commerciali, riassunte nella tabella seguente:

INTERVENTI DELLA VARIANTE

	Intervento	Area	Superficie Vigente	Superficie Variante	Variazioni Δ	
					Area	Totale Intervento
Nord	4.1.1	S189	0	442 mq	+ 442 mq	+ 442 mq
	4.1.2	DE3 ₂	0	1.497 mq	+ 1.497 mq	+ 1.497 mq
	Totale variazione servizi attività terziario/commerciali Nord Sangone					+ 1.939 mq
Sud	4.2.5	S130	2.491 mq	eliminata	- 2.491 mq	- 1.622 mq
		S130 ₂	nuova	869 mq	+ 869 mq	
	4.2.6	S112 ₃	2.234 mq	2.329 mq	+ 95 mq	+104 mq
		S112 ₅	366 mq	375 mq	+ 9 mq	
Totale variazione servizi attività terziario/commerciali Sud Sangone					- 1.518 mq	
Pasta	4.3.1	S173	1.648 mq	sostituita	- 1.648 mq	+ 171 mq
		S173 ₁	nuova	1.628 mq	+ 1.628 mq	
		S173 ₂	nuova	191 mq	+ 190 mq	

Totale variazione servizi attività terziario/commerciali Pasta	+ 171 mq
Totale variazione offerta servizi attività terziario/commerciale Variante	+ 592 mq

L'offerta di servizi afferenti la residenza a seguito delle modifiche operate dalla Variante Parziale 14, risulta pertanto la seguente:

	Offerta PRGC Vigente	Offerta Variante Parziale 14
NORD SANGONE	27.909 mq	29.848 mq
SUD SANGONE	131.589 mq	130.071 mq
FRAZIONE PASTA	55.951 mq	56.122 mq
TOTALE offerta servizi afferenti le attività produttive	216.041 mq	

6.6.3. VERIFICA BILANCIO DOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITÀ TERZIARIO/COMMERCIALI

Il bilancio tra la domanda e l'offerta dei servizi afferenti le attività terziario/commerciali risulta quindi rispettato, non solo nel complesso del Comune, ma anche in ogni singolo settore, come specificato nella seguente tabella.

	Domanda di servizi	Offerta di servizi	Differenza domanda/offerta
NORD SANGONE	21.215 mq	29.848 mq	+ 8.633 mq
SUD SANGONE	111.064 mq	130.071 mq	+ 19.007 mq
FRAZ. PASTA	50.846 mq	56.122 mq	+ 5.276 mq
TOTALE	183.125 mq	216.041 mq	+ 32.916 mq

6.7. Aree a standard ex art. 22 della L.U.R.

La presente Variante non modifica le superfici relative agli standard afferenti i servizi sociali e le attrezzature di interesse generale ex art. 22 della L.U.R., pertanto si limita a confermare le quantità di Piano vigenti.

7. APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE AMBIENTALI, VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA E DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

7.1. Procedure ambientali

Il D.lgs. 152/06 ha introdotto nell'ordinamento italiano la Valutazione ambientale Strategica di Piani e Programmi e, in ambito regionale, la D.G.R. n. 12-8931 del 9 Giugno 2008 ha disposto che le Varianti Parziali al PRGC siano sottoposte a Verifica preventiva di Assoggettabilità a VAS.

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di Organo Tecnico Comunale di VAS istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98 con D.G.C. n. 242 del 26/11/2013 e con Provvedimento del Dirigente Settore Tecnico n. 29245/64 del 25/10/2017.

I contenuti e gli obiettivi della presente Variante Parziale 14 sono sottoposti a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, attraverso il documento "Relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS".

Secondo quanto indicato dalla D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 afferente "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n. 56 (tutela ed uso del suolo)" all'Allegato 1 "disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS" lettere j.1 e j.2, vi sono due procedure alternative per svolgere la fase preventiva di verifica di assoggettabilità a VAS delle Varianti Parziali: la procedura "in maniera contestuale" e la procedura "in sequenza".

Il Comune di Rivalta ha optato per la procedura "in maniera contestuale" (lettera j.1) che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità a VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Tale procedimento consente la gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e di approvazione. Nell'immagine seguente si riporta lo schema della procedura utilizzata.

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			

NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE	
<p>Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *</p> <p>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</p>	<p>Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *</p>	
	<p>Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p>	<p>Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p>
	<p>L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni</p>	
	<p>Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</p>	
	<p>Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)</p>	
	<p>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</p>	

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

Figura 7.1/1. Schema del procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale". D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016, Allegato 1, lettera j.1.

Il Progetto Preliminare della Variante Parziale 14 è stato adottato con D.C.C. n. 38 del 29/07/2019. I soggetti competenti in materia ambientale sono stati individuati, a seguito di una analisi preliminare degli elaborati da parte dell'OTC, nella medesima Delibera e sono i seguenti:

- Città Metropolitana;
- A.R.P.A. di Torino;
- ASL TO3;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Con nota protocollo n. 25114/64 del 11/09/2019 il Comune ha trasmesso agli Enti la documentazione costituente il Progetto Preliminare della Variante Parziale 14, comprensiva della Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Risultano pervenuti i seguenti pareri in materia ambientale:

- A.S.L. TO3, con protocollo n. 27101/64-2 del 01/10/2019
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Ovest, con protocollo n. 29157/64 del 18/10/2019
- Città Metropolitana di Torino – Direzione Territorio e Trasporti, con protocollo n. 30281/64-2 del 29/10/2019
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, con protocollo n. 32129/61-64 del 15/11/2019

Nel capitolo seguente sono riportati nel dettaglio i pareri suddetti e le relative risposte.

7.1.1. PARERI DEGLI ENTI PERVENUTI NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA AMBIENTALE

A.S.L. TO3 "Parere di competenza per l'analisi del Progetto della Variante Parziale al PRGC n. 14 del 29/07/2019. Fase di Assoggettabilità a VAS."

"La Variante, per quanto riportato in relazione tecnica con riferimento alla valutazione degli impatti sulla salute della popolazione, non apporterebbe impatti significativi o misurabili alla salute della popolazione, pertanto è condivisibile la valutazione del proponente che ritiene non assoggettabile alla VAS il progetto della Variante;

Tuttavia, si segnala la criticità emersa in relazione all'intervento 4.1.2 in Borgata Dojrone che 'ammette, con una percentuale massima del 30%, la destinazione urbanistica dc6 (...), al fine di localizzare nell'area una nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA)'. Questo Servizio ritiene opportuno approfondire l'impatto dell'intervento in parola con riferimento alla D.G.R. 30 Luglio 2012, n. 45-4248 che prevede che 'Le strutture residenziali di nuova edificazione sono di norma localizzate in luoghi già urbanizzati, collegati ai servizi esistenti e raccordati coi servizi socio-sanitari di zona, anche al fine di agevolare i rapporti con i familiari degli ospiti', poiché non sono stati affrontati gli aspetti relativi alla mobilità con mezzi pubblici per rendere agevoli i collegamenti con zone urbanizzate. Si rileva inoltre che la struttura è collocata in prossimità della strada provinciale n. 175, 'asse stradale principale' con impatto acustico e inquinamento atmosferico generato dal transito di più di 3.000.000 di veicoli all'anno e non è stata prodotta una relazione del clima acustico comprensiva dei calcoli della mobilità previsionali atte a minimizzare/mitigare gli impatti (barriere naturali e/o artificiali)."

- In merito ai rilievi relativi all'intervento 4.1.2, si specifica che l'inserimento della destinazione dc6 "attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto", limitatamente al 30% massimo della SUL complessiva, rappresenta una possibilità, in quanto è comunque ammessa una destinazione totalmente residenziale. In merito alle urbanizzazioni, si segnala che SMAT sta inserendo nel Piano pluriennale degli investimenti la realizzazione del collettore fognario al servizio della Borgata del Dojrone. Inoltre, l'area è posta in modo strategico nelle immediate vicinanze dell'ospedale San Luigi Gonzaga e potrà essere coinvolta in futuro nell'ambito della realizzazione della stazione SFM5, partecipando alla riorganizzazione della mobilità urbana di collegamento tra la suddetta stazione e l'ospedale. In merito ai rilievi in

campo acustico, si rimanda alla risposta redatta dal tecnico acustico incaricato allegata alla presente Relazione come Allegato F.

Per quanto sopra, fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le disposizioni igienico – sanitarie e di sicurezza contenute nelle norme e nelle leggi vigenti, si rimette all'amministrazione competente il giudizio finale di assoggettabilità della Variante PGC n. 14 anche alla luce di quanto sopra esposto.

ARPA Piemonte – Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest "Variante Parziale n. 14 al PGC Comune di Rivalta di Torino – Procedura di Valutazione Ambientale Strategica – Fase di Verifica di Assoggettabilità"

"Per quanto riguarda la valutazione della componente acustica, dall'analisi della documentazione prodotta per la Verifica di Compatibilità acustica, redatta dallo Studio tecnico "ENVIA", si evince che la stessa non può essere considerata una verifica di compatibilità acustica, in quanto i giudizi di compatibilità indicati sono stati riferiti dal consulente alla situazione post modifica della classificazione acustica vigente e non su quella attuale. Il processo di verifica di compatibilità, invece, deve essere effettuato sulla classificazione attualmente vigente e solo dopo aver stabilito l'eventuale incompatibilità, può essere proposta la modifica di classificazione acustica in modo da sanare l'incompatibilità evidenziatasi.

Nei punti seguenti sono evidenziate le aree in cui il consulente ha previsto la modifica del piano di classificazione e quindi si assume che per tali aree la valutazione sull'attuale classificazione sia di incompatibilità, con la necessità di procedere alla riclassificazione dell'area.

AREA DE2.2 (riclassificazione da produttivo a terziario/residenziale) – il passaggio da classe IV a classe III proposto è pienamente condivisibile e non determina nuovi accostamenti critici.

AREA DE4.1 (riclassificazione da produttivo a terziario/residenziale) – il passaggio da classe II a classe III proposto è pienamente condivisibile (eliminazione della destinazione residenziale) e non determina nuovi accostamenti critici.

AREE DE3 (riclassificazione da produttivo a terziario/residenziale) – il passaggio da classe III a classe II proposto è pienamente condivisibile e non determina nuovi accostamenti critici.

AREA EC1.32 (riconoscimento edifici a destinazione non agricola in area agricola) – il passaggio da classe III a classe II proposto è pienamente condivisibile e non determina nuovi accostamenti critici.

AREE B9.2 e S1.11 e S1.12 (modifica aree esistenti) – il passaggio da classe II a classe III proposto può essere condivisibile anche se andrebbero dettagliati meglio i motivi di peggioramento di classe. Comunque, non si determinano nuovi accostamenti critici.

AREE DB4.2 e S1.73 (nuove aree di riordino destinate a impianti industriali e artigianali) – il passaggio dalle classi IV-V e VI attualmente previste alla classe IV è pienamente condivisibile e non determina nuovi accostamenti critici.

AREE B9.3 e Ec1 (Tetti Pereno) – in questo caso la classificazione delle aree non viene variata risultando completamente compatibile. Ciononostante, si segnala che nel processo di revisione del piano di classificazione acustica (non necessaria) viene arbitrariamente inserito un nuovo contatto critico nelle aree limitrofe, a causa dell'eliminazione parziale della precedente fascia cuscinetto di classe V. Detto che, probabilmente, la criticità è esclusivamente formale, la legislazione vigente non permette l'inserimento di nuovi accostamenti critici e non è condivisibile la motivazione proposta come "correzioni di precedenti errori metodologici.

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 7 c. 6-bis L.R. 52/00, la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti

urbanistici secondo le procedure di cui alla L.R. 56/77, deve essere svolta contestualmente a tali procedure."

- In merito ai rilievi in campo acustico, si rimanda alla risposta redatta dal tecnico acustico incaricato allegata alla presente Relazione come Allegato F.

*"Per quanto riguarda le aree appartenenti agli interventi **4.1.4, 4.1.7, 4.4.2 e 4.2.6**, si rileva che ricadono nelle "Aree di elevato interesse agronomico", secondo quanto previsto dall'art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale (...). In questo caso la capacità di uso del suolo, per tutte le aree prima elencate, è della Classe II. Si evidenzia quindi che sarebbe opportuno che venga considerato quanto riportato negli indirizzi, direttive e prescrizioni dell'art. 20 delle N.d.A. del P.P.R. Si ricorda quanto previsto dalla D.G.R. del 2 febbraio 2018 n.12-6441 e si segnala che il territorio comunale di Rivalta di Torino è in gran parte ricompreso in tali aree."*

- Gli interventi 4.1.7 e 4.2.6 sono già previsti dal P.R.G.C. vigente e la Variante non aumenta il carico antropico, limitandosi a operare modifiche in merito alla viabilità, alle superfici fondiarie, etc.
- In merito agli interventi 4.1.4 e 4.4.2 si evidenzia che le aree in oggetto sono completamente intercluse entro aree a edificazione residenziale consolidata, ad oggi non utilizzate ai fini agricoli e con problemi legati alla pendenza dei lotti. In ogni caso in considerazione del fatto che si tratta di consumo di suolo ad oggi libero, per queste due aree l'Amministrazione Comunale valuta interventi di compensazione localizzati lungo la fascia del Sangone, in aree a servizi nelle Parti FV2, inserendo la prescrizione all'interno delle Tabelle delle relative Parti B2.9.
- Relativamente a quanto prescritto dall'art. 20 delle NTA del PPR si rimanda alla descrizione puntuale di cui al capitolo 3.1.1 della presente Relazione.
- Per quanto inerente le misure di cui alla D.G.R. del 2 Febbraio 2018 n. 12-6441 si sottolinea che non è previsto l'insediamento di nuove funzioni che potrebbero determinare reflui e scarichi inquinanti speciali. Inoltre, tutti gli interventi della Variante sono localizzati in aree connesse con la fognatura comunale, evitando pertanto il ricorso a serbatoi di raccolta o di trattamento dei reflui domestici. In ogni caso si rimanda alle prescrizioni vigenti dell'art. 97 del Regolamento Edilizio.

"In merito alla permeabilità dei suoli e alla riduzione del rischio idrogeologico, si ricorda che gli interventi dovranno garantire l'invarianza idraulica, coerentemente con quanto indicato dal PTCP2. Dovranno pertanto essere minimizzate le aree impermeabili prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio. Inoltre, sempre secondo quanto indicato dal PTCP, dovranno essere coltate le acque meteoriche, relativamente alle quali dovrebbe essere verificata la possibilità del loro recupero per usi civili ed irrigazione. A tal fine si suggerisce di effettuare la raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati."

- Sono state inserite all'interno delle Tabelle Normative delle Parti B2.9 (per i pedici 7, 8 e 9), B9.2 (per i pedici 1 e 2) e B2.12 le prescrizioni relative alle mitigazioni proposte dal presente parere.

*"Per quanto riguarda l'intervento **4.2.5**, che in parte ricade nell'area di rispetto di un pozzo idropotabile, si ricorda che nelle realizzazioni delle opere ricadenti in tale area, devono essere rispettate le prescrizioni elencate nel regolamento regionale n.15/R del 2006."*

- Si provvede ad integrare lo specifico richiamo al Regolamento Regionale n. 15/R del 2006 all'interno della Tabella della Parte B5.1.

"Per tutte le previste operazioni di demolizione, devono essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto al fine di individuare le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Allo stesso modo deve essere accertata la presenza negli edifici, di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e né deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale."

- Relativamente agli aspetti evidenziati, si ritiene di poter demandare al titolo abilitativo delle eventuali opere di demolizione il rispetto della normativa di settore, permettendo all'Amministrazione Comunale di vigilare sulle attività oggetto di segnalazione o di richiesta di permesso.

*"Per quanto riguarda, invece, il precedente utilizzo produttivo/commerciale dei locali presenti negli interventi **4.1.1** e **4.1.2** e dove si ritenga opportuno in base alle attività svolte in precedenza, si richiede di verificare l'eventuale contaminazione delle matrici ambientali dei siti (suolo e sottosuolo) mediante un'indagine analitica al fine di verificare una possibile compromissione, valutando la rispondenza con le esigenze della nuova destinazione prevista. Il risultato di queste indagini dovrà essere trasmesso all'Ente di Controllo e alle Amministrazioni competenti."*

- Si è provveduto ad inserire la specifica normativa all'interno delle Tabelle delle Parti DE3 e DE4 (relativamente al pedice 1).

"Considerato, invece, il contesto in cui si inseriscono gli interventi, particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed a tal proposito si suggerisce di tener conto degli 'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la pianificazione locale e Buone pratiche per la progettazione edilizia, Regione Piemonte, 2014'."

- Sono state inserite all'interno delle Tabelle Normative delle Parti B2.9 (per i pedici 7, 8 e 9), B9.2 (per i pedici 1 e 2) e B2.12 le prescrizioni relative alle mitigazioni proposte dal presente parere.

" (...) si raccomanda, per quanto riguarda le eventuali realizzazioni di tutte le aree a verde di utilizzare vegetazione climatica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 (...) e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076.

*A tal proposito, inoltre, si suggerisce di utilizzare essenze botaniche appartenenti alla vegetazione riparia lungo le sponde dei corpi idrici, ove sono previste piantumazioni, relative agli interventi **4.1.2** e **4.2.5**."*

- Sono state inserite all'interno delle Tabelle Normative delle Parti B2.9 (per i pedici 7, 8 e 9), B9.2 (per i pedici 1 e 2) e B2.12 le prescrizioni relative alle mitigazioni proposte dal presente parere. Per quanto riguarda l'utilizzo di essenze botaniche appartenenti alla vegetazione riparia lungo le sponde dei corpi idrici, è stata inserita la specifica all'interno delle Tabelle delle Parti DE3 e B5.1.

*"(...) si precisa che i corpi idrici presenti nelle aree degli interventi, **4.1.2**, **4.2.2** (confine sul lato nord) e **4.2.5** (lato nord ed in quello ovest), fanno parte delle zone umide individuate dalla Regione Piemonte."*

- Se ne prende atto: a tal fine sono state inserite le prescrizioni ambientali suggerite nei precedenti punti dall'Ente scrivente.

"Si riportano le aree ove si ritiene che, con attuazione dalla Variante, la risorsa suolo possa essere consumata, considerando sia quelle aree di nuova previsione, sia quelle che vengono confermate. A tal proposito si evidenzia che nella documentazione presentata non sono state riportate gran parte delle superfici territoriali degli interventi in previsione.

Gli interventi delle aree confermate sono riportati nell'elenco sottostante.

- 4.1.1 il consumo suolo potrebbe esserci se vengono compromesse le aree attualmente libere;
- 4.1.4 qui vengono confermate aree ove il suolo è attualmente "funzionante";
- 4.1.6 per le aree attualmente non consumate;
- 4.1.7 qui le aree sono libere;
- 4.2.3 la piccola area vigente FS8 pedice 2;
- 4.2.4 le aree che vengono confermate;
- 4.2.5 le due aree previste nella variante;
- 4.2.6 le aree che vengono confermate,
- 4.2.7 l'area che viene confermata;
- 4.2.8 l'area che subisce modifiche;
- 4.2.10 nell'area in modifica, nelle parti attualmente libere;
- 4.3.1 nell'area in modifica, nelle parti attualmente libere;
- 4.4.1 l'area è attualmente libera;
- 4.4.2 l'area è attualmente libera;
- 4.4.3 l'area è attualmente libera;
- 4.4.4 nelle aree attualmente libere.

L'unica nuova previsione è la 4.2.2: la destinazione di tutta l'area è agricola con la denominazione E4, che in parte è già stata compromessa perché utilizzata come area cantiere del Villaggio Leyda.

(...) Si precisa, che per una corretta valutazione degli impatti, si ritiene necessario tenere in considerazione anche le condizioni ambientali dello "stato di fatto" e trattandosi quindi di aree che non sono state ancora oggetto di urbanizzazione, non ci si può limitare a fare un raffronto tra gli impatti conseguenti alle previsioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente con quelli conseguenti alla variante in esame. (...) Di conseguenza al fine della compatibilità ambientale della Variante, occorre siano identificate adeguate misure di compensazione. (...) Si precisa, infine, che tutte le realizzazioni a verde che sono previste all'interno dell'area oggetto di Variante, possono essere considerate solo come misure mitigative."

- ➔ In merito alla componente suolo, si segnala come la Variante abbia operato lo stralcio di alcune previsioni viabilistiche per una quantità vicina ai 5.000 mq, eliminando la viabilità in progetto a sud dell'area del Dojrone e la viabilità centrale nell'area CC6 a sud di via Giaveno. Nel primo caso si è evitato il consumo di suolo agricolo e la frammentazione di aree ancora libere e funzionali mentre nel secondo si è determinato l'aumento di aree a servizi.
- ➔ Per l'intervento 4.1.1, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni della Città metropolitana, si inserisce un'area a servizi, limitrofa alla DE4₁, che, come specificato nella Tabella normativa, dovrà essere parzialmente alberata.
- ➔ Per l'intervento 4.1.4, si segnala che in buona parte l'area risulta già impermeabilizzata e comunque totalmente recintata e non utilizzata ai fini agricoli. In ogni caso, in ragione di quanto richiesto si ritiene funzionale inserire una prescrizione nella Tabella Normativa tale per cui l'area a servizi S2₁ sia parzialmente alberata.
- ➔ L'area relativa all'intervento 4.1.6, posta all'interno delle aree di transizione, ad oggi risulta già recintata ed edificata e la Variante prevede l'aumento dell'indice pari a 0,1

m²/m². In ragione di quanto esposto dall'Ente, si prevede all'interno della Tabella normativa che si prevedano i medesimi interventi di mitigazione previsti per le aree oggetto dei punti 4.1.4 e 4.4.2, oltre alla previsione di piantumazione di alberi verso i confini agricoli a sud e ad est del lotto.

- ➔ In merito all'intervento 4.1.7 si sottolinea che l'inserimento della previsione urbanistica vigente è già stata sottoposta a verifica di VAS con la Variante Strutturale n. 1. Il contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS ha previsto per detta area alcune prescrizioni, richiamate all'interno della Tabella Normativa della Parte, tra le quali quella relativa alla "riduzione al minimo dell'abbattimento degli alberi esistenti e l'introduzione di prescrizioni per l'eventuale ripiantumazione degli alberi espianati oppure la compensazione con nuovi esemplari nell'area verde rimanente". Si è provveduto, con il Progetto Definitivo, al fine di ridurre gli impatti relativi alla componente arborea, di invertire la suddivisione tra area a standard e area fondiaria. Si ritiene pertanto, alla luce delle modifiche apportate con la presente Variante e all'aumento dei servizi e alla modifica della viabilità a carico, che vi siano già sufficienti prescrizioni ambientali.
- ➔ Il suolo dell'area afferente l'intervento 4.2.3 risulta compromessa data la posizione del lotto, intercluso tra viabilità esistenti. Inoltre, il lotto risulta in parte in fascia di rispetto stradale ed in ogni caso è previsto privo di capacità edificatoria. Si sottolinea che la Tabella Normativa della Parte DA3 prevede la realizzazione di una cortina alberata sull'intero perimetro della Parte.
- ➔ L'intervento 4.2.4 si occupa esclusivamente della suddivisione di un unico SUE in due SUE distinti, con piccole modifiche al posizionamento delle aree a servizi e viabilistiche, al fine di bilanciare la quota di standard equamente tra i due nuovi SUE. Si rammenta che in ogni caso i due SUE saranno sottoposti a specifica verifica di assoggettabilità a VAS.
- ➔ L'intervento 4.2.5 prevede modifiche inerenti il SUE B5.1, alla luce delle precedenti osservazioni di ARPA si è provveduto in Tabella Normativa ad inserire prescrizioni specifiche alla tutela del rio a nord dell'area. Inoltre all'interno della Parte sono già previste mitigazioni relative alla predisposizione di cortine verdi, siepi vive, aree a parcheggio alberate, pavimentazioni stradali fotocatalitiche, etc. a cui la Variante ha aggiunto la predisposizione di una pista ciclabile.
- ➔ L'intervento 4.2.6 si occupa esclusivamente della omogeneizzazione delle aree fondiarie afferenti il medesimo SUE e della sistemazione viabilistica, a parità di SUL edificabile totale. Alla luce delle precedenti osservazioni di ARPA, si è previsto di inserire all'interno della Tabella normativa della Parte alcune prescrizioni afferenti interventi mitigativi. Si rammenta che in ogni caso il SUE sarà sottoposto a specifica verifica di assoggettabilità a VAS.
- ➔ L'intervento 4.2.7 si occupa esclusivamente della riplasmazione del SUE, razionalizzando la viabilità ed operando a parità di SUL edificabile totale. Si sottolinea che la modifica di Variante ha comportato l'aumento delle aree a servizi in progetto a destinazione parcheggio e verde.
- ➔ L'intervento 4.2.8 prevede l'aumento dell'altezza massima degli edifici solo verso le aree già edificate, a parità di cubatura e il cambio di destinazione dei servizi da verde ad interesse comune. In ragione di ciò, nonostante siano già previste dal Piano

alberature lungo la viabilità in progetto, si ritiene utile inserire all'interno della Tabella della Parte CC20 delle prescrizioni di interventi mitigativi.

- L'intervento 4.2.10 prevede la modifica della previsione urbanistica in base alle proprietà catastali, non si modificano le SUL previste aumentando altresì le altezze massime, al fine di ridurre l'impronta a terra degli edifici. In ogni caso, in ragione dell'osservazione avanzata, si inseriscono all'interno della Tabella normativa della Parte alcuni interventi di mitigazione.
- L'intervento 4.3.1 prevede la riplasmazione delle previsioni di Piano nell'ambito, a parità di capacità edificatoria. Ad oggi all'interno del lotto non risultano esserci aree libere significative, in ogni caso la Variante prevede l'inserimento di una fascia verde alberata lungo la strada esistente e la realizzazione dei nuovi stalli alberati e con materiali semi-permeabili. A seguito dell'osservazione si aggiungono comunque nuove prescrizioni mitigative.
- L'intervento 4.4.1 prevede l'aumento della SUL dell'area B1₁₂ di mq 86. In ragione di ciò, alla luce dell'osservazione il Progetto Definitivo inserisce sulle Tavole di Piano l'indicazione relativa alla realizzazione di un filare alberato lungo la viabilità esistente.
- L'intervento 4.4.2 costituisce effettivamente consumo di suolo, pertanto in ragione di quanto richiesto si ritiene funzionale inserire alcune prescrizioni mitigative nella Tabella Normativa, si prevede che le aree a servizi S2₂ e S2₃ siano parzialmente alberate. Si segnala che l'intervento è legato inoltre alla liberazione di alcune aree interne al centro storico: la Variante prevede la demolizione di fabbricati degradati, la liberazione delle mura storiche del ricetto e la creazione una piazza pubblica con aree a servizi a destinazione verde e parcheggio, con il conseguente trasferimento della cubatura nell'area B2.9₈. Inoltre con il Progetto Definitivo sono state inserite delle prescrizioni con fini compensativi, al fine di migliorare l'ecosistema lungo la fascia del Sangone ed eradicare specie esotiche invasive. Tale azioni, richiamate all'interno della Tabella normativa, saranno da localizzarsi all'interno delle Parti FV2 e alle aree a servizi lungo il Torrente Sangone.
- L'intervento 4.4.3 con il Progetto Definitivo è stata affinata la soluzione progettuale proposta. Le modifiche apportate in risposta alle osservazioni degli Enti hanno consentito di minimizzare il pur limitato consumo di suolo. Premesso che la realizzazione del cassonetto stradale della viabilità in oggetto è a carico del PCC B9.3₁, le compensazioni afferenti tale intervento sono a carico della suddetta area e descritte nella Tabella della Parte B9.3.
- L'intervento 4.4.4 riguarda un'area inserita all'interno del centro storico occupata attualmente da edifici esistenti degradati (area S187) e da reliquati stradali (area S188). Si ritiene che l'intervento previsto dalla Variante sia qualificativo per il paesaggio locale (rendendo fruibile la vista delle mura storiche cittadine) e soprattutto per il consumo e l'impermeabilizzazione di suolo, in considerazione del fatto che si eliminano degli edifici e dei reliquati stradali in favore di aree a servizi per la metà previste a verde. Si sottolinea inoltre che, la liberazione delle aree in oggetto è direttamente connessa all'attuazione dell'area dei SUE previsti dall'intervento 4.4.2, ai quali afferiscono interventi di compensazione, descritti nella relativa Tabella della Parte B2.9.
- L'intervento 4.2.2 costituisce effettivamente consumo di suolo, nonostante attualmente sia già territorio compromesso in quanto utilizzato come area di cantiere del vicino

Villaggio Leyda. Pertanto in ragione di quanto richiesto si ritiene funzionale inserire alcune prescrizioni mitigative nella Tabella Normativa. Inoltre con il Progetto Definitivo sono state inserite delle prescrizioni con fini compensativi, al fine di migliorare l'ecosistema lungo la fascia del Sangone ed eradicare specie esotiche invasive. Tale azioni, richiamate all'interno della Tabella normativa, saranno da localizzarsi all'interno delle Parti FV2 e alle aree a servizi lungo il Torrente Sangone.

"Alla luce delle considerazioni sopraesposte, considerate le caratteristiche ambientali delle aree interessate e l'occorrenza di impatti significativi, fermo restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità, si ritiene che Variante in esame possa essere esclusa dalla fase di valutazione solo a condizione che siano individuate ed inserite nelle N.d.A. valide misure di compensazione per la perdita della risorsa suolo e che le reti tecnologiche siano compatibili con i nuovi carichi antropici."

Città Metropolitana di Torino – Determinazione del Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti
"Comune di Rivalta di Torino – Variante Parziale denominata n. 14 al P.R.G.C. Vigente - Osservazioni"

(...)

b) "Materia ambientale: il Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientali, Unità Speciale VAS, VIA e AIA, della Città Metropolitana di Torino, quale Soggetto con Competenze Ambientali (SCA), ha ritenuto di non esprimere alcun parere in merito ai contenuti della Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., e pertanto trova attuazione quanto previsto alla lettera j.1 (...) capitolo 2, della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 – 'In caso di silenzio l'iter procede'."

(...)

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino – Progetto Preliminare della variante parziale n. 14 al PRGC, con verifica di assoggettabilità a VAS – Parere di Competenza

"Si richiede al Comune di verificare e dimostrare come i contenuti della variante rispettino le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR rivedendo e sviluppando anche il testo normativo per dare attuazione a quanto richiesto dall'apparato prescrittivo e previsionale del PPR stesso secondo le modalità ivi indicate."

- ➔ La verifica della coerenza degli interventi della Variante con il PPR è stata effettuata, già con il Progetto Preliminare, all'interno del capitolo 3.1.1 della presente Relazione. Si segnala che tale verifica è stata riportata anche all'interno della Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità a VAS, al capitolo 3.9.1. In entrambi i casi si è rilevata la totale coerenza con le disposizioni contenute all'interno delle norme del PPR, ancor più valida alla luce delle ulteriori mitigazioni inserite con il Progetto Definitivo.

"Si specifica inoltre che, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., in tali ambiti tutelati i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico dovranno presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che si intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica, la quale costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio."

- Si prende atto della specifica dell'Ente e si sottolinea che, in fase attuativa degli interventi, sarà compito degli Uffici comunali verificare la necessità di una eventuale autorizzazione paesaggistica.

"Per quanto attiene all'aspetto archeologico, si ricorda la necessità di applicazione dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 relativamente alla verifica preventiva dell'interesse archeologico nell'ambito della progettazione di opere pubbliche, sia nel caso che questa sia effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale, sia nel caso che questa venga affidata ad altri soggetti con modalità di partenariato pubblico-privato."

- Si prende atto del richiamo all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e in fase attuativa degli interventi e quindi della progettazione di opere pubbliche sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare l'applicazione delle disposizioni sopra richiamate.

"Visti gli elaborati tecnici costituenti la variante in oggetto e consegnati tramite CD agli atti di quest'Ufficio; questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza e sotto il profilo paesaggistico, ai sensi delle norme richiamate in oggetto, preso atto di quanto dichiarato nella Relazione tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativamente agli obiettivi e ai contenuti della Variante Parziale, che interessano porzioni di territorio interne o a ridosso di contesti già edificati individuati, operando modifiche di limitata entità in ambiti già dotati delle urbanizzazioni basilari, non valuta necessario l'assoggettamento a VAS."

In data 26/11/2019 si è riunito l'Organo Tecnico Comunale, costituito con D.G.R. n. 242 del 26/11/2013. All'interno del Verbale, approvato con Determinazione n. 794 del 28/11/2019, viene riportato che:

"Peso atto che i sopra citati pareri, allegati al presente verbale, ritengono che la Variante Parziale n. 14 al PRGC vigente non debba essere assoggettata a VAS, l'OTC **ritiene di escludere** ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 **la Variante di che trattasi dallo svolgimento delle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica** per il motivo su esposto, a condizione che nelle successive fasi progettuali vengano recepite le osservazioni formulate e le prescrizioni impartite dall'ASL TO3, dall'Arpa Piemonte e dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino nei rispettivi pareri."

7.2. Verifica di compatibilità acustica

Il Comune di Rivalta di Torino, ai sensi dell'art. 6, comma 1 della Legge n. 447 del 26/10/1995 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" e s.m.i., si è dotato di Piano di Classificazione Acustica, approvato in data 21/07/2006, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37.

Dall'analisi di Compatibilità acustica operata in occasione della presente Variante Parziale emerge quanto segue: in merito all'Intervento 4.1.1. si evidenzia che la modifica proposta dalla Variante non apporta accostamenti critici, ma risulta necessaria una modifica della zonizzazione acustica dalla classe II alla classe III, per renderla compatibile con una trasformazione di tipo terziaria; in merito all'Intervento 4.3.1. viene proposta una modifica (migliorativa) del clima acustico che porta l'intero ambito in classe IV, in quanto la situazione delineata nel P.C.A. vigente non risulta corretta in quanto sarebbe stato necessario procedere con l'omogeneizzazione delle aree ora interessate dalle nuove aree DB4₂ e S173₂, a cui sarebbe stata assegnata la Classe IV.

Per quanto sopra non specificato e per l'analisi di dettaglio del tema di compatibilità acustica, si rimanda per l'analisi della Compatibilità degli interventi operati dalla Variante Parziale 14 con il Piano di Classificazione Acustica all'elaborato redatto dal Dott. Roletti denominato "Verifica di compatibilità acustica".

7.3. Verifica di compatibilità del rischio idrogeologico

Per quanto concerne la compatibilità geologica dei contenuti della Variante 14 si rimanda a quanto analizzato e disposto dall'elaborato G8.3 "Relazione geologica di dettaglio per le aree di nuovo insediamento" facente parte della presente Variante redatto dalla Dott.sa Bianca Saudino Dughera.

In particolare si mette in evidenza che per l'area B9.3₁, oggetto del punto 4.2.2, le prescrizioni geologiche, definite dal geologo nell'elaborato di sua competenza, sono state riportate all'interno della Scheda Normativa.

8. DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2019, gli elaborati della Variante sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune e presso l'Albo Pretorio digitale del Comune per la durata consecutiva di 30 giorni.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico e generale interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della Variante.

Il Comune parallelamente ha trasmesso agli Enti i documenti al fine dell'espletamento della procedura urbanistica e ambientale.

Nei seguenti capitoli si descrivono nel dettaglio pareri e osservazioni pervenute.

8.1. Pronunciamento di Compatibilità col PTCP della Città Metropolitana

Con Decreto del Vicesindaco della Città Metropolitana n. 399-11115/2019 avente ad oggetto "Territorio e Trasporti – Comune di Rivalta di Torino – Variante Parziale denominata n. 14 al P.R.G.C. vigente – Pronunciamento di Compatibilità", trasmesso con prot. 00091324/2019, è stato decretato *"che, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R. n. 56/1977 così come modificato con LR. N. 3 del 25/03/2013, il progetto preliminare della Variante parziale denominata n. 14 al P.R.G.C. vigente del Comune di Rivalta di Torino, adottato con deliberazione C.C. n. 38 del 29/07/2019, non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 e con i progetti sovracomunali, precisando che **la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del PTC immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati**: articolo 8 "Misure di salvaguarda e loro applicazione"; comma 5 dell'articolo 26 "Settore agroforestale"; commi 1 e 3 dell'articolo 39 "Corridoi riservati ad infrastrutture"; articolo 40 "Area speciale di C.so Marche" e del comma 2 dell'articolo 50 "Difesa del Suolo"."*

8.2. Osservazioni in materia urbanistica degli Enti

Città Metropolitana di Torino – Determinazione del Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti "Comune di Rivalta di Torino – Variante Parziale denominata n. 14 al P.R.G.C. Vigente - Osservazioni"

a) *"Rilievi formali in merito all'enunciato della Deliberazione C.C. n. 38 del 29/07/2019: poiché l'enunciato dell'atto citato non riporta quanto previsto dall'art. 17, comma 1 bis e 2 della L.R. 56/77 ove prevede l'espressa conformità '...agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali, provinciali e della città metropolitana, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni...', (in luogo della dichiarazione di compatibilità) e dall'art. 11, comma 7 del Decreto del Presidente G.R. 22/03/219 n. 4/R nella parte che recita testualmente '...nella deliberazione di adozione delle varianti parziali è dichiarato espressamente il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del Ppr.', si invita l'Amministrazione Comunale a recepire quanto sopraindicato nell'atto amministrativo di approvazione del progetto definitivo della variante stessa."*

→ Si provvederà ad inserire la specifica all'interno della Delibera di Consiglio di approvazione del Progetto Definitivo.

b) *"Materia ambientale: il Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientali, Unità Speciale VAS, VIA e AIA, della Città Metropolitana di Torino, quale Soggetto con Competenze Ambientali (SCA), ha ritenuto di non esprimere alcun parere in merito ai contenuti della Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., e pertanto trova attuazione quanto previsto alla lettera j.1 (...) capitolo 2, della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 – 'In caso di silenzio l'iter procede'."*

→ Si prende atto del silenzio del Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientali, Unità Speciale VAS e AIA, della Città Metropolitana di Torino.

c) *"Condizione di variante parziale ex art. 17, comma 5, lett. c) e d) della L.R. 56/1977 e s.m.i.: (...) la tabella relativa alla determinazione della riduzione delle quantità a Servizi globale ex artt. 21 e 22 della L.R. n. 56/1977 (...) allegata all'atto di adozione (con richiami quantitativi desunti dall'elaborato P1 – Relazione Illustrativa (...)), non prende in esame le variazioni delle superfici a Servizi afferenti le aree produttive e terziario – commerciali; in sede di approvazione è necessario procedere all'aggiornamento di tale verifica (...)."*

→ Si è provveduto ad aggiornare il capitolo 5 della presente Relazione, comprendendo le variazioni di Servizi a standard non residenziali nel computo della verifica del rapporto non superiore a $\pm 0,5 \text{ m}^2/\text{abitante}$ necessario alla classificazione della presente Variante come Parziale. Si sottolinea che le Varianti Parziali n. 4 e n. 9 non hanno modificato tali quantità, limitandosi ad intervenire sui servizi residenziali. Alla luce di quanto aggiornato si conferma pertanto la classificazione come Parziale della Variante 14 in oggetto.

d) *"Preesistenza di opere di urbanizzazione primaria: (...) si rileva che l'allegato 'E – Estratto delle opere di urbanizzazione esistenti sugli interventi' dell'elaborato 'P1 – Relazione Illustrativa' rappresenta solo parzialmente il quadro delle opere di urbanizzazione primaria ex art. 16, commi 7 e 7 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., tralasciando l'illustrazione della rete fognaria comunale; (...) l'assenza di tali infrastrutture in corrispondenza delle nuove previsioni insediative (es. aree B9.3₁, B2.9₈, B2.9₉, ecc.) potrebbe configurare una possibile condizione di contrasto con i richiamati disposti della L.R. 56/77;"*

→ Si è provveduto ad integrare l'Allegato E della presente Relazione, inserendo la tavola afferente le fognature. Si precisa che le aree di nuovo impianto risultano tutte prossime alla rete fognaria esistente e quindi sono facilmente collegabili alle stesse.

e) *"Perimetrazione centro abitato: (...) dall'esame della documentazione del progetto preliminare non è stato possibile riscontrare se il vigente P.R.G.C. sia completo della perimetrazione ex art. 12, comma 2, n. 5 bis) della citata L.R. 56/1977 e s.m.i. (...)."*

→ Si segnala che il perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 12 comma 2, n. 5bis) della L.R. 56/1977 e s.m.i. corrisponde al perimetro delle aree di transizione, così come riportato negli stralci delle aree dense, libere e di transizioni, di cui all'Allegato D della presente Relazione. Si precisa che la perimetrazione è stata fatta con la Variante Strutturale n. 7 ed è contenuta nell'elaborato 3.6.

f) *"specifiche circa la capacità insediativa residenziale: (...) la tabella riassuntiva, allegata all'atto di adozione (...) dovrà essere rivista alla luce delle variazioni della tabella 'Interventi della Variante' (riportata nell'elaborato 'P1 – Relazione Illustrativa' capitolo 6 (...)); quest'ultima tabella dovrà essere implementata nei conteggi con le ulteriori variazioni negative di C.I.R. determinate dall'intervento 4.1.2 (Borgata Dojrone – area DE3, per l'ambito DE3₂;"*

→ Si è ritenuto cautelativamente di non conteggiare la riduzione della CIRT conseguente la modifica dell'area DE3₂ in quanto la nuova destinazione dc6 risulta una possibilità aggiuntiva entro il limite massimo del 30% della S.U.L. complessiva, ammettendo in ogni caso la possibilità di realizzare una destinazione 100% residenziale.

g) *"Specifiche circa le aree a standard ex art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. per le aree produttive e terziario – commerciali (...): si rileva che i conteggi della tabella 6.6.2 (riportata nell'elaborato 'P1 – Relazione Illustrativa' capitolo 6, paragrafo 6.6 (...)) devono essere implementati con le maggiori aree a Servizi indotte dalle attività terziario commerciali (...) in capo agli interventi 4.1.1 (Capoluogo via Einaudi – Area DE4₁), 4.1.2 (borgata Dojrone – ambito DE3₂ per nuova destinazione dc6) e 4.3.1 (frazione Pasta – Bricoman (...)), da reperire in sito; in particolare per l'intervento 4.3.1 dovranno essere garantiti le dotazioni di standard derivanti dai disposti ex art. 21, comma 2 della L.R. 56/1977 proprie della vigente normativa regionale sul commercio;"*

→ Con il Progetto Definitivo sono state integrate le quantità relative all'offerta di servizi afferenti il terziario – commerciale: per quanto riguarda l'intervento 4.1.1, si è localizzata una area a servizi S189 in grado di soddisfare la maggiorazione di standard richiesti dal passaggio della destinazione d'uso da residenziale a terziario – commerciale; per quanto riguarda l'intervento 4.1.2 relativo alla borgata Dojrone, si è inserita all'interno dei conteggi di Piano la domanda e l'offerta di servizi derivante dall'attuazione della SUL massima ammessa, nonostante essa rappresenti una eventualità (gli standard dovranno essere reperiti all'interno delle Parti DE3, in base alle destinazioni d'uso specifiche derivanti dall'attuazione); per quanto riguarda l'intervento 4.3.1 relativo alle aree Bricoman, si segnala che la Variante non modifica le SUL vigenti, né in termini quantitativi né qualitativi, pertanto non si ritiene vi siano modifiche da apportare al bilancio tra la domanda e l'offerta dei servizi a standard già previsti dal PRGC vigente.

h) *"Specifiche in materia geologica ex art. 17 comma 5 lettera g) della L.R. 56/1977 e s.m.i.: si ritiene opportuno integrare con gli estratti della Carta di Sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica l'elaborato 'G8.3 – Relazione Geologica di Dettaglio per le Aree di Nuovo Insediamento' riferiti a tutti gli interventi in variante, analizzandone la coerenza con la classe di rischio;"*

→ Si è provveduto, come richiesto, ad integrare l'elaborato G8.3 – Relazione Geologica di Dettaglio per le Aree di Nuovo Insediamento con estratti della Carta di Sintesi di tutti gli interventi in variante.

"Intervento 4.1.1 e Intervento 4.1.3. (...) Si suggerisce di introdurre nella scheda normativa DE4 per la sola parte DE4₁ e DE4₈ oggetto di Variante, il seguente enunciato: 'Per quanto concerne la quantità di servizi pubblici da garantire, esse sono calcolate in base ai disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. tenendo conto della specificità delle destinazioni d'uso assentite e del contesto infrastrutturale in cui ricade la Parte', norma già presente in altre schede di P.R.G.C.'"

→ In merito all'intervento 4.1.1 si è provveduto a cartografare la quantità di servizi necessari a soddisfare l'incremento di destinazione terziario – commerciale previsto dalla Variante. Genericamente però, si sottolinea che le aree DE4 si configurano come intervento all'interno del concentrico che non necessitano di standard art. 21 se non previsti sulla cartografia del P.R.G.C., la II Variante Generale del Piano ha ritenuto infatti che per tali interventi di minima entità gli standard possano considerarsi già assolti considerando quelli esistenti nella zona territoriale di appartenenza. Per il resto si rimanda alle prescrizioni contenute nella Tabella della Parte.

"Intervento 4.1.2 (Borgata Dojrone – area DE3). (...) Si suggerisce di valutare l' idoneità geometrica dell'unica strada di accesso all'area posta a nord che, causa la presenza di edifici a margine della stessa, potrebbe rendere difficile il transito dei mezzi d'opera."

- ➔ In merito al transito dei mezzi d'opera si ritiene che la verifica della sicurezza e della regolarità del transito degli stessi sarà effettuata in modo più specifico da parte degli Uffici Comunali in sede di attuazione esecutiva dell'area e della sua successiva cantierizzazione.

"Intervento 4.2.2 (Tetti Pereno – inserimento di parte di area E4 in area B9.3₁): (...) si suggerisce di valutare l'integrazione della tabella normativa B9.3, limitatamente al nuovo ambito B9.3₁, con l'inserimento della specifica: 'Per quanto concerne la quantità di servizi pubblici da garantire, esse sono calcolate in base ai disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. tenendo conto della specificità delle destinazioni d'uso assentite e del contesto infrastrutturale in cui ricade la Parte', similmente a quanto previsto per analoghe aree B del P.R.G.C. vigente."

- ➔ Si è operata la modifica della Tabella normativa della Parte B9.3, inserendo la specifica relativa ai servizi previsti dall'art. 21 della L.U.R. per l'area B9.3₁ e B9.3₃, ammettendone la monetizzazione.

"Intervento 4.2.3 (Tetti Francesi – riclassificazione area FS8₂ in area DA3₁ e DA3₂): in merito all'attuale ambito DA3, anche se non oggetto di specifica modifica con la presente variante, si segnala che la prevista fascia di rispetto stradale da P.R.G.C. vigente in corrispondenza della curva di raccordo dello svincolo con la S.P. n.6 deve essere adeguata ai disposti dell'art. 27, comma 1, lett. b) del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i. 'Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada'";

- ➔ Si recepisce l'indicazione di aggiornare la fascia di rispetto stradale e con il Progetto Definitivo si è provveduto ad aggiornare la cartografia.

"Intervento 4.2.5 (Via Giaveno – Area B5.1): in merito all'indice di densità edilizia fondiaria si segnala la discrepanza dei valori della tabella normativa specifica di variante (I.F. = 0,35 m²/m²) con quelli della relazione illustrativa (I.F. = 0,40 m²/m²); si rileva inoltre che l'estratto cartografico in variante riportato nell'elaborato P1 – Relazione Illustrativa pag. 59 non raffigura la perimetrazione dell'addensamento commerciale A3, segnalato invece nello stralcio del P.R.G.C. vigente, pag. 58."

- ➔ È stato riscontrato un errore materiale nel valore relativo all'indice fondiario contenuto nella tabella normativa della Parte B5.1 del Progetto Preliminare della Variante, l'I.F. corretto è infatti 0,40 m²/m², come si evince dai conteggi della Variante contenuti nel capitolo 6 della presente Relazione. Si è pertanto corretta l'indicazione nella Tabella B5.1. Per quanto riguarda la perimetrazione dell'addensamento commerciale A3, si specifica che nel PRGC vigente il tematismo afferente i criteri commerciali è presente nelle sole Tavole C1 e C2 alla scala del 5000, mentre nelle Tavole alla scala del 2000 non sono rappresentati.

"Intervento 4.2.8 (Sud Sangone – specifiche normative Area CC20 e S126₂): in merito all'ammissibilità di una palestra in area a servizi S126₂ ipotizzata nell'elaborato P1 – Relazione Illustrativa pag. 65, l'Amministrazione potrebbe, se intende realizzare tale opera, esplicitarlo nella N.T.A."

- ➔ Al fine di mantenere una certa flessibilità nell'attuazione dei servizi in progetto all'interno del territorio comunale si è optato per eliminare il riferimento specifico alla

palestra all'interno della presente Relazione, riconducendo l'area a servizi per attrezzature di interesse comune.

"Intervento 4.3.1 (Bricoman – Aree DB4₂, FS12, B11₃ e S173 ora area DB4₂ in variante):

- *Nell'ambito della prevista piantumazione di essenze arboree (...) al fine di garantire una zona cuscinetto perimetrale esterna e libera da edificazioni, si rimanda al Comune la valutazione di prescrivere in tale ambito la localizzazione degli standard (...) e/o parcheggi privati (...).*
- *In considerazione della SUL massima edificabile, pari a m² 4.446 da scheda normativa variata si segnala l'incongruenza di tale superficie con quanto indicato nell'elaborato P1 – Relazione Illustrativa a pag. 75 m² 4.350.*
- *Nell'ambito della pianificazione commerciale sovracomunale dell'insediamento A5 (esteso anche sul territorio comunale di Orbassano), si suggerisce di confrontarsi con il competente servizio della Regione Piemonte per valutare se l'entità delle variazioni introdotte comporta l'esigenza di rivedere il Progetto Unitario di Coordinamento A5."*

- ➔ All'interno della Tabella della Parte DB4, relativamente alla parte DB4₂, è stata inserita una prescrizione volta a mantenere una fascia di arretramento degli edifici di almeno 10m dal sedime stradale, al fine di garantire un buffer non costruito e alberato.
- ➔ È stata operata una ricognizione delle quantità afferenti la SUL massima ammessa nell'area nel PRGC vigente e a seguito degli interventi della Variante. La quantità di SUL massima edificabile è quantificata in 4.446 mq, pari alla somma della SUL massima edificabile nell'area DB4₂ vigente e della SUL esistente nell'area B11₃. Il valore corretto, derivante dalle quantità suddette e presenti all'interno dei conteggi contenuti nella II Variante Generale del PRGC vigente, è stato riportato all'interno della Relazione Illustrativa.

"Intervento 4.3.2 (Via Gozzano – area DF2): in merito al previsto stralcio di una SLP di m² 6.500 a destinazione residenziale legata alla U.E.I. n. 4, è opportuno dettagliare nella relativa scheda DF2 di P.R.G.C. la specifica destinazione urbanistica della superficie interessata oltre alle eventuali capacità edificatorie residuali a destinazione terziario/commerciale ancora potenzialmente presenti, in funzione dello stato di attuazione del vigente S.U.E. (localizzazione commerciale L2)."

- ➔ Si è provveduto a specificare in Tabella Normativa che per l'U.E.I. 4 restano solo 6.500 mq di SLP. In Relazione Illustrativa si sono riportati i numeri del PEC, specificando che dei 40.000 mq di SUL previsti totali ne rimangono, a seguito dell'intervento in oggetto, 33.500 mq. In merito alle destinazioni previste si rimanda a quanto indicato sulla Tabella Normativa e sulle NTA vigenti afferenti i Criteri Commerciali. Si ricorda che l'ambito ricade in Localizzazione commerciale L2.

"Intervento 4.4.1 (...) e 4.4.2 (...): si rammenta che la valorizzazione di aree di proprietà comunale comporta l'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, come previsto dalla Legge 6/8/2008 n. 133, la verifica del rispetto degli standard minimi per le aree residenziali e infine la verifica della decadenza delle convenzioni urbanistiche dei S.U.E."

- ➔ Le aree a servizi S1 e S2 non sono state ancora inserite nel piano delle alienazioni. Esse saranno inserite nel 2020 con la prima variazione di bilancio.

"Intervento 4.4.2: dagli atti non emergono alcune modifiche, desunte dall'osservazione degli estratti cartografici, che sarebbe opportuno specificare in sede di progetto definitivo, in particolare: riclassificazione dell'ex area B2.9₁ in area B1₁₉; modifica della modalità di attuazione da S.U.E. a

'intervento diretto'; stralcio della viabilità dal P.E.C. ex area B2.9₁ e suo accorpamento nell'ambito S.U.E. della nuova parte B2.9₈.'

- ➔ Le modifiche descritte rientrano nella presa d'atto dell'attuazione del PCC B2.9₁ e non rappresentano un intervento della Variante. In ogni caso, si è integrato il capitolo 4.1.4 con la descrizione delle modifiche operate e gli estremi del PCC e della relativa convenzione.

"Correzione errori materiali:

- *Nelle more degli aggiornamenti a seguito delle presenti osservazioni, si segnalano incongruenze nei calcoli numerici riportati nella tabella 'Interventi della Variante' riportata nell'elaborato P1 – Relazione Illustrativa capitolo 6, paragrafo 6.1 pag. 94.*
- *Si segnala l'errore materiale a pag. 97 dell'elaborato P1 – Relazione Illustrativa, tabella 'Interventi della Variante', colonna 'Intervento', dove nell'ultima casella l'intervento '4.2.7' è stato erroneamente denominato '4.2.11'.*
 - ➔ Alla luce delle osservazioni comunicate, delle controdeduzioni e delle modifiche operate nella redazione del Progetto Definitivo della presente Variante, si è provveduto a rivedere la totalità dei conteggi di cui al capitolo 6 della Relazione Illustrativa. Alla luce di tale revisione, si è corretto un errore materiale relativo alla superficie dell'area S188, modificando il valore contenuto nell'Allegato C della presente Relazione.
 - ➔ Si è provveduto a sanare l'errore materiale segnalato.

8.3. Osservazioni dei privati pervenute

A seguito della DCC n. 38 del 29/07/2019 di adozione del Progetto Preliminare della Variante Parziale 14, gli elaborati sono stati pubblicati dal 06/09/2019 al 21/09/2019, e dal 22/09/2019 al 07/10/2019 è stato possibile da parte di tutti la presentazione di osservazioni inerenti agli interventi della Variante. Sono pervenute n. 20 osservazioni (di cui 17 nei termini citati e 3 al di fuori): nel presente capitolo si riportano sinteticamente i contenuti degli stessi e le relative controdeduzioni che hanno portato alla redazione del Progetto Definitivo.

OSSERVAZIONE 01 – prot. n. 27530/64-2 del 04/10/2019

In merito all'intervento 4.1.2 relativo all'area DE3₂, l'osservante richiede di ammettere l'attuazione dell'area tramite Permesso di Costruire Convenzionato in luogo di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, e di ammettere la destinazione di tipo dc6 "attività socio assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto" senza la limitazione prevista dal Progetto Preliminare nella quota massima del 30% della SUL totale.

- ➔ Alla luce dei pareri pervenuti dagli Enti ed in particolare quello dell'ASL di competenza, si ritiene non accoglibile la richiesta, mantenendo il 30% di destinazione dc6. Si ritiene infatti di mantenere la vocazione prevalentemente residenziale dell'area del Dojrone.

OSSERVAZIONE 02 – prot. n. 27531/64-2 del 04/10/2019

In merito all'intervento 4.1.7 relativo all'area B2.12 e relativa area a servizi S4, l'osservante richiede di individuare l'area a servizi S4 ad ovest del lotto, in luogo dell'attuale fondiaria B2.12 e con dimensioni pari a 4.700 mq, di destinare la rimanente parte a superficie fondiaria, con previsione del passaggio pedonale tra via Rivoli e via Novalesa, di adeguare la SUL massima alla nuova fondiaria che risulta più estesa e di ammettere l'attuazione dell'area tramite Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del SUE.

- Si ritiene di accogliere la modifica relativa all'individuazione dell'area a servizi S4, invertendo la disposizione interna al SUE, anche in base alle prescrizioni e alle conclusioni dell'Organo Tecnico Regionale in fase di verifica di VAS della Variante Strutturale n. 1 al PRGC vigente. Inoltre con il Progetto Definitivo si conferma la scelta operata in fase di Progetto Preliminare di mantenere in ogni caso la SUL massima vigente, prescindendo da lievi aggiustamenti della superficie fondiaria cartografata. Non si ritiene invece accoglibile la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, in quanto esso non richiede l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VAS del progetto.

OSSERVAZIONE 03 – prot. n. 27533/64-2 del 04/10/2019

In merito all'intervento 4.1.4 relativo all'area B2.9, e l'area a servizi S2₁, l'osservante propone di ridurre l'area S2₁ a mq 500, trasladola ulteriormente ad ovest, verso la rotatoria. Richiede inoltre la riduzione della distanza minima dalla strada di m. 7,80m indicata nella Tabella della Parte B2.9 a 3,00 m.

- La distanza minima dalle strade pari a 7,80m risulta effettivamente frutto di un errore materiale, pertanto la si corregge portandola a 5m, pari alla distanza dalla strada presente in tutte le altre Tabelle Normative. Non può trovare accoglimento la riduzione a 3m richiesta dall'osservante in quanto non previsto in alcuna area urbanistica all'interno del territorio comunale. Si accoglie invece la richiesta di riduzione della superficie fondiaria dell'area a servizi S2₁, mantenendo però la SUL massima edificabile del Progetto Preliminare della presente Variante, specificandone la quantità all'interno della Tabella Normativa.

OSSERVAZIONE 04 – prot. n. 27558/64-2 del 04/10/2019

In merito all'intervento 4.4.3 e le modifiche inerenti l'area FS13, l'osservante richiede di minimizzare l'occupazione dell'area FS13 causata dalla nuova viabilità prevista dalla Variante e, alla luce della penalizzazione, richiede l'inserimento nella Tabella della Parte FS13 la possibilità di realizzare tramite intervento diretto fino a 1000 mq di SUL.

- Si ritengono ammissibili le richieste, anche sulla base dell'obiettivo di ridurre l'impatto sul suolo della nuova viabilità in progetto; con il progetto definitivo della presente Variante si provvede pertanto a ridurre la dimensione della stessa e ad inserire all'interno della Tabella della Parte FS13 la specifica richiesta.

OSSERVAZIONE 05 – prot. n. 27596/64-2 del 04/10/2019

In merito all'intervento 4.3.2 relativo all'area DF2, l'osservante richiede che sia fissata una altezza massima dei fabbricati pari a 12m in luogo dei 10m inseriti col Progetto Preliminare e che sia reintrodotta la destinazione c7 all'interno della Tabella della Parte, sia nel campo delle "destinazioni" che in quello relativo ai "vincoli, indici e altre specificazioni".

- In merito a quanto richiesto relativamente alla destinazione c7, si sottolinea che tale specifica è stata stralciata dalla Variante Strutturale 7, in quanto risultano preponderanti le norme e le disposizioni relative alla zonizzazione commerciale L2 in cui ricade l'area. Per le destinazioni commerciali pertanto si può far riferimento ai criteri commerciali vigenti. Per quanto afferente l'altezza massima, si ritiene di accogliere la richiesta afferente un'altezza pari a 12m come già previsto dalle norme di attuazione del PEC approvato con DCC n. 38 del 21/07/2006.

OSSERVAZIONE 06 – prot. n. 27597/64-2 del 04/10/2019

In merito all'intervento 4.2.3 relativo all'area DA3, l'osservante richiede di far coincidere il perimetro dell'area urbanistica con la recinzione della proprietà ovvero escludendo le fasce stradali. Richiede inoltre che la riduzione della fondiaria determinata nell'area DA3₁ sia recuperata assorbendo l'area DA3₂, in modo da uniformare le due. Richiede inoltre di destinare l'area in dismissione oltre che a parcheggi pubblici anche a verde e di aumentare l'altezza massima Hf a 10 m e comunque non inferiore a 8 m, in analogia ad altre aree simili.

- Per quanto attiene le aree a standard, si ritiene di accogliere quanto osservato, inserendo una specifica all'interno della Tabella della Parte. Si ammettono inoltre l'aumento dell'altezza massima da 6m a 8m e la modifica del perimetro dell'area urbanistica a parità di SLP attualmente vigente, la quale viene specificata in Tabella Normativa. La ripermimetrazione avviene rispettando la particella catastale, eliminando pertanto la porzione attualmente ricadente su particelle stradali inerenti la viabilità di contorno.

OSSERVAZIONE 07 – prot. n. 27636/64-2 del 07/10/2019

In merito all'intervento 4.3.1 relativo all'area DB4₂, l'osservante richiede di riformulare la frase all'interno della Tabella della Parte DB4, relativa alla SUL attualmente all'interno dell'area B11₃, ammettendone la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione anche non fedele.

- La richiesta dell'osservante è in linea con quanto previsto originariamente dal Progetto Preliminare ed è utile a chiarire gli interventi ammessi nel fabbricato in oggetto: si provvede pertanto con il Progetto Definitivo ad integrare la Tabella della Parte DB4 con le specifiche richieste.

OSSERVAZIONE 08 – prot. n. 27702/64-66-2 del 07/10/2019

Gli osservanti propongono la zonizzazione di un'ampia area di nuovo impianto con destinazioni prevalentemente residenziali ad ovest di Viale Cadore, su aree che il PRGC vigente classifica come agricole.

- L'osservazione non può essere accolta in quanto non inerente gli interventi della Variante Parziale 14.

OSSERVAZIONE 09 – prot. n. 27704/64-2 del 07/10/2019

In merito all'intervento 4.2.2 relativo all'area B9.3₁, l'osservante richiede che le due particelle ricadenti all'interno dell'area oggetto di variante siano attuabili mediante due diversi e diretti permessi di costruire, senza ricorrere a convenzione ma con un atto unilaterale che impegni il proponente a realizzare la strada di accesso.

- L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere la richiesta di separazione dei due lotti, da attuarsi tramite intervento convenzionato, inserendo nella Tabella Normativa una prescrizione che garantisca l'accesso alla Parte B9.3₃ anche a seguito dell'attuazione della Parte B9.3₁. Si ritiene invece non ammissibile la richiesta di intervento diretto senza convenzione, in quanto gli attuatori dovranno realizzare la viabilità di accesso da definire.

OSSERVAZIONE 10 – prot. n. 27705/64-2 del 07/10/2019

In merito all'area B9.2, interessata dall'Intervento 4.2.6, l'osservante richiede che l'ambito sia unito con l'ambito CC4.5, che siano confermate per il nuovo ambito unito le destinazioni dei due comparti rf, c1, dc1, dc2, tr1, tr2 e, in aggiunta, la dc3, dc4 e dc6, che l'altezza massima sia quella dell'attuale CC4.5 ovvero pari a 20m, che parte della SUL sia spostata in favore della residenza,

che la SUL afferente l'edilizia convenzionata sia stralciata dalla Tabella in quanto già assolta con l'edificio esistente all'interno dell'area.

- Si accoglie parzialmente la richiesta di aumento delle altezze massime previste, elevandole da 12,30m a 15m, al fine di garantire il corretto inserimento dei nuovi fabbricati in un contesto edificato esistente costituito prevalentemente da edifici di piccole dimensioni o al massimo pari alle attuali altezze previste anche in aree limitrofe. Si ritiene inoltre accoglibile la richiesta di integrare le destinazioni d'uso ammesse con le nuove dc4 "attività di servizio alle imprese" e dc6 "attività socio assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto". Per quanto riguarda la fusione degli ambiti B9.2 e CC4.5, i due ambiti risultano localizzati in due contesti territoriali differenti, con vocazioni funzionali diverse, pertanto si ritiene di non accogliere la proposta di unire i due ambiti. Per quanto riguarda la SUL residenziale relativa all'edilizia convenzionata, a seguito dell'intervento 4.2.6 si sono unite le quantità di SUL (e relative quote da dedicare ad edilizia convenzionata) delle Parti B9.2 e B9.4: l'edificio esistente (che è ricompreso all'interno delle Parti in questione) concorre, come specificato all'interno della Tabella della Parte B9.2, a rispondere alle quote assegnate dal PRGC vigente. Rimane pertanto da assolvere la quota prevista in capo alla ex B9.4₁ e B9.4₂ necessaria al concorrere alla quota di edilizia convenzionata richiesta ai Comuni in emergenza abitativa come Rivalta.

In merito all'area CC6, interessata dall'intervento 4.2.7, l'osservante richiede di trasferirvi 1.500mq di SUL derivante dal comparto B9.2 (unito con il CC4.5) a destinazione terziario – commerciale, di valutare un ulteriore spostamento di 1.500 mq di SUL dallo stesso comparto B9.2, di aumentare l'altezza massima a 20m, che le quantità asservite alla residenza convenzionata presenti nell'ambito siano assolvibili dal SUE CC20-CC20.1.

- La Parte CC6 è oggetto di variante poiché l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la richiesta di modifica della viabilità proposta fosse di interesse pubblico. Pertanto si è modificata la geometria dell'area con il Progetto Preliminare a parità di parametri e quantità vigenti. Tali parametri e quantità sono stati ridotti con la Variante Strutturale 7, rispetto alla quale il privato ha presentato ricorso al TAR. Ne consegue che, in attesa dell'espressione del parere del tribunale amministrativo, il Comune ritiene di non modificare tali parametri, al fine di non incorrere nelle limitazioni di cui all'art. 17, comma 5 lettera a della L.R. 56/1977 e s.m.i..

In merito alle aree CC3.1 e CC3.2, ambiti attualmente in fase di attuazione tramite PEC, l'osservante richiede di trasferirvi 1.890 mq di SUL residenziale dal comparto B9.2 (unificato con l'area CC4.5) e di uniformare l'altezza massima delle edifici a 20m.

- Le aree oggetto di osservazione non rientrano in quelle interessate da interventi del Progetto Preliminare della Variante in oggetto, pertanto tale richiesta non è accoglibile.

In merito alle aree CC20 e CC20.1, interessate dall'intervento 4.2.8, l'osservante richiede che i due ambiti siano accorpati in un unico SUE, che l'area a servizi S126 sia ridotta di indicativamente 2.000mq e che sia assegnata ad entrambi i pedici la destinazione 100% per attrezzature di interesse comune, che l'altezza massima degli edifici sia portata a 10m al fine di ammettere tipologie edilizie con sottotetto abitabile, di valutare il trasferimento in quest'ambito di 1.800mq di SUL dal comparto B9.2 (unito al CC4.5), riportando la SUL dell'area a quella previgente Variante 7, e infine di accogliere su quest'area la SUL residenziale convenzionata proveniente dall'ambito CC6.

- Si sottolinea che le due Parti CC20 e CC20.1 risultano già ricomprese in un unico perimetro di assoggettamento a SUE. Si ritiene accoglibile l'aumento dell'altezza

massima a 10m verso la Parte B4.2. Al contrario, al fine di garantire la fruizione visiva della Cascina Abbruciata, si ritiene non accoglibile la richiesta di ridurre l'area a servizi, così come si ritiene importante mantenere una quota a verde al fine di garantire la naturalità nel paesaggio locale. Come anche riportato dall'osservante l'aumento delle SUL nell'area si pone in contrasto con la Variante Strutturale 7, che l'Amministrazione Comunale non ritiene opportuno contraddire con la presente Variante Parziale.

OSSERVAZIONE 11 – prot. n. 27707/64-2 del 07/10/2019

In merito all'area CC20, interessata dall'intervento 4.2.8, l'osservante richiede il trasferimento di 300 mq di SUL spostata con la Variante Strutturale 7 nell'area B2.5₂, all'interno di un Piano Particolareggiato.

→ La cubatura in oggetto rientra in un'area non oggetto della presente Variante Parziale.

OSSERVAZIONE 12 – prot. n. 27718/64-266 del 07/10/2019

L'osservante presenta una proposta di modifica inerente la porzione a fondo cieco di via Verdi, a seguito dell'approvazione del PEC afferente la Parte B3.12 del PRGC vigente. Grazie a tale PEC, la via Verdi risulterebbe collegata con via Rossini, pertanto l'osservante richiede la zonizzazione della porzione finale di via Verdi come superficie edificabile o verde privato.

→ L'osservazione non afferisce ad alcun intervento predisposto nel Progetto Preliminare della Variante Parziale 14, pertanto non può essere accolto.

OSSERVAZIONE 13 – prot. n. 27732/64-2 del 07/10/2019

In merito all'area B5.1, modificato con l'intervento 4.2.5, l'osservante segnala l'incongruenza tra l'indice ripotato nella Relazione Illustrativa pari a 0,40 mq/mq e quello nella Tabella della Parte pari a 0,35 mq/mq, ne richiede l'aumento a 0,45 mq/mq e richiede di eliminare del tutto la destinazione commerciale nell'area.

→ Con il Progetto Definitivo si è operata la correzione dell'indice fondiario nell'area, correggendo quello, errato, all'interno della Tabella della Parte B5.1. L'aumento rispetto al PRGC vigente è derivante dai maggiori oneri relativi alla realizzazione della pista ciclabile e delle opere di mitigazione, pertanto è da escludersi un ulteriore aumento dell'indice fondiario. Non risulta accoglibile la richiesta di dare all'area una destinazione totalmente residenziale, in quanto tale area risulta compresa all'interno dell'addensamento commerciale A3, si ritiene però di poter ridurre la quota minima di destinazione commerciale al 10% della SUL complessiva.

OSSERVAZIONE 14 (presentata dal Comune di Orbassano)

prot. n. 27734/64-2 del 07/10/2019

In merito all'intervento 4.3.1 relativo alle aree DB4₂, FS12, B11₃ e S173, l'osservante segnala che la Variante comporta la costruzione di circa 4.500mq di struttura commerciale, incrementando le esternalità negative rispetto allo stato di fatto. Chiede inoltre di valutare l'arretramento degli edifici alla SP175, in modo da ridurre l'impatto visivo dei nuovi fabbricati.

→ Si sottolinea che la SUL commerciale presente nell'area DB4₂ risulta la cubatura attualmente ammessa dalle aree vigenti, pertanto non si opera alcun incremento della SUL commerciale. Si opera una omogeneizzazione delle aree urbanistiche, sommando la SUL massima ammessa dalla vigente DB4₂ e quella edificata all'interno dell'area B11₃. Per il resto, si rimanda a quanto controdedotto alla Città Metropolitana in merito all'intervento 4.3.1. Col Progetto Definitivo è stata inserita la prescrizione di

arretramento degli edifici, rispetto alla SP 175, di 10m. Si ricorda inoltre che tale lato dovrà essere piantumato con una fascia alberata verde.

In merito all'area DF2, oggetto di intervento 4.3.2, l'osservante ritiene non chiaro se, in sostituzione dell'intervento residenziale, possa essere realizzato un ulteriore insediamento commerciale all'interno della localizzazione L2. Inoltre, richiede che sia chiarito, relativamente alla zona B12/1, in corso di trasformazione, dove verranno reperiti i parcheggi pubblici conseguenti l'intervento. Segnala inoltre che per tale intervento la Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS non entra nel merito delle modificazioni del traffico.

→ Come specificato nella controdeduzione alla Città Metropolitana, si è provveduto a specificare nella Tabella Normativa che per la U.E.I. 4 restano solo 6.500 mq di SLP afferenti il terziario – commerciale, specificando che i 40.000 mq totali previsti nella Parte DF2 dal PEC sull'area si ritengono diminuiti a 33.500 mq, a seguito dello stralcio di 6.500 mq di SUL a destinazione residenziale. Si rimanda per maggiori dettagli alla controdeduzione citata, alla Tabella della Parte DF2 e al capitolo della Relazione Illustrativa 4.3.2, integrato con il Progetto Definitivo.

→ Per quanto afferisce l'area B12/1, essa non rientra negli interventi della Variante.

In merito all'intervento 4.1.2, relativo all'area DE3, l'osservante presenta delle perplessità in merito alla localizzazione in tale contesto di una R.S.A., ovvero in un ambito frazionale non attiguo al concentrico, in prossimità dell'area industriale SITO, accessibile da una strada provinciale congestionata. L'osservante chiede di chiarire la compatibilità rispetto alla pianificazione sovraordinata.

→ Si richiama quanto controdedotto all'osservazione pervenuta dalla A.S.L. TO3: in merito ai rilievi relativi all'intervento 4.1.2, si specifica che l'inserimento della destinazione dc6 "attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto", limitatamente al 30% massimo della SUL complessiva, rappresenta una possibilità, in quanto è comunque ammessa una destinazione totalmente residenziale. In merito alle urbanizzazioni, si segnala che SMAT sta inserendo nel Piano pluriennale degli investimenti la realizzazione del collettore fognario al servizio della Borgata del Dojrone. Inoltre, l'area è posta in modo strategico nelle immediate vicinanze dell'ospedale San Luigi Gonzaga e potrà essere coinvolta in futuro nell'ambito della realizzazione della stazione SFM5, partecipando alla riorganizzazione della mobilità urbana di collegamento tra la suddetta stazione e l'ospedale. Si rimanda in ogni caso al capitolo 3.1.1 relativo alla verifica di coerenza della Variante con il PPR e al capitolo 8.1 relativo al pronunciamento di compatibilità con il PTCP della Città Metropolitana.

L'osservante richiede di valutare le condizioni di classificazione come Parziale della Variante in oggetto.

→ La presente Variante risulta classificata come Parziale, come dimostrato al capitolo 5 della presente Relazione Illustrativa.

OSSERVAZIONE 15 – prot. n. 27737/64-2 del 07/10/2019

In merito all'area B3.10 e B3.11, area in corso di attuazione tramite PEC, l'osservante propone di variare la destinazione d'uso di 781 mq del Comparto B del suddetto PEC, da commerciale a residenziale ad edilizia convenzionata.

→ L'osservazione non inerisce alcun intervento del Progetto Preliminare della Variante Parziale 14, pertanto non può essere accolta.

OSSERVAZIONE 16 – prot. n. 27738/64-2 del 07/10/2019

Integrazione trasmessa con prot. n. 29976 del 25/10/2019

In merito ad un'area ad oggi zonizzata come area agricola, posta lungo via Balma e compresa tra la Parte B2.10 e un'area EC1₇, l'osservante richiede il passaggio di suddetta area in continuità con il vicino SUE come "Parte B2.10bis". Allega inoltre una Relazione Geologica al fine di aggiornare i limiti di pericolosità geologica dell'area.

- L'area non rientra negli interventi del Progetto Preliminare, pertanto tale osservazione non può trovare accoglimento. Si segnala che la modifica delle classi di pericolosità geomorfologica può essere prevista solo con Varianti al PRGC di tipo Strutturale.

OSSERVAZIONE 17 – prot. n. 27846/64-2 del 08/10/2019 (fuori termine)

In merito all'intervento 4.2.9 relativo all'area EC1₃₂, l'osservante richiede che il lotto sia reinserito in area di PRGC con sigla B13, includendo anche la particella 414.

- Per l'area in oggetto la Variante ha ritenuto di poter classificare il lotto come EC1: si ricorda infatti che l'Amministrazione Comunale non ritiene opportuno contraddire un intervento approvato con Variante Strutturale mediante la presente Variante Parziale. Inoltre, considerando che l'area risulta isolata e distante dalle altre aree residenziali consolidate, non si ritiene accoglibile la richiesta dell'osservante. Si segnala che la perimetrazione dell'area EC1 è stata ricondotta a quella del PRGC antecedente la Variante Strutturale 7.

OSSERVAZIONE 18 – prot. n. 27847/64-2 del 08/10/2019 (fuori termine)

In merito all'intervento 4.2.10 relativo all'area CC4.1, l'osservante richiede l'ulteriore aumento dell'altezza massima a 10 m, al fine di realizzare edifici residenziali di 3 piani fuori terra a tetto piano e l'aumento dell'indice fondiario da 0,45 mq/mq a 0,60 mq/mq.

- La Variante, con il Progetto Preliminare, ha ritenuto di aumentare a 9m l'altezza massima dell'area, realizzando il 3° piano in sottotetto, rispettando il corretto inserimento nel contesto edificato esistente e tutelando la fruizione visiva all'interno dello stesso non si ritiene pertanto accoglibile l'ulteriore aumento di altezza. Per il medesimo principio non si ritiene accoglibile la richiesta di aumento dell'indice fondiario.

OSSERVAZIONE 19 – prot. 27851/64-2 del 08/10/2019

In merito all'intervento 4.1.1, relativo all'area DE4₁, l'osservante richiede l'ammissione della residenza di custodia "rc" tra le destinazioni d'uso della Parte.

- Si accoglie la richiesta dell'osservante, nella sola Parte DE4₁, limitandola ad un'unica unità a destinazione rc, indipendentemente dalle unità locali realizzate all'interno dell'area.

8.4. Osservazioni dell'Ufficio Tecnico

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare, è stata operata una verifica generale ulteriore degli elaborati della Variante, al fine di sanare eventuali errori materiali o di battitura. Nel presente capitolo si riassumono per sommi capi le correzioni effettuate:

- Nella Tabella della Parte B2.9 è stata corretta la distanza dalle strade da $DS \geq 7,80$ m a $DS \geq 5$ m, in quanto 7,8m rappresentava l'altezza massima dei fabbricati;
- Nella Parte DE4₁, in cartografia è stato modificato il colore del retino da azzurro a rosso, in quanto legato alla destinazione (residenziale = azzurro, terziario/commerciale = rosso);

- Sono stati corretti i riferimenti all'interno della Relazione Illustrativa relativamente all'area a servizi S146, in alcuni punti erroneamente segnata come S147;

9. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. VIGENTE

Il Progetto Definitivo della Variante Parziale n. 14 si compone dei seguenti elaborati:

NOME ELABORATO		SCALA
ELABORATI ILLUSTRATIVI		
P1	Relazione Illustrativa	-
TAVOLE DI PIANO		
Tav. B	Legenda	-
Tav. C1	Nord Sangone	1:5.000
Tav. C2	Sud Sangone	1:5.000
Tav. D1.1	Nord Sangone – Capoluogo	1:2.000
Tav. D1.2	Nord Sangone – Capoluogo	1:2.000
Tav. D2.1	Sud Sangone – Frazione Gerbole	1:2.000
Tav. D2.2	Sud Sangone – Frazione Gerbole	1:2.000
Tav. D2.3	Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi	1:2.000
Tav. D3	Sud Sangone – Frazione Pasta	1:2.000
Tav. D4	Nord Sangone – Frazione Dojrone	1:2.000
Tav. E	Centro Storico	1:1.000
NORME DI ATTUAZIONE		
P2	Norme Tecniche di Attuazione – “Tabelle” (Stralcio)	-
P3	Norme Tecniche di Attuazione – “Schede dei servizi pubblici” (Stralcio)	-
P4	Norme Tecniche di Attuazione – (Stralcio)	-
ELABORATO GEOLOGICO		
G8.3	Relazione geologica di dettaglio per le aree di nuovo insediamento	-
ELABORATO ACUSTICO		
-	Verifica di compatibilità acustica	-

In merito all’elaborato ambientale “Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS” si rimanda a quello afferente il Progetto Preliminare della presente Variante.