

## ORGANO TECNICO COMUNALE

Costituito ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 7 della L.R. n. 40/1998 e s.m.i. e del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. per procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione impatto ambientale (VIA).

**OGGETTO : P.E.C. in zona DF2 di P.R.G.C. – UEI 4 e UEI 2 – Frazione Pasta – Via Gozzano - Rivalta di Torino. Procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

### VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 14.06.2022 – ore 14.30

Il giorno 14.06.2022 alle ore 14.30 presso l'ufficio del Funzionario P.O. Servizio LL.PP. e Ambiente si è tenuta la riunione dell'Organo Tecnico Comunale costituito con deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 26.11.2013, per valutare la necessità o meno di sottoporre a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. il P.E.C. di cui all'oggetto.

All'incontro sono presenti:

- Il Funzionario P.O. Servizio Progettazione OOPP e Ambiente Arch. Rosanna BERGESE in qualità di Presidente, giusta delega Prov. n. 29245 del 25.10.2017 del Dirigente Settore Tecnico;
- Lo specialista attività tecniche dell'ufficio Ambiente dott.sa Susanna LANZETTI;
- Il Capo Sezione Tecnico dell'ufficio Manutenzioni arch. Giovanni RUFFINATTO.

Alle ore 15.00 il Presidente dichiara aperta la seduta per la discussione dell'argomento all'ordine del giorno.

Premesso che l'art. 40 – comma 7 – della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, impone alle Amministrazioni Locali l'obbligo di sottoporre a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. gli strumenti urbanistici esecutivi derivanti da piani regolatori che non siano già stati sottoposti a valutazione ambientale strategica.

Richiamata la nota prot. n. 13323/66 del 02.05.2022 con la quale il Responsabile di Procedimento ha provveduto ad inoltrare alla Città Metropolitana di Torino, Area Sviluppo Sostenibile e Pianificazione Ambientale e all'ARPA Piemonte la richiesta di parere sulla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al P.E.C. di cui all'oggetto.

Dato atto che con nota prot. n. 15972/66 del 25/05/2022 sono state trasmesse le integrazioni richieste dalla Città Metropolitana di Torino finalizzate all'espressione del parere in merito al P.E.C. in oggetto.

Rilevato che trascorsi trenta giorni dal ricevimento della richiesta dei pareri di cui sopra sono pervenuti il parere dell'ARPA Piemonte in data 01.06.2022 prot. n. 16883/66 e il parere della Città Metropolitana di Torino in data 01/06/2022 prot. n. 16908/66.

Considerato che il parere sopra citato formulato da ARPA Piemonte tra le osservazioni riportate, evidenzia quanto segue:

a) in merito alla componente **"Suolo e sottosuolo"**:

...."Quest'Agenzia ritiene che gli impatti sulla risorsa suolo, conseguenti all'aumento dell'artificializzazione anche di una piccola area come nel caso in esame, **siano sempre da ritenersi significativi** in quanto tale risorsa è da considerarsi non rinnovabile ed il suo consumo non può essere reputato trascurabile.

E' quindi **sempre necessario prevedere misure**, non solo di mitigazione degli impatti, ma anche di **compensazione**, commisurate al livello di compromissione della risorsa suolo, in modo che vi sia un bilancio tra le funzioni perse nelle aree impattate e quelle riacquistate nelle aree recuperate....omissis  
Tra gli interventi compensativi può venire ricompreso il recupero di aree degradate che aumenti/ripristinino la permeabilità dei suoli e crei aree verdi, utili anche per il potenziamento della rete ecologica a livello locale....omissis

Possono quindi essere ritenuti interventi compensativi, anche se da considerare solo parziali, oltre agli interventi di rigenerazione (de-impermeabilizzazione, bonifica di aree inquinate) anche gli interventi di riqualificazione mirati al mantenimento/realizzazione di connessioni ecologiche o al miglioramento degli habitat, soprattutto nelle aree facenti parte della Rete Ecologica Locale, mentre sono da ritenersi interventi di riduzione/mitigazione degli impatti quelli di contenimento dell'impermeabilizzazione e la creazione di schermature a verde lungo i fronti edificati o di aree buffer all'interno delle aree interessate da edificazioni.

Possono inoltre essere ritenuti interventi compensativi, anche se di minima entità e parziali, dal momento che possono contribuire al miglioramento di solo uno dei numerosi Servizi Ecosistemici del suolo (biodiversità), gli interventi di contenimento/eradicazione delle specie esotiche invasive.

Nel caso del PEC in esame, le misure di compensazione dovrebbero essere concordate con il Comune stesso tenendo conto, se già individuati, degli obiettivi di riqualificazione a livello territoriale (es. potenziamento della rete ecologica locale)"

b) in merito alla componente **"Traffico"**:

...."Il proponente afferma che tale flusso di traffico non determinerà sensibili criticità in quanto gli

*interventi sulla viabilità effettuati per la realizzazione del Parco Commerciale tenevano già conto di flussi di traffico per il lotto 4 secondo la destinazione terziaria allora prevista, ben superiore a quella che si genererà con la nuova destinazione commerciale:*

*Si ritiene che tali valutazioni debbano comunque essere confermate da uno specifico studio di impatto viabilistico”.*

Dato atto inoltre che la Città Metropolitana di Torino, valutata la documentazione trasmessa dal Comune di Rivalta di Torino, ritiene che il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto non debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica in quanto non sono presumibili effetti e impatti ambientali significativi residui sulle componenti ambientali, fatta salva la richiesta di tenere in considerazione alcune osservazioni contenute nel parere trasmesso, che vengono qui di seguito in sintesi riportate:

**a) Consumo di suolo:**

*“Al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, si ritiene necessario che gli elaborati definitivi del PEC proposto approfondiscano ed individuino gli interventi di compensazione idonei a bilanciare la perdita del valore ambientale, inserendoli quale adempimento a carico del proponente nelle norme di attuazione del PEC e nella relativa convenzione”.*

**b) Compensazioni ambientali:**

*“Nella scelta delle azioni di compensazione ambientale andranno individuati interventi di tipo omologo alla perdita della componente suolo .....o, in alternativa, opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale o miglioramento dal punto di vista ecologico di aree di interesse finalizzate alla realizzazione della rete ecologica locale, ai sensi dell'art. 13 “Mitigazioni e Compensazioni” delle Nda del PTC2. A titolo collaborativo, si suggerisce di far ricadere tali misure di compensazione all'interno di aree di pregio ambientale, come il corridoio ecologico del bacino del Torrente Sangone in coerenza con quanto previsto nel relativo Contratto di Fiume”.*

**c) Qualità Urbana:**

*“Occorre promuovere, nella progettazione dell'intervento, una buona qualità edilizia ed urbanistica per il nuovo insediamento, così come previsto anche a livello normativo dal comma 9 dell'art. 21 delle Nda del PTC2; inoltre, si raccomanda che vengano perseguiti criteri di complementarità ed integrazione fisici coerenti con il contesto edilizio attuale”.*

**d) Ecosostenibilità:**

*“All'interno della documentazione analizzata non sono previste azioni di mitigazione degli impatti ambientali e pertanto, al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento. Dovranno essere*



previste ed inserite nelle Nda e nella convenzione del PEC precise indicazioni in merito:

- all'impiego delle migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici, ottimizzando l'isolamento termico degli interni e la minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- all'utilizzo di tecnologie di approvvigionamento energetico volte a perseguire l'obiettivo di efficienza energetica e di contenimento del consumo delle risorse privilegiando soluzioni ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;
- al ricorso di sistemi di razionalizzazione dei consumi energetici;
- all'utilizzo di sistemi di razionalizzazione del consumo della risorsa idrica;
- massimizzazione del ricorso a pavimentazioni permeabili per le aree esterne a parcheggio.

**e) Collegamenti a fognatura ed acquedotto:**

*.... E' necessario che le conclusioni cui perviene la Relazione Idraulica vengano condivise con gli enti gestori delle reti (fognatura ed acquedotto) che dovranno condurre una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere e dell'adeguatezza delle infrastrutture tecnologiche nonché dell'idoneità della soluzione tecnica proposta per l'adeguamento del diametro della tubazione relativa al tronco P51-P46".*

**f) Assoggettamento a verifica di VIA:**

*".....Occorre verificare con gli Enti competenti se, per le sue caratteristiche, l'intervento previsto dal PEC ricade nella casistica di centro commerciale classico o sequenziale, secondo le definizioni di cui all'art. 6, comma 3 della DGR 29 ottobre 1999, n. 563-13414. In caso affermativo, il progetto rientra nella categoria 17 dell'All. B1 della LR 40/1998 per il quale è prevista la procedura della verifica di VIA di competenza regionale".*

Alla luce di quanto sopra esposto 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, il P.E.C. in zona DF2 di P.R.G.C. – UEI 4 e UEI 2 – Frazione Pasta – Via Gozzano - dallo svolgimento delle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica** a condizione che negli elaborati del PEC vengano recepite le osservazioni e le condizioni sopra riportate, desunte dalle note dell'ARPA Piemonte e della Città Metropolitana di Torino del 01/06/2022, allegate al presente verbale.

Si stabilisce inoltre che le compensazioni ambientali di cui ai pareri dell'ARPA Piemonte e della Città Metropolitana di Torino dovranno essere concordate con gli uffici comunali in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

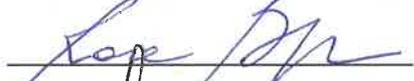
Il Presidente, ai sensi dell'art. 12 – comma 5 – del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. , dispone la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio del Comune di Rivalta di Torino e sul sito internet del Comune stesso.

Con l'adozione del presente provvedimento, che conclude la fase di verifica prescritta dalle disposizioni di legge, si intende assolto l'adempimento di cui all'art. 20 della L.R. 40/1998.

Alle ore 15.30 il Presidente dichiara conclusa la seduta.

Componenti Organo Tecnico

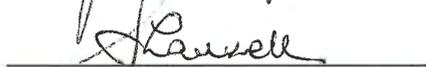
Arch. Rosanna BERGESE



Arch. Giovanni RUFFINATTO



Dott.ssa Susanna LANZETTI





Prot. (\*) Torino (\*)

(\*) **segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQui ACTA**  
(i dati del protocollo sono rinvenibili nel file metadati con estensione xml, inviato insieme alla PEC)

**Spett.le**

**Comune di Rivalta di Torino**

Settore Tecnico – Ufficio Ambiente

PEC

[protocollo.rivalta@cert.legalmail.it](mailto:protocollo.rivalta@cert.legalmail.it)

**OGGETTO:** Comune di Rivalta di Torino - PEC in zona DF2 di P.R.G.C. – UEI 4 e UEI 2  
– Frazione Pasta – Via Gozzano  
Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica  
**Parere sul documento di verifica di assoggettabilità a VAS.**

In relazione allo strumento urbanistico esecutivo in oggetto, la Città Metropolitana di Torino partecipa alla procedura di VAS quale soggetto esclusivamente consultivo con competenze ambientali, secondo la DGR 29 febbraio 2016 n. 25-2977 *“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)”*.

## **CONTENUTI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Il PEC in oggetto riguarda un'area situato in frazione Pasta di Rivalta di Torino al confine con il Comune di Orbassano, in una zona periurbana ma fortemente urbanizzata ed infrastrutturata, ed è inserito nell'area urbanistica di Localizzazione L2, in parte già attuata. L'area oggetto di intervento comprende i lotti 4 e 2 all'interno in un più ampio contesto di PEC riguardante tutta l'area della Localizzazione L2 del PRGC la cui convenzione già sottoscritta è scaduta alla fine del Luglio 2019. I restanti lotti sono già stati attuati e consistono in un Parco Commerciale il cui progetto è stato sottoposto a procedura di VIA ai sensi dell'art. 12 della L.R. 40/98 con espressione del "Giudizio di compatibilità ambientale" con Deliberazione della Giunta regionale 3 Luglio 2006 n. 18-3286.

Il PEC originario prevedeva per il comparto UEI 4 una totale destinazione terziaria con un quantitativo di SLP di 13.000 mq con assolvimento degli standards all'interno della

pag. 1

**DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE**

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali - VAS e VIA

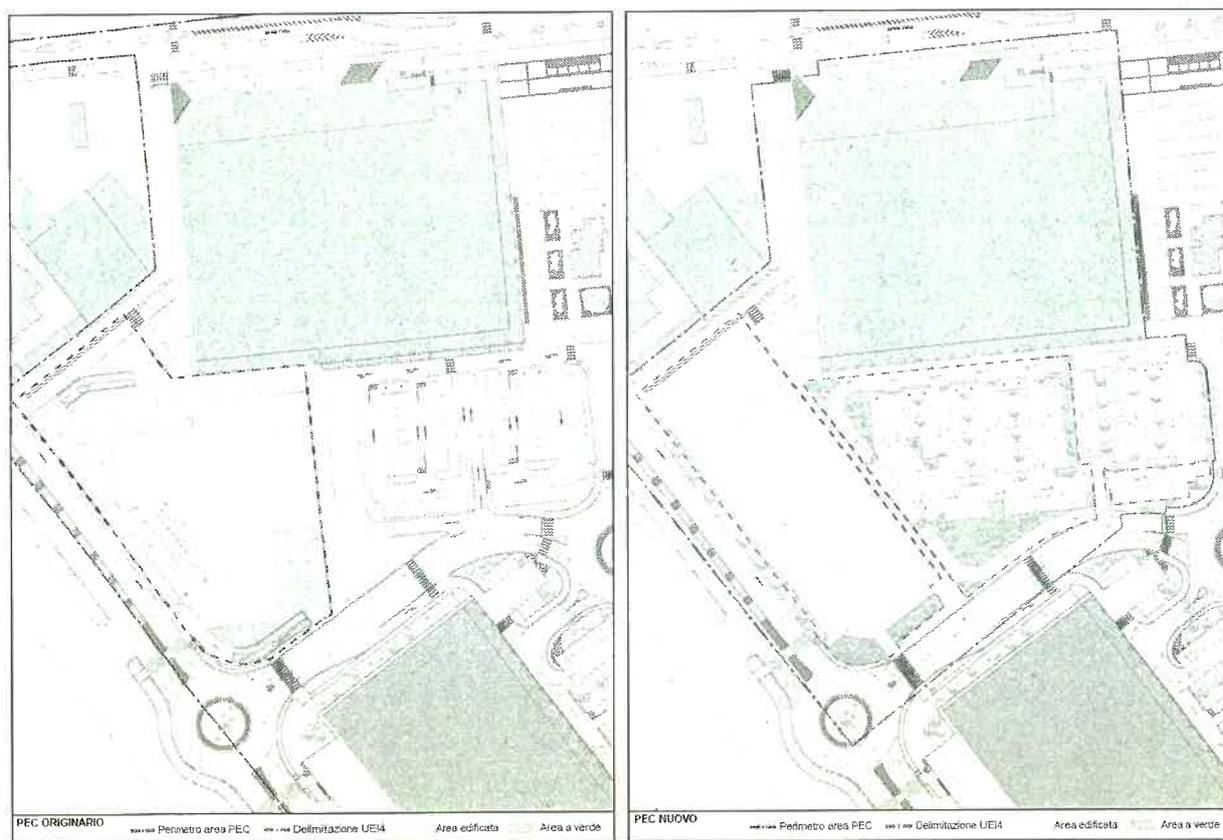
Corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino Tel. 011 861 6830

pec: [protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it](mailto:protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it)

[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

perimetrazione dello stesso lotto attraverso la previsione di due piani interrati destinati a parcheggio. Con approvazione di specifica variante, successiva all'approvazione del PEC originario, il Comune di Rivalta di Torino aveva inserito all'interno della capacità insediativa del Lotto 4 la possibilità di realizzare superfici residenziali per 6.500 mq di cui una parte ad edilizia convenzionata. A seguito della rinuncia formale della proprietà e della conseguente Variante Parziale adottata dal Comune di Rivalta di Torino nel Luglio 2019, la capacità insediativa dell'area é stata ridotta a 6.500 mq di SUL con l'eliminazione della previsione di edilizia residenziale per 6.500 mq di SUL prevista nell'UEI 4.

La modifica proposta con la variante in oggetto riguarda il cambio di destinazioni d'uso, da terziario a commerciale, con una previsione di SLP più contenuta (3.200 mq) e la modifica dell'organizzazione plano volumetrica a suo tempo prevista per il lotto 4 con interessamento anche del lotto 2 per una diversa distribuzione degli spazi a standards, sia parcheggi che verde, di uso pubblico e privati.



## ISTRUTTORIA

A seguito dell'istruttoria sul documento di verifica si evidenzia come il documento sia stato predisposto analizzando in modo estremamente sintetico gli elementi richiesti ai sensi dell'Allegato I del D.Lgs. Ciò nonostante occorre considerare che il PEC oggetto di verifica rappresenta una modifica migliorativa sotto il punto di vista ambientale di un PEC già approvato e vigente, poiché presenta un significativo minor sviluppo edificatorio. Tuttavia, poiché il PEC non è stato originariamente sottoposto a VAS, di seguito si rilevano alcune considerazioni in merito alla sostenibilità ambientale della proposta progettuale.

### Consumo di suolo

Il PEC insiste su un lotto completamente intercluso e situato in un'area fortemente antropizzata ma attualmente libero da edificazioni, permeabile e ricadente in II classe di capacità d'uso del suolo (Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie). La trasformazione ed impermeabilizzazione del terreno, attraverso la realizzazione delle opere in progetto, rappresenta un consumo di suolo irreversibile e permanente con la conseguente perdita di valore ambientale ed ecosistemico per la sua quasi totalità. Il consumo di tale risorsa, preziosa sul piano ecologico ed economico, oltre che limitata e non rinnovabile, non può essere reputato trascurabile e dovranno quindi essere previste opportune forme di compensazione ambientale e di rispetto del principio dell'invarianza idraulica, secondo quanto previsto dal PTC2.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, si ritiene necessario che gli elaborati definitivi del PEC approfondiscano ed individuino gli interventi di compensazione idonei a bilanciare la perdita del valore ambientale, inserendoli quale adempimento a carico del proponente nelle norme di attuazione del PEC e nella relativa convenzione.

### Compensazioni ambientali

Nella scelta delle azioni di compensazione ambientale andranno individuati interventi di tipo omologo alla perdita della componente suolo (opere di recupero a verde di aree impermeabilizzate già compromesse dall'urbanizzazione, dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quelle delle aree libere delle quali si prevede la trasformazione) o, in alternativa, opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale o miglioramento dal punto di vista ecologico di aree di interesse finalizzate alla realizzazione della rete ecologica locale, ai sensi dell'art. 13

“Mitigazioni e Compensazioni” delle NdA del PTC2. A titolo collaborativo, si suggerisce di far ricadere tali misure di compensazione all’interno di aree di pregio ambientale, come il corridoio ecologico del bacino del Torrente Sangone in coerenza con quanto previsto nel relativo Contratto di Fiume.

Al fine di individuare correttamente le opere di compensazione l’ufficio scrivente è disponibile a fornire il supporto necessario.

### **Qualità Urbana**

Occorre promuovere, nella progettazione dell’intervento, una buona qualità edilizia ed urbanistica per il nuovo insediamento, così come previsto anche a livello normativo dal comma 9 dell’art. 21 delle NdA del PTC2; inoltre, si raccomanda che vengano perseguiti criteri di complementarità ed integrazione fisici coerenti con il contesto edilizio attuale.

### **Ecosostenibilità**

All’interno della documentazione analizzata non sono previste azioni di mitigazione degli impatti ambientali e pertanto, al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell’intervento, dovranno essere previste e inserite nelle norme di attuazione e nella convenzione del PEC precise indicazioni in merito:

- all’impiego delle migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici ottimizzando l’isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- all’utilizzo di tecnologie di approvvigionamento energetico volte a perseguire l’obiettivo di efficienza energetica e di contenimento del consumo delle risorse privilegiando soluzioni ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali ad esempio il ricorso ad impianti per il trattamento e riscaldamento dell’aria e dell’acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile);
- al ricorso a sistemi di razionalizzazione dei consumi energetici (a titolo esemplificativo impiegando, per l’illuminazione, lampade a elevata efficienza e adeguati dispositivi automatizzati per l’accensione e lo spegnimento, nonché per la riduzione dell’intensità luminosa nelle ore notturne come lo spegnimento delle insegne non indispensabili dopo una certa ora);
- all’utilizzo di sistemi di razionalizzazione del consumo della risorsa idrica, come il ricorso alla raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) e, allo stesso tempo, una “laminazione” degli eventi piovosi più intensi;
- massimizzazione del ricorso a pavimentazioni permeabili per le aree esterne e a parcheggio.

pag. 4

#### **DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE**

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali - VAS e VIA  
Corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino Tel. 011 861 6830  
pec: [protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it](mailto:protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it)  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

### **Collegamenti a fognatura ed acquedotto.**

La Relazione Idraulica illustra i calcoli eseguiti per verificare la capacità della vasca di polmonazione e del collettore fognario di smaltire le acque meteoriche derivanti dalla copertura del nuovo fabbricato e dalle aree a parcheggio. E' necessario che le conclusioni cui perviene la relazione vengano condivise con gli enti gestori delle reti (fognatura ed acquedotto) che dovranno condurre una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere e dell'adeguatezza delle infrastrutture tecnologiche nonché dell'idoneità della soluzione tecnica proposta per l'adeguamento del diametro della tubazione relativa al tronco P51-P46.

### **Assoggettamento a verifica di VIA**

Dalla tabella riportata a pag. 12 della Relazione Illustrativa si evince che nel nuovo fabbricato saranno collocate tre medie strutture di vendita del comparto extra-alimentare M-SE2 per una superficie complessiva di 2.499 mq. Occorre verificare con gli enti competenti se, per le sue caratteristiche, l'intervento previsto dal PEC ricade nella casistica di centro commerciale classico o sequenziale secondo le definizioni di cui all'art. 6, comma 3 della **DCR** 29 ottobre 1999, n. 563-13414. In caso affermativo, il progetto rientra nella categoria 17 dell'Allegato B1 alla LR 40/1998 per il quale è prevista la procedura della verifica di VIA di competenza regionale.

## **PARERE**

Vista la documentazione trasmessa dal Comune di Rivalta di Torino e pervenuta in data 03/05/2022, al prot. n. 58880, e le successive integrazioni pervenute in data 25/05/2022, per quanto di competenza di questi uffici e ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione finale in materia di assoggettabilità alla VAS, **si ritiene che il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto non debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica in quanto non sono presumibili effetti e impatti ambientali significativi residui sulle componenti ambientali**, con richiesta di tenere in considerazione le osservazioni contenute nel presente parere.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente  
e Vigilanza Ambientale

**ing. Claudio Coffano**

- *sottoscritto con firma digitale* -



CLAUDIO COFFANO  
CITTA'  
METROPOLITANA  
DI TORINO  
01.06.2022 11:42:07  
GMT+01:00

**Referenti:**

**Valutazioni Ambientali - Nucleo VAS e VIA**

arch. Cristina Elena Mandosso - tel. 011 861.6832 - e-mail: [cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it](mailto:cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it)

dott. Federico Costamagna - tel. 011 861.6844 - e-mail: [federico.costamagna@cittametropolitana.torino.it](mailto:federico.costamagna@cittametropolitana.torino.it)

N. di prot. nell'oggetto del messaggio PEC  
Dati di prot. nell'allegato "segnatura.xml"

FASCICOLO B.B2.04 – F06\_2022\_01150  
PRATICA F06\_2022\_01150

INVIATA MEDIANTE PEC

Posta Elettronica Certificata  
Prot. n. 16883 / 66 / 2  
del 1/6/2022

Spett.le Città di Rivalta di Torino  
Settore Tecnico – Ufficio Ambiente  
Alla c.a. Dott.ssa Susanna LANZETTI  
Via Balma, 5

PEC: [protocollo.rivalta@cert.legalmail.it](mailto:protocollo.rivalta@cert.legalmail.it)

Riferimento vostro prot. n. AOO.c\_h335.02/05/2022.0013323 del 2/05/2022; protocollo Arpa n. 39753 del 2/05/2022

**Oggetto: PEC in zona DF2 di P.R.G.C. – UEI 4 e UEI 2 - Frazione Pasta - Via Gozzano  
Rivalta di Torino  
Fase di Verifica di VAS ai sensi del D.lgs.152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 29 febbraio  
2016 n. 25-2977.  
Contributo tecnico**

In riferimento a quanto in oggetto, si trasmette in allegato il contributo richiesto.  
A disposizione per ulteriori chiarimenti, si inviano distinti saluti.

Dirigente responsabile della struttura  
Attività di Produzione  
Dott. Ivana Bottazzi

Firmato digitalmente da: Ivana Bottazzi  
Data: 31/05/2022 14:34:32

Per eventuali comunicazioni/informazioni  
rivolgersi alla Dott. Giorgio Giachino  
e.mail [g.giachino@arpa.piemonte.it](mailto:g.giachino@arpa.piemonte.it)

Allegati: contributo tecnico

**ARPA Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

**Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione**

Via Pio VII n. 9 – 10135 Torino - Tel. 011-19680111

[dip.nordovest@arpa.piemonte.it](mailto:dip.nordovest@arpa.piemonte.it) - [dip.torino@pec.arpa.piemonte.it](mailto:dip.torino@pec.arpa.piemonte.it) - [www.arpa.piemonte.it](http://www.arpa.piemonte.it)



**DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD OVEST**  
**Struttura semplice "Attività di Produzione"**

**Valutazione Ambientale Strategica**  
**FASE di Verifica di assoggettabilità a VAS**

**Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa in zona DF2 di P.R.G.C. -**  
**U.E.I. 4 e U.E.I. 2 - Rivalta di Torino – Fraz. Pasta – Via Gozzano**  
**Proponente: CIM3 S.r.l.**

**Relazione tecnica**

SERVIZIO B2.04  
PRATICA F06\_2022\_01150\_001

Redazione	Funzione: Tecnico Struttura Attività di Produzione	Firmato digitalmente da: GIORGIO GIACHINO Data: 31/05/2022 08:38:22
	Nome: Giorgio Giachino	
Verifica	Incarico di funzione: Valutazioni ambientali	Firmato digitalmente da: Sara Mellano Data: 30/05/2022 13:18:06
	Nome: Sara Mellano	
Approvazione	Funzione: Responsabile Struttura	Firmato digitalmente da: Ivana Bottazzi Data: 31/05/2022 09:52:49
	Nome: Ivana Bottazzi	

**ARPA Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

**Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione**

Via Pio VII n. 9 – 10135 Torino - Tel. 011-19680111

[dip.nordovest@arpa.piemonte.it](mailto:dip.nordovest@arpa.piemonte.it) - [dip.torino@pec.arpa.piemonte.it](mailto:dip.torino@pec.arpa.piemonte.it) - [www.arpa.piemonte.it](http://www.arpa.piemonte.it)

## **Premessa**

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale del P.E.C. in zona DF2 di PRGC – UEI 4 e UEI 2 nel Comune di Rivalta di Torino – Fraz. Pasta, Via Gozzano.

L'analisi degli elaborati tecnici è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'allegato I, Parte Seconda, del D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i.

Si evidenzia che compito della valutazione ambientale è la considerazione non solo degli impatti diretti, conseguenti all'attuazione del progetto in oggetto, ma anche di quelli indiretti e cumulativi sulle diverse componenti ambientali.

Si rammenta che, nel presente documento, non verranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3, sono state trasferite le competenze da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

Nell'ambito della fase di consultazione, quest'Agenzia fornisce il proprio contributo in qualità di soggetto con competenze in materia ambientale, come disciplinato dalla DGR n° 25-2977 del 29 febbraio 2016.

## **Inquadramento del PEC**

Il PEC in esame, in modifica parziale di quello vigente ancorché scaduto, è d'iniziativa privata e precisamente della CIM3 S.r.l. proprietaria dei lotti UEI 2, 3 e 4.

Il progetto interviene modificando le destinazioni d'uso e l'organizzazione piano volumetriche a suo tempo previste per il lotto 4, con interessamento anche del lotto 2 per una diversa distribuzione degli spazi a standards, sia a parcheggi che verde, di uso pubblico che privato.

Il PEC originario risulta approvato con D.C.C. n° 44/2005 del 20 maggio 2005, che ha portato alla realizzazione dell'odierna configurazione dell'area e delle strutture commerciali esistenti.

La convenzione risulta scaduta in data 31 luglio 2019.

Il PRGC del Comune di Rivalta individua l'area del PEC originario e del PEC proposto quale "Parte DF2: localizzata lungo l'asta di Strada Torino, soggetta ad intervento di nuovo impianto a destinazione commerciale". L'area, come disciplinata dal PEC originario, è stata suddivisa in quattro parti denominate U.E.I. (Unità Elementari di Intervento), di cui quelle identificate con i numeri 1, 2 e 3, a totale destinazione commerciale, già realizzate ed in esercizio, e la quarta (U.E.I 4) a destinazione terziaria non realizzata.

Nelle UEI 1-2-3 sono stati realizzati tre distinti centri commerciali, ciascuno su proprio lotto autonomo.

Il PEC originario prevedeva un quarto comparto (U.E.I.4), con una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 13.000 mq a destinazione terziaria con la organizzazione di tale SLP su tre corpi di fabbrica distinti, di cui due a 8 piani fuori terra e uno a 4 piani fuori terra.

In sede di redazione della II° Variante Strutturale al PRGC, approvata con DGR 62-2471 del 22/07/2011, il Comune di Rivalta aveva previsto che il 50% max della SLP della UEI 4 non realizzata (ovvero 6.500 mq) potesse essere destinata a residenza.

Si rileva che la variante del 2011, così come ovviamente il PEC originario, non sono stati sottoposti a procedura di VAS e pertanto, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., si deve procedere all'attivazione dell'iter di verifica di assoggettabilità alla VAS del PEC in esame.

Ciò premesso, si evidenzia che in data 29 Luglio 2019 il Consiglio Comunale di Rivalta di Torino ha adottato, dopo espletamento della fase di verifica di VAS, una Variante Parziale al PRGC che ha interessato, tra le altre, anche l'area del lotto 4 del PEC approvato nel 2005 e modificato nel 2011 (definito intervento 4.3.2.), con eliminazione della previsione di edilizia residenziale per 6.500 mq di SUL prevista nell'UEI 4, riducendo la capacità insediativa del lotto.

In particolare, la riduzione della capacità insediativa del Lotto 4 è avvenuta attraverso formale rinuncia da parte della proprietà dell'edificabilità di 6.500 mq di SUL residenziale, recepita nella Variante Parziale approvata nel Luglio 2019, determinando una capacità insediativa complessiva del lotto 4 di 6.500 mq (rispetto agli originari 13.000).

La variante 2019, seppur soggetta a VAS, riguardava esclusivamente la riduzione della capacità residenziale prevista per il lotto 4, senza entrare nel merito delle nuove destinazioni previste dal nuovo PEC in esame e del diverso assetto distributivo dell'area.

In tale ambito ARPA non ha pertanto rilevato effetti ambientali significativi connessi alla variante apportata al PEC nell'ambito del lotto 4.

Il nuovo PEC, per il quale viene avanzata la presente richiesta, coinvolge l'intero lotto individuato dalla UEI 4 con una nuova configurazione planimetrica e di destinazione d'uso dalla UEI 2 attraverso una rimodulazione delle quantità a parcheggio previsto.

In particolare, si procederà alle seguenti modifiche:

- riduzione della capacità insediativa dell'UEI 4 a totale destinazione terziaria-commerciale;
- riduzione dei parcheggi, sia pubblici che privati, afferenti l'UEI 2 al fabbisogno reale;
- utilizzazione di parte dei parcheggi prospicienti l'UEI 2 al soddisfacimento del fabbisogno dell'UEI 4; su questo aspetto è stato ottenuto parere di conformità da parte della Regione Piemonte - Ass. Commercio;
- ridefinizione del percorso ciclopedonale di separazione tra le UEI 2 e 4 e annullamento della previsione di percorso sottostante parte del porticato dell'UEI 2;
- ridefinizione della viabilità di ingresso alle UEI 2 e 4.

Il nuovo progetto prevede la completa sostituzione del programmato complesso edilizio costituito da due edifici di 8 piani fuori terra e da un edificio a 4 piani fuori terra, con un edificio omogeneo a quelli realizzati nelle altre UEI a totale destinazione commerciale, per una superficie coperta di circa 3.600 mq ad un piano fuori terra e con la presenza di un alloggio del custode al primo piano di circa 123 mq.

Ne deriva una riduzione della capacità insediativa dell'UEI 4 per circa 9.800 mq di cui 6.500 mq a destinazione residenziale, per i quali il Proponente ha rinunciato a vantaggio di un suo utilizzo da parte del Comune in altre parti del territorio, come definito nella variante Parziale al PRGC adottata nel Luglio 2019.

Nell'UEI 4 si inserisce una nuova Superficie di vendita di circa 2.500 mq costituita da Medie Strutture extralimentari; gli elaborati progettuali allegati identificano tre medie strutture ed il Proponente si riserva, in sede di richiesta del Permesso di Costruire e soprattutto in fase di realizzazione dell'intervento, di modificare la distribuzione delle superficie ed il numero delle unità commerciali, senza comunque determinare una modifica dei fabbisogni di parcheggi ai sensi della normativa commerciale vigente.

Trattandosi di medie strutture di vendita con superficie inferiore ai 2500 mq, non è prevista una successiva attivazione della fase di verifica di VIA ai sensi del D.lgs. 152/06 e della L.R. 40/98.

## Osservazioni

### Aree protette e rete Natura 2000

L'analisi territoriale effettuata da quest'Agenzia sull'area ove è previsto il Piano non evidenzia interferenze tra lo stesso e le aree protette regionali, i SIC e ZPS (Rete Natura 2000) e quelle della rete ecologica locale, né si evidenziano criticità a carico della componente radiativa (elettrorodotti, linee elettriche).

### Vincoli territoriali

Sull'area interessata dalla Variante non agiscono vincoli ambientali, paesaggistici, zone d'interesse archeologico o ricadenti nelle categorie di aree tutelate per legge (ex art 142 D. Lgs 42/2004 e dalla ex Legge Galassino 1985) Inoltre, l'area non rientra fra quelle sottoposte a "tutela e valorizzazione ambientale" o a elevata sensibilità ambientale", né rientra in zone sottoposte a "vincolo idrogeologico" o in "ambiti di pertinenza fluviale".

L'area risulta essere lontano anche dalle fasce di rispetto individuate dal PRGC per gli elettrodotti, zona cimiteriale e pozzi di captazione idropotabile.

### **Suolo e sottosuolo**

Per quanto riguarda gli impatti conseguenti all'intervento previsto, si evidenzia preliminarmente che la variante al PEC si inserisce in un contesto territoriale sul quale era già stato previsto un consumo di suolo dal PEC originario.

Occorre tuttavia sottolineare che lo strumento urbanistico esecutivo approvato nel 2005, così come modificato nel 2011 con la 2<sup>a</sup> variante strutturale al PRGC, non è stato sottoposto a preventiva Verifica di assoggettabilità alla VAS, in quanto non prescritto dalla legislazione allora vigente e pertanto occorre, in questa fase procedurale, effettuare una valutazione degli impatti connessi al PEC in particolare per quanto attiene al consumo di suolo.

Risulta altresì opportuno precisare che nella fattispecie in esame, considerato che dopo l'approvazione del PEC non è stata data attuazione alle opere previste sul lotto 4, anche se l'area in esame ha già una previsione di destinazione urbanistica a terziario-direzionale, le aree non edificate sono da considerarsi libere.

Nel caso specifico, il PEC insiste su un'area della UEI 4 di circa 7200 mq attualmente a verde pubblico/privato sulla quale la previsione del PEC originario vigente prevedeva il mantenimento di una superficie a verde pubblico/privato di circa 2460 mq, realizzato sopra soletta.

Il PEC in esame riduce ulteriormente la quota di verde sulla UEI 4 da 2460 mq a 1518 mq realizzati su terrapieno.

Si rileva inoltre che anche le modifiche apportate dal PEC attuale sulla UEI 2 si traducono in un minor superficie a verde, che si riduce da 2060 mq a 1046 mq.

Tutto ciò premesso, quest'Agenzia ritiene che gli impatti sulla risorsa suolo, conseguenti all'aumento dell'artificializzazione anche di una piccola area come nel caso in esame, **siano sempre da ritenersi significativi** in quanto tale risorsa è da considerarsi non rinnovabile ed il suo consumo non può essere reputato trascurabile.

E' quindi **sempre necessario prevedere misure**, non solo di mitigazione degli impatti, ma anche **di compensazione**, commisurate al livello di compromissione della risorsa suolo, in modo che vi sia un bilancio tra le funzioni perse nelle aree impattate e quelle riacquistate nelle aree recuperate.

Per ogni intervento che comporti una maggiore artificializzazione del suolo rispetto allo stato attuale della componente, si dovranno prevedere adeguate misure di compensazione, che abbiano la caratteristica di essere omologhe, ossia in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse, al fine di rendere compatibili da un punto di vista ambientale gli interventi previsti.

La perdita di valori ecologici e di biodiversità, conseguente ai processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione del territorio, deve sempre comportare la predisposizione di adeguate compensazioni ambientali: non sarebbe sostenibile una perdita di risorse senza che siano previsti interventi che ne bilancino l'impatto. A fronte di una perdita di risorse e di funzioni ecologiche occorre una rigenerazione in altri ambiti, pur essendo consapevoli che tali interventi non potranno che essere parzialmente compensativi in quanto il suolo è una risorsa non rinnovabile: si potranno recuperare pertanto solo alcune funzioni da esso svolte.

A rigore, sarebbero da ritenersi interventi compensativi solo quelli che migliorano le condizioni di degrado del suolo, in modo che via sia un bilanciamento tra aree impattate e aree recuperate.

Gli interventi di realizzazione di aree verdi in aree che attualmente non sono compromesse non costituisce una rigenerazione della risorsa.

Tra gli interventi compensativi, può venire ricompreso il recupero di aree degradate che aumenti/rispristini la permeabilità dei suoli e crei aree verdi, utili anche per il potenziamento della rete ecologica a livello locale.

Per poter valutare come le aree verdi concorrano ad implementare la rete occorre individuare, preventivamente, sul territorio comunale, gli elementi costituenti e le aree di possibile espansione.

Gli interventi di rinaturalizzazione delle sponde dei corpi idrici possono essere ritenuti miglioramenti funzionali dei corpi idrici stessi e solo parzialmente mitigativi, mentre, per essere ritenuti elementi della rete ecologica, occorre che sia garantita per lo meno la continuità delle fasce vegetate.

Possono quindi essere ritenuti interventi compensativi, anche se da considerare solo parziali, oltre che gli interventi di rigenerazione (de-impermeabilizzazione, bonifica di aree inquinate), anche gli interventi di riqualificazione mirati al mantenimento/realizzazione di connessioni ecologiche o al miglioramento degli habitat, soprattutto nelle aree facenti parte della Rete Ecologica Locale, mentre sono da ritenersi interventi di riduzione/mitigazione degli impatti quelli di contenimento dell'impermeabilizzazione e la creazione di schermature a verde lungo i fronti edificati o di aree buffer all'interno delle aree interessate da edificazioni.

Possono inoltre essere ritenuti interventi compensativi, anche se di minima entità e parziali, dal momento che possono contribuire al miglioramento di solo uno dei numerosi Servizi Ecosistemici del suolo (biodiversità), gli interventi di contenimento/eradicazione delle specie esotiche invasive.

Nel caso del PEC in esame, le misure di compensazione dovrebbero essere concordate con il Comune stesso tenendo conto, se già individuati, degli obiettivi di riqualificazione a livello territoriale (es. potenziamento della rete ecologica locale).

### **Invarianza idraulica**

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'intervento, così come prescritto al punto 4.1 del PTC2 vigente, sono state effettuate alcune verifiche che hanno dimostrato che la vasca di laminazione già realizzata in passato per i lotti UEI 1-2-3 e di volume 2035 mc, è in grado di contenere anche i maggiori afflussi di acque meteoriche scolanti derivanti dalla nuova configurazione progettuale calcolate per tempi di ritorno di 50 anni.

### **Acustica**

Le previsioni del PEC non necessitano di una variazione della classificazione acustica vigente che prevede, su tutto l'ambito DF2 (UEI 1-2-3-4), una classe acustica IV definita come "Aree di intensa attività umana" compatibile con le nuove destinazioni urbanistiche.

### **Traffico**

Il completamento degli interventi compresi nell'area "DF2" con la destinazione del Lotto 4 (U.E.I.4) a Media Struttura commerciale, comporta la realizzazione di 120 posti auto, tutti a raso, a fronte di un fabbisogno minimo di 113 posti auto calcolato secondo quanto prescritto dall'art. 25 della DCR 191-43016.

La superficie di vendita dell'intero Parco Commerciale aumenterà di circa il 15%.

Il proponente afferma che tale flusso di traffico non determinerà sensibili criticità in quanto gli interventi sulla viabilità effettuati per la realizzazione del Parco Commerciale tenevano già conto di flussi di traffico per il lotto 4 secondo la destinazione terziaria allora prevista, ben superiore a quella che si genererà con la nuova destinazione commerciale.

Si ritiene che tali valutazioni debbano essere comunque essere confermate da uno specifico studio di impatto viabilistico.

### **Conclusioni**

Quest'Agenzia richiede che l'organo tecnico comunale, relativamente alla decisione in materia all'assoggettabilità della variante in esame alla procedura di VAS, tenga conto delle osservazioni formulate nel presente contributo.

