

**Determinazione del Dirigente della Direzione
Territorio e Trasporti**

Prot. n. 260 - 11596 / 2019

**OGGETTO: COMUNE DI RIVALTA DI TORINO – VARIANTE PARZIALE DENOMINATA
N. 14 AL P.R.G.C. VIGENTE – OSSERVAZIONI.**

**Il Dirigente della Direzione
Territorio e Trasporti**

visto il progetto preliminare della variante parziale denominata n. 14 al P.R.G.C. vigente, adottato dal Comune di Rivalta di Torino, con deliberazione del C.C. n. 38 del 29/07/2019, ai sensi dell'art. 17, comma 7 L.R. n. 56/1977 e trasmesso alla Città metropolitana, in data 19/09/2019 (con nota prot. 2513 del 11/09/2019) su supporto informatico con posta ordinaria (pervenuta in data 20/09/2019 ns. prot. n. 78830/2019), per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);
(pratica n. VP_031/2019)

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 38 del 29/07/2019 di adozione della variante parziale in questione;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare della variante parziale denominata n. 14, adottato con la deliberazione testé citata con i relativi allegati tecnici, è finalizzato ad apportare le variazioni al P.R.G.C. vigente (descritti puntualmente nell'elaborato "P1 - Relazione Illustrativa" cap. 4), di seguito sintetizzate:

1. Intervento 4.1.1 (Capoluogo via Einaudi – area DE4₁): il P.R.G.C. vigente inserisce l'area in oggetto in zona DE4 "Parti del territorio comunale occupate da insediamenti produttivi da trasformare con ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale"; la variante stralcia dalle destinazioni consentite la residenza rf come da P.R.G.C. vigente e ammette unicamente le attività commerciali c1 (superficie di vendita inferiore a 250 mq come esercizi di vicinato) e le direzionali dc1, (con S.L.P. inferiore a 200 m²) per il 100% della S.L.P.; si aggiorna la scheda normativa DE4 dell'elaborato "P2 – Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area DE4₁).
2. Intervento 4.1.2 (Borgata Dojrone – area DE3 – individuazione dei distinti ambiti d'intervento DE3₁ e DE3₂): la variante apporta lievi modifiche relative alle modalità attuative dell'area in oggetto; in particolare:
 - suddivide l'area DE3 in DE3₁ e DE3₂, con attuazione mediante n. 2 S.U.E. distinti;

- rimuove la prescrizione di realizzare la nuova viabilità di collegamento di via Grugliasco con via San Luigi;
 - modifica la localizzazione delle aree a standard sulla scheda normativa;
 - ammette, per l'ambito DE3₂ con una percentuale massima del 30%, la destinazione urbanistica dc6 "attività socio assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti ecc.)"; si aggiornano la scheda normativa DE3 dell'elaborato "P2 – Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area DE3₁ e DE3₂) e le tavv. C1 Nord e D4 Dojrone;
3. Intervento 4.1.3 (Nord Sangone – area DE4₈): la variante ammette il cambio di destinazione d'uso dei locali dei fabbricati produttivi esistenti senza ricorrere alla trasformazione urbanistica, ammettendo la ristrutturazione edilizia "d", per ogni destinazione d'uso compatibile, ad esclusione della residenza, per la quale si ritiene occorra garantire una progettazione complessiva del lotto mediante S.U.E.; inoltre si è provveduto a correggere un errore materiale delle tavole di Piano, togliendo dal perimetro di Permesso a Costruire Convenzionato l'area B3₃₃; si aggiornano la scheda normativa DE4 dell'elaborato "P2 – Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. (specifiche per l'area DE4₈) e le tavv. C1 Nord e D1.2 Nord Sangone - Capoluogo;
 4. Intervento 4.1.4 (Villaggio Aurora – riclassificazione area BC1₁ in area B2.9₇ e S2₁): la variante propone il riassetto dell'area BC1₁, individuando un nuovo S.U.E. volto alla cessione di porzione di strada pubblica e alla creazione di una nuova area a Servizi S2₁; l'area fondiaria pertanto viene inserita dalla variante in zona urbanistica B2.9₇, con un indice fondiario pari a 0,25 m²/m²; il nuovo S.U.E. in progetto prevede la cessione delle proprietà esterne all'area e ricadenti nel nuovo S.U.E. limitrofo B2.9₈ e la realizzazione dell'area a Servizi interna S2₁; si aggiornano la scheda normativa B2.9 dell'elaborato "P2 – Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area B2.9₇) e le tavv. C1 Nord e D1.1 Nord Sangone - Capoluogo;
 5. Intervento 4.1.5 (Capoluogo – area DE2₁ – individuazione dei distinti ambiti d'intervento DE2₁ e DE2₂): la variante prevede di dividere in due parti l'area urbanistica DE2₁ al fine di permettere la demolizione e ricostruzione del fabbricato posto a nord dell'area, con previsione di cessione contestuale dell'area necessaria per la realizzazione della banchina stradale / marciapiede su via L. Einaudi; pertanto, viene creata l'area urbanistica DE2₂ assoggettata a S.U.E.; si aggiornano la scheda normativa DE2 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. (specifiche per le area DE2₁ e DE2₂) e le tavv. C1 Nord e D1.1 Nord Sangone - Capoluogo;
 6. Intervento 4.1.6 (Villaggio Aurora – riclassificazione area B2.7₁ in area B2.9₁₀): l'attuale area B2.7₁ ha un indice fondiario di 0,15 m²/m² e risulta in parte già edificata a destinazione residenziale; al fine di mettere in sicurezza l'intersezione su via Einaudi con la rotatoria in progetto prevista dal P.R.G.C., in variante si provvede a inserire il lotto in questione all'interno di un perimetro soggetto a S.U.E., all'interno della parte B2.9₁₀, vincolando l'aumento di indice fondiario a 0,25 m²/m² alla cessione e realizzazione di una banchina in prossimità di via L.Einaudi; si aggiornano la scheda normativa B2.9 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area B2.9₁₀) e le tavv. C1 Nord e D1.1 Nord Sangone – Capoluogo (perimetrazione nuovo S.U.E.);

7. Intervento 4.1.7 (Villaggio Aurora – ripermetrazione aree B2.12 e S4 con inclusione di nuova viabilità pubblica a scomputo - prolungamento via Novalesa): in variante, al fine di ammettere l'attuazione del lotto, si modificano le previsioni relative all'area B2.12 e S4, eliminando l'accessibilità a nord, e prescrivendo la realizzazione della viabilità pubblica denominata via Novalesa, su area comunale; a tal fine si ripermetra l'ambito S.U.E., e si modificano marginalmente le superfici fondiarie delle aree B2.12 e S4 (prevedendo la loro contestuale cessione); si aggiornano la scheda normativa B2.9 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area B2.12) e le tavv. C1 Nord e D1.1 Nord Sangone – Capoluogo;
8. Intervento 4.2.1 (Tetti Pereno – riclassificazione area E4 parte in nuova area EC1₃₁): riconoscimento del fabbricato residenziale esistente e dell'area di pertinenza come "... non più legato alla attività agricola ..." e pertanto inseribile in area a destinazione EC1₃₁, come "parte del territorio in zona agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione non agricola"; si aggiornano le tavv. C2 Sud e D2.3 Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi;
9. Intervento 4.2.2 (Tetti Pereno – inserimento di parte di area E4 in area B9.3₁): attualmente il P.R.G.C. vigente inserisce il lotto in area agricola E4 ("Parte di pianura estensiva cerealicola"), frapposta tra un'area a destinazione residenziale B9.3 ("Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate"), un'area a destinazione FS3 ("Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale non facenti parte di quanto considerato dall'art. 22 della L.U.R.") e un'area a Servizi S147 ("Parti del territorio destinate a servizi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.U.R., in progetto"); si prevede il suo inserimento in area B9.3 (come nuovo ambito B9.3₁), attuabile mediante Permesso di Costruire Convenzionato. L'accesso alla nuova area B9.3₁ è previsto da una nuova viabilità pubblica e descritto al successivo punto 22 (intervento 4.4.3); si aggiornano la scheda normativa B9.3 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area B9.3₁) e le tavv. C2 Sud e D2.3 Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi (perimetrazione S.U.E.);
10. Intervento 4.2.3 (Tetti Francesi – riclassificazione area FS8₂ in area DA3₁ e DA3₂): il P.R.G.C. vigente inserisce l'area in zona DA3 ("Parti destinate a centro intermodale merci (C.I.M.) e a polo logistico") e in zona FS8 ("Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale non facenti parte di quanto considerato dall'art.22 della L.U.R."); l'area, libera da edificazioni, risulta limitrofa ad aree a destinazione DC ("Parti destinate ad impianti industriali ed artigianali di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare") nel Comune di Rivalta e ad aree D ("Aree per attività produttive") nel Comune di Volvera; in variante si propone l'ammissibilità della destinazione dc8 ("attività inerenti alle autorimesse a carattere commerciale e ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati all'uso pubblico"), oltre allo stralcio dell'area FS8₂ riconducendola a parte DA3₂ priva di capacità edificatoria; si aggiornano la scheda normativa DA3 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per l'area DA3₂) e le tavv. C2 Sud e D2.3 Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi;
11. Intervento 4.2.4 (Tetti Francesi – modifica perimetrazione area CC14): in variante viene modificato il perimetro, individuando due diversi ambiti di attuazione mediante S.U.E. (uno costituito dalle zone CC14₁, CC14₂, CC14₃, S129₁ con adiacente viabilità residenziale pertinente, e l'altro costituito dalle zone CC14₄, CC14₅, S129₂ con altra viabilità pubblica), riconducibili alla Tabella

Normativa CC14, individuando per ciascuno le rispettive aree standard, e contestuale riequilibrio delle superfici fondiarie e a servizi; si aggiornano la scheda normativa CC14 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente e le tavv. C2 Sud e D2.3 Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi;

12. Intervento 4.2.5 (Via Giaveno – Area B5.1₁): nel P.R.G.C. vigente l'area B5.1₁ è destinata "ad interventi di nuovo impianto a carattere commerciale e residenziale" ricompresa all'interno dell'Addensamento commerciale A3; in variante si propone la modifica delle destinazioni d'uso, garantendo un minimo del 20% di destinazioni "direzionali" dc1 e "commerciali al dettaglio" c1 e un massimo dell'80% per la residenza rf, e la contestuale traslazione delle aree a servizi S130₁ (pertinente alla destinazione residenziale) e S130₂ (pertinente alla destinazione commerciale / terziaria) all'interno della fascia di rispetto dell'acquedotto; viene aumentato l'indice di utilizzazione fondiaria fino a 0,4 m²/m², con un'altezza massima dei fabbricati fino a m 9,00, inserendo inoltre una specifica normativa volta a garantire un corretto inserimento paesaggistico; per assicurare la continuità dei percorsi pedonali, viene individuata una fascia lungo il controviale in progetto previsto dal P.R.G.C. vigente, destinata a pista ciclabile e marciapiede; si aggiornano la scheda normativa B5.1 dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente e le tavv. C2 Sud e D2.1 Sud Sangone – Frazione Gerbole.
13. Intervento 4.2.6 (Via Giaveno – fusione delle aree B9.2 e B9.4): nel P.R.G.C. vigente, i due ambiti B9.2 e B9.4 differiscono per mix funzionale dei rispettivi S.U.E. (S.U.E area B9.2: residenza max 50%, commerciale min. 50%; S.U.E. area B9.4: residenza max 80%, terziario min. 20%) con accessibilità da via Giaveno su controviale; in variante, imponendo una SUL massima definita, vengono uniti i suddetti ambiti in uno unico denominato B9.2 assoggettato a S.U.E., che uniforma le destinazioni ammesse al suo interno, assegnando le seguenti percentuali funzionali: min 30% per le c1, dc1 e dc2 e max 70% per rf; si esclude dal S.U.E. la nuova rotatoria ed i servizi collocati su aree già di proprietà comunale (S112₂ e S112₆); per migliorare l'accessibilità da via Giaveno, si inserisce una intersezione a rotatoria su tale viabilità comunale, mentre all'interno del nuovo S.U.E. viene eliminata la rotatoria intermedia, oltre a unificare la destinazione d'uso dell'area a servizi S112₅ con l'adiacente S112₄ a parco e verde; si aggiornano la scheda normativa nell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per la zone B9.2 e eliminazione della zona B9.4) e le tavv. C2 Sud e D2.2 Sud Sangone – Frazione Gerbole;
14. Intervento 4.2.7 (Sud Sangone – modifica previsione viabilità di accesso in capo all'area CC6 e nodo di via Giaveno): in variante viene proposta la modifica della viabilità interna al S.U.E. dell'ambito CC6 e la sua accessibilità su via Giaveno, con la variazione delle previsioni viabilistiche che interessano il S.U.E. dell'ambito CC4.2, evitando quindi di realizzare due intersezioni a rotatoria a breve distanza; ne consegue complessivamente un aumento delle aree a destinazione servizi residenziali; si aggiornano la scheda normativa nell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente (specifiche per le zone CC6) e le tavv. C2 Sud e D2.2 Sud Sangone – Frazione Gerbole;
15. Intervento 4.2.8 (Sud Sangone – specifiche normative Area CC20 e S126₂): in variante si propone per l'area a servizi S126₂, in luogo dell'attuale destinazione al 100% a "verde a parco e giardini di

quartiere”, la equa suddivisione tra *“verde a parco e giardini di quartiere”* e *“attrezzature di interesse comune”*; viene aggiornata la Tabella della Parte CC20 con la specifica per l’altezza massima fino a 9 m (in analogia a quanto ammesso nella vicina area B4.2), mentre per i fronti verso la Cascina Abbruciata, l’area CC20.1 e B6 sono confermati i 7,80 m di altezza massima; si aggiorna la scheda normativa nell’elaborato *“P2 - Norme di Attuazione - Tabelle”* e scheda del P.R.G.C. vigente (specifiche per le zone CC20 in tema di altezze massime);

16. Intervento 4.2.9 (*Sud Sangone – riclassificazione Area E* in nuova area EC1₃₂*): tale area è all’interno di un contesto agricolo con destinazione urbanistica E* sul P.R.G.C. vigente, (*“parti di pianura in sponda destra Sangone restituite alla destinazione agricola per la loro valenza ambientale e paesaggistica e per contenere il consumo di suolo”*); alla luce dei precedenti, si reinserisce l’area in oggetto in zona urbanistica EC1 (*“parte presente in modo episodico (...) soggetta alla trasformazione e al riordino degli edifici esistenti con recupero a favore della funzione residenziale e di servizio alla residenza.”*); vengono aggiornati gli elaborati cartografici tavv. C2 Sud e D2.1 Sud Sangone – Frazione Gerbole;
17. Intervento 4.2.10 (*Sud Sangone – area CC4.1*): l’area in oggetto rientra in un contesto residenziale in parte già attuato ed in parte in corso di attuazione, e risulta accessibile dalla viabilità comunale in corso di realizzazione posta lungo l’area a servizi S95; in variante viene proposta la modifica della scheda delle aree CC4.1, aumentando l’altezza massima da 7,80 m a 9,00 m e vincolando la realizzazione dell’ultimo piano ad un sottotetto abitabile, lasciando contestualmente invariati gli altri parametri, indici e quantità urbanistiche previste; si provvede inoltre ad eliminare il perimetro afferente il Permesso di costruire convenzionato dagli elaborati cartografici di P.R.G.C.; si aggiornano la scheda normativa nell’elaborato *“P2 - Norme di Attuazione - Tabelle”* (specifiche per la zona CC4.1) e le tavv. C2 Sud e D2.2 Sud Sangone – Frazione Gerbole;
18. Intervento 4.3.1 (*Bricoman – aree DB4₂, FS12, B11₃ e S173*): i lotti individuati dal P.R.G.C. vigente come DB4₂, FS1₂, B11₃ e S173, risultano integrati nell’Addensamento commerciale A5 in Comune di Orbassano; alla luce delle preesistenze commerciali limitrofe, al fine di armonizzare le diverse norme aree urbanistiche interessate, si propone la riunificazione delle aree in una nuova zona DB4₂, inserendo una specifica nella Tabella DB4, tale per cui la S.L.P. massima ammessa nel caso particolare è pari a m² 4.446,00 (derivata dalla somma delle SUL massime ammesse delle vigenti aree B11₂ insediata e DB4₂); l’area oggetto di variante, oltre alle destinazioni ammesse nella nuova Tabella normativa, essendo ricompresa all’interno dell’addensamento commerciale A5, ammette anche gli insediamenti definiti dai criteri commerciali comunali, condivisi con la Regione Piemonte; si introduce nella tabella normativa DB4, alcune indicazioni riferite all’area a servizi S173₁ e S173₂ già dismesse; a mitigazione degli impatti ambientali e di riduzione della quantità di stalli di parcheggio semipermeabili esistenti nell’area FS12, la variante inserisce nella Tabella le seguenti prescrizioni per l’area DB4₂: a) realizzazione di una cortina verde ad ovest del lotto, verso il raccordo tra SP6 e SP175; b) realizzazione dei nuovi stalli di parcheggio all’aperto in materiale semipermeabile; c) piantumazione delle nuove aree a parcheggio con alberature. La modifica non comporta cambiamenti alle capacità di Piano, operando a parità di SLP; nell’elaborato *“P2 - Norme di Attuazione - Tabelle”* del P.R.G.C. vigente si modifica la Tabella

normativa DB4₂, si elimina la tabella normativa FS12 e si aggiornano le tavv. C2 Sud e D3 Sud Sangone – Frazione Pasta;

19. Intervento 4.3.2 (Via Gozzano – Area DF2): l'area in oggetto fa parte di un comparto appartenente ad un P.E.C. prettamente terziario / commerciale in corso di attuazione all'interno della Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2; ritenuto tale area non idonea alla residenza, si stralcia la quantità pari a m² 6.500 di S.L.P. indicata nella Tabella dell'area DF2; l'intervento modifica la CIRT del P.R.G.C. e conseguentemente il fabbisogno di servizi afferenti la residenza e non interviene nelle quantità relative alle attività terziario / commerciali in essere; in variante si aggiorna la scheda normativa dell'area DF2 nell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente;
20. Intervento 4.4.1 (Villaggio Aurora – valorizzazione proprietà comunale dell'Area S1 con accorpamento all'attuale Area B1₁₂): l'attuale area S1 a parcheggi pubblici, risulta posta in una posizione residuale difficilmente sfruttabile; in variante si propone la valorizzazione di tale proprietà comunale, adatta potenzialmente all'edificazione di residenze private; si aggiornano le tavv. C1 Nord e D1.1 Nord Sangone – Capoluogo;
21. Intervento 4.4.2 (Villaggio Aurora – valorizzazione proprietà comunale dell'Area a servizi S2 come nuova area residenziale B2.9₈, B2.9₉, S2₂ e S2₃): viene individuata l'area a servizi S2 (pertinenziale alla destinazione residenziale destinata a "verde a parco e giardini di quartiere") del P.R.G.C. vigente come lotto libero e potenzialmente atto ad ospitare un nuovo insediamento residenziale; pertanto in variante si propone la valorizzazione della proprietà comunale, con la previsione di n.2 nuovi S.U.E. per gli ambiti a destinazione residenziale B2.9₈ (con viabilità e area standard S2₂ dedicate) e B2.9₉ (con viabilità e area standard S2₃ dedicate), con indice di utilizzazione fondiaria uniformato al contesto consolidato, pari a 0,25 m²/m²; l'area B2.9₈ viene vincolata al riutilizzo della volumetria esistente all'interno di un'area di cui al successivo punto 23 (intervento 4.4.4), posta all'interno del Centro Storico e destinata a nuova area a servizi S187; entrambi i S.U.E. hanno, all'interno della Tabella B2.9, la specificazione delle opere da realizzarsi a scomputo, relative ai servizi S2₂ e S2₃ e al mantenimento di un passaggio pedonale pubblico verso via Domodossola; si aggiornano la scheda normativa B2.9 dell'elaborato "P2 – Norme di Attuazione - Tabelle" del P.R.G.C. vigente e le tavv. C1 Nord e D1.1 Nord Sangone – Capoluogo;
22. Intervento 4.4.3 (Tetti Pereno – Area S146 – nuova viabilità): vista l'esigenza di garantire l'accesso alle aree a servizi S146 e S147, all'area FS13 e alla nuova area B9.3₁, di cui al precedente punto 9 (intervento 4.2.2), è stata individuata la nuova viabilità su un lotto di proprietà pubblica, in prossimità dello stabilimento afferente il gruppo F.C.A.; l'intervento riduce un'area a servizi S147, nella disponibilità comunale, con suo contestuale stralcio dalla Superficie Territoriale a destinazione produttiva dello stabilimento ex FIAT; si prevede il mantenimento del filare alberato esistente (quale filtro acustico e visivo verso le aree produttive adiacenti); l'intervento comporta la riduzione delle quantità di Piano afferenti l'offerta di standard produttivi e si aggiornano le tavv. C2 Sud e D2.3 Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi;
23. Intervento 4.4.4 (Centro Storico): l'intervento prevede il ricollocamento di cubatura esistente e in demolizione (già ammessa dal vigente P.R.G.C.) posta all'interno del centro storico nell'ambito

B2.9_s, (già trattato al precedente punto 21 – intervento 4.4.2), individuando la nuova area a servizi S187 finalizzata a realizzare piazza e parcheggi pubblici, per una superficie complessiva pari a circa 2.000 m² adiacente le mura del centro storico; inoltre, con la nuova area a servizi S188 s'intende agevolare l'accesso al centro storico dalla limitrofa Via Salvador Allende; si aggiornano in aumento le quantità di Piano afferenti l'offerta di servizi pertinenziali la residenza e si aggiorna la tav. *E Centro Storico*;

24. Intervento 4.5.1 (Art 57 bis "Ulteriori disposizioni per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni visuali"): poiché la Variante Strutturale 7 (approvata con deliberazione C.C. n. 65 del 28/12/2016) ha inserito l'art. 57 bis dell'elaborato "P4 Norme Tecniche di Attuazione" (relativo a prescrizioni di tipo ambientale) all'interno dell'apparato normativo che nella fase attuativa si sono riscontrate difficoltà nella loro applicazione, con la presente variante si introducono ulteriori specifiche e precisazioni.

preso atto che:

- il Comune di Rivalta di Torino è adeguato al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);
- per quanto attiene la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare il procedimento integrato "in maniera contestuale", accompagnando il progetto preliminare della variante parziale al P.R.G.C. con il documento denominato "Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS", documento trasmesso in data 19/09/2019 (medesima nota prot. 2513 del 11/09/2019, pervenuta in data 20/09/2019 ns. prot. n. 78830/2019) alla Città Metropolitana di Torino, Direzione Territorio e Trasporti, la quale ha inoltrato via email in data 26/08/2019 all' "Unità Speciale VAS, VIA, AIA" del Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana, quale Soggetto con competenze Ambientali (SCA), il link dove consultare gli atti pervenuti;

dato atto che la Città Metropolitana di Torino:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della variante medesima, ai sensi del dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/1977, così come modificato dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei Comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

vista la Legge 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;

visto l'art. 1 comma 50 Legge 7 aprile 2014 n. 56, in forza del quale alle Città Metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all'art. 4 Legge 5 giugno 2003, n. 131;

visto lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi dell'art. 1 comma 9 Legge 56/2014, dalla Conferenza Metropolitana il 14/04/2015 con deliberazione prot. n. 9560/2015, entrata in vigore il 01/06/2015;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 45 dello Statuto Metropolitano;

visto l'articolo 48 dello Statuto Metropolitano;

DETERMINA

1. **di prendere atto** che, con Decreto del Vice Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 399-11115/2019 del 23/10/2019 è stata dichiarata la compatibilità della variante parziale denominata n. 14, adottata con Deliberazione C.C. n. 38 del 29/07/2019 con il PTC2, ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. n. 56/1977;
2. **di formulare**, in merito al progetto preliminare della variante parziale denominata n. 14 al P.R.G.C. vigente (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/1977), adottato dal Comune di Rivalta di Torino, le seguenti 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. 56/1977 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;
 - 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 Assoggebità alla V.A.S., e pertanto trova attuazione quanto previsto alla lettera j.1 "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"", capitolo 2, della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 - "In caso di silenzio l'iter

procede";

- c) condizione di variante parziale ex art.17, comma 5, lett. c) e d) della L.R. 56/1977 e s.m.i.: ai fini della compatibilità con l'enunciato normativo citato, la tabella relativa alla determinazione della riduzione delle quantità a Servizi globale ex artt. 21 e 22 della L.R. n. 56/1977 (con rapporto non superiore a $\pm 0,5$ m²/abitante, varianza della superficie a standard complessiva, comprendente le varianti parziali n. 4 e n. 9 già approvate), allegata all'atto di adozione (con richiami quantitativi desunti dall'elaborato "P1 - Relazione Illustrativa" capitoli 5 e 6 - pag. 91 e segg. - pag. 94 e segg.), non prende in esame le variazioni delle superfici a Servizi afferenti le aree produttive e terziario-commerciali (evidenziate al successivo paragrafo f); in sede di approvazione, è necessario procedere all'aggiornamento di tale verifica, inserendo nei conteggi anche le variazioni imputate alle destinazioni escluse, integrate con gli ulteriori rilievi riportati a seguire;
- d) preesistenza di opere di urbanizzazione primaria: considerato che "... le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque 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 ...[cfr. art. 17, c. 6, L.R. 56/1977]", 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; si sollecita l'integrazione degli Atti e si ricorda che 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. 56/1977;
- e) perimetrazione centro abitato: ad integrazione del precedente punto, 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 LR. 56/1977 e s.m.i.; pertanto, qualora non sussista tale condizione, si invita l'Amministrazione comunale a provvedere in tal senso conformemente ai disposti dell'art. 81 della L.U.R. citata;
- f) specifiche circa la capacità insediativa residenziale ex art.17, comma 5, lett. e) della L.R. 56/1977 e s.m.i.: la tabella riassuntiva, allegata all'atto di adozione (nona pagina della Deliberazione C.C. n. 38/2019), che determina con la variante urbanistica n. 14 la riduzione della C.I.R. a 25.099 abitanti, dovrà essere rivista alla luce delle variazioni della tabella "Interventi della variante" (riportata nell'elaborato "P1- Relazione Illustrativa" capitolo 6, paragrafo 6.1 - pag. 94 ed esaustiva della "variazione residenziale della variante"); quest'ultima tabella, in particolare, 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; (vedasi nuova destinazione consentita dc6 "attività socio assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e il culto ..." ex art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente);
- 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 (da prendere in esame nella verifica di cui al precedente punto c): nelle more del rispetto delle variazioni della superficie a servizi complessive (ex art.17, comma 5, lett. c) e d), L.R. 56/1977 e s.m.i.) e della verifica del fabbisogno standard complessivo per ambito territoriale specifico per ogni destinazione (ex art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.), si rileva che i conteggi della tabella 6.6.2 (riportata nell'elaborato "P1- Relazione Illustrativa" capitolo 6, paragrafo 6.6 - pag. 99 ed esaustiva della "... variazione offerta servizi attività terziario / commerciale") devono essere implementati con le maggiori aree a Servizi indotte dalle attività terziario commerciale (nuove o in ampliamento / completamento) 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 – ex aree DB4₂, FS12, B11₃ e S173, ora DB4₂ in variante), 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. n. 56/1977 proprie della vigente normativa regionale sul commercio;

- h) specifiche in materia geologica ex art. 17, comma 5 lett. g) della L.R. 56/1977 e s.m.i.: si ritiene opportuno integrare con degli 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;
- i) a titolo di apporto collaborativo, per ogni specifico intervento, desunto dall'elaborato "P1- Relazione Illustrativa" cap. 4, vengono di seguito sintetizzati una serie di approfondimenti da condurre in sede di stesura del progetto definitivo di variante, e precisamente:
- Intervento 4.1.1 (Capoluogo via Einaudi – area DE4₁) e Intervento 4.1.3 (Nord Sangone – area DE4₈): alla luce di quanto evidenziato alla precedente lettera f) in materia di standard terziario / commerciale, 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.;
 - Intervento 4.1.2 (Borgata Dojrone – area DE3 – individuazione ambiti d'intervento DE3₁ e DE3₂): in merito alla prevista eliminazione della viabilità di attraversamento della Borgata Dojrone, 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;
 - Intervento 4.2.2 (Tetti Pereno – inserimento di parte di area E4 in area B9.3₁): nelle more della verifica puntuale circa la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera d), prendendo atto della compromissione all'uso agricolo delle superfici interessate (già destinate ad area di cantiere per la costruzione del Villaggio Leida), considerato che il tipo di intervento di nuova edificazione viene assoggettato a S.U.E., 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;

- 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";
- Intervento 4.2.5 (Via Giaveno – Area B5.1₁): 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;
- 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.;
- Intervento 4.3.1 (Bricoman – aree DB4₂, FS12, B11₃ e S173 ora area DB4₂ in variante): in merito alle modifiche introdotte dalla variante:
 - nell'ambito della prevista piantumazione di essenze arboree in fregio alla viabilità comunale (adiacente alla S.P. n. 6 dir. 09 di competenza dell'Ente scrivente), 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 (verde e parcheggi pubblici) e/o dei parcheggi privati (in quota parte);
 - in considerazione della S.U.L. 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;
- Intervento 4.3.2 (Via Gozzano – area DF2): in merito al previsto stralcio di una S.L.P. di m² 6.500 a destinazione residenziale legata alla U.E.I. n. 4, è opportuno dettagliare nella relativa scheda normativa 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);
- Intervento 4.4.1 (Villaggio Aurora – valorizzazione proprietà comunale dell'area S1 con

accorpamento all'attuale area B112) e Intervento 4.4.2 (Villaggio Aurora – valorizzazione proprietà comunale dell'area a servizi S2 come nuova area residenziale B2.9₈, B2.9₉, S2₂ e S2₃): 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.;

- Intervento 4.4.2: dagli atti della variante 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 delle 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;
- Correzione di 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";

3. **che**, alla luce delle osservazioni in merito alla classificazione della variante sopraccitata (in particolare per quanto attiene ai precedenti punti c) e d), trova applicazione quanto previsto dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 che prevede "*se la ... città metropolitana ... ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla ... città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole ... della città metropolitana*";

4. **di trasmettere** al Comune di Rivalta di Torino la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 28/10/2019

Il Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti
(Ing. Giannicola Marengo)