



architettura&ingegneria 10034chivasso (TO), v.cosola11 ph 0119101029 e-mail staff@astudio.org pec posta@pec.astudio.org

COMUNE di CHIVASSO

SERVIZIO URBANISTICA

protocollo@pec.comune.chivasso.to.it

alla c.a. m.perazzolo@comune.chivasso.to.it

f.mascara@comunechivasso.to.it

proprietà	PEC 4.9
località	CHIVASSO corso Ferraris
atto	Osservazioni Enti preposti
rif.	
oggetto	INTEGRAZIONI ed OSSERVAZIONI

In relazione all'oggetto ed alle varie comunicazioni pervenute, mi prego esporre quanto segue

LEGENDA sono indicati

in rosso: integrazioni effettuate a seguito delle osservazioni pervenute

in blu: elementi richiesti come "da inserire", ma già di fatto inseriti ab origine

ENTI

1. CITTÀ METROPOLITANA TORINO

1. consumo di suolo (pag 2): si sottolinea che l'art 35 della LR 7/2022 non esclude automaticamente la compensazione degli impatti generati dalle trasformazioni urbanistiche già previste dagli strumenti urbanistici vigenti. Si allega in calce la relazione dell'arch. Andrea Moro relativa all'analisi dell'adattamento della Città di Chivasso ai cambiamenti climatici con il progetto di ADAPTNOW. in cui si evidenzia che richiedere compensazioni per il tema isole di calore non ha senso. E' un fenomeno localizzato, non si può "compensare" si può "mitigare":

- l'area adiacente che loro segnalavano a vulnerabilità critica in realtà è a vulnerabilità neutrale

- quindi si può proporre di porre come obiettivo il mantenimento di una vulnerabilità neutrale nella zona PEC verificandone il raggiungimento utilizzando gli stessi indicatori. Vuol dire che chi interverrà in quell'area dovrà dimostrare di mettere in campo soluzioni che garantiscano una vulnerabilità neutrale. Ne avevamo già parlato l'ultima volta.

- Sull'area in oggetto la relazione non rileva sussistere la necessità di compensazione.

2. **Stato attuale dell'area.** Sussistono alcuni fabbricati abusivi e/o precari, oggetto di sanatoria presentata in data 18.12.25 2025 prot. n°1025/65127.

Presenza di vegetazione spontanea: Si allega **relazione dell'agronomo dr Stefano Fioravanzo**, tesa a dimostrare che, ai sensi della LR4/2009 art. 3, **l'area in oggetto non è da considerare area boschata**

3. **Aspetti geologici:** in relazione ad essi si allega **Relazione Geologica del geologo dr. Roberto Gamba**, tesa a integrare tutte le osservazioni indicate in tale paragrafo. Nelle NTA del PEC sono riportate in rosso **tutte le indicazioni presenti nella relazione in oggetto nelle pagg. da 55 a 57**.

Si evidenzia come **quanto rimarcato al §2 era già inserito nella relazione d'origine**.

La realizzazione di **canale a scopo di difesa idrogeologica** dei territori idraulicamente a monte del PEC è stata abbandonata dal Comune, che ha partecipato finanziariamente alla realizzazione dello Scaricatore di Montanaro; esso di fatto ha reso inutile il precedente progetto di massima. Qui di seguito si allega relazione del **geologo dr. Teresio Barbero**.

4. **Acque reflue meteoriche:** il progetto allegato a firma dell'ing. Bartolomeo Visconti, recepisce integralmente le osservazioni. Nelle NTA viene prescritto che in fase di presentazione della documentazione per il PdC dovrà essere allegato il progetto di invariata idraulica di ogni singolo lotto.

5. **Rumore:** Si evidenzia che l'osservazione è assolutamente necessaria nei confronti della rete ferroviaria nel quadrante Nord-ovest: Non sussistono invece realtà industriali nel lato sud (sussiste area ormai consolidata della ex DAC, commerciale/artigianale, dove l'andamento occupazionale

della città di fatto non ha visto quasi nessun insediamento artigianale, se non la trasformazione e taglio di lastre di pietra della ditta.

Nelle NTA viene prescritto che in fase di presentazione della documentazione per il PdC dovrà essere allegato col progetto di clima acustico di ogni singolo lotto.

Le stesse NTA prevedono all'art. 3 la possibilità di trasferire capacità edificatoria ad altri lotti, nel caso paventato nel §4.

2. ARPA

Con comunicazione pratica F06_2025_0614_001, l'Ente valuta non sussistere interferenze tra l'area sottoposta a PEC ed aree protette regionali

Vegetazione: è già previsto, all'art. 13 delle NTA allegate alla Convenzione Edilizia (in blu §2, 3, 4, 5), il rispetto delle indicazioni regionali.

Terreno vegetale di scotico: è inserito nelle NTA allegate alla Convenzione Edilizia all'art. 23 (pag. 8 in rosso“Terre e Rocce da scavo”)

Amianto ed inerti: è stato integrato nelle NTA allegate alla Convenzione Edilizia art. 2 (in rosso al fondo § 2)

Cambiamento climatico: le problematiche alle isole di calore sono state già esplicitate nelle controdeduzioni alle osservazioni della CMTO cap 1 punto 1 (ADAPTNOW).

Le indicazioni relative al verde sono state integrate nelle NTA allegate alla Convenzione Edilizia art. 13 (in blu § 3, 4, 5 ... Tra i principali elementi di cui tenere conto nella scelta delle specie vegetali, si ricordano: l'adattabilità alle condizioni e alle caratteristiche pedo-climatiche del luogo ...).

Viabilità: con grande rammarico la rete ciclabile iniziata con la Dac2 tra il concentrico e Castelrosso, integrata nell'area di PEC con la previsione di utilizzare la strada sterrata che dirama a nord tra i lotti 9 e 10, che potrà collegarsi ad ovest con il Parco a monte del Centro Commerciale ChivassoEst (per l'accesso al quale è prevista in PEC la realizzazione di un ponte sulla roggia esistente) e la frazione di

Torassi ad est, non si collegherà purtroppo con l'Oltre-ferrovia, per il motivo che RFI ha progettato ed eseguito un cavalcapasso assolutamente privo, non solo di transito ciclabile, ma neanche pedonale di emergenza.

Aree di raccolta differenziata: erano già individuate cartograficamente e dimensionate al n° degli abitanti insediandi

Invarianza idraulica: è trattato insieme alle osservazioni SMAT, e ripresa nelle NTA all'art 24

Pista ciclabile: vedasi il precedente § **viabilità**

Risorse energetiche: sarà compito in sede di presentazione della documentazione preordinata al PdC di qui ai prossimi 10 anni, applicare le più recenti e cogenti norme valide in quel momento

Illuminamento: è stato integrato l'art. 10 delle NTA laddove è normato l'illuminamento

Rumore: Le due relazioni acustiche analizzano rispettivamente l'impatto e il clima dell'area in cui andrà ad insediarsi la destinazione “residenziale”, che configge con la Ferrovia a nord e l'Area commerciale-artigianale a sud.

Il parere CMTO a pag.7 punto 5 §2 dà atto che la valutazione previsionale di impatto acustico, è esclusivamente rivolta alla nuova viabilità ed ai nuovi parcheggi; su di essa esprime “**parere favorevole**”

Probabilmente è sfuggito all'estensore delle osservazioni ARPA parte della documentazione.

Per quanto concerne la durata del rilievo si è utilizzata una tempistica breve in quanto la presenza dell'abbaiare dei cani, come indicato in relazione dal tecnico, avrebbe falsato le misurazioni.

3. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

Con comunicazione n° 0014615/2025 del 21/03/2025, l'Ente valuta positivamente la proposta di codesto Comune di inserire nella convenzione urbanistica e/o nelle N.T.A. del PEC specifiche prescrizioni riguardanti accertamenti archeologici, a cura della committenza, concordati con l'Ufficio scrivente ed eseguiti da archeologi di provata esperienza e senza oneri per l'Ufficio stesso, volti a

verificare il potenziale impatto delle opere sul patrimonio archeologico eventualmente conservato nel sottosuolo.

Il riscontro all'oggetto è riportato nelle NTA art. 24(di nuovo inserimento)

art. 25- Accertamenti archeologici

Al momento della dell'inizio dei lavori del PdC relativo a ciascun lotto, in sede di scavi preliminari, al momento in cui fossero riscontrabili ritrovamenti di sostruzioni, dovrà essere interpellata immediatamente la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per verificare l'assoggettabilità del progetto alla salvaguardia e tutela di eventuali giaciture archeologiche.

4. SMAT

Con comunicazione pervenuta da codesto U.T, l'Ente esprime un parere di approfondimento nel merito tecnico.

Il progetto allegato a firma dell'ing. Bartolomeo Visconti, integra il precedente progetto e recepisce integralmente le osservazioni

Modifica nel dettaglio:

- la sezione delle tubazioni a 250mm SN16
- attraversamento unico su corso Galileo Ferraris ed inserimento nel pozzetto n°1439
- innesti non a 90°, ma posizionamento di pozzi a fondo sagomato
- utilizzo della dorsale bianca preesistente su corso Galileo Ferraris; lo scarico sulla roggia ortogonale al corso, posta ad est è di fatto inedita dal fatto che essa risulta bombata per un'ampio percorso, sotto sedile privato non partecipante al PEC (case popolari ex Fanfani, rimesse di tali costruzioni, terreno della Parrocchia Madonna del Rosario, edificio pluripiano privato

Chivasso 06.09.2025

Allegati:

Relazione geologica integrativa dr. geol. Roberto Gamba
Relazione idraulica integrativa ing. Bartolomeo Visconti
Relazione previsionale di impatto acustico ing. Daniele Succo
Relazione di clima acustico integrativa ing. Daniele Succo
Relazione area boschata dr. agronomo Stefano Fioravanzo
Ridefinizione del tracciato dello scolmatore della Roggia Campagna: geologo dr. Teresio Barbero
Relazione isole di calore: arch Andrea Moro
NTA integrate