

2014. 42833 | 126

CITTÀ DI TORINO  
SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
cronologico n. 163 del 21 luglio 2014

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO 4.25 «AREA CONTINASSA» - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ESCLUSIONE

Premesso che:

con Deliberazione mecc. 04750/009 del 18 settembre 2012, la Giunta Comunale ha approvato l'adozione della Variante parziale al P.R.G. n. 277, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante il vasto comprensorio ubicato nella zona Nord Ovest della Città al confine con il Comune di Venaria, compreso nella Circoscrizione Amministrativa n. 5 "Vallette – Madonna di Campagna – Borgata Vittoria" e delimitato da corso Ferrara, via Traves, strada di Druento e strada comunale di Altessano.

In coerenza al Protocollo d'Intesa sottoscritto tra la Società Juventus e la Città in data 24.07.2012, la variante ne recepisce il progetto di complessiva riqualificazione finalizzato al pieno recupero e valorizzazione dell'Ambito 4.23 "Stadio delle Alpi".

La scheda urbanistica di tale Variante definisce l'individuazione di una nuova Z.U.T. definita "Ambito 4.25 Continassa", avente un perimetro pari a mq 261.600, su cui risulta insediabile una S.L.P. massima di mq 38.000, di cui mq 5.000 a destinazione terziaria derivanti dall'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi e destinati alla realizzazione della sede sociale Juventus.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con propria determinazione dirigenziale cronologico n. 328 del 14 dicembre 2012, ha ritenuto compatibile la suddetta Variante con il Piano di Classificazione Acustica della Città e ha escluso con prescrizioni il provvedimento dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Sempre in data 14 dicembre 2012 la Città di Torino e la Società Juventus hanno siglato un atto di novazione del Protocollo d'Intesa del 24.07.2012 alla luce di aggiornamenti intervenuti.

In data 21 dicembre 2012, con deliberazione n. 158 (mecc. 2012 07696/009), il Consiglio Comunale ha approvato la Variante parziale al P.R.G. n. 277 e il Protocollo d'Intesa del 24.07.2012 aggiornato con l'atto novativo di cui al comma precedente. Al contempo, il Consiglio Comunale ha approvato il trasferimento alla Società Juventus del diritto di superficie di parte dell'Area Continassa individuata come "Area Juventus".

In data 14 giugno 2013, la Città e la Società Juventus hanno firmato il contratto definitivo di trasferimento della proprietà superficaria e di costituzione del diritto di superficie novantanovenne dell'Area Juventus (rep. 26431, n. 17420, Torino 1620). Con questo atto, la società Juventus ha assunto il ruolo di titolare delle attività di trasformazione dell'area stessa. A seguito dell'atto di cessione del diritto di superficie, la Società Juventus ha pertanto acquisito il titolo per la presentazione del relativo Piano Esecutivo Convenzionato, quale proponente della trasformazione.

In data 30 luglio 2013 la società Juventus ha presentato il Piano Esecutivo Convenzionato per la trasformazione dell'Ambito 4.25 Continassa. Il PEC è attuativo delle previsioni configurate dal PRG in seguito alla Variante parziale n. 277.

In data 31 ottobre 2013, la Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro con determinazione dirigenziale n. 281/2013 mecc. 201344177/009 ha preso atto dell'avvenuta rinuncia della società Juventus in merito all'apertura di un nuovo esercizio cinematografico nell'area Continassa.

In data 7 marzo 2014, con lettera protocollata al n. 1747, l'Area Ambiente della Direzione Territorio e Ambiente della Città di Torino ha ricevuto dal Servizio Pianificazione dell'Area Urbanistica copia del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, comprensivo di verifica di compatibilità con la classificazione acustica e di Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, riportante il riscontro puntuale avvenuto rispetto delle prescrizioni assunte con determinazione dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, cronologico n. 328 del 14 dicembre 2012, di esclusione della Variante n. 277 dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Atteso che:

- ai sensi del combinato disposto dagli artt. 40 e 43 l.r. 56/77 e s.m.i., nella formulazione conseguente alle modifiche introdotte dalle LL.RR. nn. 3/2013 e 17/2013, i Piani Esecutivi Convenzionati devono essere sottoposti a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;
- ai sensi dell'art. 3bis della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., per gli strumenti di pianificazione in essa normati, l'Autorità competente alla VAS è individuata nell'Amministrazione preposta all'approvazione del piano, purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente;
- l'Amministrazione della Città di Torino è dotata dell'Organo Tecnico Comunale, ovvero di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale istituita ai sensi della L.R. 40/98;
- l'Organo Tecnico Comunale è stato da ultimo ridefinito con la Deliberazione della Giunta Comunale 8 gennaio 2014 (n. mecc. 2014 00016/126) nella quale, inoltre, è stata:
  - individuata nella Direzione Ambiente, ora Direzione Territorio e Ambiente–Area Ambiente, la funzione di Autorità Competente in materia di VIA e di VAS;
  - attribuita la responsabilità del procedimento di VIA e di VAS al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali;

Con lettera prot. n. 1762 del 10 marzo 2014 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, è stata convocata una conferenza dei servizi per la Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica del PEC in oggetto, comunicando la modalità di accesso informatico alla documentazione presentata.

Alla conferenza sono stati invitati i seguenti uffici ed Enti:

- Organo Tecnico Comunale V.I.A.
- A.R.P.A Piemonte;
- PROVINCIA DI TORINO, Servizio V.I.A.;
- ASL TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio;
- COMUNE DI VENARIA REALE;
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE;
- S.M.A.T.;

- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente;
- REGIONE PIEMONTE, Direzione per i Beni culturali e paesaggistici
- AUTORITA' D'AMBITO TORINESE A.T.O. 3

e ne è stata data comunicazione all'Autorità Procedente e al Proponente il PEC, rispettivamente:

- Servizio Pianificazione della Città di Torino;
- STUDIO ROLLA S.r.l.
- A.I. ENGINEERING S.r.l.

La conferenza si è tenuta in data 27 marzo 2014, con la partecipazione di:

- Città di Torino: Direzione Infrastrutture e Mobilità, Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali, Direzione Urbanistica, Direzione Lavoro, Sviluppo, Fondi Europei e Smart City;
- ASL Torino 1;
- S.M.A.T.;
- Provincia di Torino;
- Comune di Venaria Reale;
- I progettisti;

di cui al verbale agli atti. In tale sede si sono evidenziati i seguenti aspetti:

- Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica: non si rilevano criticità. Si dà atto che la proposta richiede un successivo adeguamento del Piano;
- Impatto acustico: si evidenzia la problematica del rumore dovuto alle attività di carico/scarico della piastra commerciale, che insisterebbero sui nuovi recettori residenziali. Occorre valutare alternative alla localizzazione della baia di carico ovvero prevedere la sua completa schermatura acustica, al fine di evitare potenziali superamenti dei limiti differenziali.
- Clima acustico: i recettori residenziali sono previsti a distanza di 30 metri dalle infrastrutture stradali e quindi fuori dalla relativa fascia di pertinenza; i limiti di riferimento sono pertanto quelli di classe III (60 dB(A)/50dB(A)) e non quelli dell'infrastruttura (65 dB(A)/55 dB(A)). Di conseguenza si rilevano alcuni superamenti in facciata dovuti al contributo di via Traves; è necessario quindi prevedere opportune mitigazioni anche su questa infrastruttura, al fine di conseguire il rispetto dei limiti vigenti.
- Si sono approfonditi gli aspetti energetici di quanto presentato, concordando anche con quanto riportato dalla Provincia di Torino nel proprio parere più oltre citato, della necessità di dare priorità all'allacciamento al teleriscaldamento.
- Si sono date indicazioni regolamentari circa la localizzazione di attrezzature e spazi idonei al conferimento dei rifiuti. Si è evidenziata l'opportunità di prevedere, in fase di progetto, la realizzazione di pavimentazioni di superficie che non ostacolino l'utilizzo, da parte del gestore del servizio di igiene ambientale, di mezzi meccanizzati per lo spazzamento (ad esempio spazzatrici meccaniche aspiranti), nonché di prevedere idonei scivoli di accesso per le aree da sottoporre ad operazioni di igiene ambientale e spazi idonei alla manovra dei mezzi tra i vari arredi.
- Le aree destinate a parcheggio biciclette sono risultate concentrate in una sola parte dell'area, si è chiesto pertanto di prevedere adeguate strutture di parcheggio biciclette a servizio di ciascun lotto di intervento, in particolare per quanto riguarda le aree a destinazione commerciale, residenziale e l'albergo.

- Si è dato atto del procedimento di bonifica ex art. 242 del D. Lgs 152/2006 già avviato su una parte limitata dell'area e degli obblighi derivanti. Si è inoltre ricordata la necessità di verificare puntualmente la compatibilità della qualità del sottosuolo con i singoli usi previsti.
- Circa gli aspetti relativi all'area di salvaguardia dei pozzi idropotabili presenti nell'area la conferenza ha evidenziato la necessità di approfondimenti con gli Enti competenti (ATO2 e Regione Piemonte) non presenti alla conferenza e competenti all'assunzione dei relativi provvedimenti.

La Provincia di Torino, Servizio Valutazione Impatto Ambientale ha altresì fatto pervenire un proprio specifico parere, protocollato in arrivo al n. prot. 2382 del 27 marzo 2014.

In sintesi in tale parere la Provincia ritiene che l'intervento non produca effetti significativi a scala territoriale sull'ambiente e che pertanto non debba essere assoggettato alle successive fasi di valutazione ambientale, fatti salvi i seguenti approfondimenti (riportati in sintesi):

- compatibilità degli interventi previsti all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi;
- prevedere in corso di esecuzione le opportune verifiche di fondo scavo delle aree soggette a bonifica;
- ribadire la priorità dell'approvvigionamento energetico tramite teleriscaldamento;
- prevedere una fascia cuscinetto al fine di risolvere il contatto critico verso la classificazione acustica del territorio del Comune di Venaria;
- prevedere compensazioni dell'intervento ai sensi dell'art. 13 delle NdA del PTC2

Con lettera del 28 aprile 2014, nostro prot. n. 1207 del 28 aprile 2014, il Servizio Pianificazione – Area Urbanistica, della Città di Torino inviava direttamente alla Provincia gli approfondimenti richiesti.

Con lettera del 22 maggio 2014, ns. prot. 3483 del 27 maggio 2014, la Provincia infine comunicava:

- di prendere atto che il PEC prevede il rigoroso rispetto delle limitazioni e vincoli previsti per le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili;
- di intraprendere le possibili azioni per incentivare il proponente a prevedere l'allacciamento al teleriscaldamento;
- di prendere atto delle motivazioni per cui non vengono richieste ulteriori compensazioni oltre alla riqualificazione di per sé dell'area in oggetto.

Datato 14 aprile 2014, ns. prot. 3090 del 22 aprile 2014 perveniva il parere dell'ARPA, la quale si esprimeva per la non assoggettabilità agli ulteriori procedimenti di VAS degli interventi in oggetto, evidenziando alcuni approfondimenti da effettuare nelle successive fasi attuative:

- garantire il rispetto dei vincoli di salvaguardia dei pozzi idropotabili;
- prevedere la verifica della qualità dei terreni in relazione ai specifici utilizzi previsti, al fine di verificare preventivamente la necessità di eventuali opere di bonifica;
- tenere in considerazione:
  - o l'impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici;
  - o l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
  - o l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati;
  - o valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici;
- mitigazione acustica del traffico di via Traves;
- prestare particolare attenzione al contenimento dell'inquinamento luminoso;

- approfondimenti circa le eventuali compensazioni da intraprendere;

In data 19 giugno 2014, con lettera protocollata al n. 4706, l'Area Ambiente della Direzione territorio e Ambiente della Città di Torino ha ricevuto dal Servizio Pianificazione dell'Area Urbanistica copia delle modifiche apportate al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, comprensivo degli aggiornamenti della verifica di compatibilità con la classificazione acustica e del Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, riportante il riscontro puntuale del rispetto delle prescrizioni assunte con determinazione dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, cronologico n. 328 del 14 dicembre 2012, di esclusione della Variante n. 277 dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

In particolare sono state adottate le seguenti modifiche:

- la residenza viene sostituita con una scuola privata;
- la sede sociale, prevista all'interno del complesso della cascina Continassa, viene spostata a sud della cascina stessa;
- la cascina Continassa assume la destinazione a Servizi pubblici la cui specifica destinazione dovrà essere definita, sulla base di una proposta progettuale, tra le attività di servizio elencate all'art. 3 delle NUEA di PRG, quali: residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, sedi per l'associazionismo, attrezzature culturali, attività per il tempo libero e l'attività sportiva, attrezzature per lo spettacolo, attività di interesse pubblico generale, residenze universitarie, centri di ricerca, fondazioni culturali, residenze collettive, etc.

Infine la documentazione presentata dava atto che era previsto l'allacciamento al teleriscaldamento.

Il progetto di trasformazione dell'area, nella sua configurazione finale, prevede la conversione di un'area pari a circa 175.475 mq (dati catastali) a destinazione privata con un mix funzionale tale da poter riqualificare l'area e favorirne nuova centralità. Il progetto, infatti, si propone unitario e ruota attorno alla realizzazione della Cittadella Juventus, composta dal nuovo Juventus Training Center, dove si allenerà la Prima Squadra, e dalla Sede Sociale del club. Contributo fondamentale alla rivitalizzazione dell'area sarà dato da un centro di intrattenimento costituito da un Concept Store e da un edificio destinato a commercio e ristorazione, disposti su una grande piazza. Inoltre, sono previsti un albergo e infine una scuola privata. L'intero intervento sarà caratterizzato dall'orientamento alle migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico.

La disposizione attuale dell'impianto prevede la realizzazione del completamento del tratto di viabilità di collegamento fra viale Gaetano Scirea e via Traves: una viabilità di attraversamento dell'area che delimita l'area in diritto di superficie Juventus e verrà realizzata nell'area che rimane a servizi pubblici di proprietà della Città.

In ottemperanza a quanto stabilito dalla scheda normativa della Variante è prevista una distribuzione indicativa della S.L.P. totale (33.000 mq + 5.000 mq diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23 Stadio Delle Alpi, per un totale di 38.000 mq); fermo restando i quantitativi e le destinazioni autorizzate da PRG la distribuzione di seguito riportata potrà essere oggetto di eventuale modifica o rettifica a seconda delle necessità che interverranno durante il processo di programmazione e realizzazione dei singoli interventi:

- 4.000 mq – Uffici direzionali: destinati a Sede Sociale della Juventus (parte dei diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23);
- 4.150 mq – Juventus Training Center: di cui 3.000 mq destinati ad attività per la pratica sportiva, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G., e 1.000 mq destinati

- anche a Sede Sociale (restante parte dei diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23);
- 3.250 mq – A.S.P.I.: destinati ad attività commerciali (2.500 mq) e attività per il tempo libero, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.;
  - 9.000 mq – Concept Store: destinati ad attività commerciali (3.200 mq) e attività per il tempo libero, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.;
  - 9.100 mq – Albergo: destinati ad attività turistico-ricettive, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.
  - 8.500 mq – A.S.P.I.: destinati a istruzione, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.

La Cascina Continassa verrà destinata ad Attività di Servizio, ex art. 3 punto 7 comma 15 delle NUEA di P.R.G., considerando nello specifico i seguenti punti:

a) attrezzature di interesse comune; o) attrezzature per lo spettacolo; z) attività di interesse pubblico generale; h) attrezzature sanitarie di interesse generale; cr) centri di ricerca; b) fondazioni culturali; e) residenze collettive.

La Cascina è sottoposta a vincoli di tutela diretta e indiretta tramite Decreti 10/2013 e 325/2013 della Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli.

Con lettera prot. n. 1762 del 23 giugno 2014 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, è stata convocata una conferenza dei servizi per la Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica del PEC così come in ultimo modificato, comunicando la modalità di accesso informatico alla documentazione presentata.

Alla conferenza sono stati invitati i seguenti uffici ed Enti:

- Organo Tecnico Comunale V.I.A.
- A.R.P.A Piemonte;
- PROVINCIA DI TORINO, SERVIZIO V.I.A.;
- ASL TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio;
- COMUNE DI VENARIA REALE;
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE;
- S.M.A.T. S.P.A.;
- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente;
- REGIONE PIEMONTE, Direzione per i Beni culturali e paesaggistici
- AUTORITA' D'AMBITO TORINESE A.T.O. 3

e ne è stata data comunicazione all'Autorità Procedente e al Proponente il PEC, rispettivamente:

- Servizio Pianificazione della Città di Torino;
- STUDIO ROLLA S.r.l.
- A.I. ENGINEERING S.r.l.

La conferenza si è tenuta in data 3 luglio 2014, con la partecipazione di:

- Città di Torino: Divisione Ambiente, Direzione Infrastrutture e Mobilità, Direzione di staff Controllo Strategico e Direzionale, Facility e Appalti, Direzione Urbanistica della Città di Torino;
- Comune di Venaria Reale;
- I progettisti;

di cui al verbale agli atti.

In tale sede oltre ad evidenziare gli ulteriori miglioramenti circa l'impatto ambientale dell'intervento così come modificato e richiamando lo stato amministrativo del procedimento relativo alle nuove aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili, si sono evidenziati i seguenti aspetti:

- Il Comune di Venaria ha auspicato la massima tutela delle residenze site in prossimità, anche se non a diretto contatto con l'area in oggetto.
- Su richiesta del Comune di Venaria si è approfondita la natura delle attività ASPI che si andranno ad insediare. I proponenti riferiscono che in linea di massima saranno attività commerciali non particolarmente impattanti, di tipo "Concept Store". Il tavolo ribadisce che le superfici di vendita dovranno essere nel loro insieme corrispondenti al n° di posti di parcheggio a servizio pubblico previsti (c.a. 270). Pertanto in sede di rilascio dei permessi il calcolo totale di fabbisogno dei parcheggi, da condurre ai sensi dei vigenti regolamenti, dovrà rispettare tale numero massimo.
- Si richiede inoltre che le ipotesi di studio della viabilità referenti alle attività commerciali nel loro insieme siano condotte in ipotesi di contemporaneità con l'attività dello Stadio.
- Il tavolo infine ha condiviso le preoccupazioni rappresentate dal Comune di Venaria circa l'impatto dell'area più vasta (compreso lo stadio) sulla propria viabilità e in particolare sulla pericolosità di immissioni anomale su corso Alessandria, per le quali si auspica la realizzazione di interventi atti a scongiurarne la possibilità.

La conferenza ha concluso i propri lavori decidendo di non assoggettare a VAS il PEC presentato, ritenendo che l'attuazione delle opere previste nel Piano Esecutivo Convenzionato non dà luogo a impatti negativi, certi o ipotetici di entità significativa e non genera rischi per la salute umana o per l'ambiente, prevedendo le opportune prescrizioni e monitoraggi atti a garantire il rispetto delle indicazioni emerse.

Nella stessa data del 3 luglio 2014 è pervenuto al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con prot. n. 5056, il parere della Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali Direzione Urbanistica della Città di Torino che si esprime per la non assoggettabilità a VAS, richiedendo alcuni approfondimenti tecnici di natura agronomica per la verifica successiva degli aspetti progettuali di dettaglio.

In data 10 luglio 2014, prot. n. 5262, è pervenuto un parere scritto da parte del Comune di Venaria, in cui evidenziando l'inammissibilità di prevedere la localizzazione di un centro commerciale, e quantificando in euro 100.000 l'onere dei possibili interventi risolutivi della problematica evidenziata su Corso Alessandria evidenziandone il carattere di urgenza, subordina il proprio assenso all'esclusione dalla ulteriore procedura di VAS all'adozione di specifiche prescrizioni inerenti studi di traffico e la realizzazione delle suddette opere viabilistiche.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di Produzione, con nota prot. n. 58105 del 11 luglio 2014 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 5442 del 15 luglio 2014) ha ribadito il proprio precedente parere in merito alla non assoggettabilità alle ulteriori fasi del procedimento di VAS dello Strumento Urbanistico richiedendo inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli eventuali poligoni della nuova proposta di classificazione acustica, ad eccezione della scuola, inferiori a 12.000 mq devono essere omogeneizzati;
- si richiedono interventi di mitigazione acustica su via Traves; in alternativa gli ambienti sensibili destinati alla permanenza stabile delle persone dovranno essere rivolti verso l'interno del plesso scolastico.

Preso atto della determinazione n. 209 del 4 luglio 2014 del Servizio Ciclo integrato dei rifiuti e Servizio idrico integrato della Regione Piemonte con cui è definita l'area di salvaguardia dei pozzi acquedottistici presenti nell'area in oggetto e coerentemente a quanto previsto nei documenti presentati;

Valutato, circa il sopra citato parere della Città di Venaria di concordare sulla necessità di prescrivere gli studi viabilistici richiesti. Valutato altresì non corretto imputare l'onere degli interventi richiesti sulla viabilità di corso Alessandria in Venaria, all'intervento in oggetto poiché il suo impatto sulla viabilità non risulta di entità tale da incidere in modo significativo sulla problematica segnalata, si ritiene opportuno auspicare gli interventi richiesti e chiedere di valutarne la fattibilità economica in caso di disponibilità economiche che venissero a crearsi in corso d'opera.

Sentita per le vie brevi la Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, la quale ritiene opportuno esprimersi in sede di proposta progettuale della trasformazione della Cascina sottoposta a vincolo, i cui possibili utilizzi ad oggi non sono ancora univocamente definiti.

Alla luce di quanto sopra esposto:

- vista la tipologia del PEC in oggetto;
- visti gli esiti della conferenza dei servizi tenutasi nelle date 27 marzo e 3 luglio 2014 di cui in narrativa, nonché dei pareri dell'Organo Tecnico comunale VIA e degli Enti competenti in materia ambientale pervenuti;
- considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare presentato, è ragionevole ipotizzare che lo Strumento Esecutivo non produca incremento significativo degli impatti ambientali in quanto in accordo alla documentazione presentata si ritiene che la realizzazione di quanto previsto:
  - non interessa aree con specifica vulnerabilità (fatto salvo gli aspetti evidenziati circa le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili);
  - non interessa aree protette;
  - non dà luogo a impatti negativi, certi o ipotetici di entità grave;
  - non genera rischi per la salute umana o per l'ambiente;
  - non interferisce con aree di interesse ecosistemico elevato;
  - in fase di cantiere comporterà impatti di entità mediamente bassa, reversibili e mitigabili con gli accorgimenti prescritti e comunque già contemplati dalle previsioni legislative vigenti;
  - si prevedono significativi effetti positivi sull'assetto urbanistico e sulla valorizzazione e riqualificazione di un isolato che allo stato attuale si presenta in stato parziale di abbandono e degrado, privo di attrattivo e non fruibile dai cittadini,
  - si prevedono significativi effetti positivi sulla componente sociale ed economica.

si ritiene che lo Strumento Esecutivo in oggetto sia da escludere dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Con riferimento al provvedimento in oggetto, il Servizio Adempimenti tecnico Ambientali ha esaminato il documento predisposto dai proponenti la proposta di PEC in merito alla compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010. La relazione non riporta le verifiche quantitative circa i criteri di omogeneizzazione e di inserimento delle fasce cuscinetto. Tuttavia da approfondimenti cartografici le verifiche risultano soddisfatte:

- il lotto destinato alle strutture per la didattica (classe I) ha superficie di 5190 m<sup>2</sup>

- il lotto destinato alla residenza per studenti e ai servizi afferenti ha superficie di poco inferiore ai 12000 m<sup>2</sup> (11978 m<sup>2</sup>) ma appare possibile un suo lieve ampliamento in direzione del parcheggio post ad est,
- il lotto destinato alla struttura alberghiera ha superficie di 12000 m<sup>2</sup>.

Considerata la rilevanza delle aree in fase IV adiacenti ai lotti, sono rispettate le condizioni quantitative per l'inserimento delle fasce cuscinetto. Le destinazioni delle aree occupate da fasce cuscinetto (parcheggi, piazzali) sono compatibili con le indicazioni delle linee guida regionali. L'ampiezza della fascia è stata ridotta in corrispondenza dei campi sportivi; se ne valuterà l'ampliamento in fase di revisione del Piano.

La variante è formalmente coerente con il vigente PCA.

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRETTORE

Visti:

l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;

la Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;

la Legge 241/90 e s.m.i.;

l'art. 74 dello Statuto della Città;

#### D E T E R M I N A

1. per i motivi espressi in narrativa che qui si ritengono interamente riportati, di escludere dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato per la trasformazione dell'Ambito 4.25 Continassa, riguardante il vasto comprensorio ubicato nella zona Nord Ovest della Città al confine con il Comune di Venaria, compreso nella Circostrizione Amministrativa n. 5 "Vallette – Madonna di Campagna – Borgata Vittoria" e delimitato da corso Ferrara, via Traves, strada di Druento e strada comunale di Altessano adottando le seguenti prescrizioni:

- a) Nell'ambito della predisposizione delle istanze edilizie e dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovrà essere puntualmente verificata in dettaglio la compatibilità degli interventi rispetto alla salvaguardia dei limitrofi pozzi idropotabili;
- b) In sede esecutiva si dovranno valutare alternative alla localizzazione dell'area di carico dell'attività commerciale dell'area commerciale ovvero prevedere la sua completa schermatura acustica, al fine di evitare potenziali superamenti dei limiti differenziali;
- c) Si raccomanda il pieno rispetto del Regolamento di Gestione dei Rifiuti della Città circa la localizzazione di attrezzature e spazi idonei al conferimento dei rifiuti. E' opportuno prevedere, in fase di progetto, la realizzazione di pavimentazioni di superficie che non ostacolino l'utilizzo, da parte del gestore

Città circa la localizzazione di attrezzature e spazi idonei al conferimento dei rifiuti. E' opportuno prevedere, in fase di progetto, la realizzazione di pavimentazioni di superficie che non ostacolino l'utilizzo, da parte del gestore del servizio di igiene ambientale, di mezzi meccanizzati per lo spazzamento (ad esempio spazzatrici meccaniche aspiranti), nonché di prevedere idonei scivoli di accesso per le aree da sottoporre ad operazioni di igiene ambientale e spazi idonei alla manovra dei mezzi tra i vari arredi.

- d) Le aree destinate a parcheggio biciclette dovranno essere suddivise in adeguate strutture di parcheggio biciclette a servizio di ciascun lotto di intervento.
- e) Si ricorda la necessità di concludere i procedimenti di bonifica ex art. 242 del D. Lgs 152/2006, attualmente in corso, nonché le specifiche verifiche di qualità dei terreni per ogni lotto funzionale, prima dell'avvio delle opere realizzative.
- f) Prima del rilascio dei Permessi a costruire dovrà essere presentata una valutazione di impatto dell'intero comprensorio e delle intere attività previste sulla viabilità circostante in ipotesi di contemporaneità con l'attività dello Stadio, con particolare riferimento alla viabilità di accesso provenendo dalla tangenziale nord. Tale studio dovrà comprendere idoneo piano di monitoraggio.
- g) Si auspica la realizzazione delle opere sulla viabilità di Corso Alessandria richieste dal Comune di Venaria nel proprio parere e a tal fine si richiede di valutarne con priorità la fattibilità economica in caso di economie in corso d'opera.
- h) La realizzazione dell'area commerciale non potrà prevedere la costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114
- i) Si dovrà tenere in considerazione:
  - o l'impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici;
  - o l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
  - o l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati;
- j) Si dovrà prestare particolare attenzione al contenimento dell'inquinamento luminoso
- k) In sede esecutiva dovranno essere forniti gli approfondimenti tecnici di natura agronomica richiesti è pervenuto al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con prot. n. 9933 del 2 luglio 2014 dalla Direzione Verde Pubblico ed edifici Municipali Direzione Urbanistica della Città di Torino.
- l) Si richiedono interventi di mitigazione acustica su via Traves; in alternativa gli ambienti sensibili destinati alla permanenza stabile delle persone dovranno essere rivolti verso l'interno del plesso scolastico.
- m) Il progetto di trasformazione della Cascina Continassa dovrà essere preliminarmente condiviso con la Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

2. di dare atto dell'avvenuta verifica di compatibilità con la classificazione acustica della Città di Torino, sul cui documento di relazione a firma di tecnico in acustica si dà parere positivo;

3. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 – bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;

4. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/albopretorio/> e sul web all'indirizzo [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti\\_urbanistica.shtml](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti_urbanistica.shtml);

5. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Il Direttore della Direzione  
Ambiente  
Dr Enrico Bayma

