

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 328
approvata il 14 dicembre 2012

DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 277 AL P.R.G.C. DEL COMUNE DI TORINO «AREA CONTINASSA» VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguarda 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.

L'area, denominata della Continassa, attualmente destinata “S - Servizi Pubblici”, è ascritta tra le “Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico” di cui all'art. 19 comma 15 delle NUEA. La superficie territoriale dell'Ambito è pari a mq. 261.600.

Il PRG vigente ha classificato la porzione est di detta area quale Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) “Ambito 4.23 Stadio delle Alpi” e la rimanente porzione a Servizi Pubblici.

Il presente provvedimento prevede la creazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) denominata “Ambito 4.25 Continassa”. Contestualmente l'intero ambito, delimitato da corso Ferrara e corso Grosseto, strada Altessano, strada di Druento e via Traves, viene ascritto alle “Altre aree per verde e per servizi con prescrizioni particolari” ricompreso all'interno dell'art. 19 delle NUEA.

La capacità edificatoria dell'Ambito “4.25 Continassa” è pari ad un massimo di mq. 33.000 di SLP, oltre ai 5.000 relativi alla sede sociale della Juventus derivanti dall'Ambito 4.23 “Stadio delle Alpi”. La SLP per destinazione d'uso ad “Attività di servizio alla persona e alle imprese (attività per lo spettacolo, attività turistico ricettive, attività per il tempo libero e la pratica sportiva, servizi sanitari per lo sport) è pari a minimo mq. 21.000 e per destinazione d'uso a “Residenza” è pari a massimo mq. 12.000. La SLP realizzabile precedentemente alla presente variante era pari a 50.000 mq.

In sintesi, la Variante in oggetto prevede:

- A) la modifica della destinazione urbanistica degli immobili, da:
- Servizi Pubblici S, lettera “v” – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo

sport, lettera “t” – Aree per attrezzature e impianti tecnologici, lettera “ac” – Aree per campeggi, lettera “as” – Aree per spettacoli viaggianti

a:

- Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) – “Ambito 4.25 CONTINASSA;
- B) il conseguente inserimento della nuova scheda normativa “Ambito 4.25 CONTINASSA” nel Fascicolo II delle NUEA e nell’elenco delle Zone Urbane di Trasformazione;
- C) la conseguente attribuzione all’area oggetto della variante dei parametri e delle prescrizioni indicate nella scheda normativa “Ambito 4.25 Continassa”;
- D) l’introduzione nella legenda della Tavola n. 1 Azzonamento del PRG della nuova destinazione d’uso “Continassa” – Ambito di riqualificazione”;
- E) l’inserimento all’art. 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG comma 2 della nuova ZUT “Ambito 4.25 Continassa” tra quelle classificate di categoria C;
- F) l’inserimento, nelle aree destinate a Servizi Pubblici “S”, meglio individuate nella situazione fabbricativi – allegato a titolo illustrativo, della lettera “p” – parcheggi e il riposizionamento della lettera “t” – Aree per attrezzature e impianti tecnologici;
- G) l’eliminazione, all’art. 19 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG “Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico”, del comma 15 “Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa” ed il conseguente inserimento, all’interno del medesimo art. 19. “Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari” del nuovo comma 30 “Area della Continassa – Ambito di riqualificazione” e del relativo allegato grafico;
- H) la modifica della scheda normativa dell’Ambito “4.23 STADIO DELLE ALPI”, con l’inserimento in calce alla scheda, della seguente precisazione: “Le presenti disposizioni sono integrate da quelle relative alla ZUT “Ambito 4.25 CONTINASSA”.

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi», all’Allegato II, punto “Ambito di applicazione”, indica che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale le Varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA e che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale. Si è proceduto pertanto alla verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con nota, prot. n. 15820 del 16 novembre 2012, di questo Servizio, è stata inviata all’Organo Tecnico Comunale V.I.A., all’ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A , all’A.S.L. TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio, al Comune di Venaria Reale, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte, alla Regione Piemonte – Direzione Ambiente, all’ Autorità d’ Ambito Torinese ATO3 e alla S.M.A.T. S.p.a. la relazione di verifica di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura di V.A.S.

Con lettera prot. n. 16462 del 30 novembre 2012 della Vice Direzione Generale Ingegneria – 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 della Variante Parziale n. 277 al P.R.G. Area Continassa.

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;

La conferenza si è tenuta in data 7 dicembre 2012, con la partecipazione di:

- Città di Torino: Servizio Suolo e Parcheggi, Servizio Mobilità, Servizio Urbanizzazioni Direzione Urbanistica;
- S.M.A.T.;
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento di Torino;
- Provincia di Torino.
- Comune di Venaria Reale Settore Lavori Pubblici - Servizio Ambiente e Tutela del Territorio;
- I progettisti;

di cui al verbale in allegato facente parte integrale del presente atto, ed ha concluso i propri lavori decidendo di non assoggettare a VAS la variante presentata, riservandosi di verificare l'adempimento delle mitigazioni e prescrizioni indicate, o che alcuni soggetti partecipanti (ARPA, Provincia e Comune di Venaria) si sono riservati di indicare entro il 13 dicembre 2012, in sede di verifica di assoggettabilità a VAS dello strumento esecutivo che sarà predisposto per la trasformazione dell'area in oggetto.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 128173 del 14 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 17303 del 14 dicembre 2012) ha osservato quanto segue:

- *la documentazione inviata inquadra a livello generale le trasformazioni dell'area, le localizzazioni della struttura previste e i conseguenti impatti, demandando al successivo livello di programmazione (SUE) una disamina puntuale delle problematiche e delle criticità ambientali.*
- *Sono attualmente ancora in corso alcune procedure amministrative ed in particolare la ridefinizione della zona di rispetto ristretta ed allargata dei pozzi di captazione per utilizzo idropotabile della risorsa idrica che possono condizionare la localizzazione di alcune destinazioni previste all'interno della nuova ZUT.*
- *Le trasformazioni previste nella Variante sono subordinate all'approvazione di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo per il quale sarà necessario intraprendere la procedura di verifica di VIA (da intendere "VAS" – vedi oltre).*

*Quanto sopra esposto, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità a VAS, induce a questo Ente ad esprimersi in merito alla **non assoggettabilità** alla VAS della Variante Parziale n° 277 al P.R.G. del Comune di Torino e*

nel contempo si richiede di assoggettare a tale procedura lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) relativo all'Ambito 4.25;

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 965097/LB6 del 12 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 17303 del 14 dicembre 2012) ha comunicato quanto segue:

..... Si ritiene opportuno in riferimento ai sopra citati aspetti procedurali/ambientali ed ai criteri dalla deliberazione della Giunta Regionale n.12-8931 del 9 giugno 2008, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità alla VAS, assoggettare lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), relativo all' "Ambito 4.25 Continassa" alla procedura di "verifica di assoggettabilità" alla V.A.S. ai sensi del Titolo II, art. 12 del D.lgs n. 152/06 e s.m.i.

Si reputa inoltre necessario evidenziare in questa sede gli approfondimenti ambientali la cui ottemperanza dovrà essere verificata nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo .

Presenza pozzi idropotabili

Nella relazione di verifica è stato predisposto un apposito elaborato a titolo illustrativo individuante le fasce determinate con il criterio "cronologico e idrogeologico", ai sensi del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 (Codice dell'Ambiente), dallo "Studio idrogeologico per la definizione delle aree di salvaguardia di n. 4 pozzi siti in località Le Vallette" redatto a cura della Società SMAT. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento n. 15/2006, in assenza di specifico provvedimento dell'autorità competente (Regione Piemonte) l'area di rispetto resta comunque delimitata sulla base del criterio geometrico definito dalla normativa statale vigente.

Si dovrà pertanto verificare in dettaglio la compatibilità degli interventi in variante rispetto ai suddetti pozzi idropotabili, nell'ambito della predisposizione del S.U.E., e possibilmente a seguito della procedura di ridefinizione delle aree di salvaguardia con il criterio cronologico, ai sensi del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

Fascia di rispetto della discarica Barricalla

Nello stralcio della cartografia del PRGC vigente (Tavola 4A) si riporta la fascia di rispetto della discarica di Barricalla nella porzione ovest dell'area in variante. In merito a tale fascia si evidenzia che, nel provvedimento di VIA rilasciato da questa Provincia, per l'ampliamento del III lotto e della realizzazione del IV dell'impianto di Barricalla, con D.G.P. n.1764-539518/2006 del 29/12/2006, tale aspetto era stato affrontato ed era stato rilevato che la realizzazione e la gestione del IV lotto della discarica non comportava, da parte dei comuni di Collegno, Druento, Pianezza, Torino e Venaria, l'individuazione, nei rispettivi strumenti urbanistici, di specifiche cautele per le limitazioni delle destinazioni d'uso come invece precedentemente prescritto in sede di autorizzazione del III lotto, in quanto con l'entrata in vigore della normativa D.Lgs 36/03, non veniva più richiesta alcuna distanza minima dai centri abitati, per le discariche di rifiuti pericolosi, come quella in oggetto.

In considerazione degli aspetti ambientali e normativi sopra citati, si ritiene plausibile la decadenza nel PRGC vigente del vincolo della fascia di rispetto della discarica di Barricalla in quanto:

non applicabile per il "quarto lotto" della discarica;

non più vigente per il “terzo lotto” della discarica essendo attualmente terminate le attività.

Riqualificazione urbana

Le operazioni urbanistiche in previsione prevedono la trasformazione di aree attualmente in un contesto urbano: si suggerisce di pianificare tali interventi con l'intenzione di studiare una riqualificazione degli spazi urbani, favorendo una equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture ed il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano.

Le destinazioni previste all'interno della nuova ZUT denominata “Ambito 4.25 Continassa”:

- mq 4.000 attività sportive (Juventus Training Center)*
- mq 4.000 destinati a attività per il tempo libero (wellness)*
- mq 7.000 destinati ad attività per lo spettacolo (multisala cinematografica, etc)*
- mq 6.000 destinati ad attività turistico – ricettiva*
- mq 12. 000 destinati a residenziale*

seppur realizzate per parti e tempi successivi, dovranno essere inquadrare nel SUE in uno studio d'insieme finalizzato a dimostrarne il corretto inserimento nel contesto della città.

Si rammenta che, a livello normativo, il PTC2 raccomanda di perseguire criteri di complementarità ed integrazione fisici, morfologici e funzionali con l'esistente: si suggerisce quindi di pensare ai nuovi insediamenti come complementari all'urbanizzato esistente e pertanto di inserire nelle NdA del SUE specifiche indicazioni in modo da ricucire e completare le aree edificabili con gli insediamenti esistenti.

Si chiede di motivare le scelte distributive e precisare le tipologie costruttive e di esplicitare maggiormente i criteri progettuali da adottare in base ai quali verrà perseguita un'armonizzazione dell'area dal punto di vista: ambientale, percettivo e funzionale.

Si chiede la predisposizione di tavole con viste prospettiche del modello 3D del progetto complessivo montato su immagini fotografiche recenti del sito (allargato ad un intorno significativo), con indicate le opere di mitigazione ambientale previste.

Si rammenta, inoltre, che dovranno essere applicati standard di qualità urbana che garantiscano spazi pubblici e l'inserimento coerente con l'intorno già edificato, perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;*
- b) arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;*
- c) riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme (parcheggi, servizio pubblico ecc.);*
- d) risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;*
- e) riqualificazione energetica, ambientale ed architettonica degli edifici e del territorio interessato.*
- f) risparmio idrico raggruppabili in due modelli principali:*
 - interventi per il risparmio idrico nei servizi igienici e nei reparti (rubinetteria a molla, aeratori, scarichi di acqua a doppio flusso etc.)*
 - impianti per il riciclo idrico, ovvero per l'utilizzo di acque reflue trattate (es. recupero acque meteoriche)*

Infrastrutture tecnologiche

I previsti nuovi insediamenti dovranno essere in ogni caso subordinati ad una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche (in

particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto); inoltre le nuove tratte infrastrutturali a servizio degli insediamenti previsti dovranno essere coordinate con quanto previsto in merito dal Piano d'Ambito approvato dalla Conferenza dell'Ambito Territoriale Ottimale n.3 "Torinese" (ATO3) ed in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.

Mobilità

Si chiede che venga effettuata una valutazione aggiornata basata su dati quantitativi (flussi di traffico, matrici origine/destinazione, valutazione specifica del traffico nelle ore di punta, ecc.) delle potenzialità di attrazione del traffico privato, considerando le possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe, al fine di poter garantire una buona risposta alla domanda privata con il mezzo pubblico.

Si ritiene utile sottolineare l'importanza di valutare e definire, considerato l'aumento del carico di residenze e servizi, i necessari provvedimenti anche in campo di trasporto pubblico e mobilità ciclopedonale (ponendo particolare attenzione all'interconnessione tra l'esistente ed i tracciati in progetto).

Caratterizzazione del sito

Si chiede al Comune di dettagliare gli ambiti in cui è necessaria (vedi es. area vasca ex Mattatoio) la predisposizione di un piano di indagini ambientali atto a verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee); le risultanze di tali indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti.

Approvvigionamenti Energetici : Teleriscaldamento e teleraffreddamento

Da quanto si evince nel documento di VAS (vedi pag. 138-146), il proponente si limita a fare delle stime dei futuribili fabbisogni energetici delle nuove strutture, della quota che potrà essere soddisfatta da fonte rinnovabile (solare termico e fotovoltaico) e sull'utilità di realizzare una rete di teleriscaldamento/teleraffrescamento locale alimentata da un impianto di trigenerazione da 500 kW di potenza elettrica, senza fare tuttavia ipotesi progettuali. In merito alle soluzioni ipotizzate dal proponente si ritiene sicuramente valida la proposta di realizzare sui previsti nuovi edifici degli impianti solari termici e fotovoltaici volti a soddisfare parte dei fabbisogni di calore ed energia elettrica, ed indubbiamente una buona pratica in tema di uso efficiente dell'energia la soluzione di teleriscaldamento, teleraffrescamento, e rigenerazione con produzione di freddo mediante gruppi frigoriferi ad assorbimento.

Si esprime tuttavia una riserva in merito all'opportunità di installare un nuovo impianto (indicata nella relazione), in quanto l'intervento previsto si colloca nell'area di possibile espansione della rete di teleriscaldamento alimentata dalla centrale IREN Torino Nord e potrebbe costituire una nuova utenza di particolare interesse, anche in relazione al fabbisogno estivo di calore per teleraffrescamento.

Si suggerisce pertanto nei successivi livelli di approfondimento di considerare tale opportunità di allaccio alla rete del teleriscaldamento Torino Nord dal punto di vista economico, sociale ed ambientale.

Classificazione acustica

Si chiede di valutare la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri della zonizzazione acustica attuale e/o l'introduzione di previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, qualora nella variante si dovessero configurare potenziali problematiche acustiche tra sorgenti puntuali e i recettori sensibili. In particolare nella progettazione del SUE si dovranno valutare delle soluzioni planimetriche e distributive che tengano in conto l'impatto acustico; dovrà essere verificato il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei ricettori sensibili, da ottenersi anche attraverso il ricorso a misure mitigative eventualmente necessarie.

Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli

Pur evidenziando che il PRG prevede, fin dalla sua approvazione nel 1995, l'edificabilità dell'area e che pertanto il presente provvedimento interviene esclusivamente rimodulando gli usi previsti nonché riducendo notevolmente la capacità edificatoria.

Si evidenzia che l'area interessa:

- suoli in I e II classe di capacità d'uso dei suoli (IPLA), normati dagli art. 17 comma 8, 9 e 10 e art. 27 delle NTA del PTC2. Il PTC2 evidenzia la valenza dei suoli di I e II classe di capacità d'uso individuandoli quali Aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola, nonché come componenti della "Rete ecologica provinciale" e pertanto tutelandoli.

- ricade all'interno della perimetrazione dell'area periurbana torinese, normata dagli art. 17 comma 9 e art. 34 comma 5 del PTC2. All'interno delle aree agricole periurbane sono da perseguire, fra gli altri, i seguenti obiettivi:

- contenimento dell'ulteriore consumo di suolo libero e della frammentazione paesaggistica ed ecosistemica;*
- tutela e mantenimento delle attività agricole esistenti;*
- miglioramento della naturalità e della qualità ambientale, anche attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche, mantenimento e potenziamento dei corridoi ecologici e delle aree di pregio ambientale/naturalistico esistenti;*
- valorizzazione e riqualificazione paesaggistica, con particolare attenzione alla tutela e alla messa in valore del sistema di segni del tessuto agricolo storico (quali ad esempio filari e alberate, bealere, centuriazione, cascine, etc.) e tutela dei corridoi visuali;*
- mitigazione dell'impatto prodotto dai margini edificati, dai retri che essi lasciano, o dalle barriere e dai tagli costituiti dalle infrastrutture lineari;*
- contenimento dell'incidenza negativa dei fattori di pressione e potenziale rischio attraverso misure per la loro riduzione (interventi di bonifica e/o di mitigazione);*
- potenziamento della rete fruitiva costituita prioritariamente da mobilità sostenibile (piste ciclabili, greenway).*

Visti i nuovi interventi previsti nell'ambito Continassa, si ritiene, anche in considerazione della presenza nel PTC2 di una specifica norma sulle mitigazioni e sulle compensazioni (art. 13 NdA - direttiva), che stabilisce che gli impatti debbano essere prioritariamente mitigati, e che quelli residuali debbano essere oggetto di opportune azioni compensative, che la perdita di suolo agrario, giustifichi specifiche richieste di interventi di mitigazione e compensazione ecologicamente significativi. Tali interventi di compensazione, ai sensi dell'articolo 13 delle NdA del PTC2, devono essere "univoche" cioè ogni misura deve essere valorizzata come compensazione di un unico intervento, devono essere temporalmente legate alla persistenza degli impatti negativi sull'ambiente e prioritariamente "omologhe", cioè devono essere interventi che agiscono prevalentemente sulle componenti ambientali maggiormente impattate.

Nel documento tali analisi non sono approfondite, mentre si ritiene essenziale che siano esplicitate per garantire la sostenibilità ambientale.

Nella scelta degli interventi dovranno essere valutate eventuali proposte ed esigenze delle amministrazioni locali, e dovranno essere prese prioritariamente in considerazione opere di riqualificazione ambientale (ad es. creazione di percorsi ciclopedonali, collegamenti tra parchi urbani, miglioramento della mobilità dell'area ecc).

In merito a tale ultima osservazione pur osservando l'attuale non esistenza di aree agricole si intende demandare al SUA la valutazione dell'opportunità di adottare quanto richiesto.

Il Servizio Verde Gestione, con nota prot. n. 14826 del 4 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 16892 del 7 dicembre 2012) esprime il proprio parere favorevole alla non assoggettabilità a VAS della Variante parziale n. 277 – Area Continassa. Tuttavia, ritiene opportuno, richiedere specifici approfondimenti in materia in sede di approvazione di PEC, relativamente alle componenti paesaggistiche, agronomiche d'uso del suolo e delle aree a servizi per verde pubblico e sportivo;

Il Servizio Suolo e Parcheggi, con nota prot. n. 21283 dell' 11 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 17168 del 12 dicembre 2012) non segnala osservazioni e/o proposte di integrazione e non riscontra approfondimenti tecnici e progettuali relativi ad eventuali parcheggi in struttura previsti nell'area in oggetto sui quali poter esprimere un parere;

La direzione Ambiente con nota prot. 5530 del 14/12/12 esprime il proprio parere favorevole alla non assoggettabilità a VAS della Variante parziale n. 277 – Area Continassa. Tuttavia, ritiene opportuno, richiedere che:

- vengano attuate idonee misure di contenimento delle emissioni di polveri dal cantiere,
- vengano adottate tutte le possibili azioni di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera in fase di esercizio
- siano previste aree di parcheggio alla sosta bici in misura non inferiore all'1% della superficie utile lorda oggetto di intervento realizzate al coperto e dotate di dispositivi di sorveglianza/custodia.

Il Servizio Mobilità con nota prot. n. 21428 del 12 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 171172 del 13 dicembre 2012) evidenzia quanto segue:

l'allegato VIABILITA' che riporta i flussi di traffico necessita di approfondimenti relativamente ai flussi indotti dalle attività residenziali, terziarie e commerciali da insediare, una volta definito l'assetto urbanistico-edilizio con SUE. Si ritiene utile la conferma del nuovo asse di collegamento tra corso Scirea e via Traves, mentre le immissioni della viabilità interna all'intervento sugli assi principali dovranno essere disimpegnate con opportuni interventi strutturali, evitando l'esecuzione di svolte a sinistra.

Come evidenziato anche nel parere regionale, che ha richiesto lo sviluppo delle piste ciclabili, si ribadisce l'opportunità di prevedere sull'asse Grosseto-Ferrara una pista bidirezionale che si colleghi da un lato all'asse di corso Marche (oggi via delle Primule) e dall'altro all'intervento su corso Grosseto previsto con l'intervento della Torino-Ceres.

L'intervento è strategico per il completamento della rete ciclabile prevista nel nuovo Biciplan.

Il Comune di Venaria Reale, con nota prot. n. 32638 del 6 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 16885 del 7 dicembre 2012) considera quanto segue:

In merito agli aspetti legati alla viabilità si chiedono indagini sul maggiore traffico indotto sulla viabilità sovracomunale (S.P. 1 e S.P. 8) derivante sia dal nuovo insediamento oggetto della Variante, sia dagli insediamenti esistenti (stadio e centro commerciale), con l'analisi dei maggiori impatti anche sul Comune di Venaria Reale.

Pertanto si ritiene necessaria la V.A.S. in merito alle ricadute ambientali della Variante n. 277;

Del suddetto parere è stata data lettura in sede di conferenza dei servizi ed in merito il Comune ha dichiarato la propria non condivisione in quanto legato a valutazioni su insediamenti e attività oggetto di altri procedimenti, e non motivato dal caso specifico in oggetto. Ribadendo la riduzione di carico urbanistico e conseguente impatto sul traffico rispetto alle previsioni vigenti di PRG, il Comune ha ritenuto non corretto correlare il procedimento in oggetto alla annosa problematica dell'impatto sulla viabilità degli eventi sportivi del limitrofo stadio.

La Regione Piemonte con nota prot. n. 20765 del 7 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 16891 del 7 dicembre 2012) osserva quanto segue:

La Variante prevede la riqualificazione di un ambito ad oggi fortemente degradato ovvero il vasto comprensorio ubicato nella zona Nord Ovest della Città di Torino al confine con il Comune di Venaria, compreso nella Circoscrizione Amministrativa n. 5 "Vallette-Madonna di Campagna-Borgata Vittoria" e delimitata da corso Ferrara, via Traves, strada di Druento e strada comunale di Altessano; tale area è denominata "Continassa".

Il P.R.G.C. vigente classifica la porzione Est di detta area quale Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi" e la rimanente porzione a Servizi Pubblici.

Sulla base dell'esame degli elaborati ricevuti è stata riscontrata un'interferenza tra la Variante in oggetto e l'area di salvaguardia di due pozzi ad uso idropotabile gestiti dalla Società Metropolitana Acque Torino S.p.a., situati nella porzione sud-occidentale dell'area e che a tutt'oggi presentano l'area di salvaguardia definita con criterio geometrico stabilito dalla normativa statale, costituita da un'area circolare avente raggio 200 metri con centro in corrispondenza dei pozzi.

Il regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R prevede, all'articolo 9, che, entro due anni dall'entrata in vigore dello stesso, le Autorità d'Ambito adottino, su proposta dei gestori, un programma di adeguamento delle aree di salvaguardia delle captazioni esistenti.

L'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 3 "Torinese" ha inserito tali pozzi nel proprio Programma di adeguamento (approvato con deliberazione n. 408 del 2 dicembre 201

identificandoli come opere di captazione in ordine alla quale proporre successivamente la definizione dell'area di salvaguardia in applicazione del regolamento 15/R/2006 (art.9, c.1, lett.b).

Ai sensi dell'art. 11 del suddetto regolamento, le captazioni esistenti prive del provvedimento di definizione dell'autorità competente alla data di entrata in vigore del medesimo, come nella fattispecie, sono definite sulla base del criterio geometrico stabilito dalla normativa statale vigente (attualmente l'articolo 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152). Il comma 2 del summenzionato articolo dispone che, fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla predetta normativa statale, " ai fini della tutela della risorsa idrica captata nelle predette aree non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell' attuale condizione di vulnerabilità" e rischio della risorsa stessa" .

Tuttavia occorre anche sottolineare che lo sviluppo urbanistico esistente già interferisce con le sopra citate aree di salvaguardia costituendo un elemento di notevole rischio per l'approvvigionamento idropotabile tramite i pozzi in questione.

Va peraltro osservato che la definizione delle aree con l'obsoleto criterio geometrico non tiene in adeguata considerazione il grado di vulnerabilità della risorsa e le condizioni idrogeologiche dell'acquifero captato. La ridefinizione tramite il criterio cronologico, previsto dal regolamento 15/R/2006, prendendo in esame le caratteristiche idrogeologiche, pedologiche e di vulnerabilità della falda, individua più puntualmente le aree da sottoporre a vincoli, suddividendole in area di rispetto ristretta, sulla quale i vincoli sono più restrittivi, e in area di rispetto allargata con obblighi meno vincolanti.

In ragione di quanto esposto, ad avviso della Direzione scrivente, gli interventi in oggetto sono potenzialmente suscettibili di determinare un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità per la risorsa idrica; pertanto, per risolvere alla radice il problema, la realizzazione delle opere in progetto deve essere subordinata alle seguenti opzioni:

- a) *ridefinizione delle aree di salvaguardia ai sensi del regolamento 15/R/2006.*

Si rammenta in proposito che l'art. 10, c. 5 del suddetto regolamento consente ai proponenti – in casi particolari e per giustificati motivi d'urgenza – la possibilità di presentare all'autorità competente, nelle more della presentazione della proposta di cui al comma 1 del medesimo articolo, la proposta di definizione delle aree di salvaguardia delle opere di captazione esistenti, corredata dalla documentazione prevista dall'Allegato D. Il procedimento istruttorio per il rilascio dei provvedimenti di definizione delle aree di salvaguardia è avviato ad iniziativa di parte, con la presentazione della relativa documentazione a cura del proponente ossia – ai sensi dell'art. 2, c.1, lett. o) del regolamento 15/R/2006 – "l'Autorità d'Ambito, d'intesa con il comune nel cui territorio ricade l'opera di captazione e sentito il gestore del servizio idrico integrato, o il gestore dell'acquedotto di pubblico interesse d'intesa con il comune nel cui territorio ricade l'opera di captazione". Alla Direzione scrivente, pertanto, in qualità di Autorità competente spetta unicamente il rilascio di provvedimento di definizione dell'area di salvaguardia (art. 2, c. 1, lett. e), a seguito di domanda presentata dal proponente e previa verifica della completezza e conformità della documentazione

ricevuta alle indicazioni di cui all'Allegato D del regolamento 15/R/2006;

- b) *cessazione o variazione di utilizzo del prelievo idrico potabile dei due pozzi;*
- c) *rilocalizzazione dei punti di approvvigionamento mediante la trivellazione di uno o più nuovi pozzi e/o l'individuazione di soluzioni alternative (serbatoio di compenso) necessarie al potenziamento dell'acquedotto comunale, idonee in termini di quantità, qualità e costi di esercizio, in accordo con il gestore del Servizio Idrico Integrato (SMAT S.p.a.); in questo caso il proponente dell'intervento nell'area Continassa dovrà accollarsi l'onere della sostituzione mentre SMAT S.p.a. provvederà a realizzare la/le opera/e di captazione e le infrastrutture di servizio necessarie a collegarla alla rete acquedottistica esistente, previa ridefinizione delle relative aree di salvaguardia ai sensi del regolamento regionale n. 15/R dell' 11/12/2006 e s.m.i.*

L'adempimento di cui al punto b) potrà essere disposto, su richiesta della SMAT S.p.a., dall'Ufficio Risorse Idriche della Provincia di Torino, in ordine all'eventuale variazione di utilizzo dei pozzi (per un uso diverso dal potabile) o alle necessarie indicazioni tecniche di chiusura e messa in sicurezza ai sensi dell'Allegato E del regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R e s.m.i. A seguito del provvedimento della Provincia, con la dismissione all'uso potabile dei suddetti pozzi non troveranno più applicazione le aree di salvaguardia (fig. 1) e conseguentemente decadranno anche i vincoli territoriali della zona di tutela assoluta e della zona di rispetto, nonché la disciplina delle attività consentite all'interno delle stesse zone.

Del suddetto parere è stata data lettura in sede di conferenza dei Servizi, la quale ha espresso assenso all'approccio cautelativo assunto dalla Variante, cioè di salvaguardare oltre alle fasce attualmente vigenti anche le fasce ipotizzate in adempimento al suddetto Regolamento regionale n.15/R dell' 11/12/2006. Il vincolo attualmente vigente verrà meno solo a seguito di approvazione da parte della regione delle nuove ipotesi, in fase di studio e presentazione all'ATO da parte di SMAT, condotte su base "geo-cronologica".

Alla luce di quanto sopra esposto:

- visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
- vista la tipologia del piano in oggetto (Variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R.);
- visti gli esiti della conferenza dei servizi tenutasi in data 7 dicembre 2012 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 la variante non produca incremento significativo degli impatti ambientali rispetto a quelli derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente 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 urbanistiche vigenti;
- rispetto alle vigenti previsioni di piano per l'area, la Variante apporta una riduzione della S.L.P. totale consentita da 50.000 mq (secondo lo Studio di Insieme) a 38.000 mq, con una conseguente diminuzione delle pressioni ambientali e del carico urbanistico.
- 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 la variante 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 l'istanza di variante (prot. 17164 del 12.12.2012) in merito alla compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010.

La variante è formalmente coerente con il vigente PCA, anche se il documento non risponde appieno a quanto richiesto dalle NTA del Piano di Classificazione e, in particolare, si limita a riportare la proposta di revisione per la fase IV, senza sviluppare le fasi II e III, che dovranno essere pertanto integrate.

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 D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;

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

l'art. 74 dello Statuto della Città;

DETERMINA

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., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la Variante parziale al P.R.G., 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 del S.U.E. dovrà essere puntualmente verificata in dettaglio la compatibilità degli interventi rispetto alla salvaguardia dei limitrofi pozzi idropotabili;
- b) Lo stesso strumento dovrà motivare le scelte distributive e precisare le tipologie costruttive. Inoltre dovranno essere esplicitati i criteri progettuali da adottare in base ai quali verrà perseguita un'armonizzazione dell'area dal punto di vista: ambientale, percettivo e funzionale. Si chiede la predisposizione di tavole con viste prospettiche del modello 3D del progetto complessivo montato su immagini fotografiche recenti del sito (allargato ad un intorno significativo), con indicate le opere di mitigazione ambientale previste. Si rammenta, inoltre, che dovranno essere applicati standard di qualità urbana che garantiscano spazi pubblici e l'inserimento coerente con l'intorno già edificato, perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a) miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
 - b) arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
 - c) riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme (parcheggi, servizio pubblico ecc.);
 - d) risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
 - e) riqualificazione energetica, ambientale ed architettonica degli edifici e del territorio interessato.
 - f) risparmio idrico raggruppabili in due modelli principali:
 - interventi per il risparmio idrico nei servizi igienici e nei reparti (rubinetteria a molla, aeratori, scarichi di acqua a doppio flusso etc.)
 - impianti per il riciclo idrico, ovvero per l'utilizzo di acque reflue trattate (es. recupero acque meteoriche)
- c) I previsti nuovi insediamenti dovranno essere in ogni caso subordinati ad una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle

infrastrutture tecnologiche (in particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto); inoltre le nuove tratte infrastrutturali a servizio degli insediamenti previsti dovranno essere coordinate con quanto previsto in merito dal Piano d'Ambito approvato dalla Conferenza dell'Ambito Territoriale Ottimale n.3 "Torinese" (ATO3) ed in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.

- d) Si chiede che venga effettuata una valutazione aggiornata basata su dati quantitativi (flussi di traffico, matrici origine/destinazione, valutazione specifica del traffico nelle ore di punta, ecc.) delle potenzialità di attrazione del traffico privato, considerando le possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe, al fine di poter garantire una buona risposta alla domanda privata con il mezzo pubblico.
- e) Prevedere specifici approfondimenti relativamente ai flussi indotti dalle attività residenziali, terziarie e commerciali e di conferma il nuovo asse di collegamento tra corso Scirea e via Traves. Le immissioni della viabilità interna all'intervento sugli assi principali dovranno essere disimpegnate con opportuni interventi strutturali, evitando l'esecuzione di svolte a sinistra;
- f) prevedere sull'asse Grosseto-Ferrara una pista bidirezionale che si colleghi da un lato all'asse di corso Marche (oggi via delle Primule) e dall'altro all'intervento su corso Grosseto previsto con l'intervento della Torino-Ceres. L'intervento è strategico per il completamento della rete ciclabile prevista nel nuovo Biciplan.
- g) Si dà atto che su tutta l'area dovrà essere predisposta una indagine ambientale conoscitiva della qualità del sottosuolo con approfondimenti dettagliati ai sensi della normativa in materia di bonifica delle ex aree produttive, es. area vasca ex. Mattatoio, o sede di abbandono rifiuti interrati. Le risultanze di tali indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti.
- h) Si richiede nei successivi livelli di approfondimento di considerare prioritariamente l'opportunità di allaccio alla rete del teleriscaldamento Torino Nord nonché l'impiego di teleraffrescamento
- i) Valutare in sede di SUA quanto richiesto dalla Provincia di Torino nel suo parere prot. n. 965097/LB6 del 12 dicembre 2012 in materia di interventi di mitigazione in considerazione della presenza nel PTC2 di una specifica norma sulle mitigazioni e sulle compensazioni (art. 13 NdA - direttiva).
- j) Si richiedono specifici approfondimenti in materia in sede di approvazione di SUA, relativamente alle componenti paesaggistiche, agronomiche d'uso del suolo e delle aree a servizi per verde pubblico e sportivo
- k) prevedere delle aree di parcheggio alla sosta bici in misura non inferiore all'1% della superficie utile lorda oggetto di intervento realizzate al coperto e dotate di dispositivi di sorveglianza/custodia;
- l) devono essere attuate idonee misure di contenimento delle emissioni di polveri dal cantiere,
- m) devono essere adottate tutte le possibili azioni di contenimento dei consumi

- energetici e delle emissioni in atmosfera in fase di esercizio
- n) di rispettare in quanto non contrastanti con le sopraesposte prescrizioni, tutte le indicazioni, prescrizioni, mitigazioni indicate in sede progettuale
 - o) il documento di compatibilità con la classificazione acustica presentato dovrà essere integrato sviluppando le fasi II e III.

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 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

Torino, 14 dicembre 2012

Il Direttore
Direzione Ambiente
dott. Enrico Bayma



CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA
SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 7 DICEMBRE 2012

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 277 AL P.R.G. AREA CONTINASSA.

La conferenza dei servizi è stata convocata, con lettera prot. n. 16462 del 30 novembre 2012 della Vice Direzione Generale Ingegneria – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, per la Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica della Variante Parziale n. 277 al P.R.G. Area Continassa.

Alla conferenza sono stati invitati i seguenti uffici ed Enti:

- **ORGANO TECNICO COMUNALE V.I.A. nelle persone dei Dirigenti (o loro delegati) dei seguenti Settori Comunali:**
 - **MOBILITA'**
 - **SUOLO E PARCHEGGI**
 - **URBANIZZAZIONI**
 - **GESTIONE VERDE**
 - **VERDE PUBBLICO GRANDI OPERE DEL VERDE**
 - **DIREZIONE AMBIENTE**
 - **DIREZIONE URBANISTICA – SERVIZIO PIANIFICAZIONE**
- **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;**

Sono presenti alla conferenza:

- **Federico Saporiti, Dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino;**
- **Giovanni Selvaggi, per Servizio Suolo e Parcheggi della Città di Torino;**
- **Gabriele Pancotti, per Servizio Suolo e Parcheggi della Città di Torino;**
- **Bruna Cavaglià, per Servizio Mobilità della città di Torino;**
- **Ermes Fontana, per Servizio Mobilità della città di Torino;**
- **Patrizia Petrecca, per Servizio Urbanizzazioni della città di Torino;**

- *Rosa Gilardi, per la Direzione Urbanistica della città di Torino;;*
- *Giorgio Morello, per S.M.A.T.;*
- *Manuela Romilda Conte, per S.M.A.T.;*
- *Giuseppe Crivellaro, per A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento di Torino;*
- *Marta Petruzzelli, per Provincia di Torino.*
- **Roberta Carolaci, per Comune di Venaria Reale - SETTORE LAVORI PUBBLICI Servizio Ambiente e Tutela del Territorio;**
- *Roberto Garino, per Trencò/Studio Rolla;*
- *Rachele Michinelli, per Studio Rolla;*
- *Rosamaria Miraglino, per Al Engineering;*
- *Lorenzo Morra, per Ai Studio;*

ooooo ----- ooooo

Preso atto degli uffici ed Enti rappresentati, alle ore 10,20 si dà avvio ai lavori della Conferenza dei Servizi.

All'inizio della discussione, l'Ing. Federico Saporiti, Dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali premette di aver sentito la Soprintendenza che ha comunicato la propria non partecipazione, in quanto intendeva presentare le proprie indicazioni e valutazioni in sede di procedura di specificazione dell'interesse culturale dell'immobile "Cascina della Continassa". Prosegue illustrando lo stato attuale dell' Area Continassa.

L'ambito di intervento è sito nel territorio del comune di Torino, a nord-ovest, al confine con il comune di Venaria, nell'area compresa tra via Druento a nord, Corso Grande Torino ad est, Corso Ferrara a sud e via Traves ad ovest. L'area di trasformazione ha superficie totale di circa 180.000 mq ed è sita nella Circostrizione amministrativa n. 5 di Torino (Vallette - Madonna di Campagna - Borgata Vittoria).

Ad oggi l'area oggetto di Variante è sede dei seguenti elementi:

- Azienda energetica DC (ora IREN), di un'estensione pari a 5.140 mq circa;
- Pala Torino, di 40.530 mq circa;
- Area per spettacoli viaggianti di 14.000 mq circa
- Area per spettacoli all'aperto denominata Arena Rock di 53.970 mq circa;
- Area cascina Continassa di circa 30.400 mq;
- Area di deposito a cielo aperto per magazzino IREN di circa 10.300 mq;
- Area per vasca dell'ex mattatoio di circa 5.900 mq;
- Area adibita a viabilità interna;
- Area adibita a servizi privati di circa 14.350 mq (Variante 236 del PRGC di Torino).

Dal punto di vista normativo l'area è classificata ad Area per servizi, secondo le NUEA del PRGC di Torino, in particolare come "Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa" (art. 19, comma 15).

In particolare il PRGC prevede attualmente le seguenti destinazioni d'uso:

- Area ac: campeggi
- Area as: area per spettacoli viaggianti
- Area t: impianti tecnologici

- Area sp: impianti ed attrezzature sportive (Variante n. 236 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale e attualmente in salvaguardia)
- Zona urbana di trasformazione 4.23

Allo stato attuale l'area oggetto di trasformazione consente una capacità edilizia totale pari a mq 50.000, così come approvato dallo Studio di Insieme del 20 ottobre 2012.

Al fine di consentire l'attuazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di quanto sopra, previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio, sono ammessi, nel complesso della Cascina Continassa, interventi di demolizione, ristrutturazione e completamento con la realizzazione di nuovi volumi mantenendo la "lettura" compositiva dell'impianto originario. I parcheggi dovranno essere realizzati preferibilmente interrati. In alternativa gli eventuali parcheggi a raso, dovranno essere dotati di opportune schermature visive. Dovranno essere garantite le connessioni viabilistiche e ciclopedonali.

L'area di futura proprietà della società Juventus F.C. S.p.A. (di circa 180.000 mq) prevede una SLP totale pari a mq 33.000 con un mix funzionale che, Sede sociale a parte (5.000 mq nel complesso della Cascina Continassa come diritti edificatori già in possesso della società Juventus F.C. S.p.A. e provenienti dall'adiacente Ambito 4.23.), sarà costituito da:

una quota di ASPI pari a mq 21.000 indicativamente suddivisa nelle seguenti destinazioni:

- mq 4.000 attività sportive (Juventus Training Center)
- mq 4.000 destinati a attività per il tempo libero (wellness)
- mq 7.000 destinati ad attività per lo spettacolo (multisala cinematografica, etc)
- mq 6.000 destinati ad attività turistico - ricettiva

mq 12. 000 destinati a residenziale

Nel documento presentato viene dato atto della coerenza con la pianificazione vigente.

L'Analisi dei vincoli ambientali e territoriali esistenti ha evidenziato:

- discarica Barricalla di seconda categoria tipo C per lo stoccaggio definitivo di rifiuti tossici e nocivi sita nel Comune di Collegno, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 24-28286 in data 4 ottobre 1999. All'interno di tale fascia non possono essere localizzate, fino al termine dell'attività della discarica, attività direttamente collegate alla catena alimentare, nonché insediamenti concentrati di popolazione sensibile (per esempio strutture che ospitano bambini, anziani, malati), come specificato nella D.G.R. citata;

Nella discussione che segue viene evidenziato come tale vincolo sia presumibilmente venuto meno, talché per esempio non è più applicato dal limitrofo Comune di Venaria. Nella variante in oggetto esso è cautelativamente richiamato, attestando comunque l'assenza delle tipologie di insediamenti inibite.

- fasce di rispetto dell'elettrodotto ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e s.m.i. (ora D.P.C.M. 8 luglio 2003) inerente la linea elettrica 132kV T923 Borgaro-Lucento ad oggi venute meno a

seguito di interrimento, recepitocosi come modificato in ultimo ;

- fascia di rispetto dell'acquedotto, individuate dall'allegato tecnico di PRG ai sensi del D.P.R. 236/88, abrogato dal D.lgs 11 maggio 1999, n. 152 le cui disposizioni in materia sono ora confluite nell'art. 94 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 (Codice dell'Ambiente). Occorre infine fare riferimento alla L.R. n. 61 del 29/12/2000 e al Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006.

A tal proposito segue approfondita ed esauriente discussione, anche sulla base del parere formulato in merito dalla Regione Piemonte con lettera del 7 dicembre 2012 prot. 20765 anticipata via fax, di cui si è data completa lettura, al termine della quale si esprime assenso all'approccio cautelativo assunto dalla Variante, cioè di salvaguardare oltre alle fasce attualmente vigenti anche le fasce ipotizzate in adempimento al suddetto Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006. Il vincolo attualmente vigente verrà meno solo a seguito di approvazione da parte della regione delle nuove ipotesi, in fase di studio e presentazione all'ATO da parte di SMAT, condotte su base "geo-cronologica". L'Arpa infine evidenzia la necessità di porre la massima cautela nel valutare in sede esecutiva gli impatti sulla falda delle opere e attività che si andranno a realizzare e insediare.

La Variante parziale n. 209, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale 20 dicembre 2010, ha apportato le seguenti modifiche:

- la soppressione della fascia di rispetto stradale relativa al tratto interessato da via Traves, nell'allegato tecnico al P.R.G. tavola n. 7 "Fasce di rispetto". Il PUT della città di Torino, infatti, classifica la via Traves come viabilità di tipo E2 - "Strada urbana di quartiere esistente", collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992. Per tale tipologia viaria la normativa non richiede alcuna fascia di rispetto stradale, né risulta indispensabile il suo mantenimento;
- la soppressione della rappresentazione grafica della linea aerea di elettrodotto e della relativa fascia di rispetto, oltre all'inserimento del nuovo tratto aereo con relativa fascia, nell'allegato tecnico al P.R.G. tavola n. 7 "Fasce di rispetto", in quanto la linea in oggetto è stata traslata ed interrata lungo il sedime stradale della via Traves con raccordo aereo al tratto esistente

Sulla base di quanto presentato si passa a valutare le interazioni tra componenti ambientali e intervento, tra cui:

- ARIA

In fase di esercizio gli impatti dovuti alle emissioni di inquinanti in atmosfera saranno dovuti essenzialmente al traffico veicolare indotto dall'aumento dei residenti, dai clienti del centro sportivo, dell'ASPI e del centro diagnostico, dell'albergo e della sede Juventus.

La Variante non introduce elementi peggiorativi rispetto alle previsioni attualmente vigenti per l'area. Al contrario, la scheda della nuova ZUT proposta riduce l'SLP totale da 50.000 mq previsti nello Studio d'Insieme, a 38.000mq. Questo diminuisce quantitativamente le edificazioni previste, determinando una riduzione degli impatti connessi.

Inoltre viene consegnato e illustrato dai proponenti uno studio integrativo circa la viabilità elaborato sulla base dei monitoraggi eseguiti in adempimento di quanto previsto nel procedimento autorizzativo del limitrofo centro commerciale e sulla base di uno specifico monitoraggio condotto in un'occasione particolarmente critica quale il derby calcistico tenutosi in data 1 dicembre 2012. Da tale documento si evince l'assenza di criticità per gli scenari futuri

evidenziando i contributi positivi della prevista nuova realizzazione di viabilità di collegamento interna all'area.

Tale ultimo aspetto viene sottolineato dal Comune di Venaria che ne evidenzia e raccomanda le ricadute migliorative sul carico di traffico indotto dagli eventi sportivi dello Stadio sulla viabilità limitrofo del comune di Venaria ad oggi non dimensionata per tali fenomeni.

A tal proposito il Comune di Torino dà lettura del parere pervenuto dal Comune di Venaria – Settore Urbanistica, edilizia Privata ed Attività Produttive: “ *in merito agli aspetti legati alla viabilità si chiedono indagini sul maggiore traffico indotto sulla viabilità sovracomunale (...) derivante sia dal nuovo insediamento oggetto della Variante, sia dagli insediamenti esistenti (stadio e centro commerciale), con l'analisi dei maggiori impatti anche sul comune di Venaria Reale. Pertanto si ritiene necessaria la V.A.S. in merito alle ricadute ambientali della Variante 277.*”

Il Comune dichiara la propria non condivisione di quanto richiesto, in quanto legato ad insediamenti e attività oggetto di altri procedimenti, e non motivato dal caso specifico in oggetto. Ribadendo la riduzione di carico urbanistico e conseguente impatto sul traffico rispetto alle previsioni vigenti di PRG, ritiene non corretto correlare il procedimento in oggetto alla annosa problematica dell'impatto sulla viabilità degli eventi sportivi del limitrofo stadio.

In riferimento alla tematica Aria sono individuati, nel documento presentato, gli interventi volti a limitare le emissioni di polveri in fase di cantiere. Per quanto concerne la fase di esercizio le azioni mitigative in favore della riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera saranno legate alla strategia energetica che sarà attuata per l'ambito di intervento. A tal proposito su richiesta della Città di Torino la conferenza ritiene prioritario l'allacciamento degli immobili alla rete di teleriscaldamento e, se fattibile prevedere l'attuazione di teleraffrescamento, rispetto all'ipotesi presentati di trigenerazione.

- **AMBIENTE IDRICO**

Si dà atto che le opere previste non interferiranno con l'acquifero superficiale. Il livello di soggiacenza della falda freatica in tale settore, come confermato dai sondaggi realizzati nelle vicinanze, si colloca infatti a profondità di circa 15-17 m dal piano topografico.

Si evidenzia che nelle vicinanze dell'area di studio sono individuati i pozzi della SMAT ad uso idropotabile, tema già ampiamente discusso.

-

- **SUOLO E SOTTOSUOLO**

La Variante riduce la superficie lorda di pavimento rispetto alle precedenti indicazioni di Piano, vengono comunque individuate opportune misure di gestione e controllo delle attività di cantiere che potranno ridurre l'entità degli impatti tipici di tale fase.

Si dà atto che l'attuazione degli interventi dovrà essere conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di terre e rocce da scavo.

-

- ***USO URBANO DEL SUOLO E SISTEMA DEL VERDE***

Si prevede che nella fase attuativa della Variante, sia prestata la dovuta attenzione alla conservazione e alla valorizzazione del verde esistente, compatibilmente con la realizzazione degli ambiti previsti.

In particolare il progetto di attuazione della Variante dovrà prevedere il progetto delle opere a verde, nel quale saranno indicati gli esemplari arborei esistenti, quelli di cui si prevede l'abbattimento e quelli da conservare, valorizzare ed inserire all'interno del progetto.

La progettazione connessa alla Variante sarà attenta alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo, attuando azioni mitigative a livello progettuale, quali la scelta di pavimentazione permeabile per gli ambiti a parcheggio. In tal senso la scelta di ridurre l'SLP totale da 50.000 mq (Studio di Insieme) a 38.000 mq determina una diminuzione dell'impatto conseguente.

Per quanto attiene invece gli aspetti qualitativi, si evidenzia come le scelte delle specie saranno orientate, anche in accordo con le disposizioni del Regolamento del verde pubblico e privato del Comune di Torino, verso scelte ecologicamente coerenti con il contesto stazionale dell'ambito territoriale di intervento.

L'eventuale interferenza in fase di cantiere con la viabilità ordinaria andrà mitigata mediante un'attenta campagna informativa.

- ***IL PAESAGGIO URBANO***

L'attuazione della Variante comporta in se stessa un miglioramento del paesaggio urbano dell'area, ad oggi fortemente degradato.

Inoltre, la riduzione della S.L.P. consentita sull'area seconda la Variante proposta, determina un carico urbanistico minore sul territorio.

Al fine di assicurare la qualità degli interventi l'attuazione della Variante dovrà garantire:

- L'ampliamento e valorizzazione delle visuali esistenti e l'apertura di nuove visuali,
- L'inserimento di elementi (costruiti o di arredo) gradevoli e fruibili da parte di tutti,
- La rivalutazione di "pezzi" esistenti (volumi, architetture) sentiti come storici e identitari,
- La creazione di poli socializzanti e collettivamente sentiti,
- Il rispetto e accompagnamento di affacci rappresentativi e significanti per il quartiere,
- La facilitazione degli scambi con percorsi pedonali e ciclabili fruibili da tutti e tra loro interconnessi.

Si prevede di creare una permeabilità visiva che congiunge via Traves e Corso Grande Torino. Il progetto tenderà alla realizzazione di volumetrie di diverse altezze permettendo così la creazione di scorci visuali interno-esterno. Altro elemento che contribuirà ad ottenere questo risultato è rappresentato dalle numerose aree a verde previste dalla Variante.

• **ASPETTI SOCIO-ECONOMICI**

L'attuazione della Variante permetterà l'aumento di attrezzature e servizi per i residenti: il progetto prevede la creazione di nuovi spazi pubblici che saranno fruibili dai nuovi utenti e dalla popolazione in generale.

Dal punto di vista economico, la Variante in esame consentirà la localizzazione nell'area di attività commerciali e servizi, con una ricaduta positiva sull'offerta occupazionale, di tipo per lo più stabile e qualificata.

Nel considerare infine le conclusioni di quanto presentato:

l'attuazione delle opere previste nella Variante oggetto del presente Rapporto Ambientale Preliminare:

- 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 urbanistiche vigenti;
- rispetto alle vigenti previsioni di piano per l'area, la Variante apporta una riduzione della S.L.P. totale consentita da 50.000 mq (secondo lo Studio di Insieme) a 38.000 mq, con una conseguente diminuzione delle pressioni ambientali e del carico urbanistico.
- 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.

I partecipanti al tavolo concordano con quanto proposto dalla Città, cioè di ritenere non assoggettabile a VAS la variante presentata riservandosi di verificare l'adempimento delle mitigazioni e prescrizioni indicate e che ci si riserva di indicare (ARPA, Provincia e Comune di Venaria) con specifico parere entro il 13 dicembre p.v. in sede di verifica di assoggettabilità a VAS dello strumento esecutivo che sarà predisposto per la trasformazione dell'area in oggetto.

Pertanto il Comune dà atto, in merito al parere - scritto - contrario del Comune di Venaria – Settore Urbanistica, edilizia Privata ed Attività Produttive, che la posizione prevalente della conferenza è che la Variante in oggetto non sia da assoggettare a Vas, con indicazione delle opportune prescrizioni indicate e che perverranno da parte dei soggetti partecipanti entro il 13.12.2012.

Alle ore 12,50, la riunione viene chiusa.

Allegati al verbale:

parere del Comune di Venaria – Settore Urbanistica, edilizia Privata ed Attività Produttive,
pervenuto il 7 dicembre al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientale con prot. n. 17161
parere Regione Piemonte prot. n. 20765 del 7 dicembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti
Tecnico Ambientali n. 16891 del 7 dicembre 2012)

Visto

Il Dirigente Servizio

Adempimenti Tecnico Ambientali

Ing. Federico Saporiti