



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

IN TORINO Via Padova, 29 L'13 Aprile 2015

OGGETTO: Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) Ambito "9.200 Regaldi" Piano Particolareggiato - Conferenza dei Servizi fase conclusiva valutazione.

La conferenza dei servizi è stata convocata, con lettera prot. n°2550 del 02 aprile 2015 dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, per lo svolgimento delle consultazioni al fine di dare espressione di parere motivato di cui all'art. 15, comma 1, del D. Lgs. 152/2006 a conclusione del processo di valutazione ambientale strategica del Piano Particolareggiato "Regaldi".

Alla conferenza sono stati invitati i seguenti uffici ed Enti:

- REGIONE PIEMONTE Settore Aree Naturali Protette
- Ente di Gestione delle Aree Protette del Po e della Collina Torinese
- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella
- CITTA' METROPOLITANA di TORINO, SERVIZIO TUTELA E VALUTAZIONI AMBIENTALI;
- A.R.P.A Piemonte - Direzione Provinciale di Torino;
- ASL TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio;

- ORGANO TECNICO COMUNALE V.I.A., nelle persone dei Direttori (o loro delegati) delle seguenti Direzioni Comunali:
 - Direzione Infrastrutture e Mobilità;
 - Direzione Urbanistica;
 - Direzione Lavoro, Sviluppo, Fondi Europei e Smart City;
 - Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali;e ne è stata data comunicazione all'Autorità Procedente,

Sono presenti alla conferenza:

Verbaie conferenza dei servizi - pag. 1





CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- **Enrico Bayma, Enrico Gallo, Carletto Zerbini, Emanuela Sposato, Carlotta Deltaglia Donato Fierri** del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali;
- **Sabino Palermo**, per la Direzione Verde Pubblico ed edifici Municipali della Città di Torino;
- **Marta Petruzzelli**, per la Città Metropolitana di Torino, Servizio Valutazioni Ambientali
- **Alessandra Penna**, per l'ARPA Piemonte;
- **Rosa Gilardi, Maria Mossino, Luigi Verardo** per la Direzione Urbanistica della Città di Torino;
- **Elena Bosio, Maria Teresa Massa, Andrea Marchisio**, per la Direzione Infrastrutture e Mobilità della Città;
- **Mirella Iacono, Blandino Aldo**, per la Direzione Ambiente Città di Torino;
- **Giorgio Perna**, per la Direzione Ambiente e Territorio
- **Massimo Burroni, Ernesto Mondo, Giulio Mondini, Elena Berattino Daniele Pirulli, Gabriella Pogliano** Professionisti della proprietà Immobiliare Regio Parco

Alle ore 10:20 Enrico **Bayma** dà avvio ai lavori della conferenza.

Richiama la convocazione del 2.4.2015, dà atto degli uffici presenti ed degli Enti rappresentati e presenta l'ordine dei lavori

Gallo illustra l'iter di procedura ambientale fin ad oggi svolto, richiama pubblicazione ed osservazioni pervenute e in particolare gli esiti del Verbale CdS del 7.9.2011.

Viene chiesto all'Area Urbanistica di presentare le modifiche introdotte al Piano. L'arch **Gilardi** illustra l'iter urbanistico di var 200 e dell'anticipazione PP Regaldi di iniziativa pubblica. Precisa il ruolo dei proponenti privati nel quadro complessivo del Piano. Evidenzia che dal 2011 ad oggi sono stati condotti diversi approfondimenti dei progetti: un concorso di idee con 90 proposte e la redazione di un masterplan urbanistico e finanziario (con focus sulla realizzazione della Linea 2 della Metropolitana) consegnato nel 2013. Evidenzia la rilevanza di progettazione contestuale infrastrutture – urbanistica.

Illustra quindi le nuove elaborazioni del Piano Particolareggiato; le principali novità

Verbale conferenza dei servizi – pag. 2





CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

riguardano:

dimensionamento: riduzione della SLP (5000 mq di superficie in meno)

aspetti commerciali: da L2 urbano periferico ridefinita in L1

riduzione dei parcheggi che non coinvolgono la fascia di rispetto, ma sono posti sopra la struttura commerciale

In merito fascia di rispetto cimiteriale: richiama il parere favorevole ASL, sulla cui scorta la riduzione risulta già approvata dal consiglio comunale *espresso già espresso parere favorevole*

Nel primo isolato non è presente solo attività commerciale: si è scelto un fronte di residenze e strutture commerciali minori sulla Via Regaldi (UI1)

Le UI 2 e UI3 si affacciano entrambi sulla Via Regaldi e la UI3 anche sul nuovo parco lineare.

In merito alla anticipazione, non è immaginabile la partenza contestuale di tutta variante 200 (che prevede in totale 1 milione di m2 di aree in trasformazione); anche a Variante approvata si procederà per lotti successivi, indipendentemente dalla definizione "giuridica" di anticipazione.

La trasformazione prevede la realizzazione di una piazza centrale, di ricucitura con il quartiere esistente (in particolare per la viabilità); nuovi isolati, con isolati a mobilità lenta (pedonale, zone 30); mobilità rilevante ai margini.

In corrispondenza della piazza è prevista la realizzazione di una della fermate della Metropolitana linea 2.

L'adeguamento della fascia cimiteriale è stata richiesto ai sensi della 166/2002, con parere ASL favorevole (anche in regione delle monumentalità dell'area cimiteriale e conseguenti ridotte inumazioni); in ragione del progetto urbanistico di iniziativa pubblica con realizzazione di opere pubbliche, il consiglio comunale ha approvato la riduzione della fascia, sentita anche AFC per ciò che attiene alla non necessità di ampliamento.

Burroni: precisa le tipologie previste in seguito al progetto Metamorfosi e Master Plan L'anticipazione consentirà la cessione gratuita del trincerone (102.000 mq. di aree bonificate) permettendo l'avvio dei lavori per la metropolitana.

L'area presenta delle trame irregolari: è la viabilità principale che ha determinato il disegno dei lotti; la nuova piazza costituisce una cerniera tra la presente attuazione e le successive.

Viene presentato il progetto e la sua articolazione in UI
UI1 37000 mq SLP, 19000 aspi, 14000 residenziale: su via Regaldi ed edificio alto (58 m) sull'angolo tra via Regaldi e corso Novara (a fronte della riduzione di SLP)

Verbale conferenza dei servizi - pag. 3

[Handwritten signatures and stamps]





CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

integrazione tra piastra commerciale e residenza: localizzazione L1, piena integrazione
facciata fotovoltaica sul parco;

permeabilità di accesso al parco

1a fase della sistemazione a parco sarà temporanea ; resta alla città studiare e realizzare la
soluzione definitiva

morfologie determinate anche da movimentazione terre

UI3: residenziali , ASPI al piede, permeabilità

10% di social housing o residenza universitaria

UI 2: chiude la composizione urbana; per salvaguardare le visuali verso la collina (attraverso
varchi visuali)

Il Piano dà una composizione complessiva; i dettagli saranno definiti in fase di autorizzazione
e permessi di costruire

Gli edifici vedranno altezze maggiori verso la via Regaldi, degradanti verso il Parco

È attiva la richiesta di autorizzazione commerciale in deroga; l'edificio commerciale ha
ricevuto pre-valutazione ITACA 3 ; per gli edifici è previsto il raggiungimento di ITACA 2.5

Gilardi: osserva che è previsto un piano di coordinamento per controllare e verificare le
singole istanze in termini di coerenza e stato di avanzamento.

I lotti sono organizzati in modo da garantire la funzionalità e l'autonomia della OOPP previste

Mondo: presenta gli interventi sulla viabilità previsti nell'ambito di UI 1:

Regaldi: nuova sezione; incrocio con rotatoria, sistemazione del controviale di corso Novara
con ingresso e uscita al centro commerciale, accessi su via Regaldi e via Pacini

Mezzi pesanti svincolati dall'accesso ai parcheggi al CC

Burroni: per i rifiuti raccolta interrata delle aree residenziali, in alternativa alla raccolta
pneumatica; localizzazioni da studiare in collaborazione con Amiat, in relazione alla qualità
del progetto della via Regaldi

Per il CC gestione e smaltimento autonoma; l'area di scarico è schermata e protetta

Mondo: illustra il funzionamento delle operazioni di scarico e scarico; la posizione degli
accessi.

Elena Berattino: illustra i documenti ambientali di integrazione inviati

Un'analisi sintetica di riscontro delle osservazioni pervenute organizzato in stato attuale;
proposta PP; sintesi dei contributi; risposta dal Piano presentato

Sintesi degli allegati ambientali non già allegati al Piano , ma che costituiscono documenti di
lavoro per formulare la risposta alle osservazioni:



Verbale conferenza dei servizi – pag. 4



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento di Piano di Monitoraggio: cantiere e esercizio ; legame con Itaca URBE
Integrazioni acustiche

Mondini:

per la verifica della sostenibilità del piano: indicatori e sistemi di monitoraggio ricavati da protocolli ITACA e LEED

I due protocolli vanno integrati , formulando un piano di monitoraggio ad hoc

Rapporto di stretto legame con VAR200: coordinamento con il processo di valutazione di VAR 200

Risolve le problematiche di impatto visivo; individuate le forme migliori per ridisegnare un inserimento; evidenzia l'opportunità di localizzare i parcheggi sopra la struttura.

Penna: chiede chiarimenti sui protocolli utilizzati (ITACA sintetico o ITACA 2011).

Gilardi: precisa che manca un sistema integrato europeo di valutazione; per il commerciale è obbligatorio l'applicazione di ITACA.

Bayma chiede chiarimenti sulle superfici commerciali.

Burroni: precisa che sono previsti complessivamente 12.000 m2 SLP vendita

Penna: chiede chiarimenti sulle superfici dedicate a fotovoltaico

Burroni: precisa che sono previsti complessivamente circa 19.000 m2 tra copertura e facciate; è altresì previsto un tetto verde di circa 19000 m2

Palermo: chiede dettagli sulla modellazione delle aree; attraversamento della via Pacini; gestione e manutenzione da regolare in convenzione; uso dei canali

Mossino: può essere prevista in convezione la manutenzione, pur senza prevedere l'assoggettamento

Berattino: la viabilità di attraversamento è necessaria per garantire la funzionalità della viabilità ; le soluzioni finali possono prevedere passerella pedonale e ciclabile. Dettagli da demandare a fasi successive di progettazione del parco, da finanziare con oneri di urbanizzazione

Anche sulla modellazione la soluzione è solo un'ipotesi, vista la temporaneità del parco.

Burroni: illustra gli aspetti relativi al progetto delle opere di urbanizzazione sul parco.

Verbale conferenza dei servizi - pag.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Gilardi: richiama la presenza di un attraversamento pedonale dal quartiere storico verso il Parco.

Bosio: sulle piste ciclabile, chiede un approfondimento sul progetto per la risoluzione di alcune criticità
Richiede una verifica delle continuità della sezione del controviaie.

Burroni: richiama che è in corso un approfondimento tenendo conto anche degli impatti sul verde; si prevedono anche tagli e ripiantumazioni di specie arboree.

Mondo: le modifiche richieste per le piste ciclabili sono fattibili dal punto di vista mobilità.

Bosio: Percorso pedonale baricentrico nel parco potrebbe non essere utilizzato; non coordinato con gli attraversamenti esistenti.

Gilardi: il passaggio deve essere sul prolungamento della via Mottalciata; lo scenario sul verde è modificabile.

Bayma: chiede l'illustrazione degli scenari del progetto di bonifica

Pogliano: area in parte soggetta a procedimento di bonifica dal 2006
Iter lungo; il progetto di bonifica è strettamente legato al progetto dell'area, per via di progetti di messa in sicurezza. Per la progettazione, si prevede di recuperare in situ la maggior parte degli scavi edilizi.

Occorre gestire:

ballast serpentinitico: proposto di collocare al di sotto del contro commerciale; sarà presentato il progetto prima degli interventi
volumi UI di scavo: rimodellazione sul parco; evidenzia le problematiche di gestione, erodibilità;

successivamente saranno studiate le soluzioni per la messa in sicurezza
il terreno si può recuperare; occorre studiare le soluzioni tecniche

Nel 2013 è stata presentata proposta di ripimentrazione del sito: sarà presentato un piano di caratterizzazione entro 1 mese; saranno effettuate indagini ed aggiornata l'analisi di rischio; presentato un primo progetto di bonifica relativo all'UI1: bonifica per terreni e messa in sicurezza del ballast; progetto di recupero del materiale

Per il ballast 40-41000 m³ relativi a tutto il comparto e trincerone

Fierri: il terreno si presenta misto a scorie di fonderie su alcune parti del sito.



Verbale conferenza dei servizi - pag. 6



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Pogliano: le scorie presentano elevate concentrazioni di metalli pesanti non biodisponibili

Le quantità relative al primo lotto sono stimate in 10000 m3

Previsto capping permeabile; la falda (- 11 m) non presenta evidenze di contaminazione ;

Deltaglia: chiede dettagli sulle volumetrie in relazione ai diversi lotti

Pogliano: rileva difficoltà nel coordinare gli scavi e la gestione delle volumetrie; sul lotto 1 sono possibili sistemazione per circa 25.000 mc. con probabile materiale in esubero da gestire.

Gilardi: la soluzione morfologica è confermata per gli altri lotti

Palermo: chiede dettagli circa la compatibilità delle quote della viabilità con la quota del capping e circa il collegamento tra interventi, anche in ragione del telo.

Penna: chiede di illustrare le interferenze tra residenze e centro commerciale e altezza delle colline.

Burroni: esclude interferenze; le colline saranno di altezza prevista 5 m.

Fierri: precisa che gli scenari di messa in sicurezza sono stati presentati senza il confronto con soluzioni alternative tecniche economiche.

Pogliano: la fattibilità delle alternative potrebbe non risultare compatibili con i tempi della attuazioni.

Palermo: chiede se la presenza di scorie implica vincoli gestionali al parco.

Fierri: in generale la messa in sicurezza prevede dei vincoli; la loro definizioni è rimandata all'approvazione del progetto di bonifica.

Gilardi: chiede di distinguere tra vincoli tra gestione ordinaria e straordinaria; il progetto dovrà escludere vincoli sulla gestione ordinaria

Fierri: vincoli certi sin da ora sono dati dal monitoraggio e dai ripristino degli spessori.

Gallo: chiede chiarimenti sulle previsioni di traffico, evidenziando un rilevante incremento dei flussi previsti dagli studi del 2011 a quelli del 2015 generati da un aumento dei parcheggi tra l'ipotesi L2 e L1

Verbale conferenza dei servizi - pag. 7



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Mondo: sarà condotta una verifica

Blandino: chiede dettagli sulle soluzioni per il riscaldamento.

Berattino: sono previste centrali termiche per ogni edifici e predisposizioni per il teleriscaldamento

Alle ore 12,10 circa i progettisti e consulenti della proprietà, conclusa l'illustrazione, lasciano la conferenza.

Gallo: dà lettura dei pareri pervenuti da ASL, Ente Parco, Regione Aree Protette
Evidenzia carenze di coordinamento tra previsioni del PP Regaldi e VAR 200, già richieste in fase di scoping, sia per ciò che concerne il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale che per quanto riguarda dati di inquadramento come gli scenari di viabilità

Penna: osserva che il parco ha valore come parco urbano, ma non di valore ecologico come dichiarato nel rapporto ambientale

Gilardi: conferma che il parco ha valore di connessione di verde urbano.

Penna: in merito alle bonifiche, manca una verifica diretta in sito di ARPA; per il ballast, la destinazione appare in linea di massima accettabile.
Per le colline, non si può escludere l'uso di argilla per la messa in sicurezza.

Fierri: evidenzia la difficoltà di coordinare progetto urbanistico e progetto di bonifica.

Penna: occorre evidenziare le necessità e gli obiettivi di qualità per il parco, cui ispirare le azioni i progetti di bonifica.

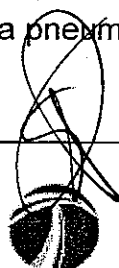
Gilardi: evidenzia l'esigenza morfologica di modellazione con movimentazione delle quote, anche per la percezione dell'altezza degli edifici

Palermo: evidenzia i vincoli che possono derivare dai diversi progetti di bonifica

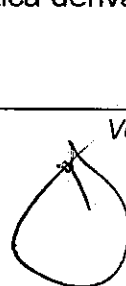
Penna: chiede conferma dell'incremento possibile del 15% di altezza per gli edifici, da applicare ai due edifici oltre ai 60m

Prende atto della non fattibilità della raccolta pneumatica dei rifiuti

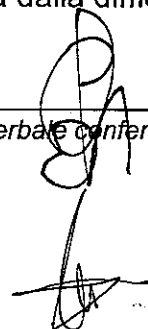
Gilardi: chiarisce che il vincolo alla raccolta pneumatica deriva dalla difficoltà nel coinvolgere



TORINO
2015
CAPITALE
EUROPEA



Verbale conferenza dei servizi – pag. 8



CDT





CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

UFFICIO V.A.S. – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

il quartiere storico e nell'individuare le centrali di raccolta

Penna: evidenzia la necessità di rivedere gli obiettivi del Rapporto di Ambientale alla luce della nuova proposta di Piano; chiede chiarimenti circa l'accessibilità ai servizi scolastici

Gilardi: dai tavoli di approfondimento non è emersa la necessità di integrazione dei servizi per quest'ambito; necessità invece di spazi multifunzionali per servizi; è prevista la realizzazione sulla futura piazza di spazi di 1000 mq per servizi da realizzarsi a carico dei proponenti

Penna: prende atto dell'eliminazione del parcheggio di interscambio; evidenzia che il piano di monitoraggio sarà da calibrare su ITACA

Gallo: evidenzia come opportunità l'applicazione sperimentale del procollo itaca urbe all'ambito, dando seguito a quanto avviato con il progetto CLUE

Petruzzelli: precisa che non è stato possibile esprimere parere per i tempi ristretti; chiede dettagli sulla relazione del QNE, già richiesta; il tavolo QNE è citato nei documenti, ma non è evidente l'apporto al progetto in esame

Gilardi: evidenzia che il Piano è stato solo presentato al tavolo QNE; evidenzia il ruolo della Città Metropolitana nel coordinamento con le trasformazioni in atto

Bayma: chiede un aggiornamento sulla procedura urbanistica

Gilardi: richiama i tempi previsti per la procedura urbanistica; passaggio in giunta il 21 aprile e successiva commissione per il 30 aprile.

Bayma: riconvoca la conferenza per il 28.04; prevede un tavolo tecnico per il giorno 21.04, anche in presenza dei progettisti.

Alle 12:55 la conferenza si conclude .

Alessandro Penna
Gallo
Penna
Berattino
Gallo del Togli
Adamo
Bayma
Gallo
Penna
Adamo
Gallo
Penna
Adamo

Verbale conferenza dei servizi – pag. 9



