

Protocollo n. 062936/2015/LB8-Tit.: 10.4.2

Torino, 27 Aprile 2015

Il n. di protocollo deve essere citato nella risposta

*Sc. Zerbini*

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali

Prot. n. 3336 del 29 APR. 2015

Tit. 6 Cl. 40 Fasc. 15/51

Ex Tit. Cl. Fasc. /

**Comune di Torino**

Divisione Ambiente

Settore Ambiente e Territorio

via Padova, 29

10152 TORINO

fax 011.4426562

**OGGETTO:** Piano particolareggiato di recupero PPR "Regaldi" in Variante al PRG del comune di Torino – Procedura di VAS – Fase di Valutazione.

Proponente: la proprietà Immobiliare Regio Parco S.r.l.

**Integrazioni al RA di aprile 2015**

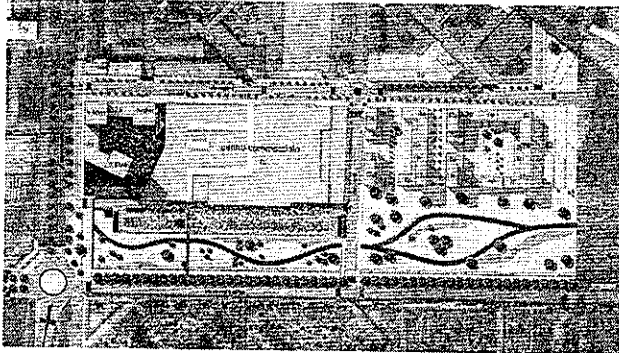
#### Contenuti delle integrazioni

La proposta integrativa del Comune di Torino per il P.P. Regaldi pervenuta con nota prot.2550 del 02/04/2015 sul P.P. adottato, prevede le seguenti modifiche sulle 3 unità di intervento (U.I.) :

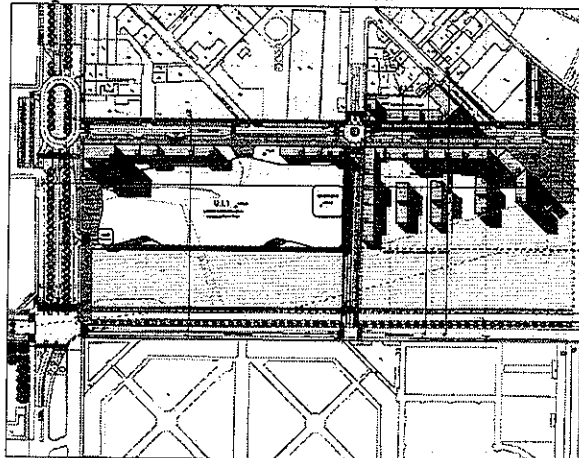
- UI1 compresa tra Corso Regio Parco, Corso Novara ed il prolungamento delle Vie Pacini e Regaldi, in cui si collocano le funzioni prevalentemente commerciali ASPI associate ad una quota di destinazione residenziale. Gli edifici destinati prevalentemente a residenza non sono più concentrati sull'angolo di corso Novara (prima tre edifici a torre), ma sormontano in parte il corpo di fabbrica commerciale lungo via Regaldi con altezza massima 9 piani fuori terra, con il piano terra connotato da un fronte commerciale, e la piastra commerciale destinata ad accogliere il centro commerciale (Localizzazione L1 invece della precedente L2) con altezza massima di mt. 16.90 in corrispondenza dei locali tecnici accessibili da Via Pacini, mentre l'angolo tra il corso e via rimane sottolineato da un unico edificio con tipologia a torre, con altezza massima di 18 piani;
- UI2 e UI3 con carattere prevalentemente residenziali con sviluppo su Via Regaldi ed articolazione aperta verso il parco lineare di nuova realizzazione. Gli edifici previsti in questi due ambiti hanno altezze più contenute (max 9 piani fuori terra) ad eccezione dell'edificio che segna l'intersezione tra Via Regaldi e la piazza Ristori, che si sviluppa in modo simmetrico rispetto all'altra torre in affaccio su Corso Novara, per rafforzare il ruolo dell'angolo tra via Mottalciata e via Regaldi, nonché l'affaccio sulla nuova piazza Ristori, che quindi si potrà sviluppare anch'esso fino a 18 piani fuori terra;
- UI 2 è volta espressamente a operare la ricucitura con il tessuto consolidato posto ad ovest, infatti completa, oltre alla viabilità ora interrotta, l'isolato fra le vie Quittengo, Pacini e Regaldi, mediante la realizzazione di corpi di fabbrica in linea;

- UI 3 assume il ruolo di elemento di transizione fra la nuova via commerciale e il parco lineare. Nell'UI 3 è dunque stata ridefinita la forma dell'isolato, la sua conformazione ora presenta una edificazione con uno sviluppo di tipo urbano come cortina edilizia continua rivolto su via Regaldi e una articolazione aperta verso il parco di nuova realizzazione.

Variante del PPR adottata



Proposta di variante in modifica



### DATI DI PROGETTO

Nelle previsioni del P.P. adottato, l'Ambito 9.200 prevedeva una SLP totale pari a circa mq 85.114, incrementabile, con l'utilizzo della SLP generata dalle aree a parco, fino ad un massimo complessivo di circa mq 88.860. Le presenti integrazioni riducono la SLP totale in progetto da mq 85.114 a mq 81.026 (con una riduzione di 4.088 mq).

Pertanto l'Ambito 9.200 prevede nella modifica una SLP totale di circa mq 81.026 incrementabile, con l'utilizzo della SLP generata dalle aree a parco, fino a un massimo complessivo di circa mq 85.707 secondo le modalità descritte in precedenza.

Il relativo mix funzionale rimane fissato entro i seguenti limiti: massimo 60% di SLP destinato a residenza, minimo 40% destinato ad attività di servizio alle persone alle imprese (ASPI) e Eurotorino.

La dotazione complessiva di aree destinate a servizi pubblici per l'Ambito sottoposto a P.P., per le destinazioni d'uso ammesse è pari a mq 78.127, di cui mq 59.425 a raso e mq 18.702 in struttura. I servizi pubblici di progetto si completano con una porzione da ricavare negli edifici in affaccio sulla piazza Ristori per una superficie pari circa mq 1.000 da dedicare a spazio polivalente. La realizzazione di tale servizio è prevista a cura e spese degli operatori privati.

In considerazione della complessità degli interventi e del loro sviluppo, è stato introdotto uno specifico strumento per il governo della trasformazione denominato Progetto di Coordinamento (P. di Co.).

## **Istruttoria**

Dai documenti di natura ambientale inviati in data 2 aprile 2015, si sottolineano le tematiche ambientali a livello metropolitano che necessitano di successivi approfondimenti:

### **1) Coerenza con la Variante Strutturale n. 200 al P.R.G.C.**

Si ritiene critico da un punto di vista procedurale quanto già espresso nel precedente parere del 2011, in merito ad anticipare tale Piano Particolareggiato attuativo al piano sovra-ordinato "Variante Strutturale n. 200 al P.R.G.C." e al più vasto Progetto preliminare della Variante Strutturale n. 200 al P.R.G. per la "Linea 2 Metropolitana e Quadrante Nord-Est di Torino"; tali procedimenti risultano tuttora in corso per la procedura di VAS. Permangono quindi strategie a scala vasta non ancora approvate, ma contenute nel presente Piano Particolareggiato, questo non consente di valutare la coerenza esterna e quindi la sostenibilità degli interventi proposti dal presente P.P. Ad esempio nel documento presentato non risulta valutabile la sostenibilità tra la soluzione del parco lineare e le opere infrastrutturali dalle linea 2 Metropolitana: dagli elaborati si riscontra la sovrapposizione del tracciato della Metro con la sistemazione del parco lineare, ma attualmente manca una verifica sul coordinamento dei due interventi (cronoprogramma, disposizione delle aree, problemi di interferenza con la falda, terre e rocce di scavo ecc.).

Si ribadisce pertanto l'importanza, a livello di scala vasta, di riportare anche nel tavolo istituzionale del "Quadrante Nord-Est", le tematiche del presente P.P.R. su tutti i sistemi a rete: mobilità/traffico, acqua (prelievi e qualità), risorse energetiche, rifiuti, ecc., al fine di favorire un coordinamento sullo stato di avanzamento dei singoli progetti nello sviluppo unitario del quadrante Nord-Est della città metropolitana di Torino.

### **2) Bonifica e gestione dei materiali da scavo**

Si ribadisce quanto già espresso nel precedente parere prot. 0520364/2011 del 15/06/2011, ovvero che gli interventi previsti fanno riferimento a ambiti soggetti alle procedure di Bonifica dei siti inquinati previste dalla normativa vigente.

Vista l'importanza di tale tematica, si ritiene che essa debba essere citata esplicitamente nelle N.d.A. prevedendo che, fatto salvo quanto stabilito nell'ambito della procedura di bonifica avviata, di competenza Comunale, il rilascio del permesso di costruire, qualora non sia già stata ottenuta la Certificazione di avvenuta bonifica ai sensi dell'art. 248 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., sia almeno subordinato all'approvazione, da parte del Comune medesimo, del Progetto Operativo di bonifica o Messa in Sicurezza Permanente, ai sensi dell'art. 242, relativo non solo alla matrice terreno, ma anche alle eventuali acque sotterranee inquinate, nonché alla conseguente prestazione delle Garanzie Finanziarie da parte del proponente. Nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire dovrà, in particolare, essere valutata la compatibilità delle future opere edificatorie con gli

interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente approvati e con i relativi sistemi di monitoraggio, nonché con gli eventuali vincoli e limitazioni d'uso previsti dagli interventi di bonifica medesimi.

E' fatta salva per il proponente la possibilità di applicare le nuove procedure semplificate di bonifica previste all'art 242 bis, qualora ne ricorrano le condizioni, tenendo comunque conto che tali procedure richiedono la rimozione delle matrici ambientali inquinate fino al rispetto dei limiti tabellari (CSC) e non prevedono la possibilità di messa in sicurezza permanente.

Per quanto riguarda la gestione dei **materiali da scavo**, dovrà essere presentato un apposito "piano di gestione" che indichi le modalità adottate nei diversi regimi previsti (utilizzo nel sito di produzione, gestione come rifiuto in sito esterno, gestione come sottoprodotto in sito esterno) e le eventuali modalità di deposito intermedio; si ricorda che, qualora alcune opere previste siano sottoposte alle procedura di VIA (quindi non di semplice Verifica), la gestione del materiale di scavo come sottoprodotto presso un sito esterno, in volume di scavo superiore a 6000 m<sup>3</sup>, dovrà prevedere la presentazione e l'approvazione, nell'ambito della procedura di VIA medesima, del Piano di Utilizzo previsto dal D.M. 161/2012. In caso diverso dalla procedura di VIA, l'utilizzo presso un sito esterno del materiale di scavo come sottoprodotto potrà seguire le procedure previste dall'art. 41-bis, del D.L. 69/2013, convertito con L. 98/2013, qualora ne ricorrano le condizioni.

Si ricorda inoltre che, in caso di presenza di materiali di riporto, al fine di una sua gestione o mantenimento all'interno del sito, al di fuori del regime dei rifiuti, dovranno essere effettuate le verifiche previste all'art. 41 del D.L. 69/2013, convertito con L. 98/2013, con particolare riferimento al test di cessione ex DM 05/02/1998.

### **3) Rete di teleriscaldamento**

In relazione al teleriscaldamento, considerato che, seppure in ritardo rispetto a qualche anno fa, è tuttora valida l'ipotesi di estensione della rete di teleriscaldamento nell'area Nord-Est di Torino con la realizzazione di una centrale di integrazione e riserva in via Botticelli, e visto che nelle integrazioni i fabbricati in progetto prevedono la predisposizione all'allacciamento a tale impianto, occorre inserire nelle NdA un obbligo di allacciamento alla rete nel momento in cui essa sarà operativa.

### **4) Trasporto pubblico/mobilità**

In relazione ai tempi non ancora definiti per la realizzazione della Linea Metropolitana 2 (procedura ancora in corso), ma prevista nel presente P.P. con due fermate una in piazza Novara e l'altra in Piazza Ristori, e visto il nuovo carico antropico del PP di circa 1500 abitanti, con traffico massimo di 1.136 veicoli/ora in ingresso ed in uscita dalla struttura commerciale, si intende ribadire la necessità di individuare servizi di trasporto pubblico di superficie che possano supplire nel periodo transitorio la mancanza del servizio della Linea Metropolitana 2.

Oltre a quanto sopraindicato in merito ai mezzi di trasporto pubblico, si ritiene siano

da prevedere servizi quali il bike-sharing ed il car-sharing e la realizzazione di piste ciclo-pedonali interconnessi con l'esistente e il previsto (vedi anche il collegamento con il parco del Meisino confluenza Po-Stura).

#### **5) Aumento del carico antropico**

Il nuovo insediamento, per quanto sia ispirato ai più recenti dettami dell'architettura sostenibile e del contenimento energetico, implica un consistente numero di nuovi abitanti (1500 ab) con carichi di consumi idrici ed energetici non indifferenti. 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 in progetto dovranno essere coordinate con quanto previsto in merito, dal Piano d'Ambito approvato dalla Conferenza dell'Ambito Territoriale Ottimale n. 3 Torinese (con particolare riferimento alla capacità dell'impianto di depurazione di riferimento) e, in ogni caso, dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.

#### **6) Mitigazioni e compensazioni**

Gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione del presente PPR, dovranno essere prioritariamente mitigati/compensati secondo i criteri definiti dal Rapporto stesso e secondo le indicazioni che saranno valutate successivamente nell'ambito del Progetto di Coordinamento (P.di Co.) e parallelamente ai tavoli intersettoriali del quadrante Nord-est dell'area metropolitana.

Le aree oggetto di compensazione e/o mitigazione dovranno essere recepite e cartografate all'interno del processo di variante e nelle N.d.A. e sottoposte a forme di tutela tali da rendere durevoli nel tempo gli effetti compensativi/mitigativi per le quali sono state individuate.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti

Il Dirigente del Servizio  
*dott.ssa Paola Molina*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100