



suw

URGENTE

**Sede Legale e Uffici**  
 Via Nelson Mandela n. 4  
 13100 VERCELLI (VC)  
 Tel 0161 299111  
 Fax 0161 299124

Vercelli, li 3 ottobre 2016

Spett.le  
**CITTÀ di TORINO**  
 Direzione Territorio e Ambiente  
 Area Urbanistica  
 (Autorità Procedente)  
 Via Meucci n. 4  
 10121 **TORINO**

Spett.le  
**CITTÀ DI TORINO**  
 Direzione Territorio e Ambiente  
 Area Ambiente  
 (Autorità Competente)  
 Via Padova n. 29  
 10155 **TORINO**

SPOSATO / ZERBINI  
 Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali  
 Prot. n. 8078 del - 7 OTT. 2016  
 Tit. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_  
 Tit. 6 a. 90 Fasc. 15/97

Prot. 673 GN/sg

**Oggetto:** Piano Esecutivo Convenzionato in "Zona Urbana di Trasformazione – Ambito 16.34 Mirafiori A" – Rif. Avviso sul BU 31 in data 04/08/2016 di pubblicazione e deposito, ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. – **Osservazioni in materia urbanistica e di VAS.**

La scrivente **NOVA COOP Società Cooperativa**, con sede in Vercelli (VC), Via Nelson Mandela n. 4, Codice Fiscale e Partita IVA n. 01314250034, in persona del Sig. Giuseppe NICOLO, nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione legale rappresentante *pro-tempore*,

**avendo preso visione**

dell'Avviso di pubblicazione e deposito del Piano Esecutivo Convenzionato in "Zona Urbana di Trasformazione – Ambito 16.34 Mirafiori A", ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., come in oggetto meglio indicato,

**nel perfetto rispetto del termine**

all'uopo fissato di 60 (sessanta) giorni dalla sovra richiamata pubblicazione sul BU 31 in data 04/08/2016 del precitato Avviso,

si prega quivi presentare le allegate



---

**Sede Legale e Uffici**  
Via Nelson Mandela n. 4  
13100 VERCELLI (VC)  
Tel 0161 299111  
Fax 0161 299124

**osservazioni**

scritte che, essendo pertinenti all'oggetto del procedimento, le Spett.li Autorità  
Procedente e Competente in indirizzo hanno l'obbligo di valutare, ex art. 10 della L.  
n. 241/1990 e s.m.i..

Con deferenti saluti.

Allegati: ut supra.

NOVA COOP SOCIETA' COOPERATIVA

Il Vice Presidente  
(Giuseppe Nicolo)



Torino, li 3 ottobre 2016

Spett.le  
CITTÀ DI TORINO  
Direzione Territorio e Ambiente  
Area Urbanistica  
(Autorità Procedente)  
Via Meucci 4  
10121 TORINO

8678 - 7 OTT. 2016

6190 - 15 97

Spett.le  
CITTÀ DI TORINO  
Direzione Territorio e Ambiente  
Area Ambiente  
(Autorità Competente)  
Via Padova 29  
10155 TORINO

**Oggetto:** Rif. Avviso di pubblicazione e deposito ai sensi degli artt. 13 e 14 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. del Piano Esecutivo Convenzionato in "Zona Urbana di Trasformazione – Ambito 16.34 Mirafiori A" – **Osservazioni in materia urbanistica e di VAS.**

Lo scrivente Arch. Marco BOSIO, Codice Fiscale BSOMCR66C25L219A, nato a Torino il 25/03/1966, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 3659, dello STUDIO GRANMA Architetti Associati, con sede in Via Maria Vittoria n. 35, 10123 Torino (TO), nella sua qualità di professionista incaricato dalla **NOVA COOP Società Cooperativa**, con sede in Vercelli (VC), Via Nelson Mandela n. 4, Codice Fiscale e Partita IVA n. 01314250034, per la formulazione delle osservazioni al Piano Esecutivo Convenzionato e alla relativa fase di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica in oggetto, esaminata tutta la documentazione come *infra* meglio indicata, si prega con la presente, in evasione dell'incarico ricevuto, dedurre ed esporre rispettosamente quanto segue, da valere quale rituali

### **Osservazioni**

#### **Premesse di ordine generale**

- a) La Regione Piemonte, tramite Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., la Città di Torino, tramite la Finanziaria Città di Torino, la Città Metropolitana di Torino e Fiat Chrysler Automobiles S.p.A., tramite FGA RES S.p.A., hanno acquisito nel 2005 parte delle aree dismesse del Comprensorio Mirafiori, per una superficie complessiva di circa 300.000 (trecentomila) metri quadrati, al fine di valorizzarle e



riqualificarle secondo gli indirizzi programmatici definiti dagli Enti Locali, costituendo per lo scopo la società Torino Nuova Economia S.p.A.

- b) La Regione Piemonte, la Città Metropolitana di Torino, la Città di Torino, il Politecnico di Torino e T.N.E. S.p.A. hanno sottoscritto, in data 12 luglio 2007, l'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione del Centro del Design sull'area Mirafiori "Zona A", ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n. mecc. 2007 04739/009 del 23/07/2007, che definisce per dette aree, tra cui quelle dell'Ambito U.M.I. A4, le destinazioni d'uso e le quantità edificatorie realizzabili.
- c) In data 16 marzo 2011 è stato sottoscritto, dai medesimi soggetti, l'Accordo di Programma in Variante Urbanistica che prevede l'individuazione della nuova "Zona Urbana di Trasformazione – Z.U.T." Ambito 16.34 Mirafiori – A e che, relativamente all'Ambito U.M.I. A4, stabilisce una capacità edificatoria massima pari a 38.000 mq di slp con destinazione A.S.P.I., finalizzati, come indicato al punto 5 dell'A.d.P., alla *realizzazione di un centro polifunzionale per Attività di Servizio alle Persone ed alle Imprese con dimensione non inferiore a 36.000 mq per le attività commerciali e relativi standard pubblici e privati*. Nell'Accordo di Programma sono, inoltre, comprese Tavole per le regole di progettazione (All. 19 P.U.E.) che, ancora per l'Ambito sopra richiamato, prefigurano la realizzazione di una struttura a piastra pluripiano, adatta in modo non equivoco allo sviluppo di una struttura commerciale complessa. A questo proposito la Relazione illustrativa alla Variante al P.R.G. in Accordo di Programma A46 – Modifica all'Accordo di Programma "Centro del Design" – Ambito Mirafiori - A fornisce le seguenti indicazioni:

*Rispetto alla Variante n. 160 al P.R.G. adottata il 2 marzo del 2009, in fase di approvazione e attualmente in regime di salvaguardia, l'insediamento commerciale analizzato, non ricade all'interno di addensamenti commerciali e potrebbe rientrare tra quelli compatibili in una localizzazione commerciale urbana non addensata L1, la quale, quando non espressamente individuata, è riconoscibile per iniziativa di chiunque ne abbia interesse secondo le modalità previste dall'art. 12 della D.C.C. del 12/03/2007, in applicazione dell'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e degli articoli 26 e 27 in ordine alla regolamentazione delle aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità, secondo le modalità previste dagli stessi, nonché dell'art. 14 del nuovo Allegato C alle N.U.E.A.*

- d) T.N.E. S.p.A., in data 19 giugno 2015 (protocollo edilizio n. 2015-14-11095 del 18 giugno 2015), ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in attuazione del P.R.G. vigente.

## **1. Riconoscimento della piena ammissibilità urbanistica per la realizzazione di un insediamento commerciale, ai sensi delle disposizioni regionali - Legge Regionale 28/99 e DCR 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i. in attuazione del D.lgs. N 114 DEL 31/03/1998**

### **Premesse**

- a) In data 10/02/2014, T.N.E. S.p.A. ha avviato una procedura pubblica per la Manifestazione d'Interesse all'acquisizione del Lotto U.M.I. A4, indicando le modalità e condizioni per la presentazione e per la conduzione della successiva negoziazione e ponendo a base della stessa i documenti del citato Accordo di Programma tra i quali l'All. 19 PUE al punto 1.g *La proposta di Finanza di Progetto presentata da operatori economici privati* specifica gli obiettivi che l'A.d.P. si pone per l'U.M.I. A4: *Le finalità pubbliche che lo Studio di Fattibilità si propone di raggiungere sono: ... realizzazione di un polo di*

*aggregazione urbana complesso, anche mediante la già prevista (in Accordo di Programma) costruzione di significative superfici a commercio ...*

- b) In data 10/06/2014, Novacoop s.c. ha presentato un'offerta, allegando, come richiesto, lo "Schema distributivo funzionale" attraverso cui esplicitare l'idea progettuale e l'impianto organizzativo di massima del Lotto U.M.I. A4 per la verifica di rispondenza alle indicazioni degli elaborati posti a base di gara. La proposta progettuale era sviluppata sull'edificazione di un corpo di fabbrica principale a piastra, esteso all'intero lotto e dichiaratamente destinato a struttura commerciale complessa, con un ulteriore corpo di fabbrica posto in copertura con destinazione a residenza universitaria.
- c) In data 6 agosto 2014, il Consiglio di Amministrazione di T.N.E. S.p.A. ha esaminato le risultanze delle attività svolte dalla Commissione Giudicatrice e dalla Commissione Tecnica, appositamente incaricate, e, verificate la conformità della documentazione amministrativa, dell'offerta economica e la compatibilità e il rispetto dei vincoli inderogabili dello "Schema distributivo funzionale" presentato, ha deliberato di individuare Novacoop s.c. quale soggetto con cui avviare la negoziazione.
- d) Successivamente, in ragione di sopravvenute esigenze tecniche sorte in esito ad indagini ed approfondimenti, effettuati anche *in situ*, e delle negoziazioni, lo Schema distributivo funzionale a base di gara veniva parzialmente modificato e sviluppato in uno Schema Edilizio Modificato.
- e) In data 18 novembre 2014, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma esprimeva parere favorevole sui contenuti dello Schema Edilizio Modificato e sulla sua conformità all'Accordo di Programma. In specifico, come risulta dal relativo verbale, T.N.E. *precisa che le attività commerciali insediabili sono quelle consentite dalla normativa vigente di settore e che è consentita altresì un'eventuale richiesta di deroga "ex art. 16" della D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012.*
- f) A seguito dell'approvazione del Collegio di Vigilanza, sono stati sottoscritti gli atti previsti e necessari al trasferimento della proprietà del Lotto U.M.I. A4 a Novacoop s.c. (Contratto preliminare di vendita e Addendum al contratto preliminare di vendita).
- g) Novacoop s.c. ha confermato a T.N.E., ancora nell'attività di collaborazione per la predisposizione del P.E.C., e da T.N.E. stessa recepito, la propria univoca volontà, alla base dell'offerta di acquisto sopra richiamata e come sopra accettata, di realizzare una struttura commerciale complessa, in riferimento alle disposizioni regionali per il commercio DCR 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i., anche in applicazione della deroga regolata all'art.16, comma 1.
- h) I contenuti progettuali, il dimensionamento delle aree per parcheggi e le verifiche su traffico e viabilità della proposta di P.E.C. e delle connesse verifiche ambientali per l'Ambito U.M.I. A4 risultano al riguardo inequivocabili. Tali contenuti infatti prefigurano un'edificazione a piastra, con interrato e con possibilità di sviluppo a tre piani fuori terra (oltre ad un sovrastante corpo di fabbrica per residenza universitaria), comprensivi anche delle superfici a parcheggio privato e pubblico (o asservito ad uso pubblico) per una edificazione ad A.S.P.I. nel limite dei 38.000 mq. slp massimi assentiti. L'ambito U.M.I. A4a di 25.000 mq di SLP accoglierà le seguenti tipologie commerciali (classificate ai sensi della Legge Regionale 28/99 e DCR 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i. in attuazione del D.lgs. N 114 del 31/03/1998):
- tipologia G-SM1 fino ad un massimo di 4.500 mq di superficie di vendita misto-alimentare;
  - tipologie commerciali: da Piccoli Esercizi di Vicinato a Medie Superfici M-SE4 di area vendita extralimentare;

fino a un massimo complessivo di 12.000 mq di Area Vendita, classificato come Centro Commerciale G-CC2.

- i) Nelle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 1 *Parametri Edilizi e Urbanistici* viene definita in 25.000 mq di slp a destinazione A.S.P.I. – Attività commerciali la capacità edificatoria della U.M.I. A4a e all'articolo 2 *Attuazione del PEC* si specifica che, per particolari destinazioni d'uso, quali ad esempio le grandi strutture commerciali complesse, si procederà al calcolo delle superfici a parcheggio necessarie in misura conforme alla normativa di settore:

*Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico secondo gli atti convenzionali.*

La stessa indicazione è ripresa all'articolo 5 *Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato e Standard Urbanistici* dello Schema di Convenzione:

*Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati in conformità alle normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi; in tal caso le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico attraverso distinti e separati atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del P.E.C.*

- j) Il *Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.lgs. n 4/2008* – allegato 21 alla Variante Accordo di Programma, al paragrafo 4.1.1 *Dati dimensionali della modifica della Variante all'Accordo di Programma*, sottolinea come la dotazione di parcheggi per le attività commerciali debba essere calcolata ai sensi dell'articolo 25 dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 e s.m.i. e successivamente, al paragrafo 4.1.2 *Sintesi delle modifiche dell'Accordo di Programma*, afferma che la modifica del mix funzionale prevede per *Le attività di servizio alle persone e alle imprese dal 20% al 33,5% di SLP di cui attività commerciali 100% (Pari a un incremento di 26.617 mq di aree commerciali tipo L1)* ed in riferimento allo studio di fattibilità redatto per la verifica della localizzazione commerciale L1 conferma che *la posizione di quest'ambito d'intervento risponde pienamente a tutte le caratteristiche individuate per quanto riguarda il riconoscimento, a livello di impostazione generale, come zona urbana a vocazione commerciale.*
- k) La D.D. n. 26 del 26 gennaio 2011 nelle premesse sintetizza i contenuti della Variante all'A.d.P. come segue: *... Attività di servizio alle persone e alle imprese da 20% di SLP a 35% di SLP (tutte da destinarsi ad attività commerciali tipo L1)*, riportando nel seguito le *Considerazioni inerenti la normativa del Commercio* formulate nel parere di competenza dalla Regione Piemonte.
- l) Il Documento Tecnico Preliminare della Procedura di VAS datato Dicembre 2013, al paragrafo 4.1 *Descrizione delle opere previste*, definisce le opere oggetto della procedura di valutazione, specificando che *in particolare il comparto U.M.I. A4 prevede, in accordo con la Variante al PRG in Accordo di Programma A46, la realizzazione di una localizzazione commerciale L1 (localizzazione commerciale urbana non addensata) con commercio di tipo urbano, con attività dedicate al pubblico con affaccio anche sulla futura piazza Mirafiori* e, al paragrafo 5.1 *Viabilità e traffico*, definendo gli approfondimenti tematici da affrontare nel Rapporto Ambientale, specifica: *il traffico indotto dalla localizzazione commerciale L1 (comparto U.M.I.A4); questa componente di traffico è prevalentemente composta da traffico automobilistico (utenti del Centro Commerciale) e comprende una quota non trascurabile di traffico merci, anche di mezzi pesanti;*

- m) In data 14 novembre 2013, con lettera prot. 6312, la Città di Torino, Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro, Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, Ufficio V.A.S., ha comunicato alla Proponente T.N.E. S.p.A. che il P.E.C. di attuazione delle previsioni urbanistiche del Compendio T.N.E., Zona A, deve essere sottoposto alla fase di Valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
- n) L'elaborato C.1.1 VAS - *Rapporto Ambientale*, al paragrafo 4.3.1.3 *Schema funzionale della viabilità dell'UMI A4*, definisce la dotazione di parcheggi offerta dalla U.M.I. A4 presa a riferimento per la valutazione: *L'area dell'UMI A4 che insiste nell'ambito del PEC, tra le attività insediative prevede attività di tipo commerciale con una offerta di parcheggio di circa 1.450 posti massimi, che saranno commisurati rispetto alle quantità e tipologie effettivamente insediate.*; al paragrafo 5.1. *Attività di previsto insediamento* specifica le destinazioni d'uso e le quantità: *25.000 mq di attività commerciali/terziarie e somministrazioni connesse*; al paragrafo 5.2.2 *Traffico indotto* pone a base della valutazione i criteri adottati dalla normativa regionale di settore:
- Per quanto riguarda il centro polifunzionale localizzato nell'UMI A4, per la stima del traffico indotto si fa riferimento alla normativa regionale relativa all'autorizzazione dei Centri della grande distribuzione, che definisce le modalità di stima del traffico orario di massima punta (dalle 17 alle 19 del venerdì e del sabato). Nel caso in esame, nell'ipotesi di 1450 posti auto al servizio del centro polifunzionale previsto nell'UMI A4 e di un'occupazione del 75 % dei posti auto disponibili, il traffico orario stimato è pari a circa 2200 veicoli (ingresso + uscita), a cui corrisponde un traffico giornaliero medio di circa 7000 - 7500 veicoli. Il traffico di autocarri e veicoli commerciali per l'approvvigionamento del centro polifunzionale è previsto pari a:*
- *mezzi pesanti (max autocarri 3 assi): circa 20 autocarri giorno, dal lunedì al sabato suddivisi per fasce orarie.*
    - *entro le ore 9 circa 10 - 15 autocarri 3 assi al giorno;*
    - *oltre le ore 9, circa 1 mezzo ogni ora;*
  - *veicoli commerciali - furgoni: circa 30 veicoli al giorno, dal lunedì al sabato concentrati principalmente al mattino.*
- o) L'Allegato C.03 *Valutazione previsionale di impatto acustico* al Rapporto Ambientale, al paragrafo 6.3.2. *Flussi di traffico*, stima, ai fini della valutazione, il traffico indotto in riferimento alla normativa regionale vigente in materia di commercio, considerando tra l'altro anche il volume di mezzi pesanti e furgoni necessari all'approvvigionamento delle merci che interessa la zona dedicata al carico/scarico delle stesse e valutando, al paragrafo 6.3.1 *Impianti*, una dotazione e un dimensionamento impiantistici congrui con la realizzazione di una grande struttura di vendita.
- p) L'Allegato C.04 *Verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica* al Rapporto Ambientale, al capitolo 4. *Insedimenti previsti dal P.E.C.*, specifica che *Le attività di prevista localizzazione comprendono: un centro della grande distribuzione con galleria commerciale*, inserendo tale specifica destinazione tra le attività oggetto di valutazione.

Tutto quanto sopra doverosamente premesso, si osserva che:

- 1.1. è opportuno che in sede di P.E.C., e di connessa procedura di VAS, si dia atto della conformità urbanistica e della compatibilità ambientale delle aree dell'Ambito U.M.I. A4 alla localizzazione di una struttura commerciale complessa, la cui autorizzazione sarà regolata dalle vigenti disposizioni regionali, DCR 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i., e comunali in materia di commercio, anche con istanza di applicazione della deroga di cui all'art. 16, comma 1. Si sottolinea infatti che il dimensionamento degli interventi, dei servizi e la valutazione dei relativi impatti, descritti negli elaborati di P.E.C. e oggetto della presente procedura, sono già compatibili con la realizzazione di una struttura commerciale complessa. La specificazione di cui sopra risulta necessaria per garantire a Novacoop s.c. la certezza, ferme restando la verifica e l'applicazione delle condizioni delle disposizioni regionali per il commercio nelle successive fasi autorizzative, di potere dar seguito al programma costruttivo esplicitato in modo non equivoco in ogni fase dei rapporti con T.N.E. S.p.A. per l'acquisto

delle aree dell'Ambito U.M.I. A4 e per assicurare la piena efficacia dell'intervento nel raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione fissati dall'Accordo di Programma e dal P.E.C.

- 1.2. è necessario specificare nelle N.T.A. e nello Schema di Convenzione, ai punti richiamati alla premessa i), che la dotazione di standard prevista dal P.E.C. può concorrere, oltre che al soddisfacimento dello standard ex art. 21 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., anche alla rispondenza agli standard aggiuntivi previsti dalle normative di settore concorrenti, come calcolati al rilascio delle relative autorizzazioni e dei Permessi di Costruire, e che solo ad avvenuta saturazione dello standard previsto eventuali ulteriori standard potranno essere considerati aggiuntivi rispetto a tale dotazione.

## 2. Aree pubbliche a servizio nella futura piazza Mirafiori.

### Premesse

- a) Il P.E.C. individua in aree soggette a dismissione nell'Ambito UMI A4, la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali sedi viabili, aree a verde e piazze, indicate nella Tav. 12 alle lettere e ai numeri V8, C1. Le aree sono parzialmente interessate in interrato dai manufatti dei funzionanti tunnel di servizio allo stabilimento Mirafiori di FCA.
- a) In sede di progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione e nei connessi elaborati ambientali, si è rilevato che le aree stesse sono attualmente interessate da copertura con manto in asfalto. Nel P.E.C. si prevede di mantenere tale manto in quanto considerato un manufatto che non interferisce con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quindi non oggetto di demolizione, procedendo alla sua copertura con terre di potenza variabile in funzione della destinazione d'uso delle aree e, per le aree verdi, in funzione della tipologia di piantumazione. Tale approccio e la sua declinazione tecnica sono illustrati nell'elaborato C.1.1 VAS - *Rapporto Ambientale* al paragrafo 4.10.4.2.1 *Pietrisco serpentinitico e copertura in asfalto a matrice serpentinitica*:

*Ai fini di minimizzare la movimentazione del suddetto materiale si prevede di rimuovere l'attuale copertura in asfalto unicamente nelle porzioni della Zona A in cui si rendono necessari scavi a scopo edilizio o finalizzati alla posa dei sottoservizi nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Laddove il progetto del PEC non preveda scavi, la copertura in asfalto verrà lasciata in sito, incluso nelle future aree verde; l'approccio proposto è già stato adottato nella progettazione dell'intervento di messa in sicurezza permanente della Zona B in cessione alla Città di Torino. Laddove il progetto preveda coperture a prato o arbustive, l'asfalto verrà opportunamente forato per garantire il drenaggio delle acque meteoriche; la copertura in asfalto verrà rimossa unicamente nei punti in cui si prevede di mettere a dimora piante ad alto fusto, il cui apparato radicale potrebbe estendersi oltre lo spessore dello strato di terreno che verrà riportato al fine di raggiungere le quote di progetto (superiori, in generale, alle quote dell'attuale piano campagna dell'area).*

Quanto sopra premesso, si osserva che:

- 2.1. la soluzione proposta sotto il profilo generale e delle singole soluzioni tecniche deve essere ratificata in sede di approvazione del P.E.C., sia per le aree interne alla U.M.I. A4 sia per le aree esterne di proprietà di T:N.E. S.p.A. e della Città di Torino, al fine di garantire certezza sotto il profilo ambientale riguardo alle soluzioni di intervento. Ciò con particolare riferimento all'eventualità che la soluzione indicata, che prevede che *l'asfalto verrà opportunamente forato per garantire il drenaggio delle acque meteoriche*, possa interessare aree con presenza di asfalto contenente materiale serpentinitico.
- 2.2. ove dovesse essere ritenuto necessario intervenire per la eliminazione dell'esistente copertura del manto in asfalto, in sede di approvazione del P.E.C. dovrà essere specificato a quale soluzione alternativa

dovrà essere dato seguito o, ove non risultasse possibile procedere alle verifiche preventive sulla natura dei materiali, evidenziando la procedura cui dare seguito.

In particolare:

- ove si tratti di asfalto contenente materiale serpentinitico, a interventi di bonifica e di smaltimento o di messa in sicurezza;
- ove si tratti di Asfalto privo di materiali pericolosi, a interventi di semplice demolizione e di smaltimento.

La specificazione di cui sopra risulta necessaria per una corretta valutazione e attribuzione dei costi di intervento.

### **3. Bealera di Grugliasco - spostamento**

#### **Premesse**

- a) Il P.E.C. ha rilevato l'esistenza lungo il Corso Settembrini, nel tratto adiacente l'Ambito U.M.I. A4, di una bealera intubata, denominata Bealera di Grugliasco, come comunicato a T.N.E. S.p.A. dalla Direzione Territorio e Ambiente della Città di Torino con nota del 13/10/2015 prot. 2831.
- b) Ai sensi dell'allegato B, art. 1.1, commi 5 e 7 delle NUEA, tale bealera comporta una fascia di rispetto pari a 5 m dal piede dell'argine con vincolo di inedificabilità assoluta, elevabile di ulteriori 10 m in caso di *nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra*, salvo presentazione di Verifica Idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione, come espressamente richiesto dal Settore ponti, vie d'acqua e infrastrutture nel parere di competenza del 22/07/2016, prot. 16546, allegato al parere della Divisione Infrastrutture e mobilità – Servizio urbanizzazioni e riqualificazione dello spazio pubblico del 26/07/2016 prot. 16907. Tale vincolo ulteriore comporterebbe una significativa limitazione nelle possibili localizzazioni dei diritti edificatori attribuiti all'Ambito U.M.I. A4.
- c) Il P.E.C. ha previsto lo spostamento del tratto della bealera di cui sopra, comprensivo di sifonamento di una condotta di acqua potabile in quanto interferente, con una distanza di circa 15 m e in parallelo a quanto esistente. Tale spostamento garantisce il rispetto della distanza (5 m) del nuovo tracciato della bealera dal filo sul Corso Settembrini del previsto fabbricato. Rispetto alla più estesa fascia di rispetto di 10 m, nella parte più ad ovest del fabbricato, tale spostamento riduce, ma non elimina il pregiudizio all'edificazione.
- d) L'elaborato C.1.1 *VAS - Rapporto Ambientale*, al paragrafo 4.8.4 *Deviazione bealera*, controdeduce alla richiesta di presentazione della verifica idraulica di cui alla premessa b) come segue: *In riferimento a quanto previsto all'art. 1.1 comma 7 delle NUEA, Allegato B, del P.R.G. vigente, si specifica che l'intervento in oggetto aumenta l'attuale carico antropico dell'area. Si precisa però che l'intervento non influenza le portate della bealera, poiché le reti idrauliche (fognatura bianca e nera) dell'edificio in progetto non sono in alcun modo connesse con la bealera stessa e, coerentemente, le N.T.A. all'articolo 1 citano esclusivamente la fascia di rispetto di 5 m.*

Quanto sopra premesso, si osserva che:

- 3.1. è necessario che venga presentata la Verifica Idraulica, che consenta di non assoggettare gli interventi alla aggiuntiva fascia di rispetto di ulteriori 10 m, o, in subordine, sia stabilito in via definitiva che tale



verifica non è necessaria e che l'intervento non è tenuto alla verifica della suddetta fascia di rispetto, con recepimento della soluzione nella tavola A07 *Tavola vincoli e ubicazione piezometri*.

- 3.2. in sede di approvazione del P.E.C., al fine di garantire certezza sulle possibilità di edificazione nell'Ambito U.M.I. A4 e chiarezza sui vincoli presenti sull'area, deve essere confermata la previsione di spostamento della bealera di Grugliasco, con l'individuazione definitiva del conseguente filo di edificazione lungo il Corso Settembrini.

Le specificazioni di cui sopra risultano necessarie per dare certezze sulle possibili localizzazioni dei diritti edificatori attribuiti all'Ambito U.M.I. A4.

#### **4. Schema di Convenzione art.7 “Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità alla Città – U.M.I. A4” - incongruenza.**

##### **Premesse**

- a) All'articolo 7 “Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità alla Città – U.M.I. A4” dello Schema di Convenzione, l'ultimo capoverso specifica che:

*La gestione e la manutenzione delle aree cedute per servizi pubblici individuate nell'Allegato n. 4 della presente Convenzione (denominato “Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità”) saranno poste a carico dei Proponenti e/o suoi aventi causa, fatta eccezione per le reti idriche e fognarie e degli impianti di illuminazione pubblica, che saranno posti in carico alla città attraverso i suoi Enti gestori”*

- b) Tuttavia, l'Allegato n. 4 attribuisce esclusivamente alla Città o ai Proponenti la gestione delle aree, mentre l'individuazione delle cessioni e assoggettamenti è indicata nell'Allegato n. 3 *Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere*.

Quanto sopra premesso, si osserva che:

- 4.1. per chiarezza e per individuare in modo univoco gli obblighi assunti alla stipula della Convenzione, è necessario incrociare le informazioni contenute negli Allegati 3 e 4, individuando prima quali aree sono in cessione e poi quali sono attribuite in gestione al Proponente, secondo le modalità succitate.

#### **5. Rampa di uscita dai parcheggi della U.M.I. A4 su area ceduta alla Città di Torino.**

##### **Premesse**

- a) Nella tavola A13 *Individuazione dell'area di intervento UMI A4* e nell'Allegato n.3 *Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere* dello Schema di Convenzione, la rampa a servizio dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico dell'U.M.I. 4A, che insiste sulla porzione di area a servizi ceduta alla Città relativa allo spazio pubblico pedonale che funge da connessione e cerniera tra l'intervento in oggetto e il Centro del design, è indicata assoggettata all'uso pubblico.
- b) Nelle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 3 *Prescrizioni relative alla UMI A4* si specifica che:

Nell'area pubblica della Piazza del Design, saranno realizzate, secondo quanto indicato nello Schema Pianta piano interrato e nello Schema Pianta piano terra, riportate nella Tav. A13, la rampa a servizio del parcheggio del complesso polifunzionale. La sistemazione della Piazza dovrà essere realizzata integrando le predette

opere, mediante opportune soluzioni di schermatura a verde. Tali opere, se realizzate su suolo pubblico saranno soggette al pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

Quanto sopra premesso, si osserva che:

- 5.1. riguardando la cessione delle aree a favore della Città di Torino, per norma e per prassi, sia il soprasuolo, sia il sottosuolo, i manufatti realizzati sopra o sotto tali aree, ed in particolare la rampa a servizio dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico dell'U.M.I. 4A e le relative opere di mascheramento, sono da considerare a tutti gli effetti pubblici, non potendosi dare luogo all'istituto dell'assoggettamento all'uso pubblico e con esso venendo meno anche l'impegno a corrispondere il canone di occupazione di suolo pubblico. Si richiede pertanto di modificare in coerenza gli elaborati richiamati in premessa.

## **6. Errori materiali, incongruenze e modeste integrazioni.**

### **Premessa**

- a) Negli elaborati relativi al P.E.C. e alla Fase di Valutazione della procedura di V.A.S. si sono riscontrati piccoli errori materiali, incongruenze e inesattezze di modesta entità.

Quanto sopra premesso, si osserva che:

- 6.1. nell'elaborato A01 *Schema di convenzione* all'articolo 7 *Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità alla Città – U.M.I. A4*: al primo elenco delle particelle individuate al Catasto Terreni è necessario integrare la particella 56, foglio 1437; al secondo capoverso è opportuno specificare che la particella 48, foglio 1437, sarà ceduta anticipatamente solo in parte; al terzo capoverso, all'elenco dei vincoli presenti nell'area è opportuno aggiungere il gruppo di riduzione del gas a servizio del Centro del Design. All'articolo 10 *Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori e a cura e spese del Soggetto Proponente* al capoverso relativo all'U.M.I. A4 è opportuno aggiungere all'elenco delle opere le *reti tecnologiche*.
- 6.2. nella legenda degli elaborati A12 *Definizione delle UMI, delle destinazioni e degli standard* e A13 *Individuazione dell'area di intervento UMI A4* è opportuno, ai fini di una maggiore chiarezza, inserire la presenza della destinazione A.S.P.I., sostituendo l'attuale dicitura *parcheggi multipiano fuori terra in parte da assoggettare all'uso pubblico in parte privato con aree per parcheggi multipiano fuori terra in parte da assoggettare all'uso pubblico in parte privato e/o ASPI*.
- 6.3. nell'elaborato A14 *Regole urbanistiche e edilizie – Tavola prescrittiva* è opportuno estendere il retino giallo che individua la concentrazione edificatoria all'intera sagoma indicativa dell'edificio della U.M.I. A4.
- 6.4. nell'elaborato B4.3 *Planimetria delle interferenze* è opportuno inserire il tracciato della bealera Grugliasco lungo corso Settembrini.
- 6.5. negli elaborati B5.2 *Rete media tensione – Planimetria di progetto* e B5.3 *Reti tecnologiche – Planimetria generale*, ed in tutti gli altri che adottano la stessa base grafica, è opportuno aggiornare il progetto delle sistemazioni a verde e dell'arredo urbano dell'area a servizi verso corso Orbassano, rendendolo conforme a quello riportato nello specifico elaborato B6.1 *Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4- Sistemazioni superficiali*.



6.6. nella legenda dell'elaborato B6.1 *Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4- Sistemazioni superficiali*, per coerenza con quanto indicato nell'elaborato C06 *Relazione agronomica - Abbattimento alberi*, è opportuno sostituire la dicitura *piantumazioni esistenti da abbattere* con *piantumazioni esistenti da abbattere o esistenti il cui possibile abbattimento sarà da valutare in sede di progettazione esecutiva*.

6.7. è opportuno aggiornare il testo presente nell'elaborato C.1.1 *VAS - Rapporto Ambientale*, al paragrafo 4.8.4 *Deviazione Bealera*, conformemente a quello presente nell'elaborato B1 *Relazione tecnica illustrativa*, al paragrafo 9.4 *Deviazione Bealera*.

\* \* \*

**Per tutto quanto sopra rispettosamente osservato,**

lo scrivente arch. Marco BOSIO, in qualità di professionista incaricato dalla **NOVA COOP Società Cooperativa** alla formulazione delle presenti osservazioni,

**i n v i t a**

le Spett.li Autorità Procedente e Competente interessate dal procedimento all'oggetto, ognuna per quanto di rispettiva competenza:

a voler accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, prendere atto che, per quanto riguarda la U.M.I. A4, l'intervento è finalizzato alla realizzazione di una grande struttura di vendita, assoggettata alla normativa regionale in materia di commercio, e che il dimensionamento dell'intervento proposto e i suoi impatti sono coerenti con tale finalità e prefigurano la possibilità di realizzare tale struttura commerciale complessa, e che agli stessi fini è necessario individuare, in via definitiva, le soluzioni progettuali realizzabili, con particolare riguardo allo spostamento della bealera Grugliasco e alla realizzazione delle aree verdi, ritenendosi quanto osservato necessario ad assicurare la piena efficacia dell'intervento nel raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione fissati dall'Accordo di Programma e dal P.E.C., con tutte le conseguenze di legge.

Con deferenti saluti.

Arch. Marco BOSIO  
Arch.  
MARCO BOSIO  
n° 3659

