

COMUNE DI TORINO

AREA NORMATIVA M1
ISOLATI MISTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI
BASSE DI DORA



ELABORATO B
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. 56/77

PROPRIETÀ

AMATO COSTRUZIONI S.r.l
Corso Galileo Ferraris 108, Torino
FRAP S.p.a
Corso Galileo Ferraris 14, Torino

PROGETTO

STUDIO421
Arch. Riccardo Alemanni
Arch. Simona Pont
Via Talucchi 1, Torino

STUDIO MOSCARELLO
Arch. Massimiliano Moscarello
Via Silvio Pellico 34, Torino

○ Norme tecniche di attuazione	Art. 1-8
○ D.D. N. 365 del 26.11.2010 prot. n. 2010 43380/126	2-6
○ D.D. N. 227 del 22.11.2017 prot. n. 2017 44907/126	7-9
○ D.D. N. 216 del 02.10.2018 prot. n. 2018 44538/126	10-15

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Note introduttive

L'area interessata dal presente provvedimento è costituita dall'isolato compreso tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, nella Circoscrizione 4 "San Donato -Campidoglio - Parella".

Si inserisce nel quadrante nord-ovest della Città, in prossimità di Piazza Massaua, a circa cinquecento metri da Corso Francia e settecento metri dal nuovo Corso Marche. Si trova infine a circa un chilometro dall'Aeroporto Torino - Aeritalia, sito nel comune di Collegno.

Il Piano Regolatore nella versione originaria del 1995 destinava l'isolato ad Area Normativa "M2 - isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive", compreso all'interno del perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77. La destinazione era quella produttiva (v. art. 3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive e moleste con un indice fondiario di zona pari a 1,00 mq SLP/mqSF.

Con delibera n. 2011 00921/009 del 3 ottobre 2011 è stata prima adottata e quindi con delibera 2012 01841/009 del 4 giugno 2012 approvata la variante 194. Variante che prevedeva la trasformazione dell'area normativa M2 in area normativa M1- isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari "Basse di Dora" (come meglio sarà descritto nei paragrafi successivi).

La parte centrale dell'isolato era originariamente occupata dalla sede della Ghibaudi Spa (oggi demolita), quella a nord su via Carrera e quella residuale a sud su via Pacchiotti da fabbricati di civile abitazione ed attività artigianali.

Il contesto urbano in cui si colloca l'area è composto da edifici residenziali ed aree per servizi zonali di istruzione inferiore (scuola materna ed elementare), parchi pubblici urbani e comprensoriali, ben dotato quindi di opere di urbanizzazione, con facilità di comunicazione sia verso il centro sia verso l'esterno della Città sulla direttrice di Corso Francia.

L'area oggetto della presente costituisce un significativo tassello centrale di un isolato di grandi dimensioni (con lati fino a oltre 220 metri su via Bellardi) che mediante gli interventi di trasformazione potrà essere reso permeabile al transito pedonale, tra l'altro anche da e verso il complesso scolastico, tramite l'asse con via Monte Pertica, con la contestuale realizzazione di un consistente spazio pubblico a verde.

2. Aspetti normativi

L'area "M1" è normata dall'art. 8, punto 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., la destinazione è residenziale (vedi art. 3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione, purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art. 3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art. 3 punto 2A).

Oltre quanto previsto per tutte le aree normative M1 la Variante 194 ha introdotto una scheda apposita con prescrizioni particolari per meglio gestire la realizzazione dello spazio pubblico centrale come sarà di seguito descritto.

Il 12 maggio 2025 il Consiglio Comunale ha inoltre, per consentire un inserimento più coerente all'interno del contesto costruito, approvato con delibera 266/2025 la variazione al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17 comma

12 lett.c con l'adeguamento del Perimetro dell'area oggetto della presente e la conseguente modifica della relativa scheda normativa come di seguito descritto

"Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari" "BASSE DI DORA"

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.

Superficie Territoriale: mq 5.940

Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF (0,7 mqSLP/mqSF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/mqSF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).

SLP: mq 5.940

Superficie Territoriale adeguamento perimetro mq 250

Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF privata

SLP: mq 250

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di via Pietro Cossa (allineamento indicativo da definire in sede di PEC) come da grafico allegato.

L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde. Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.”

3. Il progetto urbanistico

L'approvazione con delibera 266/2025 del 12 maggio 2025 della variazione al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lett.c con l'adeguamento del Perimetro dell'area ha definito una superficie territoriale complessiva pari a mq 6.235 di cui mq 250 originariamente di proprietà della Città di Torino, acquistati con atto Rogito Notaio Marco Valente del 5 settembre 2024 dalla Amato Costruzioni S.r.l. a seguito di asta pubblica.

L'acquisizione di questo tassello consente di realizzare un disegno urbanisticamente più equilibrato, con la chiusura dell'isolato su tre lati.

Per consentire l'attuazione della trasformazione urbanistica è necessario prevedere nell'ambito della convenzione attuativa allegata alla presente alcuni trasferimenti patrimoniali che possono essere riassunti come di seguito descritto:

- i Proponenti devono cedere gratuitamente alla Città un'area di circa 2.352 mq di Superficie Territoriale da destinare a verde pubblico;

- i Proponenti devono inoltre cedere alla Città ulteriori 1.008 mq da destinare a concentrazione dell'edificato per consentire la ricaduta di circa mq. 1.795,5 di SLP prevalentemente destinati a residenza libera (di proprietà comunale generati come previsto dalla scheda normativa propria dell'ambito) all'interno di un possibile lotto autonomo e funzionale;

L'area dispone complessivamente di un indice territoriale pari a 1,00 mq SLP/mq S.F., suddiviso in 0,7 mq SLP/mq SF di proprietà dei soggetti proponenti da insediare nella porzione di area di concentrazione localizzata in

allineamento con la via Monte Pertica e in 0,3 mq SLP/mq SF di proprietà della Città da insediare nell'area di concentrazione localizzata in allineamento con la via Cossa interno 52.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di due lotti edificati contrapposti e separati da un nucleo centrale destinato a verde pubblico.

La superficie territoriale, tuttavia, non è sufficiente per soddisfare il fabbisogno di aree per servizi e contemporaneamente per dimensionare in modo sufficiente le aree di concentrazione. Per questo motivo sarà necessario prevedere la monetizzazione dell'aree a servizi "mancanti" come meglio sarà definito nei paragrafi successivi.

All'interno dell'area di concentrazione che rimarrà di proprietà dei soggetti proponenti le norme del regolamento edilizio (con particolare riferimento a quanto disposto dall'Appendice 1 art. A punto A11 del Regolamento edilizio in materia di ribaltamento e confrontanza su spazio pubblico) consentono la realizzazione di un edificio, la cui porzione principale è affacciata sulla piazza pubblica con un'altezza di n. 8 piani e due maniche laterali con un'altezza di n. 6 piani affacciate rispettivamente sulla via Bellardi e la via Basse di Dora. Come previsto dalla tavola relativa alle regole edilizie le altezze massime potranno prevedere delle modifiche per consentire maggiore libertà nell'articolazione dell'edificato, sempre comunque in ottemperanza di quanto disposto dalle norme del Regolamento edilizio.

4. Dati generali

Area Normativa	M1
Superficie territoriale scheda PRG	mq 5.940
Superficie territoriale catastale	mq 5.985
Superficie territoriale adeguamento perimetro	mq 250
Superficie territoriale totale	mq 6.235 (5.985 mq + 250 mq)
Indice territoriale	mq SLP/mq SF 1,00
SLP generata	mq 6.235 (5.985 mq +250mq)
di cui:	
edificazione privata	mq 4439,50
di cui:	
	mq 4.189,50
	(mq 5.985 x 0,7 mqSLP/mqSF)
	mq 250
	(mq 250 x 1 mqSLP/mqSF)
Città di Torino	mq 1.795,5
	(mq 5.985 x 0,3 mqSLP/mqSF)
Destinazioni d'uso di progetto	
Residenza	mq 6.235 (100%)
Abitanti insediabili	n. 183,38
Di cui:	
Proponenti	n. 130,57
Città di Torino	n. 52,81
Area di concentrazione privata	mq 2.875
Aree da cedere alla Città	
Aree di concentrazione per l'atterraggio dei diritti edificatori della Città	mq 1.008
Dotazione di aree per servizi pubblici	mq 2.352
Area da monetizzare per servizi pubblici	mq 2.233

5. I servizi pubblici

La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere reperita in misura pari a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Fabbisogno di aree a servizi relativo alla SLP prevista in progetto	mq 4.585
Di cui:	
Lotto privato	mq 3.265
mq 4.439,5 / 34 mq/ab. = n. 130,57 ab. x 25 mq / ab. = mq 3.264,33	
Lotto pubblico	mq 1.320
mq 1.795,5 / 34 mq/ab. = n. 52,81 ab. x 25 mq / ab. = mq 1.320,22	
Dotazione di aree a servizi relativo alla SLP prevista in progetto	mq 2.352
Aree da monetizzare	mq 2.233

6. Relazione finanziaria

Per realizzare gli interventi previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato, si possono stimare i seguenti investimenti economici:

Costi di costruzione:

edifici a destinazione residenziale	
mq 4.439,5 x €/mq 1.500 =	€ 6.659.250,00
parcheggi residenziali pertinenziali	
mq 2.000 x €/mq 500 =	€ 1.000.000,00
Costi di costruzione complessivi	€ 7.659.250,00

Oneri concessori:

LOTTO PRIVATO	
Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 399.022,26
€/mc 29,96 x mc 13.318,5 (mq 4.439,50x3)	
Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 506.236,19
€/mc 38,01 x mc 13.318,5(mq 4.439,50x3)	
Totale Oneri di Urbanizzazione	€ 905.258,45

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025
DARTO MARIA D'ATTOMA, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Oneri Costo di Costruzione € 89.775,00
€/mq 50,00 x mq 1.795,5

RELAZIONE DI CONFRONTO

Il progetto planivolumetrico del Piano Esecutivo Convenzionato presentato in data 06.09.2016 con istanza di Prot. 2016-14-17272, aveva completato nei fatti il suo percorso autorizzativo arrivando alle soglie della pubblicazione avendo acquisito:

- parere favorevole della commissione edilizia in data 29 novembre 2018,
 - parere favorevole della Conferenza relativa al Progetto di Fattibilità tecnico economica,
 - provvedimento di esclusione Determinazione Dirigenziale del 2 ottobre 2018 prot. 201844538/126 del Servizio
- Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino.

Il progetto planivolumetrico del Piano Esecutivo Convenzionato Prot. Ed. 14-1-2024 del 22/07/2024 presenta sostanzialmente la stessa conformazione come rappresentato, al netto di piccole modifiche di assestamento, soprattutto determinate dal differente livello di progettazione. Nel 2018, infatti, il progetto allegato al planivolumetrico era la rappresentazione di tipologie edilizie indicative ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77, mentre il progetto allegato al planivolumetrico del 2024 è la rappresentazione di un reale progetto edilizio che, come si può ritrovare nell'elaborato "Q relazione disposizioni SCIA" sarà, a valle dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, presentato sottoforma di SCIA ex art. 23 comma 1 punto c) del D.P.R. per procedere celermente con l'inizio dei lavori

Se si confrontano gli elaborati grafici di seguito allegati si può infatti notare come:

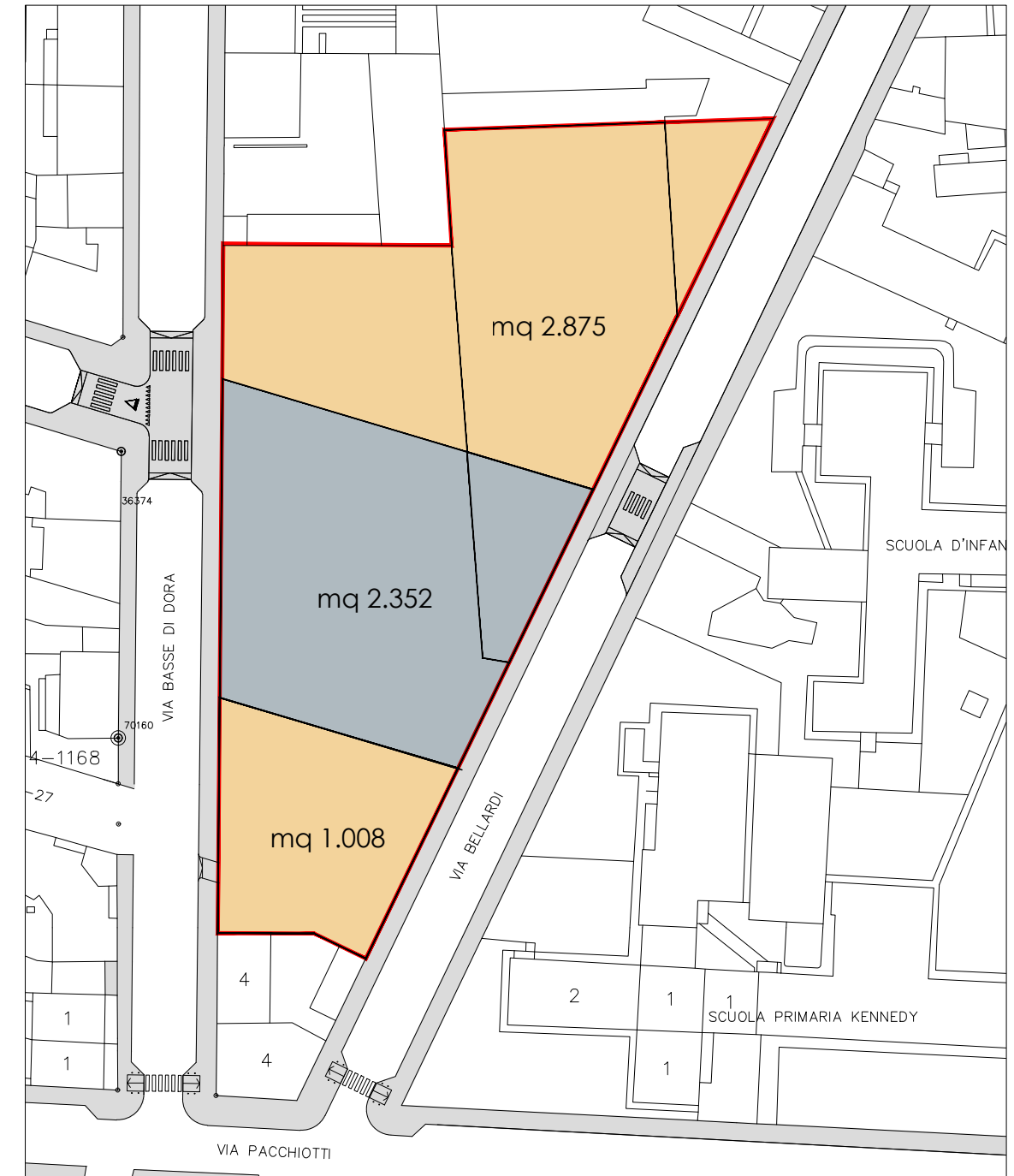
- La tavola di azionamento non sia stata modificata;
- La tavola delle regole edilizie presenti modeste modifiche delle sagome, comunque indicative, determinate dalla sovrapposizione con il progetto edilizio (rappresentato nell'allegato Q). In particolare si può notare come la differenza nelle sagome sia rappresentata dall'ingombro di una scala condominiale verso la via Basse di Dora e dalla sporgenza di un balcone verso la via Bellardi;
- La tavola della planimetria generale di progetto presenti le modifiche visivamente più rilevanti. Occorre tuttavia ricordare come le modifiche siano dettate dal differente livello di progetto. La tavola delle regole edilizie e le successive tavole con i profili di progetto dimostrano come la scansione dei volumi sia sempre contenuta all'interno delle medesime regole edilizie, senza mai superare in alcun punto le medesime altezze massime. Quindi trattasi di modifiche solo formali e non sostanziali;
- Le tavole dei profili come già ricordato nel punto precedente dimostrano come entrambi i progetti siano sempre contenuti all'interno dei limiti imposti dalle regole edilizie ed anche la sagoma dei piani interrati sia sostanzialmente la medesima, prevedendo sempre comunque un solo piano interrato, comunque contenuto nell'area di concentrazione dell'edificato;
- La tavola di consumo del suolo, infine, dimostra come le sole modifiche siano da riscontrarsi all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato e siano la conseguenza di modeste modifiche dell'impianto distributivo dell'autorimessa interrata.

Di seguito a supporto di quanto precedentemente descritto si riporta il confronto tra i dati di progetto più significativi

DATI GENERALI

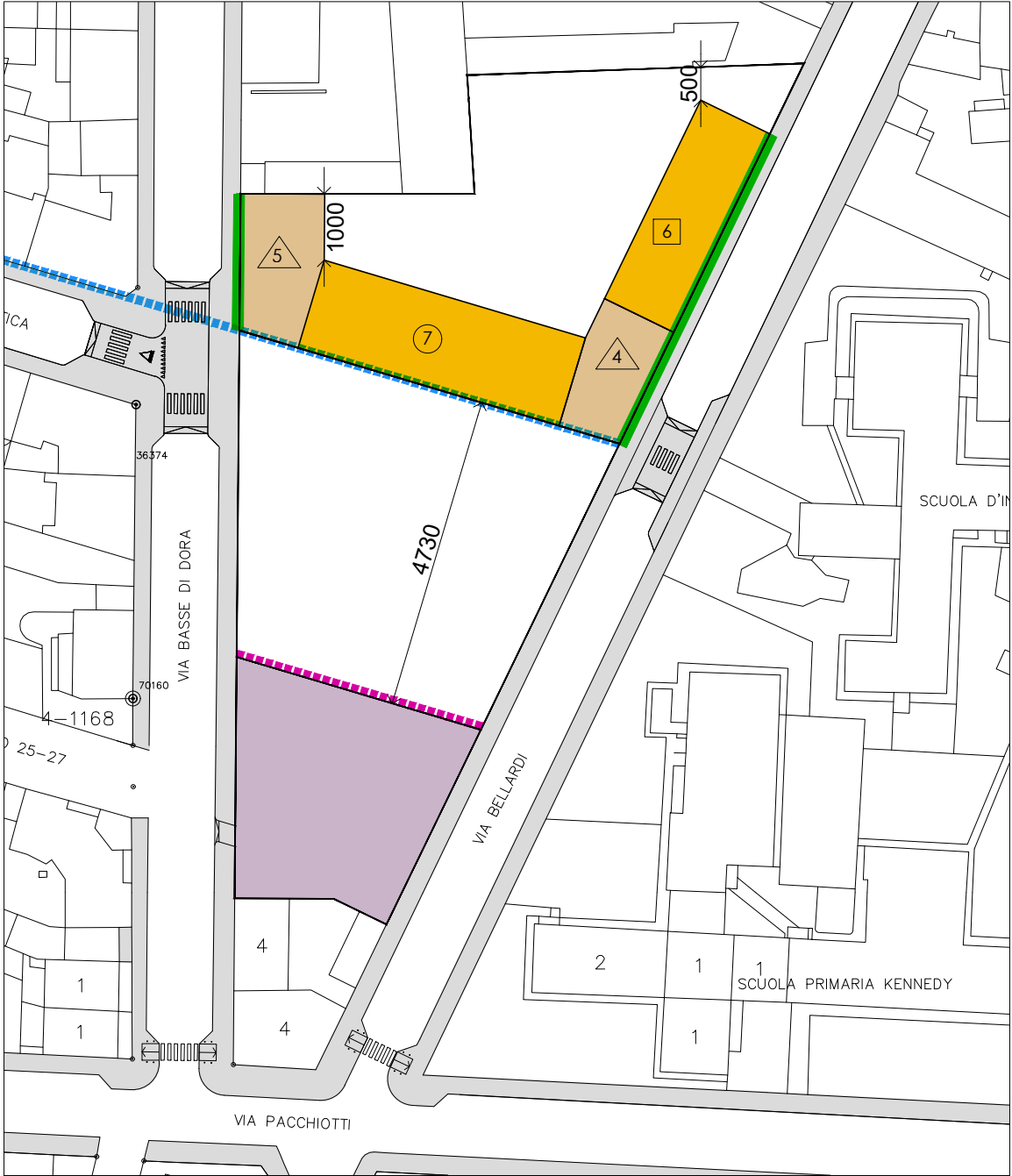
	PEC Prot. 2016-14-17272	PEC Prot. 2024-14-1
Area Normativa	M1	M1
Superficie territoriale catastale ambito	mq 5.985	mq 5.985
Superficie territoriale adeguamento perimetro	mq 250	mq 250
Superficie territoriale totale	mq 6.235	mq 6.235
SLP generata	mq 6.235	mq 6.235
di cui:		
edificazione privata	mq 4439,50	mq 4.439,50
Città di Torino	mq 1.795,50	mq 1.795,50
Destinazioni d'uso di progetto		
Residenza	mq 6.235 (100%)	mq 6.235 (100%)
Abitanti insediabili	n. 183,38	n. 183,38
Di cui:		
Proponenti	n. 130,57	n. 130,57
Città di Torino	n. 52,81	n. 52,81
<i>Fabbisogno di aree a servizi</i>	mq 4.585	mq 4.585
Di cui:		
Lotto privato	mq 3.265	mq 3.265
Lotto pubblico	mq 1.320	mq 1.320
<i>Dotazione di aree a servizi</i>	mq 2.352	mq 2.352
<i>Aree da monetizzare</i>	mq 2.233	mq 2.233

PEC 2024



	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	mq 3.883
	AREA DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352 > mq 2.000
TOTALE		mq 6.235
FABBISOGNO AREE A SERVIZI		mq 4.585
di cui		
AREE A SERVIZI DA MONETIZZARE		mq 2.233
AREE A SERVIZI DA CEDERE		mq 2.352

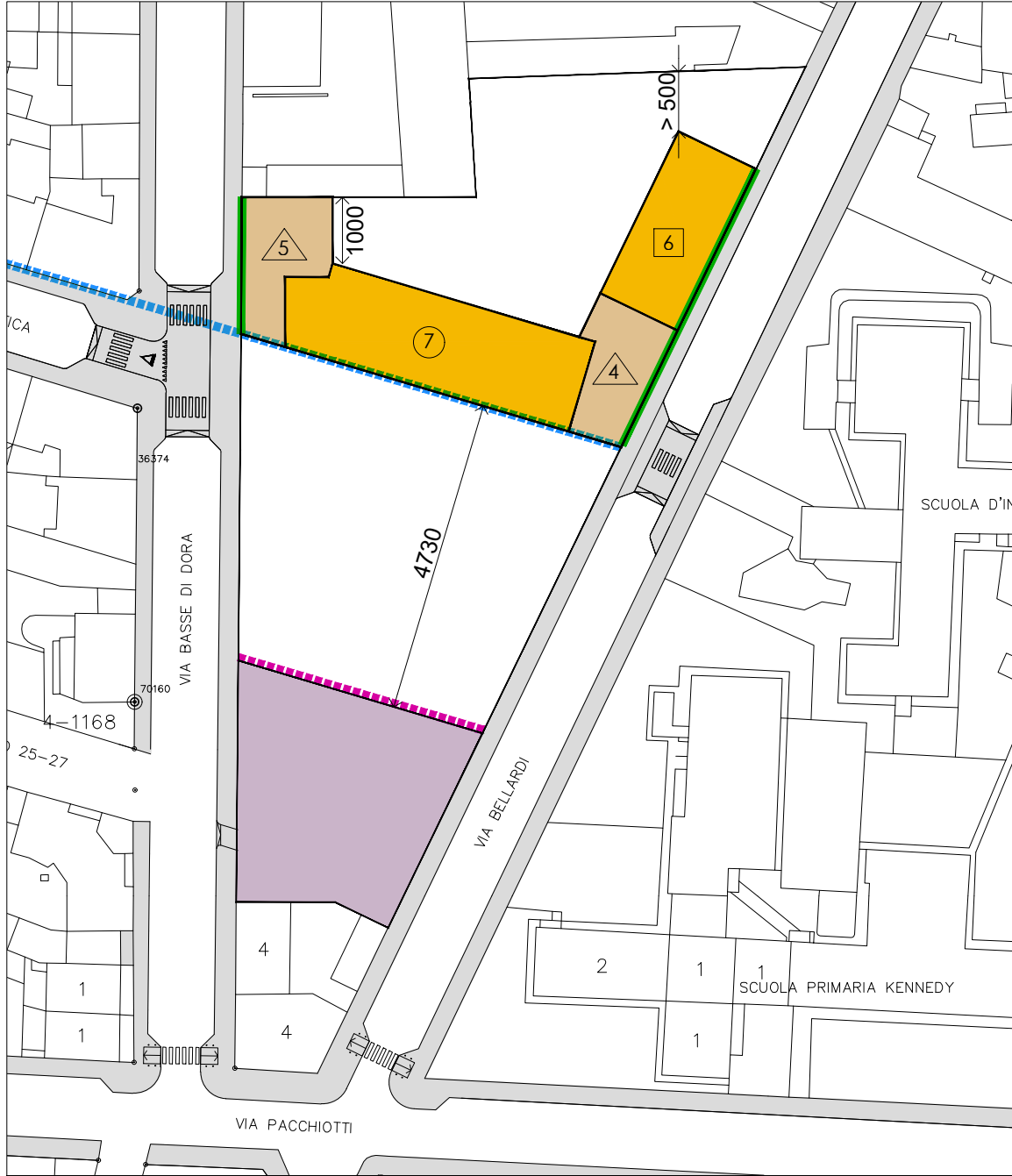
PEC 2018



- ⑦ numero dei piani +1; -2
⑦ numero dei piani -2
⑦ numero dei piani +1
- ALLINEAMENTO PRESCRITTIVO
ALLINEAMENTO INDICATIVO
ALLINEAMENTO SU FILO STRADALE
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI
AREA DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO CITTA' DI TORINO

N.B. OLTRE L' ALTEZZA MASSIMA COME SOPRA RIPORTATO E' SEMPRE AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ARRETRATO IN OTTEMPERANZA DI QUANTO PREVISTO ALL' APPENDICE 1. A17 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

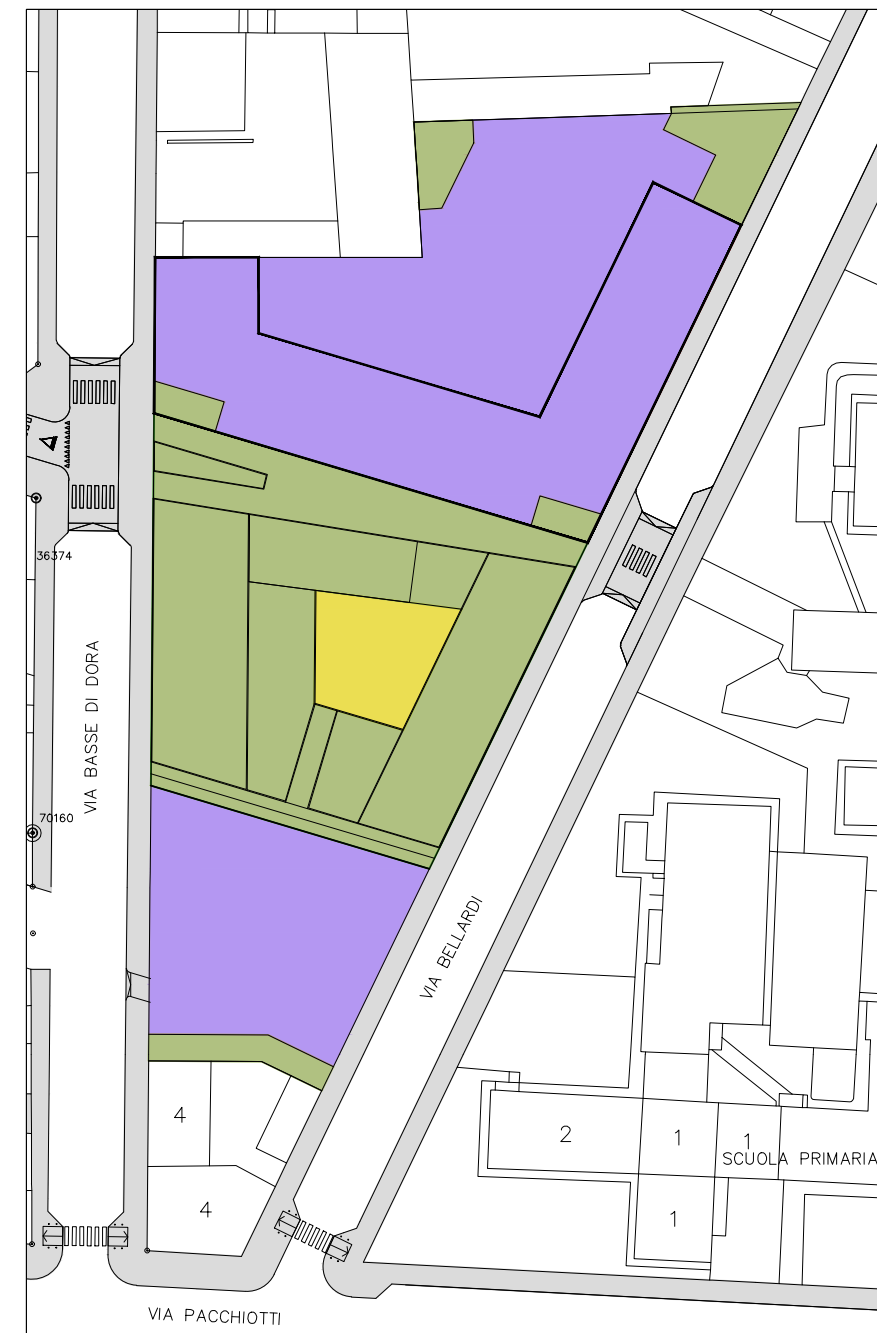
PEC 2024



- ⑦ numero dei piani +1; -2
⑦ numero dei piani -2
⑦ numero dei piani +1
- ALLINEAMENTO PRESCRITTIVO
ALLINEAMENTO INDICATIVO
ALLINEAMENTO SU FILO STRADALE
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI
AREA DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO CITTA' DI TORINO

N.B. OLTRE L' ALTEZZA MASSIMA COME SOPRA RIPORTATO E' SEMPRE AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ARRETRATO IN OTTEMPERANZA DI QUANTO PREVISTO ALL' APPENDICE 1. A17 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.



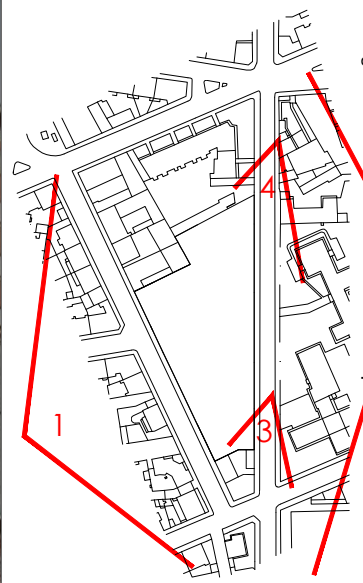
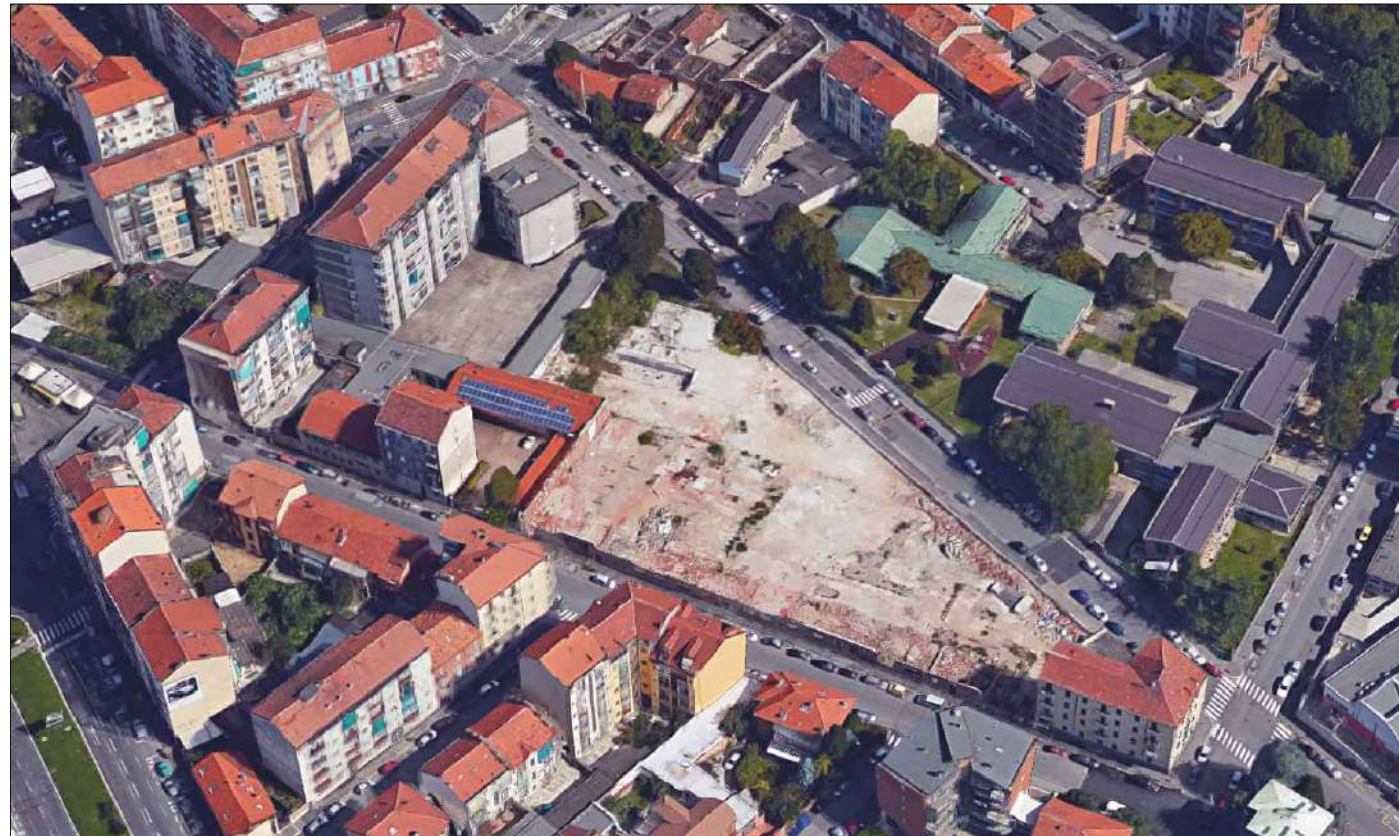


	SUOLO NON CONSUMATO	mq	250
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	5.985
	TOTALE	mq	6.235

	SUOLO NON CONSUMATO	mq	2.422
	SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq	254
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	3.559
	TOTALE	mq	6.235

	SUOLO NON CONSUMATO	mq	2.455
	SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq	254
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	3.526
	TOTALE	mq	6.235

- Rep. DEL 12/12/2025, 0000741.1) Copia con nome test di Valterio Sestrosi, IED digit al mited - De Serrano 4,0 Rosso, ANNALISA PUOPOLI, PAOLO MAZZOLENI, DARIO MARIA D'ATTOMA, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Urbanizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di beni e servizi
- Turismo
- Potenziale programmatico dei singoli territori per AET
- Poll di imprenditoria produttiva (D.G.R. n. 25-8773 del 05-09-2008)

Legend:

- A: Ricerca e sviluppo tecnologico
- B: Attività produttive
- C: Servizi
- D: Commercio e servizi
- E: Cultura e turismo
- F: Infrastrutture e trasporti
- G: Servizi e attività produttive
- H: Servizi e attività produttive
- I: Servizi e attività produttive
- L: Servizi e attività produttive

PIANI SOVRAORDINATI - PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PT)

Scheda ambito del paesaggio	1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. 1.6.3. Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici. 1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale. 3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera. 3.2.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 4.3.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). Comuni Alpignano (36), Andezeno (36-66), Baldissero Torinese (36), Beinasco (36), Borgaro Torinese (36), Brandizzo (36), Bruino (36), Candiolo (36), Caselle Torinese (36), Castiglione Torinese (36), Chieri (36-66), Collegno (36), Druento (36), Fiano (36-37), Gassino Torinese (36-67), Grugliasco (36), La Cassa (36-37), La Loggia (36-45), Leini (30-36), Mappano (36), Marentino (36-67), Moncalieri (36-45), Montaldo Torinese (36), Nichelino (36), None (36-43), Orbassano (36), Pavarolo (36), Pecetto Torinese (36), Pianezza (36), Pino Torinese (36), Piossasco (36-43), Rivalta di Torino (36), Rivoli (36), Robassomero (36-37), San Gillio (36), San Maurizio Canavese (30-36), San Mauro Torinese (36), San Raffaele Cimena (36-67), Sangano (36), Sciolze (36-67), Settimo Torinese (36), TORINO (36), Trana (36-37-42), Trofarello (36-45), Venaria (36), Villarbasse (36), Vinovo (36), Volpiano (29-36), Volvera (36-43).	Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti. Attivazione di programmi per la valorizzazione di attività agricole specificatamente legate alla produzione tipica e alla fruizione turistica. Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione delle fasce fluviali con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide. Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali con riduzione degli impatti connessi alla frammentazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e in progetto. Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali e dei relativi svincoli. Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e dalla logistica. Razionalizzazione dei nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir e conseguente riduzione del consumo. Contenimento degli impatti anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per consentire un adeguato inserimento delle opere nel contesto.
	Tavola 4 PPR	

	L'area di intervento è individuata come area urbana consolidata dei centri maggiori (m.i.1). La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: - qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; - caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc. e agli sviluppi urbanizzativi. I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: - il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; - il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.
Valutazione di coerenza	La trasformazione prefigurata prevede un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici con un'attenzione particolare alle connessioni con il sistema viario esistente, un progetto del verde e delle opere di urbanizzazione tali da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un nuovo ridisegno per la porzione di città, risultando così coerente con gli obiettivi e i dettami normativi del PPR. - La stessa trasformazione è compatibile anche con gli obiettivi fissati dal piano per l'ambito di riferimento con particolare riferimento al ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada.

LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	
II (P)	III1 (C)
IIIa (P)	III2 (C)
IIIa1 (P)	III3 (C)
IIIb2 (P)	IIIa (C)
IIIb2a (P)	IIIa1 (C)
IIIb2b (P)	IIIb1 (C)
IIIb3 (P)	IIIb2 (C)
IIIb4 (P)	IIIb3 (C)
IIIb4a (P)	IIIb4 (C)
IIIc (P)	III4 (C) - Eel

Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale

Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (Eel.) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale

Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto

Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]

Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali

Perimetro di frana attiva

Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.

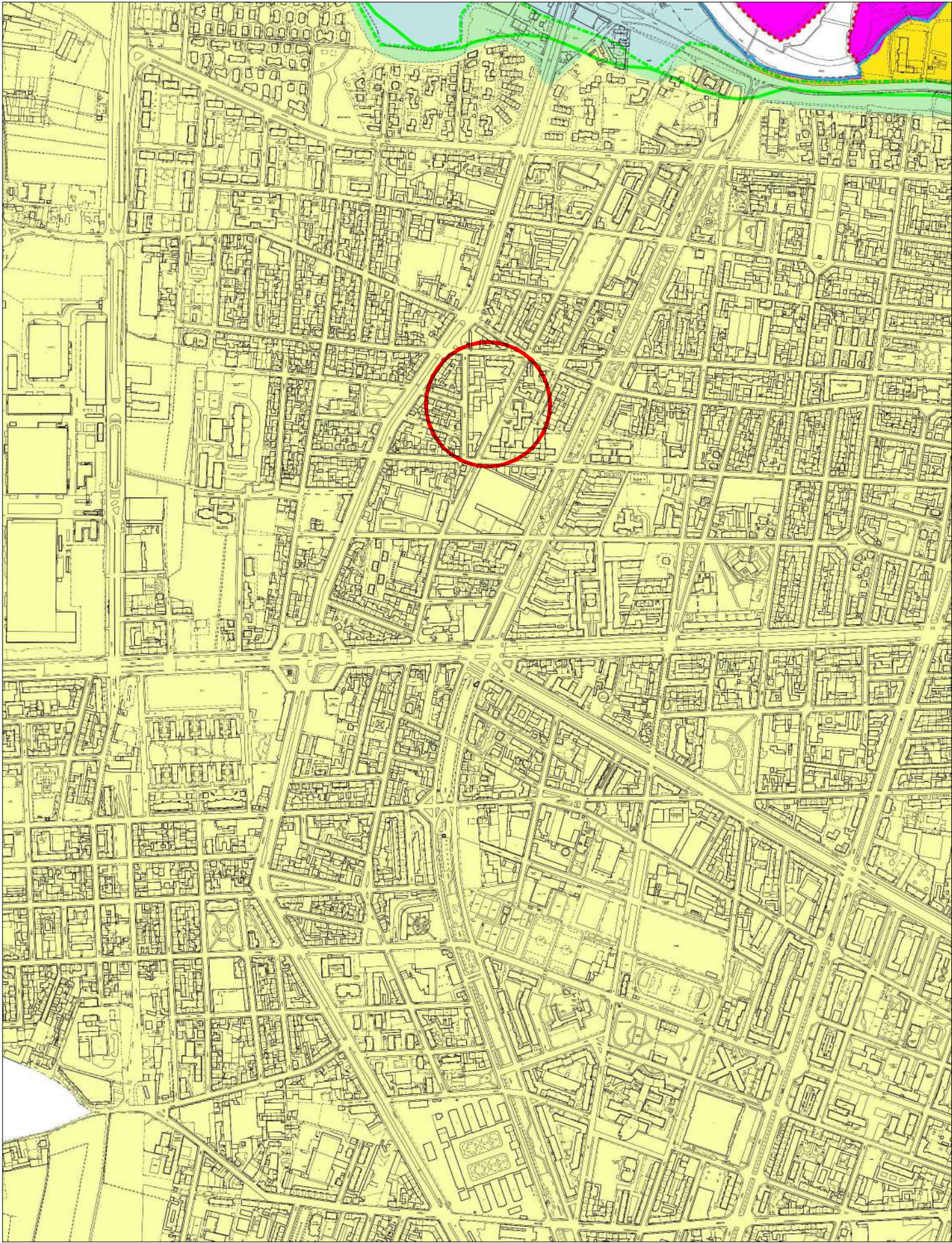
Limite tra la fascia A e la fascia B

Limite tra la fascia B e la fascia C

Limite esterno della fascia C

Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina



Rep. del 12/12/2025, n. 47, s. 1, art. 1, c. 1, lett. a), d. lgs. n. 82/2005, il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
DARIO MARIA D'ATTOMA, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del d. lgs. n. 82/2005, il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
R.I. n. 000047, s. 1, art. 1, c. 1, lett. a), d. lgs. n. 82/2005, il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
DARIO MARIA D'ATTOMA, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del d. lgs. n. 82/2005, il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

LEGENDA

Confine comunale -----

Rivoli
T100_3
T100_5

AREE SOGGETTE A RESTRIZIONI NELLA REALIZZAZIONE O INSTALLAZIONE DI:

- Discariche(*)
- Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali(**):
 - Impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette
 - Plantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa
 - Industrie manifatturiere
 - Allevamenti di bestiame
- Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici(***)
- Luci pericolose e fuorvianti
- Ciminiere con emissione di fumi
- Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea
- Distributori carburanti, depositi di liquidi e gas infiammabili e/o esplosivi, industrie chimiche, ed altre attività oggettivamente in grado di amplificare le conseguenze dannose nel caso di eventi di "undershoot" e di "overrun"

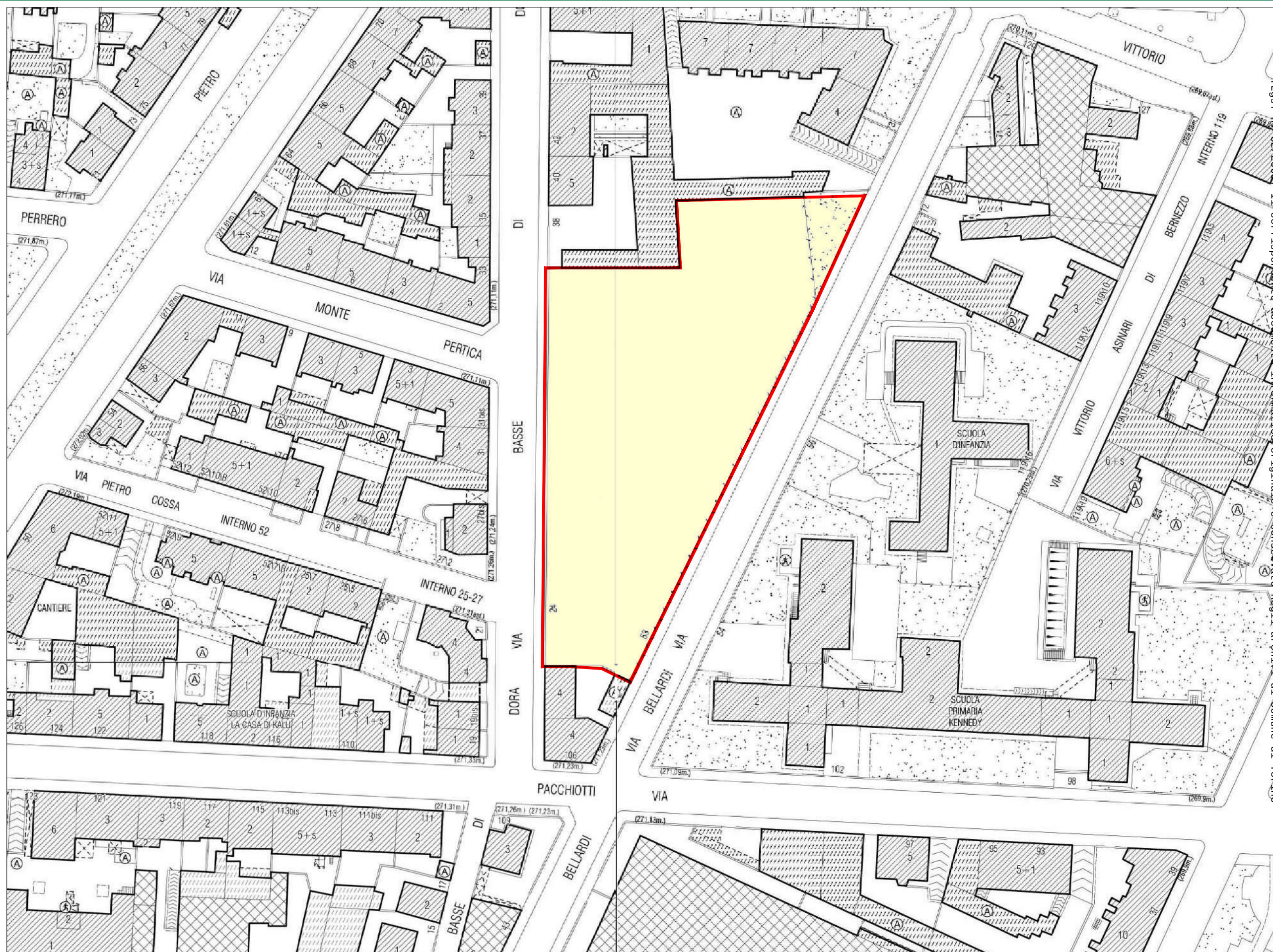
(*) Per l'accettabilità delle discariche fare riferimento alla "Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicata sul sito internet di ENAC www.enac-italia.it.

(**) Per l'accettabilità di tali impianti, attività o piantagioni fare riferimento alle " Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitate agli aeroporti " pubblicate sul sito Internet di UNAC www.unac-italia.it.

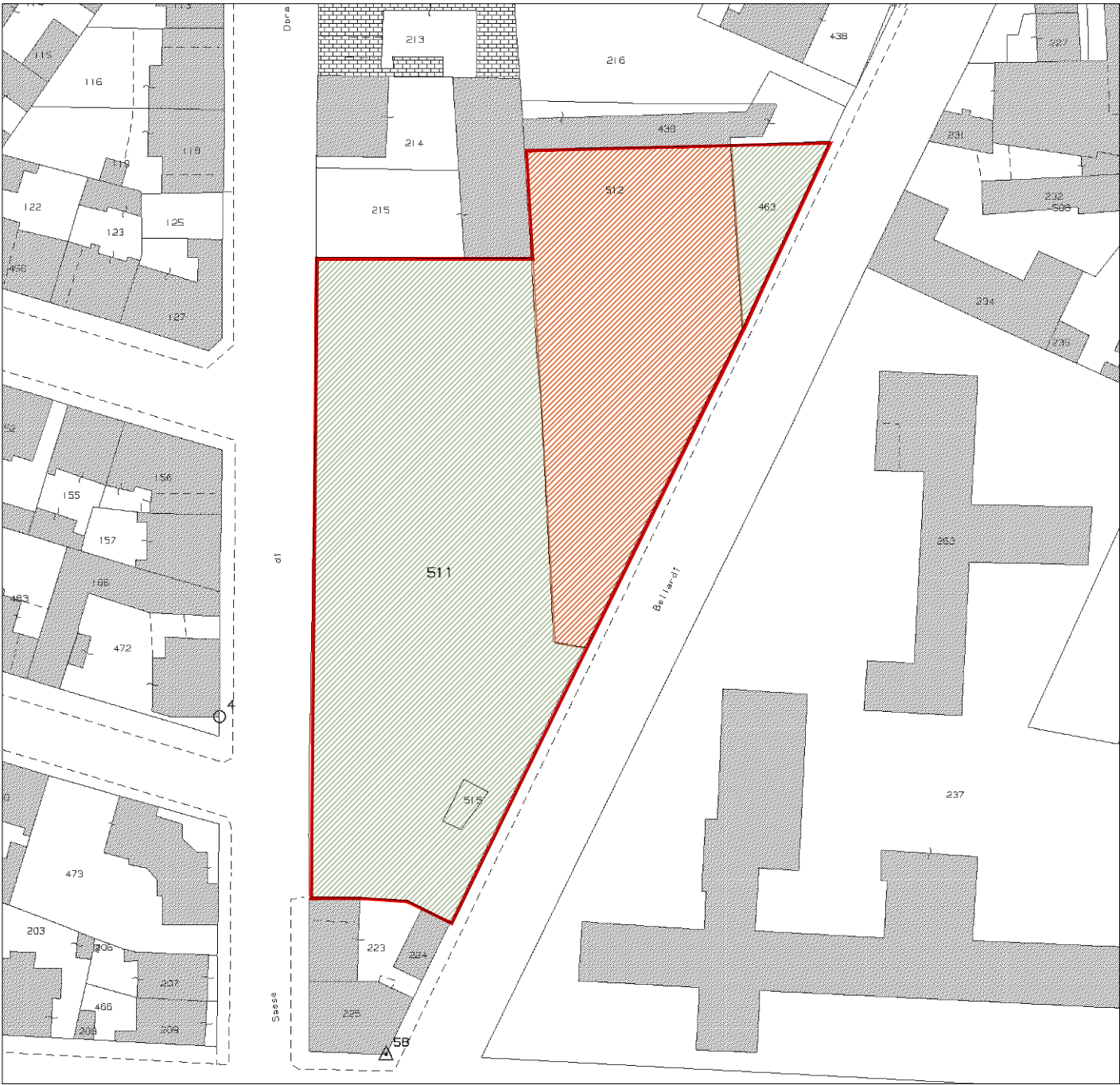
(***) Per manufatti di considerevoli dimensioni, che presentano estese estruse e superfici esterne riflettenti, e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti ubicati al disotto della superficie orizzontale interna dovrà essere effettuato e presentato ad ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale obbliegamento ai piloti impiegato nelle operazioni di atterraggio e di decollazione.

[illegible]

PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTI



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



	AREA DI PROPRIETA' "AMATO COSTRUZIONI S.r.l."	mq 4.215
	AREA DI PROPRIETA' "FRAP S.p.A." OGGETTO DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI "AMATO COSTRUZIONI S.r.l."	mq 2.020
TOTALE		mq 6.235

Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO						
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 511						
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1168	511		-	ENTE URBANO	39 35				FRAZIONAMENTO del 30/09/2014 protocollo n. TO0331981 in atti dal 30/09/2014 presentato il 29/09/2014 (n. 331981.1/2014)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 1168 n. 218,220,221						
DATI DERIVANTI DA				)						

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 1168 - Particella 99998

Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 515							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/09/2014 protocollo n. TO0331981 in atti dal 30/09/2014 presentato il 29/09/2014 (n. 331981.1/2014)	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	1168	515		-	ENTE URBANO	00 30					
Notifica						Partita		1			
Annotazioni			di immobile: sr								
DATI DERIVANTI DA			)								

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 1168 - Particella 99998

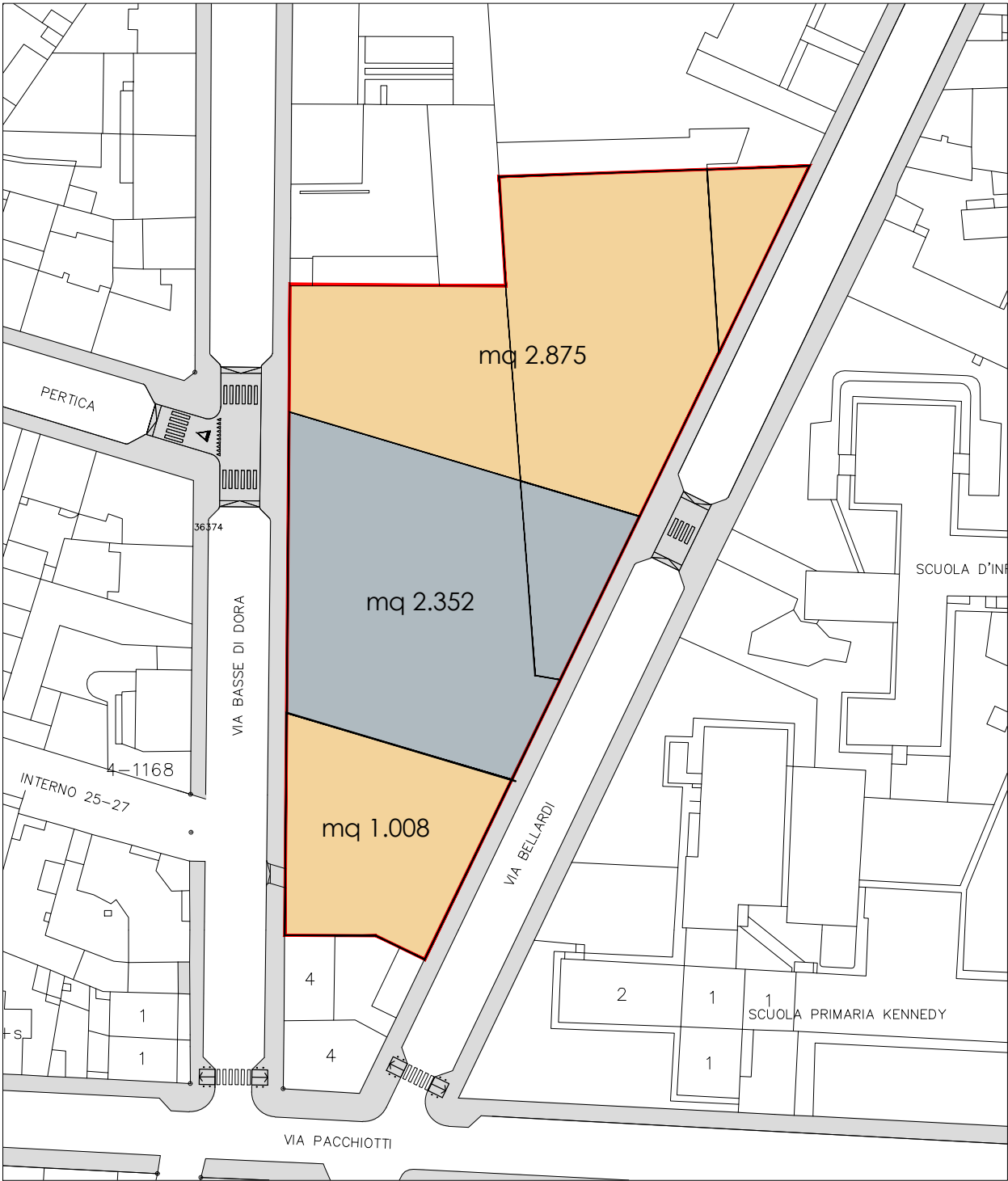
Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 512							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	1168	512		-	ENTE URBANO	20	20				Tipo mappale del 29/01/2014 protocollo n. TO0031830 in atti dal 29/01/2014 presentato il 29/01/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 31830.1/2014)
Notifica						Partita		1			
DATI DERIVANTI DA				)							

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 1168 - Particella 99998

Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 463							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/09/1990 in atti dal 18/09/1990 CORREZ. CCCN (n. 330.9/1990)	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1168	463		-	ENTE URBANO	02 50					
Notifica						Partita	1				
DATI DERIVANTI DA				)							

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 1168 - Particella 99998

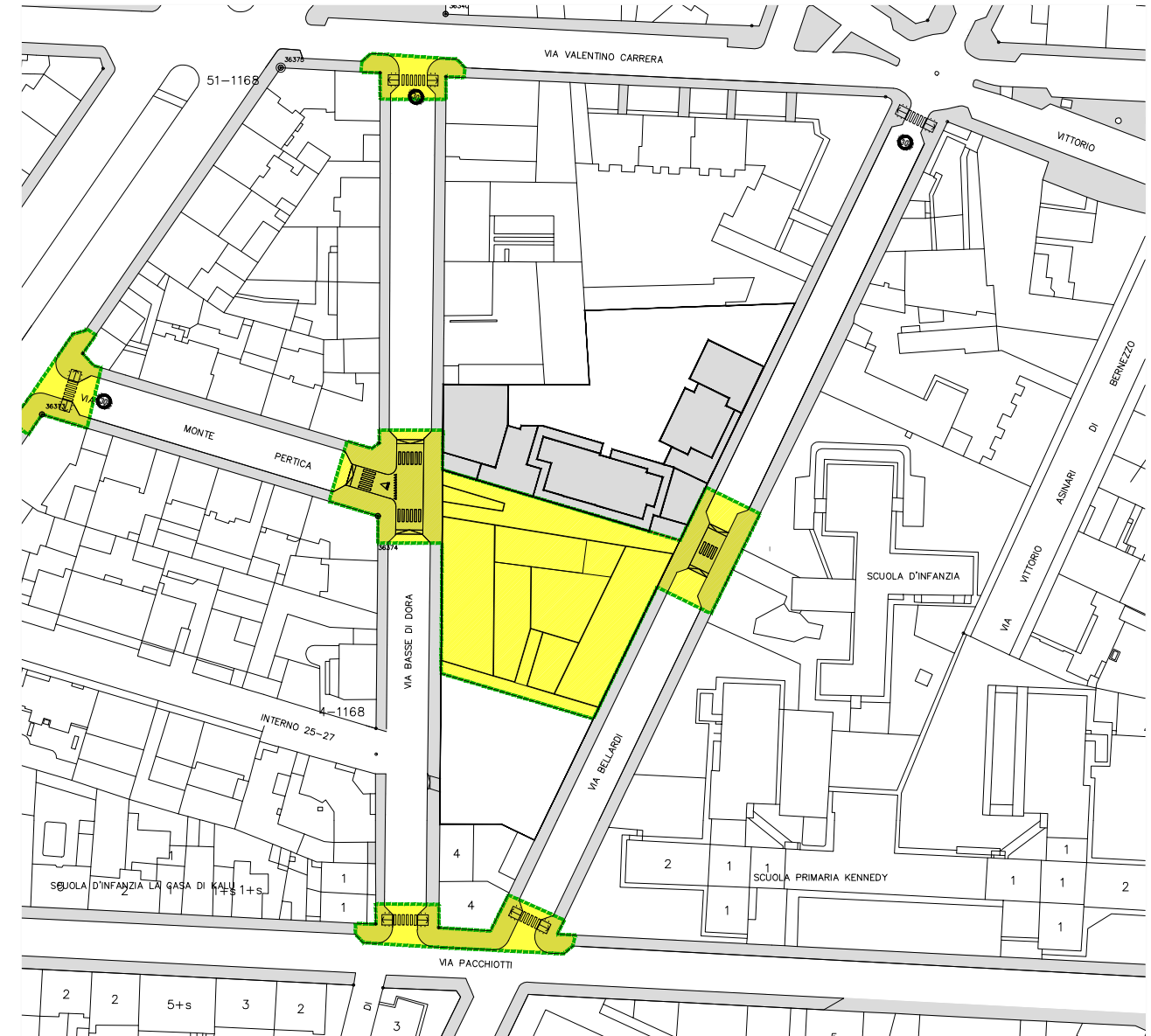
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	mq 3.883
AREA DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352
TOTALE	mq 6.235

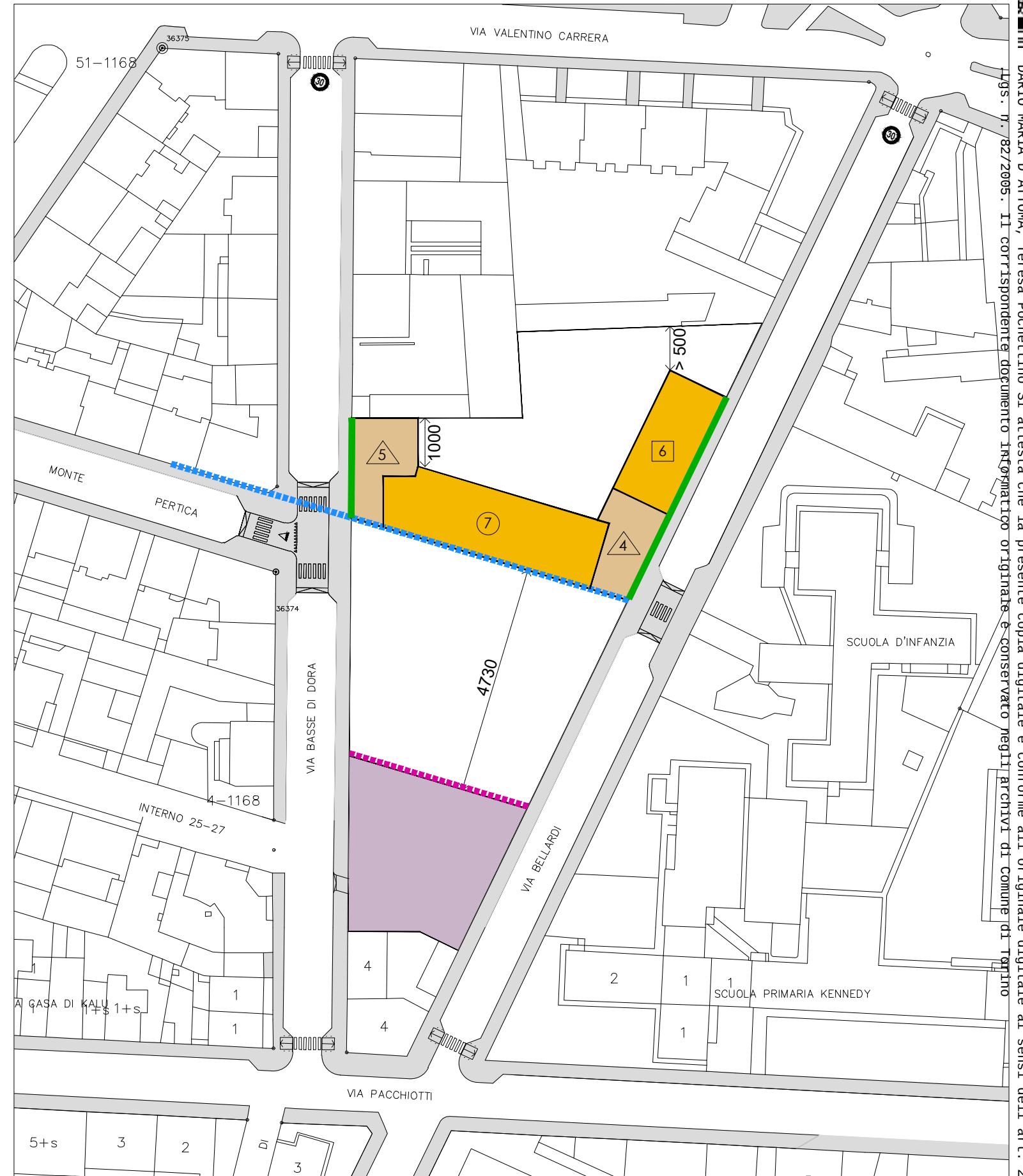
DATI GENERALI

AREA NORMATIVA	M1
SUPERFICIE TERRITORIALE SCHEDA PRG	mq 5.940
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	mq 5.985
SUPERFICIE TERRITORIALE ADEGUAMENTO PERIMETRO	mq 250
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	mq 6.235 (5.985 mq + 250 mq)
INDICE TERRITORIALE	mq SLP/mq SF 1,00
SLP GENERATA	mq 6.235
di cui:	
EDIFICAZIONE PRIVATA	mq 4.439,50
di cui :	
	mq 4.189,50 (mq 5.985 X 0,7 mqSLP/mqSF)
	mq 250 (250 mq X 1 mqSLP/mqSF)
CITTÀ DI TORINO	mq 1.795,5
	(mq 5.985 X 0,3 mqSLP/mqSF)
DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO	
RESIDENZA	mq 6.235 (100%)
ABITANTI INSEDIABILI	n. 183
di cui:	
PROPONENTI	n. 130
CITTÀ DI TORINO	n. 53
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI RELATIVO ALLA SLP PREVISTA IN PROGETTO	mq 4.585
di cui:	
LOTTO PRIVATO	mq 3.264,33
	mq 4.439,5 / 34 mq/ab. = n. 130,57 ab. X 25 mq / ab. = mq 3.264,33
LOTTO PUBBLICO	mq 1.320,22
	mq 1.795,5 / 34 mq/ab. = n. 52,81 ab. X 25 mq / ab. = mq 1.320,22
DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI PUBBLICI DA CEDERE	mq 2.352
AREE DA MONETIZZARE	mq 2.233

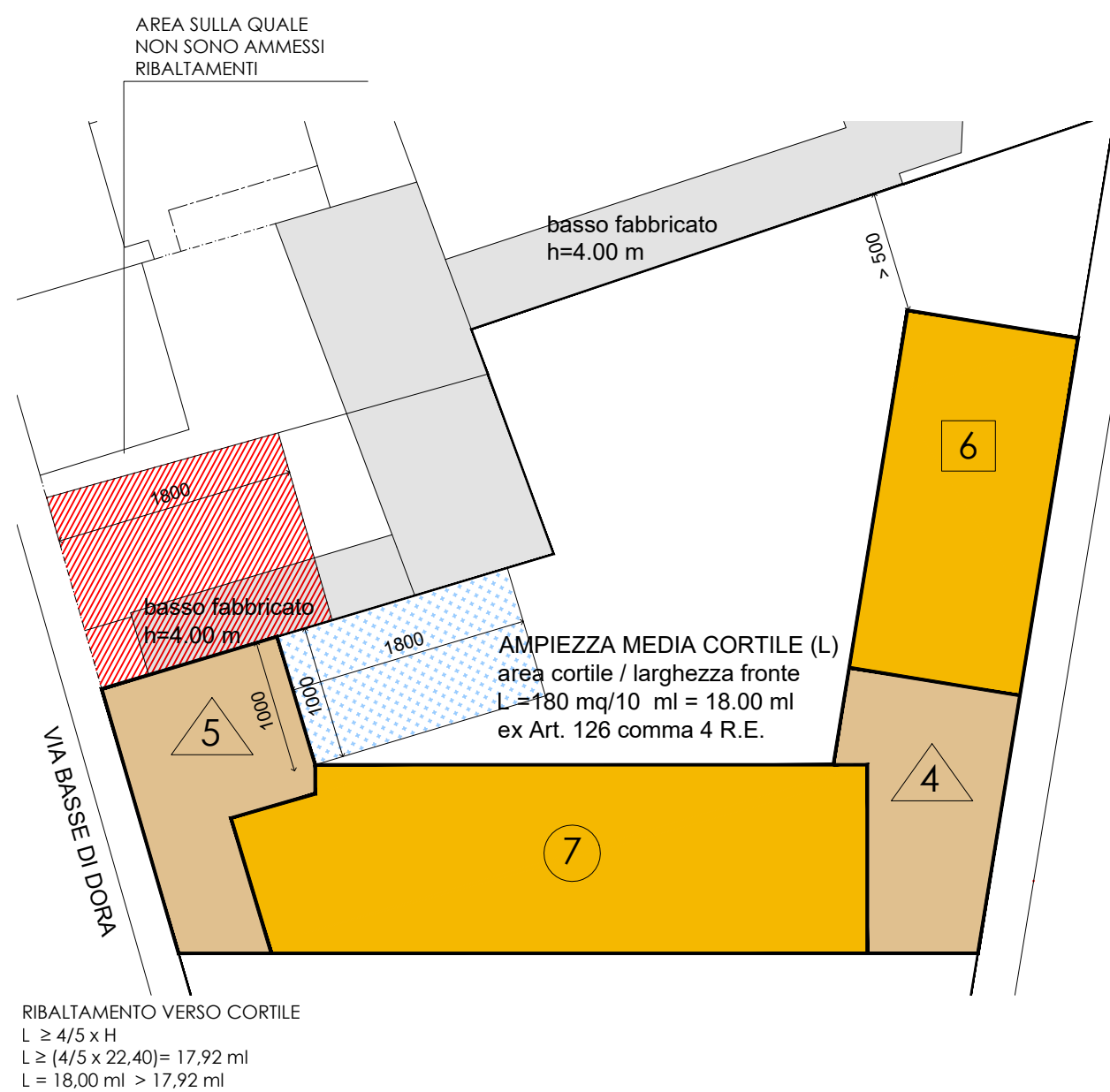
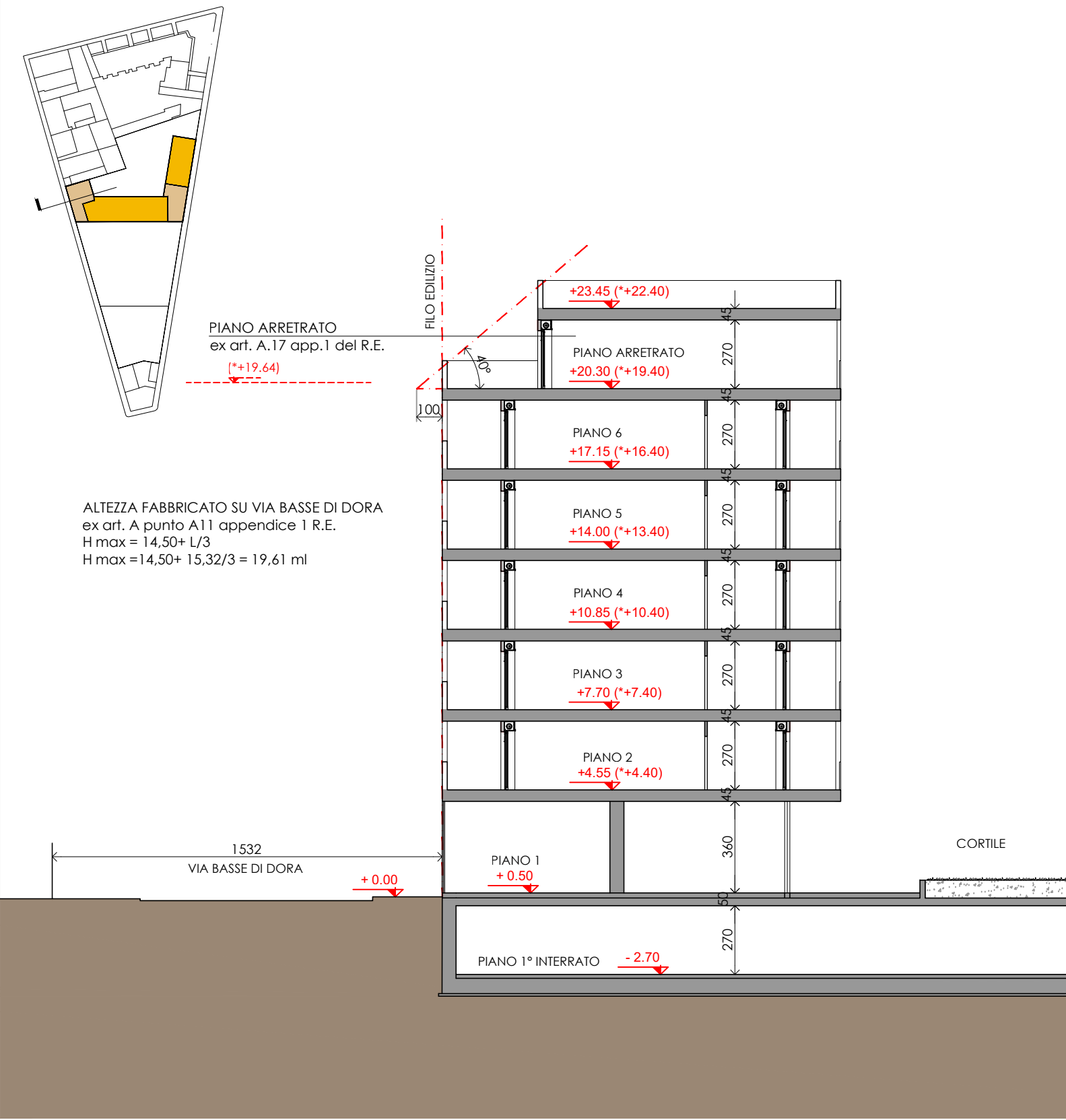
[illegible][illegible]

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

P.T. 00000041, si tratta di una copia conforme dell'originale, 20/05/2023, 16:02, 9.

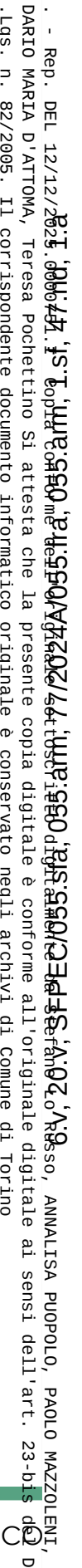


REGOLE EDILIZIE - TAVOLA PRESCRITTIVA

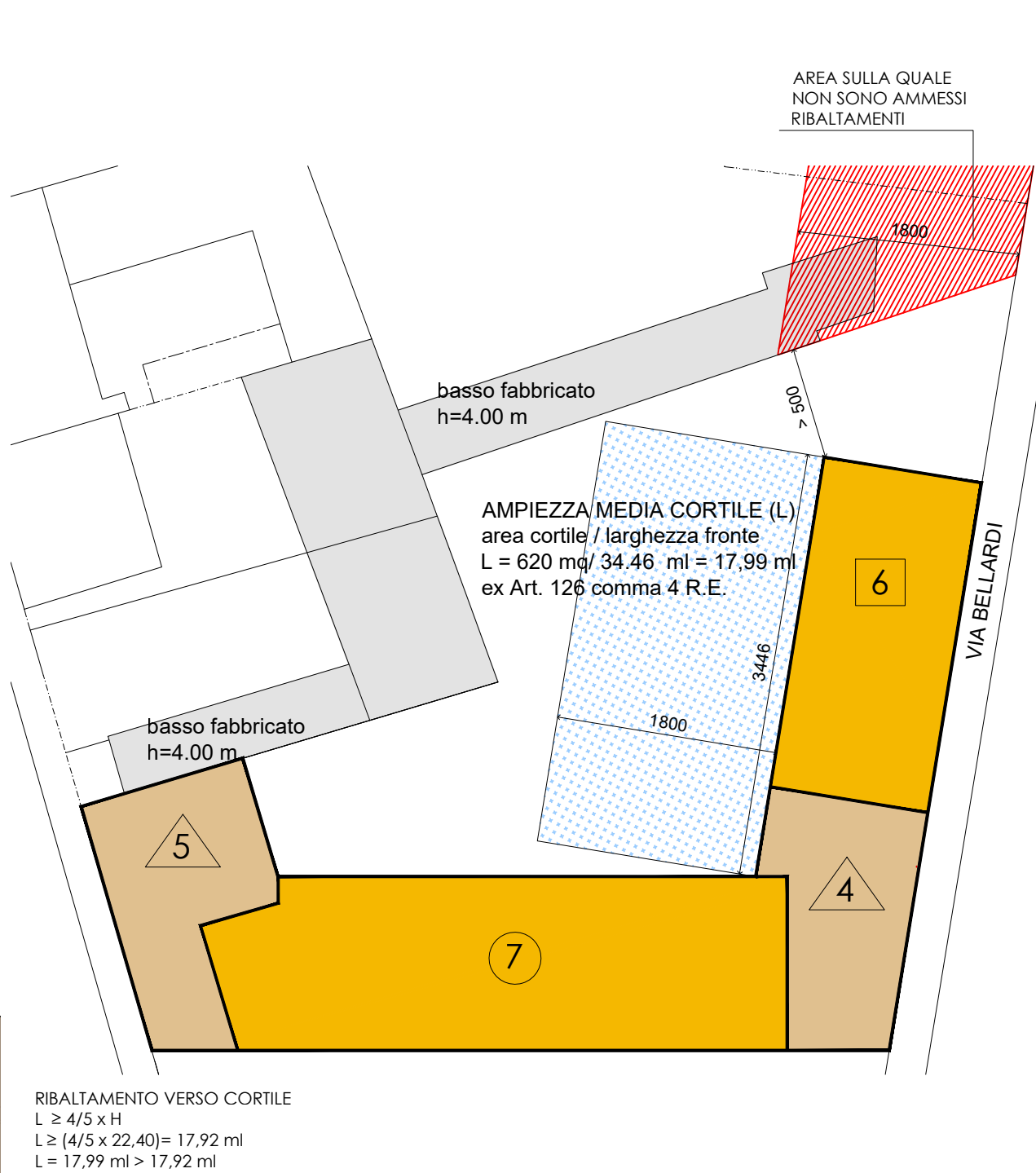
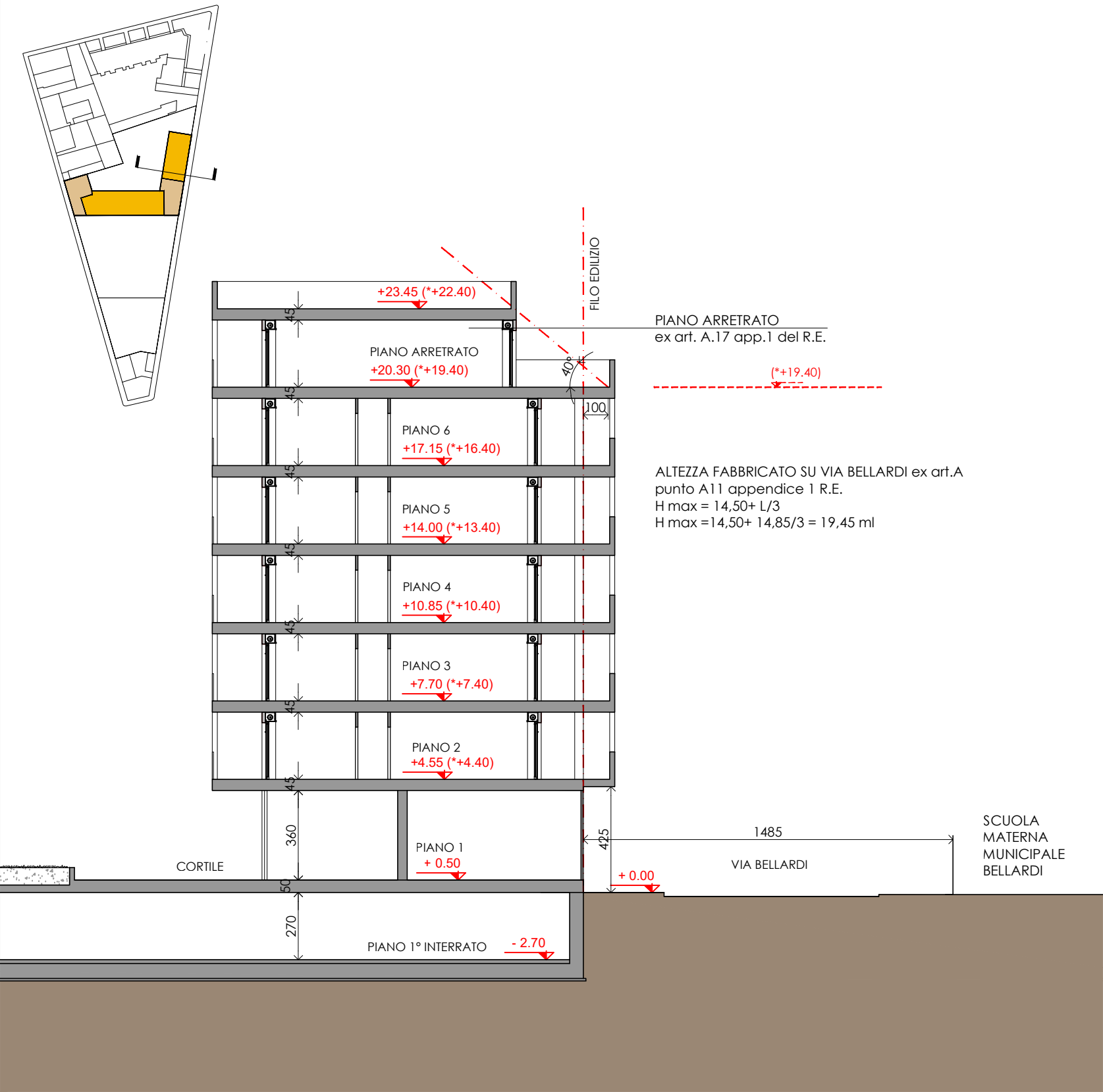


* N.B. per la verifica delle confrontanze e delle altezze massime si considerano spessori di solai pari a cm 30, ai sensi di quanto disposto dall'Art 45.1.e R.E.

** N.B. le quote riportate fanno riferimento a uno 0.00 posizionato sul marciapiede della via Bellardi

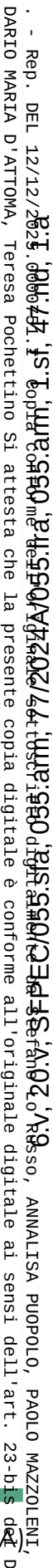


VERIFICA DELLE CONFRONTANZE E DEI RIBALTAMENTI VERSO SPAZIO PUBBLICO

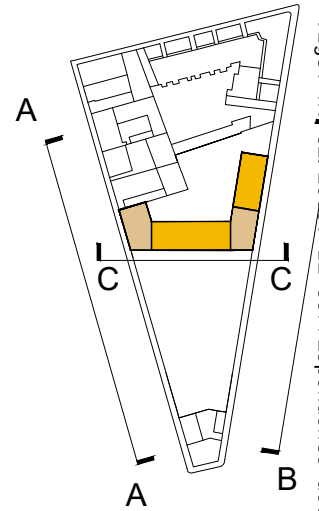


* N.B. per la verifica delle confrontanze e delle altezze massime si considerano spessori di solai pari a cm 30, ai sensi di quanto disposto dall'Art 45.1.e R.E.

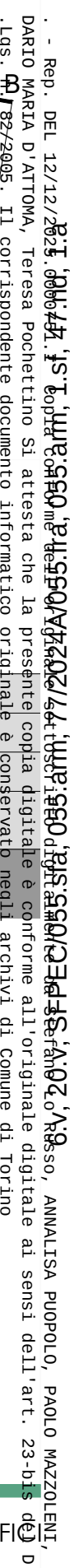
** N.B. le quote riportate fanno riferimento a uno 0.00 posizionato sul marciapiede della via Bellardi



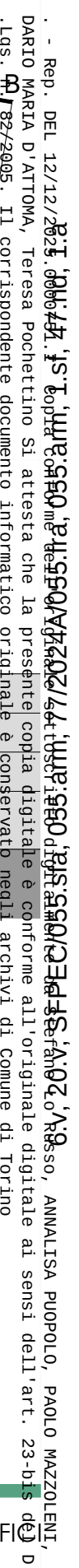
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



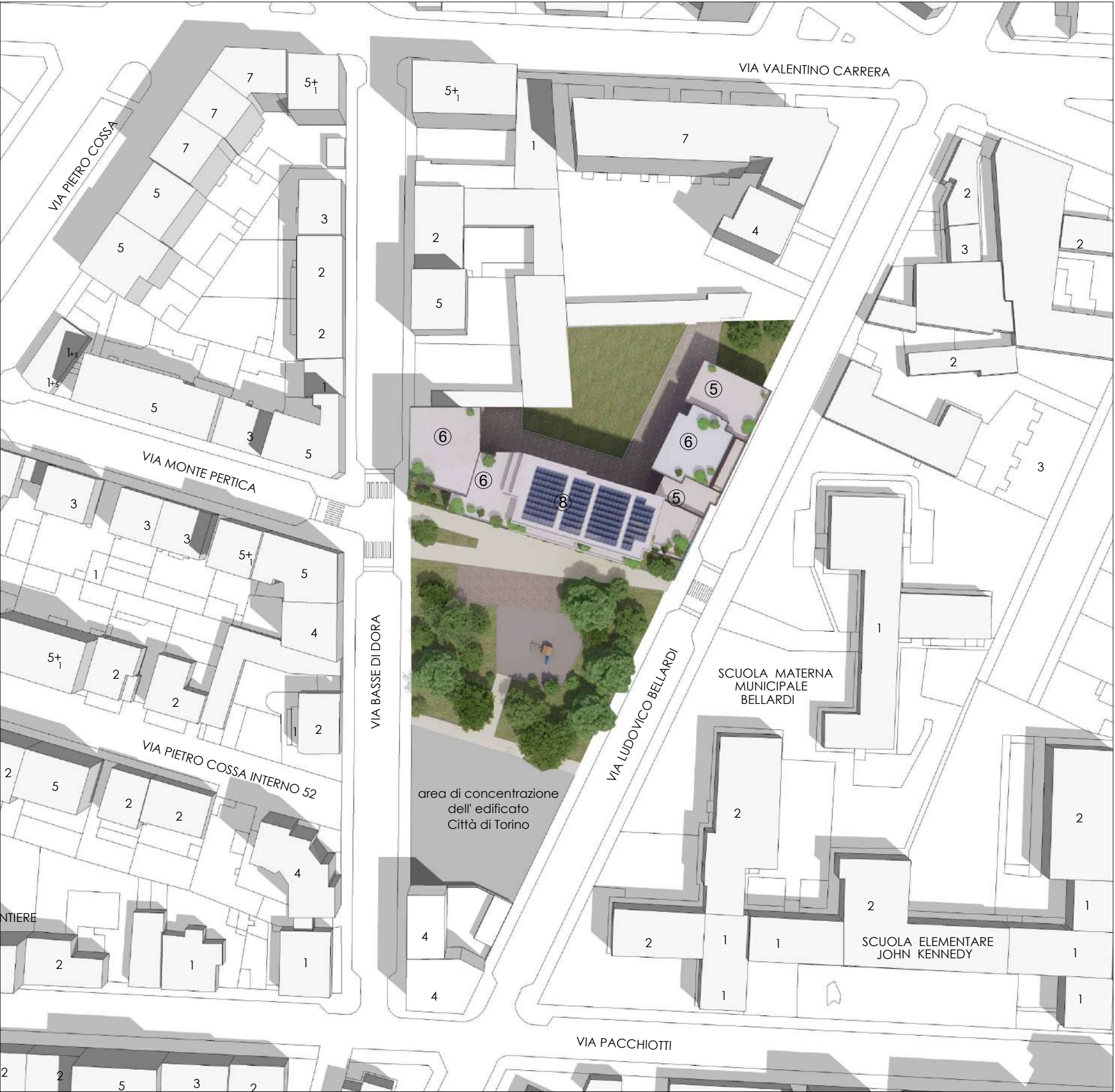
Rep. DEL 12/12/2021. Copia conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. 49/183/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Rep. DEL 12/12/2021. Copia conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. 49/183/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



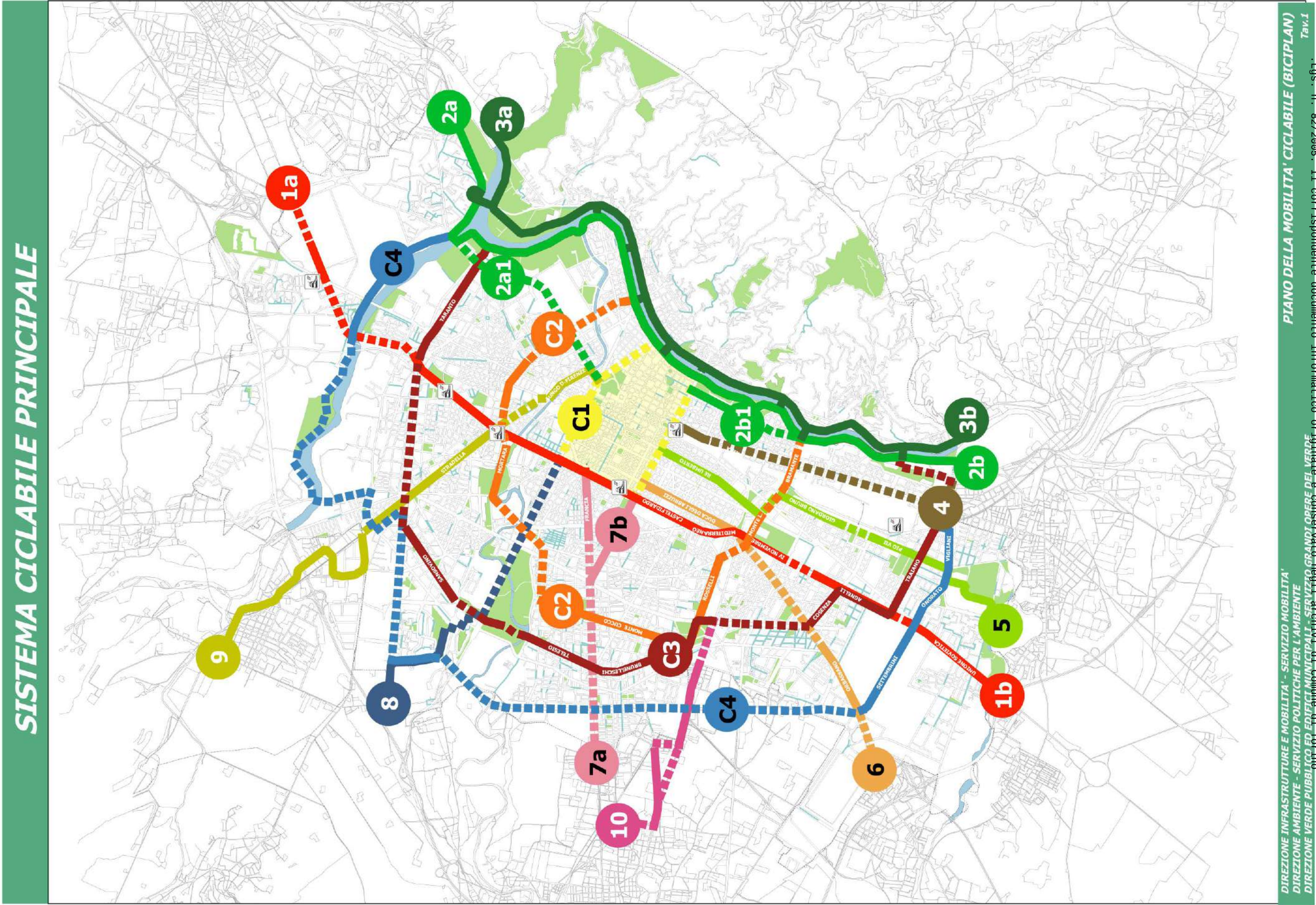
Rep. DEL 12/12/2021. Copia conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. 49/183/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



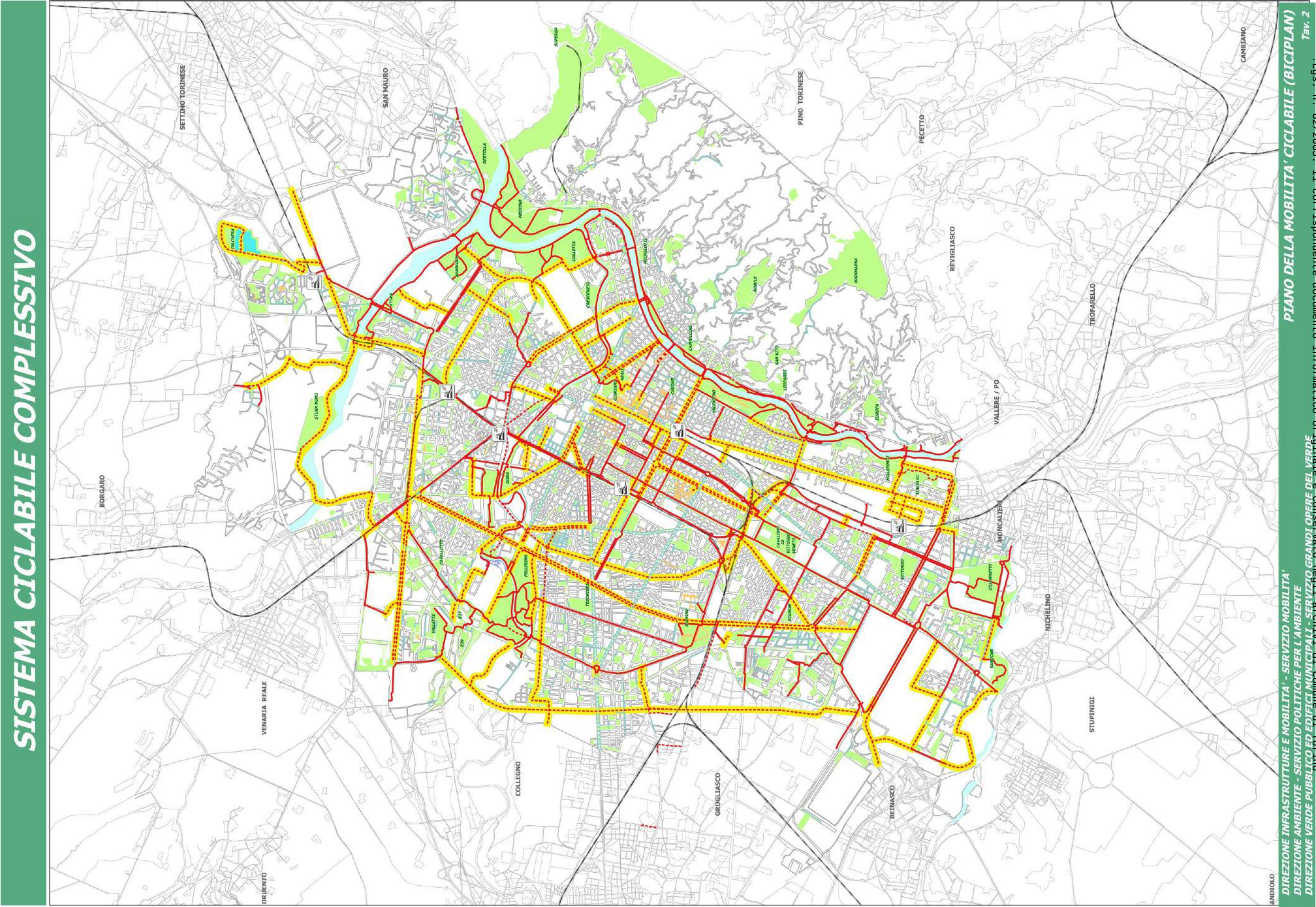
Rep. del 12/12/2023, n. 1111, art. 1, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 82/2005, il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025





2

D.D. N. 365 del 26.11.2010 prot. n. 2010 43380/128

3

- L'ASL TORINO I, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. 99549 del 20 settembre 2010 (prot. Divisione Ambiente n. 11699 del 22/09/2010), ha rimandato l'espressione del proprio parere al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli interventi.

4

- siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- l'utilizzo integrale della parte destinata al riutilizzo sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- sia accertato che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica ai

2010 43380/126

7

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.

Norme di Attuazione

Si ritiene fondamentale infine evidenziare che le Norme di Attuazione di Piano debbano riportare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nella documentazione presentata (così come integrata dalla procedura di VAS in corso), criteri che si ritiene siano fondamentali al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 102183/SS0602 del 20 settembre 2010 (prot. Divisione Ambiente n. 12571 dell'11/10/2010), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

Relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Torino, Servizio V.I.A.:

- in relazione ai temi Bonifica, Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo, Ecosostenibilità, considerato che esse:
 - attengono alle successive fasi progettuali;
 - di fatto, costituiscono un invito all'esecuzione di approfondimenti prescritti da leggi speciali in materia, in particolare sono prescritti:
 - relativamente al tema **Bonifica**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo V - Bonifica di siti contaminati, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dall'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.;
 - relativamente al tema **Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo I - Gestione dei rifiuti, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
 - relativamente al tema **Ecosostenibilità**, dal D.Lgs. 192/2005 corretto e modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla L.R. n. 13/2007 e dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio del Comune di Torino;
 - relativamente al tema **Infrastrutture tecnologiche**, dal D.P.R. 380/2001, che al comma 2 dell'art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire, prescrive che "Il permesso di costruire è

2010 43380/126

8

comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.";

- relativamente al tema **parcheggi**, si evidenzia che, per le nuove residenze, la dotazione di spazi a tale destinazione sarà garantita dallo standard imposto dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e che la variante, al fine di soddisfare le esigenze pregresse, prevede che "Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati";

si ritiene inopportuno ribadire le predette prescrizioni all'interno delle N.U.E.A. del P.R.G. perché rappresenterebbero una ripetizione di quanto già prescritto per disposizione di legge;

- relativamente al tema **Viabilità**, si sottolinea come la capacità insediativa generata dalla variante, calcolabile in 175 abitanti (SLP generata 5.940 m² : 34 m²/ab. = 175 ab.), è tale da indurre a immaginare incrementi di traffico non significativi;

Dato atto che dal 26 agosto 2010, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione della variante, è scaduto il termine di trenta giorni per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i..

In conclusione: valutata la tipologia del piano in oggetto (variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.u.r.); considerato che è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente; 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; si ritiene che la proposta di Variante in oggetto sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con prescrizioni.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

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

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città;

</

Direzione Ambiente, Verde e Protezione Civile
Area Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali

2017 44907/126

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 227
approvata il 22 novembre 2017

OGGETTO: AREA GHIBAUDI DI STRADA BASSE DI DORA 24/A A TORINO. PROPRIETA' GHIBAUDI MARIO S.R.L. - CODICE ANAGRAFE REGIONALE N. 2186. AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA AI SENSI DEL D.LGS. 152/06 E S.M.I.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 215 approvata il 10 settembre 2012 di approvazione del Piano della Caratterizzazione.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 181 approvata il 6 agosto 2015 di approvazione dell'Analisi di Rischio;

Visto il documento "Progetto Operativo di Bonifica ex D.Lgs 152/06 e s.m.i." per il sito "Area Ghibaudi Mario" Strada Basse di Dora 24/A – Torino.

In relazione a quanto emerso dalla Conferenza dei Servizi del 14 marzo 2017 di cui si allega il relativo verbale che costituisce parte integrante del presente atto.

Ritenuta opportuna la presentazione di uno studio dei valori di fondo naturale secondo le indicazioni di ARPA per il parametro Cobalto eventualmente prevedendo ulteriori campioni di bianco.

Vista la richiesta di parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali prot. 6784 del 26/07/2017 sulla determinazione del valore di fondo naturale di Cobalto.

Vista la documentazione integrativa trasmessa da parte di GHIBAUDI S.r.l. (ns. prot. n. 4201 del 08/05/2017, ns. prot. n. 4254 del 10/05/2017, ns. prot. n. 5389 del 13/06/2017. ns. prot. n. 5464 del 14/06/2017 e ns. prot. n. 6008 del 4/07/2017)

Visto il parere di ARPA prot. n. 8951 del 10/10/2017 dove si comunica che la documentazione integrativa trasmessa risponde alle richieste effettuate in sede di Conferenza dei Servizi e che il documento Progetto Operativo di bonifica può essere approvato.

Considerato che a seguito delle istruttorie svolte, mediante la Conferenza dei Servizi del 14/3/2017 e con il successivo parere sopra citato, gli Enti competenti hanno espresso una valutazione finale complessiva favorevole all'approvazione del progetto presentato come integrato nel corso del procedimento.

Ritenuto, pertanto, di approvare il Progetto Operativo di Bonifica e di autorizzare gli interventi previsti.

Ritenuto di assumere quale importo su cui calcolare le garanzie finanziarie quello

riportato nel computo metrico contenuto nel documento prot. n. 4254 del 10/05/2017, pari a 151.453,50 euro IVA inclusa e di calcolare l'entità delle garanzie finanziarie con una percentuale del 50%, come previsto dalla delibera di Giunta Comunale 03814/2015 del 15/09/2015.

Calcolati, attraverso l'utilizzo del foglio di calcolo disponibile sul sito web della Regione Piemonte all'indirizzo <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/bonifiche/dwd/garanzie.xls>, il costo della certificazione provinciale, i costi forfettari e l'entità delle garanzie finanziarie da prestare a favore della Città di Torino da parte di GHIBAUDI S.r.l.

Visto il cronoprogramma di massima riportato nel progetto che prevede una durata complessiva dell'intervento di 3 mesi.

Compilata la tabella di sintesi disponibile all'indirizzo <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/bonifiche/dwd/tab.doc> di seguito riportata:

COMUNE:	TORINO	PROVINCIA:	TO	Cod. Anagrafe:	2186
SOGGETTO OBBLIGATO	GHIBAUDI S.r.l.				
DENOMINAZIONE	AREA GHIBAUDI MARIO, STRADA BASSE DI DORA 24/A				

Vista la delibera di Giunta Comunale 03814/2015 del 15/09/2015;

DETERMINA

- 1) **di approvare** il documento "Progetto Operativo di Bonifica ex D.Lgs 152/06 e s.m.i." per il sito "Area Ghibaudi Mario" Strada Basse di Dora 24/A – Torino redatto da BERTOLLA AMBIENTE S.r.l. e trasmesso in data 30/01/2017 (ns. prot. 957 del 3/02/2017), e **di autorizzare** l'esecuzione degli interventi previsti;
- 2) **di richiedere** il rispetto delle seguenti richieste/prescrizioni emerse nel corso della Conferenza dei Servizi e contenute nel verbale allegato:
 - a. al termine degli interventi di scavo e smaltimento il proponente dovrà trasmettere all'attenzione della Città Metropolitana di Torino e dell'ARPA una relazione di collaudo attestante il raggiungimento degli obiettivi di bonifica al fine di dare avvio al procedimento di certificazione finale di avvenuta bonifica ai sensi dell'art. 248 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
 - b. con un anticipo di almeno 15 gg dalla data di avvio dei lavori di bonifica dovrà essere data comunicazione alla Città Metropolitana di Torino e all'ARPA ai fini dell'esercizio dell'attività di controllo di competenza;
 - c. le attività di bonifica dovranno essere svolte da un'impresa iscritta alle categorie 9 e 10 dell'albo gestori ambientali;
 - d. gli interventi di bonifica potranno essere avviati a seguito dell'accettazione da parte del Comune delle garanzie finanziarie calcolate sulla base delle indicazioni regionali in materia;
 - e. dovrà essere trasmessa la scheda di sintesi del sito ai fini dell'inserimento dei dati relativi al Progetto Operativo di Bonifica nell'anagrafe regionale dei siti contaminati;
 - f. al termine degli interventi di bonifica e a seguito della trasmissione della relazione di collaudo da parte del proponente, gli scavi dovranno essere mantenuti aperti, in condizioni di sicurezza, ai fini della successiva attività di controllo e certificazione da parte degli Enti;
 - g. concordare con ARPA il cronoprogramma delle attività di bonifica al fine di effettuare le opportune verifiche in corso d'opera e di collaudo degli scavi;
 - h. prima dell'inizio dei lavori bonifica, dovrà essere rimossa la tubazione in eternit con previa presentazione del piano di lavoro ad ASL;
 - i. dovrà essere rimosso il telo riscontrato sotto la pavimentazione nella zona Nord-Ovest, a ridosso di Via Bellardi, essendo una sorgente primaria di contaminazione;
 - j. caratterizzare eventuali evidenze di contaminazioni a seguito dei lavori di demolizione delle pavimentazioni attualmente esistenti non già oggetto di indagine.
- 3) **di ricordare** che il completamento degli interventi e la loro conformità con il progetto approvato saranno certificati dalla Provincia (ora Città Metropolitana) di Torino come previsto dall'art. 248 del D.Lgs. 152/06, a seguito di istanza alla Città Metropolitana di Torino corredata di una relazione di collaudo degli interventi effettuati;

3 di 5

- 4) **di imporre** i seguenti vincoli e limitazioni d'uso, anche derivanti dal permanere di matrici ambientali caratterizzate dalla presenza di sostanze inquinanti in concentrazioni superiori alle rispettive CSC e dalle condizioni assunte nell'elaborazione dell'analisi di rischio e **di stabilire** che gli stessi siano registrati sugli strumenti urbanistici e risultino dal certificato di destinazione urbanistica, al fine di garantire nel tempo adeguate condizioni di salvaguardia della salute pubblica:
 - a. non potranno essere modificate la destinazione e le modalità d'uso del sito, rispetto agli scenari previsti dall'analisi di rischio approvata (percorsi di esposizione e bersagli) senza una preventiva rielaborazione, e successiva approvazione, di una nuova analisi di rischio;
- 5) **di disporre** che la Società MARIO GHIBAUDI S.r.l. con sede legale in Corso Vinzaglio 24, 10121 - Torino, CF e Partita IVA 03737970016, presti a favore del Comune di Torino, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi autorizzati, garanzie finanziarie per un importo pari a 81.027,62 €, secondo lo schema predisposto dalla Città di Torino, Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali e reperibile al seguente indirizzo Web:

<http://www.comune.torino.it/ambiente/bonifiche/garfin/index.shtml>;
- 6) **di fissare** in 30 giorni il termine per la presentazione delle sopra citate garanzie finanziarie a decorrere dalla data di ricevimento della presente determinazione;
- 7) **di richiedere** che l'inizio degli interventi di bonifica avvenga entro 30 giorni dalla data di accettazione delle garanzie finanziarie da parte del Comune di Torino e che si concludano entro i termini previsti dal cronoprogramma del progetto;
- 8) **di richiedere** la trasmissione agli Enti di una comunicazione circa la data di inizio degli interventi di bonifica sul sito, con un preavviso di almeno 10 giorni;
- 9) **di richiedere** la trasmissione agli Enti, entro 30 giorni dalla fine degli interventi autorizzati, della comunicazione di fine lavori unitamente ad una planimetria in formato .dwg, georeferita nel sistema Gauss-Boaga, delle aree oggetto di messa in sicurezza operativa, nonché un eventuale aggiornamento delle aree oggetto di vincolo da applicazione dell'analisi di rischio;
- 10) **di trasmettere** la presente determinazione a MARIO GHIBAUDI S.r.l. e, per conoscenza, a Città Metropolitana di Torino, Arpa Piemonte, Regione Piemonte, ASL TO1, Comune di Torino – Direzione Urbanistica e Territorio, Comune di Torino – Area Urbanistica, Comune di Torino – Area Edilizia Privata, Comune di Torino – Servizio Urbanizzazioni e Riquilificazione, Comune di Torino – Area Patrimonio e BERTOLLA AMBIENTE S.r.l.;
- 11) **di pubblicare** presso l'albo pretorio on-line del Comune di Torino il presente provvedimento per 15 giorni consecutivi;
- 12) **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per la Civica Amministrazione;
- 13) **di dare atto** che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile
Inserire qui la descrizione del Settore

2018 44538/126

- i) nella realizzazione dei nuovi edifici si suggerisce di tener conto anche degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la pianificazione locale e Buone pratiche per la progettazione edilizia, Regione Piemonte, 2014;
- j) per quanto riguarda le realizzazioni di tutte le aree verdi, si raccomanda di utilizzare essenze vegetali climatiche, autoctone non appartenenti alle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174. A tal proposito si consiglia dopo aver visionato la Relazione agronomica di non utilizzare essenze botaniche esotiche, anche se non invasive, come la Catalpa bignonioides e il Pyrus calleryana ed orientare, invece, tale scelta su altre specie vegetali autoctone, con esigenze ecologiche e gestionali similari;
2. per quanto indicato nella verifica di compatibilità con il Piano di il Piano di Classificazione Acustica – PCA della Città di Torino (approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010), che accompagnano il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, di condividere il giudizio di compatibilità e, pertanto, di ritenere il Piano in oggetto compatibile con la classificazione acustica stabilita dal PCA vigente, da sottoporsi a revisione;
3. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 – bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
4. di procedere alla pubblicazione per giorni 15 della presente determinazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/albopretorio/> e sul web all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/ambiente/vas>;
5. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Torino	IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI Ing. Claudio Beltramino
--------	---