



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

ATTO N. DD 1480

Torino, 06/04/2022

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "13.2/A NIZZA" SUB –AMBITI B, C E D PARTE.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 74 del 16 dicembre 2013 è stato approvato l'Accordo di Programma in variante al Piano Regolatore Generale finalizzato al "Progetto per l'ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari – Incubatore di Ricerca dell'Università di Torino- Aree ex Scalo Vallino di via Nizza", che rappresenta il primo tassello della più ampia riqualificazione delle aree dello Scalo Vallino.

Il complesso delle suddette aree dello Scalo Vallino, comprese tra Corso Sommelier, via Nizza, via Argentero e la ferrovia, è stato oggetto del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica", ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 20 del 2009 approvato con con deliberazione n. 81 del Consiglio Comunale del 28 luglio 2014 (mecc. 2014 03118/009), con contestuale avvio dell'iter procedurale di variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 30/07/2015 (mecc. 2015 03099/009) è stata ratificata la Variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. relativa alle aree di cui sopra.

In data 28/11/2018, successivamente integrato in data 11/02/2019 e in data 12/12/2019, è stato presentato, da parte di Novacoop soc. Cooperativa, lo Studio Unitario d'Ambito relativo all'intera Z.U.T. Ambito 13.2/A Nizza e la proposta di PEC relativa ai Sub Ambiti B, C e D parte oggetto della presente determinazione.

I Proponenti dello Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) intendono attuare la trasformazione in conformità all'art. 7 lettera B delle NUEA del P.R.G, articolando l'Ambito in distinti Sub-Ambiti di intervento: i Sub-Ambiti B, C e D parte, dei quali viene data attuazione con il P.E.C. e il Sub-Ambito A, che rappresenta circa il 1,88% dell'intera superficie dell'Ambito, i cui proprietari non





intendono procedere all'immediata trasformazione dell'area e che potrà essere attuato in seguito.

La possibilità edificatoria di pertinenza del Sub_Ambito A è localizzata all'interno dello stesso, in coerenza urbanistica con lo Studio Unitario d'Ambito, mentre il relativo fabbisogno di servizi viene reperito all'interno dei Sub-Ambiti B, C e D parte.

L'area oggetto del PEC, a ridosso dell'asse ferroviario, si estende sul sedime dell'ex Scalo Ferroviario Vallino. Tale area è delimitata a nord dal sovrappasso di Corso Sommeiller, a est da Via Nizza, a sud da Via Argentero e a ovest dalle sedi ferroviarie in esercizio.

Il PEC prende atto delle determinazioni assunte con l'Accordo di Programma per la Realizzazione del Centro di Biotecnologie Molecolari (Sub-Ambito D parte) e prevede nella restante area (Sub Ambiti B, C e D parte) la realizzazione di due volumi con destinazione ASPI (commercio), nell'area a nord, un edificio in continuità con quello esistente all'angolo con Corso Sommeiller, con destinazione d'uso residenza/residenza temporanea /ASPI. Nell'area sud, il progetto propone la localizzazione di un polo sportivo al servizio del quartiere e degli studenti che vi gravitano, nonché a completamento delle strutture sportive esistenti nel contesto urbano. Il polo sarà localizzato di fronte all'ingresso del Centro di Biotecnologie Molecolari e sarà collegato tramite pista ciclopedonale con Piazza Nizza e la stazione della Metropolitana.

Gli edifici esistenti tutelati dalla Soprintendenza che affacciano su Piazza Nizza vengono riutilizzati con destinazione ASPI.

Il Proponente (Soc. Novacoop s.c.) è proprietario dell'area della superficie di 32.878 mq (superficie catastale reale misurata), di cui 32.237 mq (superficie catastale reale misurata) compresi nell'Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte – e mq 641 esterni all'Ambito (di cui 513 mq compresi nella Z.U.T. "13.1 PORTA NUOVA" e 128 mq compresi nell'Area Normativa "Misto M1").

Nel PEC viene previsto l'utilizzo di una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a 21.500 mq e il trasferimento di 3.388 mq di proprietà Sistemi Urbani nell'ambito 4.13/2 SPINA 3 – Oddone. Le destinazioni d'uso ammesse nel PEC sono Residenza, ASPI, Eurotorino e Attrezzature di Interesse Generale (art.3, punto 7, lettere h, b, cr delle NUEA).

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è articolata in cinque Unità Minime di Intervento (U.M.I. 1, 2, 3, 4 e 5), ciascuna delle quali potrà attivarsi autonomamente mediante distinti titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Con riferimento all'iter relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, in data 6.03.2019 con prot.844 è stata trasmessa all'Autorità competente in materia di V.A.S. la documentazione relativa al P.E.C. in oggetto.

L'Organo Tecnico Comunale è stato convocato in data 03.04.2019 e successivamente in data 24.01.2020 a seguito della presentazione delle integrazioni richieste.

Con verbale trasmesso in data 13.02.2020 è stata dichiarata la completezza e adeguatezza degli elaborati per l'avvio della fase di scoping.

Con Disposizione Interna del Dirigente dell'Area Urbanistica n. 172 del 3.03.2020 si è preso atto della documentazione progettuale idonea all'avvio della fase di specificazione dei contenuti del



Rapporto Ambientale.

Con Determina Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 2725 del 17.08.2020 si concludeva la fase di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale.

Il Rapporto Ambientale è stato presentato in data 26.11.2020 (prot. n. 3483) e trasmesso all'Area Ambiente in data 1.12.2020.

L'Organo Tecnico Comunale è stato convocato per la completezza e adeguatezza della documentazione necessaria ad avviare la fase di Valutazione Ambientale Strategica in data 13.01.2021, in tale sede sono state richieste ulteriori integrazioni agli elaborati presentati.

A seguito delle integrazioni richieste, l'Organo Tecnico, nella seduta del 16.06.2021, ha comunicato all'Autorità Procedente, con nota pervenuta in data 01/07/2020, prot. n. 2142 la completezza e adeguatezza della documentazione trasmessa.

L'area oggetto della trasformazione urbanistica, in considerazione del precedente utilizzo è, inoltre, sottoposta a procedura di bonifica.

Il Piano della Caratterizzazione ai sensi dell'Art. 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i è stato approvato dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del Comune di Torino con Determinazione Dirigenziale n. 237 del 30/09/2016. L'area oggetto di caratterizzazione fa parte del sito in bonifica identificato al Codice anagrafe 2675.

Il documento di Analisi del Rischio, è stato approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 140 del 21/06/2018.

Nell'estate del 2020, in relazione alle modifiche apportate al progetto del PEC ed alla definizione della distribuzione delle aree a verde in piena terra, si è reso necessario predisporre un aggiornamento dell'Analisi di Rischio che tenesse conto dei limiti di riferimento per siti a destinazione verde/residenziale da applicare alle aree in cessione alla Città.

Il Progetto Operativo di Bonifica, trasmesso contestualmente all'aggiornamento dell'Analisi di Rischio, è stato oggetto di istruttoria da parte degli Enti competenti (ARPA Piemonte e Città Metropolitana di Torino), che hanno espresso nel complesso un parere positivo rispetto alla proposta progettuale presentata, richiedendo la trasmissione di una serie di integrazioni e chiarimenti.

Nel dicembre 2021 il Proponente ha trasmesso l'aggiornamento del Progetto Operativo di Bonifica all'Area Ambiente, congiuntamente all'aggiornamento dell'Analisi di Rischio.

Quest'ultima è stata approvata con Determinazione Dirigenziale dell'Area Qualità del Territorio n. 305 del 31/01/2022.

Il P.E.C. comprende il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione, sul quale si è espressa favorevolmente l'Unità Operativa Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 07.12.2021, prot. arr. n. 3709. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomuto degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente.

In particolare, le opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto sulle aree del PEC riguardano:



l'esecuzione della viabilità pubblica, i relativi parcheggi a raso e alcuni adeguamenti della viabilità pubblica esistente; la realizzazione di aree pedonali e aree verdi attrezzate; la realizzazione della rete infrastrutturale/sottoservizi, per un valore complessivo stimato pari ad euro 1.569.311,13 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

Le opere a cura e spese del Proponente sulle aree in assoggettamento all'uso pubblico riguardano: parcheggi a raso e in struttura; spazi di relazione a raso e in struttura; viabilità, area sportiva attrezzata. Il valore stimato delle suddette opere ammonta complessivamente a Euro 3.809.412,00.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, sono ad oggi stimati indicativamente in circa Euro 4.077.467,60 dai quali verrà dedotto il valore delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Si dà atto, infine, che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 09.09.2021, nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata in data 19.03.2021, prot. arr. n. 963.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti lo Studio Unitario d'Ambito e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "13.2/A Nizza" Sub Ambiti B, C e D parte, con relativo Schema di Convenzione, nonché alla pubblicazione degli elaborati ambientali (Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale e Piano di Monitoraggio) ai sensi degli artt. 13 e 14 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i. e dell'art.20 della L.R. n.40/1998 e s.m.i..

Tale pubblicazione avverrà all'Albo Pretorio on line della Città di Torino per la durata di 45 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione della documentazione e presentare osservazioni e proposte scritte.

Tutto ciò premesso,

LA 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. 74 dello Statuto della Città;
- Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.;

DETERMINA

1. di prendere atto, richiamato il parere del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali pervenuto in



data 01.07.2020 (prot. arr. n. 2142) con cui si comunica la completezza e adeguatezza della documentazione ambientale presentata, dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) Ambito "13.2/A Nizza" e al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo ai Sub Ambiti B, C e D parte, che si compone dei seguenti elaborati:

A Studio Unitario d'Ambito

S.U.A. – Studio Unitario d'Ambito (all. n.1)

B Progetto di PEC

B 1 Relazione illustrativa ed economico-finanziaria (all. n.2)

B 2 Norme tecniche di attuazione (all. n.3)

B 3 Schema di Convenzione (all. n.4)

B 4 Cronoprogramma (all. n.5)

B 5 - 26 Elaborati Grafici del PEC (all. n.6)

C Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione

C 1 Relazione Illustrativa Progetto di fattibilità tecnica ed economica (all. n.7)

C 2 .1 Computo delle opere a scomputo Progetto di fattibilità tecnica ed economica (all. n.8)

C2.2 Computo delle opere non a scomputo Progetto di fattibilità tecnica ed economica (all. n.9)

C 3 - 24 Elaborati Grafici Progetto di fattibilità tecnica ed economica (all. n.10)

D – Relazioni Specialistiche

D 2 Relazione agronomica (all. n.11)

D 3 Relazione Geologica e Geotecnica asseverata (all. n.12)

D 5 Relazione idrogeologica generale asseverata (all. n.13)

D 6 Relazione sulla qualità ambientale del sottosuolo (all. n.14)

D 7 Verifica preventiva dell'interesse archeologico (all. n.15)

D 8 Rapporto Ambientale (all. n.16)

D8.00 - Rapporto Ambientale - Tavole (all. n.17)

D8.01 - Determinazione Dirigenziale n 307 del 15/12/2014 (all. n.18)

D8.02 - Determinazione Dirigenziale n 2725 del 17/08/2020 (all. n.19)

D8.02a - Richieste OTC prot 0000723 del 04/03/2021 (all. n.20)

D8.03 - Dossier alternative (all. n.21)

D8.04 - CAM IPEA (all. n.22)

D8.05 - CAM IPEI (all. n.23)

D8.06 - Studio di impatto sulla viabilità e allegato e Risposta a OTC (all. n.24)

D8.07 - Documentazione previsionale di clima acustico (all. n.25)

D8.08 -Valutazione previsionale di impatto acustico (all. n.26)

D8.09 - Verifica di compatibilità acustica (all. n.27)

D8.10 - Livelli di inquinamento atmosferico - Viabilità post operam (all. n.28)

D8.11 - Allegati cartografici Piano operativo di bonifica (all. n.29)

D8.12-13 - Verifiche consumo di suolo e invarianza idraulica (all. n.30)

D8.14 - Pozzi drenanti (all. n.31)

D 9 Sintesi non tecnica (all. n.32)

D 10 Programma di Monitoraggio (all. n.33)

Atto assenso UNITO e CIRP alla presentazione del S.U.A. prot. 342 dell'11.02.2022 (all. n.34)

Modello V.I.E. con parere favorevole prot. 3761 del 13.12.2021 (all. n.35);



2. di procedere all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "13.2/A Nizza" - Sub Ambiti B, C e D parte ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 (integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica) e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati relativi allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.), al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto comprensivo del relativo Schema di Convenzione e degli elaborati ambientali ai sensi degli artt. 13 e 14 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i. e dell'art.20 della L.R. n.40/1998 e s.m.i., per quarantacinque giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso all'Albo Pretorio on line della Città di Torino all'indirizzo: <http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/sue>; durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città di Torino, e precisamente: per i profili urbanistici all'Autorità Procedente, ovvero alla Divisione Urbanistica e Territorio, Area Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino (indirizzo pec urbanistica@cert.comune.torino.it); per il profili ambientali relativi alla V.A.S. all'Autorità Competente, ovvero alla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali della Città di Torino, via Padova n. 29 – 10155 Torino (indirizzo pec ambiente@cert.comune.torino.it). La documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, via Padova 29, 10152 Torino;
3. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE);
4. 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;
5. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta".

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Emanuela Canevaro