



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO  
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
S. TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B**

**ATTO N. DD 2627**

**Torino, 22/06/2021**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DELLA MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "16.34 MIRAFLIORI A" – SETTORE II, UNITA' MINIME DI INTERVENTO A1-A2-A3.

L'Ambito 16.34 Mirafiori A – Settore II, in cui è inserita l'area oggetto della presente modifica parziale di Piano Esecutivo Convenzionato, è localizzato in corrispondenza dell'intersezione tra due importanti assi viari, corso Settembrini e corso Orbassano, e costituisce il nodo oggetto di una riorganizzazione funzionale nell'ambito del progetto per la realizzazione della futura Piazza Mirafiori.

In coerenza con i citati obiettivi di rinnovo urbano della Città, in data 12 luglio 2007 veniva sottoscritto l'Accordo di Programma tra la Società Torino Nuova Economia S.p.a., la Regione Piemonte, la Città, la Provincia di Torino ed il Politecnico di Torino finalizzato alla realizzazione del Centro del Design che coinvolgeva parte dell'area, ad oggi realizzato.

Il 16 marzo 2011 i medesimi soggetti sottoscrivevano l'Accordo di Programma in Variante al P.R.G. per l'attuazione della succitata "Zona Urbana di Trasformazione – Z.U.T." Ambito 16.34 Mirafiori – A, collocata nella porzione sud-ovest di Torino, in prossimità dei Comuni di Grugliasco e Beinasco, in corrispondenza della confluenza viaria dei corsi Settembrini e Orbassano.

In data 19 giugno 2015 la Società Torino Nuova Economia S.p.a. presentava istanza per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., per l'Ambito 16.34 Mirafiori – A, (cosiddetta Zona A), in attuazione del vigente P.R.G..

L'intervento attuativo prevede la riqualificazione di un'area industriale dismessa attraverso la realizzazione di un "polo tecnologico" integrato con le attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI). In particolare tale zona si inserisce in un'area urbana caratterizzata dalla presenza di attività produttive e terziarie, con alcune aree a servizi pubblici e sporadiche aree residenziali.

L'attuazione del suddetto Piano Esecutivo Convenzionato è articolata in quattro Unità Minime di Intervento (UMI A1, A2, A3 e A4), ciascuna delle quali può essere attivata autonomamente



mediante distinti titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Il PEC prende in considerazione e disciplina anche l'UMI A3 già stata anticipatamente in forza di specifico Accordo di Programma per la realizzazione del Centro del Design.

Il citato Piano Esecutivo Convenzionato veniva approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 22 novembre 2016 (mecc. 2016 05336/009), con la precisazione che la configurazione progettuale del "Settore II" (UMI A1 e A2) dell'Ambito, sarebbe potuta essere modificata e aggiornata, d'intesa con la Città, in relazione alle possibili soluzioni insediative meglio in grado di caratterizzare e valorizzare la trasformazione definitiva dell'area.

Successivamente, la Giunta Comunale con propria Deliberazione del 21 novembre 2017 (mecc. 2017 05020/009), prendeva atto della proposta di revisione parziale del citato P.E.C. sul Settore II, con contestuale riapprovazione dello schema di Convenzione.

In tale sede, T.N.E. S.p.A. si impegnava, altresì, a presentare, entro 1 anno dall'esecutività della citata deliberazione, gli elaborati di revisione del P.E.C. sul Settore II, che sarebbero stati oggetto di apposita istruttoria e successiva approvazione.

Fino alla presentazione di tale revisione, T.N.E. S.p.A. non avrebbe potuto dar corso alle previsioni contenute nel P.E.C. approvato con Deliberazione della Giunta Comunale del 22 novembre 2016 (mecc. 2016 05336/009).

Successivamente con Deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2018 (mecc. n. 2018 05377/009) veniva accordata, alla Società T.N.E. S.p.A., la proroga fino al 5 dicembre 2019 per la presentazione della revisione parziale del Piano Esecutivo Convenzionato.

Con istanza pervenuta in data 5/12/2019 prot. n. 4537 (Prot. Ed. 2019-14-25565 del 5/12/2019), sono stati quindi presentati dalla Società TNE S.p.A. gli elaborati costituenti la proposta di revisione parziale al PEC relativo all'Ambito 16.34 Mirafiori A.

Il PEC presentato prevede la modifica, rispetto al Piano Esecutivo approvato, della configurazione urbanistico-edilizia delle Unità Minime di Intervento A1, A2, e A3, lasciando invariate le previsioni per la UMI A4, frattanto acquisita da altro operatore.

La superficie Territoriale interessata dalla modifica al PEC è pari a 110.638 mq mentre la SLP sviluppata dalle Unità Minime di Intervento A1, A2, e A3 è pari a 75.834 mq.

Le destinazioni d'uso previste per l'Ambito 16.34 Mirafiori - A sono: Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 35% e Eurotorino/Attrezzature di interesse generale min. 65%.

Il progetto prevede nella UMI A3 l'ampliamento delle attività universitarie esistenti (Centro del Design), mediante la realizzazione del Competence Center del Politecnico.

Nelle UMI A1 e A2 viene invece prevista la possibilità di insediare un Centro Manifatturiero e Tecnologico. Viene, inoltre, modificato l'impianto distributivo della viabilità per le UMI A1, A2, e A3, al fine di rendere più funzionale e razionale l'assetto urbanistico degli interventi.

Come detto l'organizzazione funzionale conserva l'articolazione in quattro Unità Minime di Intervento che tuttavia, ad eccezione della UMI A4 esclusa dal perimetro di ridefinizione progettuale oggetto della Modifica parziale, vengono ridefinite nei loro confini al fine di garantire per ciascuna di esse la dotazione minima degli standard urbanistici di legge.

Il disegno della Modifica parziale di PEC si connette e dà continuità all'assetto organizzativo e funzionale delle porzioni precedentemente definite che rimangono invariate.

La viabilità interna si collega con la rotatoria mantenuta nella sua posizione originaria a nord-ovest e si sviluppa lungo l'asse nord-ovest / sud-est baricentrico tra le Unità Minime di Intervento A1 e A2/A3 per poi proseguire - con una rotatoria di raccordo - parallelamente al confine est e riconnettersi con il corso Settembrini.

Il tratto di viabilità centrale, attrezzato verso sud con aree a parcheggi pubblici, distribuisce gli accessi pedonali e veicolari ai lotti fondiari ubicati nelle UMI A1, A2 e A3.

Lungo tale tratto viario - in posizione mediana - si innesta un percorso attrezzato a verde, lungo l'asse nord-est / sud-ovest, di collegamento pedonale con l'area a servizi posta lungo il confine nord dell'area.



L'intervento nel suo complesso mantiene la connotazione originaria di riqualificazione di un'area industriale dismessa, e conserva anche la finalità orientata alla creazione di un "polo tecnologico", un distretto complesso dove coesisteranno le funzioni della ricerca e dell'innovazione in campo produttivo (Eurotorino - Attività produttive e innovative), integrate con le funzioni della formazione (Attrezzature di interesse generale) e dei servizi (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese).

Alle scelte progettuali di massima inizialmente individuate, frutto di una serie di riflessioni strategiche e socio-economiche, condivise con gli enti locali preposti al governo del territorio, che hanno delineato le modalità di riconversione dell'area, oggi inserita in un tessuto urbano "formato", si aggiungono nuovi criteri e metodologie compositive urbanistico-edilizie che scaturiscono da opportunità di sviluppo correlate alle recenti manifestazioni di interesse enunciate da importanti soggetti pubblici e privati che hanno previsto di insediare in tale area le loro funzioni.

Il P.E.C. comprende il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 25 marzo 2021, prot. arr. n. 1019. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente.

In particolare, le opere di urbanizzazione a scomputo sulle aree in cessione alla Città, strettamente funzionali all'intervento, riguardano: viabilità, aree per parcheggi a raso, opere a verde, illuminazione pubblica, opere a rete, sistemazione marciapiede e pista ciclabile su Corso Settembrini (opera extra ambito), per un valore complessivo stimato pari ad euro 2.545.944,38 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 sulle aree in assoggettamento all'uso pubblico consistono nella realizzazione dei parcheggi a raso, dell'illuminazione pubblica e delle opere a verde, per un valore stimato di Euro 281.784,45.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, sono ad oggi stimati in circa Euro 1.847.863,00 e sono previsti a completo scomputo delle opere da realizzare.

In relazione alle procedure ambientali, in data 24/01/2020 è stata trasmessa all'Autorità competente in materia di V.A.S. la documentazione relativa al P.E.C. in oggetto.

A seguito delle integrazioni richieste, l'Organo Tecnico, nella seduta del 25/05/2020, ha comunicato all'Autorità procedente, con nota pervenuta in data 12/06/2020, la completezza e adeguatezza della documentazione trasmessa.

Con Determinazione Dirigenziale dell'Area Urbanistica e Qualità degli Spazi Urbani n. 2138 dell'8 luglio 2020 si è preso atto della completezza dei documenti predisposti dal Proponente per la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con invio degli stessi all'Autorità Competente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali.

Con Determinazione Dirigenziale n. 3431 del 7 ottobre 2020, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso con prescrizioni il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica - P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010).

L'area oggetto della trasformazione urbanistica, in considerazione del precedente utilizzo produttivo, è, inoltre, sottoposta a procedura di bonifica. Nell'ambito di tale procedura in data 30 marzo 2017 T.N.E. S.p.A. aveva presentato istanza di variante al progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente del pietrisco serpentinitico contenente amianto che prevedeva la ricollocazione del pietrisco derivante dalla UMI A4 e dalla UMI A3, a copertura dei binari ubicati nella porzione di area ex Gommatura, come autorizzato con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 301 del 30 novembre 2016.

In data 22 dicembre 2017 la Città di Torino ha approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 267 protocollo mecc. n. 2017 45509/126, la citata variante al progetto di messa in sicurezza permanente del ballast proveniente dalla UMI A4 e di

quello del fabbricato Ex Gommatura.

In esito ai successivi approfondimenti, con la Determinazione dirigenziale n. 140 del 13 giugno 2019 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città ha approvato anche il recupero in sito delle pavimentazioni bituminose adese al pietrisco serpentinitico, da effettuarsi nell'ambito dell'intervento di messa in sicurezza permanente dei binari ferroviari presenti nella porzione di area ex Gommatura.

Si dà atto, infine, che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 23 febbraio 2021, nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata in data 15 ottobre 2020, prot. arr. n. 2945.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre ora provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito 16.34 Mirafiori - A (UMI A1-UMI A2 e UMI A3) e del relativo Schema di Convenzione, all'Albo Pretorio on line della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i successivi 15 giorni.

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 e s.m.i.;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

#### **DETERMINA**

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa alla modifica del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "16.34 Mirafiori A" – Settore II, Unità Minime di Intervento A1-A2-A3, che si compone dei seguenti allegati:

#### **A PROGETTO URBANISTICO**

Masterplan (all. n. 1)

A.1 Schema di Convenzione (all. n. 2)

A.2v Relazione Illustrativa e Finanziaria (all. n. 3)

A.3v Norme Tecniche di Attuazione (all. n. 4)

A Progetto Urbanistico - Elaborati Grafici (all. n. 5)

A18 Dichiarazione Asseverata S.L.P. Esistente (all. n. 6)

Liberatoria Nova Coop s.c. (all. n. 7)

#### **B PROGETTO-FATTIBILITÀ OO.UU.**

B.1v Relazione Tecnica Illustrativa (all. n. 8)

B Progetto di Fattibilità delle OO.UU. - Elaborati Grafici (all. n. 9)

- B2.1v Computo Metrico delle Opere su Aree Cedute (all. n. 10)
- B2.2v Computo Metrico delle Opere Assoggettate all'Uso Pubblico (all. n. 11)
- B2.3v Computo Metrico delle Opere Private Consortili (all. n. 12)

#### C RELAZIONI SPECIALISTICHE

- C.1v V.A.S. Relazione Verifica Assoggettabilità (all. n. 13)
- C.2.1v Relazione Specifica Componenti Ambientali (all. n. 14)
- C.2.2v Relazione Agronomica Integrativa Abbattimento Alberi (all. n. 15)
- C.3v Aggiornamento del Piano di Monitoraggio del P.E.C. (all. n. 16)
- C.4v Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (all. n. 17)
- C.4.1v Documento Valutazione Clima / Impatto Acustico - Dichiarazioni in Materia Acustica (all. n. 18)
- C.5v Relazione Geologica / Geotecnica Asseverata (all. n. 19)
- C.6v Considerazioni in Materia Idraulica (all. n. 20)

- Determinazione Dirigenziale n. 3431 del 7 ottobre 2020 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città (all. n. 21);
- Modello V.I.E. con parere favorevole prot. 318 del 2 febbraio 2021 (all. n. 22);

2. di procedere all'accoglimento della modifica al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "16.34 Mirafiori A"– Settore II, Unità Minime di Intervento A1-A2-A3, 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 della modifica del P.E.C. in oggetto e del relativo Schema di Convenzione (all. n. 2) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso e precisamente dal 23 giugno 2021 all'8 luglio 2021 compreso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro il 23 luglio 2021 alla Città di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione;
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 la presente determinazione annulla e sostituisce la determinazione dirigenziale n. 2615 del 22.06.2021 contenente errore materiale;
6. 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



. - Rep. DD 22/06/2021.0002627.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da: EMANUELA CANEVARO