

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002031 del 05/06/2025

COMUNE DI TORINO

AREA NORMATIVA MI

ISOLATI MISTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

BASSE DI DORA



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. 56/79

ALLEGATO C
RELAZIONE DI COERENZA VALUTATIVA

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
---	---	---

La presente copia digitale è conforme all'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che il presente documento informativo originale è conservato negli archivi del Comune di Torino

DD 15/10/2025 09:06:294.1

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 33.nd, 2.a

PEC - VIA BELLARDI, VIA PACCHIOTTI, STRADA VICINALE BASSE DI DORA
*Documento di verifica del permanere delle condizioni ambientali e rispetto delle prescrizioni di cui al
procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS – luglio 2024*

INDICE

1 PREMESSA 2

2 IL SUE 2024 2

3 COMPATIBILITÀ CON IL PROCEDIMENTO DI BONIFICA DEI TERRENI 7

4 ASPETTI AMBIENTALI RECEPITI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE..... 8

5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE 8

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002031 del 05/06/2025

. - Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia dig
itale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conser
vato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 33.nd, 2.a



1 PREMESSA

Il presente documento intende attestare il permanere delle condizioni ambientali e il rispetto delle prescrizioni scaturite dal procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, conclusosi con il provvedimento di esclusione costituito dalla Determinazione Dirigenziale del 2 ottobre 2018 prot. 201844538/126 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, inerente al Piano Esecutivo Convenzionato concernente l'Area Normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari, denominata "BASSE DI DORA".

2 IL SUE 2024

Quanto oggi presentato prevede gli stessi contenuti della proposta di PEC presentata nel settembre 2016 così come integrata a luglio 2017 e in ultimo a dicembre 2017, per l'attuazione dell'area normativa M1 denominata "Basse di Dora" in conformità a quanto previsto dalla Variante 194 al PRGC, adottata con delibera n. 2011 00921/009 del 3 ottobre 2011 ed approvata dal Consiglio Comunale con delibera 2012 01841/009 del 4 giugno 2012.

L'area su cui insiste il PEC è stata oggetto della Variante n. 194 al PRGC, essa secondo il pre-vigente P.R.G. era ricompresa in una Zona Normativa classificata quale "Zona consolidata residenziale e mista" e classificata quale Area normativa "M2" – *Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.*

La variante 194 ha previsto la trasformazione dell'area normativa M2 in area normativa M1 – *isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari "Basse di Dora".*



PEC - VIA BELLARDI, VIA PACCHIOTTI, STRADA VICINALE BASSE DI DORA
Documento di verifica del permanere delle condizioni ambientali e rispetto delle prescrizioni di cui al
procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS – luglio 2024



Figura 1 PRG vigente

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 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

La nuova edificazione dovrà essere allineata sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) 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."

Quanto presentato ha recepito gli esiti della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante n. 194 al PRG con particolare attenzione agli eventuali effetti ambientali e alle misure di mitigazione e compensazione già evidenziati in tale ambito. Il suddetto



procedimento ha determinato l'esclusione della Variante parziale al PRGC n. 194, subordinatamente alle seguenti raccomandazioni:

- il progetto dei nuovi edifici dovrà:
 - ispirarsi ai criteri, mitigativi e compensativi illustrati nel documento di Verifica di assoggettabilità alla VAS presentato;
 - prevedere la predisposizione per l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento;
- in sede di rilascio del permesso di costruire sia predisposto un "piano di demolizione" preliminare, che fornisca a livello sommario un'indicazione quali-quantitativa delle opere di demolizione, una differenziazione delle tipologie dei materiali ed una valutazione previsionale del traffico indotto, soprattutto in relazione alla vicinanza di numerosi edifici residenziali e del complesso scolastico; [I fabbricati esistenti sull'area erano già stati demoliti (protocollo edilizio 2013-9-4977) al fine di permettere l'avvio delle attività di bonifica. I mezzi pesanti transitano su strada Basse di Dora e non su via Bellardi ove vi è l'accesso alle scuole. Sono inoltre evitate concomitanze con gli orari di entrata e uscita scolastici]
- in sede di rilascio del permesso di costruire sia dato conto dell'effettiva adeguatezza del trasporto pubblico esistente a soddisfare il limitato incremento di domanda indotto dalla variante in oggetto, nonché dell'adeguatezza dei nuovi tracciati ciclo-pedonali e la loro interconnessione con l'esistente.

Venivano infine ribaditi i seguenti obblighi:

- in tema di *Bonifiche* il rispetto di quanto previsto dalla parte quarta, Titolo V – *Bonifica di siti contaminati*, del D. Lgs 152/2006 e dall'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.;
- in tema di *Terre e rocce da scavo*, il rispetto di quanto previsto dalla parte quarta, Titolo I – *Gestione dei rifiuti*, del D. Lgs 152/2006;

Tutte le suddette indicazioni sono state rispettate, come riportato nel Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS, presentato a dicembre 2017 e che costituisce allegato a quanto oggi presentato.

Il 12 maggio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera 266/2025 la Variazione al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lett. c) della L.R. 56/77 per consentire l'adeguamento del perimetro dell'Area oggetto della presente. Adeguamento di perimetro che consente di far coincidere il progetto attuale con il progetto originario del 2017. Di seguito si riportano gli estratti della cartografia di P.R.G. e delle N.U.E.A. come modificati dalla delibera suddetta.



PEC - VIA BELLARDI, VIA PACCHIOTTI, STRADA VICINALE BASSE DI DORA
Documento di verifica del permanere delle condizioni ambientali e rispetto delle prescrizioni di cui al
procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS – luglio 2024



Figura 2 Azzonamento di PRG modificato con delibera 266/2025 del 12.05.2025

ESTRATTO NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE
VOLUME I art. 8, punto 8, comma 37 quater
Area Normativa "M1" - Isolati misti prevalentemente
residenziali con prescrizioni particolari
BASSE DI DORA

VARIAZIONE

abc = nuovo testo

37 quater	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 mq SLP/mq SF (0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF 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. [*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009 [*] Nota variante: approvata il
-----------	--

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002031 del 05/06/2025

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da 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 Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 33.nd, 2.a



Anche alla luce di quanto esposto al punto precedente il PEC che viene oggi presentato ha gli stessi contenuti di quanto presentato nel 2017, oggetto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, fatta eccezione per una diversa localizzazione della rampa di accesso e la realizzazione fino a un massimo di 8 piani fuori terra anziché 7 piani fuori terra previsti nello scenario indicativo del 2017. È comunque opportuno ricordare come la planimetria relativa alle regole edilizie già in allora prevedesse la possibilità di realizzare il medesimo numero di piani attualmente ipotizzati, e quello rappresentato di seguito fosse uno degli scenari possibili (la tavola 21 del Progetto planivolumetrico, che non ha subito modifiche sostanziali rispetto a quella del 2017 prevede infatti la possibilità di realizzare 8 piani + piano arretrato verso lo spazio pubblico e 6 piani + piano arretrato verso le vie Bellardi e Basse di Dora. È prevista la realizzazione di 33 posti auto in struttura interrata, nella proposta 2017 erano 43.

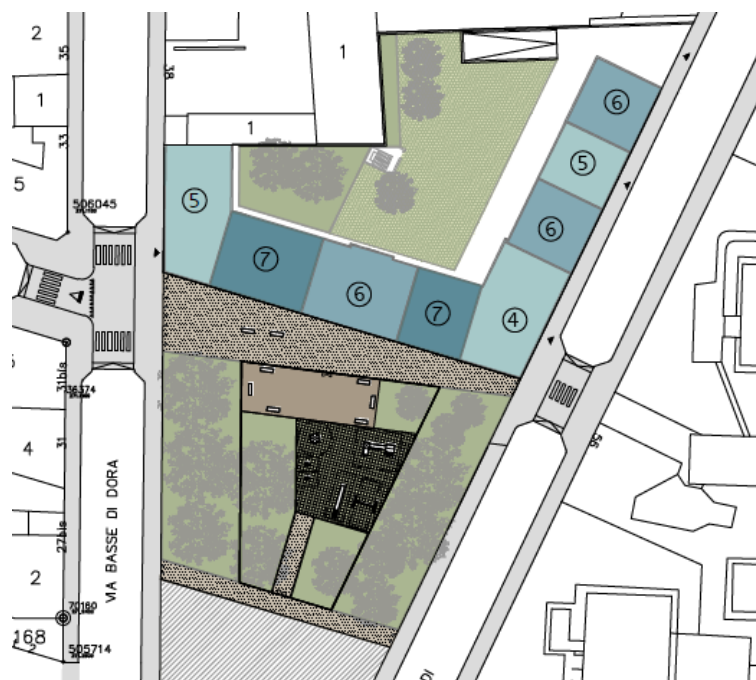


Figura 2 proposta 2017



PEC - VIA BELLARDI, VIA PACCHIOTTI, STRADA VICINALE BASSE DI DORA
 Documento di verifica del permanere delle condizioni ambientali e rispetto delle prescrizioni di cui al
 procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS – luglio 2024



Figura 3 proposta 2024

Le suddette modifiche non incidono significativamente sulle analisi ambientali condotte nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

3 COMPATIBILITÀ CON IL PROCEDIMENTO DI BONIFICA DEI TERRENI

In relazione alla compatibilità delle modifiche previste rispetto a quanto presentato nel 2017, è necessario verificare se esse incidono in modo significativo sugli scenari espositivi assunti alla base dell'analisi di rischio approvata.

L'unica modifica che incide in qualche modo sugli spazi di vita che andranno a costituire lo scenario espositivo futuro è una diversa posizione della rampa d'accesso al piano interrato mentre i locali più piccoli a diretto contatto con il terreno lasciato in posto, le cantine, non cambiano le proprie dimensioni. Di conseguenza il rapporto tra volume indoor e area di infiltrazione rimane costante. Si ritiene pertanto che il rischio associato a tale percorso espositivo, vapori indoor, non sia influenzato dal semplice spostamento previsto della rampa d'accesso al piano interrato.

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da 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 Torino
 6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 33.nd, 2.a



4 ASPETTI AMBIENTALI RECEPITI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Come indicato nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, si è provveduto ad integrare le norme tecniche di attuazione di uno specifico articolo, l'art. 8, a contenuto ambientale in cui:

- si è dato conto di quanto prescritto dal punto 2 del dispositivo della determina di esclusione della variante parziale n. 194 al P.R.G., dal processo di valutazione ambientale n. cron. 365 del 26 novembre 2010 del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino in materia di obblighi relativi alla normativa ambientale tra cui quella relativa al risparmio energetico e alla gestione delle terre e rocce da scavo. Introducendo un richiamo ai criteri di sostenibilità ambientale previsti dal protocollo ITACA.
- Si è dato conto di aver previsto la localizzazione di una vasca di dimensioni interne minime 5m x 2m x 1m con volume pari a 10 mc, da adibire a raccolta delle acque meteoriche. Per aumentare l'effettivo risparmio delle risorsa idrica impiegata a fini irrigui è stata adottata una specifica stratigrafia, descritta nella relazione agronomica allegata al progetto, che ottimizzi la capacità del primo strato di suolo, di ritenzione dell'acqua piovana e del suo rilascio in periodi di siccità.
- È prevista la realizzazione di una "zona 30" estesa alle vie Bellardi e Basse di Dora in corrispondenza dell'isolato di nuova realizzazione.
- Si è dato conto che le attività di bonifica del sottosuolo dell'area propedeutiche alla realizzazione dell'intervento edilizio, non prevedono la realizzazione di superfici impermeabili.

5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che l'attuale proposta di PEC contenga e garantisca tutte le condizioni e considerazioni ambientali assunte alla base del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS conclusosi con provvedimento di esclusione Determinazione Dirigenziale del 2 ottobre 2018 prot. 201844538/126 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino. Pertanto, permangono altresì valide le



considerazioni finali del Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS, presentato a dicembre 2017 e che costituisce allegato a quanto oggi presentato:

l'intervento in oggetto costituisce un'importante occasione di riqualificazione dell'area su cui incide, con evidenti benefici per l'intero quartiere. L'inserimento di edifici residenziali per circa 183 residenti insediabili su un'ex area produttiva produce effetti migliorativi in tema di emissioni sia in atmosfera che di rumore.

Gli interventi a corredo dell'importante area a verde pubblico prevista, migliorano in maniera significativa l'accessibilità pedonale alle scuole, la sicurezza stradale in prossimità delle stesse, e offriranno ai residenti dell'intera zona un'area confortevole per il proprio tempo libero.

In fase di cantiere dovranno porsi speciali cautele operative, non a causa della tipologia delle attività previste ma per la vicinanza con il plesso scolastico.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002031 del 05/06/2025

