

VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI
SEDUTA DEL 18/04/2019

Piano esecutivo Convenzionato (PEC) della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "9.25" Asti
Conferenza dei servizi ex art. 14 e ss., legge n. 241/1990.

Con nota prot. n. 2822, in data 02/04/2019 il dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città ha indetto la Conferenza dei Servizi istruttoria, relativa alla fase di verifica di assoggettabilità, nell'ambito del procedimento di VAS inerente il P.E.C. in oggetto indicato, invitando a parteciparvi le Amministrazioni interessate in data 18 aprile 2019 alle ore 10.30 presso la Direzione Urbanistica Sala C.I.E.

Sono presenti:

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali: Claudio Beltramino, Enrico Gallo, Carletto Zerbini,
Area Ambiente: Aldo Blandino.

Direzione Urbanistica e Territorio: Carlotta Assom

Servizio Edilizia: Mauro Cortese, Fabrizio Milani

Commissione locale per il Paesaggio: Armando Baietto

Servizio Verde Gestione: Matteo Castiglioni.

Servizio Urbanizzazioni: Guido Giorza.

ASL Torino: Stroschia Morena

Progettisti e consulenti: Chiara Morandini, Lorenzo Morra

Gallo: apre la seduta con una breve introduzione in merito agli adempimenti normativi delle procedure di VAS e relativamente ai precedenti del procedimento che hanno reso opportuno la convocazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

Cede la parola alla progettista per una sintesi del progetto di PEC.

Cortese: evidenzia che la Commissione del Paesaggio si esprime sui temi paesaggistici mentre non rientra nelle proprie competenze l'espressione di parere sui temi ambientali; esprime pertanto un parere vincolante per le autorizzazioni paesaggistiche, dove ci sono i vincoli, con una successiva verifica della commissione sul progetto.

Morandini: presenta il PEC partendo da un inquadramento storico e fornendo informazioni sulle origini della caserma La Marmora e sulle trasformazioni avvenute nel tempo con l'introduzione di nuove fabbriche e superfetazioni avvenute nel tempo. Fornisce informazioni a livello di inquadramento normativo e urbanistico ed illustra le previsioni progettuali che attengono alla trasformazione in oggetto, ponendo in rilievo quelle che sono le caratteristiche principali dell'intervento. Tra esse assume importanza l'idea di trasformare la vecchia Piazza d'Armi in una corte urbana permeata alla città mediante l'apertura del fronte est su via Quintino Sella e l'apertura delle due arcate ai lati dell'edificio principale per favorirne l'attraversamento.

Per raggiungere tale obiettivo è previsto inoltre di demolire il fabbricato e il muro verso la via Quintino Sella che non è oggetto di vincolo storico per aprire tutto il fronte est verso via Quintino Sella. Tenuto conto dei dislivello, variabile da 3 a 6 metri, tra la via Quintino Sella e la corte centrale, il collegamento tra gli stessi è assicurato dall'introduzione della scalinata degradante dalla via pubblica alla corte centrale; la suddetta gradinata lapidea è stata tagliata da una rampa conforme

alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche ed è stata fatta sfumare nelle ultime fasce nel verde del prato e nelle alberature sottostanti.

In merito all'intervento sui fabbricati evidenzia che la Casermetta n. 5 è adibita a servizi e precisa che tutte le modifiche sulle coperture sono state volutamente escluse dal PEC; gli allineamenti esistenti saranno rispettati e tutte le aperture di facciata sul portico, sia come dimensione sia come posizione, sono state oggetto di confronto con la Soprintendenza. Illustra le simulazioni progettuali effettuate sui diversi moduli abitativi e sui moduli pensati come spazi ad uso laboratori.

Morra – effettua un piccolo focus sul tema energetico rispetto a quelle che potrebbero essere le necessità indicando che in questa fase si possono dare delle linee di indirizzo e delle strategie a livello generale che devono tenere conto dello stato di fatto e del quadro dei vincoli monumentali. Evidenzia che la strategia è quella di immaginare come condizione minima l'inserimento di non più di una pompa di calore per ogni edificio.

Gallo – prende atto che ci sono alcuni elementi della valutazione che ad oggi non possono essere approfonditi ulteriormente considerati i vincoli. Ritiene di interesse evidenziare, tra i temi ambientali emersi, quelli della scenografia della quinta verde, che costituisce anche mitigazione ambientale come ombreggiatura nella situazione estiva, così come la scelta del materiale sulla piazza e il tema della permeabilità, ove si sovrappongono questioni di priorità ambientali rispetto altri temi di disegno paesaggistico.

Morra – riprende l'illustrazione della piazza ritenendo evidenziare il vincolo progettuale previsto attualmente dal PEC nella previsione del parcheggio interrato che fa sì che la porzione inferiore della piazza non sia un verde in piena terra; in termini di ombreggiamento evidenzia che è stato condotto un apposito studio della piazza e delle casermette, in riferimento al quale si cercato il giusto compromesso tra quelle che sono le esigenze tecniche ed estetiche legate alla presenza del parcheggio interrato.

Morandini – evidenzia che a tale proposito, in accoglimento alle osservazioni già pervenute in precedenza, è stata aggiunta superficie a verde rispetto alla versione originaria del progetto, con un grande beneficio sotto tutti i punti di vista.

Continuando l'analisi del progetto illustra quella che è l'attuale distribuzione interna delle casermette in cui è presente un corpo scala decentrato e un corridoio centrale assiale alla profondità di manica, che taglia in due l'edificio e che può rivelarsi utile solo per certe destinazioni d'uso, mentre nella maggioranza dei casi si rivela poco sfruttabile. Il progetto già concertato con la Soprintendenza prevede invece di ricreare una distribuzione a ballatoio sui cortili interni e uso di soppalchi, per trasformare le casermette in uso residenziale, come prevede il piano regolatore. Prosegue con l'illustrazione dei vari diversi moduli abitativi previsti.

Gallo – fa una osservazione che attiene un tema già discusso e potenzialmente critico in merito all'utilizzo di una grossa corte esterna, per uso pubblico, con locali anche di somministrazione e occupazione di una parte della corte con dehors, in presenza della residenza; pone in rilievo che tale compresenza può generare un tema di conflitto tra l'attrattività e la vivacità e del disturbo della vita notturna. Da un lato sussistono forti timori nel riproporre modelli che poi possono degenerare e dall'altra parte appare importante la presenza di attività e quindi di non avere poi luoghi non fruiti e non utilizzati.

A tale proposito evidenzia che occorrerà trovare un compromesso modulando gli usi misti sulle casermette tra gli affacci, per separarli.

Morandini – precisa che il tema si pone sull'edificio principale, il quale però ha una vocazione non residenziale e difficilmente sarà trasformabile in edificio residenziale. Evidenzia la possibilità di inserire un vincolo circa la limitazione all'uso residenziale nelle strette adiacenze della piazza senza che questo possa procurare particolari problemi. Evidenzia ancora che gli spazi molto ampi di cui trattasi non hanno gli spazi del tessuto urbano consolidato e quindi ritiene che non si pongano i problemi analoghi a quelli verificati in altre parti della città.

Morra – evidenzia che sussiste un rischio ma ci sono anche tanti elementi per trovare delle soluzioni.

Baietto – evidenzia che il progetto e il programma funzionale sono chiari; dal punto di vista paesaggistico comunica che la commissione potrà esprimersi con la presentazione di un progetto e non tanto a livello di PEC.

Morra – Illustra la tavola di progetto delle aree pubbliche in cessione e quelle private indicando in sintesi le dimensioni del PEC che si sviluppa su una SLP di 16.700 mq il cui mix oggi prevede 60% di ASPI e 40% residenza, con un parcheggio interrato nella parte inferiore della piazza per circa 130 posti auto. Illustra una sintesi dello studio che è stato fatto rispetto all'ombreggiamento e agli effetti della isola di calore, con la soluzione riportata a progetto per lo sviluppo delle aree pavimentate ombreggiate in relazione alla presenza degli alberi e degli edifici. Evidenzia ancora che rispetto alle previsioni originarie si è cercato di ampliare il più possibile la presenza di verde. Illustra la tabella ripresa dalla conclusione del Rapporto Preliminare dove venivano schematizzati gli impatti sulle diverse componenti, evidenziando che, in termini ambientali, l'intervento non ha criticità significative e, ove presenti, sono sicuramente mitigabili. Indica come sicuramente positive le ricadute sul paesaggio e sulla valorizzazione dei beni culturali. Ricorda ancora che il PEC attua una variante urbanistica sulla quale c'era già stata una espressione di parere tra cui i temi sull'utilizzo dei CAM sulle opere pubbliche.

Milani – chiede chiarimento sulle aree di scarico dei rifiuti.

Morandini – comunica che sono state previste vicino agli accessi dei passi carrai.

Assom – comunica che era stato richiesto di fare un incontro specifico sul tema con i colleghi dell'Area Ambiente.

Stroscia – chiede informazioni rispetto al trasporto pubblico con riferimento alla rampa su corso Quintino Sella.

Assom – in merito comunica che ci sono due fermate dell'autobus e, a circa metà tra esse, è stato previsto un attraversamento pedonale rialzato in prossimità del punto di arrivo della rampa

Milani – rispetto alla questione energetica chiede se sono state fatte analisi sul sistema di approvvigionamento energetico e sul sistema impiantistico e su un eventuale posizionamento di pannelli.

Morra – evidenzia che il tema è complicato e che il pannello è un elemento che era stato valutato ma non sarebbe stato risolutivo. Evidenzia che il problema principale è che la falda è molto profonda e quindi non è sfruttabile; rileva che anche la geotermia non è percorribile come approvvigionamento. L'orientamento è sulle pompe di calore che dovrebbero avere una localizzazione esterna nel numero massimo di una per singolo edificio, evidenzia tuttavia che è complicato fissare una soluzione in questa fase di PEC. Evidenzia che nell'ambito delle valutazioni ambientali legate al tema energetico quello che si può dire nella fase attuale è di escludere il richiamo ad una gestione termica iperparcellizzata.

Blandino – chiede di prevedere l'utilizzo delle acque grigie. In merito all'ombreggiamento chiede di porre maggiore attenzione sul tipo di pavimentazione che si andrà ad inserire, ad esempio utilizzando pavimentazioni drenanti funzionali alla mitigazione alle isole di calore, che permettono di abbassare la temperatura di qualche grado; richiama all'utilizzo di trincee drenanti per l'infiltrazione delle acque nella parte di suolo in piena terra con un eventuale scarico di troppo pieno in fognatura. Richiama ancora l'applicazione obbligatoria dei CAM sulle aree assoggettate con invito all'estensione alle aree private.

Stroscia - per quanto riguarda i serbatoi per la raccolta dell'acqua piovana richiama le osservazioni relative alle operazioni di autocontrollo da rischio legionellosi.

Giorza – comunica che sono stati messi in progetto degli alberi di Photinia a differenza di quanto indicato in precedenti occasioni e che si riproporranno tali osservazioni nella prossima conferenza dei servizi sulla urbanizzazioni da convocarsi a breve.

Castiglioni – al proposito richiama la precedente conferenza sulle urbanizzazioni dando atto che rispetto a quanto era emerso nel corso degli ultimi incontri e nelle ultime valutazioni è stata aumentata la permeabilità, modificata la scalinata con una soluzione che tiene conto delle osservazioni sulla permeabilità e sulle soluzioni lapidee; la questione dell'atterraggio delle compensazioni arboree è stato valutato e si risolverà poi in sede di permesso di costruire tenuto conto che dovrà presentarsi la richiesta di abbattimento alla Commissione per il Paesaggio mentre le compensazioni verranno gestite dal Servizio Verde.

Gallo - comunica che per concludere la procedura manca il parere di ARPA e della Soprintendenza. Propone di misurare la performance finale attraverso il protocollo ITACA pur senza l'indicazione di un obiettivo da raggiungere, essendo un intervento di ristrutturazione.

Morra – ritiene possibile l'azione in termini di monitoraggio.

Non avendo altro da discutere la seduta si conclude.

IL DIRIGENTE

Ing. Claudio Beltramino

