

VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI

SEDUTA DEL 20/12/2018

Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) via Bardonecchia.
Conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, legge n. 241/1990
Fase di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Con nota prot. n. 10517, in data 5/11/2018 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 20 dicembre 2018 alle ore 11.00 presso la Direzione Ambiente.

Sono presenti:

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali: Claudio Beltramino, Gallo Enrico, Carletto Zerbini

Servizio Urbanizzazioni: Ferruccio Capitani

Servizio Verde Gestione: Matteo Castiglioni

ASL Torino: Morena Stroschia

Per Immobiliare Marsili – progettisti e consulenti:

Giovanni Lippolis, Marianna Palumbo, Marco Luino

Gallo – apre, la seduta verificando le presenze, e introduce la conferenza richiedendo poi ai progettisti di illustrare il PEC e successivamente più in dettaglio i temi ambientali affrontati. In riferimento alle assenze degli Enti invitati evidenzia che il parere di ARPA è necessario per la chiusura del procedimento.

Lippolis – comunica che è appena giunta una PEC, anche all'Area Ambiente, con il parere della Soprintendenza; comunica di aver sentito la Dott.ssa Petruzzelli di Città Metropolitana la quale ha comunicato che non avrebbe partecipato alla conferenza trattandosi di PEC e di temi già affrontati nell'ambito della verifica di assoggettabilità della variante urbanistica. Illustra l'intervento che riguarda l'area compresa tra via Bardonecchia, via Marsili e via Fattori, interamente occupata dall'istituto professionale Mario Enrico per una superficie complessiva di circa 8200 mq (area cabine incluse). L'edificio esistente è stato demolito, esclusa una parte di magazzino da utilizzarsi in sede di cantiere.

D'intesa con la Città di Torino è stata acquistata anche l'area limitrofa sulla quale insistono due bassi fabbricati di proprietà ex ENEL, in attuale disuso e l'altro di proprietà IRETI, sulla quale insiste una cabina con interruttori in media tensione.

Gallo – acquisisce agli atti della conferenza il parere pervenuto dalla Soprintendenza e legge il suo contenuto.

Lippolis – prosegue illustrando il progetto che prevede la concentrazione dell'edificio su via Bardonecchia in aderenza all'edificio esistente, su espressa richiesta dell'amministrazione, nell'area attualmente occupata dalla cabina MT; la restante parte dell'edificio sarà su via Marsili che viene arretrata di circa 21 metri rispetto all'attuale asse, riprendendo l'allineamento e il filo delle

fabbricazioni esistenti. Illustra poi quelle che sono le superfici e le impronte occupate dagli edifici, incluse le parti ad autorimesse interrato eccedenti l'impronta degli edifici, che saranno integralmente sistemate a verde su soletta e assoggettate, rispetto alle parti cedute alla Città, che saranno in parte a verde permeabile, in parte destinate a verde a continuazione dell'alberata esistente su via Marsili, e in parte destinate a contro viale interno a servizio esclusivo dell'edificato, in recepimento alle osservazioni nate in Circostrizione e concertate con gli uffici competenti.

L'intervento va oltre i confini del PEC e si estende sull'area esterna di attuale proprietà comunale, interclusa, già oggetto di intervento di realizzazione su via Medardo Rosso, con l'obiettivo di dare una permeabilità visiva all'intero giardino interno e migliorare in termini di fruizione e sicurezza l'accesso all'area, cercando di concentrare la capacità edificatoria in altezza nel rispetto dei limiti imposti dal regolamento edilizio. Elemento determinante in termini ambientali per la struttura dell'esistente è la destinazione di quasi 6000 mq di verde pubblico aperto alla città. Altro elemento importante in termini ambientali è il potenziamento della mobilità ciclabile, andato oltre alle prescrizioni date in sede di verifica di assoggettabilità nel 2013, che è stato risolto, oltre che con l'inserimento di stalli coperti per le biciclette, anche con la connessione ai due assi principali ciclabili esistenti di corso Brunelleschi e corso Montecucco attraverso un collegamento su via Monte Ortigara.

Capitani – comunica che il progetto è già stato presentato alla consulta, la quale si è espressa in maniera favorevole, chiedendo però gli opportuni approfondimenti in sede esecutiva rispetto alle connessioni ed al rispetto dei conflitti tra mobilità ciclabile e pedonale.

Lippolis – segnala l'ulteriore elemento che ritiene qualificante sotto l'aspetto ambientale è la realizzazione dell'edificato ad energia quasi zero sul modello di altre esperienze in zona, in cui si prevede di garantire il riscaldamento ad acqua calda sanitaria mediante pompe di calore ad alta efficienza, mentre saranno installati pannelli fotovoltaici in soprannumero rispetto al regolamento edilizio per garantire la produzione elettrica.

Evidenzia la rilocalizzazione della cabina di trasformazione all'interno del magazzino esistente su progetto di realizzazione studiato da IRETI.

Luino – spiega la temporalità degli interventi attraverso i lotti previsti in progetto, evidenziando che il primo lotto prevede la realizzazione del fabbricato su via Bardonecchia unitamente alla realizzazione del viale alberato su via Marsili.

Lippolis – comunica che nell'ambito delle attività di cantiere relative alla demolizione è stata prevista la separazione e la cernita di tutti i materiali di risulta, nonché la demolizione della parte rimanente cemento armato e laterizi, sulla base di autorizzazione rilasciata dalla provincia per l'attività di frantumazione, in maniera da poter gestire il materiale riciclato extrasito. Rispetto alle attività di bonifica sull'area evidenzia è stato avviato un procedimento di bonifica in procedura semplificata, approvato dall'ufficio bonifiche, su una porzione di area contaminata da IPA mentre sull'altra porzione è stata avviato un procedimento teso al riconoscimento dei valori di fondo per superamento di nichel e cromo da parte di ARPA.

Stroscia – chiede chiarimenti sul posizionamenti dell'impianto di trattamento di rifiuti, data la prossimità di edificio scolastico, ottenendo assicurazione da parte del progettista che l'attività risulta ormai pressoché conclusa. Allo stesso modo chiede ulteriori informazioni sulla ricollocazione della cabina elettrica e sull'eventuale realizzazione di serbatoi o autoclave in quanto in questo caso occorre tenere in considerazione le azioni tese ad evitare il rischio "legionella".

Lippolis – spiega che sarà realizzata, all'interno della proprietà, una vasca di raccolta con fondo perdente e troppo pieno per l'immissione in fognatura bianca delle acque provenienti dai fabbricati.

Capitani – comunica che per quanto riguarda la gestione delle acque meteoriche provenienti dal verde su soletta è in corso una valutazione all'interno del gruppo di lavoro interassessorile costituitosi per contrastare e mitigare gli effetti prodotti dai cambiamenti climatici, che è ancora in corso di evoluzione, mentre al momento l'indicazione è quella di tenere distinte aree stradali da aree verdi.

Lippolis – evidenzia che altro elemento da svilupparsi in sede esecutiva d'intesa con il verde pubblico riguarda la realizzazione di un giardino bioclimatico che tenda a creare delle zone di stazionamento durante l'estate di contrasto alle ondate di calore

Castiglioni – conferma che l'intento è quello di modificare il progetto presentato, modificando anche in parte la forma dei percorsi pedonali, al fine di creare una zona rifugio ad alto ombreggiamento per mitigare le problematiche delle isole di calore.

Gallo – chiede ancora chiarimenti rispetto alla tematica della gestione delle acque.

Lippolis – comunica che ci sono indicazioni di caditoie e di pozzi perdenti, ma ancora non c'è una valutazione a livello esecutivo; rispetto al funzionamento delle varie parti sono state date indicazioni di massima che devono essere approfondite in sede di esecutivo.

Capitani – sostiene che le aree private di pertinenza e possono essere gestite direttamente con la raccolta acqua a mezzo vasca perdente collegato con uno sfioro alla fognatura.

Castiglioni – sostiene che questo sistema va valutato bene in rapporto alle norme UNI sulle acque di prima pioggia, anche che se acque provenienti unicamente dai tetti non dovrebbero dare problemi.

Lippolis – conferma che si tratta unicamente di acqua proveniente da tetti e verde privato e non da piazzali o strade.

Capitani – prosegue evidenziando che una seconda quota è l'area verde pubblico che viene gestita solo come area verde senza commistione di parti stradali; per quanto riguarda la parte ceduta ha un sistema di sub infiltrazione in falda, mentre per quanto riguarda l'acqua proveniente da verde su soletta suggerisce di farla scaricare sul verde pubblico per non creare un ulteriore sistema di raccolta.

Castiglioni - evidenzia che la tematica va approfondita a livello convenzionale in quanto, sul verde su soletta, se non vi sono strutture atte al recupero dell'acqua meteorica che cade e si infiltra, occorre specificare in convenzione che eventuali danni a cose e/o oggetti nel sottosuolo sono a carico del proponente. Prosegue indicando che sulla gestione delle acque del giardino, come già anticipato, ha senso creare quella che può essere definita una trincea drenante, non ha senso invece realizzare una rete di raccolta.

Capitani – sulla questione del verde precisa che tutti i ragionamenti fatti in incontri precedenti sono stati sviluppati in rapporto alla necessità di aumentare il più possibile le superfici permeabili; per quanto riguarda la tipologia di materiali da utilizzarsi su stalli, corselli e superfici delle pavimentazioni marciapiedi si valuteranno nella fase esecutiva le migliori soluzioni in funzione della permeabilità dei suoli e, ove non fossero del tutto permeabili, si provvederà affinché per lo meno si agisca a livello cromatico nella finalità di mitigare le isole di calore.

Gallo – ricorda ancora l'applicazione dei CAM rispetto alle opere di urbanizzazione; chiede inoltre di misurare la sostenibilità dell'intervento con il protocollo ITACA, per verificare quale punteggio ITACA raggiunga l'edificio NZEB, ricordando che lo standard minimo richiesto è 2.5.

Rispetto alla criticità acustica che riguarda in particolare l'edificio su via Bardonecchia, viste le simulazioni e vista l'ipotesi di miglioramento con la posa di asfalto fonoassorbente sulla via, chiede se la forma dei balconi con la facciata che si vede ora sia ulteriormente ottimizzabile. In considerazione del parere ARPA che ancora deve essere formulato, fa riserva di valutare ancora la tipologia e localizzazione della posa dell'asfalto modificato in quanto è possibile che il contributo maggiore sugli edifici provenga da corso Peschiera anziché da via Bardonecchia e quindi occorra rivalutare l'opera di mitigazione perché questa sia più efficace.

Rispetto alle fasi cantiere, vista la prossimità dell'edificio scolastico, occorrerà porre particolare attenzione per quanto attiene a orari, mitigazione polveri e rumore.

Castiglioni – chiede informazioni sul tipo della copertura dei tetti dove verranno alloggiati i pannelli fotovoltaici e informa, trattandosi di tetto piano, sulla possibilità di usare anche quella superficie come prima vasca di accumulo, essendo consentito dalle norme UNI, anche se non è propriamente un verde pensile.

Gallo – chiede informazioni sulla soluzione riscaldamento a mezzo pompe di calore.

Lippolis – comunica che si sta valutando se realizzare la soluzione individuale, con installazione di bassa potenza sui balconi di ogni singolo alloggio, o centralizzata, con temperature di mandata più basse possibili gestite da un programma demotico, che massimizzano gli effetti grazie anche alla realizzazione di pannelli radianti con passo da 10 anziché quello più usato da 15.

Gallo – non essendovi altre tematiche da sviluppare conclude la conferenza indicando che per chiudere il provvedimento occorre ancora acquisire il parere ARPA del quale si resta in attesa.

