**VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI**

**SEDUTA DEL 15/03/2018**

Variante n. 318 al P.R.G. – Area in Torino via Pianezza 256-258

*Con nota prot. n. 1903, in data 1 marzo 2018 il dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città ha indetto la conferenza dei servizi relativa alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS inerente la Varante in oggetto indicata, invitando a parteciparvi le Amministrazioni interessate in data 15 marzo 2018 presso la Direzione Ambiente.*
*Sono presenti:*
*Area Ambiente: Claudio Beltramino, Enrico Gallo, Carletto Zerbini, Emanuela Sposato*
*ARPA: Alessandra Penna*
*ASL: Roberto Remondino*
*Area Urbanistica: Alberto Rolandi, Michele Diruggiero*
*Area Verde: Matteo Castiglioni*

**Gallo** – avvia la seduta illustrando l'oggetto della discussione richiamando le fasi preistruttorie della procedure condotte dall'OTC della Città. Presenta gli intervenuti alla conferenza dei servizi ed indica l'ordine dei lavori.
**Diruggiero** - espone l'inquadramento urbanistico della variante spiegando che trattasi di area abbandonata da diversi anni sulla quale i proponenti hanno proposto un cambio di destinazione per insediare soprattutto aree terziarie. La destinazione prevista è quella di zona urbana di trasformazione con un indice pari a 0,5 ed è stata modificata la destinazione della zona urbana a nord da servizi (lettera t) a verde (lettera v) nell'intento di collegare le zone a verde esistenti e realizzare un unico parco a nord dell'area di trasformazione. La ZUT ha un area di circa 20.000 mq mentre l'area verde è pari a circa 16.000 mq. Le destinazioni ammesse sono minimo 30% terziario e massimo 30% ASPI.
**Gallo** – sotto il profilo ambientale ricorda che la precedente variante n. 204 era stata già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.
**Diruggiero** – spiega che la precedente previsione era molto più significativa, mentre ora l'indirizzo della Città è stato rivolto verso una dimensione più contenuta che prevede inoltre il recupero a verde della parte circostante a nord, consentendo la ricucitura delle aree verdi presenti funzionali alla realizzazione di un unico parco.
**Gallo** – ricorda le prescrizioni formulate nel provvedimento di verifica di assoggettabilità con esclusione dalla VAS relative alla variante n. 204 che riguardavano:
il coordinamento relativo alla progettazione legata alle piste ciclabili e la connessione con le reti della città; il richiamo delle previsioni dell'art. 28 delle NUEA del PRG e quindi la necessità di approfondire la qualità dei suoli ed una valutazione circa la produzione e movimentazione degli inerti, essendo in allora il lotto occupato da fabbricati che adesso in gran parte risultano demoliti e riportati al piano campagna
**Diruggiero** – conferma che l'area risulta tutta libera tranne un fabbricato che verrà recuperato in quanto presenta una certa valenza dal punto di vista architettonico.

**Gallo** - chiede informazioni circa la quota ASPI realizzabile e si informa se a seguito dell'interlocuzione con i proponenti è stata ipotizzato qualche scenario di trasformazione per il commercio, evidenziando che occorre approfondire la potenzialità di insediamento di una grande struttura di vendita poiché, essendo questa assoggettata alle procedure di VIA, ne conseguirebbe che anche la variante sarebbe soggetta a VAS.

**Diruggiero** – comunica che in questa fase è stata data unicamente indicazione sulle destinazioni ammesse ma ritiene la suddetta ipotesi escludibile in quanto, in rapporto alle superfici ammesse, risulterebbe eventualmente unicamente possibile una media struttura commerciale; evidenzia infatti che le norme prevedono la limitazione di attività commerciale al massimo 1500 mq di SLP. Evidenzia ancora che l'attuazione è prevista attraverso strumento urbanistico esecutivo.

**Gallo** – ricorda che nella preistruttoria era stato richiesto di dichiarare gli obiettivi ambientali, di cui i proponenti si fanno carico con la trasformazione, in conformità alle nuove prescrizioni dell'art. 3 bis della L.R. 56/77.

Evidenzia che il primo degli obiettivi dichiarati è una riduzione degli indici e degli impatti conseguenti in termini di parcheggi e scavi nonché la modifica delle modalità realizzative dei parcheggi, prima previsti a raso ed ora interrati, che permette di incrementare le superfici permeabili.

Ricorda che per regolare gli impatti previsti sulla viabilità è stato concordato con il Servizio Mobilità un intervento sulla via Pianezza di regolazione con un nuovo impianto semaforico da svilupparsi con i dettagli del caso nell'ambito del PEC.

In merito alla prescrizione già formulata sulle piste ciclabili evidenzia che è previsto un intervento sul muro di recinzione nord e un disegno tale da creare un corridoio ciclabile alle spalle del lotto.

E' previsto il ripristino alla permeabilità di aree a piazzale che sono presenti nell'area.

Inoltre, per quanto riguarda l'edificazione, è prevista una elevata efficienza energetica e riduzione dei consumi, espressa in termini di classe energetica e soluzioni adottate; condivide con la conferenza che trattandosi di ZUT l'orientamento del Servizio è quello di indicare l'adozione del protocollo ITACA o sistemi equivalenti, con il punteggio di almeno 2.5.

Dal punto di vista della mitigazione rispetto a cambiamenti climatici è stata proposta un'azione di ombreggiamento.

E' prevista la realizzazione di produzione di energia solare con pannelli fotovoltaici.

Dal punto di vista della qualità dei suoli il documento riporta una parte delle indagini già prescritte e richiama l'obbligo di approfondimenti ai sensi dell'art. 28 delle NUEA del PRG.

Per quanto riguarda le terre e rocce da scavo si valuterà come formulare le prescrizioni in questa fase, o in sede di successiva fase attuativa, anche alla luce delle caratterizzazioni svolte.

E' prevista ancora un'azione rispetto alla gestione delle acque meteoriche ed in merito all'invarianza idraulica: viene proposto a livello di permesso di costruire uno studio idraulico finalizzato individuazione di effetti di laminazione rispetto a fenomeni metereologici particolarmente intensi.

In generale l'intervento viene presentato come una riqualificazione di aree dismessa con un conseguente beneficio rispetto alla fruibilità dello spazio urbano.

Sotto il profilo acustico evidenzia che non si rilevano particolari criticità; tuttavia andrà condotto un approfondimento a livello di PEC attraverso lo studio d'impatto ambientale derivante in parte

**Penna** – chiede informazioni in merito agli attuali parcheggi sull'area accanto che diventeranno verde.

**Diruggiero** - Spiega che l'area accanto utilizza una parte del lotto come parcheggio a raso e che comunque qualche parcheggio a raso rimarrà anche in seguito alla trasformazione.

**Castiglioni** – sulla parte di sistemazione a verde prende atto dell'accoglimento della richiesta a suo tempo formulata dal Servizio Verde della Città per l'apertura della fascia verde della parte a nord del lotto e il miglioramento della connessione a parco.

**Remondino** – per l'impatto, principalmente sotto il profilo acustico, chiede che si tenga conto dell'abitazione presente nei pressi dell'area di variante.

**Castiglioni** – per quanto riguarda ulteriori prescrizioni di competenza del verde indica di far riferimento alle normali prescrizioni sulla compatibilità delle nuove specie arboree con l'ambiente urbano e non impiego delle specie inserite nella Black List regionale, da prescriversi a livello di PEC, oltre a quelle di ordine generale, da ricordare genericamente a questo livello di programmazione.

**Gallo** – non rilevando altri aspetti rilevanti, conclude la seduta ringraziando e salutando i presenti.