

**VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI
SEDUTA DEL 09/02/2018**

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 5.25 BOTTICELLI. MODIFICA AL PR.IN

Con nota prot. n. 398 , in data 16/01/2018 il dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città ha indetto la conferenza dei servizi istruttoria, relativa alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS inerente la modifica al PR.IN della Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.25 Botticelli, invitando a parteciparvi le Amministrazioni interessate in data 9 febbraio 2018 alle ore 09.30 presso la Direzione Ambiente.

Sono presenti:

Area Ambiente: Claudio Beltramino, Enrico Gallo, Carletto Zerbini, Aldo Blandino

Area Urbanistica: Mauro Caser, Angelo Annicchiarico

Area Verde: Matteo Castiglioni

Servizio Urbanizzazioni: Patrizia Petrecca

Proponente Nova COOP: Angelo Franciscono

Progettisti, Studio Granma: Marco Bosio

Consulenti Nova COOP Planeta Studio: Cesare Rampi, Matteo Mazza

Zerbini – avvia la conferenza facendo un breve cenno introduttivo indicando le attività amministrative che hanno condotto alla convocazione della conferenza dei servizi in oggetto. Cede la parola al Progettista per l'illustrazione della modifica al PR.IN.

Bosio – chiarisce che rispetto alla variante al PR.IN approvato nel 2012 la modifica apportata interessa una porzione dell'originario PR.IN. e quindi riguarda esclusivamente la porzione di piazza pedonale e gli edifici che vi si affacciano sui lati est/sud ed ovest nonché la riqualificazione di via Botticelli. Resta invariata la parte di riqualificazione e di nuova viabilità di via Basse di Stura e tutta la parte che attiene alle unità minime di intervento della grande struttura di vendita commerciale con relativi parcheggi pubblici e privati, le cui autorizzazioni commerciali ed edilizie sono già state rilasciate. Nella ricerca di un nuovo equilibrio rispetto al mutare degli scenari economici e sociali la modifica ha comportato una riduzione della volumetria residenziale di circa 6000 mq (pari a circa 1/3 della precedente), e una riduzione della superficie del centro di vendita misto alimentare (da 4250 mq precedenti agli attuali 3500 mq) a fronte del mantenimento degli obiettivi di sostenibilità e di quelli economici finanziari stabiliti nella convenzione precedente. Inoltre le riduzioni di superfici di cui sopra ha permesso una diminuzione complessiva di parcheggi, che a sua volta ha permesso di eliminare due piani interrati previsti in precedenza sotto la piazza.

Illustra quelli che si ritengono gli obiettivi ambientali specifici che attengono a:

- 1) riduzione del carico antropico che permette l'eliminazione degli edifici a maggior altezza ed un miglior inserimento dal punto di vista della morfologia urbana;
- 2) un miglioramento della situazione rispetto alla permeabilità dei suoli e del progetto agronomico prestazionale conseguente alla riconfigurazione della piazza su terrapieno con il

recupero di una maggior superficie permeabile rispetto alla precedente configurazione di circa mq 1300;

- 3) una riduzione di circa 1/3 dei volumi di scavo precedente (60.000 mc), di cui il 70% legati all'eliminazione di due piani interrati ed il rimanente 30% connessi alle ottimizzazioni progettuali rispetto alla versione previgente;
- 4) una ricaduta significativa positiva in termini di tempistiche di cantiere ridotte e dei conseguenti profili in termini viabilistici e di emissione in atmosfera;
- 5) un miglioramento atteso rispetto alla riduzione dei volumi di traffico sia per la riduzione della volumetria di vendita sia per quella residenziale.

Spiega inoltre che la modifica apportata consente di immaginare che, rispetto ai profili indagati nella fase di valutazione ambientale, non si possano rilevare carichi aggiuntivi o maggiori impatti.

Rampi – spiega che c'è un progetto di bonifica in corso di attuazione, per quanto riguarda la parte residenziale, approvato sulla base dello scenario relativo alle destinazioni d'uso pregresse. Comunica che è già stato presentato un documento di variante del progetto di bonifica predisposto sulla base delle ipotesi assunte dalla variante al PR.IN. Si è pertanto in attesa che venga approvata la modifica del PR.IN. che avrà effetto sulla procedura di bonifica.

Zerbini – chiede informazioni su quali sono le aree interessate dalla bonifica

Rampi – sulla base di cartografia di supporto illustra le aree interessate e spiega che le variazioni proposte nella variante comportano una variazione di alcune destinazioni d'uso e una conseguente revisione del progetto di bonifica.

Bosio – illustra gli approfondimenti condotti, rispetto a quanto già in precedenza valutato, i quali hanno evidenziato che non ci sono aggravii in termini ambientali in riferimento ai temi valutati.

Zerbini – chiede informazioni sulle maggiori superfici impermeabili della piazza.

Bosio – illustra il progetto di sistemazione della piazza descrivendo i materiali previsti per la pavimentazione delle varie porzioni; descrive le riconfigurazioni progettuali che hanno consentito, attraverso la riduzione dei parcheggi derivanti dai minori volumi in previsione, la realizzazione di parcheggi interrati sostanzialmente nella sagoma di pertinenza dell'edificio e l'eliminazione del secondo piano interrato extrasagoma con il recupero di circa 1300 mq a superficie permeabile naturale. Evidenzia che la quota di parcheggi pubblici previsti in precedenza rimane inalterata. Comunica che la piazza è assoggettata all'uso pubblico e viene realizzata con risorse a carico dei privati così come rimangono convenzionalmente a carico privato le spese di gestione.

Castiglioni – chiede se sono state fatte ipotesi sui materiali lapidei utilizzati sulla piazza.

Bosio – illustra le previsioni del progetto di fattibilità tecnico ed economica che è in corso di valutazione in conferenza per le OO.UU.

Castiglioni – chiede, se possibile, sull'area attinente all'area permeabile e non sotto il portico, di prevedere l'utilizzo di autobloccanti permeabili o cementi analoghi.

Segue discussione sulle caratteristiche dei materiali permeabili, tipologie disponibili in commercio e sulle corrette possibilità di utilizzo nelle varie porzioni della sistemazione.

Bosio – assicura che le osservazioni verranno prese in considerazione e comunque saranno oggetto di nuovo confronto nell'ambito della proposta di progetto esecutivo della piazza.

Blandino – ricorda la necessità di recepire l'art. 8 bis dell'Allegato Energetico della Città, relativo alla tematica del reimpiego delle acque meteoriche, oltre alla necessità di applicare l'utilizzo dei CAM ministeriali per quanto riguarda la realizzazione di opere relative alla parte pubblica e di uso pubblico, con un forte invito ad estendere l'utilizzo stesso anche nella realizzazione delle opere private, ove possibile. Osserva come il corretto impiego di pavimentazioni delle aree della piazza consegue direttamente benefici aspetti in tema di riduzione dell'effetto isola di calore.

Petrella – comunica che resta ancora aperto il tema relativo allo spartitraffico centrale in via Botticelli in quanto il Servizio Mobilità chiede di non inserire alberi.

Gallo – pone all'attenzione dei presenti il tema riguardante l'uniformità nelle valutazioni delle ZUT in relazione all'applicazione degli standard ambientali richiesti a livello di nuova edificazione, sia per il residenziale che per il commerciale, con l'applicazione del protocollo ITACA 2.5 e chiede se esplorazioni di tale genere erano state fatte. Evidenzia come il raggiungimento del suddetto punteggio potrà costituire una prescrizione del provvedimento di verifica di assoggettabilità senza che questo comporti una necessità immediata di studi supplementari e integrazioni.

Bosio – comunica che non è ancora stata fatta una valutazione.

Gallo - chiede informazioni in merito al riutilizzo in loco del materiale inerte.

Rampi – riprende il tema del progetto di bonifica presentato ed evidenzia che il minor volume di scavo si associa ad una minore produzione di materiale di scavo, mentre non sono stati ancora fatti ragionamenti in merito ad un eventuale loro riutilizzo.

Gallo – in merito al tema riscaldamento/raffrescamento ricorda che sull'edificio già in costruzione era stata fatta una precisa scelta connessa alla indisponibilità infrastrutturale e pertanto chiede un aggiornamento informativo su tale tema posto che alcuni ragionamenti con IREN sono ripartiti.

Bosio – in relazione incontri con i tecnici di IREN nelle fasi di redazione/approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione evidenzia di esser venuto a conoscenza che i progetti prevedono la posa di quattro tubazioni di teleriscaldamento su tutta la nuova viabilità di via Basse di Stura.

Petrella – Conferma che nell'ambito della progettazione dell'intera viabilità di via Basse di Stura (da via Botticelli a via Ramazzini) il servizio interessato sta approvando il progetto esecutivo che contempla anche la realizzazione dell'infrastruttura di teleriscaldamento da parte di IREN.

Bosio – In relazione alle tempistiche di realizzazione dell'opera, che al momento ancora non è definita, ritiene che sarà possibile valutare la possibilità di allacciamento per gli edifici nell'ambito del PR.IN.

Gallo – ringrazia e congeda proponente e progettisti per il prosieguo della conferenza riservata agli Enti.

§§§

Annicchiarico – illustra le tempistiche del PR.IN. che sono connesse alla verifica di assoggettabilità e all'approvazione delle opere di urbanizzazione.

Gallo – mette a conoscenza della necessità di attendere il parere da parte di ARPA per concludere il procedimento. Allo stato attuale evidenzia l'intento di escludere la variante da valutazione, prendendo atto delle riduzioni degli impatti attesi e dando atto che restano in carico le prescrizioni già formulate nella precedente fase, da integrare inserendo la richiesta di raggiungimento del punteggio 2.5 del protocollo ITACA.

Castiglioni – chiede di valutare l’inserimento di aree permeabili anche nell’altro spicchio di piazza situato ad est, come indicazione venuta dalla conferenza. Evidenzia che la parte ovest viene realizzata in calcestruzzo; dal momento che la parte est è su terrapieno chiede di utilizzare, anziché utilizzare materiale lapideo classico, materiali di tipo drenante (autobloccanti, cemento permeabile ecc...).

Gallo – conferma quindi che la prescrizione terrà conto di indicare quale obiettivo l’aumento della permeabilità per quella parte di piazza senza dare indicazioni sui materiali da utilizzarsi.

La conferenza dei servizi conclude i propri lavori.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gallo', is centered on the page.