

Prot. n° 71377

Torino, il

09/08/2018

FASCICOLO B.B2.04 - 173/2018A

PRATICA F06_2018_01975

INVIATA MEDIANTE PEC

PROT. N. 7236
24 agosto 2018

Spett.le
Città di TORINO
Divisione Urbanistica e Territorio
Area Urbanistica
Via Meucci n.4
10121 TORINO

PEC urbanistica@cert.comune.torino.it

Spett.le
Città di TORINO
Direzione Ambiente, Verde e Protezione Civile
Area Ambiente
Via Padova, 29
10152 TORINO

PEC: ambiente@cert.comune.torino.it

Vs. riferimento Prot. n°2695 04/07/2018 - riferimento Arpa Prot. n°59213 del 05/07/2018

**OGGETTO: Variante Strutturale n°321 al P.R.G.C. vigente del Comune di Torino
concernente gli immobili siti in Via Garibaldi nn. 23 e 23 bis e Via Botero nn. 1,
3° e 3B - Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D.lgs.152/2006 e s.m.i. e della
D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931.
Parere tecnico**

La Variante in oggetto coinvolgerà un fabbricato ed un'area ubicati nella "Zona Urbana Centrale Storica" nell'isolato di San Secondo (tra le vie Garibaldi, San Francesco d'Assisi, Barbaroux e Botero) e sarà finalizzata a consentire la realizzazione di un progetto presentato della Società Res Torino S:r.l. (proprietaria degli immobili), volto al:

- recupero, riqualificazione e completamento del dismesso Palazzo Durando di Villa ubicato in Via Garibaldi 23 e 23 bis con conseguente diversa riplasmazione dei volumi esistenti e distribuzione delle destinazioni d'uso rispetto al P.R.G. vigente, non modificando la dotazione di aree per Servizi pubblici (standard) e la capacità insediativa residenziale teorica del vigente P.R.G. di Torino.

Le destinazioni d'uso previste saranno le seguenti: residenza, attività turistico-ricettiva, terziaria, commerciale al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, artigianale di servizio.

Al pian terreno degli edifici prospicienti Via Garibaldi si insedieranno attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi ed artigianato di servizio.

Infine per l'edifici di Via Garibaldi 23 verrà effettuato anche il risanamento conservativo nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi.

ARPA Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione

Via Pio VII n. 9 - 10135 Torino Tel. 011-19680111 - fax 011-19681441

P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

- progettazione e realizzazione di un organismo edilizio con destinazione mista commerciale e ricettiva del contiguo vicolo urbano di Via Botero.

La Variante Strutturale in oggetto prevede le seguenti modifiche:

1. la modifica della destinazione urbanistica degli immobili di via Garibaldi 23 e 23bis (superficie pari a circa 1.350 m²) **da Area normativa "R4", Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica** (normata dall'art.8, punto 4 delle N.U.E.A.) **ad Area normativa "AT", Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n.22** (AT con scheda normativa n. 22 viene così ampliata e diventa di 2.240 m² di superficie territoriale comprendendo il vigente "22. Isolato San Secondo - Via Bottero" di 890 m²);
2. conseguente modificazione della Tavola 1 del P.R.G. - Azzonamento, alla scala 1:5.000 e della Tavola 3 del P.R.G. - Zona urbana centrale storica - Tipi di intervento, in scala 1:1.000;
3. la modifica nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della Scheda normativa n. 22, sotto riportata, relativa all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica denominata: "22. Isolato s. Secondo - via Botero", con la 10 conseguente modifica dell'Elenco delle Aree da Trasformare "22. Isolato s. Secondo - via Garibaldi - via Botero".

L'immobile di Via Garibaldi nn. 23 e 23 bis sarà sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo, mentre nell'area di via Botero nn.3 e 3B è prevista la costruzione di un edificio lungo via Botero e all'interno dei cortili articolato in tre corpi di fabbrica a uno, due e cinque piani fuori terra. Inoltre è prevista la realizzazione di tre livelli interrati:

- uno destinato a parcheggio che saranno estesi in aree D e E (vedi Allegato grafico pag 13 della relazione Verifica di assoggettabilità),
- nel secondo saranno posizionati, sia i pozzi di prelievo e di resa in falda per le attività commerciali, sia i pozzi di prelievo e di resa, a servizio dell'hotel. All'interno dei locali tecnici sempre, al secondo piano interrato, sarà ubicato un locale in cui verranno sistemati i gruppi di pompaggio antinincendio, locale pompe ed i quadri elettrici.
- al terzo livello sarà esclusivamente destinato ad ospitare volumi tecnici.

Per l'ingresso ai parcheggi sarà necessario utilizzare un accesso con un sistema meccanizzato.

A livello generale, la proposta di progetto prevede, inoltre la realizzazione di una centrale tecnologica (nella quale verranno allocati gli impianti che, allo scopo di rendere indipendenti le unità commerciale e da quella ricettiva/hotel, saranno separati relativamente ai due tipi di attività) in grado di sfruttare la geotermia per produrre energia termica e frigorifera a servizio dell'edificio.

I pozzi di prelievo e di resa in falda relativi alle attività commerciali e i pozzi di prelievo e di resa, a servizio dell'hotel, saranno ubicati al secondo piano interrato. All'interno dei locali tecnici al secondo piano interrato sarà situato un locale in cui si troveranno i gruppi di pompaggio antincendio e i quadri elettrici. Il locale pompe sarà posto sempre al piano secondo interrato. Ciò in quanto la zona in cui verrà ubicato l'impianto presenta una quota dell'acqua di falda ad un livello poco profondo ed è quindi favorevole per l'installazione di un impianto a pompa di calore con acqua di pozzo.

Le attività commerciali avranno accesso da via Garibaldi e l'attività ricettiva avrà il suo accesso principale dall'edificio storico di via Botero per gli utenti; il flusso delle merci potrebbe avvenire attraverso un accesso secondario ricavabile su via S. Francesco d'Assisi, che potrà essere raggiunto anch'esso da via Botero, attraverso il previsto collegamento con via S. Francesco d'Assisi o mediante il Vicolo omonimo. La prevista attività di somministrazione (un esercizio mono

ARPA Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione

Via Pio VII n. 9 - 10135 Torino Tel. 011-19680111 - fax 011-19681441

P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

affaccio di modesta entità, di tipologia 1, *piccola attività di quartiere*), verrebbe collocata in fregio allo spazio pubblico di collegamento con di Via Botero con via S. Francesco d'Assisi da realizzare con l'attuazione della Variante (anche per attirare il transito pedonale e vivificare quel secondario passaggio retrostante).

L'analisi territoriale effettuata da questa Agenzia sull'area ove è previsto l'intervento non evidenzia interferenze tra lo stesso ed aree naturali, né si evidenziano criticità a carico della componente radiativa (elettrodotti, linee elettriche) né dal punto di vista della compatibilità acustica.

Si evidenzia che l'immobile è tutelato ai sensi del D.Lgs n.42/2004, infatti l'approvazione dei progetti è subordinata al preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale del Paesaggio. Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza.

Da quanto affermato precedentemente sulla quota della falda acquifera si evidenzia che si dovrà procedere in fase di dettaglio progettuale ad un corretto dimensionamento delle strutture di fondazione tenendo conto di adeguati sondaggi, mentre nella realizzazione dei locali interrati si dovranno utilizzare opportuni accorgimenti per non creare interferenze con la falda superficiale.

La gestione dei materiali, frutto delle operazione di scavo per la realizzazione dei piani interrati dovrà essere effettuata secondo quanto previsto dal D.P.R. 120/2017.

Ove sarà possibile occorrerà inoltre prevedere il recupero e il riciclaggio dei materiali provenienti da scavi e demolizioni e dei materiali derivanti dall'attività di cantiere.

Per quanto riguarda le realizzazioni di tutte le aree verde: verde urbano, a raso, i tetti verdi a giardino, il verde pensile a prato e con arbusti, si raccomanda di utilizzare essenze vegetali climatiche, autoctone non appartenenti alle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 - *Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione*", e negli elenchi recentemente aggiornati con il D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174.

Infine si consiglia di utilizzare per le superfici vetrate o strutture trasparenti superfici opache e non riflettenti in modo da rendere visibili le facciate ed evitare il rischio di eventuali collisioni sul fabbricato dell'avifauna.

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, considerate le caratteristiche ambientali dell'area interessata e l'occorrenza di impatti significativi, si ritiene che la Variante Strutturale in oggetto possa essere **esclusa** dalla fase di valutazione.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Dott. Carlo Bussi
Dirigente responsabile della struttura semplice
Attività di Produzione

Firmato digitalmente da: Carlo Paolo Bussi
Motivo: Responsabile SS F06.02
Luogo: Torino
Data: 09/08/2018 10:53:19

Per eventuali comunicazioni/informazioni
rivolgersi – Dr.ssa Bruna Buttiglione
tel. - 011/19680470
e-mail b.buttiglione@arpa.piemonte.it

