Giuglardo - Turrini
Ingegneri Associati

STUDIO TECNICO

Regione Piemonte
COMUNE DI TORINO
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Proprietà: NOVAGEST S.r.l.
Via Bertola n° 2 - TORINO

Istanza di variante urbanistica
al Piano Regolatore Generale
Via Pianezza n° 258

Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

(Integrazioni come da Verbale Organo Tecnico Comunale seduta del 07/08/2017 - ESTRATTO)

Prot. 11817/RT-VPVAS

Sant'Ambrogio, ottobre '17

INDICE

PREMESSA 3

OBIETTIVI AMBIENTALI 5

Viabilità e piano parcheggi *5*

Piano di mobilità ciclabile *5*

Sistema del verde *6*

Risparmio energetico e sostenibilità *6*

Qualità del suolo *7*

Valutazione materiali di risulta demolizioni *8*

Gestione delle acque meteoriche *8*

Misure previste per impedire, ridurre e compensare eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente *9*

Conclusioni *9*

Premessa

Il Dott. Giorgio Otto Fischer in nome e per conto della Soc. NOVAGEST S.r.l. via Bertola n° 12 TORINO ha affidato all'Ing. Domenico Turrini dello Studio Giuglardo-Turrini Ingegneri Associati, via Elio Spesso n°4 Sant'Ambrogio di Torino, l'incarico per la redazione della documentazione predisposta per la *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* per la modifica del Piano Regolatore Generale Vigente relativamente alle aree ex ENEL comprese su via Pianezza n° 258.

La presente *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* è stata richiesta dalla Direzione Territorio e Ambiente – Area Urbanistica - Servizio Pianificazione del Comune di Torino con nota prot. 2899 del 20/10/2015 e n° Rif. 4_IV/2015.

Con determina dirigenziale n° 422 del 22/12/2009, in occasione del procedimento amministrativo a seguito della variante urbanistica n° 204, l'area in oggetto della presente relazione veniva esclusa dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica.

La *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* che segue è stata stilata a compendio della richiesta dell'ultima, in termini temporali, variante urbanistica dell'area che di seguito si illustra.

La presente documentazione di *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* è stata redatta e predisposta ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del DLgs 152 del 30/04/2006, della D.G.R. n° 12-8931 del 09/06/2008 e della D.G.R. n° 25-2977 del 29/02/2016.

Lo studio si è articolato nelle fasi seguenti:

a) l'analisi delle norme urbanistiche relative alle aree oggetto di verifica preventiva in vigore e successivamente alla modifica parziale di P.R.G.;

b) analisi degli aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione della modifica parziale di P.R.G.

c) analisi degli interventi successivi all'entrata in vigore della modifica parziale di P.R.G.;

d) analisi dei possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;

e) definizione delle misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione della variante parziale di P.R.G.;

Come allegati alla presente *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* vengono riportati gli estratti cartografici del *P.R.G.* vigente delle aree oggetto di verifica e una documentazione fotografica esaustiva delle aree oggetto di verifica e delle aree ad esse confinanti.

La presente nota costituisce integrazione alla relazione Prot. 11817/RT-VPVAS del giugno '17, e recepisce le indicazioni contenute all'interno del Verbale dell'Organo Tecnico Comunale riunitosi in seduta del 07/08/2017.

Obiettivi ambientali

Gli obiettivi ambientali che si prefigge l'attuazione delle variante proposta vengono riassunti all'interno del presente capitolo.

In particolare il progetto di variante urbanistica prevede: la riduzione degli indici edificatori e di conseguenza della SLP massima sviluppabile; la riduzione dell'ingombro dei fabbricati mediante la riduzione dei piani fuori terra; la ricollocazione delle aree parcheggio a raso in appositi spazi interrati; l'incremento del verde in piena terra con conseguente aumento delle aree permeabili.

Viabilità e piano parcheggi

La nuova destinazione d'uso urbanistica proposta prevede l'insediamento di attività terziarie e di servizio di tipo direzionale, non sono previste attività commerciali di grande distribuzione.

Come indicato nella determina n° 422, in sede di PEC si procederà all'approfondimento e alla valutazione dei volumi di traffico indotti dal nuovo insediamento e la realizzazione di uno studio specifico per la gestione dell'aumento di traffico veicolare dell'area con la realizzazione della viabilità. Di concerto con il Settore Viabilità verranno definite le modalità di collegamento tra l'accesso al lotto e la via Pianezza si prevede.

Tra i criteri di compensazione ambientale degli effetti ambientali del traffico i Proponenti si rendono disponibili alla eventuale realizzazione di un nuovo impianto semaforico.

Piano di mobilità ciclabile

Sarà previsto in sede di PEC il collegamento del lotto al sistema ciclabile dell'area previsto dal Biciplan. Dallo studio che ne seguirà potrà scaturire un riposizionamento del muro di recinzione lato nord e la collocazione dei nuovi

edifici previsti in progetto verso via Pianezza in modo tale da ampliare la fascia verde che cinge il percorso ciclabile.

Sistema del verde

All'interno dell'ambito l'aumento delle aree a verde previsto dai vigenti standard urbanistici (attualmente le aree risultano completamente occupate da edifici e piazzali di manovra pavimentate in cemento o in tappeto bituminoso a scarsa permeabilità) comporterà un miglioramento delle condizioni ambientali anche dal punto di vista della qualità dell'aria.

La ricollocazione dei parcheggi a raso all'interno di appositi spazi ricavati nei locali interrati comporterà l'ottenimento di una maggiore superficie permeabile in piena terra.

La realizzazione di aree a verde aumenterà il confort abitativo e diminuirà la superficie impermeabile complessiva.

Risparmio energetico e sostenibilità

I nuovi standard energetici previsti dalle normative introdotte negli ultimi anni e una più attenta coscienza relativa all'inquinamento globale determinano l'esigenza di realizzare gli interventi edilizi con un particolare riguardo al risparmio energetico della singola unità immobiliare.

Sulla scorta di questo assunto i soggetti richiedenti palesano la volontà di realizzare gli edifici seguendo una filosofia volta al raggiungimento di una Classe Energetica ad elevata efficienza attraverso l'impiego delle tecniche costruttive per la realizzazione dei componenti edilizi ad elevato confort energetico, lo sfruttamento delle energie rinnovabili per il riscaldamento degli ambienti, la produzione di ACS e la produzione di energia elettrica, la riduzione delle emissioni in atmosfera mediante l'uso del teleriscaldamento o della geotermia.

In occasione della presentazione del progetto di PEC, per aumentare il confort dell'area, verranno previsti spazi ombreggianti esterni che potranno essere provvisti di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da impiegare nel centro.

Un miglioramento considerevole potrà avvenire dalla riduzione delle immissioni atmosferiche dovute al riscaldamento civile dati gli standard energetici che dovranno essere conseguiti come da volontà dei soggetto proponente.

In sede di PEC si procederà al recepimento del Protocollo ITACA per edifici a destinazione uffici.

Qualità del suolo

La qualità del suolo nell'ambito per il quale si richiede la variazione di destinazione urbanistica al momento attuale non è nota. La presenza per molti anni di attività industriali, anche se a ridotto impatto ambientale, richiederà in sede di realizzazione degli interventi edilizi di un piano di gestione delle terre e rocce da scavo.

In sede di PEC si procederà ad aggiornare la relazione di valutazione della qualità ambientale dell'area così come richiesto dalla Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali con nota prot. 5523 del 10/07/2017 ed alla presentazione di un piano di indagine per la gestione delle terre e rocce da scavo che preveda una serie di indagini (sondaggi geognostici diretti ed indiretti, analisi chimiche e fisiche, ecc…) volte alla determinazione della qualità del suolo per le aree previste in cessione alla Città.

Il piano di gestione delle terre e rocce da scavo sarà necessario per stabilire la possibilità di reimpiego dei materiali di risulta o in loco o in altri siti che verranno individuati o, nella peggiore delle ipotesi, per procedere al loro smaltimento e alla conseguente bonifica dei siti in oggetto con un evidente miglioramento dello standard ambientale successivamente all'intervento.

In sede di presentazione di Permesso di Costruire si procederà alla presentazione di un piano di indagine per la gestione delle terre e rocce da scavo che preveda una serie di indagini (sondaggi geognostici diretti ed indiretti, analisi chimiche e fisiche, ecc…) volte alla determinazione della qualità del suolo per le aree oggetto di intervento edilizio.

Valutazione materiali di risulta demolizioni

L'area attualmente è occupata un edificio, identificato come edificio 11, di cui è prevista la conservazione mediante una serie di opere volta al consolidamento e la modifica di destinazione d'uso.

La tipologia dei materiali di risulta che verranno prodotti dalle demolizioni sono ascrivibili a rifiuti speciali composti da macerie, acciaio da costruzione, materiali plastici e derivati, vetro, legno, alluminio, acciaio in genere.

Durante la fase di demolizione per la trasformazione del fabbricato si prevede la separazione degli stessi in maniera che essi possano essere conferiti a discarica o riutilizzati in loco.

Il piano di gestione delle terre e rocce da scavo sarà necessario per stabilire la possibilità di reimpiego dei materiali di risulta o in loco o in altri siti che verranno individuati o, nella peggiore delle ipotesi, per procedere al loro smaltimento e alla conseguente bonifica dei siti in oggetto con un evidente miglioramento dello standard ambientale successivamente all'intervento.

Gestione delle acque meteoriche

La variabilità meteorologica e la tropicalizzazione del clima che comporta eventi precipitativi particolarmente intensi e concentrati determina la necessità di prevedere un piano di gestione delle acque meteoriche.

In sede di progettazione degli interventi realizzativi per la richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere previsti una serie di accorgimenti volti

alla invarianza idraulica dell'area come ad esempio la conservazione di ampie superfici ad elevata permeabilità e la redazione di uno studio idraulico finalizzato alla definizione di interventi volti alla laminazione delle onde di piena determinate dagli eventi precipitativi di particolare intensità come vasche di prima pioggia e/o campi pozzi drenanti.

Misure previste per impedire, ridurre e compensare eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente

Come è possibile rilevare dalla trattazione precedente, si è proceduto alla definizione delle misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione della variante parziale di P.R.G.

Oltre alle soluzioni proposte e riportate nei capitoli che precedono, risulta evidente che l'area, in seguito alla variante urbanistica, presenterà una destinazione diversa e migliorativa dal punto di vista ambientale, meglio inserita all'interno del nuovo contesto urbano e a compendio del completamento del parco delle Vallette.

Conclusioni

A compendio dell'iter autorizzativo della richiesta di Variante Urbanistica in nome e per conto della Soc. NOVAGEST S.r.l. via Bertola n° 12 TORINO, si è proceduto alla redazione della documentazione predisposta per la *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* per la modifica del Piano Regolatore Generale Vigente relativamente alle aree ex ENEL comprese su via Pianezza n° 258.

La presente documentazione di *verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* è stata redatta e predisposta ai sensi

della Direttiva 2001/42/CE del DLgs 152 del 30/04/2006 e della D.G.R. n° 12-8931 del 09/06/2008.

Come è possibile evincere dalla suddetta trattazione la variante urbanistica proposta, poiché si presenta meglio integrata rispetto alla situazione attuale nel contesto urbano circostante, non presenta impatti ambientali significativi e offre una opportunità di miglioramento dello standard ambientale delle aree stesse e delle zone limitrofe con un evidente incremento della vivibilità e del confort ambientale.

Sulla base del confronto tra la variante urbanistica parziale 204 adottata e la nuova variante proposta in sostituzione, è possibile affermare che la variante urbanistica in itinere, poiché presenta indici urbanistici inferiori, presenta impatti ambientali comparabili o inferiori alla precedente.

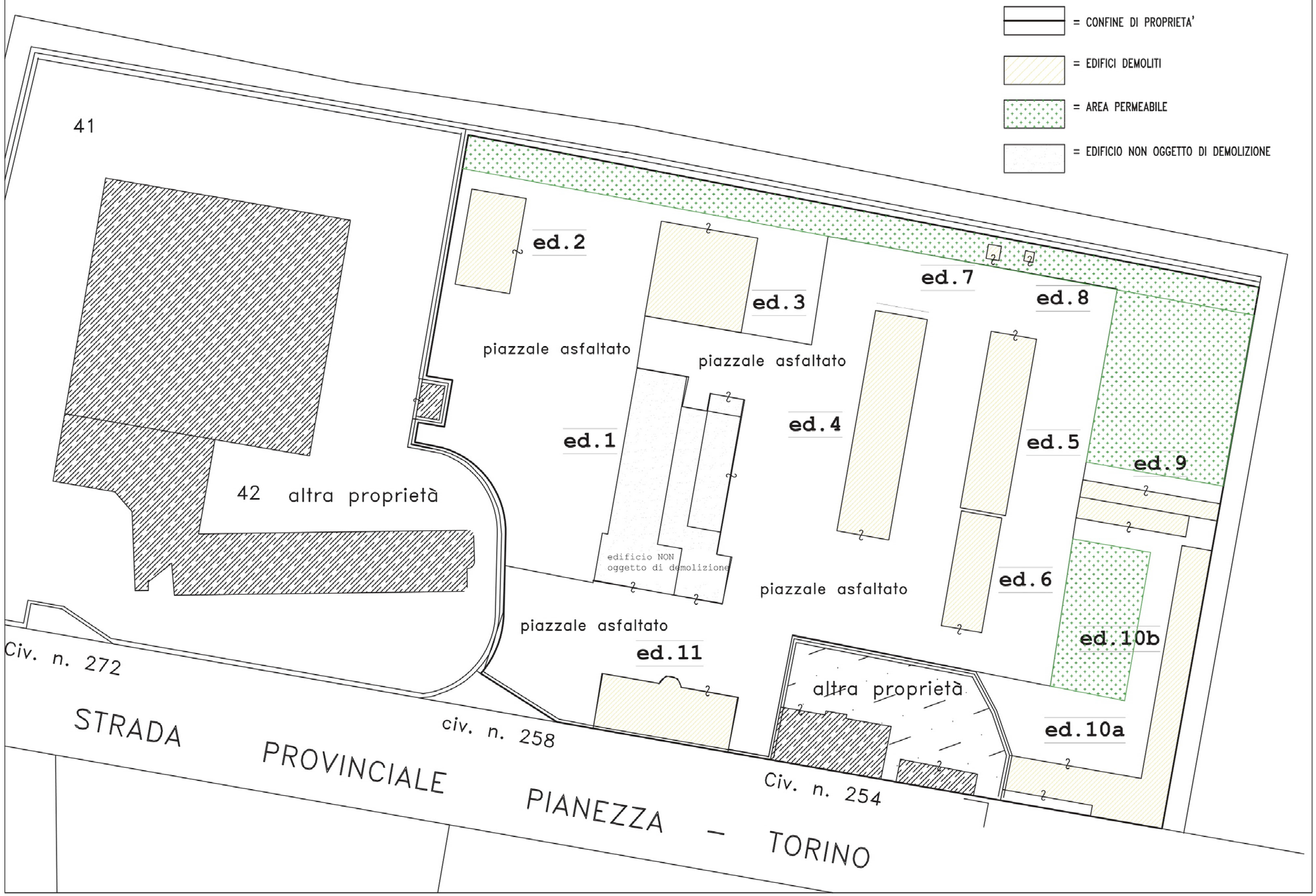
La variante urbanistica parziale 204 adottata, veniva esclusa dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica con Determina Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio n° 422 del 22/12/2009.

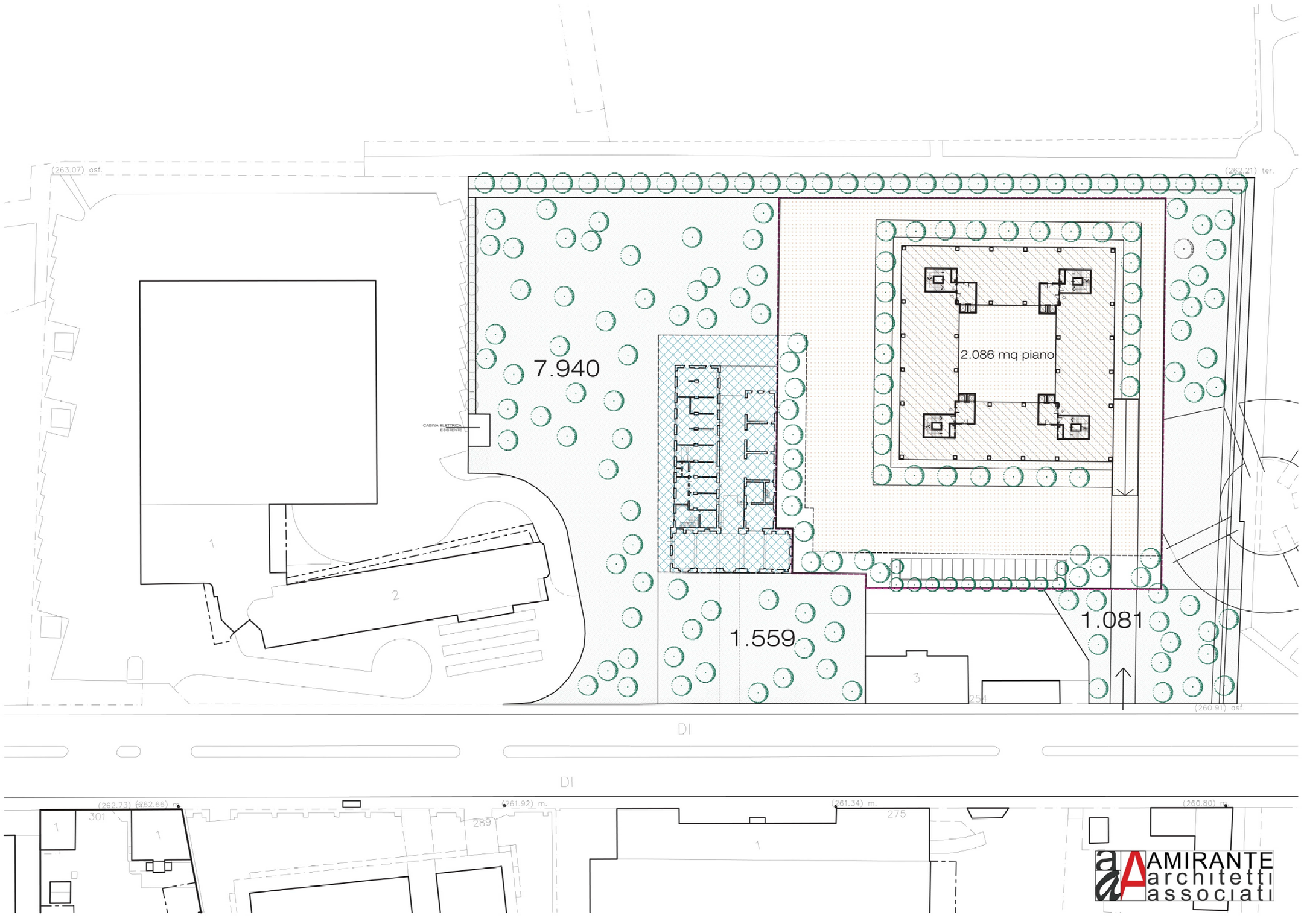
La nuova variante proposta in sostituzione, poiché meglio si inserisce nel contesto ambientale rispetto a quella adottata, propone destinazioni d'uso del tipo a terziario e servizi in luogo di artigianato di servizio e di produzione e poiché recepisce le prescrizioni contenute nella Determina 422 di esclusione dalla VAS, si ritiene possa seguire lo stesso iter amministrativo di non ammissione alla Verifica Ambientale Strategica.

Allegato 10: Planimetrie di confronto

tra le superfici impermeabili attuali e quelle future sulla base di una ipotesi ZUT

Situazione area permeabile ante demolizioni





AMIRANTE architetti associati