

VARIANTE AL P.R.G. IN ACCORDO DI PROGRAMMA A46
(AI SENSI DELL'ART. 34, DEL D.LGS 267/2000 S.M.I.)

AMBITO MIRAFIORI – A

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
CRON. N. 26 DEL 26/01/2011 DEL DIRIGENTE
DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 26
approvata il 26 gennaio 2011

DETERMINAZIONE: ACCORDO DI PROGRAMMA LOTTO A TNE (CENTRO DEL DESIGN) VARIANTE AL PRG. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Settore Strumentazione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Accordo di Programma Lotto A TNE (Centro del Design) – Variante al PRG, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante le aree di Mirafiori comprese tra i Corsi Orbassano, Settembrini e le vie La Manta e Anselmetti.

Tali aree, il 12 luglio 2007, furono oggetto di un Accordo di Programma, tra Regione Piemonte, Provincia di Torino, Città di Torino, Politecnico di Torino e Torino Nuova Economia, finalizzato alla realizzazione del Centro del Design ed alla valorizzazione immobiliare delle aree di Mirafiori.

Gli indirizzi strategici di trasformazione urbanistica dettati dagli Enti locali, in particolare la realizzazione della futura Piazza Mirafiori - in corrispondenza della confluenza viaria dei Corsi Settembrini e Orbassano, su cui si innesterà il nuovo asse viario di Corso Marche, e la costruzione della Linea 2 della Metropolitana lungo l'asse di Corso Orbassano, condizionano la pianificazione delle iniziative riguardanti la valorizzazione delle aree di Mirafiori e dettano la necessità di addivenire ad una modifica dell'Accordo di Programma precedentemente assunto.

In sintesi, le modifiche da apportare alla Variante in Accordo di Programma consistono nella variazione del mix funzionale previsto nell'Accordo vigente e precisamente:

- Eurotorino da 80% di SLP a 65% di SLP;
- Attività di servizio alle persone e alle imprese da 20% di SLP a 35% di SLP (tutte da destinarsi ad attività commerciali tipo L1).

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n. 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”: Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi», all'Allegato II, punto “Ambito di applicazione”, prescrive che si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali ex art. 17 c. 7 della LUR.

Con nota, prot. 30 del 03 gennaio 2011, questo Settore, ha convocato la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/1990 e dell'art. del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., invitando l'Organo Tecnico Comunale V.I.A., la Regione Piemonte-Settore Valutazione di Piani e Programmi, l'ARPA, la Provincia di Torino Servizio V.I.A e l'ASL TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio per la verifica di

assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S..

La Provincia di Torino Servizio V.I.A. non potendo partecipare alla Conferenza dei Servizi, con nota prot. n. 37448/LB6 del 12 gennaio 2011 (prot. Divisione Ambiente 349 del 17/01/2011), ha fatto pervenire il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS manifestando le seguenti osservazioni:

Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare in questa sede che nelle successive fasi (anche autorizzative) vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti ambientali, che dovranno trovare puntuale riscontro negli articoli delle NUA al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

Collegamenti strategici

(... ..)

Di seguito si precisano le strategie per uno sviluppo sostenibile indicate nel PTC vigente e nel PTC2 in itinere (progetto definitivo adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 26817 del 20 luglio 2010) in merito al sistema dei collegamenti.

Va innanzi tutto osservato preliminarmente che la progettazione in esame si inserisce nel più vasto progetto indicato nel PTC2 per il nuovo asse stradale di Corso Marche, oggetto di Accordo di programma tra diversi soggetti ed enti, tra cui, oltre alla Provincia di Torino, la Regione Piemonte e la Città di Torino; pertanto risulta necessario che il progetto attualmente presentato risulti coerente e non costituisca un vincolo nei confronti del progetto sopra citato. Relativamente all'asse di corso Marche trovano applicazione nel PTC2 le misure di salvaguardia dell'articolo 58 ("misure di salvaguardia") della L.R. 5.12.1977, n. 56.

Inoltre la presente variante è collegata alla progettualità della "Piazza Mirafiori" che è rappresentata nella Tavola 4.3 – Progetti di viabilità del PTC2 e dovrà costituire un sistema infrastrutturale in grado di garantire un'alta accessibilità e un'area di collegamento strategico raccordando Corso Marche, Corso Settembrini e Corso Orbassano, in un'area considerata fino ad oggi periferica.

Altri interventi strategici infrastrutturali da valutare nella presente programmazione sono: la nuova linea 2 della Metropolitana, i nuovi raccordi della tangenziale, il servizio ferroviario metropolitano (SFM) in particolare la linea M9 ed il parco lineare di corso Tazzoli, in quanto capaci di interconnettersi da un punto di vista ambientale con le previsioni delle aree coinvolte dalla trasformazione urbana in esame. Dovranno inoltre nell'ambito di area vasta essere verificati, rispetto a quanto previsto nella presente variante, gli interventi di compensazione ambientale connessi alla realizzazione del termovalorizzatore del Gerbido compresi nel "Piano Strategico di Azione Ambientale (PSAA) per la realizzazione del termovalorizzatore del Gerbido" approvato con DGP n. 487-145874 del 23/05/2006.

Bonifica

Si evidenzia che l'attuazione di tutti gli interventi previsti nella variante è subordinata alla presentazione della documentazione comprovante l'avvenuto completamento della bonifica ambientale su tutto il sito interessato ed il conseguimento di livelli di risanamento idonei alle nuove destinazioni insediabili; tale situazione condiziona la compatibilità ambientale degli interventi in progetto in quanto attuali decisioni assunte in assenza dei risultati delle suddette indagini potrebbero essere soggette a future modifiche nel momento in cui non si raggiungessero i valori progettuali prefissati.

Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo

Un impatto critico della variante in esame può derivare dalla gestione delle terre e rocce da scavo

per la realizzazione dei parcheggi e dei locali interrati. Il volume stimato è pari a circa 320.000 mc., di cui solo 37.000 mc. riferibili alla variante proposta.

Le terre e rocce da scavo potranno essere gestite ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. qualora a seguito delle indagini di caratterizzazione richieste dalla Città di Torino ad integrazione del piano presentato nel 2007 siano escluse situazioni di contaminazione e quindi sia possibile escludere le aree oggetto di variante dalla perimetrazione del sito di bonifica (attualmente esteso all'intera Zona A). Qualora al contrario le aree si confermino contaminate a seguito delle indagini integrative, si dovrà procedere alla gestione dei materiali di scavo come rifiuto.

Demolizioni

La variante in oggetto prevede la demolizione di un consistente numero di fabbricati: la documentazione non fornisce però un adeguato approfondimento in merito. Si ritiene tuttavia che fin dalle fasi di programmazione degli interventi debba essere predisposta almeno una bozza di "piano di demolizione" che fornisca a livello sommario un'indicazione quali-quantitativa delle opere di demolizione ed una valutazione previsionale del traffico indotto.

Teleriscaldamento

L'area rientra fra quelle interessate dal Piano di Sviluppo del Teleriscaldamento nell'Area di Torino, adottato da questa Provincia con D.G.P. n. 476-16225 del 14/04/2009, si chiede di fornire indicazioni in merito alla predisposizione delle nuove edificazioni per l'allaccio alla rete del teleriscaldamento.

Norme di Attuazione

Si ritiene fondamentale infine evidenziare che le Norme di Attuazione della variante debbano riportare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nella documentazione presentata, criteri che si ritiene siano fondamentali al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

Adempimenti

Si segnala infine che la variante potrebbe prevedere interventi sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 40/1998 e s.m.i: nuove infrastrutture stradali, parcheggi qualora la capacità prevista sia superiore a 500 posti auto e prelievi idrici.

In data 14 gennaio 2011 si è tenuta la suddetta Conferenza dei Servizi cui è seguita la trasmissione di parere da parte degli Enti partecipanti.

L'ARPA con nota prot. 4031 del 18/01/2011 (Divisione Ambiente Prot. 460 del 19/01/2011) ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità alla VAS, evidenziando i seguenti approfondimenti da effettuarsi nelle successive fasi progettuali per garantire la piena compatibilità territoriale ed ambientale delle azioni previste.

Impatto acustico

Stante la vicinanza dell'area oggetto di trasformazione con la limitrofa area Industriale e in considerazione della possibile destinazione di parte della stessa a residenzialità per studenti universitari, si richiede l'adeguamento della zonizzazione acustica nonché la verifica del rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili adottando qualora necessario tutti quegli accorgimenti tecnici per garantire la mitigazione -minimizzazione degli impatti dovuti alle attività industriali ancora presenti.

Suolo e sottosuolo

Poichè sono previste operazioni di demolizione di strutture industriali esistenti dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, discarica, recupero ecc...). Allo stesso modo deve essere accertata la presenza negli edifici in demolizione di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Stante la precedente destinazione dell'area oggetto del cambio di destinazione risulta indispensabile sin da ora dar corso alle operazioni di caratterizzazione ambientale per verificare lo stato di qualità delle matrici ambientali (acque superficiali e sotterranee, terreno) in relazione ad eventuali superamenti delle Concentrazioni di Soglia di Contaminazione (CSC) ed eventualmente dar corso (per le aree critiche) alle procedure di bonifica secondo il disposto del D.Lgs. 152/2006. In quest'ultimo caso debbono essere coinvolti nel processo di verifica le autorità competenti (Comune, Provincia e ARPA). Si rammenta infine che l'attuazione degli interventi di trasformazione oggetto della variante è subordinata al completamento delle operazioni di caratterizzazione e successivamente di bonifica ambientale.

Stante la previsione di aree a parcheggio, sono richiesti approfondimenti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata, ricomprendendo in essa anche le aree a parcheggio, per meglio dettagliare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà foto catalitiche ecc...).

Energia

Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3542 del 03.02.04), inserisce tra le azioni prioritarie da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. N. 23 del 7 ottobre 2002 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della residenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono sotto riportati.

- Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;
- Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni.
- Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nella ore notturne;
- Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.

Inquinamento luminoso

Particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna.

Tutela delle risorse idriche superficiali

A fronte della previsione di parcheggi interrati (fino a 3 piani sotto la superficie) si richiede di

verificare la compatibilità di tali opere con il livello della falda sottostante verificandone la soggiacenza anche in funzione delle ridotte attività di captazione dovute alla contrazione delle attività produttive del sito industriale contiguo. Dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione, in speciale modo nelle fasi di cantiere che potrebbero comportare i maggiori rischi, onde contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.

Radiazioni elettromagnetiche

Vista la prossimità al sito oggetto della variante di una sottostazione di trasformazione e del percorso di un elettrodotto aereo a 220 KV che risulta in parte sovrapporsi all'area destinata alla trasformazione urbanistica si richiede di effettuare tutte le valutazioni previste dal DM 29.05.2009 al fine di individuare la fascia di rispetto dello stesso (spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità pari a 3 μ T). Qualora la fascia di rispetto venisse a ricomprendere manufatti con presenza continuativa di personale per tempi superiori al disposto del decreto sopra menzionato, il layout progettuale dovrà essere adeguato per garantire la piena compatibilità del rischio. Analoghe valutazioni debbono essere fatte in merito alla compatibilità acustica della sottostazione elettrica presente.

Traffico

Sulla scorta di quanto riportato nella Relazione di Compatibilità Ambientale allegata all'Accordo di Programma e di quanto ribadito nel Rapporto Preliminare, si sottolinea l'estrema criticità rappresentata dai flussi di traffico oggi esistenti sui principali assi viari di scorrimento dell'area ed in particolare lungo la direttrice di corso Orbassano in prossimità dell'imbocco della Tangenziale Sud di Torino.

Pur concordando con il Rapporto Preliminare in merito al "limitato incremento" dei flussi di traffico connessi con il contenuto della Variante, stante la diversa fascia oraria in cui essi si manifestano, pur tuttavia deve essere rimarcato come, in attesa delle future misure viabilistiche connesse con la realizzazione della piazza Mirafiori e con la sua connessione con il futuro asse di corso Marche (2026), sin da oggi, di concerto con gli enti preposti, debbono essere messe in campo soluzioni progettuali che diminuiscano gli effetti degli attuali impatti del traffico veicolare sulle matrici ambientali e sulla salute umana sia attraverso soluzioni viabilistiche alternative (Bypass) sia mediante il potenziamento dei servizi del trasporto pubblico sia infine potenziando forme di mobilità alternativa (cicliste ecc...).

Il Settore Tutela Ambiente nell'esprimere il proprio parere manifesta le seguenti osservazioni:

La viabilità interna deve essere strutturata con percorsi ciclabili tali da garantire anche il collegamento con le piste ciclabili tangenti l'area di intervento: corso Settembrini, corso Orbassano e la futura piazza Mirafiori.

Inoltre, si ricorda la necessità di prevedere aree da adibire alla sosta bici nei cortili e nei parcheggi in misura non inferiore all'1% della superficie utile lorda oggetto di intervento come previsto all'art. 7 della L.R. 33/1990 e all'art. 48, comma 2 del Regolamento Edilizio. Si richiede che tali parcheggi siano realizzati al coperto e dotati di dispositivi di sorveglianza/custodia.

Il Settore Verde Gestione, con nota prot. 271 del 18 gennaio 2011 esprime il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS ed esplicita le seguenti osservazioni

La variante proposta all'Accordo di Programma non modifica sostanzialmente l'assetto urbanistico dell'isolato, né del quartiere, nessuna radicale trasformazione alla viabilità esistente, all'inquinamento rumoroso, al traffico, rispetto a quanto già in essere.

Qualsiasi intervento che modifichi l'attuale destinazione totalmente industriale è da ritenersi comunque migliorativo; il previsto mix di funzioni determinerà una riduzione del carico industriale del recente passato e creerà condizioni di miglior fruibilità delle aree e degli spazi, anche a fronte di un potenziale aumento del traffico indotto dalle nuove attività.

(.....)

Pertanto, si richiede che nel prossimo strumento esecutivo venga specificatamente dedicata una tavola d'analisi del "Sistema del Verde Urbano e periferico" utile per valutare eventuali connessioni mancanti, soluzioni di continuità, corridoi ecologici eccetera.

Inoltre, sia fornita una, o più, specifica tavola progettuale che riassume tutti gli aspetti concernenti le diversificate situazioni componenti tecniche, agronomiche e paesistiche del Verde urbano.

(.....)

Si rimanda anche al vigente Regolamento del Verde n° 317 che prevede a Verde pubblico il 30% dei costruendi nuovi parcheggi, oltre ad un allegato specifico nel quale reperire le specie vegetali idonee al sito ed alla tipologia del progetto.

La Divisione Infrastrutture e Mobilità – Settore Infrastrutture e Parcheggi con nota prot. 318 del 18 gennaio 2011, ha espresso il proprio parere non rilevando osservazioni tali per cui il progetto di variante urbanistica debba essere sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica.

La Regione Piemonte, Settore Valutazione di Piani e Programmi, con prot. n. 2293 del 20 gennaio 2011 ha fatto pervenire il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS manifestando le seguenti osservazioni:

Considerazioni ambientali

La Variante in oggetto prevede interventi edilizi in aree industriali attualmente dismesse e si configura quale modificazione di uno strumento urbanistico redatto alla luce di un rapporto ambientale ex art. 20 della l.r. 40/98, nel quale venivano indicati indirizzi e criteri di compatibilità da recepire negli strumenti urbanistici.

Le analisi svolte in tale documento sono di livello generale, adeguato al tipo di indicazioni fornite dalla scheda normativa urbanistica, e dunque, adeguate anche alla modifica delle proporzioni funzionali proposta dalla presente variante.

Viste però le novità procedurali introdotte dalla nuova normativa in materia di VAS di piani e programmi, si ritiene necessario approfondire alcuni temi al fine di dare indicazioni generali da recepire e applicare nelle successive fasi di attuazione della strumentazione urbanistica (Piano Urbanistico Esecutivo dell'area A) e nell'ambito della procedura di Accordo di Programma (Masterplan e Progetti correlati).

Bonifica

L'attuazione degli interventi previsti dalla Variante è subordinata al completamento della bonifica ambientale del sito interessato ed al conseguimento dei livelli di risanamento idonei alle nuove destinazioni d'uso; in particolare l'attuale livello previsto, e dunque l'analisi di rischio effettuata, sono riferite alle destinazioni d'uso industriale/commerciale, mentre per le aree a verde e le eventuali funzioni residenziali insediabili è necessario che i risultati dell'analisi di rischio siano coerenti con gli interventi previsti.

Tale situazione, dunque, condiziona la compatibilità ambientale delle funzioni insediabili che potrebbero dover essere modificate nel caso i livelli di risanamento non risultassero idonei.

Suolo e sottosuolo

Il volume stimato della quantità di materiale inerte da gestire per la realizzazione dei necessari

piani interrati è pari a 320.000 m³, dei quali 37.000 m³ riferibili alla variazione di funzioni proposta dalla presente variante.

Tale volume di materiali potrà essere gestito come terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. e della d.g.r. n. 24-13302 del 15 febbraio 2010 qualora, a seguito delle indagini di caratterizzazione richieste dalla Città di Torino ad integrazione del piano presentato nel 2007, siano escluse situazioni di contaminazione e quindi sia possibile escludere le aree oggetto di scavo dalla perimetrazione del sito di bonifica (attualmente esteso all'intera zona A). Qualora tali aree si confermino contaminate a seguito delle indagini integrative in via di svolgimento, si dovrà invece procedere alla gestione dei materiali di scavo come rifiuto.

Al fine di gestire in maniera adeguata questi volumi di materiale inerte (prelievo, trasporto e stoccaggio e/o riutilizzo) è necessario che sia definito, in occasione della redazione del Piano Urbanistico Esecutivo, un Piano di gestione delle Terre e rocce da scavo o, nell'eventualità, dei rifiuti prodotti.

Risorse idriche

Nell'area di intervento è segnalata l'esistenza di un pozzo di captazione ad uso industriale in concessione d'uso alla FIAT; deve essere definito l'eventuale utilizzo nelle fasi di cantiere o di gestione dell'area, nonché le eventuali misure di chiusura di tale pozzo nel caso di non utilizzo, seguendo gli indirizzi del regolamento regionale n. 10 del 9 luglio 2003 "Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica".

Demolizioni dei fabbricati esistenti

Gli interventi prevedono il riuso di parte dei fabbricati esistenti e la demolizione di un consistente numero di fabbricati, ma nella documentazione presentata non sono stati svolti adeguati approfondimenti in merito. In assenza delle succitate informazioni, pertanto, sull'area potrebbero ad oggi riscontrarsi le seguenti criticità ambientali:

- presenza all'interno degli edifici industriali dismessi di residui di lavorazione abbandonati e/o di materiali accatastati successivamente;
- presenza nella struttura costruttiva degli edifici dismessi di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (ad es. prodotti a base di amianto) e necessitanti di specifiche modalità di smaltimento.

Antecedentemente all'attuazione delle azioni di Piano, sarà quindi indispensabile:

- verificare la presenza o meno, all'interno dei corpi di fabbrica, di residui di lavorazione o di qualsivoglia altro materiale e, in caso positivo, provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi previsti dalla normativa di settore;
- verificare la presenza di materiali pericolosi nella struttura costruttiva degli edifici e, in caso positivo, provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi previsti dalla normativa di settore. Le procedure per la verifica di tale aspetto devono essere in accordo con la normativa vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

È pertanto necessario che in occasione della redazione del Piano Urbanistico Esecutivo sia predisposto un "Piano di gestione e riutilizzo dei materiali di demolizione", che proponga valutazioni quali-quantitative delle opere di demolizione e del conseguente traffico indotto, nonché siano compiute adeguate analisi per la rilevazione della presenza di amianto nelle strutture sia in demolizione che da riutilizzare.

Rifiuti

Il previsto incremento della SLP destinata ad attività commerciali e la possibilità di localizzazione

di funzioni residenziali, fanno sì che l'insediamento in oggetto possa diventare una fonte di produzione di rifiuti urbani. In riferimento a ciò, è necessario che, sin dalla fase di pianificazione urbanistica esecutiva, vengano implementate le norme e le indicazioni volte ad incorporare nella progettazione le caratteristiche tecniche e la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani, in ottemperanza alla normativa vigente (...).

Viabilità ed emissioni in atmosfera

Una delle criticità più rilevanti, incrementata dalle modificazioni apportate al mix funzionale, è l'aumento del traffico veicolare in un'area già gravata da tale problematica, con ripercussioni sull'aumento delle emissioni in atmosfera e possibile aggravio dello stato di qualità dell'aria.

Nei documenti ambientali vengono elencate quale misure di mitigazione di tale criticità le future infrastrutturazioni per il trasporto pubblico; si ritiene che sia opportuno mettere in campo azioni di concertazione con l'azienda metropolitana dei trasporti per garantire prima di tutto una riorganizzazione del trasporto pubblico di superficie adeguata alle funzioni previste per l'area e realizzabile con una tempistica sicuramente più consona a quelle di attuazione del Centro del Design.

Elettromagnetismo

La presenza nell'area di un elettrodoto aereo a 220 KW e della relativa fascia di rispetto ai sensi del DPCM del 23 aprile 1992 di 18 metri deve essere verificata nella fase di definizione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi del DM del 29 maggio 2008.

Requisiti energetici dei fabbricati e risparmio energetico

In sede di pianificazione urbanistica esecutiva, si dovrà verificare la coerenza della progettazione con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione e dalla normativa di settore in campo energetico, che prevedono la diversificazione delle risorse energetiche e l'incremento dell'utilizzo delle fonti rinnovabili, lo sviluppo della cogenerazione e del teleriscaldamento, nonché di altre tecnologie per l'ottimizzazione energetica; la gestione della domanda di energia attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica, con particolare attenzione al settore civile (...)

Adempimenti VIA/VAS

Si segnala che la Variante potrebbe prevedere interventi sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98 e s.m.i., quali ad esempio parcheggi con capacità prevista superiore ai 500 posti auto, prelievi idrici, nuove infrastrutture viarie. In tale eventualità anche lo strumento urbanistico esecutivo dovrebbe essere oggetto di verifica di assoggettabilità, come previsto dall'allegato II della d.g.r. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Considerazioni paesaggistico-territoriali

L'area interessata dalla modifica all'Accordo di Programma N. A 39 relativo alla Variante al P.R.G. (Ambito Torino Design Center – Mirafiori) è collocata in ambito a destinazione produttiva esistente ricompreso tra il corso Settembrini e il corso Orbassano, in un contesto di interesse storico-documentario per la città di Torino, per il quale sono previsti interventi diretti ad una complessiva riqualificazione e ristrutturazione urbanistica e, in particolare, al riutilizzo e recupero delle superfici produttive esistenti e alla realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

L'obiettivo principale, secondo quanto emerge dalla documentazione trasmessa, è la realizzazione di una nuova polarità urbana, non solo attraverso la prevista realizzazione della piazza Mirafiori delimitata dagli assi viari esistenti e in previsione, ma anche mediante la realizzazione, nelle aree "dell'Ambito TNE "A", di un polo di aggregazione urbana complesso, con superfici destinate al commercio da integrare con servizi qualificati e sviluppo di attività universitarie e di ricerca".

In relazione alla portata delle trasformazioni previste e della nuova strutturazione urbana per l'ambito in esame, seppure la variante in oggetto sia relativa solamente ad una revisione delle destinazioni d'uso contenute nella Variante al P.R.G. (Ambito Torino Design Center – Mirafiori), si ritiene necessario formulare alcune indicazioni e considerazioni a carattere generale da recepire nelle successive fasi procedurali di definizione della strumentazione urbanistica (Piano Urbanistico Esecutivo dell'area A) e nell'ambito della procedura di Accordo di Programma.

In relazione all'ipotesi preliminare di sistemazione dell'area come illustrato nell'allegato 1 al documento di "Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS" si formulano le seguenti considerazioni.

Le scelte progettuali relative all'area nel suo complesso dovranno garantire la connessione tra la trama delle zone edificate esistenti e di nuova costruzione, anche in termini di continuità del disegno viario, degli spazi pubblici, del verde; il tema dei viali alberati e dei filari che connotano fortemente il tessuto urbano torinese, come in parte già indicato nel documento trasmesso, può trovare conferma nella definizione progettuale esecutiva e assicurare un legame urbanistico tra le nuove previsioni e il tessuto territoriale confinante.

Rispetto alle aree verdi proposte si rileva come le stesse siano previste per la maggior parte su soletta e non in terrapieno. La possibilità di realizzare aree verdi di nuovo impianto è correlata, infatti, alle problematiche determinate dalla presenza di aree da bonificare, alcune delle quali con analisi ancora in corso, e da ampliare qualora fosse confermata la previsione di destinazione d'uso a residenza. In relazione al cambio di destinazione d'uso, le aree a verde non su soletta, aventi una superficie di circa 25000 mq, saranno oggetto di procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la loro definitiva messa in sicurezza.

La soluzione ad oggi prevista per la bonifica dell'area centrale dell'Ambito A Torino Design Center – Mirafiori, comporta l'impermeabilizzazione dell'area e la realizzazione di aree verdi su platea con terreno di riporto. Inoltre, come si evince dal documento trasmesso, ulteriori aree verdi sono localizzate in corrispondenza dei parcheggi interrati con destinazione "aree verdi con attrezzature sportive".

In relazione a quanto rilevato si ritiene che nell'ambito degli studi previsti per lo strumento esecutivo, verificate le aree soggette a bonifica ex D.Lgs 152/2006, debbano essere effettuati approfondimenti in tema di progettazione del verde volti a valutare soluzioni planimetriche – distributive e di impianto indirizzate a garantire il più possibile la permeabilità delle aree e il recupero della naturalità dei luoghi, individuando nel tema del parco e del verde un elemento non solo di arredo, ma l'occasione per ricostruire nuovi spazi pubblici e per valorizzare il disegno urbano complessivo e le relazioni tra le diverse aree dell'ambito d'intervento. Si ritiene, inoltre, debbano essere valutate soluzioni di connessione, anche con percorsi ciclopedonali, con il sistema delle aree verdi cittadine.

Si rileva inoltre la necessità di approfondimenti in relazione alla proposta viabilità interna all'Ambito e in merito ai parcheggi a nastro posti ai margini dell'area. In merito alla viabilità proposta, al fine di ridurre gli effetti di interruzione determinati dall'asse viario centrale e consentire una maggiore integrazione dei diversi ambiti di intervento, anche attraverso la continuità, anche visiva, degli spazi verdi, si richiede di verificare le larghezze di carreggiata previste riservando eventuali aree così recuperate alla realizzazione di fasce a verde e/o da destinare all'inserimento di una viabilità secondaria costituita da un sistema di viali - controviali alberati e piste ciclabili in connessione e continuità con i viali posti a margine dell'area e nel territorio circostante. Riguardo ai parcheggi posti a margine l'inserimento di verde in continuità con gli elementi vegetali esistenti può consentire una maggiore integrazione anche percettiva dei nuovi spazi pubblici in progetto.

Inoltre, in relazione alle rilevanti superfici a parcheggio previste, dovrà essere verificato il tema

della permeabilità del terreno, anche in relazione ai possibili movimenti della falda freatica e alla presenza di eventuali acque di scorrimento, al fine di contenere eventuali problematiche di risalita della falda e prevedere, se del caso, un incremento anche significativo del rapporto di permeabilità.

Si auspica, infine, che le previsioni per l'ambito in esame siano parte di una progettazione complessiva d'area vasta che consenta di pervenire ad un disegno urbano unitario e organico per il territorio posto ai margini cittadini e che permetta di definire per il nuovo contesto urbano un'immagine identitaria e riconoscibile nelle percezioni visive degli ingressi alla città.

Considerazioni inerenti la normativa del Commercio

Previsione di nuove destinazioni d'uso commerciali nella variante in oggetto, in area definita dal Comune di Torino come localizzazione commerciale L1.

Poiché non è ammesso il riconoscimento di localizzazioni commerciali in sede di adeguamento o variante al PRGC, la procedura per l'approvazione della Variante in oggetto, per gli aspetti di carattere commerciale prevede che :

- preliminarmente si proceda alla modifica dei criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 attualmente vigenti mediante deliberazione del Consiglio Comunale, dopo aver "sentito le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali rappresentative a livello provinciale" che preveda l'individuazione della localizzazione L1 in oggetto nel rispetto della definizione, dei criteri e dei parametri previsti per il suo riconoscimento dalla dcr n. 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 59-10831/2006.
- In carenza degli atti sopraelencati non potrà essere attribuita la destinazione d'uso commerciale all'area. Ricorda nel contempo che in tutte le aree non comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali può essere consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato";

E' opportuno che nella necessaria modifica dei criteri approvati dal Comune di Torino con DCC n. 18 del 12.03.2007 si tenga conto di quanto contenuto della nota inviata dal Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale con prot. n. 8297/17.1 del 14.08.2007, (che risulta tutt'ora inevasa) nella quale si chiedeva in particolare "di chiarire se viene consentita la possibilità di riconoscere localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali."

Inoltre si specifica che data la possibile dimensione delle strutture commerciali occorrerà prevedere idonee infrastrutture per assorbire i flussi di traffico previsti dai parametri dell'art. 26 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.

Rispetto al rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS, pag. 13, si segnala che le verifiche ivi contenute devono essere spostate nei criteri commerciali sopra citati; il numero di abitanti può tenere in considerazione solo i residenti attuali, non di quelli previsti; per le modifiche percentuali ai parametri occorre mantenere i valori regionali che non sono ulteriormente modificabili.

Sarebbe opportuno che nelle norme di attuazione fosse specificato che, secondo quanto stabilito dall'art. 6 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831, due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui al articolo 8 della DCR citata, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

1. siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e

- successive modifiche ed integrazioni;*
2. *le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;*
 3. *le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;*
 4. *la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.*

Conclusioni

Vista la documentazione trasmessa e alla luce delle precedenti considerazioni, si ritiene che la presente variante non debba essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal d.lgs. 152/2006 e s.m.i..

Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare alcuni adempimenti ambientali che dovranno essere necessariamente svolti nelle successive fasi di attuazione delle previsioni inerenti il lotto A dell'Area Mirafiori (Centro del design), per quanto riguarda:

- *la bonifica: eventuale adeguamento dei limiti di bonifica alle destinazioni funzionali "aree verdi" e "residenziale";*
- *la presenza di pozzi: definizione del possibile utilizzo del pozzo industriale esistente e misure atte a garantire la sicurezza della falda;*
- *la realizzazione delle opere interrate: definizione di un Piano di gestione delle terre e rocce da scavo e/o eventualmente, nel caso in cui non siano applicabili le previsioni di cui alla d.g.r. n. 24-13302 del 15 febbraio 2010, di un Piano di gestione dei rifiuti derivanti dalla realizzazione delle opere di scavo;*
- *la demolizione dei fabbricati esistenti: analisi sulla eventuale presenza di amianto e definizione di un Piano di gestione dei materiali di demolizione;*
- *la produzione di rifiuti urbani: definizione delle caratteristiche tecniche e della localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani;*
- *la viabilità: approfondimento degli studi sulle possibili ripercussioni sul traffico veicolare e descrizione delle possibili misure di mitigazione derivanti dall'adeguamento della rete di trasporto pubblico di superficie;*
- *l'elettromagnetismo: verifica della fascia di rispetto dell'elettrodotto presente nell'area di intervento ai sensi del DM del 29 maggio 2008;*
- *le indicazioni e considerazioni a carattere generale formulate al punto Considerazioni paesaggistico-territoriali da recepire nelle successive fasi procedurali di definizione della strumentazione urbanistica (Piano Urbanistico Esecutivo dell'area A) e nell'ambito della procedura di Accordo di Programma.*
- *le indicazioni e considerazioni formulate al punto Considerazioni inerenti la normativa del Commercio da recepire nelle successive fasi di attuazione delle previsioni inerenti il lotto A dell'Area Mirafiori (Centro del design).*

Si evidenzia la necessità, nel caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98, che gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche siano sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n. 12-8931 del 9 giugno 2008. (...)

Relativamente alle "Considerazioni inerenti la normativa del Commercio" contenute nelle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte, è stato sentito il competente Settore della Divisione Urbanistica il quale ha precisato che, secondo i disposti della Variante n. 160 al P.R.G., adottata il 2 marzo del 2009, in fase di approvazione e attualmente in regime di salvaguardia, l'insediamento commerciale analizzato, non ricade all'interno di addensamenti commerciali, ma potrebbe rientrare tra quelli compatibili in una localizzazione commerciale urbana non addensata L1, la quale è riconoscibile per iniziativa di chiunque ne abbia interesse secondo le modalità previste dall'art. 12 della D.C.C. del 12/03/2007, in applicazione dell'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e degli articoli 26 e 27 in ordine alla regolamentazione delle aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità, secondo le modalità previste dagli stessi, nonché dell'art. 14 del nuovo Allegato C alle N.U.E.A.

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali avviene prevalentemente privilegiando le parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

Con lettera del 20 gennaio 2011 la società TNE inviava il documento di verifica di compatibilità rispetto al piano di classificazione acustica nel quale è prospettata la necessità di modificare l'attuale piano di classificazione acustica con passaggio da classe VI a classe IV con interposizione di fascia cuscinetto.

Dato atto che tutti gli Enti competenti in materia ambientale hanno trasmesso il proprio parere come concordato nel corso della conferenza dei Servizi, in conclusione:

- valutata la tipologia del piano in oggetto (Accordo di Programma che determina una Variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.u.r.);
 - considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare presentato dalla Società TNE, è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento significativo degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente;
 - visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
 - visti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale;
- si ritiene che l'Accordo di Programma in oggetto sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con prescrizioni.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;

la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;

la Legge 241/90 e s.m.i.;

DETERMINA

1. di escludere, per i motivi espressi in narrativa, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, l'Accordo di Programma Lotto A TNE (Centro del Design) - Variante al P.R.G. - dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), subordinatamente alle seguenti prescrizioni, che dovranno trovare riscontro all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione:
- devono essere adottati i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nella documentazione presentata;
 - nelle successive fasi di attuazione della strumentazione urbanistica (Piano Urbanistico Esecutivo del lotto A dell'Area Mirafiori - Centro del design) e nell'ambito degli adempimenti correlati all'Accordo di Programma (Masterplan e Progetti correlati), dovranno essere necessariamente svolti approfondimenti ambientali, e conseguenti adempimenti, per quanto riguarda:
 - la bonifica: l'attuazione di tutti gli interventi previsti nella variante è subordinata alla presentazione della documentazione comprovante l'avvenuto completamento della bonifica ambientale su tutto il sito interessato ed il conseguimento di livelli di risanamento idonei alle nuove destinazioni insediabili. In particolare l'attuale livello previsto, e dunque l'analisi di rischio effettuata, sono riferite alle destinazioni d'uso industriale/commerciale, mentre per le aree a verde e le eventuali funzioni residenziali insediabili è necessario che i risultati dell'analisi di rischio siano coerenti con gli interventi previsti;
 - interferenza con la falda: verificare la compatibilità delle opere interrato con il livello della falda sottostante verificandone la soggiacenza anche in funzione delle ridotte attività di captazione dovute alla contrazione delle attività produttive del sito industriale contiguo. Dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione, in speciale modo nelle fasi di cantiere che potrebbero comportare i maggiori rischi, onde contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale. Dovrà essere definito il possibile utilizzo del pozzo industriale esistente e sue misure di gestione o dismissione, atte a garantire la sicurezza della falda;
 - pavimentazioni: sono richiesti approfondimenti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata, ricomprendendo in essa anche le aree a parcheggio, per meglio dettagliare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà foto catalitiche ecc...)
 - terre e rocce da scavo: definizione di un Piano di gestione delle terre e rocce da scavo e/o eventualmente, nel caso in cui non siano applicabili le previsioni di cui alla d.g.r. n. 24-13302 del 15 febbraio 2010, di un Piano di gestione dei rifiuti derivanti dalla realizzazione delle opere di scavo;

- demolizioni: dovrà essere predisposto un “piano di demolizione” con cui dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, discarica, recupero ecc...) ed una valutazione previsionale del traffico indotto. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza negli edifici in demolizione di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale. Dovrà inoltre essere verificata la presenza o meno, all'interno dei corpi di fabbrica, di residui di lavorazione o di qualsivoglia altro materiale e, in caso positivo, provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi previsti dalla normativa di settore;
- produzione di rifiuti urbani: definizione delle caratteristiche tecniche e della localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani;
- la viabilità: la progettazione in esame si inserisce nel più vasto progetto indicato nel PTC2 per il nuovo asse stradale di Corso Marche, oggetto di Accordo di programma tra diversi soggetti ed enti, tra cui, oltre alla Provincia di Torino, la Regione Piemonte e la città di Torino; pertanto risulta necessario che il progetto attualmente presentato risulti coerente e non costituisca un vincolo nei confronti del progetto sopra citato. In attesa delle future misure viabilistiche connesse con la realizzazione della Piazza Mirafiori e con la sua connessione con il futuro asse di C.so Marche (2026), sin da oggi, di concerto con gli enti preposti, debbono essere messe in campo soluzioni progettuali che diminuiscano gli effetti degli attuali impatti del traffico veicolare sulle matrici ambientali e sulla salute umana sia attraverso soluzioni viabilistiche alternative (By pass) sia mediante il potenziamento dei servizi del trasporto pubblico sia infine potenziando forme di mobilità alternativa (ciclopiste ecc..). Dovranno inoltre essere approfonditi gli studi sulle possibili ripercussioni sul traffico veicolare e descrizione delle possibile misure di mitigazione derivanti dall'adeguamento della rete di trasporto pubblico di superficie;
- viabilità ciclabile: deve essere strutturata con percorsi ciclabili di modo che sia garantito il collegamento con le piste ciclabili tangenti l'area di intervento: Corso Settembrini, Corso Orbassano e la futura Piazza Mirafiori. Inoltre, si ricorda la necessità di prevedere aree da adibire alla sosta bici nei cortili e nei parcheggi in misura non inferiore all'1% della superficie utile lorda oggetto di intervento come previsto all'art. 7 della L.R. 33/1990 e all'art. 48, comma 2 del Regolamento Edilizio. Si richiede che tali parcheggi siano realizzati al coperto e dotati di dispositivi di sorveglianza/custodia;
- inquinamento acustico: stante la vicinanza dell'area oggetto di trasformazione con la limitrofa area Industriale e in considerazione della possibile destinazione di parte della stessa a residenzialità per studenti universitari, si richiede la verifica del rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili adottando qualora necessario tutti quegli accorgimenti tecnici per garantire la mitigazione -minimizzazione degli impatti dovuti alle attività industriali ancora presenti.
- elettromagnetismo: verifica della fascia di rispetto dell'elettrodotta presente nell'area di intervento ai sensi del DM del 29 maggio 2008;
- risparmio energetico: verifica della coerenza della progettazione con quanto previsto

dalla normativa di settore in campo energetico, con gli strumenti di pianificazione fornendo indicazione in merito alla predisposizione delle nuove edificazioni per l'allaccio alla rete di teleriscaldamento. Dovrà inoltre essere previsto:

- Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento tecnico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;
 - Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni.
 - Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nella ore notturne;
 - Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.
- inquinamento luminoso: verifica dell'inquinamento luminoso generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna.
 - verde urbano: venga svolto lo studio del "Sistema del Verde Urbano e periferico", al fine di valutare eventuali connessioni mancanti, soluzioni di continuità e corridoi ecologici; sia fornita una p più specifica tavola progettuale che riassume gli aspetti concernenti le situazioni tecniche, agronomiche e paesistiche. Si richiama inoltre il vigente Regolamento del Verde della Città di Torino.
 - aspetti paesaggistico-territoriali: verifica delle indicazioni e considerazioni a carattere generale formulate al punto Considerazioni paesaggistico-territoriali del parere della Regione Piemonte riportato in narrativa;
 - adempimenti VIA/VAS: nel caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n. 12-8931 del 9 giugno 2008;
 - Dovranno inoltre nell'ambito di area vasta essere verificati, rispetto a quanto previsto nella presente variante, gli interventi di compensazione ambientale connessi alla realizzazione del termovalorizzatore del Gerbido compresi nel "Piano Strategico di Azione Ambientale (PSAA) per la realizzazione del termovalorizzatore del Gerbido" approvato con DGP n. 487-145874 del 23/05/2006.
2. di dare atto che, mediante la modifica prospettata nel documento a firma del tecnico in acustica ing. Alessia Grignis di verifica di compatibilità rispetto al piano di classificazione acustica inviato in data 20 gennaio 2011 dalla società TNE, la variante in oggetto risulta formalmente compatibile e coerente con il piano di classificazione acustica;
 3. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul web all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti>;
 4. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse,

esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Torino, 26 gennaio 2011

Il Dirigente Settore
Ambiente e Territorio
ing. Federico Saporiti

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'FS' or a similar stylized representation of the name Federico Saporiti.