

CITTA' DI TORINO

VARIANTE n° 280
AL P.R.G. DI TORINO
via Onorato Vigliani 157

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Proprietà:

IMMOBILIARE SANTA MARIA
Via Pio VII° 168- 10127 Torino

I progettisti coordinatori

arch. Enrico Cellino
Corso M. D'Azeglio, 22
10125, Torino
tel.: +39 011 658554
studio_arch_cellino@yahoo.it

arch. Stefano M. Colombo
Via San Massimo, 36
10123, Torino
tel.: +39 339 3131953
stefano.m.colombo@gmail.com

data:

8 Marzo 2014

Indice

1	ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEI CONTENUTI PRINCIPALI ED OBIETTIVI DEL PROGETTO DI VARIANTE	<i>pag. 2</i>
1.1	Situazione del terreno	
1.2	L'area oggetto della variante secondo il PRG vigente (variante n. 37)	
1.3	La soluzione proposta	
1.4	Obiettivi della variante	
1.5	Contenuti della variante	
2.	RAPPORTO TRA L'AREA OGGETTO DI VARIANTE A LE ATTIVITA'/ ELEMENTI RILEVANTI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE	<i>pag. 10</i>
2.1	Elementi architettonici di pregio	
2.2	Elettrodotti	
2.3	Impianti di telefonia mobile	
2.4	Localizzazioni commerciali	
3.	VALUTAZIONE DELLA COERENZA DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA	<i>pag. 11</i>
3.1	Il Piano Territoriale Regionale	
3.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino	
4	VALUTAZIONE DELLA PROBABILITA' DI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE	<i>pag. 12</i>
4.1	Aumento della capacità insediativa	
4.2	Qualità dell'aria - Effetti sulla salute umana	
4.3	Suolo e sottosuolo	
4.4	Risorse idriche superficiali e sotterranee	
4.5	Paesaggio e tessuto urbano	
4.6	Sistema socioeconomico	
4.7	Agenti fisici - Emissioni acustiche	
4.8	Consumo di energia	
4.9	Inquinamento elettromagnetico	
4.10	Gestione dei rifiuti	
4.11	Mobilità e traffico	
5	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	<i>pag. 16</i>

1 ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEI CONTENUTI PRINCIPALI ED OBIETTIVI DEL PROGETTO DI VARIANTE.

1.1 Situazione del terreno

Il terreno interessato dalla Variante n. 280 al P.R.G.C. di Torino ha una superficie rilevata di mq. 2805 e catastale di mq 2854 è praticamente pianeggiante, lievemente inclinato da nord verso sud. Infatti rispetto al punto 0,00 fissato nell'angolo sud est del filo strada sulla via Onorato Vigliani, si è rilevata una quota di + 0,60 nell'angolo nord ovest e di + 0,65 nell'angolo nord est.

La proprietà dell'Immobiliare Santa Maria s.r.l., che comprende tutta l'area interessata dalla Variante 280, confina a a nord con la Z.U.T 16.27, da tempo ristrutturata a destinazione commerciale, ad ovest con un'area MP (propr. Moncassoli), ad est con un'area residenziale, mentre a sud si affaccia sulla Via O. Vigliani, una delle trasversali, previste dal Piano Regolatore del 1908 e realizzate tra gli anni 1940 e 1960, congiungenti la via Nizza ed il Corso Stupinigi (ora Unione Sovietica), che costituisce un attraversamento della parte sud del tessuto urbano e garantisce una facile accessibilità da ogni parte della città.

La Via Vigliani ha una sezione complessiva di 60 mt., formata da una doppia carreggiata stradale a tre corsie per ogni senso di marcia con un ampio spartitraffico centrale a verde (sul quale attualmente è collocato il mercato rionale spostato da Piazza Bengàsi) ed ai lati due marciapiedi di 11 mt. di larghezza, sui quali 8 mt. sono destinati alla sosta a pettine delle autovetture, con interposto un filare di alberi.

Va fatto notare infine, che il terreno interessato dalla Variante non è libero, come risulta dalle planimetrie e dalla relazione della Variante 38, bensì esistono "in loco" le fondazioni, elevate sino al piano di campagna, del fabbricato, oggetto di una precedente concessione edilizia rilasciata negli anni '90 ed in seguito decaduta (vedere documentazione fotografica seguente).



foto aerea del lotto



vista nord



vista est



vista sud



vista sud ovest



vista ovest

1.2 L'area oggetto della variante secondo il PRG vigente (variante n. 37)

Secondo la vigente variante n. 37, l'area in oggetto è destinata a Zona Urbana di Trasformazione 16.28, analogamente a quasi tutti gli isolati circostanti compresi tra Corso Traiano, Via Sette Comuni, Via O. Vigliani e Via Pio VII. Con i suoi 2805 mq. di superficie, si caratterizza pertanto come una delle più piccole aree di trasformazione comprese nel territorio comunale.

La destinazione attualmente prescritta dal PRGC., riservando l'intera SLP edificabile ad ASPI ed assoggettando l'area a PEC. con relativa dismissione o assoggettamento ad uso pubblico di oltre il 50 % della superficie alla Città, rende molto onerosa e difficoltosa la trasformazione. Infatti il PEC approvato prescrive, per la costruzione di un unico edificio di 1963,5 mq.SLP, la dismissione al pubblico di una superficie di soli 214 mq. e l'assoggettamento ad uso pubblico di 1227 mq., per di più accessibili solamente nelle ore di apertura degli uffici, l'una e l'altra insufficienti per gli standard urbani dei giardini pubblici.

1.3 La soluzione proposta

La proprietà Immobiliare Santa Maria s.r.l. propone di destinare il terreno ad area MP (Misto produttivo) ma di un tipo particolare che escluda la destinazione residenziale a causa delle criticità emerse nei contatti con gli Uffici .

Poiché con la destinazione ad area tipo MP risulteranno edificabili 2805 mq. SLP, la proprietà propone di destinare la maggior parte della SLP stessa al commercio al dettaglio, ma sempre comunque con una superficie di vendita inferiore ai 1500 mq., come prescritto dalle Norme del PRGC.

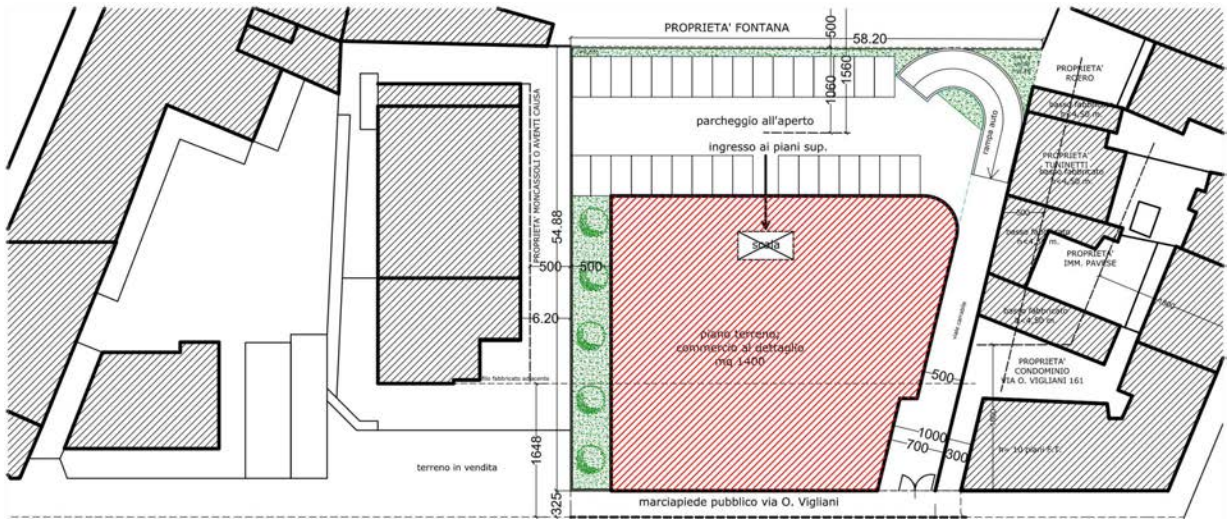
A tale insediamento saranno destinati circa 1000 mq. di parcheggi nel cortile, oltre ad una ulteriore superficie, da definire a seconda delle necessità, ricavata sul terrazzo di copertura o, in parte, nel cantinato, in quantità tale da superare il 100 % della superficie di vendita.

Gli eventuali piani superiori saranno destinati ad uffici, laboratori ed eventualmente anche alla ristorazione, con affaccio sul terrazzo al primo piano.

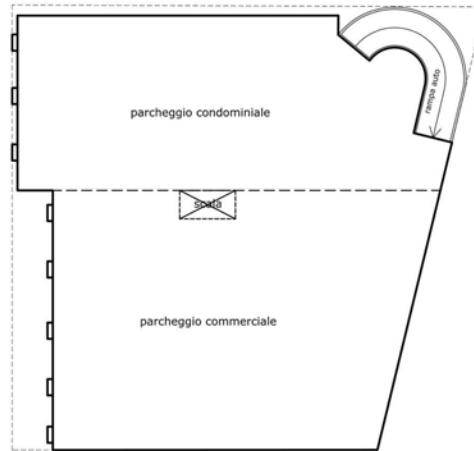
L'allineamento del corpo di fabbrica sarà quello dell'edificio adiacente sul lato Ovest, posto a circa mt. 15,50 dal filo strada, in modo tale da non limitare la visuale anche laterale dell'edificio a 9 piani f.t. confinante sul lato Est.

Lo spazio commerciale al piano terreno sarà invece allineato a quest'ultimo fabbricato sul filo della via O. Vigliani

Per il parcheggio privato sarà inoltre disponibile tutto il piano interrato, con una superficie di oltre 2000 mq., molto superiore allo standard di legge di 1 mq./10 mc.

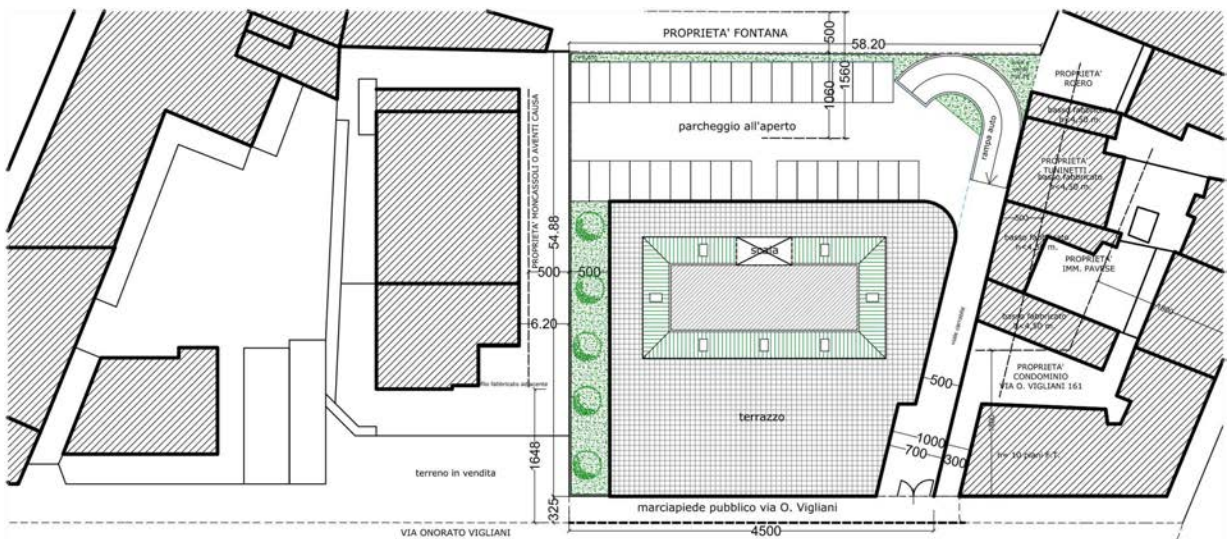


planimetria quota strada



via Onorato Vigliani

planimetria piano cantinato



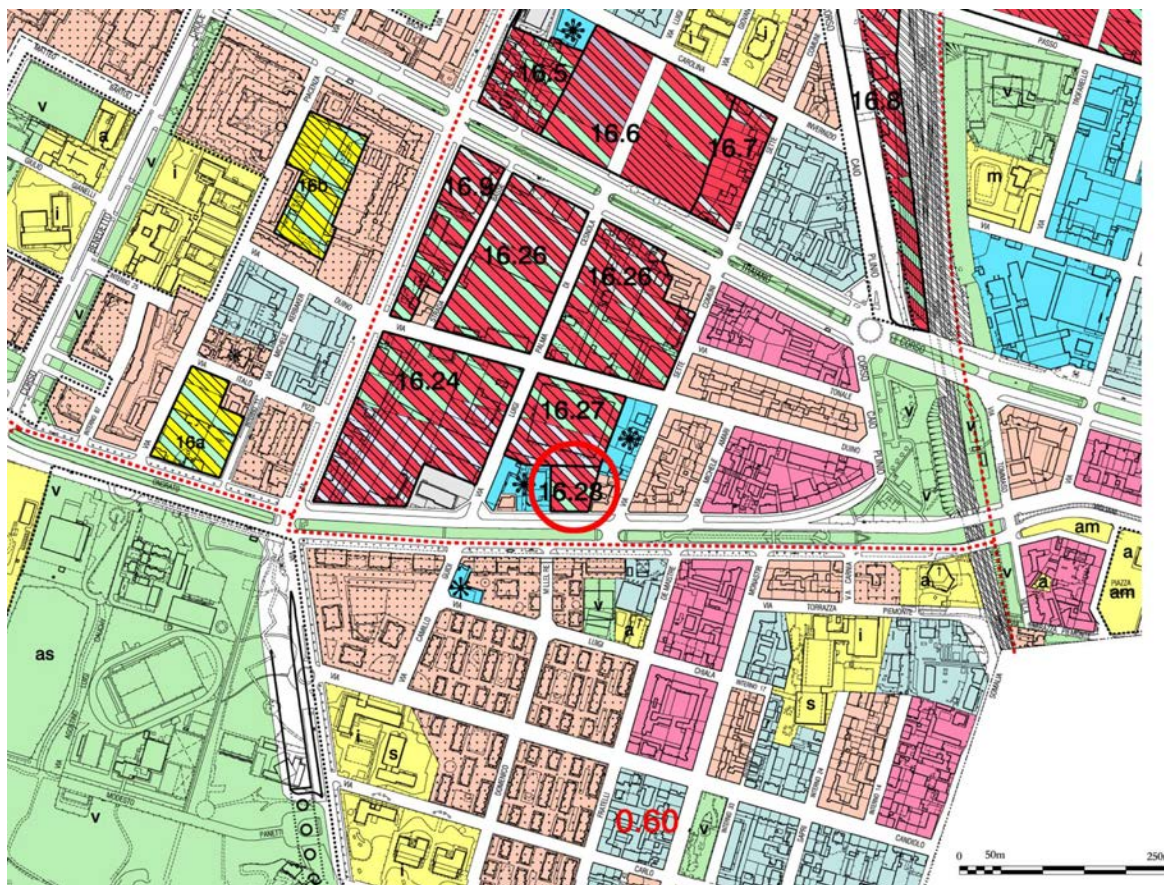
planimetria quota coperture

1.4 Obiettivi della variante

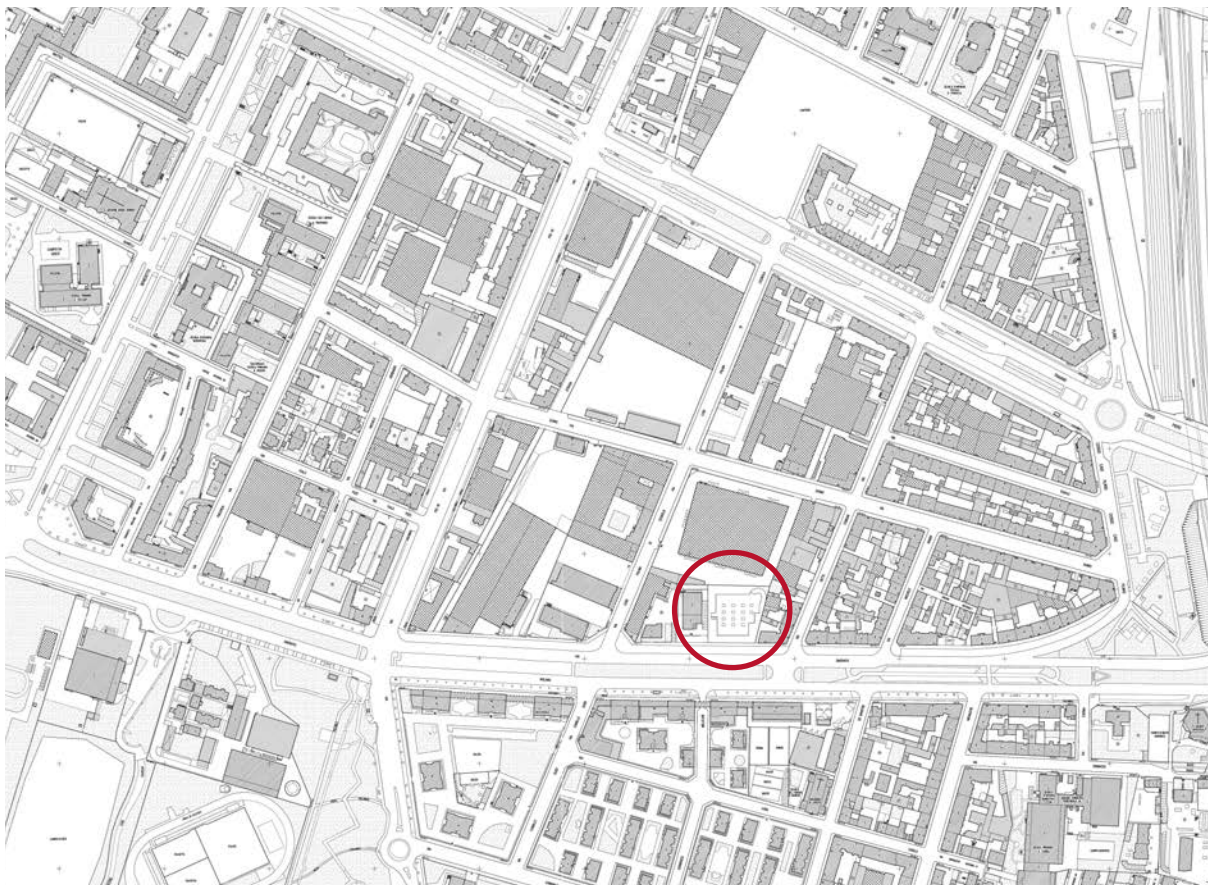
L'obiettivo della Variante n. 280 è innanzitutto quella di consentire l'edificazione dell'area, permettendo alla Città il completamento dell'isolato compreso tra le vie O. Vigliani, Sette Comuni, Duino e Palma di Cesnola, (nel quale è rimasto questo unico lotto non costruito) e l'incasso dei relativi oneri di urbanizzazione.

Infatti va tenuto presente che la destinazione attualmente prescritta dal PRGC., in tutti gli anni trascorsi dal 1997 ad oggi, non ha consentito al privato uno sfruttamento del terreno economicamente sostenibile e d'altra parte neppure alla Città di ottenere un'area per servizi pubblici di qualche interesse. Infatti il PEC approvato prescrive la dismissione al pubblico di una superficie di soli 214 mq. e l'assoggettamento ad uso pubblico di 1227 mq.

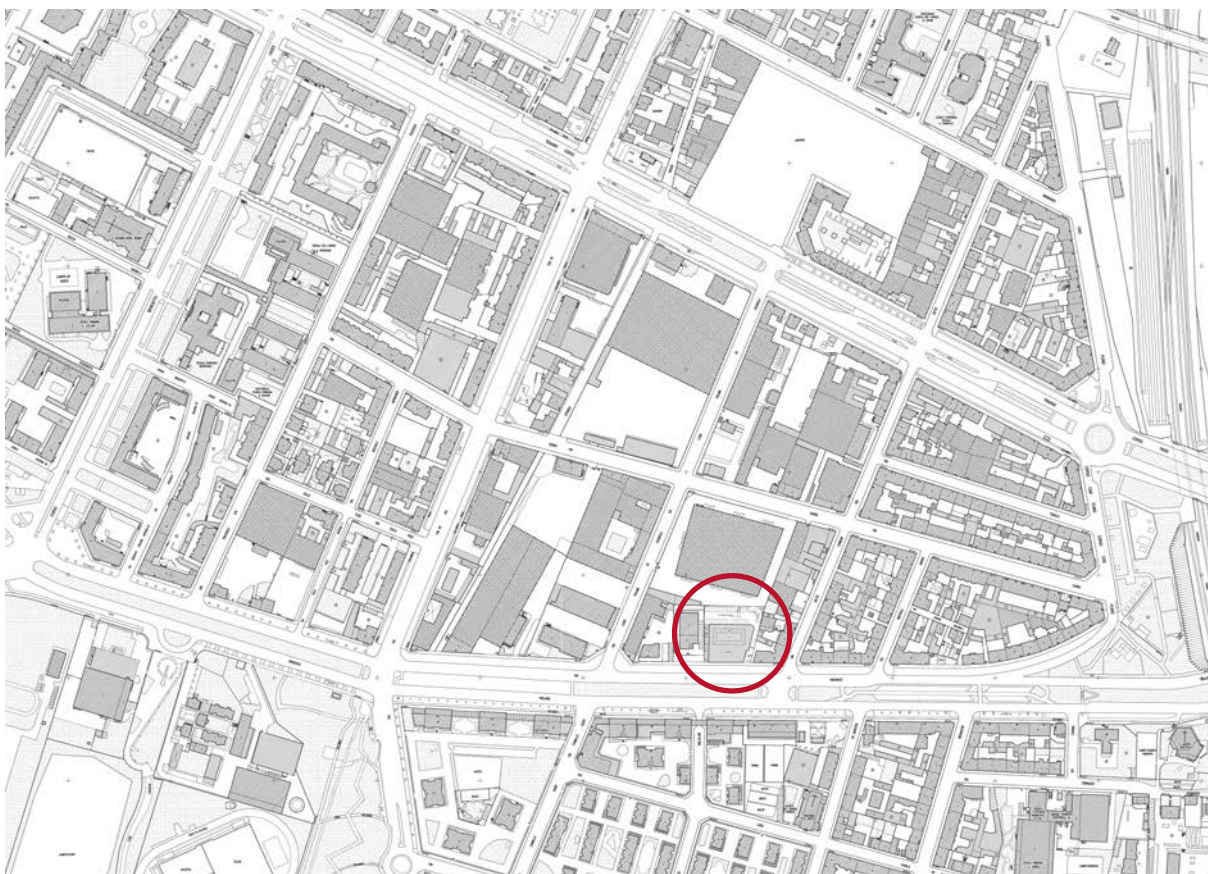
Lo scopo della Variante n. 280, destinando il terreno in esame ad un'area MP di tipo particolare, oltre a quello di concludere l'edificazione dell'isolato sul filo degli edifici adiacenti, con una lieve modifica dei parametri edificatori, ma assolutamente senza aumento della capacità insediativa. Lo scopo è anche quello di riordinare il caotico skyline dell'isolato interessato, chiudendo finalmente l'allineamento delle costruzioni sulla Via Vigliani, da lungo tempo incompiuto e dotando contemporaneamente la zona di una certa quantità di parcheggi, sempre necessari e sempre più appetibili in paragone ad insufficienti giardinetti.



PRG vigente



carta tecnica_estado dei luoghi



carta tecnica_inserimento del progetto

2 RAPPORTO TRA L'AREA OGGETTO DI VARIANTE A LE ATTIVITA/ ELEMENTI RILEVANTI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE

2.1 Elementi architettonici di pregio

Nell'area della variante n. 280 e nella zona circostante in un raggio di 500 mt. non vi sono elementi architettonici di pregio.

2.2 Elettrodotti

L'area della variante n. 280 e la zona circostante in un raggio di 500 mt. non sono interessate da elettrodotti.

2.3 Impianti di telefonia mobile

Sull'edificio a 9 piani adiacente all'area interessata dalla variante N° 280 è installato un ripetitore di telefonia mobile identico ai moltissimi altri presenti in città.

2.4 Localizzazioni commerciali

In Via Palma di Cesnola a circa 150 Mt. è collocato un supermercato LIDL con una superficie complessiva (vendita + magazzino) di 1100 mq. con relativo parcheggio dedicato. Esso è destinato ad una clientela di modesto livello.

Più importante ma più lontano il centro commerciale ESSELUNGA aperto in Corso Traiano, ad oltre 550 Mt. di distanza. Tale centro tuttavia non genera conseguenze sul traffico della Via Vigliani poiché, come si è detto, è servito dalla strada di grande traffico (Corso Traiano appunto) a doppia carreggiata con tre corsie per ogni senso di marcia, oltre che dalla Via Pio VII, a carreggiata unica ma anch'essa dotata di tre corsie per ogni senso di marcia




















Recentemente, come si è detto, è stata inaugurata la nuova sede provvisoria del mercato rionale, precedentemente situato in Piazza Bengàsi. Esso è collocato sulla larghissima banchina centrale della Via Vigliani e ne occupa tutto il tratto tra corso Caio Plinio e Via Pio VII.







Le conseguenze sono:

- 1) una riduzione delle corsie di traffico da tre a due, per lo stazionamento continuo sulla terza corsia dei mezzi degli operatori del mercato, con ulteriori riduzioni dovute alla sosta irregolare.
- 2) L'aumento del rumore nelle ore del mattino, dovuto più che alle voci dei venditori, al traffico difficoltoso.

Tali effetti dovrebbero terminare nel 2015, al termine dei lavori del prolungamento della linea Metropolitana 1 fino a piazza Bengàsi, con il ripristino della sede del mercato sulla Piazza stessa.

LEGENDA ELEMENTI CARTOGRAFICI

	RESIDENZA			Individuazione fabbricati industriali	
	COMMERCIO - TERZIARIO			Individuazione fabbricati monumentali	
	ARTIGIANATO DI SERVIZIO LABORATORI			Individuazione saloni coperti (gallerie)	
	VUOTO			Individuazione autorimesse	
	ARTIGIANATO TRADIZIONALE			Individuazione Chiese	
	TRASPORTI E DEPOSITI			Individuazione scale antincendio	
	INDUSTRIA			Individuazione aree verdi	
				Individuazione aree in terra	
				Individuazione aree asfaltate	
				Individuazione interni isolato	
				Individuazione aree libere	
				Individuazione impianti sportivi e cimiteri	

Descrizione Elemento	C.T. in bianco e nero
Ingombro manufatto aereo	
Ingombro pensiline	
Senso di salita delle rampe	
Senso di percorrenza dei corsi d'acqua	
Toponomastica	CORSO BOLZANO
Nummerazione civica	138
Numero piani fuori terra	3
Punti di dettaglio	*
Quota punti di dettaglio	0,25 mt
Individuazione bassi fabbricati	
Individuazione fabbricati civili	



estratto carta tecnica_destinazione d'uso edifici

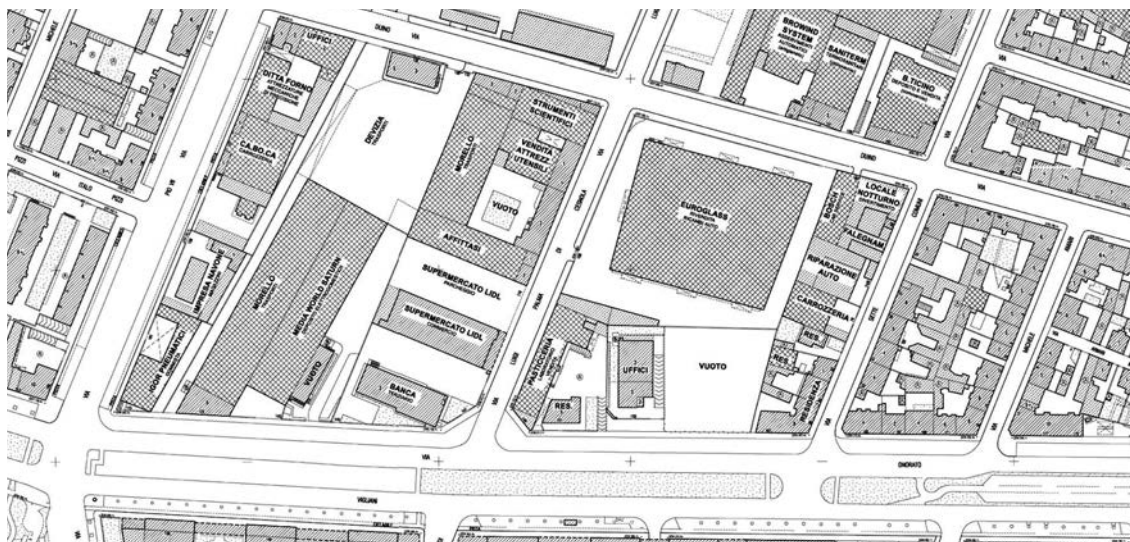
3 VALUTAZIONE DELLA COERENZA DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Con DCR N. 122-29783 del 21/07/2011 è stato approvato il vigente PTR. L'area della Variante n. 280 è un'area urbanizzata esterna al centro storico e per essa è applicabile l'art. 20 delle Norme del PTR, secondo i cui indirizzi si configura come luogo privilegiato per la nuova edificazione tramite azioni di riordino, completamento, compattamento dell'edificato. La Variante 280 è inoltre coerente con gli indirizzi volti al contenimento del consumo di suolo, in relazione ai quali la pianificazione locale deve favorire lo sviluppo interno agli insediamenti, trasformando e riqualificando l'esistente.

3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino

Il vigente PTC2 è stato approvato con DCR 121-29759 del 21/07/2011. Il PTC2 prescrive che le varianti strutturali agli strumenti urbanistici vigenti debbano definire la perimetrazione di aree "dense", "libere" e "di transizione", ai sensi dell'art. 16 delle Norme. La variante n. 280 è compatibile con le prescrizioni relative alle aree dense, che individuano come congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa con interventi di densificazione del tessuto esistente, completamento su reliquati, ecc.



planimetria generale_localizzazione attività

4 VALUTAZIONE DELLA PROBABILITÀ DI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

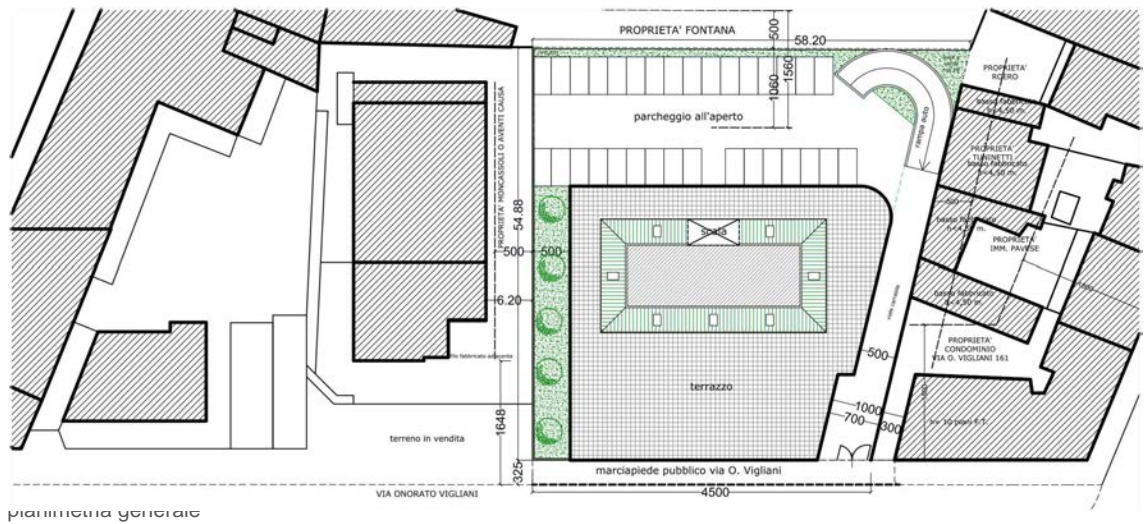
Quanto previsto dalla Variante n. 280 al PRG di Torino non è soggetto a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), non definisce il quadro di riferimento per successivi progetti sottoposti a dette procedure e non è soggetto a procedure di verifica della valutazione di impatto ambientale. La variante n. 280 inoltre:

- non riguarda ambiti tali da rendere necessaria una valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 in considerazione dei possibili impatti su zone di protezione speciale (ZPS) per la preservazione degli uccelli selvatici e siti di importanza comunitaria (SIC) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica.
- non comporta variazioni del sistema delle tutele ambientali previste dal PRGC;
- non interessa aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del DLGS 42/2004.
- non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici dispositivi normativi quali aree protette, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili, aree potenzialmente critiche per l'esposizione ai campi elettromagnetici dovuti agli impianti di telefonia mobile, radiotelevisivi e di radiodiffusione.

Non sussistendo particolari e rilevanti problemi ambientali nell'attuazione degli interventi consentiti dalla variante stessa in considerazione delle caratteristiche attuali dell'area interessata e delle destinazioni consentite, si può affermare che essa consente una trasformazione nel senso dello sviluppo sostenibile della Città.

4.1 Capacità insediativa

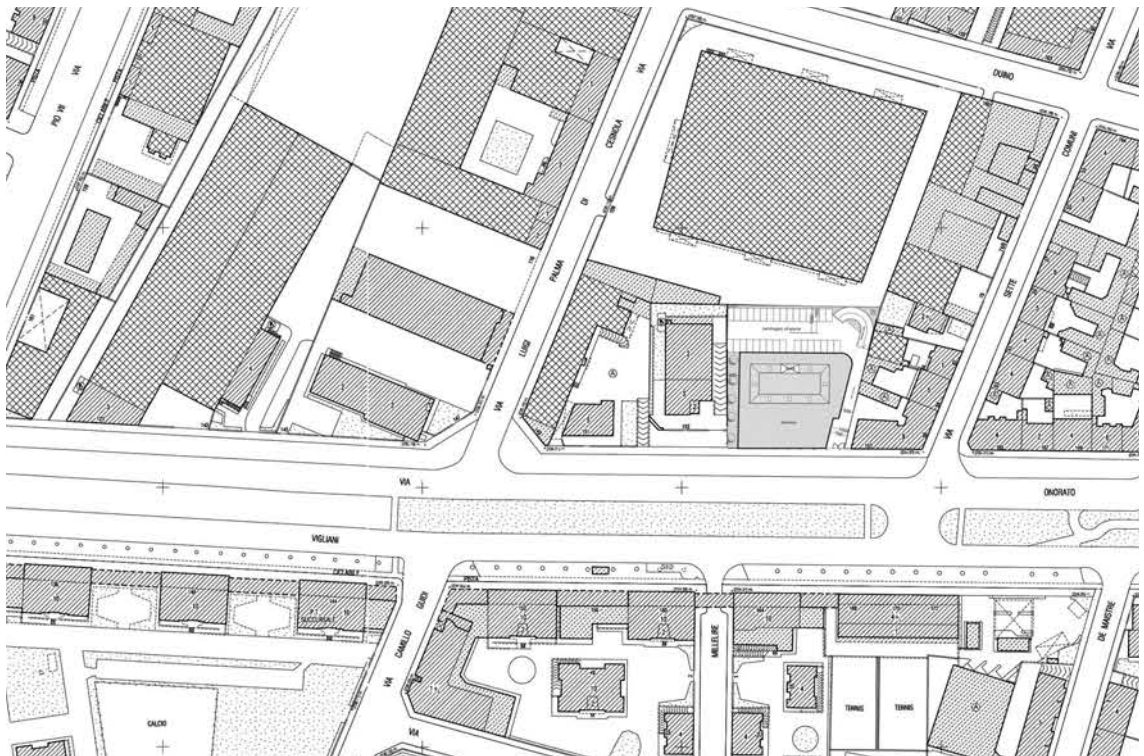
Non essendo ammessa la destinazione residenziale all'interna dell'area MP particolare prevista dalla Variante n. 280 al PRG, la capacità insediativa residenziale non aumenta rispetto a quella esistente e neppure rispetto alle previsioni del PEC della ZUT. 16.28



4.2 Qualità dell'aria - Effetti sulla salute umana

Si ritiene che non siano probabili effetti negativi significativi sulla qualità dell'aria, tenuto conto delle previsioni della Variante proposta. Infatti, le emissioni dovute al traffico veicolare indotto dall'unico edificio che sarà realizzato potranno essere lievemente superiori a quelle prevedibili con l'attuazione del PEC., visti i maggiori spazi destinati al commercio, ma si possono considerare bilanciate, in termini di fluidità del traffico, dalla presenza del parcheggio in superficie, con conseguente riduzione delle emissioni stesse.

Per quanto riguarda il biossido di carbonio, il biossido di zolfo ed il biossido di azoto, si sottolinea che l'allaccio alla rete del teleriscaldamento contribuirà ad una significativa riduzione delle emissioni. La rete del teleriscaldamento è già presente lungo la via Vigliani e sono in corso le trattative per l'allacciamento dell'edificio in progetto alla rete stessa.



estratto carta tecnica_inserimento del progetto

4.3 Suolo e sottosuolo

L'attuazione della variante n. 280 non comporta probabilità di effetti significativi sul suolo e sottosuolo.

L'attuazione dell'unico intervento edificatorio comporterà piuttosto un miglioramento della pulizia dell'area con l'eliminazione della vegetazione selvaggia ed invasiva attualmente presente.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, si ricorda nuovamente che buona parte del terreno interessato dalla variante è attualmente occupato da un vasto locale in c.a. con i muri perimetrali elevati fino al piano di campagna e contenente i plinti di fondazione di una rete di pilastri pure in c.a., per una superficie di oltre 1600 mq. Pertanto il consumo di suolo non sarà accresciuto dall'edificio in progetto che coprirà una superficie massima di 1500/1600 mq. (vedere al punto 1.5).

La permeabilità del suolo non sarà ridotta, bensì aumentata: infatti il PEC approvato prevedeva una superficie a verde di 1547 mq., di cui però solamente 439 mq. su terrapieno, mentre tutto il rimanente era ricavato su soletta.

Nella Variante n. 280, oltre a 296 mq di verde in piena terra con alberi e cespugli si prevedono oltre mq. 1000 di parcheggio nel cortile che potrà essere realizzato con elementi autobloccanti forati in modo da consentire la permeabilità del terreno occupato.

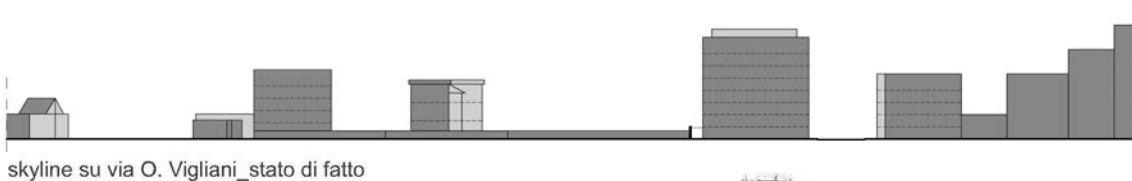
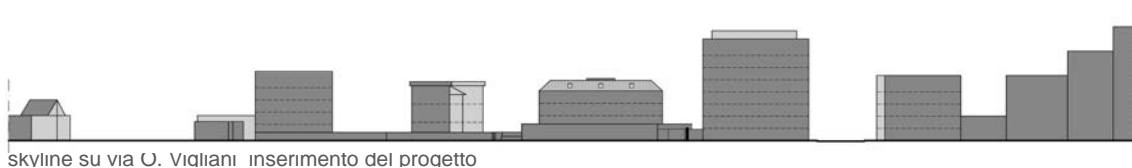
Per quanto riguarda il sottosuolo, si rimanda all'indagine geologica del PEC e consegnata al Comune di Torino in data 17 giugno 2011 ed allegata alla presente relazione.

4.4 Risorse idriche superficiali e sotterranee

L'attuazione della Variante n. 280, tenuto conto dello scavo già effettuato per la realizzazione dell'autorimessa interrata, non comporta probabilità di effetti sulle risorse idriche superficiali e sotterranee.

4.5 Paesaggio e tessuto urbano

Come si rileva dal confronto tra i due Skyline allegati riproducenti la fronte dell'isolato sulla Via Vigliani compreso tra le Vie Sette Comuni e Palma di Cesnola prima e dopo l'intervento, l'attuazione della Variante produrrà un miglioramento del paesaggio urbano. Inoltre sarà finalmente completato il fronte dell'isolato suddetto con un edificio che si inserisce correttamente tra quelli esistenti ormai da lungo tempo, allineandosi sul filo di fabbricazione della Via O. Vigliani e consentendo la visuale libera anche sul lato ovest al blocco residenziale stesso.



4.6 Sistema socioeconomico

Le ricadute sul sistema socioeconomico urbano saranno certamente positive non solo per il fatto che la costruzione prevista sull'area dopo molti anni di tentativi sarà finalmente realizzata e la Città potrà incassare i relativi oneri di urbanizzazione.

Le attività commerciali e terziarie insediate nell'edificio in progetto comporteranno la formazione di posti di lavoro, per ora non quantificabili, ma in ogni caso superiori alla situazione esistente. D'altro canto potranno essere prevenuti problemi di ordine pubblico e di igiene che potrebbero verificarsi qualora il terreno fosse definitivamente abbandonato.

4.7 Agenti fisici - Emissioni acustiche

Per quanto riguarda le emissioni acustiche si fa riferimento alla "VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DELLA CITTÀ DI TORINO" che viene presentata unitamente al presente Documento tecnico.

4.8 Consumo di energia

L'applicazione della L. R. 20/2009 presuppone il raggiungimento di una elevata qualità energetica dell'edificio.

In sede di progettazione edilizia dovranno inoltre essere adottate nelle aree aperte lampade certificate per garantire il rispetto dei limiti di inquinamento luminoso.

4.9 Inquinamento elettromagnetico

La Variante proposta non comporta effetti significativi sulla componente, non prevedendo il posizionamento di fonti di inquinamento elettromagnetico, salvo quella esterna all'area descritta al punto 2.3

4.10 Gestione dei rifiuti

In sede di progettazione dell'edificio sarà destinato un apposito spazio idoneo al posizionamento dei diversi contenitori dedicati alla raccolta differenziata, come già in atto in alcune parti del territorio comunale, per le attività commerciali, terziarie e le residenze.

D'altra parte non è previsto l'insediamento di attività produttive con formazione di rifiuti particolari.

4.11 Mobilità e traffico

Nella relazione allegata all'Istanza di variante si è già accennato al fatto che il terreno di Via O. Vigliani 157 dista 700/800 mt. dal capolinea della Metropolitana di Piazza Bengàsi, con interscambio eventuale sulle linee di autobus 1 e 24, dalle quali risulta assicurata la mobilità con mezzi pubblici. Per quanto riguarda la mobilità veicolare, la Via Vigliani è classificata "strada di quartiere di tipo E" dal PUT. di Torino; l'incremento di traffico causato dall'aumento della superficie commerciale potrà comunque essere assorbito senza inconvenienti di sorta, tenendo presente:

- 1) che la prima corsia a destra è già attualmente destinata all'uscita ed all'entrata da destra del traffico locale.
- 2) che tutti i veicoli diretti al fabbricato in progetto troveranno collocazione nei parcheggi previsti.

5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Quanto esposto nella relazione sull'interazione tra le componenti ambientali del territorio e le previsioni della Variante n. 280, porta a concludere che non emergono particolari criticità che possano portare effetti significativi sull'ambiente.

L'attuazione delle previsioni della Variante stessa comporteranno al contrario effetti decisamente positivi, legati al riordinamento dell'area, alla chiusura dell'allineamento su via Vigliani ed al miglioramento del rendimento energetico dell'edificato.