

Il sottoscritto, **SAVERIO VIGORELLI**, nato il **25/02/1970** a **VERCELLI**, **REP. DD 25/02/2026.0001170.1**, con codice fiscale **00011700117**, in qualità di **CAPIFUGO**, dichiara che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale e che la stessa è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE - Z.U.T. 1.4 – Sub-Ambito 2 - RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELLA QUALITA' AMBIENTALE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003509 del 14/11/2023



INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	INQUADRAMENTO DEL SITO.....	4
2.1	UBICAZIONE DEL SITO DI INTERVENTO	4
2.2	SINTESI DEGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI.....	5
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO SULLA BASE DEL VIGENTE PRGC.....	7
2.4	INQUADRAMENTO CATASTALE DEL SITO	9
2.5	PERIMETRAZIONE IN FORMATO SHAPEFILE.....	10
3	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	11
3.1	RICOSTRUZIONE STORICA DELLE ATTIVITÀ SVOLTE SUL SITO.....	11
3.2	DESCRIZIONE DEGLI EVENTUALI INTERVENTI EFFETTUATI DI MESSA IN SICUREZZA E BONIFICA. 13	
3.3	PLANIMETRIE E SEZIONI DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO IN SCALA OPPORTUNA.....	15
3.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI EDIFICI E DELLE PAVIMENTAZIONI A CONTATTO CON IL SUOLO	16
3.5	DESCRIZIONE DELLE MODALITÀ DI SCARICO DEI REFLUI, DELLA CENTRALE TERMICA, DI EVENTUALI SERBATOI, DI EVENTUALI CABINE ELETTRICHE O DI TRASFORMAZIONE	17
4	PROPOSTA DI PIANO DI INDAGINE AMBIENTALE.....	18
	ALLEGATO: FOTOGRAFIE STORICHE	22

- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1
 - Copia conforme dell'originale sottoscritto e digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



La presente relazione ha lo scopo di caratterizzare la qualità ambientale del sito Z.U.T. 1.4 – Sub-Ambito 2, localizzato in Strada Lanzo, 135 in Comune di Torino ed è redatta ai sensi dell’art. 28 delle N.U.E.A. del Piano Regolatore del Comune di Torino.

“

1. *Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.*
2. *A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.*
3. *La convenzione allegata al piano attuativo o ex art.49 comma 5 della L.U.R. o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.”*

- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1 copia conforme dell'originale sottoscritta digitalmente da Poesa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

2.1 Ubicazione del sito di intervento

La morfologia dell'area di studio è nel complesso sub-pianeggiante con variazioni di ordine metrico, legate principalmente all'urbanizzazione dell'area.



Figura 1: Estratto cartografico (fonte Google Earth) con indicazione dell'ubicazione del sito oggetto di intervento.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003509 del 14/11/2023

- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1 copia conforme all'originale sottoscritta e firmata da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

2.2 Sintesi degli interventi edilizi previsti

L'intervento in progetto è suddiviso in due settori. Nel settore centro – occidentale, di maggiori dimensioni, è prevista la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, come da planimetria schematica allegata nel seguito. La realizzazione dell'intervento comporta la deviazione del tracciato di un modesto fosso irriguo, che viene spostato in modo da aggirare a nord i fabbricati in progetto, ed intubato per garantire la sicurezza. Nel settore est è prevista invece solamente un'area a parcheggio.



Figura 2: Estratto cartografico con indicazione della perimetrazione degli interventi in progetto (tratteggio arancione)



- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1. Copia conforme dell'originale sottoscritto e digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Figura 4: Ingrandimento Figura 2- area RSA (tratteggio arancione)

2.3 Inquadramento urbanistico sulla base del vigente PRGC

Il sito in esame è ubicato in Strada di Lanzo 135, nel Comune di Torino, in direzione nord-occidentale rispetto al concentrico abitativo.

Si riporta nel seguito un estratto della del PEC con l'individuazione dell'area in esame (Subambito 2). Come è possibile notare dall'estratto cartografico riportato, le aree oggetto di intervento sono da destinare alle seguenti funzioni:

- “Viabilità Pubblica” (prosecuzione dell’interno di strada Lanzo)
- “Concentrazione edificatoria” (da adibire a parcheggio);
- “Servizio Pubblico”, (la porzione destinata ad R.S.A.);
- “Area da assoggettare all’uso pubblico” (l’area verde prospiciente via Venaria)

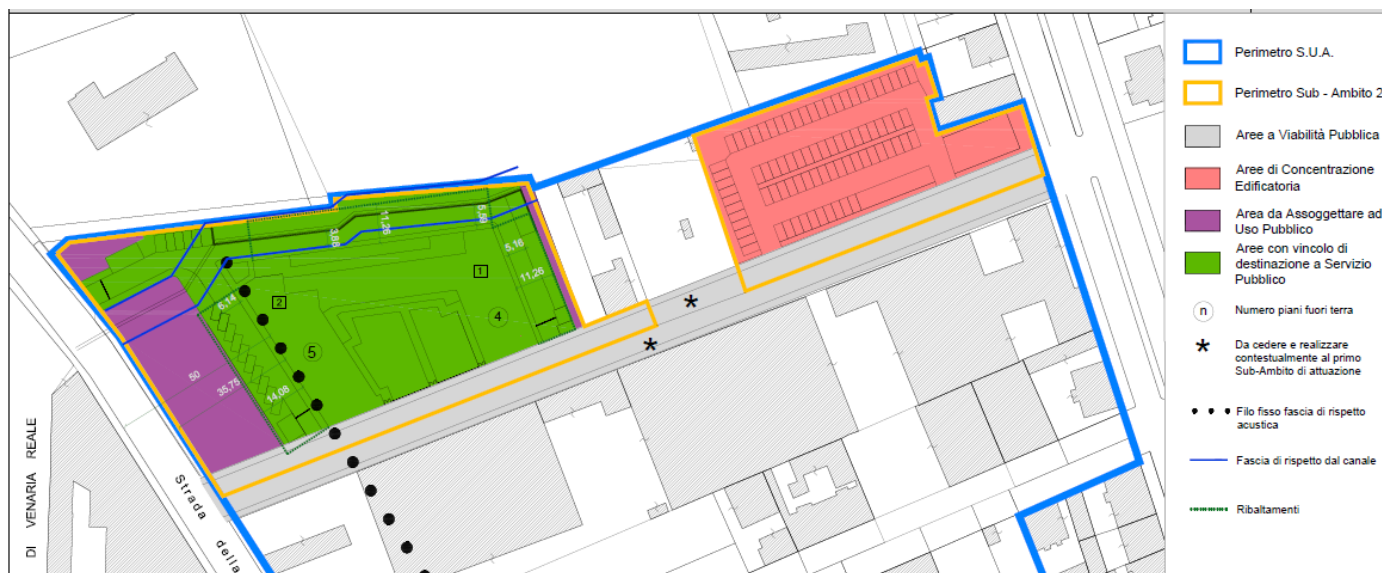


Figura 5: Estratto Carta Tecnica a colori del Comune di Torino (scala circa 1: 2.000) e relativo estratto di legenda, con indicazione dell'area di intervento (in blu).

Dal punto di vista urbanistico, il Piano Regolatore vigente del Comune di Torino definisce l'area come "Area Servizi".

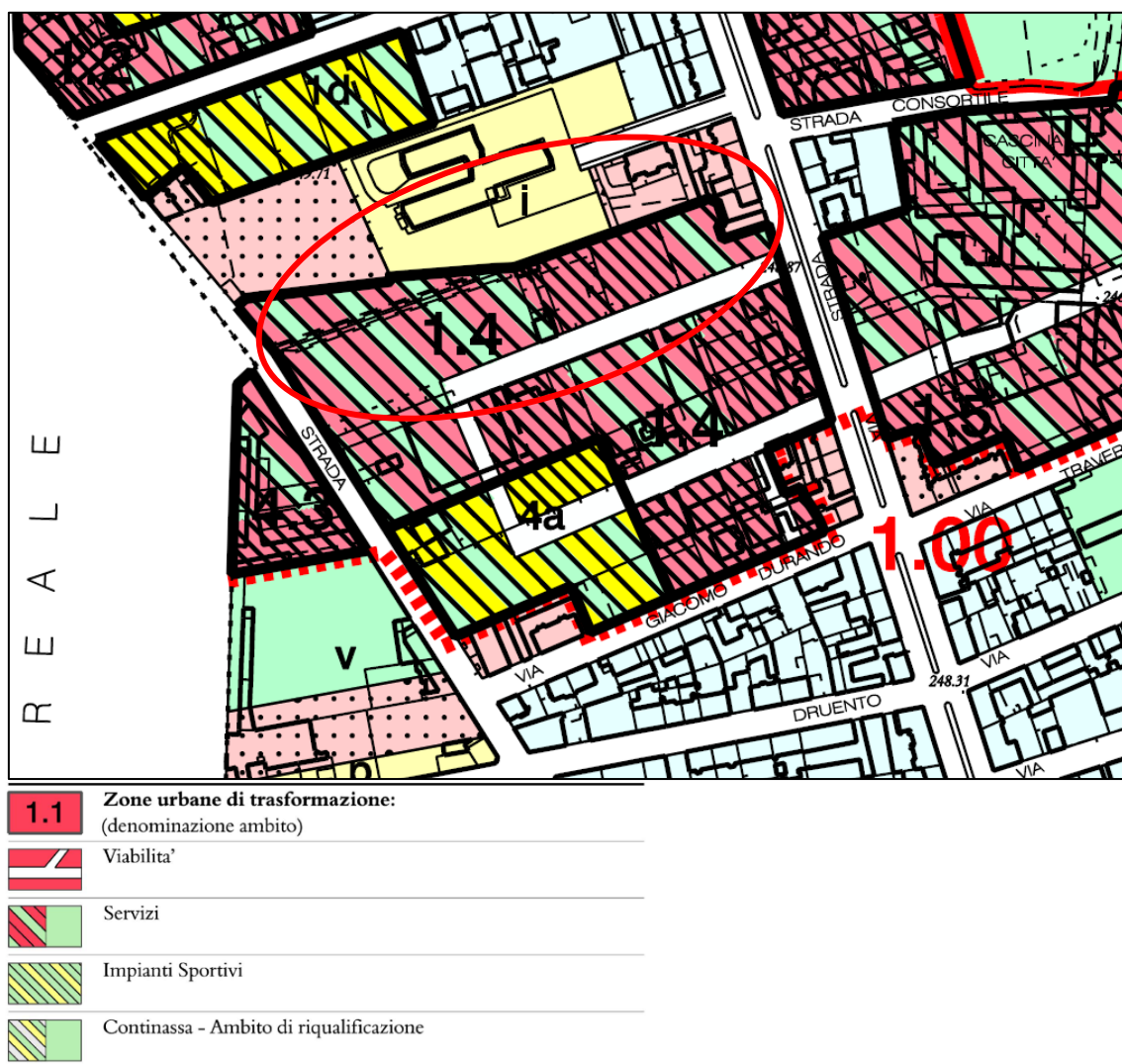


Figura 6: Estratto Tav. n. 1 Azzonamento – Aree normative e destinazioni d’uso del Piano Regolatore del Comune di Torino.

- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1.1 copia conforme dell'originale sottoscritto da Poesa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003509 del 14/11/2023

Dal punto di vista catastale il sito ricade nel Foglio 1057, mappali nn. 657, 666, 361, 366, 367, 482, 31, 660 del Catasto dei terreni del Comune di Torino.

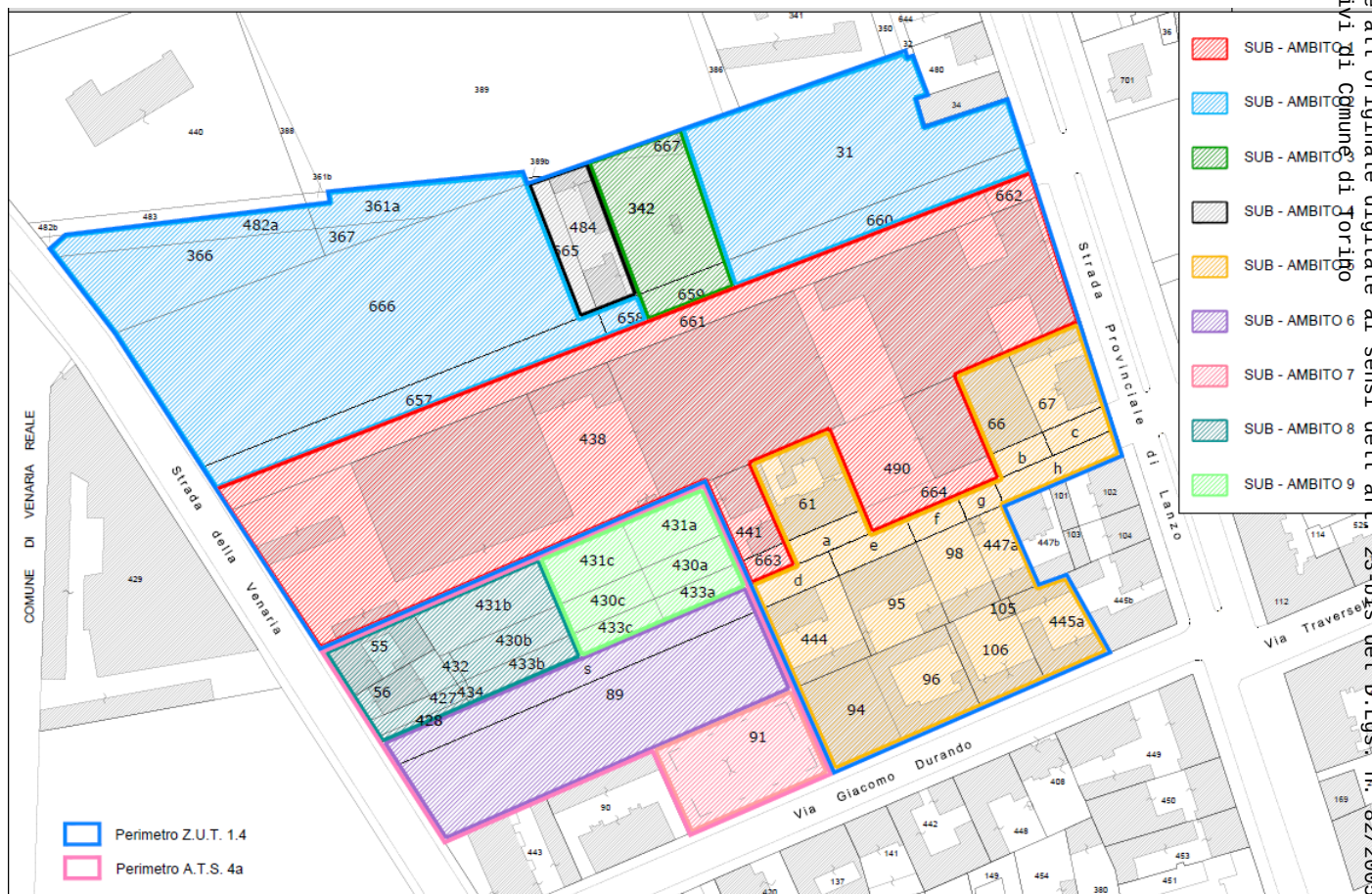


Figura 7: Estratto Catasto dei terreni del Comune di Torino (scala circa 1: 3.000), con indicazione dell'area di intervento (in azzurro).

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003509 del 14/11/2023

- Rep. DD 25/02/2020.0001170.1. e3'0u'17'15A7'S'5T'1u'u'e'50'8u'50'Az10Z/4'A'0Z'A9
 copia conforme dell'originale sottoscritta e firmata da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Gfostudio - giugno 2023



2.5 Perimetrazione in formato shapefile

Si forniscono a parte i files in formato shapefile con la perimetrazione delle aree di intervento, tracciate su Carta Tecnica Comunale di dettaglio.

Nella cartella allegata è presente il file “*Strada Lanzo 135. SHX*”, contenente le indicazioni richieste dall’art. 28 delle N.U.E.A. del PRGC del Comune di Torino, ovvero un poligono rappresentante la perimetrazione dell’area oggetto del presente studio, tracciata sulla base della carta Tecnica comunale reperita sul geoportale del Comune di Torino.

Si allega inoltre il file in formato .QML contenente gli stili del progetto.

Il presente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



- giugno 2023



Rep. DD 25/02/2026, 0001170.1. Coda 16/06/2026, 0001170.1. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino.

3 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

3.1 Ricostruzione storica delle attività svolte sul sito

Sulla base delle informazioni finora raccolte, il settore ovest dell'area non risulta essere mai stato oggetto di edificazioni.

In allegato si riportano le foto aeree o satellitari dell'area (fonte Google Earth), dal 2005 fino al 2021.

L'analisi delle fotografie satellitari mostra come la parte più settentrionale del settore ovest, a nord della bealera, già nel 1979 era occupata da orti urbani, per essere parzialmente interessata dai movimenti di terra in occasione dell'edificazione dei settori adiacenti (1990) e poi essere nuovamente interessata da orti urbani fino ai giorni nostri.

Il corpo principale dello stesso settore ovest è rimasto invece adibito a prato dal 1979 fino al 2008, per essere poi abbandonato e progressivamente occupato da vegetazione di invasione (bambù, cespugli, arbusti e rari alberi di alto fusto), mentre gli orti urbani si estendevano anche a sud della bealera, fino ad occupare circa un quinto della superficie totale del settore in questione. A servizio degli orti sono sorte piccole baracche per gli attrezzi, presumibilmente non autorizzate.

Per quanto riguarda invece il settore ovest, la documentazione mostra che già nel 1979 esso era stato scoticato per adibirlo deposito di materiali a cielo aperto. Negli anni successivi esso è stato alternativamente più volte abbandonato e colonizzato da vegetazione di invasione, e risistemato con materiale anidro per adibirlo nuovamente a deposito a cielo aperto, in collegamento con l'insediamento esistente più a est, al confine con via Lanzo. Attualmente esso si trova colonizzato da una fitta vegetazione arbustiva di invasione, che si è insediata sul materiale di riporto precedentemente steso su tutta l'area.

L'attività risulta essere cessata nel 2008, dopo di che l'area è stata ricolonizzata dalla vegetazione arborea ed arbustiva di invasione, al punto che oggi è occupata da una fitta vegetazione, con la sola eccezione del piazzale pavimentato presente nella parte orientale, a ridosso dei vecchi fabbricati (non interessati dalla ZUT).

Tra il settore est ed il settore ovest è tuttora presente un insediamento produttivo, adibito ad autodemolizione, che non viene interessato dalla ZUT.



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003509 del 14/11/2023



Gfostudio - giugno 2023

3.3 Planimetrie e sezioni dello stato di fatto e di progetto in scala opportuna

Si rimanda agli elaborati di progetto consegnati contestualmente alla presente relazione.

Il presente documento informatico originale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Geostudio - giugno 2023



3.4 Documentazione fotografica degli edifici e delle pavimentazioni a contatto con il suolo

Come anticipato, non sono presenti veri e propri fabbricati edilizi, ma unicamente baracche a servizio degli orti urbani.

Solo il settore est, limitatamente alla zona non boscata visibile nella fotografia precedente, risulta dotato di una pavimentazione in asfalto, in parte danneggiata dalla vegetazione spontanea.

La copia conforme dell'originale sottoscritta e firmata da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Geostudio - giugno 2023



3.5 Descrizione delle modalità di scarico dei reflui, della centrale termica, di eventuali serbatoi, di eventuali cabine elettriche o di trasformazione

Dalle informazioni raccolte non risulta la presenza di tali infrastrutture, anche perché la zona non era interessata da abitazioni.

Si rammenta, comunque, che il fosso irriguo che corre con direzione est – ovest nel settore occidentale funge, oltre che da alimentazione irrigua per gli orti, anche da collettore delle acque meteoriche, che convoglia, intubato, fino a congiungersi con il collettore acque bianche presente sotto via Lanzo.

La copia conforme dell'originale sottoscritta e firmata da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1.Copia conforme dell'originale sottoscritto da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Alle pagine seguenti si riportano gli estratti cartografici relativi alla futura destinazione urbanistica dell'area con la sovrapposizione dei punti di indagine proposti (Rif. Fig. 13, Fig. 14 e Fig. 15).



Figura 12: Estratto planimetrico dell'area con indicazione dell'ubicazione dei punti di sondaggio proposta.



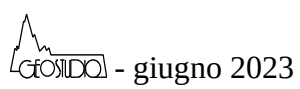
Figura 13: Estratto cartografico con indicazione della perimetrazione degli interventi in progetto (tratteggio arancione) e sovrapposizione dei punti di indagine (in rosso).



- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1. Copia conforme dell'originale sottoscritto e digitalmente da Poesa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Figura 15: Ingrandimento Figura 13 - area RSA, con sovrapposizione dei punti di indagine.



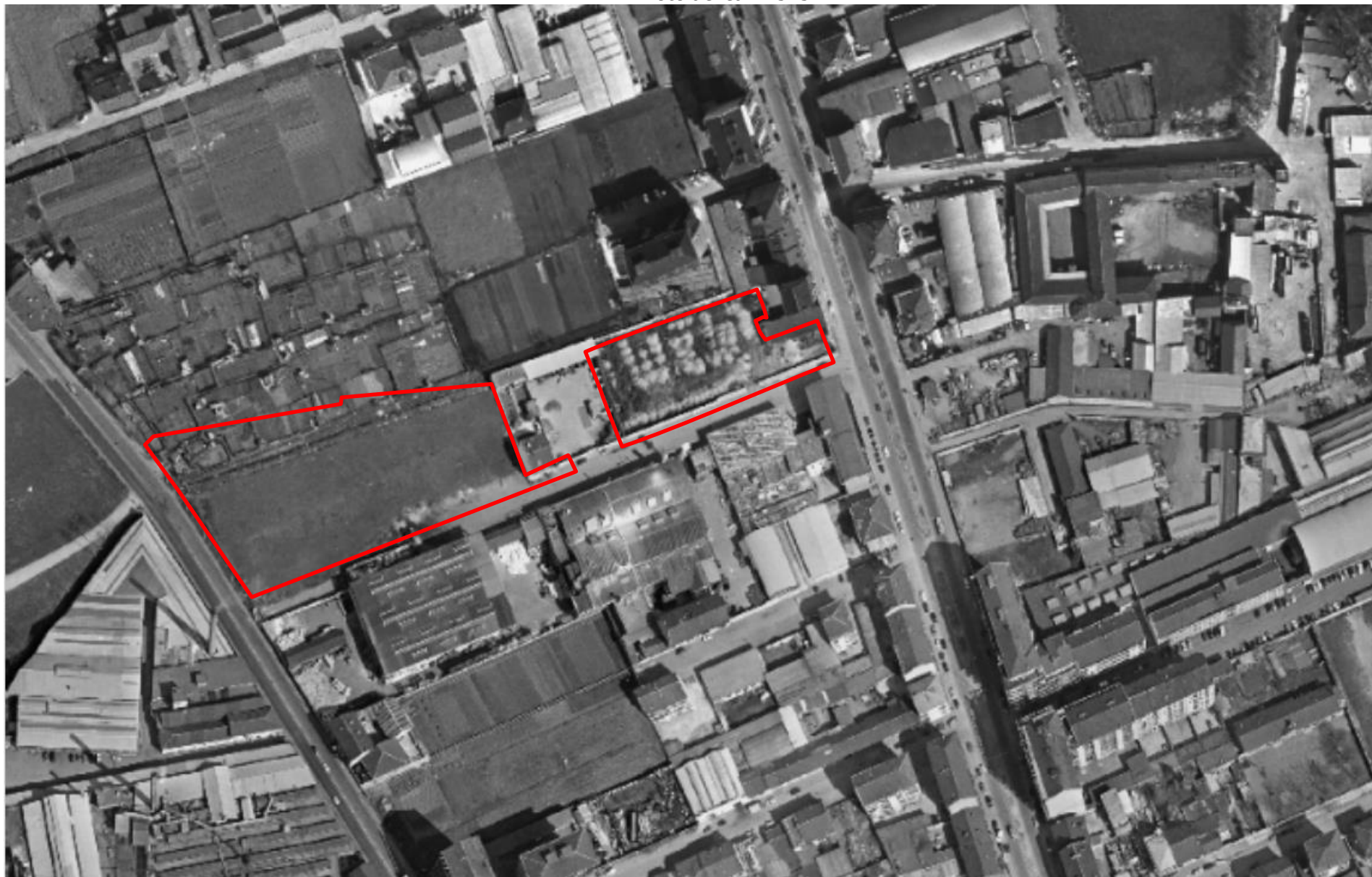
- Rep. DD 25/02/2026.0001170.1
 a.C. 'PU' 'TA' 'SA' 'V' 'S' 'ST' 'MUR' 'S' 'SO' 'BU' 'SO' 'V' 'Z' 'IO' 'Z' 'A' 'A' 'O' 'Z' 'A' 'O'
 copia conforme all'originale sottoscritto e legalmente da Pesca Pochettino si attesta che la presente copia dig
 itale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conser
 vato negli archivi di Comune di Torino

21

La copia conforme dell'originale sottoscritto è già debitamente da Per

ALLEGATO: FOTOGRAFIE STORICHE

- Rep. D. 5102/2005 del 15/05/2005, n. 5535, art. 1, comma 2, lett. a), modificato digitalmente da Teresa Pochettino. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



 - giugno 2023

Foto aerea - marzo 2005 (fonte Google Earth)



- Rep. 68/V, 20/V, 4/2012/V/055.1ra, 055.3rm, 135.3r, 41.3r, 3.3r
- Resa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai
sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale
è conservato negli archivi di Comune di Torino



 - giugno 2023





~~Via Lanzo, 135~~





- giugno 2023

Foto aerea – marzo 2008 (fonte Google Earth)

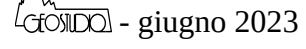


Repubblica Italiana - 68.91.20.V, 420912A/055.1ra, 055.3rm, 15.15r, 4.VSI, 41.nd, 3.a
rese POCITINO SI attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai
senso dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 81/2005. Il corrispondente documento informatico originale
è conservato negli archivi di Comune di Torino.

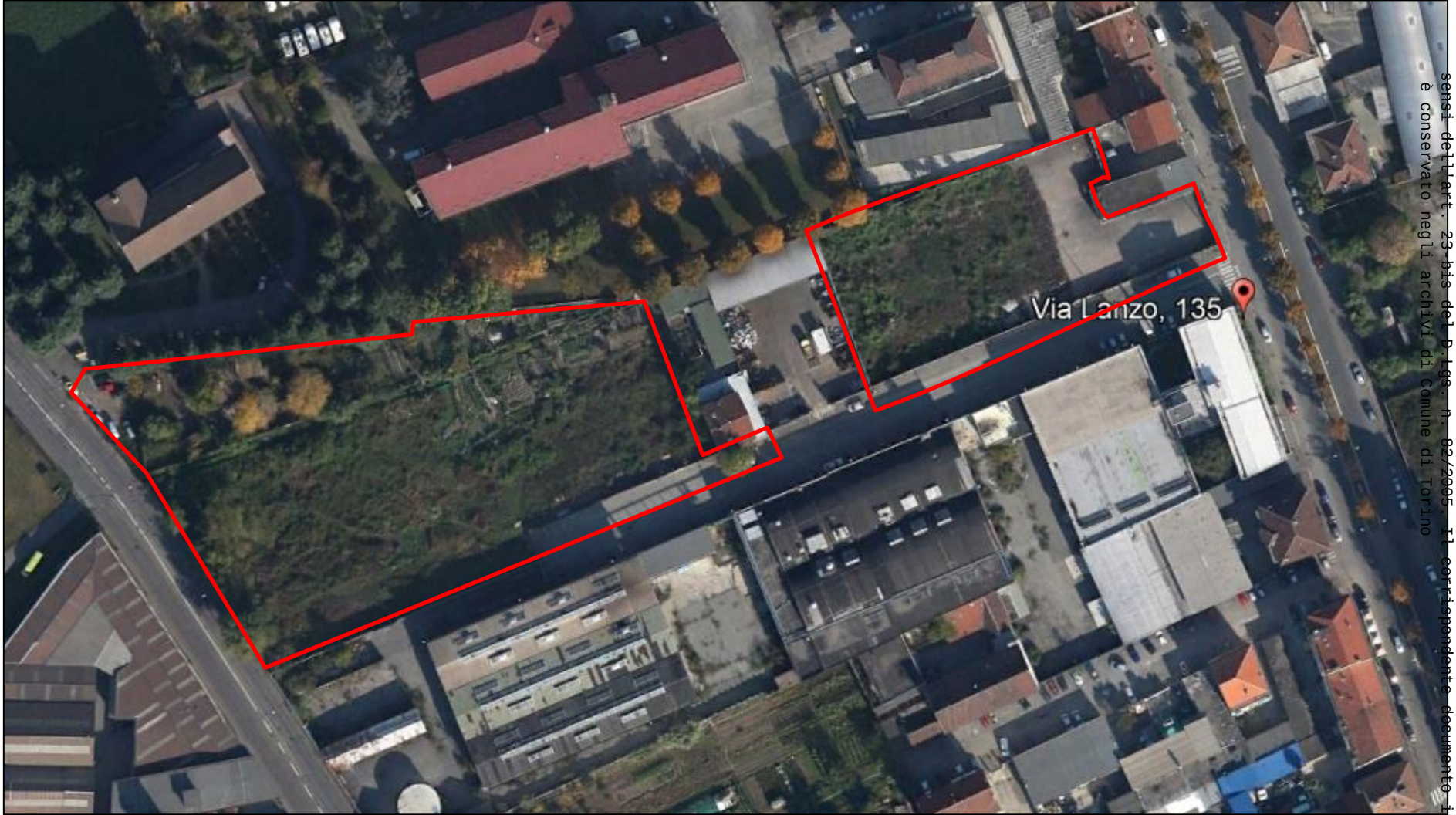
~~P.C. PUBBLICAZIONE DEL DOCUMENTO INFORMATICO~~

- Rep. D. 257 del 28.06.97 art. 1 comma 1 lett. b) scritto digitalmente da Teresa Pochetti-Lino. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



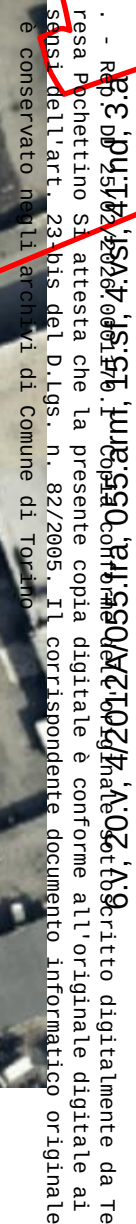


- Rep. 01572/2017, 006157, 11048550, 01047102/7, 0102719
Copia con firma digitale sottoscritta digitalmente da Teresa Pocchettino. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 02/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

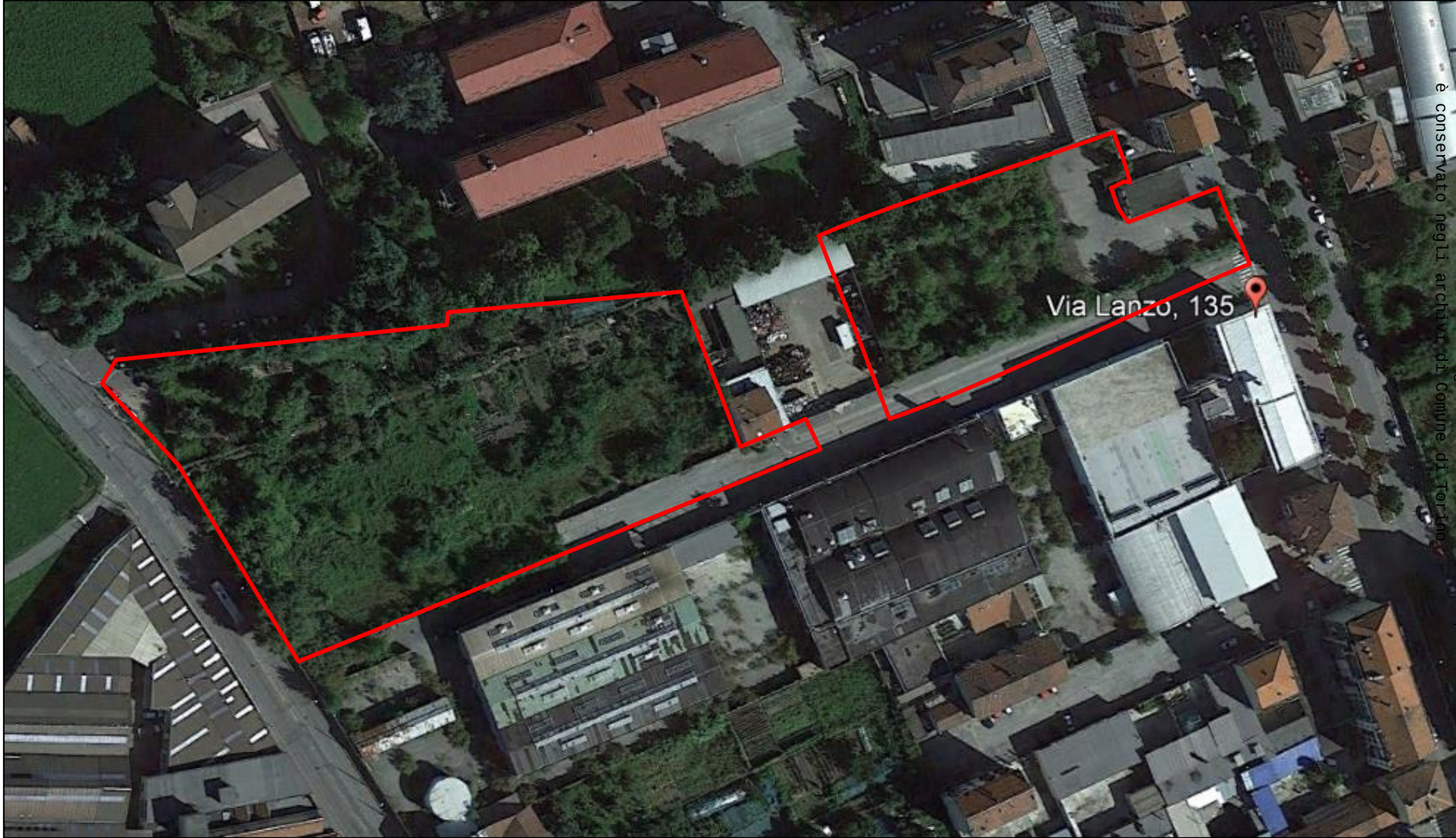


 - giugno 2023

Foto aerea – 2013



GEOSTUDIO - giugno 2023



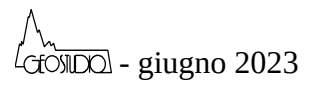
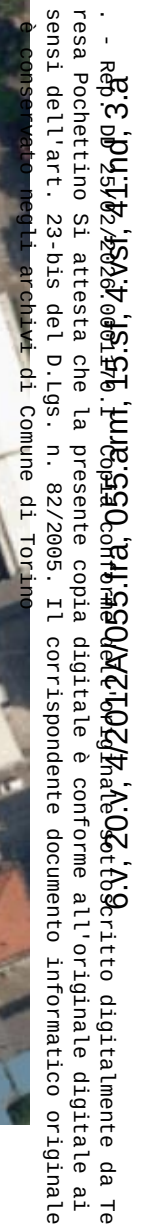


Foto aerea – 2016



 - giugno 2023

- Rep. 00151/02/2005. L. 15.11.2005 n. 196. Copia digitale e sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Compine di Torino



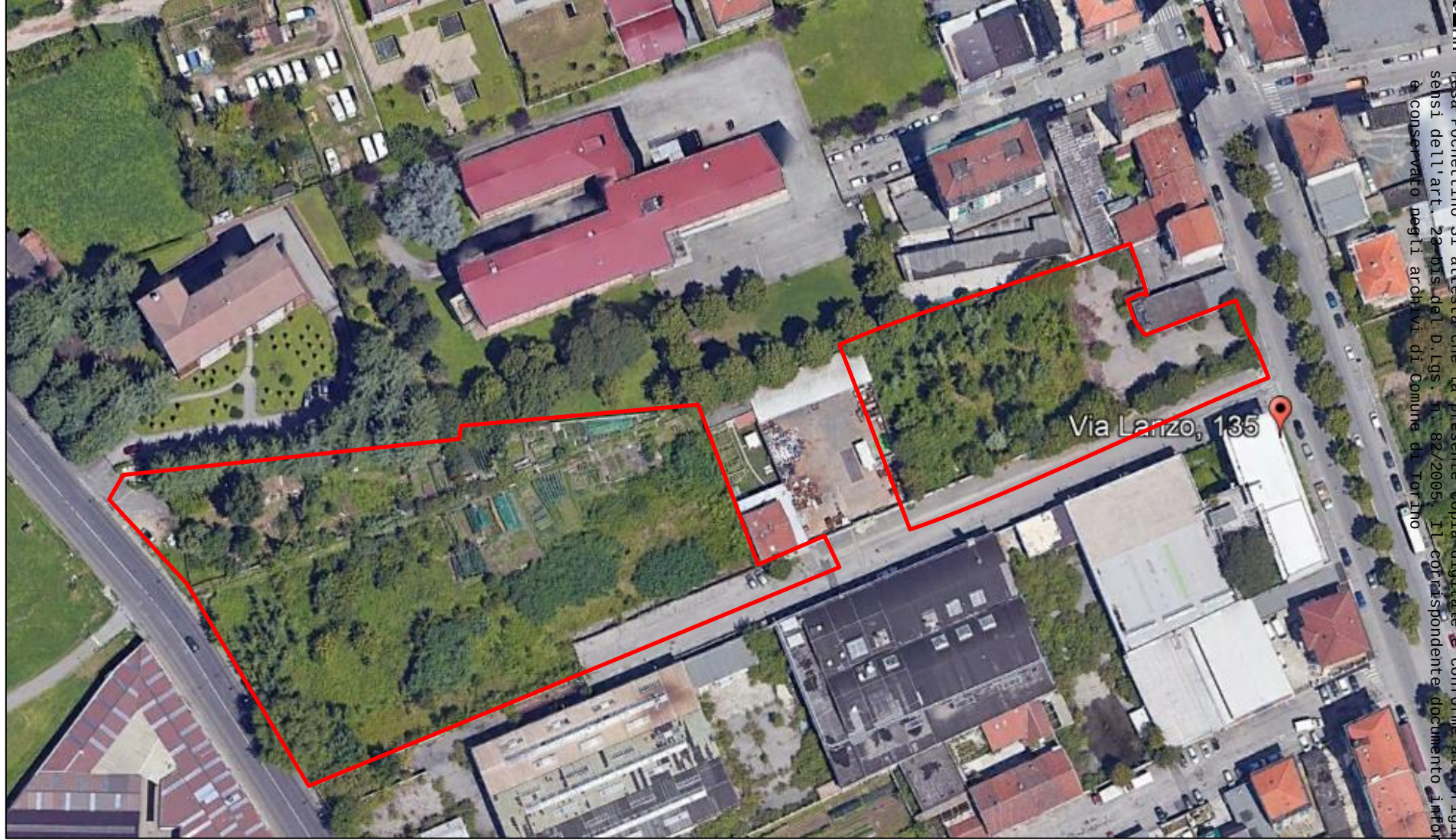
GEOSTUDIO - giugno 2023

~~Via Lanzo, 135~~



GEOSTUDIO - giugno 2023

~~Via Lanzo, 135~~



 - giugno 2023

An aerial photograph of an urban area. A large, irregularly shaped green space, possibly a park or undeveloped land, is outlined in red. This green space is situated between a residential area with houses and red-tiled roofs to the north and a commercial area with larger buildings and parking lots to the south. A road, labeled 'Via Lanzo, 135' with a red location pin, runs along the eastern edge of the green space. The surrounding area includes various types of buildings, trees, and parking areas.

 - giugno 2023

An aerial photograph of a residential area. A red outline highlights a specific property area. The area includes a large, light-colored building with a flat roof, surrounded by trees and other smaller structures. A red pin icon is placed on the right side of the highlighted area, with the text "Via Lanzo, 135" next to it. The surrounding area shows various other buildings, streets, and greenery.

 - giugno 2023

~~Via Lanzo, 135~~

