

CITTÀ DI TORINO  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

cronologico n. 392 del 03 dicembre 2010

OGGETTO: PR.IN. IN VARIANTE AL P.R.G. – Area ex Centrale ENEL di via Bologna, 22-  
Nuovo Centro direzionale Lavazza – Verifica di assoggettabilità al processo di  
valutazione ambientale.

Premesso che:

il PR.IN. in oggetto, predisposto in Variante al PRG, ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., con l'obiettivo di avviare un profondo processo di trasformazione e riqualificazione dell'area della ex Centrale elettrica di Via Bologna, propone di realizzare un nuovo complesso a forte vocazione terziaria, completato con destinazioni residenziali, commerciali e di servizio pubblico.

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 sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale le Varianti parziali formate e approvate ai sensi e nei limiti previsti dall'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.). Si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

Con nota, prot. 11716 del 23 settembre 2010, di questo Settore, è stata inviata all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'ASL TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio e all'Autorità di Bacino del Fiume Po, il progetto di variante in oggetto per la verifica di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S..

L'ASL TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. 115188 del 28 ottobre 2010 (prot. Divisione Ambiente 13747 del 03/11/2010), ha rimandato l'espressione del proprio parere al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli interventi.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 0863972/LB6 del 27 ottobre 2010 (prot. Divisione Ambiente 14718 del 29/11/2010), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS ed ha manifestato 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, che dovranno trovare puntuale riscontro negli articoli delle NUEA 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.*

### **Bonifica**

*In riferimento agli immobili Ex-Centrale elettrica si ricorda che, così come citato nella documentazione in oggetto, l'attuazione degli interventi in progetto risulta in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti normati dal D.Lgs. 152/2006 e smi in merito alla Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti.*

### **Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo**

*Visti gli interventi previsti nel PRIN in oggetto e le volumetrie potenzialmente prodotte si ritiene utile ricordare, per ciò che riguarda la produzione e/o l'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere, le modifiche che l'entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008 ha apportato all'art.186 del D.Lgs. 152/2006. Si ritiene infatti che la presenza nelle NUEA di precise indicazioni in merito alla tematica "terre e rocce da scavo" ed una attenta gestione delle stesse possa contribuire ad ottenere il raggiungimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale degli interventi.*

*Le NUEA dovrebbero pertanto dare indicazione in merito alla necessità che venga presentato un "Piano di gestione delle terre e rocce da scavo" da approvare dal Comune di Torino in sede di rilascio di permesso di costruire, al fine della verifica dei disposti dell'art.186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs. 152/2006 ed smi; si ritiene tale indicazione della massima importanza in quanto si ricorda che qualora non fossero interamente rispettate le condizioni del suddetto articolo, le terre e rocce da scavo dovranno essere sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi.*

*Si ricorda che l'accertamento che le terre e rocce da scavo non provengano da siti contaminati e di quelli sottoposti ad interventi di bonifica (la cui caratterizzazione viene effettuata secondo le modalità previste dal Titolo V, Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 ed smi) è svolto a cura e spese del produttore ai sensi del comma 6, ed accertato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire; nel caso in questione la norma assume particolare rilievo in quanto il progetto coinvolge anche un ambito potenzialmente oggetto di bonifica: pertanto nelle successive fasi dovrà essere ben dettagliata la provenienza e localizzazione di tutti i volumi di scavo, anche a fronte della perimetrazione della eventuale bonifica.*

*L'inquadrabilità dei terreni di risulta nella norma dell'art. 186 dovrà infine essere verificata anche con riferimento alle linee guida regionali in materia emanate con DGR n.24-13302 del*

13/02/2010.

### **Fase di cantiere – Demolizioni**

*Il PRIN in oggetto - in riferimento in particolare agli immobili ex. centrale elettrica prevede la demolizione degli edifici esistenti nell'area interessata: si ritiene che debba essere richiesta dalle NUEA la predisposizione in sede di rilascio del permesso di costruire almeno di una bozza di "piano di demolizione" che fornisca a livello sommario un'indicazione quali-quantitativa delle opere di demolizione, una differenziazione delle tipologie dei materiali ed una valutazione previsionale del traffico indotto, soprattutto in relazione alla vicinanza di numerosi edifici residenziali e del complesso scolastico. Si ricorda infatti che ai sensi della normativa vigente una parte di tali materiali potrebbero essere recuperati e riutilizzati in campo edile /viabilistico, evitando in questo modo di essere totalmente conferiti in discarica.*

### **Viabilità**

*Dal punto di vista viabilistico l'isolato si colloca in una posizione prossima ad una serie di assi importanti per la mobilità fra il centro di Torino e la cintura orientale dell'area metropolitana. Considerato l'aumento del carico di residenze e servizi si ritiene pertanto che debbano essere valutati e definiti con particolare attenzione i necessari provvedimenti sia in campo di trasporto pubblico e mobilità ciclo-pedonale (ponendo particolare attenzione sia all'interconnessione tra l'esistente ed i tracciati in progetto) sia nella dotazione di servizi (in particolare parcheggi per le nuove residenze), anche in visione della futura realizzazione a lungo termine della linea 2 della metropolitana.*

### **Ecosostenibilità**

*La documentazione progettuale fa riferimento ad azioni progettuali volte ad indirizzare l'intervento verso un miglioramento della qualità ambientale dell'area: si ritiene pertanto opportuno che le NUEA vengano integrate con precise indicazioni in relazione alle tematiche del risparmio energetico. In particolare le nuove edificazioni in progetto dovranno utilizzare tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile). Inoltre, poiché 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), dovranno essere fornite indicazioni in merito alla predisposizione delle nuove edificazioni per l'allaccio alla rete del teleriscaldamento qualora sarà realizzata.*

### **Infrastrutture tecnologiche**

*I previsti nuovi insediamenti dovranno essere in ogni caso subordinati ad una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche (in particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto); inoltre le nuove tratte infrastrutturali a servizio degli insediamenti previsti dovranno essere coordinate con quanto previsto in merito dal Piano d'Ambito approvato dalla Conferenza dell'Ambito Territoriale Ottimale n.3 "Torinese" (ATO3) ed in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli*

*interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.*

### **Norme di Attuazione**

*Si ritiene fondamentale infine evidenziare che le Norme di Attuazione di Piano debbano riportare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nella documentazione presentata (così come integrata dalla procedura di VAS in corso), 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.*

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota con nota prot. n. 118509 SS 06 03 dell'27 ottobre 2010 (prot. Divisione Ambiente 14194 del 15/11/2010), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS ed ha manifestato le seguenti osservazioni da effettuarsi nelle successive fasi progettuali e che debbono essere recepite nella stesura delle Norme Tecniche di Attuazione per garantire la piena compatibilità territoriale ed ambientale delle azioni previste:

#### **Suolo e sottosuolo**

*La previste demolizioni di parte dell'edificato esistente (F1, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9 e F11 ex Tavola 2.6/I) produrrà verosimilmente un notevole volume di materiale di risulta, per il quale deve essere valutata l'entità e il riutilizzo/smaltimento secondo le disposizioni della normativa vigente. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza nell'edificio 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 (da industriale a residenziale) è indispensabile sin da ora dar corso alle operazioni di caratterizzazione ambientale per verificare lo stato di qualità delle matrici ambientali (acque superficiali e sotterranee e 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).*

*Approfondimenti sono inoltre richiesti 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 fotocatalitiche ecc... ).*

#### **Energia**

*Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3642 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 nelle ore notturne;*
- *Vantazione 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. A tale proposito si ricorda che l'area in oggetto, è parzialmente inserita all'interno della zona 1 "Zona altamente protetta ad illuminazione limitata...." ai sensi della DGR 29-4373 del 20 novembre 2006, AII. 1. In tali zone, caratterizzate da una più elevata sensibilità all'inquinamento luminoso, dovrebbero essere adottate misure e soluzioni idonee per la riduzione dell'inquinamento luminoso, come quelle riportate nell'AII. 1 della suddetta DGR.*

### ***Problematiche a carico dell'avifauna***

*Stante l'utilizzo di ampie vetrate nel previsto Centro Direzionale, si invitano i progettisti a prendere in considerazione le problematiche che tali edifici ingenerano a carico dell'avifauna locale e migratoria e a adottare soluzioni che limitino o riducano al minimo i disagi della stessa sin dalla fase progettuale.*

*La causa più conosciuta di collisione in volo con il vetro è rappresentata dalla sua trasparenza: un uccello che vede attraverso una facciata in vetro un albero, il cielo o un paesaggio che lo attira, si dirige verso questi obiettivi con un volo diretto colpendo così la lastra. Pertanto il pericolo è maggiore quanto più trasparente ed estesa è una facciata in vetro.*

*Analoga fonte di pericolo è rappresentata dai riflessi che possono originarsi dalle vetrate di un edificio. A seconda del tipo di vetratura (lastra) e dell'interno dell'edificio, i dintorni vengono riflessi in misura più o meno marcata. Se sull'edificio si specchia una zona verde (come i giardini pensili previsti), all'uccello sembrerà di vedere un attraente spazio vitale e vi si dirigerà in volo senza rendersi conto che si tratta solo di un'immagine riflessa.*

*Infine si rammenta che in caso di cattivo tempo e nebbia, edifici internamente illuminati o con forti fonti luminose rivolte verso l'alto (fari ecc...) possono confondere gli uccelli migratori*

*notturni, attirandoli verso le stesse e causando collisioni. Più l'edificio è alto più grave è il pericolo.*

*Si invitano pertanto i progettisti ad operare sin dalla fase progettuale ad evitare o minimizzare i disagi legati alle trasparenze mediante:*

- *Costruzioni adeguate*
- *Scelta di materiali traslucidi*
- *Marcatura esterna su tutta la superficie vetrata (non solo sagome)*
- *Utilizzo di mezzi architettonici d'interno*
- *Rinverdimento di facciate*
- *Limitazione al massimo di piante dietro le vetrate*

*Allo stesso modo è possibile limitare le conseguenze dei riflessi mediante:*

- *Scelta di lastre con un basso grado di riflessione esterna (max 15%)*
- *Applicazione esterna di reticoli puntiformi (min 25%)*
- *Montaggio di reti di protezione dagli insetti*
- *Utilizzo di tende chiare*
- *Sistemazioni esterne con un numero minimo di alberi*
- *Nessun utilizzo di specchi all'esterno.*

*Infine le problematiche connesse con l'inquinamento luminoso possono essere limitate mediante:*

- *Utilizzo di luce artificiale solo dove è strettamente necessaria*
- *Riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione*
- *Utilizzo di lampade schermate chiuse*
- *Impedimento delle fughe di luce oltre l'orizzontale*
- *Limitazione del cono di luce dell'oggetto da illuminare (preferibili illuminazioni dall'alto)*
- *Piani di organizzazione aziendale negli uffici*
- *Utilizzo di rilevatori di movimento*
- *Proibizione di laser e riflettori pubblicitari*

### ***Norme di attuazione***

*Si ribadisce la necessità che le Norme di Attuazione rispecchino pienamente e nel dettaglio i criteri progettuali, le eventuali compensazioni e le condizioni di sostenibilità delle azioni progettuali contenute nel Rapporto Ambientale preliminare. Le Norme di attuazione quindi debbono garantire al meglio la compatibilità territoriale e ambientale delle scelte progettuali e sono indispensabili anche per identificare i criteri di base del monitoraggio, che deve permettere di valutare la rispondenza delle azioni agli obiettivi e tenere sotto controllo gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione delle azioni, al fine di poter apportare le necessarie misure correttive nel corso dell'attuazione.*

Il Settore Tutela Ambiente, con nota prot. interno 29 del 5 ottobre 2010, ha specificato le seguenti osservazioni:

1. *Prevedere accessibilità e parcheggi bici nella "Piazza Lavazza" e nel parcheggio ad uso*

*pubblico ubicato sotto la piazza stessa, custodito o videosorvegliato per prevenire furti e azioni vandaliche.*

2. *Considerare, nel progetto di ridefinizione di viabilità di Largo Brescia (rotatoria), la messa in sicurezza per la viabilità ciclabile (corsie riservate ed attraversamenti).*
3. *Istituire, nell'ambito della riqualificazione di Via Ancona, un percorso ciclabile per collegare i nuovi tracciati di Via Pisa, già in progetto e la pista presente in Lungo Dora Firenze.*

Dato atto che dal 23 settembre 2010, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione della variante, è scaduto il termine di trenta giorni per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, previsto dal D. Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i..

In conclusione: valutata la tipologia del piano in oggetto (PR.IN. in variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.u.r.); considerato che, sulla scorta del Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) redatto, è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento 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; si ritiene che la proposta di Variante in oggetto sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale, l'esclusione è vincolata dalla prescrizione del recepimento, all'interno delle NUEA proprie del PR.IN., delle osservazioni, formulate dalla Provincia di Torino, dall'ARPA Piemonte e dal Settore Tutela Ambiente, soprariportate, ancorchè costituiscano invito all'esecuzione di approfondimenti prescritti da leggi speciali in materia, come nel caso di quelle relative ai temi suolo e sottosuolo, bonifica, terre e rocce da scavo, ecosostenibilità, energia, infrastrutture tecnologiche.

#### IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visti:

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

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.;

l'art. 65 dello Statuto della Città;

Tutto ciò premesso

## D E T E R M I N A

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, il PR.IN. in variante al P.R.G. – Area ex Centrale ENEL di via Bologna, 22- Nuovo Centro direzionale Lavazza, dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), subordinatamente alla seguente prescrizione:
  - vengano recepite, all'interno delle NUEA proprie del PR.IN., le osservazioni, formulate dalla Provincia di Torino, dall'ARPA Piemonte e dal Settore Tutela Ambiente, riportate in narrativa e qui richiamate quale parte integrante e sostanziale.
2. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul web all'indirizzo:  
[http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/proc\\_ammin\\_urbanistiche.shtml](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/proc_ammin_urbanistiche.shtml);
3. 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.

Il Dirigente Settore  
Ambiente e Territorio  
ing. Federico Saporiti