



Prot. (*) Torino (*)

(*) **segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQui ACTA**

(i dati del protocollo sono rinvenibili nel file metadati con estensione xml, inviato insieme alla PEC)

Spett.le

Città di Torino

Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile
Area Ambiente, Qualità della Vita e
Valutazioni Ambientali
Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali

PEC

ambiente@cert.comune.torino.to.it

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato “ZUT Ambito 3.1 - Sub Ambiti 1-3 - Area Michelin”.
Procedura di VAS - Fase di Specificazione dei Contenuti del Rapporto Ambientale.
Osservazioni relative al Documento Tecnico Preliminare.

DESCRIZIONE

Il PEC in oggetto rappresenta un ulteriore tassello del progetto di trasformazione urbanistica dell'area situata nel Quadrante Nord Est del Comune di Torino, compresa tra corso Romania, Strada della Cebrosa e Strada Cascinette, la cui pianificazione ha preso avvio con la Variante parziale n. 311 “ZUT Ambito 2.8 Corso Romania”, ed è proseguita con la Variante parziale n. 322 “Aree poste lungo Corso Romania e Strada della Cebrosa – proprietà Michelin S.p.A. e Romania Uno S.r.l.”. Tale Variante ha istituito le Z.U.T. Ambito 3.2 Cebrosa e Ambito 3.1 Michelin, quest'ultima articolata in tre sub ambiti: il sub ambito 2, per il quale è stato recentemente approvato il relativo PEC e i sub ambiti 1 e 3, oggetto della presente analisi.



Stato di fatto - individuazione dei sub ambiti 1 e 3

Stato di progetto – render di inserimento ambientale

Il PEC in oggetto interessa una Superficie Territoriale di 117.251 mq e prevede la realizzazione, per una SLP massima di 47.000 mq a destinazione mista ASPI/Eurotorino:

- nel sub ambito 1, di un edificio destinato ad attività per lo spettacolo, di intrattenimento avente un'altezza massima di 18,66 m, di una piazza scoperta verso la quale si affacceranno alcune attività di ristorazione e di un edificio destinato ad ospitare attività turistico ricettive avente un'altezza di 31,50 m;
- nel sub ambito 3, di un edificio destinato a contenere un centro commerciale sequenziale ad un solo piano avente un'altezza massima di 18,66 m caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di medio-grandi dimensioni.

PARERE

Premesso che la Città Metropolitana di Torino partecipa alla procedura di VAS quale Soggetto con Competenze Ambientali (SCA) secondo la DGR del 29 febbraio 2016 n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)";

considerato che il contributo reso dalla Città Metropolitana ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni del PEC in oggetto nel rispetto delle disposizioni ed indicazioni di sostenibilità ambientale del PTC2, contenute in normativa, in cartografia e negli allegati (Linee Guida);

visto l'allegato VI "Contenuti del Rapporto Ambientale" di cui all'art.13 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;



vista la DD n. 701 del 30/11/2022 con la quale la Regione Piemonte ha aggiornato il documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale" approvato con DGR 12 gennaio 2015, n. 21-892 e precedentemente aggiornato con DD n. 31 del 19/01/2017;

viste le risultanze delle procedure di VAS inerenti:

- la Variante parziale n. 311 "ZUT Ambito 2.8 Corso Romania" (DD n. 106 del 19/04/2016 della Direzione Territorio ed Ambiente, Area Ambiente del Comune di Torino);
- la Variante parziale n. 322 "Aree poste lungo Corso Romania e Strada della Cebrosa – proprietà Michelin S.p.A. e Romania Uno S.r.l." (DD n. 167 del 18/07/2019 della Direzione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Ambiente, Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del Comune di Torino);
- lo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) Ambiti "2.8/2 c.so Romania Est parte" e "3.4 strada delle Cascinette Est parte" e PEC "Sub Ambito 1", (DD n. 4122 del 17/09/2021 della Direzione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Ambiente, Area Ambiente, Qualità della Vita e Valutazioni Ambientali, Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali del Comune di Torino);

viste altresì le risultanze della procedura di verifica di VIA sul progetto denominato "Realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato "Z.U.T. 2.8/2 Parte E 3.4 Parte (Sub Ambito 1)" e opere infrastrutturali connesse (Riqualificazione Corso Romania e Strada della Cebrosa" contenute nel provvedimento di esclusione dalla VIA (DD 132/A2009A/2021 del 14/06/2021 della Direzione Cultura Turismo e Commercio, Settore Commercio e Terziario della Regione Piemonte);

vista la documentazione progettuale del PEC in oggetto;

vista la prima seduta della conferenza dei servizi tenutasi in data 11/01/2023 in cui è stato illustrato il contenuto del PEC in oggetto;

considerato che in questa fase è opportuno che i diversi SCA mettano a disposizione il proprio patrimonio informativo e che si pervenga alla definizione di un quadro conoscitivo condiviso che comprenda gli aspetti ambientali ma che, allo stesso tempo, individui quelli che, per le specifiche caratteristiche del territorio, rappresentano i punti più rilevanti sui quali concentrare gli sforzi valutativi in sede di redazione del Rapporto Ambientale (di seguito RA);

questo Servizio, vista la documentazione progettuale pervenuta, ritiene necessario, nell'ambito della successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, che il RA effettui una completa analisi dell'attuale situazione ambientale ed illustri dettagliatamente, con adeguata documentazione cartografica e analitica le possibili ricadute ambientali del PEC



in oggetto, evidenziando in particolare quelle situazioni in cui la combinazione degli interventi previsti con le altre trasformazioni in corso nelle aree adiacenti, facendo riferimento all'intera area compresa tra Corso Romania, Strada della Cebrosa, Strada Cascinette, nonché al sistema urbano circostante, possa creare un effetto "cumulo" che renda significativi gli impatti derivanti dalla realizzazione di tutti gli interventi su determinate componenti ambientali creando criticità per esempio sulla rete di smaltimento acque meteoriche, sulla rete fognaria, o ancora sul traffico e che richieda pertanto un'opportuna valutazione e risoluzione con l'adozione di misure mitigative e compensative indirizzate alla qualità delle trasformazioni previste ed al perseguimento della compatibilità ambientale degli interventi.

In merito ai contenuti del Rapporto Ambientale (di seguito RA) si raccomanda di fare riferimento alla DD n. 701 del 30/11/2022 con la quale la Regione Piemonte ha aggiornato il documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale".

Si riportano di seguito le specifiche tematiche da approfondire nel RA.

APPROFONDIMENTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

1. Coerenza con le precedenti procedure di VAS e di verifica di VIA

Come specificato nel Documento Tecnico Preliminare per la fase di specificazione (di seguito DTP), l'analisi del presente PEC si svilupperà verificandone la coerenza con le considerazioni ambientali già effettuate per l'area compresa tra Corso Romania, Strada della Cebrosa e Strada Cascinette in occasione delle precedenti procedure di VAS (Varianti parziali n. 311 e n. 322 ed al S.U.A. Ambiti "2.8/2 c.so Romania Est parte" e "3.4 strada delle Cascinette Est parte" e PEC Sub Ambito 1) e della precedente procedura di verifica di VIA del progetto denominato "Realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Z.U.T. 2.8/2 Parte e 3.4 Parte (Sub Ambito 1) e opere infrastrutturali connesse (Riqualficazione Corso Romania e Strada della Cebrosa)", che ha riguardato anche l'analisi del progetto complessivo delle opere stradali per la realizzazione delle modifiche e dei potenziamenti relativi a Corso Romania e Strada della Cebrosa.

Si ritiene opportuno, vista la contiguità delle aree e considerata la similarità delle scelte progettuali, analizzare in particolare anche la coerenza del PEC in oggetto con le analisi effettuate e con le considerazioni ambientali derivanti dalla procedura di VAS e di verifica di VIA per il PEC "Z.U.T. Ambito 3.1 Michelin – sub ambito 2 che hanno portato a definire misure di mitigazione e condizioni ambientali riferite al sub ambito 2 e che è opportuno che vengano prese in considerazione nella progettazione del PEC in oggetto.



2. Scenari alternativi

Il DTP al cap. 6 indica che, pur all'interno di una pianificazione già concertata fra gli Enti (vedasi lo Studio Unitario d'Ambito ed il Masterplan dell'area complessiva), il RA svilupperà scenari alternativi rispetto alla quantificazione del fabbisogno di superfici da destinare a parcheggi, alle tematiche di gestione delle acque meteoriche e del recupero/consumo suolo, ed alla progettazione impiantistica.

In merito a scenari alternativi sviluppati attorno alla tematica di gestione delle acque meteoriche si richiede di analizzare scenari in cui siano previsti sistemi di recupero delle stesse per usi non potabili e sistemi di dispersione che non sembra siano stati ipotizzati. Inoltre, poiché dalla documentazione presentata la vasca di laminazione prevista al di sotto del piano interrato del parcheggio previsto nel sub ambito 1, potrebbe essere molto vicina alla quota di massima escursione della falda superficiale, o addirittura interferire con la falda stessa, sarebbe opportuno sviluppare uno scenario che preveda una localizzazione diversa e più cautelativa della vasca.

In merito alla progettazione impiantistica, nella costruzione di possibili scenari alternativi si dovranno porre a confronto più soluzioni impiantistiche (valutando anche la possibilità di ricorso alla geotermia) e modalità costruttive volte a massimizzare il risparmio energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

Si richiede altresì di sviluppare scenari alternativi riguardo al tema dell'accessibilità ciclo-pedonale. Dalla documentazione presentata si rileva la presenza nella parte nord est del sub ambito 3 di un separatore pubblico di viabilità ciclo-pedonale che pare essere costituito da una rampa ciclo-pedonale destinata a superare un dislivello importante con una minima estensione, ragione per cui sembra siano stati rappresentati dei gradoni, che costituiscono elementi non adatti ad una rampa ciclo-pedonale la cui progettazione deve essere non solo orientata da principi di funzionalità, ma soprattutto di accessibilità nel rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche. Sarebbe utile sviluppare diversi scenari focalizzati a scegliere una soluzione che sia davvero funzionale in modo da incentivare effettivamente l'utilizzo di sistemi di mobilità sostenibile. Tali soluzioni dovranno essere messe a confronto in base a criteri di sicurezza, funzionalità, accessibilità e vicinanza alle fermate TPL (esistenti ed in progetto) ed agli accessi ai fabbricati. Si richiede altresì di accompagnare la presentazione dei diversi scenari con sezioni che non dovranno essere eccessivamente dettagliate, ma che permettano alla scala opportuna di chiarire le quote di dislivello che i percorsi devono coprire.

Come già evidenziato precedentemente, la valutazione dei differenti scenari dovrà evidenziare la presenza di impatti cumulativi e sinergici conseguenti alle trasformazioni urbanistiche già attuate o di futura attuazione previste per l'intera area.

3. Interferenza tra la falda superficiale e le opere in progetto

L'elaborato *Relazione idrogeologica generale*, redatto nel mese di dicembre 2020, al cap 5 riporta le valutazioni sulle oscillazioni del livello di falda e sull'interferenza con le opere in progetto concludendo che “[...] Anche ipotizzando che la superficie di falda, alla scala del sito, possa subire un innalzamento pari alla massima oscillazione piezometrica misurata, nel periodo 2004-2011, nel piezometro P31 (facente parte della rete di monitoraggio della Regione Piemonte; si veda Paragrafo 4.1), pari a 2 m circa, esisterebbe comunque un franco di 3,5-4 m fra il piano campagna e la superficie di falda [...]. Considerato che i fabbricati in progetto non avranno il piano interrato e le fondazioni saranno di tipo superficiale, non si rileva alcuna potenziale interferenza fra la superficie di falda e le opere in progetto, ad eccezione di eventuali opere interrate (vasche di laminazione e/o di accumulo); nella progettazione di tali opere si dovrà pertanto tenere conto della ridotta soggiacenza della superficie di falda che caratterizza l'area oggetto di intervento”.

Tuttavia dal DTP, e precisamente dalla figura n. 20 riportata a pag 33, si evince che il PEC in oggetto prevede la realizzazione di un piano interrato nell'edificio previsto nel sub ambito 1 da destinare a parcheggi. Al di sotto del piano interrato è altresì prevista la realizzazione di una vasca di laminazione. Pertanto occorre che il RA chiarisca questo aspetto ed è necessario che la relazione idrogeologica verifichi che le nuove scelte progettuali siano compatibili con le caratteristiche idrogeologiche del sito.

Dalla descrizione del sistema delle vasche di laminazione presente a pag. 38 del DTP, le quote alle quali si attestano le opere interrate non sono chiare. In particolare non sembra corretto il franco stimato di 1,4 m tra la falda e la vasca di laminazione prevista al di sotto del piano interrato del sub ambito 1. Si chiede pertanto che il RA approfondisca e chiarisca questi aspetti, anche mediante sezioni opportune in cui siano rappresentate chiaramente le quote del massimo livello di escursione della falda e le quote del fondo vasca e del piano interrato.

4. Bonifica ambientale e gestione delle terre e rocce da scavo

Nella relazione sulla qualità ambientale del sottosuolo sono stati riportati gli esiti analitici delle campagne di indagine ad oggi condotte in sito che hanno mostrato superamenti delle CSC di riferimento in relazione alla destinazione d'uso futura a “verde pubblico”. Gli interventi in progetto sono di conseguenza condizionati all'approvazione del progetto di bonifica in corso di istruttoria ai sensi dell'art. 242 del D.lgs 152/2006, di competenza della Città di Torino. Si richiede pertanto che il RA analizzi la coerenza tra gli interventi previsti dal PEC in oggetto ed i contenuti del suddetto progetto di bonifica. A tal fine le analisi che verranno proposte nel RA dovranno essere accompagnate da una cartografia in cui si sovrapponga lo stato di fatto delle matrici ambientali, come risultante dagli esiti della caratterizzazione ambientale relativa al progetto di bonifica di cui sopra, con lo stato di progetto dell'area in cui dovranno essere indicate le opere in progetto, le destinazioni



d'uso previste, nonché le relative quote di scavo.

L'analisi di coerenza con il piano di bonifica andrà condotta anche in relazione alle modalità che si prevede di adottare per la gestione delle terre e rocce da scavo. Nelle more degli interventi di bonifica di cui sopra, il RA dovrebbe indirizzare le scelte del PEC verso il massimo riutilizzo e verso la minimizzazione del ricorso all'invio in discarica dei materiali da scavo in esubero che non verranno riutilizzati nell'ambito delle opere in progetto e che dovranno essere gestiti in accordo alla normativa di settore, D.P.R. n. 120/2017 - *Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, qualora ne ricorrano le condizioni*. Nel definire le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, il RA dovrà evidenziare eventuali criticità o incompatibilità all'utilizzo del terreno scavato in ragione delle caratteristiche geotecniche del terreno e di quanto definito nel progetto di bonifica ai sensi della normativa vigente (artt. 25-26 D.P.R. n. 120/2017). A tal fine è opportuno che il RA fornisca una prima quantificazione delle previsioni dei volumi di scavo ed individui sulla cartografia le zone in cui si prevede di riutilizzare tali volumi nell'ambito delle opere in progetto.

Inoltre il RA dovrà analizzare la criticità evidenziata in sede di prima seduta della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 11/01/2023, riguardante la presenza nella parte nord est del sub ambito 3 dei cumuli di terreno derivante dalle attività di scavo dei cantieri attuati ed in corso riguardanti la Z.U.T. 3.1, al di sotto dei quali è presente la massicciata ferroviaria costituita da ballast serpentinitico contenente amianto. Poiché nel corso della suddetta Conferenza dei Servizi è stato illustrato il parere con il quale ARPA, dopo aver effettuato un sopralluogo in loco, ha richiesto di eseguire alcuni accertamenti ed indagini per accertare la natura dei suddetti cumuli di terreno, è necessario che il RA comprenda i risultati delle suddette analisi ed evidenzi le modalità di risoluzione della suddetta interferenza tra i cumuli ed i materiali sottostanti contenenti ballast.

5. Progettazione del verde e contrasto dell'effetto "isola di calore"

Il RA dovrà analizzare l'impatto sulla componente vegetazionale, proponendo soluzioni volte a massimizzarne la conservazione, e predisporre adeguate misure per mitigare i benefici ambientali persi e a tutela della biodiversità.

L'elaborato H – *Relazione Agronomica Paesaggistica e Rilievo delle Alberature* evidenzia che verranno mantenuti 44 alberi esistenti e ne verranno abbattuti 126. Si ritiene pertanto necessario implementare il più possibile *le nuove piantumazioni*. Le piantumazioni costituiscono mitigazioni visive ed acustiche del costruito, e contrastano l'effetto "isola di calore". Andrebbero implementate in particolare lungo i percorsi ciclo-pedonali in modo da realizzare adeguate condizioni di ombreggiatura.



Occorre che il RA descriva nel dettaglio la tipologia delle alberature previste (specie, grandezza, circonferenza del fusto), orientando la progettazione del verde verso la piantumazione di specie che rispondano al concetto di *dry garden* per creare un ecosistema in grado di limitare il consumo d'acqua e che sia resiliente al problema della crescente scarsità d'acqua e di prolungati periodi di siccità.

Si suggerisce inoltre di sviluppare soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di coperture a verde degli edifici e di pareti verdi verticali che, affiancate all'utilizzo di *cool materials*, contribuiscono a ridurre l'effetto "isola di calore" e costituiscono al tempo stesso un elemento di rinaturalizzazione che presenta svariate funzioni in grado di ottenere un effetto di mitigazione ambientale conseguente alla costruzione di un edificio.

6. Cantiere

Il RA dovrà evidenziare le misure che verranno messe in atto durante la fase di cantiere per ridurre la produzione di polveri e di rumori e per risolvere le criticità che potrebbero generarsi sulla viabilità anche in considerazione dell'adiacente cantiere riguardante il sub ambito 2 se quest'ultimo fosse ancora in corso al momento dell'attuazione del PEC sui sub ambiti 1 e 3. Pertanto il RA dovrà valutare anche quest'ultima ipotesi nel caso in cui il cronoprogramma dei due interventi evidenzia la possibilità che si verifichi una concomitanza tra i due cantieri.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente
e Vigilanza Ambientale
ing. Claudio Coffano
- sottoscritto con firma digitale -

Referenti:

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali - VAS e VIA

arch. Cristina Elena Mandosso - tel. 011 861.6832 - e-mail: cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it

Direzione Risorse Idriche e Tutela dell'Atmosfera

dott.ssa Monica Cartello - tel. 011 861.6808 e mail: monica.cartello@cittametropolitana.torino.it

Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi

dott. Gianluigi Soldi - tel. 011 861.6803 e mail: gian_luigi.soldi@cittametropolitana.torino.it