



# CITTÀ DI ORBASSANO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

# PRGC

## VARIANTE N° 21

### VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Art. 12 – D.LGS. 152/2008 e s.m.i - D.G.R. n. 12-8931 del 9/06/2008.

## RELAZIONE TECNICA

IL PRESIDENTE DELL'ORGANO TECNICO DELL' AUTORITÀ  
COMPETENTE PER LA VAS  
Arch. Valter MARTINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI PIANIFICAZIONE  
Arch. Raffaella BOSSOLINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE  
Sig. Valter SORIA

Regione Piemonte – Provincia di Torino

## **Comune di Orbassano**

### **Variante Parziale n° 21 al PRGC vigente**

#### *Procedura di Valutazione ambientale strategica*

allegata alla variante n. 21 al P.R.G.C. redatta ai sensi art. 58 D.L. 112/2008 e L. 133/2008 e art. 16bis L.R. 56/77 e s.m.i.

## **Relazione Tecnica**

### **Indice**

1. Premessa: Fase di assoggettabilità.....	3
2. Definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte.....	4
3. Descrizione finalità e contenuti della Variante.....	5
4. Caratteristiche della Variante (Allegato I, dgls 15272006 e s.m.i., parte 1).....	10
5. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate dalla Variante	11
6. Analisi del sistema delle tutele ambientali del centro storico .....	15
7. Osservazioni conclusive.....	18

# RELAZIONE TECNICA

*Nota metodologica: la Variante 21 si inserisce in un contesto di pianificazione del Comune già ampiamente avviato dove in ultimo, la formulazione della Variante Strutturale 12 (vigente dal 5/01/2011) è stata accompagnata dall'obbligatoria procedura di Valutazione Ambientale Strategica ed è quindi già stato prodotto un Rapporto Ambientale. Nei limiti del possibile, e tenendo presente che l'estensione degli interventi qui descritti è da considerarsi minima rispetto alla superficie comunale e quindi caratterizzata da un altro peso, si è cercato di seguire il procedimento utilizzato per la redazione del Rapporto ambientale. In termini specifici, le componenti ambientali considerate in questa verifica sono ridotte a quelle effettivamente interessate considerata la scala dell'intervento. Da sottolineare in questo caso come lo stesso legislatore ritenga opportuno escludere dalla procedura di VAS modifiche di piani che hanno caratteristiche pari a quelle oggetto della presente variante parziale.*

## 1. Premessa: Fase di assoggettabilità

In base alle prescrizioni della D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R n. 12-8931 del 9 giugno 2008 la procedura di formazione della Variante Parziale n° 21 al PRGC vigente è sottoposta a *Verifica preventiva di assoggettabilità* alla valutazione ambientale strategica (VAS)<sup>1</sup> per la presenza di una modifica di P.R.G.C. che riguarda un'area posta in centro storico.

Per tale motivo l'Amministrazione comunale di Orbassano, facendo riferimento ai Criteri individuati dall'allegato I del D.lgs n° 4/2008<sup>2</sup>, ha predisposto – nell'ambito della variante

---

<sup>1</sup> Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi.<sup>2</sup> Allegato I del D.lgs 4/08: "Criteri per la verifica di assoggettabilità di Piani e Programmi di cui all'art. 12"

. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

<sup>2</sup> Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

n. 21 e come suo allegato – la presente **Relazione Tecnica**.

La presente relazione tecnica ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della proposta di variante al P.R.G.C vigente; tali informazioni riguardano le caratteristiche della proposta di variante, nonché gli effetti attesi dalla sua attuazione e dell'area potenzialmente coinvolta.

Infatti, le aree oggetto della variante non sono (tranne una) comprese nelle categorie, qui di seguito elencate:

- Varianti che riguardano interventi soggetti a VIA;
- Varianti che realizzano nuovi volumi fuori dal contesto edificato;
- Varianti che comportano modifiche al sistema delle tutele ambientali;
- Varianti parziali che riguardano aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004, nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Le risultanze di detta analisi sono riportate e commentate nella seconda parte della relazione, *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate*, alla luce delle quali si è pertanto ravvisata l'obbligatorietà di sottoporre la proposta di variante in oggetto alla presente procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il documento, pertanto, viene presentato ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei relativi pareri, sulla cui base l'Amministrazione Comunale si esprimerà circa l'opportunità di sottoporre la variante a VAS.

## **2. Definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte**

- *Le autorità competenti*

Le prescrizioni della D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R n. 12-8931 del 9 giugno 2008 individuano *“l'autorità competente a decidere circa la necessità di valutazione per i piani e programmi sottoposti a verifica preventiva “* nella Amministrazione competente dell'approvazione del piano o programma.

Nel caso di varianti parziali si ritiene che le autorità competenti ambientali siano la Provincia e gli altri enti che si ritenga corretto consultare (esclusa la Regione) che nel caso

- 
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
  - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
    - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
    - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

particolare si individuano in ARPA, ASL ed Ente Parco del Sangone. Considerato che le modifiche di P.R.G.C. non prevedono interventi all'interno di Parchi o aree protette si ritiene di consultare il parco del Sangone in quanto una modifica prevede solo spostamento di un'attività produttiva, attualmente inserita all'interno della perimetrazione del Parco in una sede ad essa più propria .

### **3. Descrizione finalità e contenuti della Variante**

- *Finalità*

La Variante 21 è redatta al fine di affrontare una serie di piccole modifiche la cui soluzione non era procrastinabile fino all'approvazione del nuovo P.R.G.C. (Delibera Programmatica adottata con D.C.C. n. 69 in data 17/12/2010). Si è colta l'occasione inoltre per introdurre alcuni approfondimenti normativi che sono risultati necessari per la migliore gestione del PRGC.

Vengono riconosciute, tra le altre, quattro aree (tre produttive e una terziaria) per le quali è prevista la modifica normativa e cartografica con incremento della capacità edificatoria nelle quali, in realtà, si riconosce un'attività già esistente. In altri casi le aree con destinazione produttiva sono scorporate da aree produttive già esistenti. Di fatto tutte le aree previste in modifica non prevedono la realizzazione di nuovi volumi fuori dai contesti già edificati.

#### *Contenuti*

Nelle schede seguenti viene proposta una sintesi delle azioni previste dalla Variante per ciascuna delle aree interessate, tutte le modifiche previste vengono riportate nella cartografia di Piano e nelle Norme di Attuazione, queste con specifico grafismo e numerazione di riferimento. In particolare sono riportati gli aumenti dei carichi urbanistici, così come calcolati nel documento di Variante e per i quali sono state già verificate le compatibilità con i limiti indicati al 4 comma dell'articolo 17 L.R. 56/77.

N. Scheda	Modifiche Normative	Aumento carichi urbanistici	In contesti già edificati	Fuori dai contesti edificati	Variazioni al sistema delle tutele ambientali	Note
1	Correzione di un errore di catalogazione di un edificio; Si attribuisce la destinazione principale e non secondaria	No	Si		No	
2	Eliminazione del vincolo a S.U.E	No	Si		No	
3	Accorpamento all'area 4.19.5 di parte della 4.19.3	No	Si		No	La modifica permette la riduzione della capacità edificatoria esistente.
4	Ricollocazione nella categoria corretta del ex-P.E.C.L.I.	No	Si		No	A distanza di anni dalla scadenza della convenzione del P.E.C.L.I. si ritiene opportuno vincolare le costruzioni realizzate alla sola manutenzione
5	Scorporo di parte dell'area produttiva e creazione di una nuova nella quale sarà consentita la destinazione terziaria .	No	Si		No	Cambio di destinazione d'uso da produttivo a terziario mantenendo l'edificio esistente ma aumentando la superficie a servizi pubblici; ( da reperire all'interno dell'area)
6	Modifica di una parte dell'area e riclassificazione per consentire una trasformazione dell'area da produttiva a destinazione terziaria con inserimento di ulteriore capacità insediativa;	Si	Si		No	La modifica permette la riorganizzazione di edifici attualmente dedicati a ristorazione e ad attività ricreative (tra cui un bingo) alle quali associare attività alberghiere
7	Riclassificazione di parte dell'area a destinazione "impianti e attrezzature tecnologiche (ex sede e magazzini Telecom ora dismessi) e trasformazione a destinazione terziaria	No	Si		No	L'intervento prevede un cambio di destinazione d'uso delle strutture esistenti e una completa riprogettazione e della viabilità pubblica di accesso all'area e dell'area a parcheggio in dismissione.
8	Riconoscimento di un'attività esistente di rottamazione lungo la SP143.	Si	Si		No	L'attività è insediata lungo la SP143 e nelle immediate vicinanze con lo svincolo della medesima con la SP6, a pochi metri dall'area in cui è previsto l'insediamento del deposito GTT e da altri insediamenti a prevalente carattere produttivo.
9	Realizzazione spazio pubblico verde, a Tetti Valfrè, nel quale sia possibile organizzare incontri e eventi e integrazione	No	Si		No	L'area attualmente incolta è adiacente ad un mobilificio e ad un piccolo insediamento residenziale ed è funzionalmente collegata ad un centro di aggregazione comunale (in corso di costruzione) alla chiesa della frazione e a un parcheggio pubblico.
10	Trasformazione della destinazione d'uso di un fabbricato rurale in terziario per ospitare l'esposizione del mobilificio che sorge nell'edificio adiacente.	No	Si		No	L'area è adiacente ad un mobilificio e a un piccolo insediamento residenziale ai margini della frazione Tetti Valfrè.
11	Trasformazione di un'area incolta in un impianto sportivo utilizzando il fabbricato esistente.	Si	Si		No	L'area si trova tra la SP143 e la via Fenestrelle del comune di Rivalta, che in quel tratto ospita degli insediamenti produttivi. Anche lungo la strada provinciale sono presenti insediamenti misti.

N. Scheda	Modifiche Normative	Aumento carichi urbanistici	In contesti già edificati	Fuori dai contesti edificati	Variazioni al sistema delle tutele ambientali	Note
12	Ridestinazione di un'area a servizi in eccesso per la localizzazione di un attività produttiva di frantumazione inerti ora operante lungo il torrente	Si	Si		No	La modifica di P.R.G.C. permette di rilocalizzare una cava operante all'interno del parco del torrente Sangone e insediarla (limitando l'attività alla sola frantumazione degli inerti) all'interno di un area produttiva consolidata e consentire l'attuazione del recupero agli usi pubblici di aree (circa 50.000 mq. ) poste in sponda destra T.Sangone.
13	All'interno dei Contratti di Quartiere II l'amministrazione Comunale ha realizzato delle box interrati pertinenziali e ora intende regolarizzarne l'uso dei privati.	No	Si		No	La modifica proposta prevede di ricomprendere l'area occupata dalle autorimesse interrate nell'ambito urbano di insediamenti di E.R.P.S. con una sistemazione superficiale a verde.
14	Modifica di alcune caratteristiche del P.d.R. esistente in centro storico.	No	Si		Si	L'area abbandonata da oltre vent'anni in pieno centro storico ha all'interno due fabbricati tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 che versano ora in condizioni di forte degrado. L'intervento ora proposto, che permettere di risolvere il problema del degrado urbano creatosi necessita di alcune modifiche nelle norme del P.d.R.
15	Possibilità nella categoria A di intervenire non solo con l'ampliamento ma anche con la nuova costruzione.	No	Si		No	Modifica normativa
16	L'ampliamento puntualmente previsto nel fabbricato potrà essere realizzato con sopraelevazione e con ampliamento laterale	No	Si		No	Modifica normativa
17	Possibilità di insediare in un area produttiva anche i magazzini verticali	No	Si		No	Modifica normativa
18	Correzione di un errore materiale di classificazione di un edificio residenziale.	No	Si		No	Modifica normativa
19	Modifica normativa relativa ai S.U.E. per i quali sarà possibile per motivate ragioni modifica la sagoma dei medesimi.	No	Si		No	Modifica normativa

Per l'analisi approfondita delle motivazioni per la trasformazione e delle modificazioni normative subite da ogni scheda si rimanda al documento di Variante.

**La tabella di cui sopra evidenzia in modo chiaro come tutte le schede, ad eccezione della n. 14 siano escluse dagli ambiti di applicazione indicati nell'allegato II della citata D.G.R.**

- *Inquadramento territoriale degli interventi, analisi del contesto*

Nonostante le evidenze del capitolo precedente si ritiene opportuno presentare, in ogni caso, un quadro generale degli interventi previsti con la presente variante.

Al fine di identificare territorialmente le aree interessate dalla variante viene riportata una elaborazione cartografica che rappresenta la localizzazione delle medesime previste nella Variante e le loro perimetrazioni.

L'osservazione principale che si ricava dall'inquadramento è la localizzazione degli interventi previsti dalla Variante in territorio già urbanizzato, su cui già insistono pressioni ambientali derivanti da insediamenti di tipo residenziale e, in un caso, anche di tipo produttivo.

Inoltre la scheda prevede una modifica all'interno del centro storico su un'area normata da un S.U.E. Sarà compito del presente documento dimostrare che la diversa distribuzione del carico urbanistico non provoca un significativo peggioramento delle condizioni dello stato di fatto e che le modifiche previste non alterano il sistema delle tutele ambientali.





Carta degli interventi della Variante 21

#### **4. Caratteristiche della Variante (Allegato I, dgl 15272006 e s.m.i., parte 1)**

4.1 Analisi della modalità con cui la Variante stabilisce un quadro di riferimento per altre attività.

La variante parziale, per propria natura, si limita ad apportare limitate modifiche al piano non potendo incidere di fatto su alcuni parametri (la capacità insediativa) oppure farlo per una limitata percentuale (dotazione dei servizi e incremento di aree produttive). Nonostante questo la presente variante favorisce alcuni processi già innescati con la variante strutturale n. 12 quali:

- . favorire il trasferimento di attività incompatibili dalle aree Parco (scheda n. 12);
- . la semplificazione normativa in tutte quelle aree, per le quali si sia manifestata una volontà di intervenire, fin'ora senza successo (SUE), per mezzo di una maggior flessibilità dell'obbligo a seguire il perimetro indicato dal P.R.G.C.; questo a fronte dell'ottenimento di nuove aree a parcheggio o della realizzazione di una viabilità pubblica più scorrevole ( e quindi a minor impatto);
- . il riconoscimento di attività in essere situate in aree di margine del territorio edificato che però costituiscono con la loro presenza di fatto un presidio su territorio in molti casi compromesso da fenomeni di abusivismo edilizio.

#### **4.2 Pertinenza della Variante nel promuovere lo sviluppo sostenibile**

Gli interventi della presente variante mirano al riutilizzo delle aree interne all'abitato, in molti casi addirittura attraverso la semplice ristrutturazione dell'esistente.

Sono previsti inoltre interventi di riconoscimento di aree in zone agricole (ormai solo per destinazione di P.R.G.C. e non di fatto) abbandonate a causa della loro posizione periurbana che di fatto non sono inutilizzabili ai fini agricoli.

## **5. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate dalla Variante (Allegato I, D.Lgs 152/2006 e s.m.i., parte 2)**

### **5.1. Analisi dei problemi ambientali pertinenti alla Variante**

Date le caratteristiche della presente variante parziale dove per quattro dei diciannove interventi proposti (in cui si verifica l'incremento delle superfici con destinazione produttiva e terziaria) si è ritenuto opportuno approfondire gli eventuali impatti che influiscono sulla qualità della vita dei cittadini e sull'ambiente circostante.

Nel procedere all'analisi dei problemi ambientali il criterio utilizzato è il medesimo, per ognuna sono stati individuati degli indicatori significativi (quando presenti, quelli utilizzati nel RA della variante 12, altrimenti specificati per ogni caso) che possano rappresentare la situazione dei componenti allo stato di fatto e che possono esprimere la variazione dovuta all'aumento dei carichi previsti dalla variante; successivamente si procede verificando che l'aumento del carico ambientale possa essere (o non essere) assorbito dalle dotazioni infrastrutturali già presenti sul territorio: per semplificare, si tratta di verificare che gli aumenti dei carichi urbanistici non comportino un'eccessiva pressione sulle risorse già disponibili, siano essi acqua, aria o infrastrutture. Per questa ragione vengono considerati due diversi scenari: il primo, risultato delle previsioni della Variante 12 che determina uno scenario T0, e il secondo, T1, con l'applicazione delle proposte della Variante 21. E' stato scelto di tenere come riferimento i dati relativi agli interventi previsti dalla Variante 12 (vigente dal 5/01/2011) poiché costituisce un metro di paragone appropriato per lo scopo del presente documento. Infatti nel RA della Variante 12 sono già stati analizzati alcuni problemi ambientali riferiti però a carichi urbanistici molto maggiori rispetto a quelli previsti dalla Variante 21.

Gli impatti derivati dagli interventi della Variante 12 sono stati tutti verificati nella loro compatibilità ambientale; è quindi ragionevole pensare che gli impatti provocati dalla Variante 21 possano essere allo stesso modo considerati.

Come specificato al punto 3, gli interventi previsti dalla Variante si collocano in aree del Comune già interessate da urbanizzazione (e quindi già compromesse) e non prevedono espansioni su territori ora a destinazione agricola reale, per questa ragione, non è sembrato necessario includere il problema ambientale dell'irrilevante *consumo* di suolo tra quelle analizzate.

Sono stati tralasciati anche gli impatti derivanti dalla fase di cantierizzazione degli interventi, poiché considerati non significativi rispetto a quelli che saranno necessari per operare le trasformazioni già previste; in questa sede vengono privilegiati quelli derivanti dalla fase di esercizio delle opere.

**- Consumo delle risorse idriche.** Secondo le stime della Provincia di Torino il consumo giornaliero di acqua potabile è in media di 150 litri pro capite. La popolazione del Comune è di 22.924 individui (considerate le previsioni della variante 12) il cui consumo si può stimare in 3438 mc al giorno quindi 1.254.270 mc all'anno. Attualmente la produzione annua derivata dai pozzi di captazione è di 1.300.000 mc. L'aumento della attività produttive/terziarie previsto dalla Variante 21 porterebbe ad un aumento del consumo di acqua potabile di 3.777 mc all'anno. Sommando il consumo attuale e quello previsto si ottiene il consumo totale annuale di 1.258.047 mc che rimane sotto la soglia di captazione attuale. Il consumo di risorse idriche aumenta quindi dello **0,30%**.

**-Aumento rifiuti prodotti.** Nel RA redatto per la variante 12 al capitolo 10.9 Rifiuti Industriali si fa preciso riferimento alla normativa di settore: "Piano Regionale dei rifiuti speciali di attività produttive, commerciali e di servizi" e non entra nel merito di una stima dei rifiuti prodotti.

Considerato però che le attività oggetto di variante, che prevedono un aumento del carico urbanistico, sono per la quasi totalità (eccetto schede 6 e 11) esistenti, l'incremento dei predetti rifiuti sarà sicuramente trascurabile sul totale dell'intero comune.

**-Impermeabilizzazione del suolo.** Le schede che possono modificare le impermeabilizzazioni dei suoli sono la 11 e la 12 in cui la copertura del suolo inciderà per circa il 20% della superficie delle singole aree. Che rappresentano un incremento pari allo **0,06%**.

Bisogna, inoltre, ricordare in merito alla scheda n. 12 che l'insediamento dell'attività nella nuova area permetterà di liberare 50.000 mq. ora occupati da una attività estrattiva (cava Tavella autorizzata sino al 2017) e da un'attività di trattamento e frantumazione inerti, in area destinata a verde pubblico all'interno della perimetrazione del parco del Sangone.

**-Aumento traffico veicoli privati.** Secondo il censimento del 2001 sono presenti nel Comune 8294 nuclei famigliari, ciascuno dei quali si ipotizza possedere 2 autovetture. In Orbassano circolano abitualmente 16.588 auto (senza considerare il traffico generato da coloro che nel Comune transitano o operano e non sono residenti). La presente Variante 21 non introduce nuovi abitanti

(ma anzi ne riduce il numero di tre) pertanto gli effetti sul traffico urbano della variante di possono definire trascurabili.

E' necessario precisare che la localizzazione delle nuove attività convertite da produttivo a terziario (albergo) avviene su aree servite dalla nuova circonvallazione esterna oppure da strade provinciali limitando un seppur ipotetico sovrautilizzo della rete urbana.

**-Clima acustico.** Da un'analisi delle modifiche proposte si può riscontrare come le medesime non incidano e richiedano modifiche alla zonizzazione acustica adottata dal Comune di Orbassano. Non esistono per gli ambiti oggetto di variante confini con zone limitrofe di diversa classificazione acustica, per cui non si riscontrano aree di criticità sostanziale, questo comporterà in fase progettuale un idoneo collocamento delle probabili sorgenti sonore di disturbo (Es: generatori, impianti, etc.) che dovranno essere posizionate, nel limite della possibilità realizzativa, in aree lontane dalle installazioni future di ricettori sensibili. Inoltre è previsto l'obbligo dell'utilizzo di schermature e barriere antirumore o di altri sistemi di assorbimento del rumore per gli impianti. È bene ricordare che il comune di Orbassano è dotato di un regolamento per la protezione dall'inquinamento acustico che tratta diffusamente l'argomento. A dimostrazione di quanto poi realizzato dovrà essere monitorato e verificato tramite rilievi puntuali il reale rispetto dei suddetti limiti. Per questa ragione le localizzazioni proposte non generano situazioni di criticità.

## 5.2. Rischi per la salute

Gli impatti descritti ai punti precedenti non costituiscono un rischio per la salute della popolazione interessata dagli interventi e nemmeno per la popolazione di area vasta. Infatti, si tratta di impatti derivati dalla fase di esercizio di interventi ai fabbricati che sono già stati effettuati prima sul territorio e che non hanno costituito una criticità. Inoltre il territorio interessato dagli interventi non presenta particolari punti sensibili e si può affermare che non vi siano rischi per la salute o per l'ambiente circostante.

## 5.3. Valore e vulnerabilità delle aree che potrebbero essere interessate da incidenti (RIR)

La variante non tratta aree o destinazione che possono essere interessate da incidenti di varia natura *trattati dalla vigente legislazione in materia di Rischio di Incidente Rilevante.*

## 5.4. Effetti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti

In questi termini si può riconoscere la valenza strategica della scelta del Comune che intende recuperare un'area attualmente degradata a seguito del suo sfruttamento come cava e utilizzata per attività di frantumazione di inerti, attraverso la rilocalizzazione dell'attività medesima in altra sede propria restituendo così l'area al parco e destinarla a ruoli ambientali compatibili con le sponde del Torrente Sangone.

#### 5.5. Entità ed estensione degli impatti

Per le schede oggetto della variante l'estensione degli effetti degli impatti è da considerarsi minima, data la superficie effettivamente interessata e dalla localizzazione in contesti di più ampia trasformazione. Per quanto riguarda gli impatti dovuti alla fase di esercizio (consumi energetici ed effetti sul traffico) l'entità degli impatti è da considerare minima e comunque non impattante rispetto alle risorse attualmente disponibili.

#### 5.6. Carattere cumulativo degli impatti

Come descritto in precedenza la localizzazione degli interventi di trasformazione avviene in un contesto già urbanizzato e già interessato da impatti di tipo antropico e per moltissimi di essi anche utilizzando le strutture già esistenti o limitando di molto la fase di cantierizzazione; se da una parte questo può essere considerato un elemento positivo poiché evita il consumo di territorio agricolo e naturale, costituisce però una possibile criticità considerando la cumulazione degli impatti. Nel caso delle trasformazioni previsti nella Variante 21, è stato dimostrato che l'entità minima degli interventi non costituisce fattore di criticità per le dotazioni a servizio del Comune.

## **6. Analisi del sistema delle tutele ambientali del centro storico**

Il presente capitolo analizza nel dettaglio l'intervento previsto nella scheda 14.

Per l'analisi del sistema delle tutele ambientali, anche in questo caso come per il punto 5 di cui sopra, si ritiene opportuno far riferimento ai capitoli 4 e 5 del già citato Rapporto Ambientale della Variante Strutturale n. 12. dove è evidenziato sia il quadro normativo e i piani sovracomunali che compongono la struttura degli obiettivi, sia il quadro di riferimento normativo, di livello comunale, finalizzato tutela e conservazione dei *beni culturali e ambientali*.

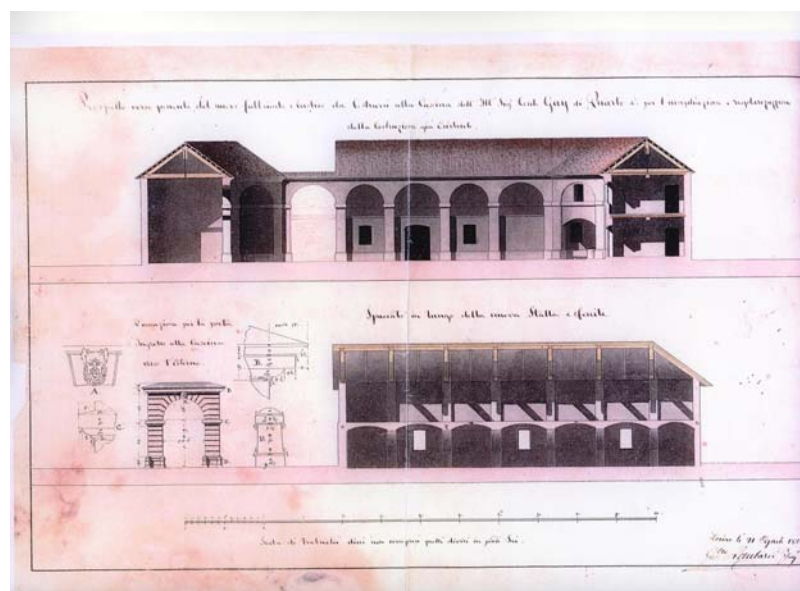
Si ritiene che per maggior chiarezza sia opportuno esaminare con un confronto le attuali possibilità e gli attuali limiti previsti nell'area e le azioni ed effetti diretti o potenziali sia per norma vigente (scenario T0) che per la proposta di modifica (scenario T1), invitando ad un'attenta lettura della scheda normativa di verifica e soprattutto alla relazione di accompagnamento per l'inquadramento storico e dell'iter procedurale che ha condotto alla scelta.

Descrizione della Caratteristiche TO	Azioni ed effetti diretti o potenziali TO	Descrizione della Caratteristiche T1	Azioni ed effetti diretti o potenziali T1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Il perimetro del P.d.R. include due proprietà i cui edifici hanno caratteristiche molto diverse: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. proprietà della quasi totalità del lotto tra i quali due edifici tutelati e uno per il quale è prevista la demolizione e la nuova costruzione con sagoma definita;</li> </ul> </li> <li>Proprietà di un piccolo edificio in un lotto ormai saturo per il quale è previsto solo il recupero;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le due proprietà, per le diverse esigenze, non hanno trovato un accordo sulla proposta di P.d.R. unitario lasciando l'area e i fabbricati in uno stato di abbandono con effetti devastanti sui fabbricati ed in particolare quelli da salvaguardare;</li> <li>Il P.d.R. viene presentato senza l'adesione del 2° proprietario che si ritroverà a dover, in un secondo tempo, intervenire da solo nella presentazione di un P.d.R. per il recupero di un solo edificio il quale è già previsto un intervento di restauro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il perimetro del P.d.R. viene limitato a una sola proprietà che include tutti gli edifici abbandonati e in forte stato di degrado. L'edificio escluso è l'unico occupato e potrà essere autonomamente assoggettato a intervento diretto evitando il rinvio a un SUE (che potrebbe solo prevedere un'intervento di restauro attuabile con Permesso di Costruire) e un aggravio inutile di procedura. Quindi si permette al proprietario di minoranza un intervento diretto per il quale rimane immutato il tipo di intervento (restauro);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>la proposta di P.d.R. viene presentata in breve tempo permettendo così di recuperare i già compromessi edifici da salvaguardare;</li> <li>il proprietario dell'edificio interviene direttamente (senza la presentazione di un P.d.R. ) con maggiore vantaggio rispetto allo snellimento burocratico;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nell'area sono inclusi due edifici accessori prospicienti la stretta via Gay di Quarti per i quali è prevista la conservazione, la cartografia di piano tav. P4 non indica per essi nessun tipo di intervento.</li> <li>L'esistenza dei medesimi vincola la posizione della sagoma di massimo ingombro del previsto nuovo edificio;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conservazione dello stato di fatto determina una criticità in quanto la previsione di una nuova costruzione (di 4 piani +sottotetto) sul lato opposto della via e la posizione degli edifici lungo una via aperta al traffico automobilistico ne fanno un edificio sacrificato, di fatto già abbandonato e che in futuro, ad intervento realizzato finirebbe per non avere una sorte migliore.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La variante prevede la possibile demolizione dei due edifici contestualmente all'edificio principale permettendo quindi la nuova costruzione del fabbricato principale traslato rispetto all'attuale sagoma permettendo quindi la realizzazione di più ampi e continui spazi pubblici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La possibilità di arretrare la sagoma del nuovo edificio avrebbe il duplice vantaggio di permettere la realizzazione di una piazza centrale pubblica di respiro più ampio e allargare il ramo di via Gay di Quarti fronteggiando i medesimi permettendo, con una deviazione del traffico adesso impossibile, di spostare il limite dell'ingresso alla ZTL fin quasi ai margini del centro storico</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrariamente a quanto indicato all'art. 4 punto 7 la sagoma di massimo ingombro, prevista nell'area in oggetto è da intendersi vincolante;</li> <li>Visti i vincoli esistenti (di cui al punto precedente) e l'altezza massima prevista l'edificio, di cui è consentita la nuova costruzione, risulta avere una manica di notevole profondità;</li> <li>La tavola di P.R.G.C. prevede la costruzione di un edificio a corte quasi totalmente chiusa;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La manica consentita è poco compatibile con la tipologia esistente nel centro storico in un contesto in cui uno degli elementi di maggior forza è proprio a tipologia del tessuto edilizio nella sua interezza che non il singolo fabbricato;</li> <li>La corte quasi totalmente chiusa riduce di molto la fruibilità di uno spazio pubblico che finirebbe per essere una corte di quasi esclusivo utilizzo privato.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La sagoma di massimo ingombro è resa più elastica e comprende anche degli spazi pubblici (marciapiede) che permette la costruzione di un porticato che può utilmente costituire un completamento dei porticati esistenti che partono dalla piazza centrale di Orbassano ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un maggiore spazio pubblico centrale con più accessi da viale Regina Margherita e da via Gay di Quarti induce a una maggior e frequentazione pedonale del centro storico;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La norma prevede che l'altezza massima non potrà superare quella dell'edificio posto sul fronte di viale Regina Margherita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La norma è poco chiara e l'edificio sul fronte opposto di viale Regina è di ben sette piani</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La norma limita l'altezza massima a 5 piani fuori terra più sottotetto agibile;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'altezza dell'edificio non è trascurabile ma bisogna ricordare che in questo modo si libera spazio a terra ;</li> </ul>



La proposta di modifica qui presentata prevede quindi delle lievi modifiche normative che però influenzano minimamente i vincoli imposti sugli edifici da salvaguardare che sono costituiti dalla ex stalla e rimessa delle carrozze o limoncera della villa Gay di Quarti (fabbricati distinti in tav. P4 con il colore blu e indicati con l'asterisco), sulla tipologia edilizia proponibile già ora, sul tipo di strumento esecutivo previsto ( che sottopone il progetto al parere vincolante della commissione 91bis) e quindi si può ritenere ininfluenza rispetto alla salvaguardia del sistema delle tutele ambientali.

Inoltre, a seguito dell'analisi storica condotta recentemente sull'edificio vincolato su via Gay dei Quarti, parallelo a viale Regina Margherita (ex limoncera), si è riscontrato che per detto edificio sia più consono il vincolo di cui all'art. 24 commi 1 e 2 L.U.R. in quanto edificio "rurale avente valore storico-artistico e/o ambientale o documentario". In proposito si evidenzia che da ricerche di archivio storico sono emersi i disegni risalenti al 1820 rappresentativi dell'originale consistenza dei fabbricati riconosciuti a sensi dell'art.24 L.U.R. per i quali in sede di S.U.E. si propone valutare la loro ricomposizione. Di tali disegni si illustra la sezione e il prospetto.



Infine, come si è potuto notare dalla tabella di confronto delle **“Azioni ed effetti diretti o potenziali”** i benefici delle modifiche compenserebbero ampiamente i sacrifici, il parere della commissione regionale garantisce poi il pieno controllo dal punto di vista progettuale.

## **7. Osservazioni conclusive**

In sintesi l'analisi delle problematiche ambientali dei capitoli 5 e 6 non ha evidenziato particolari fattori di criticità o la presenza di elementi sensibili che possono essere impattati dagli interventi previsti nella Variante 21; in questo documento è stato dimostrato che le trasformazioni avvengono in aree a forte contestualizzazione urbana, e quindi già interessate da impatti antropici evitando il consumo di aree agricole e naturali e anche che gli impatti derivati dalle medesime trasformazioni possono essere assorbiti dalla dotazione attuale del Comune, senza che queste subiscano un effettivo depauperamento.

Stesso discorso si può fare per la scheda 14 ,l' unica a dover essere sottoposta a verifica di assoggettabilità.