

CITTÀ DI COLLEGNO

PROVINCIA DI TORINO

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 17/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
Verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Documento tecnico di verifica

INTERVENTO IN VIA DE AMICIS, 70 - COLLEGNO

Proponente:

IMMOBILIARE STABE s.r.l.

P.Iva 01843560010

Via Carlo Capelli, 109
10146 TORINO

Legale Rappresentante:

Begalla Rosalba Maria

C.F. BGL RLB 79P50 L219B

Professionisti incaricati:

Arch. Giovanni ALIFREDI

B.ta Muretti, 3
10069 VILLAR PEROSA (TO)

C.F. LFR GNN 68H27 L219X



Arch. Angelo TRIBOLO

Studio ArcTea arch. Ass.

Via San Paolo, 5
10098 RIVOLI (TO)

C.F. TRB NGL 70P12 H355Y



1	Premessa	4
1.1	Le previsioni del Piano vigente	4
2	Il contesto ed il progetto	5
2.1	Inquadramento Territoriale	5
2.2	Lo stato di fatto ed il Progetto	5
2.2.1	I dati del Progetto	6
3	Il confronto delle alternative	7
4	Gli effetti della variante	8
4.1	I ricettori sensibili circostanti il sito	8
4.2	Aspetti urbanistici	8
4.3	Aspetti ambientali: aria, acqua, sottosuolo, rumore, rifiuti	9
4.3.1	Incidenza sulla qualità dell'aria	9
4.3.2	Incidenza sulla qualità dell'acqua	10
4.3.3	Incidenza e vulnerabilità idrogeologica dei terreni	10
4.3.4	Incidenza sul suolo e sottosuolo	10
4.3.5	Clima acustico	11
4.3.6	Gestione dei rifiuti	12
4.4	Aspetti di paesaggio	13
4.4.1	Premessa metodologica	13
4.4.2	Analisi del paesaggio	13
4.4.3	Analisi percettiva	14
4.5	Aspetti di mobilità	15
5	Opere di Mitigazione	15
6	Opere di compensazione ambientale	16
7	Verifica dei piani sovraordinati	17
7.1.1	Piano Paesaggistico Regionale	17
7.1.1	Piano Territoriale Provinciale	18
8	Perimetrazione aree dense, libere e di transizione	18
9	Conclusioni	18

1 Premessa

Il presente rapporto costituisce il Documento Tecnico Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS della proposta di Variante Urbanistica al Piano Regolatore vigente del Comune di Collegno, finalizzata a consentire la trasformazione di un'area industriale dismessa, identificata catastalmente al Fg 10, mappale 445, sita in Collegno all'altezza del civico n. 70 di Via De Amicis, afferente il comprensorio industriale della stessa Via De Amicis.

Tale documento è stato redatto in coerenza con le direttive regionali, con le prescrizioni della LR 3/ 2013 e ai sensi del D.lgs 152/2006, così come modificato dal D.Lgs 4/2008, in particolare tenendo conto di quanto previsto dall'allegato I del medesimo decreto.

L'area oggetto di intervento è già inserita nel Programma di rigenerazione urbana sociale ed architettonica ai sensi della L.R. 14/07/2009 n. 20 (così come aggiornata dalla L.R. n. 16/2018), definito COLLEGNO RIGENERA, approvato con Delibera di C.C. n. 26/2017 quale intervento puntuale di rigenerazione, ambito RIGU-O (Complesso residenziale EX FABBRICA LE TORRI).

I contenuti della Variante riguardano pertanto la trasformazione urbanistica di quest'area, attualmente individuata dal P.R.G.C. Vigente all'interno del comparto "I bordi della città e le aree di Via De Amicis", con destinazione Produttivo/Terziario (*I luoghi del lavoro*) e si propone di modificare la destinazione d'uso al fine di renderne attuabili le previsioni definite nel citato programma di rigenerazione urbana.

1.1 Le previsioni del Piano vigente

Già il vigente Piano Regolatore prevede per L'ambito di Via De Amicis ed in particolare le aree che gravitano nell'intorno dell'ambito fermi – ex elbi una ristrutturazione urbana, in gran parte già avvenuta, la quale ha coinvolto e dovrà coinvolgere sia i lotti ancora liberi sia i lotti già compromessi, individuando tra i principali *motori di trasformazione* proprio la rilocalizzazione degli impianti produttivi esistenti e la riconversione di quelli dismessi, promuovendo un mix funzionale incentrato su residenza, commercio e terziario. Secondo le previsioni di piano l'asse di Via De Amicis dovrà diventare un nuovo viale di connessione con la città con un carattere più propriamente urbano.

In ragione di quanto sopra la variante introdurrà negli elaborati di PRGC un nuovo ambito normativo definito "*I luoghi della rigenerazione urbana*", rimandando a specifiche schede di progetto definite dal programma di rigenerazione (alla presente si allega la scheda relativa all'ambito RIGU-O oggetto del presente documento)



Estratto planimetria di inquadramento interventi del P.R.U. - RIGU-O n. 21

2 Il contesto ed il progetto

2.1 Inquadramento Territoriale

L'ambito nel quale si inserisce l'area oggetto della variante è stato interessato nel corso degli ultimi anni da una radicale trasformazione che ha visto nella realizzazione e nell'organizzazione di importanti opere infrastrutturali il motore di tale trasformazione.



Vista aerea dell'ambito

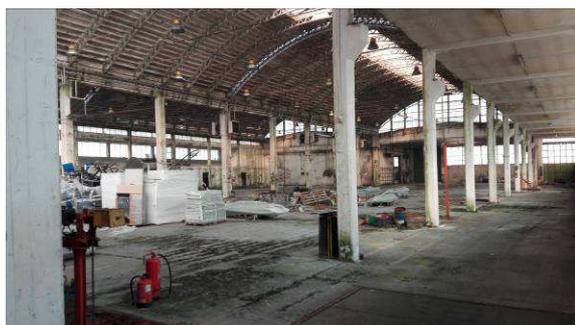
Il nuovo assetto urbanistico di questa porzione di città deve pertanto essere letto alla luce di un insieme di fattori esterni, primi tra tutti la messa in esercizio della linea 1 della metropolitana che hanno dato il via ad importanti interventi su scala urbana i quali hanno contribuito a mutare l'originaria vocazione industriale e produttiva dandone un'impronta prevalentemente residenziale e commerciale.

In questo senso proprio l'area di Via De Amicis assume un ruolo fondamentale di connessione e ricucitura tra un sistema ambientale di pregio caratterizzato ad esempio dal parco della Certosa Reale ad ovest e dall'area del Campo volo a nord ed il centro urbano della città di Collegno

2.2 Lo stato di fatto ed il Progetto

L'area oggetto di intervento, compresa tra la Via De Amicis a Sud e Via Tommaseo a Ovest, si estende su di una superficie territoriale di 4.867 mq (da rilievo topografico), quasi interamente coperta da un fabbricato industriale, risalente agli anni '50, con annessi corpi di fabbrica ad uso uffici e magazzini su di una superficie coperta complessiva di circa 3.250 mq per un volume di circa 27.000 mc.

L'intero compendio immobiliare risulta da anni totalmente dismesso e le sue condizioni di degrado e fatiscenza risultano oggi sicuramente incompatibili con i processi di trasformazione e riqualificazione che da anni stanno interessando la vicina area fermi-ex-elbi.



In questo senso l'ipotesi di riqualificazione si inserisce perfettamente in questo processo di trasformazione andando ad implementare un percorso di rigenerazione che vede attribuire a questo ambito una funzione più propriamente urbana con prevalenti destinazioni residenziali e commerciali a corollario di un sistema di servizi e funzioni pubbliche che hanno ridisegnato questa porzione di città.

Considerato che l'attuale complesso immobiliare copre circa il 70% dell'intero lotto, il progetto ne prevede un radicale svuotamento andando a liberare aree per la dotazione di servizi prevalentemente a parcheggio e verde attrezzato in linea con i presupposti generali previsti dal piano di rigenerazione comunale.

La previsione di un percorso pedonale coperto, in fregio alla prevista struttura commerciale, connesso agli altri percorsi pedonali previsti andranno ad implementare un importante rete di mobilità pedonale già a servizio dell'intero comparto.

La soluzione progettuale proposta prevederà la demolizione degli immobili esistenti e la loro sostituzione con due edifici residenziali a torre sul lato ovest del lotto ed un edificio a destinazione commerciale, ad un solo piano fuori terra, sul lato sud lungo via De Amicis.

Coerentemente con il programma di rigenerazione urbana, le ricadute positive sul territorio in termini di pubblico interesse riguarderanno:

- Una significativa riduzione del consumo di suolo attraverso la demolizione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di volumetrie sensibilmente inferiori rispetto alle attuali (la volumetria in previsione è circa la metà di quella esistente);
- Riqualificazione di un'area dismessa ed in avanzato stato di degrado;

- Un significativo aumento delle superfici permeabili (oggi praticamente a zero);
- L'inserimento di aree verdi attrezzate sia pubbliche che private;
- Dotazione di parcheggi pubblici e servizi ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77;
- Incremento della mobilità pedonale e ciclabile attraverso la realizzazione di nuovi percorsi ad integrazione di quelli esistenti;
- Un miglioramento delle condizioni ambientali attraverso l'adozione di criteri costruttivi volti al principio della sostenibilità, efficienza energetica, riduzione delle emissioni inquinanti, contenimento dei consumi energetici, utilizzo di fonti rinnovabili etc...
- Una significativa dismissione/monetizzazione delle superfici residenziali da destinarsi all'edilizia sociale.

2.2.1 I dati del Progetto

Come anticipato la soluzione progettuale proposta prevede la realizzazione di due edifici residenziali pluripiano oltre ad un edificio commerciale ad un piano fuori terra sul fronte di Via De Amicis.



Il progetto

Di seguito i dati quantitativi relativi ai singoli edifici:

Torre A

- Destinazione d'uso: residenziale
- N. Piani fuori terra: 10
- Altezza massima: 30 mt
- Slp: 2.745,00 mq
- Volume: 8.235,00 mc

Torre B

- Destinazione d'uso: residenziale
- N. Piani fuori terra: 6
- Slp: 1.525,00 mq
- Volume: 4.575,00 mc

Edificio Commerciale

- Destinazione d'uso: commerciale
- N. Piani fuori terra: 1
- Slp: 550,00 mq
- Volume: 2.200,00 mc

Da cui:

- Slp totale residenziale: 4.270,00 mq
- Slp totale commerciale: 550,00 mq
- Slp totale in progetto: 4820,00 mq
- Volume totale in progetto: 15.010,00 mc

3 Il confronto delle alternative

Nel presente paragrafo si analizzano alcune possibili ipotesi alternative di progetto urbanistico - localizzativo:

Prima ipotesi:

E' quella proposta dalla variante urbanistica e consiste appunto nel modificare la destinazione urbanistica del lotto di intervento al fine di renderla compatibile con il progetto proposto e, di conseguenza, con il Piano di rigenerazione urbana già approvato dal Consiglio Comunale.

Con ogni evidenza questa ipotesi è l'unica che consente di proseguire con il programma di

trasformazione che l'Amministrazione si è data per la riconversione di questa porzione di città.

Di seguito vengono prese in esame altre due ipotesi di intervento urbanistico per valutarne la fattibilità tecnica e confrontarle con quella scelta dai proponenti.

Seconda ipotesi:

realizzazione dell'intervento in altra area libera:

L'ipotesi di realizzare l'intervento in altra area libera, ancorché con destinazione urbanistica compatibile e pertanto senza la necessità di intervenire con una variante, implicherebbe almeno tre aspetti negativi principali:

In primo luogo non si darebbe seguito ad una proposta che vede in questo progetto una linea di continuità coerente con un percorso di trasformazione ormai avviato da anni;

In secondo luogo tale ipotesi sarebbe in evidente controtendenza rispetto ad una precisa volontà dell'Amministrazione volta a ridurre il consumo di suolo ed al recupero di aree compromesse e volumi dismessi, chiaramente espressa all'interno dello stesso programma di rigenerazione;

Infine verrebbe meno l'opportunità di riqualificazione, anche dal punto di vista ambientale, di un sito le cui condizioni di abbandono non possono che degenerare in un progressivo stato di degrado.

Terza ipotesi: *soluzione 0*

L'ipotesi di non realizzare gli interventi previsti, prassi consolidata nella pratica delle valutazioni ambientali, è in questo caso una scelta che implicherebbe effetti negativi proprio per i motivi precedentemente espressi, ossia la rinuncia ad una riqualificazione ambientale del sito, al recupero di importanti volumetrie dismesse ed ad alla prosecuzione di un programma più generale di riorganizzazione del territorio ormai

compreso nelle strategie di sviluppo urbanistico della città.

Inoltre la non realizzazione dell'intervento produrrebbe effetti di degrado urbano e sociale dovuti al mancato utilizzo dell'area ed al perdurare di una condizione di fatiscenza.

4 Gli effetti della variante

4.1 I ricettori sensibili circostanti il sito

L'area si inserisce in un contesto territoriale urbanizzato, con carattere prevalentemente residenziale e commerciale/terziario dove le trasformazioni urbane hanno determinato un radicale mutamento delle funzioni originariamente a carattere prevalentemente produttivo/industriale.

Si è passati pertanto da un territorio di frangia, ai limiti della città abitata ad un territorio dove le importanti opere infrastrutturali hanno determinato un radicale mutamento in termini di funzioni, servizi e infrastrutture.

Proprio il nuovo disegno infrastrutturale, caratterizzato dal capolinea della linea 1 della metropolitana, la vasta area del parcheggio di interscambio, il nuovo assetto viario con la riqualificazione del Viale Certosa ed il suo collegamento con Corso Marche, C.so F.lli Cervi ed il nuovo collegamento con la Tangenziale Nord di Torino e la stessa Via De Amicis hanno determinato un quadro nel quale la proposta di intervento oggetto del presente documento non costituisca un elemento negativo di interferenza ma vada anzi ad inserirsi in maniera coerente con il processo di trasformazione.

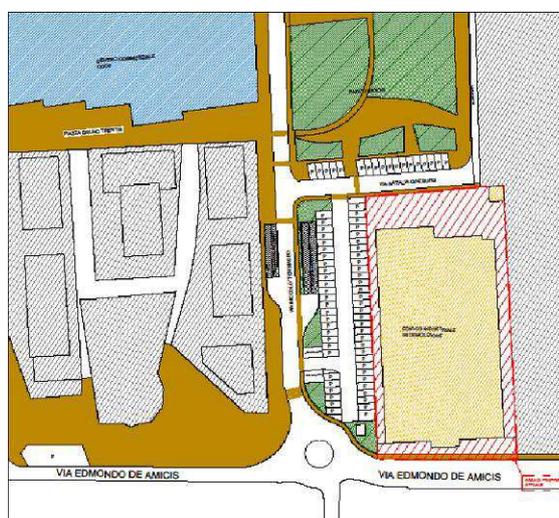
4.2 Aspetti urbanistici

Effetti sulla programmazione urbanistica vigente:

Per quanto sin'ora esposto gli effetti urbanistici di questa variante risultano perfettamente coerenti con i propositi di sviluppo urbano

individuati dal vigente Piano Regolatore Comunale il quale individua l'area in oggetto nella scheda normativa "I bordi della città e le aree di Via De Amicis" e per la quale si possono individuare i seguenti obiettivi principali:

- Trasformazione di questa in cerniera e luogo delle relazioni tra la città costruita e l'area verde del campo volo, del parco della Dora e del territorio agricolo e tra il centro cittadino ed il quartiere di Borgata Paradiso.
- L'asse di via De Amicis come nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche come il parco Dalla Chiesa, il parco della Certosa Reale con destinazioni prevalentemente residenziali e con un disegno dei servizi come opportunità di integrazione per il quartiere;
- La riconversione e la rilocalizzazione di vecchi edifici dismessi o in via di dismissione.



Planimetria stato attuale



Planimetria di progetto

In questo senso possiamo dire che la variante attua i programmi di rigenerazione urbana e transizione da un comparto produttivo verso la città abitata e gli effetti urbanistici sono positivi in quanto elimina parti di un tessuto insediativo produttivo non più attuale e vuoto da anni, che risulta oggi incoerente e di scarsa qualità edilizia e urbana, rispetto alle nuove funzioni ed agli interventi in corso.

Effetti sul sistema dei servizi:

Nei propositi di programmazione urbanistica generale, le aree per servizi dovranno definire il nuovo disegno urbano.

La proposta progettuale in questo senso prevede la dismissione, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, di 3.233 mq di aree a servizi afferenti la quota residenziale e 440 mq afferenti la quota terziario/commerciale (per un totale di 3.673 mq). Di questi 2843,54 mq realizzati in sito ed i restanti 829,52 monetizzati.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di nuovi spazi verdi sia pubblici che privati per un totale di circa 800 mq e la realizzazione di

percorsi pedonali ad integrazione di quelli esistenti nell'adiacente area *ex-Fermi*

Il disegno di tali aree, condiviso nell'ambito dell'iter di approvazione del programma "Collegno rigenera", ancorché ricavato internamente al lotto è stato pensato per integrarsi con quanto avvenuto nelle limitrofe aree di recente trasformate ed in via di trasformazione al fine di ottenere un disegno omogeneo nel rapporto tra spazi pubblici e spazi privati nell'ambito del quartiere.

Anche rispetto alla dotazione di servizi la variante attua i programmi dell'Amministrazione e contribuisce alla dotazione che il nuovo sistema funzionale di questa parte di città necessita.

4.3 Aspetti ambientali: aria, acqua, sottosuolo, rumore, rifiuti

In questa sezione si descrivono gli effetti che la realizzazione degli interventi previsti nella variante urbanistica potrebbero determinare sulle singole componenti ambientali. Di fatto, essendo la variante urbanistica contestuale ad un progetto di sviluppo edilizio di cui si conoscono destinazioni, funzioni, attività, è possibile valutare già in questa fase la tipologia e l'incidenza degli eventuali aumenti delle pressioni e parallelamente gli effetti migliorativi che l'attuazione delle opere potrebbero determinare.

4.3.1 Incidenza sulla qualità dell'aria

Il progetto rispetta le indicazioni previste dal programma di rigenerazione urbana, che prescrive:

- l'adozione di criteri costruttivi volti al principio della sostenibilità,
- l'efficienza energetica,

- la riduzione delle emissioni inquinanti,
- il contenimento dei consumi energetici,
- utilizzo di fonti rinnovabili.

Tra le dotazioni degli edifici previsti in progetto, in merito alla produzione di calore vi è l'utilizzo di sistemi con pompa di calore integrato con pannelli fotovoltaici e solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria tale da ridurre a zero le emissioni in atmosfera.

E' possibile quindi sostenere che gli effetti sulla componente aria siano inferiori a quelli tipici di un insediamento urbano, in considerazione dell'attenzione progettuale ai criteri di efficienza energetica e all'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative.

4.3.2 Incidenza sulla qualità dell'acqua

Il ciclo delle acque è interessato per la sola componente di adduzione di acqua potabile e scarico delle acque nel sistema fognario esistente. Non sono presenti punti di captazione dell'acquedotto su cui l'intervento potrebbe interferire

Per quanto riguarda invece la capacità di drenaggio delle acque del lotto in oggetto essa migliora sensibilmente mantenendo una porzione di terreno permeabile maggiore (22% della superficie territoriale) rispetto alla situazione esistente in cui il lotto è completamente impermeabilizzato.

Inoltre il progetto prevede un sistema di raccolta delle acque piovane con lo scopo di utilizzarle con un sistema di irrigazione per le aree verdi private, risparmiando in questo modo acqua potabile.

4.3.3 Incidenza e vulnerabilità idrogeologica dei terreni

Il vigente PRGC del comune di Collegno classifica l'area oggetto della presente variante in CLASSE I di pericolosità geomorfologica ossia *porzioni di territorio con livello di pericolosità geomorfologica tale da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.*

La stessa area risulta inoltre esterna all'ambito territoriale disciplinato dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) riferito al bacino della Dora Riparia e non risulta interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico ne prossima a corsi d'acqua sia naturali che artificiali.

Ciò premesso, il basso livello di pericolosità geomorfologica non presenta in via preliminare elementi di criticità o controindicazioni in merito alle scelte oggetto della presente variante.

In fase attuativa dovranno comunque essere svolte tutte le verifiche necessarie a valutare eventuali condizioni di pericolosità su scala locale nonché a determinare in maniera puntuale le specifiche caratteristiche geologico-tecniche relative al sito di intervento secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/1998.

In ogni caso gli interventi edilizi proposti saranno soggetti alle prescrizioni contenute nella NTA del P.R.G.C. vigente ed al rispetto del D.M. 14/01/08 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

4.3.4 Incidenza sul suolo e sottosuolo

Per quanto riguarda gli effetti delle previsioni di variante sul suolo e sottosuolo è necessario considerare la maggiore permeabilità (anche se limitata) post opere e la necessaria verifica della presenza di inquinanti dovuta alla precedente attività produttiva.

Se allo stato di fatto la permeabilità dei suoli risulta prossima allo zero, essendo il rapporto di copertura prossimo al 70% e risultando le parti

libere comunque pavimentate, nella previsione di progetto si prevede invece il mantenimento di una superficie permeabile di circa 1077 mq (22% della sup. territoriale).

Considerato poi che l'intervento dovrà prevedere la demolizione di un vecchio edificio industriale questa sarà l'occasione, in fase attuativa, per effettuare tutte le necessarie caratterizzazioni di carattere chimico-ambientale dei terreni.

Posto inoltre che lo stato in atto dei suoli non ha sicuramente caratteri di qualità ambientale da preservare e che le attuali caratteristiche fisiche e chimiche sono tipiche di un suolo urbanizzato non naturale, si ritiene che gli interventi non configurino un consumo di suolo i termini di perdita di servizi eco sistemici.

Anche se le superfici verdi previste dal progetto non saranno sufficienti a determinare una propria produzione di servizi eco-sistemici, salvo non contribuire ad una rete di aree verdi urbane, in considerazione delle modeste superfici, sono comunque importanti per migliorare fattori di microclima interrompendo la continuità di spazi pavimentati o coperti con materiali a forte accumulo e rilascio di calore.

4.3.5 Clima acustico

La valutazione previsionale di clima acustico e la verifica di compatibilità con il P.C.A. Comunale, redatte dall'ing. A. Soffredini (allegate alla presente documentazione), indicano come le principali componenti di rumore presenti nell'area di intervento siano dovute essenzialmente al traffico veicolare lungo le arterie circostanti o nelle aree a parcheggio limitrofe, alle attività produttive ancora in essere e, in misura minore, alla generica attività antropica diffusa.

Va precisato che riguardo al rumore generato dalle attività produttive è stata di recente

realizzata una barriera acustica la cui efficacia è stata riscontrata in fase di rilevamento.



Sulla base delle osservazioni effettuate, considerando le misurazioni acustiche eseguite, risulta che l'intervento in progetto sia compatibile rispetto ai limiti fissati dalla classificazione acustica del territorio comunale.

Interventi di Mitigazione:

Gli interventi di mitigazione normalmente attuabili sono riconducibili a due tipologie: la prima riguarda gli interventi condotti sulla sorgente o in prossimità di essa la seconda è invece la protezione passiva che può essere conferita al ricevitore;

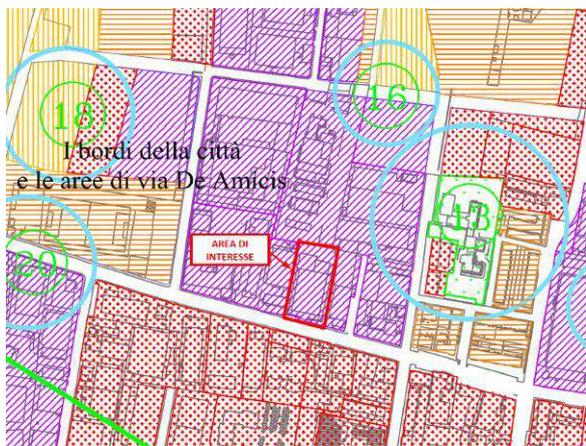
In merito alla prima tipologia si è già evidenziata la presenza di una efficace barriera acustica in prossimità dell'area industriale. Per quanto riguarda la protezione passiva dei ricettori, gli edifici realizzati dovranno rispettare i requisiti fissati dal D.P.C.M. 05/12/1997.

Indicazioni della classificazione acustica comunale:

Considerata la vocazione produttiva/industriale in essere prima delle trasformazioni, l'area oggetto di intervento è individuata in Classe V dal Piano di classificazione acustica del Comune di Collegno (approvato con D.C.C n. 75/2005), rispondendo alla definizione di un'area prevalentemente industriale (*rientrano in questa*

classe le aree industriali e con scarsità di abitazioni).

A seguito delle trasformazioni in atto, che non riguardano solo il lotto oggetto di variante, in sede di aggiornamento del Piano di classificazione acustica si suggerisce un riclassamento dell'area in Classe IV (aree ad intensa attività umana).



Estratto classificazione acustica vigente



Proposta di classificazione acustica

4.3.6 Gestione dei rifiuti

Il Comune di Collegno è dotato di un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti gestito dalla società Cidiu Servizi s.p.a, organizzato con un sistema domiciliare *porta a porta* per la raccolta di carta, organico e indifferenziato e mediante contenitori (campane) distribuiti su strada per la raccolta di plastica, vetro e alluminio, farmaci e pile. Alcune aree del territorio sono invece attrezzate con isole ecologiche il cui accesso è esclusivo per utenti dotati di chiavi o tessere magnetiche.

In merito all'intervento in progetto si è prevista, in accordo con l'A.C., la realizzazione di un'isola ecologica attrezzata dotata di contenitori interrati "easy underground", peraltro già presente nella zona, per la raccolta di carta, vetro, plastica e indifferenziato, dimensionati sulla base del numero di abitanti equivalenti insediabili.



Questo sistema consente ovviamente di ovviare alcuni effetti negativi tipici delle tradizionali isole ecologiche fuori terra quali ad esempio i cattivi odori e l'impatto visivo.

L'ubicazione dell'isola ecologica è stata studiata per garantire una facile fruizione agli utenti e,

contestualmente, favorire l'accessibilità veicolare ai mezzi di raccolta.

Non si evidenziano particolari problematiche rispetto a tale tematica in quanto si tratta di un insediamento prevalentemente residenziale, in un'area urbana già servita dal servizio di raccolta e smaltimento.

4.4 Aspetti di paesaggio

4.4.1 Premessa metodologica

L'analisi sul paesaggio è basata su molteplici aspetti quali:

- l'insieme geografico, in continua trasformazione,
- l'interazione degli aspetti antropici con quelli naturali,
- i valori visivamente percepibili.

L'evolversi di un paesaggio è un fenomeno dinamico che si modifica nel tempo attraverso cambiamenti lenti o mediante la sovrapposizione di un nuovo elemento a quelli precedenti, aggiungendo azione antropica ad azione antropica.

Basandosi sulle recenti metodologie d'indagine paesaggistica, il metodo di lettura utilizzato nel presente documento si fonda su due approcci tra loro complementari:

- approccio strutturale,
- approccio percettivo.

L'approccio strutturale parte dalla constatazione che ciascun paesaggio è dotato di una struttura propria: è formato, cioè, da tanti segni riconoscibili derivanti da diversi aspetti: geomorfologico, ecologico, assetto culturale, storico-insediativo, culturale, nonché dei sistemi di relazione tra i singoli elementi.

I caratteri strutturali sono stati indagati seguendo due filoni principali che definiscono altrettante categorie:

- elementi naturalistici,
- elementi antropici.

Gli elementi naturali sono costituiti dalle forme del suolo, dall'assetto idraulico, dagli ambienti naturali veri e propri (boschi, forme riparali, zone umide, alvei fluviali e torrentizi).

Gli elementi antropici sono rappresentati da quei segni della cultura presenti nelle forme antropogene del paesaggio. Questa matrice può appartenere al passato o all'attualità, data la tendenza di questi segni a permanere lungamente alla causa che li ha prodotti. Il risultato di quest'analisi emerge nella carta delle sensibilità ambientali locali allegata.

L'approccio percettivo invece parte dalla constatazione che il paesaggio è fruito ed interpretato visivamente dall'uomo. Il suo obiettivo è l'individuazione delle condizioni di percezione che incidono sulla leggibilità, riconoscibilità e figurabilità del paesaggio. L'operazione è di per sé molto delicata perché, proprio in questa fase, diventa predominante la valutazione soggettiva dell'analista. Tramite quest'approccio sono state individuate alcune visuali, determinate dai percorsi più frequentati e dai siti riconosciuti quali principali luoghi di osservazione, e analizzate le condizioni di percezione.

Tra questi elementi di valore sovra locale bisogna segnalare la vicinanza di corso Francia viale urbano con due fulcri paesaggistici che lo delimitano: la Basilica di Superga e il Castello di Rivoli.

4.4.2 Analisi del paesaggio

L'area si inserisce in un contesto urbano fortemente antropizzato e caratterizzato da importanti opere infrastrutturali prima fra tutte il capolinea della metropolitana con le sue vaste aree a parcheggio e servizi connessi.

Opere infrastrutturali, in particolare la metropolitana, che sono state il motore per una importante trasformazione dell'area che ha determinato un nuovo sviluppo delle funzioni residenziali e commerciali, con la presenza di un importante centro commerciale ed un contesto residenziale molto densificato, caratterizzato dalla prevalenza di edifici condominiali pluripiano. Tale transizione da un'area artigianali, produttiva a una zona abitata e di servizio è di fatto tutt'ora in corso e gli interventi in oggetto rappresentano un piccolo tassello in questa direzione. Sono comunque ancora presenti, soprattutto lungo il lato sud di Via De Amicis, attività produttive ancora attive.

Nel contesto intorno dell'ambito non si riconoscono pertanto elementi di pregio e rilevanza paesaggistica da tutelare mentre è necessario che i nuovi interventi contribuiscano a creare una nuova immagine urbana coerente. In questo senso l'intervento residenziale della presente proposta risulta coerente con le tipologie urbane realizzate di recente in quest'area: edifici pluripiano con il primo livello che prospetta via De Amicis destinato al commercio e servizi al fine di creare sull'asse principale una sorta di viale urbano.

Nel intorno urbano non sono presenti elementi naturali di interesse paesaggistico, ma è da sottolineare la vicinanza con il sistema delle aree verdi quali la vasta area agricola a nord della Dora, il parco fluviale, il grande prato del campo volo oltre ad un importante sistema di verde urbano caratterizzato dalla presenza di parchi e giardini di quartiere tra i quali vanno sicuramente ricordati il parco Generale Dalla Chiesa ed il parco della Certosa Reale.

Gli interventi proposti non interferiscono direttamente con tale sistema in quanto interclusi nel tessuto urbano.

4.4.3 Analisi percettiva

Non vi sono luoghi di osservazione privilegiati, punti panoramici da cui l'area è osservabile.

L'area è invece osservabile percorrendo le strade che la costeggiano. Questi assi possono essere considerati come prevalenti punti di osservazione dinamica. I caratteri percettivi sono comunque coerenti con il contesto in cui l'intervento si inserisce e sono comunque migliorativi rispetto all'attuale situazione di degrado del capannone esistente.

Si può affermare che le nuove volumetrie non si sovrappongono a visuali paesaggistiche privilegiate e di valore e neanche alterano in modo significativo la percezione paesaggistica dai principali luoghi di fruizione.

La pur considerevole altezza dei fabbricati risulta ripetere il sistema insediativo previsto dal programma di riqualificazione dell'area che ha l'obiettivo di creare un'area di densità abitativa alta intorno alla stazione della metropolitana e di concentrare le relative le capacità insediative al centro dei lotti in edifici pluripiano al fine di liberare spazi lungo le strade e destinarli a servizi pubblici (verde e parcheggi). In questo modo viene attenuata sia l'incidenza degli ombreggiamenti su spazio pubblico durante il periodo invernale sia la percezione dell'incombenza dei fabbricati che si avrebbe fossero essi costruiti lungo strada (anche in considerazione di un sistema stradale già esistente).

Parallelamente bisogna considerare la riqualificazione di tutto il lotto conseguente alla riorganizzazione funzionale dell'area che prevede le seguenti azioni le quali hanno un riflesso positivo sulla percezione dei luoghi:

- La rimozione del fabbricato esistente in stato di abbandono;

- Il parziale svuotamento del lotto con riduzione della superficie coperta e la realizzazione di spazi aperti sia pubblici che privati;
- L'incremento di superficie verde permeabile;
- Realizzazione di percorsi pedonali ad integrazione di quelli esistenti;
- Incremento delle aree per servizi non di risulta ma coerenti con il disegno dell'intero ambito.

4.5 Aspetti di mobilità

Il presente paragrafo intende valutare gli aspetti relativi alla viabilità ed al traffico, sia relativamente agli effetti indotti dall'ipotesi di intervento sia in relazione alle modificazioni del reticolo viario indotte dalle recenti trasformazioni urbane.

L'ambito nel quale si inserisce la proposta di variante è stata interessata infatti dalle principali dinamiche afferenti la mobilità che hanno caratterizzato il Comune di Collegno negli ultimi anni; basti pensare al polo di interscambio tra mobilità privata e pubblica rappresentato dal capolinea della metropolitana, al potenziamento di Viale Certosa e Corso F.lli Cervi, al nuovo raccordo con la tangenziale sul prolungamento dello stesso corso F.lli Cervi alle opere di miglioramento della stessa Via De Amicis.

La proposta di intervento, inserendosi in un contesto viabilistico le cui trasformazioni sono state indotte proprio dalla necessità di adattare la viabilità alle previsioni di trasformazione dell'intero ambito ed alle quali la stessa risulta coerente, non incide in modo significativo sulla rete esistente.

Contestualmente la proposta di variante interviene sulla mobilità pedonale con percorsi e viali che, collegandosi a quelli esistenti, completano una maglia che offre la possibilità di attraversare l'intero ambito, favorendo il

collegamento della stessa Via De Amicis con le aree attrezzate ed a parcheggio a nord del lotto d'intervento.

5 Opere di Mitigazione

Dalle analisi ambientali descritte nei paragrafi precedenti si rileva che gli aspetti maggiormente incidenti in modo negativo sulle componenti ambientali sono da considerarsi già in atto e non dovuti alle nuove previsioni urbanistiche.

Il progetto di variante cerca quindi di intervenire non solo sulle situazioni di criticità indotte dalle opere di variante, ma anche su quelle già presenti.

In questo senso è opportuno rimarcare come le opere previste sono di per se un elemento di mitigazione di alcune criticità: la trasformazione del lotto da funzioni produttive e funzioni residenziali signifiva (i) attenuare i livelli di emissione acustica prodotto dalle attività produttive e dei mezzi atti alla movimentazione e delle azioni di carico e scarico, (ii) riorganizzare l'area pertinenziale con un notevole miglioramento dell'ordine e decoro urbano, (iii) diminuire drasticamente il traffico originato di mezzi commerciali e pesanti. Tutte criticità che si verrebbero a creare se il lotto riprendesse un'attività di produzione.

In sintesi gli elementi di criticità individuati sono:

- altezza dei fabbricati
- maggiore carico del traffico privato
- pressioni sulle componenti ambientali (aria, acqua, rifiuti, suolo) tipiche di un insediamento residenziale.

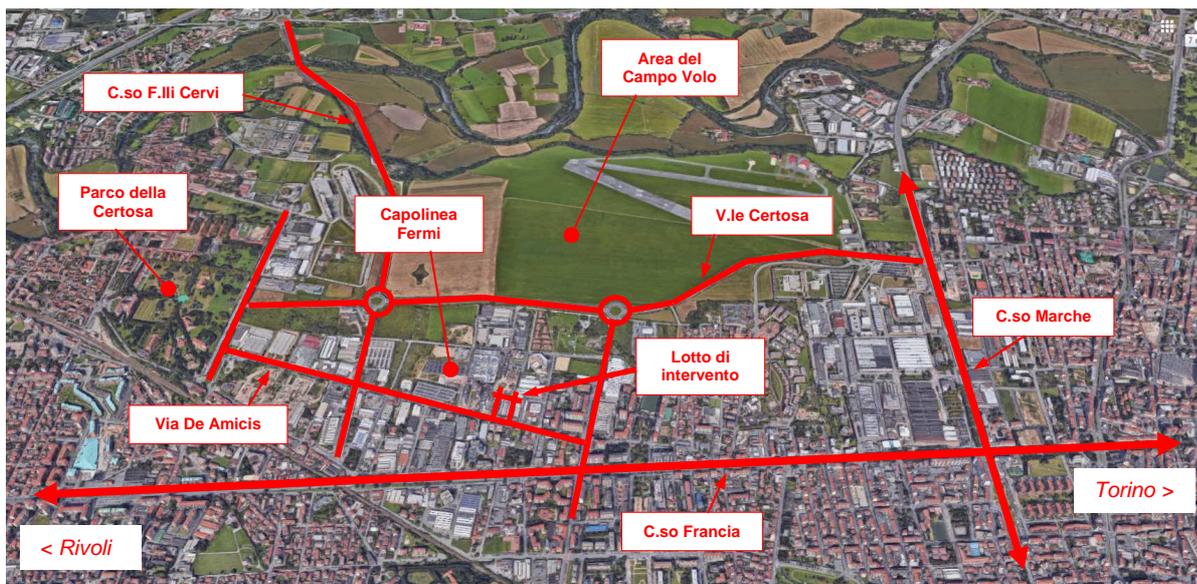
A tali pressioni si risponde con un'attenta progettazione che in coerenza con gli indirizzi strategici del Comune prevede:

- un sistema insediativo di edifici pluripiano che concentrano l'edificazione e liberano aree ad uso della città;

- un sistema di percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra la città e la fermata della metropolitana che dovrebbe permettere l'attuazione di politiche per la mobilità sostenibile
- attenzione agli aspetti di efficienza energetica per limitare le componenti di inquinamento emesse.

6 Opere di compensazione ambientale

In considerazione di quanto descritto e del fatto che non c'è un consumo di suolo libero, anzi viene liberato e riportato a superficie permeabile una porzione di oltre 1000 mq, non sono previste opere di compensazione ambientale.

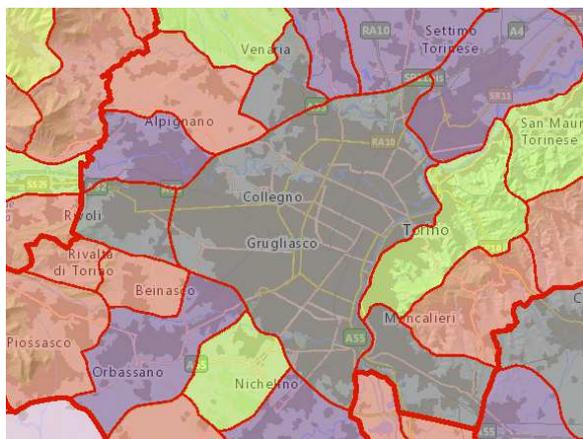


7 Verifica dei piani sovraordinati

Gli interventi previsti e i carichi insediativi sono modesti e non hanno interferenza con le linee direttrici dei Piani sovraordinati in quanto sono inseriti in aree urbane consolidate e coerenti con il tessuto edilizio in corso di realizzazione.

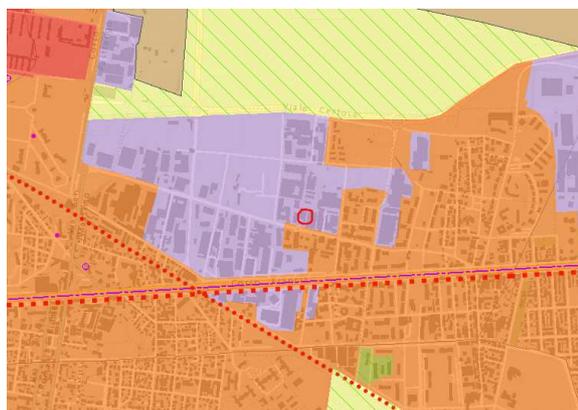
7.1.1 Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano paesaggistico inserisce il comune di Collegno all'interno dell'Unità di Paesaggio 36, Il Torinese.



All'interno del sistema degli obiettivi generali descritti per questo ambito dal PPR (crf. Scheda 36), ritrovano una coerenza con le strategie che riguardano la – riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e dell'accessibilità ciclopedonale dell'intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano;- obiettivo a cui gli interventi proposti contribuiscono nella realizzazione, per quanto di competenza nel proprio ambito, con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che integrano la rete esistente e spazi pubblici.

Il Piano paesaggistico regionale individua l'area all'interno delle morfologie insediative m.i. 5 – Insediamenti specialistici organizzati (tavola P4), in quanto il piano territoriale prende atto delle funzioni prevalenti esistenti alla data di formazione del piano e quindi non è ancora aggiornato alla situazione di riqualificazione e transizione verso una zona urbana consolidata. Per altro come si può notare dall'estratto della tavola P4, il sistema insediativo, i Tessuti urbani e le zone limitrofe all'area in questione, la proposta progettuale è coerente con le trasformazioni in atto.



Dalla tavola P2 inoltre si può evincere che non ci sono vincoli paesaggistici nel contesto urbano



7.1.1 Piano Territoriale Provinciale

I contenuti della Variante non interferiscono con le prescrizioni di carattere territoriale del PTC così come modificato dalla Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, progetto definitivo (delibera n.121-29759 del 21 luglio 2011). Per quanto riguarda la coerenza con l'art. 15 del PTCP – *Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato* si ritiene che il progetto di variante sia compatibile, in considerazione del fatto che si agisce su un lotto edificato e impermeabilizzato nella sua totalità. In questo senso, cioè nel rigenerare un pezzo di città anziché, trasformare aree libere per insediare nuove attività vi è la piena coerenza con il PTCP2. Infatti l'articolo del PTC prevede che *Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti*, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawl, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde.

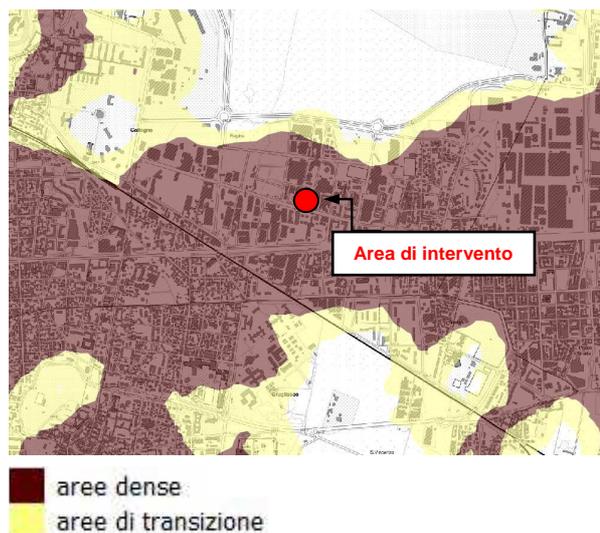
8 Perimetrazione aree dense, libere e di transizione

Il comune di Collegno non ha ancora adottato le perimetrazioni delle aree dense, libere e di transizione ai sensi del PTCP2.

Al fine di verificare la coerenza di questa variante con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo sostenuti dal Piano Territoriale Provinciale, è stato preso in considerazione il modello di densità proposto dalla Città Metropolitana di Torino, ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del PTCP2.

Come di seguito evidenziato, nell'estratto cartografico, che riporta sulla carta tecnica i

perimetri del modello, il lotto oggetto di intervento risulta interno alle aree dense. La variante è quindi coerente con l'obiettivo di non occupare aree libere e di non creare nuove situazioni di sprawl urbano.



9 Conclusioni

- In considerazione degli interventi previsti, che proseguono il programma di rigenerazione urbana in coerenza con gli atti di programmazione comunale;
- In considerazione del modesto di utilizzo delle risorse naturali, fondamentale costituito dalle tipiche pressioni delle attività residenziali urbane sulla componente aria, peraltro mitigate da sistemi di efficienza energetica;
- In considerazione delle caratteristiche del lotto con assenza di caratteri naturali e completamente impermeabilizzato;
- In considerazione dell'aumento delle superfici permeabili;

- In considerazione della bassa sensibilità dei luoghi in cui è localizzato l'intervento, sia dal punto di vista geologico che del clima acustico e dell'assenza di vulnerabilità ambientali;
- In considerazione del modesto incremento di pressione sui diversi fattori ambientali esercitato a livello locale e trascurabile a scala più vasta;

Si propone che la variante sia esclusa da procedura di valutazione ambientale strategica.

Analisi della verifica di assoggettabilità sulla base dei criteri di cui all'allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i.

Punto 1

Caratteristiche del piano o del programma

Punto 1.1. *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*

La presente Variante urbanistica è di riferimento unicamente per il progetto proposto, di cui si conoscono i dati, quindi l'ubicazione, le caratteristiche e le consistenze sono già definite e conosciute. Si può sostenere che gli effetti diretti della variante sono anch'essi conosciuti ed approfonditi dal progetto architettonico di riferimento.

La proposta di variante e poi in attuazione di una programmazione urbanistica (Collegno rigenera) già approvata dall'A.C. ed in linea con le previsioni di Piano Regolatore Generale.

Al fine di un quadro ambientale complessivo nella prima parte del documento si sono sintetizzate le possibili pressioni sull'ambiente dovute agli interventi: dall'analisi si è descritto come l'incidenza sia relativa e modesta su tutte le componenti ambientali considerate: paesaggio, aria, ciclo delle acque, inquinamento acustico, mobilità e traffico.

(rif. cap. 4)

Punto 1.2. *In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchici ordinati*

E' evidente che per la dimensione modesta delle previsioni, i contenuti della variante non interferiscono con i piani o programmi

sovraordinati e non incidono ne influenzano in modo contrastante con i loro contenuti.

(rif. cap. 7)

Punto 1.3. *La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*

A livello locale è stato descritto come il piano e le previsioni di intervento non abbiano effetti significativi sull'ambiente. Mentre sono coerenti al progetto di riqualificazione del comune di Collegno che prevede una trasformazione dell'area produttiva in area urbana da realizzarsi intorno alla stazione della metropolitana.

(rif. cap. 4)

Punto 1.4. *Problemi ambientali pertinenti al piano programma*

Non si individuano problemi ambientali introdotti dalla presente Variante al PRGC anzi la proposta di intervento è sicuramente migliorativa rispetto ad una situazione di degrado esistente la quale sarebbe comunque destinata ad un continuo peggioramento.

Attraverso l'attuazione dei contenuti di variante si avrebbero sicuramente effetti positivi in merito alla permeabilità dei suoli, ad eventuali interventi di bonifica se ritenuti opportuni a seguito della caratterizzazione del terreno, alla qualità architettonica volta alla realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

(rif. cap. 4)

Punto 1.5. *La rilevanza del piano 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).*

La presente variante non produce effetti sull'attuabilità di normative comunitarie nel

settore dell'ambiente e non ha rilevanza in tal senso.

Punto 2:

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

Punto 2.1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Gli interventi agiscono su un territorio già compromesso. Gli impatti derivanti dal cantiere rientrano nella norma dei cantieri urbani di nuova costruzione e sono regolati dalla normativa vigente sulle costruzioni. Gli impatti derivati alle attività insediate sono da considerarsi coerenti con il contesto urbano e come spiegato, sono mitigati nelle componenti di maggiore pressione (inquinamento atmosferico dovuto essenzialmente al riscaldamento degli edifici e al traffico indotto) da accorgimenti tecnici e funzionali.

(rif. cap. 4)

Punto 2.2. Carattere cumulativo degli impatti

Non si individuano criticità dovute alla somma di pressioni ambientali esistenti, previste dalla variante e future, in considerazione della tipologia di attività residenziale, dell'assenza di emissioni di tipo industriale (aria ed acqua), del modesto carico sul sistema di smaltimento acque reflue comunque già presente.

(rif. cap. 4)

Punto 2.3. Natura transfrontaliera degli impatti

Gli effetti sull'ambiente sono poco percepibili a livello locale, irrilevanti già a scala comunale, non sussiste il problema di eventuali impatti transfrontalieri.

Punto 2.4. Rischi per la salute umana e per l'ambiente (ad es. in caso di incendi)

Gli interventi previsti non aumentano i rischi dovuti alle attività insediabili, al contrario il mantenimento delle attuali destinazioni, produttive/industriali sarebbe sicuramente in contrasto con le trasformazioni in atto nell'ambito

(rif. cap. 4)

Punto 2.5. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione interessate)

L'entità degli impatti è limitata al contesto locale. Le attività previste sono coerenti con quelle già in atto.

(rif. cap. 4)

Punto 2.6. 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

Si ritiene, per i motivi illustrati nel Documento tecnico, che l'area non sia inserita in un contesto di particolare pregio dal punto di vista ambientale né per quanto riguarda eventuali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale. Inoltre si può affermare che gli effetti degli interventi non vadano a modificare i livelli di qualità ambientale esistenti.

La variante prevede inoltre una riduzione di utilizzo del suolo posto che gli interventi previsti produrranno una volumetria complessiva pari a circa la metà di quella esistente.

E' quindi possibile affermare che non ci sia una diminuzione significativa dei valori ambientali dell'area e che gli interventi non incidano sul suo livello di vulnerabilità.

(rif. cap. 4)

Punto 2.7. *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

Le previsioni della variante non incidono su aree o paesaggi di pregio.

(rif. cap. 4)