PRG

CITTA' DI TORINO

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
Settembre 2026

titolo documento

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. – Schede di analisi delle Aree di Trasformazione

codice documento

R08-0A-01

Il Sindaco

Stefano Lo Russo

L'assessorato P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata, Coordinamento grandi progetti, Grandi Infrastrutture nel Settore Trasporti

Paolo Mazzoleni

Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata

Direttrice: arch. Emanuela Canevaro

Responsabile del Procedimento
Servizio Nuovo Piano Regolatore: arch. Daniela Cevrero

Con il contributo di

Tutti i dipartimenti della Città di Torino
Politecnico di Torino
Città Metropolitana di Torino, Direzione Azioni Integrate con gli EE.LL.,
Unità Tutela del Territorio

Con il supporto operativo di

INFRA.TO infrastrutture per la mobilità

torino:

01.EX TECUMSEH

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.01 EX TECUMSEH

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Buona presenza di sedi scolastiche di ogni ordine e grado	Limitata offerta culturale, che riduce la vitalità culturale dell'area: assenza di cinema e teatri	Progetti di Torino Cambia PNRR: interventi di riqualificazione e miglioramento delle sedi scolastiche, delle biblioteche (es. Bela Rosin) e servizi di aggregazione giovanile (es. "Centro Protagonismo Giovanile")	Rischio area "dormitorio" senza funzioni differenziate nell'area, legate ad attività culturali
		Presenza di tre biblioteche (Cesare Pavese, Mausoleo della Bela Rosin, Mirafiori)	Limitata presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni		
		Presenza di spazi di comunità (case del quartiere, comitati, orti urbani, associazioni, iniziative) che alimentano la vitalità urbana	Limitata presenza di asili nido		
		Presenza di un distretto della ricerca e dell'innovazione ad alta competenza tecnico-scientifica: presenza di diversi istituti scientifici di rilevanza nazionale (INRiM, CREA, INFN, CNR)			
	Demografia	Densità abitativa contenuta (5.500 ab/km^2)	Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina (297,13 vs 243,26 di Torino)	Grandi poli innovativi e universitari che possono incrementare attrattività per giovani in età lavorativa o univeristari	Percezione di insicurezza da forte tasso di criminalità dovuto alla marginalità dell'area rispetto al centro città
		Moderata concentrazione e polarizzazione di popolazione stranieri	Percentuale di popolazione straniera residente inferiore alla media cittadina (12,03% vs 15,83% di Torino)		
			Elevato tasso di criminalità		
	Housing	Presenza di numerosi alloggi popolari per le fasce di popolazione più vulnerabili (alloggi ATC)	Deterioramento del patrimonio abitativo pubblico: gli alloggi popolari sono caratterizzati da classi energetiche basse	Potenziamento delle politiche abitative (mix sociale, studentati, housing temporaneo)	Percezione di insicurezza per presenza di area non presidiate
		Percentuale di edifici residenziali vuoti inferiore alla media cittadina (12% vs 14% di Torino)		Differenziazione abitativa per ridurre ghettizzazione	
	Servizi	Buona dotazione di servizi sanitari e socio-assistenziali nelle vicinanze che garantiscono copertura minima di servizi essenziali	Ridotta dotazioni di servizi per la persona: mancanza di una rete di servizi di quartiere forti	Apertura del nuovo Centro Sportivo "Robaldo" (Torino FC)	
		Modesta presenza di impianti sportivi di diversa tipologia, tra cui le strutture del CUS	Servizi concentrati in pochi nodi	Creazione di nuovi servizi legati alla vocazione universitaria dell'area	
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Area è servita dalla rete di teleriscaldamento (impianti di integrazione di Mirafiori Nord del BIT di Moncalieri - sorgente principale)	Assenza di infrastrutture digitali avanzate (fibra ottica) e scarsa copertura di reti 5G	Estensione della copertura della rete internet di fibra ottica	Difficoltà implementare servizi digitali avanzati senza investimenti infrastrutturali
	Mobilità	Presenza di assi infrastrutturale di collegamento veloce urbano ed extraurbano (Strada Castello di Mirafiori, via Artom, via Onorato Vigliani e Corso Unione Sovietica)	Assenza di un sistema di mobilità dolce: assenza di stazioni per bike-sharing, car-sharing, limitata presenza di stazioni di ricarica per veicoli elettrici	Vicinanza a infrastrutture autostradali di collegamento: Tangenziale Sud (svincolo "Stupinigi") e Autostrada A55 Torino-Pinerolo	Mancanza di sufficienti fondi per la realizzazione della Linea Metropolitana 2
		Sistema TPL capillare ed eterogeneo (bus, linee tram)	Intermodalità limitata per mancata accessibilità a servizio ferroviario e metropolitano	Vicinanza alla Stazione ferovviaria Torino Lingotto	Presenza di flussi di attraversamento veloce rischio sicurezza lungo le arterie principali
		Buon livello di accessibilità ciclopedonale nell'area, soprattutto nelle aree a parco lungo il Sangone	Frammentazione dei percorsi ciclabili	Vicinanza con la futura Linea Metropolitana 2 e con le fermate di Mirafiori e Anselmetti	Aumento dei prezzi TPL senza miglioramento frequenza e affidabilità servizio
			Traffico veicolare elevato sulle principali infrastrutture	Potenziamento del TPL	
			Lontananza e limitata accessibilità con il centro città	Completamento della rete ciclabile (PUMS e Biciplan)	
				Sviluppo e potenziamento della mobilità sostenibile dell'area con l'espansione del servizio car/bike sharing e punti ricarica per veicoli elettrici	
	Digitalizzazione				
	Edifici		Presenza di edificio industriale abbandonato e in stato di degrado della ex Tecumseh		
			Prevalenza di edifici, sia di edilizia pubblica che privata, caratterizzati da basse classi energetiche (APE)		
			Presenza di vincoli di distanza da manufatti/infrastrutture		
AMBIENTE	Aria e clima	Vulnerabilità alle isole di calore bassa	Elevati livelli traffico e inquinamento acustico/atmosferico: soprattutto lungo Corso Unione Sovietica e Via Onorato Vigliani	Potenziamento del trasporto pubblico locale e completamento della rete ciclabile prevista dal P.U.M.S. per riduzione dell'inquinamento veicolare	Aree impermeabilizzate dovute ai nuovi interventi con conseguente aumento di isole di calore e problemi di invarianza idraulica
			Zonizzazione acustica Classe III-VI (aree esclusivamente industriali); livelli diurni medio-elevati con picchi superiori ai 70 dB		Aumento inquinamento ambientale ed acustico per traffico veicolare durante fase di cantierizzazione e a seguito dell'insediamento di nuove funzioni, anche per la vicinanza ad assi strategici di scorrimento veloce
			Temperatura superficiale al suolo medio-elevata, con picchi elevati intorno ai 34°C, a causa dell'elevata urbanizzazione dell'area		
	Infrastrutture verdi e blu	Presenza del Torrente Sangone	Stato complessivo del Torrente Sangone classificato "Non Buono" (stato ecologico e stato chimico)	Rafforzamento del sistema del verde e consolidamento e miglioramento dei corridoi ecologici in ambito urbano (in particolare lungo il Sangone)	Rischio di inquinamento delle acqua del torrente Sangone per incidenti legati alla gestione dei rifiuti da parte dell'azienda "ICOS Ecologia"
		Buona parte dell'area è costituita da verde con alta densità di alberature di notevole altezza: lungo assi viari, nei parchi e giardini pubblici	Rischio alluvionale rilevante nelle vicinanze del Torrente Sangone: la porzione meridionale dell'area in Reticolo Principale fasciato	Creazione e incremento dei luoghi di incontro, scambio e attività per la collettività	Rischio alluvione anche molto elevato lungo il Sangone
		Notevole dotazione di aree verdi nell'area, anche con alto valore ecologico (lungo l'asta del Sangone): Area contigua della Fascia Fluviale del Po piemontese	Numerose aree verdi molto ampie e poco presidiate, percezione di insicurezza	Potenziamento connessione ecologica con Area contigua della Fascia Fluviale del Po piemontese	Rischio di gentrificazione (anche verde) con la realizzazione di nuova edilizia per fasce di reddito medio-alto in un contesto di buona qualità in termini di infrastrutture verdi
		Prossimità a diversi parchi urbani di elevata rilevanza attrezzati per lo svago e lo sport: Parco del Sangone, Parco Colonnetti, Parco Piemonte, Parco Boschetto			Mancata manutenzione del verde compromette qualità
		Presenza di giardini pubblici e diversi impianti sportivi			
	Paesaggio	Presenza di un'area agricola di elevato interesse agronomico evidenziata nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 – componenti paesaggistiche)	Paesaggio depauperato a causa della presenza di estese aree industriali ed aree altamente specializzate ad intensa attività umana	Intervento di trasformazione come occasione di valorizzazione del patrimonio produttivo dismesso e del contesto urbano in cui si inserisce	
		Presenza di elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: Castello di Mirafiori evidenziato nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 - componenti percettivo-identitarie)		Vicinanza alla Palazzina di Caccia di Stupinigi	
		Presenza di struttura insediativa storica di centri con forte identita morfologica evidenziata nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 – componenti storico-culturali): Castello di Mirafiori con relazioni esterne con il sistema delle Residenze Sabaude			
		Presenza dell'edificio in stile neoclassico del "Mausoleo della Bela Rosin" come testimonianza di valore storico dei reali sabaudi			
	Sostenibilità	Progetti Torino Cambia PNRR: efficientamento energetico, nature-based solutions, riqualificazione delle aree verdi (anche Orti urbani), messa in sicurezza degli incroci ciclabili e ampliamento rete ciclabile	Sistema di mobilità sostenibile (ciclopedonale, sharing) poco sviluppato e incentivato: mobilità veicolare privata ancora dominante	La prossimità a corsi d'acqua può essere sfruttata per la generazione di energia rinnovabile	Grandi impianti industriali abbandonati e dismessi non rifunzionalizzati
			Percorsi ciclabili frammentati	Logiche sostenibili negli interventi di trasformazione urbana	

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
				Implementazione di infrastrutture verdi (anche per incrementare il drenaggio urbano) e incetivo verso forme di agricoltura urbana diffusa	
				Implementazione raccolta differenziata porta a porta	
	Suolo e rifiuti	Ampia presenza di superfici permeabili di qualità	Presenza di siti contaminati all'interno dell'area di studio, sottoposte a procedimento di bonifica	Bonifica dei siti inquinati come occasione di riqualificazione ambientale	Ritardi o incompletezza delle bonifiche
			Elevata impermeabilizzazione del tessuto urbanizzato circostante		
ECONOMIA	Attività economiche	Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)	Discontinuità del tessuto commerciale: offerta economica poco diversificata e non attrattiva concentrata su alcuni nodi	Potenziamento della vocazione tecnologica, scientifica e innovativa dell'area grazie alla trasformazione del Lotto Ex Tecumseh in hub innovativo/tecnologico	Rischio desertificazione commerciale serale senza funzioni miste - se non si insediano funzioni compatibili con l'uso serale e festivo
		Presenza di mercati rionali: mercato rionale di via Pavese e di via Onorato Vigliani, del mercato tematico periodico antiquariato		Rivitalizzazione urbana mediante la creazione di nuovi punti attrattivi e servizi di prossimità	Rischio di polarizzazione economica e ulteriore marginalizzazione del commercio locale
		Presenza di poli commerciali, tecnologici-scientifici consolidati		Interventi di riqualificazione in progetto dell'area mercatale di via Pavese (Torino cambia)	
		Presenza di un distretto industriale e logistico di Mirafiori Sud (Stellantis)			
		Vicinanza a distretto commerciale (nel comune di Nichelino), in prossimità dell'area, che costituisce un tessuto strutturato e attrattivo			
	Investimenti		Costi di trasformazione elevati: investimenti significativi richiesti per la riconversione dell'area industriale	Sviluppo del distretto della ricerca e dell'innovazione come catalizzatore di crescita e di attrattività finanziaria	Concorrenza inter-urbana per attrarre investimenti con altri poli urbani in trasformazione
			Mancanza di risorse economiche sufficienti per la realizzazione delle trasformazioni previste comporta rischi di incompiutezza progettuale		Rischio di specializzazione eccessiva del sistema economico locale nel settore ricerca–innovazione
					Fine programmazione PNRR: Riduzione risorse straordinarie dal 2026 limiterà finanziamenti per rigenerazione
	Mercato Immobiliare		Debolezza strutturale del mercato immobiliare: valori immobiliari bassi o stagnanti	Espansione del mercato residenziale per giovani e studenti	Scarsa attrattività dell'area a causa dei bassi valori immobiliari
					Aumento dei valori immobiliari possono creare tensioni sociali e conflitti
	Reddito e occupazione		Concentrazione reddituale disomogenea e prevalentemente collocata nelle fasce medio-basse	Creazione di indotto occupazionale altamente qualificato	Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli: rischio di espulsione delle fasce economicamente più vulnerabili della popolazione
			Tassi disoccupazione elevati (superiori rispetto a media cittadina)		Rischio disoccupazione strutturale per abitanti storici in caso di mancata riconversione professionale (mismatch occupazionale)
POLITICA	Pianificazione urbanistica	Posizione strategica rispetto a poli scientifici di eccellenza (INRiM, CNR, CREA, INFN)	Marginalità urbana	Rigenerazione urbana e ambientale dell'area	Vincoli normativi (urbanistici, paesaggistici) possono rallentare e complessificare l'intervento di rigenerazione urbana: necessità varianti urbanistiche e coordinamento con stakeholders
		Disponibilità di spazi e superfici ampie nella ex Tecumseh da riconvertire e rifunzionalizzare	Scarsa identità urbana	Rafforzamento del distretto della ricerca e innovazione: insediamento di start-up, laboratori, centri di ricerca applicata nel lotto che si integrano con i poli scientifici presenti	Potenziale conflittualità dovute a insediamento di nuove funzioni incompatibili con il tessuto urbano consolidato (in termini di rumore, traffico)
			Presenza di barriere fisiche (recinzioni, edifici dismessi) che ostacolano la permeabilità urbana		Ritardi attuativi o procedure complesse che frenano investitori
	Procedure amministrative		Necessità di coordinamento tra più enti (Comune, Circoscrizione, Ente Parco, Regione)		Stallo decisionale dovuto a conflitti tra enti competenti
	Progetti pubblici/privati	Esperienze pregresse di progettualità di natura pubblico-privata nel quartiere Mirafiori Sud		Progetto di riqualificazione dell'area di analisi in campus universitario esito del concorso "SIAT Young 2021 Mirafiori Next Step";	Mancanza di sufficienti fondi per la realizzazione della Linea Metropolitana 2 (OTI Piemonte) rischia di compromettere il progetto infrastrutturale strategico
				Possibile sviluppo di settori innovativi attorno ai poli di ricerca CNR/INRiM, anche mediante una rete di cooperazione tra il CNR l'Università e il Politecnico di Torino per supportare la ricerca	Incertezza sulla tempistica di realizzazione degli interventi previsti da Torino Cambia ancora non realizzati

PUNTI DI FORZA
MIRAFIORI



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

D17 - Filadelfia-Traiano (periferica)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2650	1050	-	1400	1200

D16 - Nizza Millefonti (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
3000	2200	-	1350	1350

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

AT.01 - Ex Tecumseh

SOCIALE

Buona presenza di istituzioni educative

Dotazione di servizi pubblici

Presidi socio-sanitari e farmacie

Impianti sportivi

Proposta culturale:

Biblioteche

Spazi di comunità: case del quartiere, comitati, orti urbani, associazioni, iniziative

Distretto della ricerca e dell'innovazione ad alta competenza tecnico-scientifica

TECNOLOGIA

Assi infrastrutturali di collegamento strategico (arterie di collegamento veloce, accesso con Raccordi autostradali)

Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana

Buona dotazione di piste ciclabili

Presenza della rete di teleriscaldamento nel lotto

AMBIENTE

Buona dotazione di spazi verdi per sport e tempo libero:
Parchi urbani e altri giardini pubblici

Elementi di rilevanza paesaggistica evidenziati da PPR:
Castello di Mirafiori, Mausoleo della Bela Rosin

Area contigua della Fascia Fluviale del Po Piemontese

Area di interesse agronomico

Viali alberati

ECONOMIA

Presenza di poli attrattori (distretto della ricerca e dell'innovazione, distretto commerciale, distretto industriale e logistico, parchi urbani)

Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)

Mercati rionali

Distretto commerciale

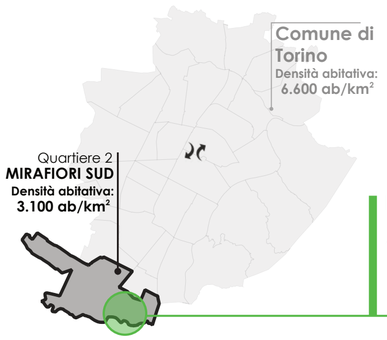
Distretto produttivo e logistico

POLITICA

Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")

SOCIALE

Contenuta densità abitativa



Densità abitativa

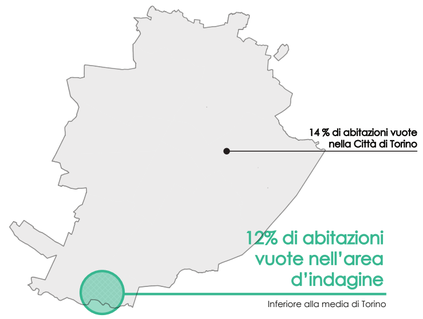
Area indagata: **5.500 ab/km²**

...non troppo superiore alla media di Torino

Comune di Nichelino: **2.200 ab/km²**

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Ridotto numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

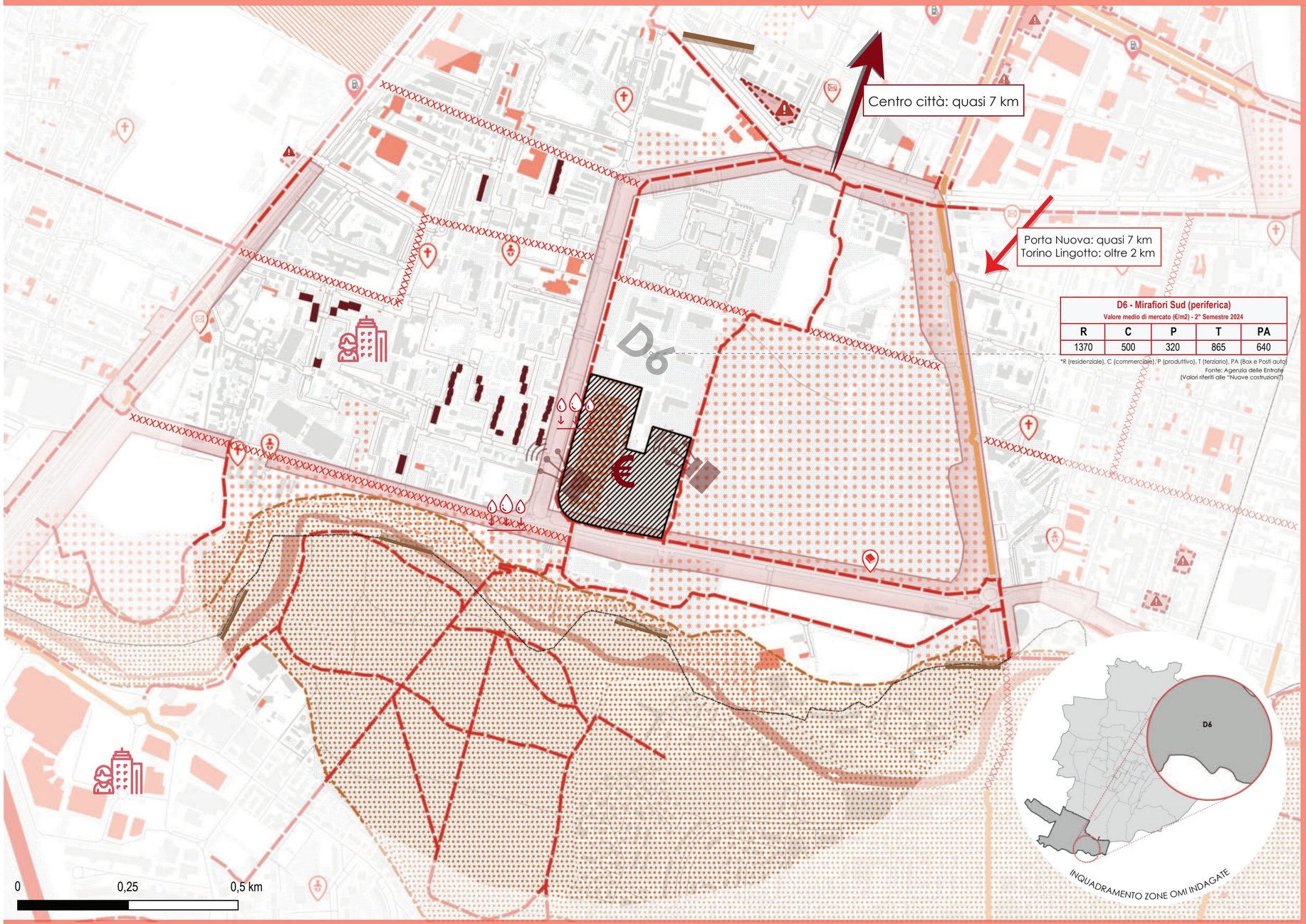
AMBIENTE

Densità di alberature di notevole altezza



Giardino Nino Farina, vista da Via Angelo Fortunato Formiggini e spazi pubblici lungo Via Artom.

PUNTI DI DEBOLEZZA
MIRAFIORI



D6 - Mirafiori Sud (periferica)				
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
1370	500	320	865	640

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)
Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

AT.01 - Ex Tecumseh

SOCIALE

- Limitata presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni
- Limitata offerta culturale
- Limitata dotazione di servizi pubblici
- Limitata offerta di asili nido

TECNOLOGIA

- Lontananza e scarsa accessibilità con il centro città
- Intermodalità limitata: assenza stazione ferroviaria e metropolitana e marginalità rispetto nodi principali (Porta Nuova, Torino Lingotto)
- Rete ciclopedonale frammentata
- Scarsa presenza di stazioni di ricarica per veicoli elettrici

Traffico veicolare mediamente intenso lungo le principali infrastrutture
- 10000 - 20000 veic/giorno
- > 20000 veic/giorno

- Assenza di copertura con fibra ottica nel lotto
- Edificio industriale abbandonato in stato di degrado
- Edifici caratterizzati da basse classi energetiche (APE)
- Presenza di vincoli di distanza da manufatti/infrastrutture (strade, industrie a rischio)

AMBIENTE

- Aree verdi molto ampie e poco presidiate, percezione di insicurezza
- Presenza di aree sottoposte a procedimento di bonifica
- Stato complessivo Sangone non buono
- Aree soggette a rischio alluvione (fasce PAI)

ECONOMIA

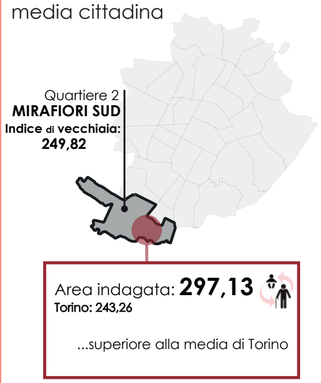
- Discontinuità tessuto commerciale e persistenza micro-attività produttive marginali
- Costi di trasformazione elevati: investimenti significativi richiesti per la riconversione dell'area industriale
- Debolezza strutturale del mercato immobiliare

POLITICA

- Presenza di barriere fisiche (recinzioni, edifici dismessi) che ostacolano la permeabilità urbana.
- Scarsa identità urbana

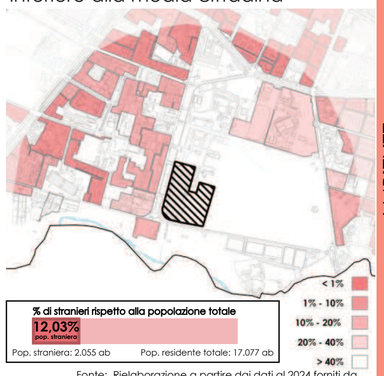
SOCIALE

Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

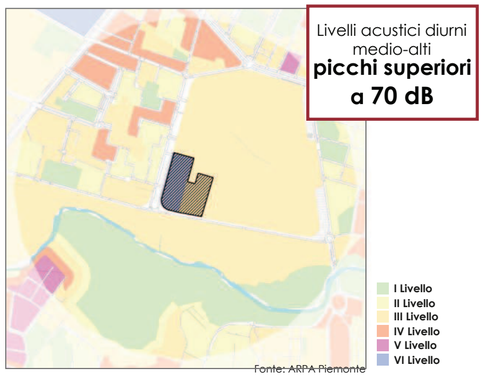
Percentuale di popolazione straniera inferiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

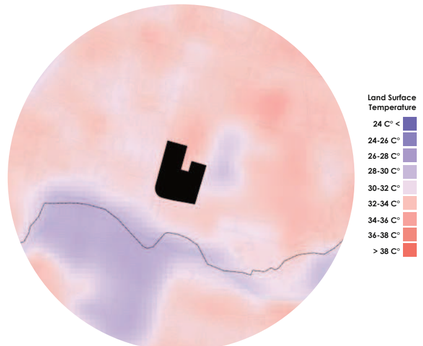
AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-VI (industria) e livelli acustici diurni elevati



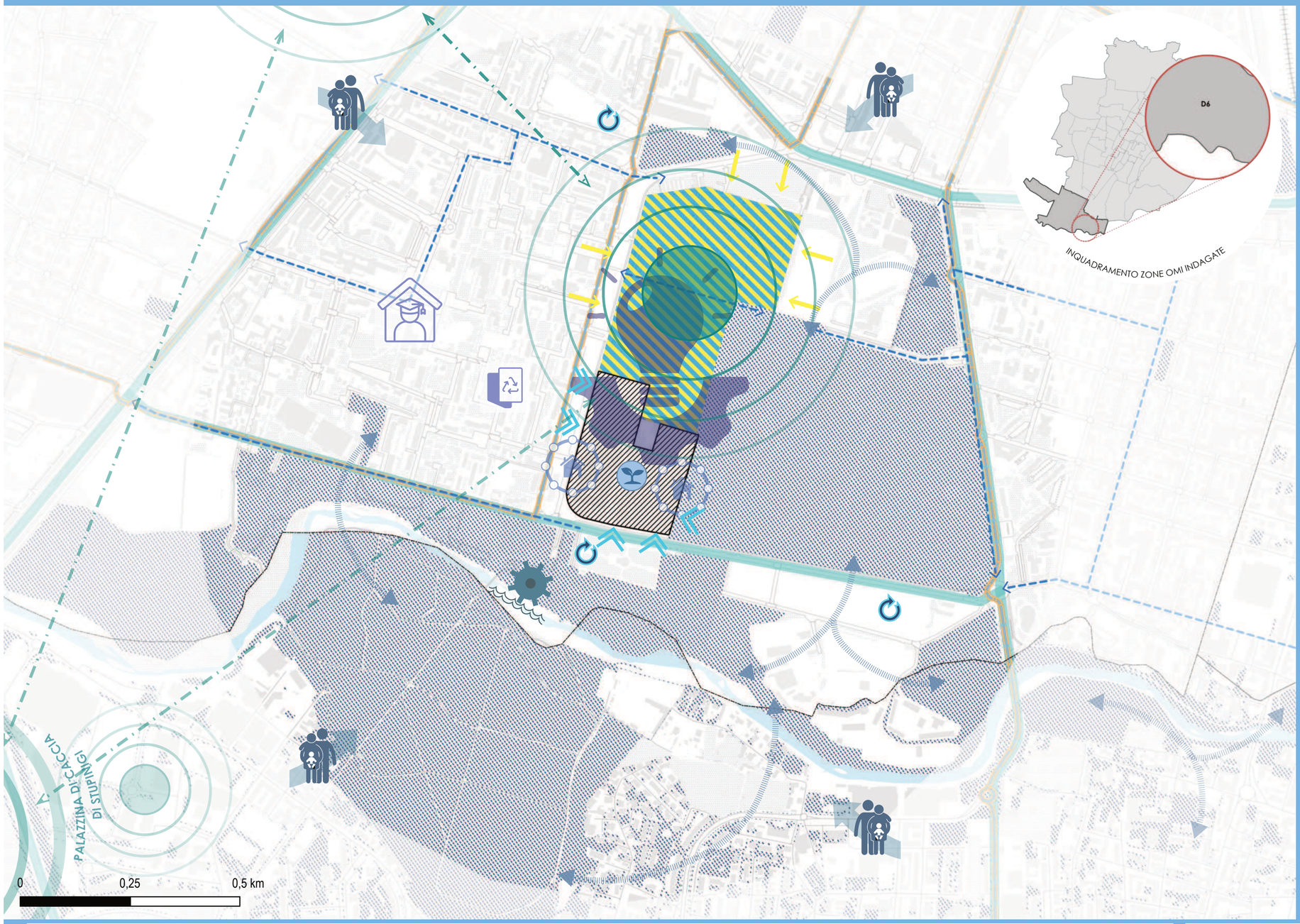
Fonte: ARPA Piemonte

Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medio-elevati intorno ai 34°



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

OPPORTUNITA'
MIRAFIORI



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

AT 1 - Ex Tecumseh

SOCIALE

- Aumento attrattività per nuclei familiari giovani e studenti
- Riqualificazione di edifici e spazi dedicati allo sport: Biblioteca Bela Rosin, Centro Protagonismo Giovanile, nuovo Centro Sportivo "Robaldo"

TECNOLOGIA

- Estensione della copertura di Fibra Ottica
- Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti
- Potenziamento del TPL

AMBIENTE

- Incremento di infrastrutture e aree verdi, di aree permeabili in linea con la vocazione ambientale dell'area, Nature Based Solutions
- Sfruttamento del Sangone per la produzione di energia rinnovabile
- Implementazione raccolta differenziata porta a porta
- Rafforzamento del sistema del verde e miglioramento dei corridoi ecologici in ambito urbano

ECONOMIA

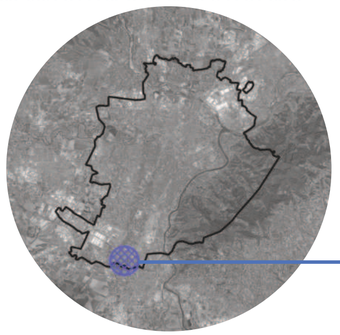
- Distretto di ricerca e innovazione come catalizzatore di crescita e attrattività finanziaria
- Sviluppo nuovi punti attrattivi e servizi di prossimità per il quartiere
- Espansione del mercato residenziale per giovani e studenti

POLITICA

- Polarità urbane: Distretto di ricerca e innovazione, Distretto produttivo logistico (Stellantis), Palazzina di Caccia di Stupinigi, Distretto commerciale
- Rafforzamento del distretto della ricerca e dell'innovazione: creazione di un campus universitario

TECNOLOGIA

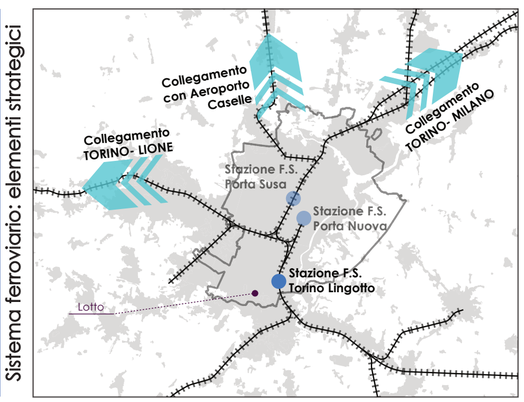
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici

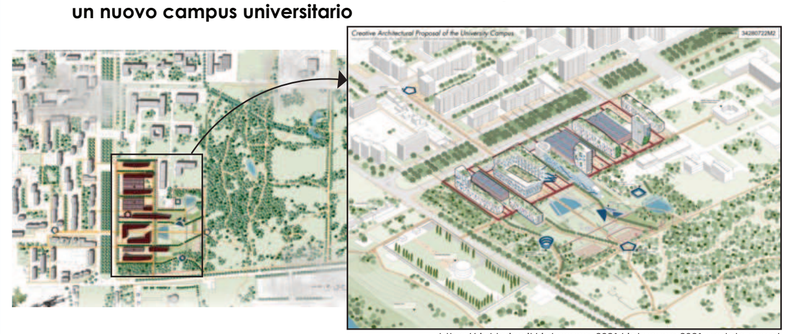


Sistema ferroviario: elementi strategici

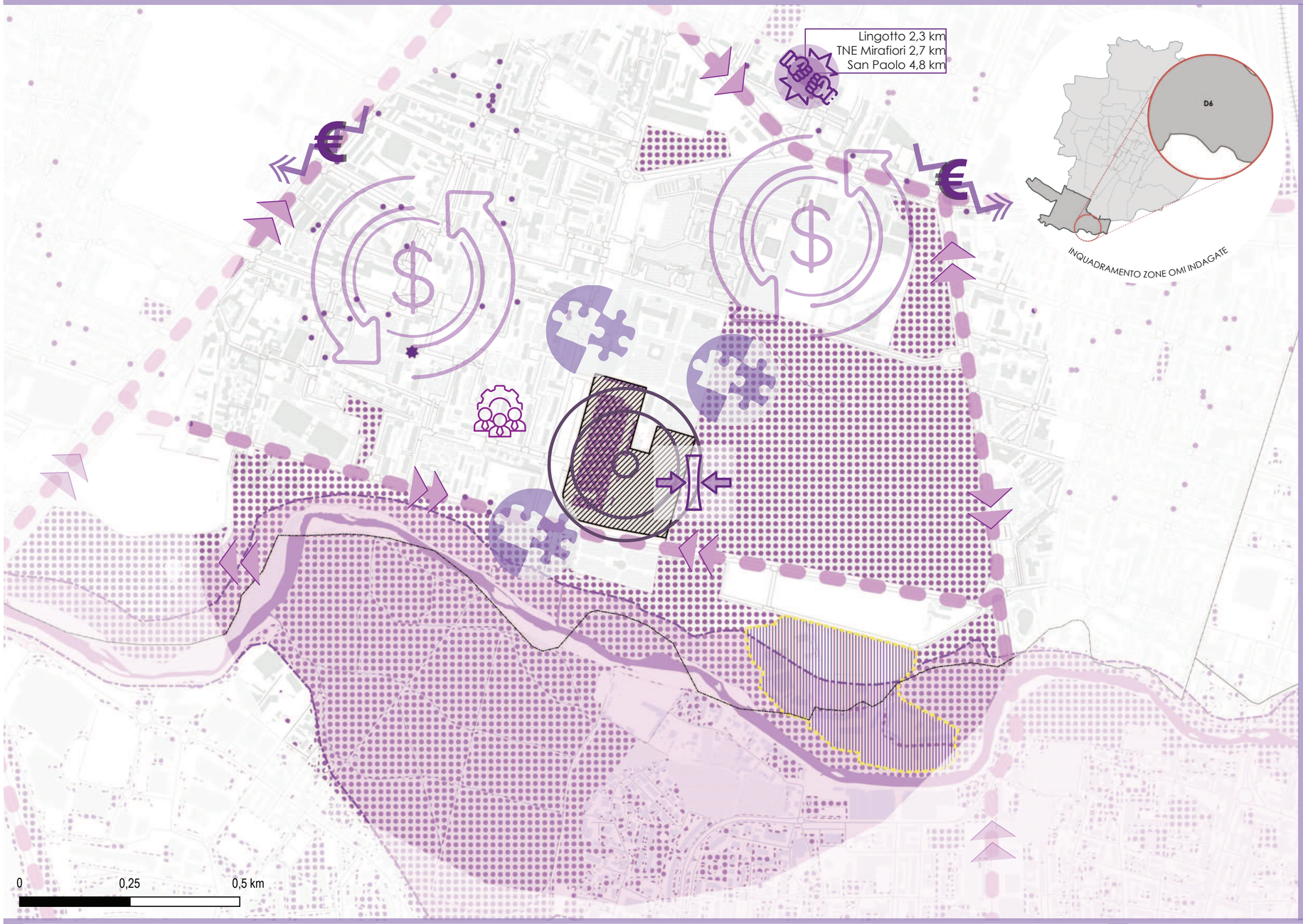


Proposte progettuali per il lotto

Il concorso SIAT YOUNG 2021 "Mirafiori Next Step": un nuovo campus universitario



https://siat.torino.it/siat-young_2021/siat-young-2021-update-news/



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

AT.01 - Ex Tecumseh

SOCIALE

Rischio area "dormitorio" a causa della limitata presenza di servizi ed attività serali nell'area

TECNOLOGIA

Presenza di edifici con scarsa manutenzione

AMBIENTE

Incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni

Grandi impianti industriali dismessi e abbandonati non rifunzionalizzati

Mancata manutenzione verde compromette qualità

Azienda "ICOS Ecologia": rischio inquinamento delle acque (Sangone e falde acquifere)

ECONOMIA

Rischio di specializzazione eccessiva del sistema economico locale nel settore ricerca–innovazione

Rischio di concorrenza inter-urbana per attrarre investimenti con altri poli urbani in trasformazione

Rischio di mismatch occupazione

Scarsa atrattività per imprese emergenti, attività produttive a basso margine e nuclei giovani

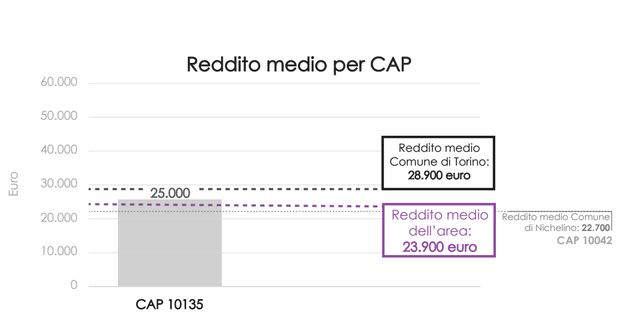
POLITICA

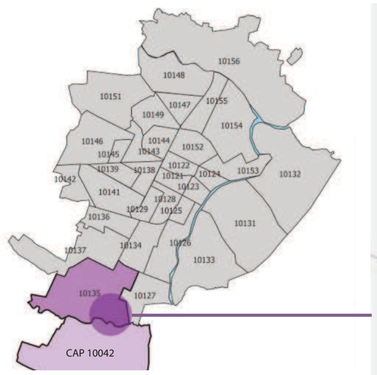
Complessità amministrativa: la presenza di molteplici enti può rellanetare il processo decisionale

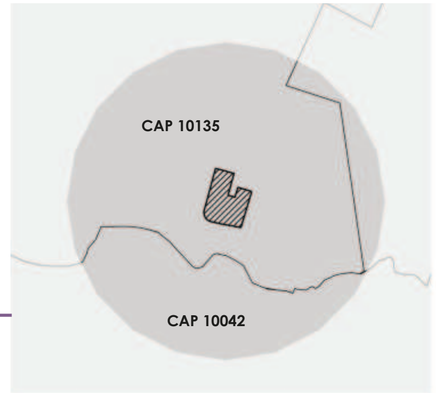
Vincoli normativi rallentano e complessificano intervento di rigenerazione urbana

ECONOMIA

Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli



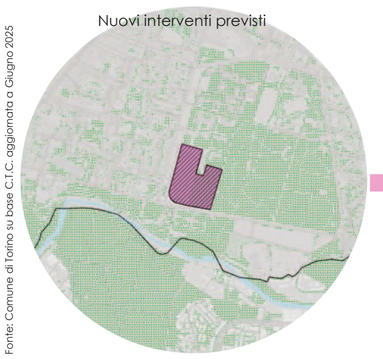




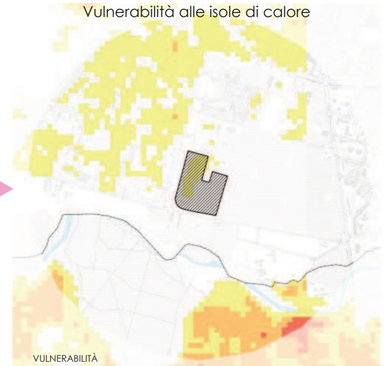
Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale - AT.1 EX TECUMSEH

Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.1 EX TECUMSEH
Scenario Tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.1 EX TECUMSEH

Scenario Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

2. SCALO LINGOTTO
4. GIORDANO BRUNO

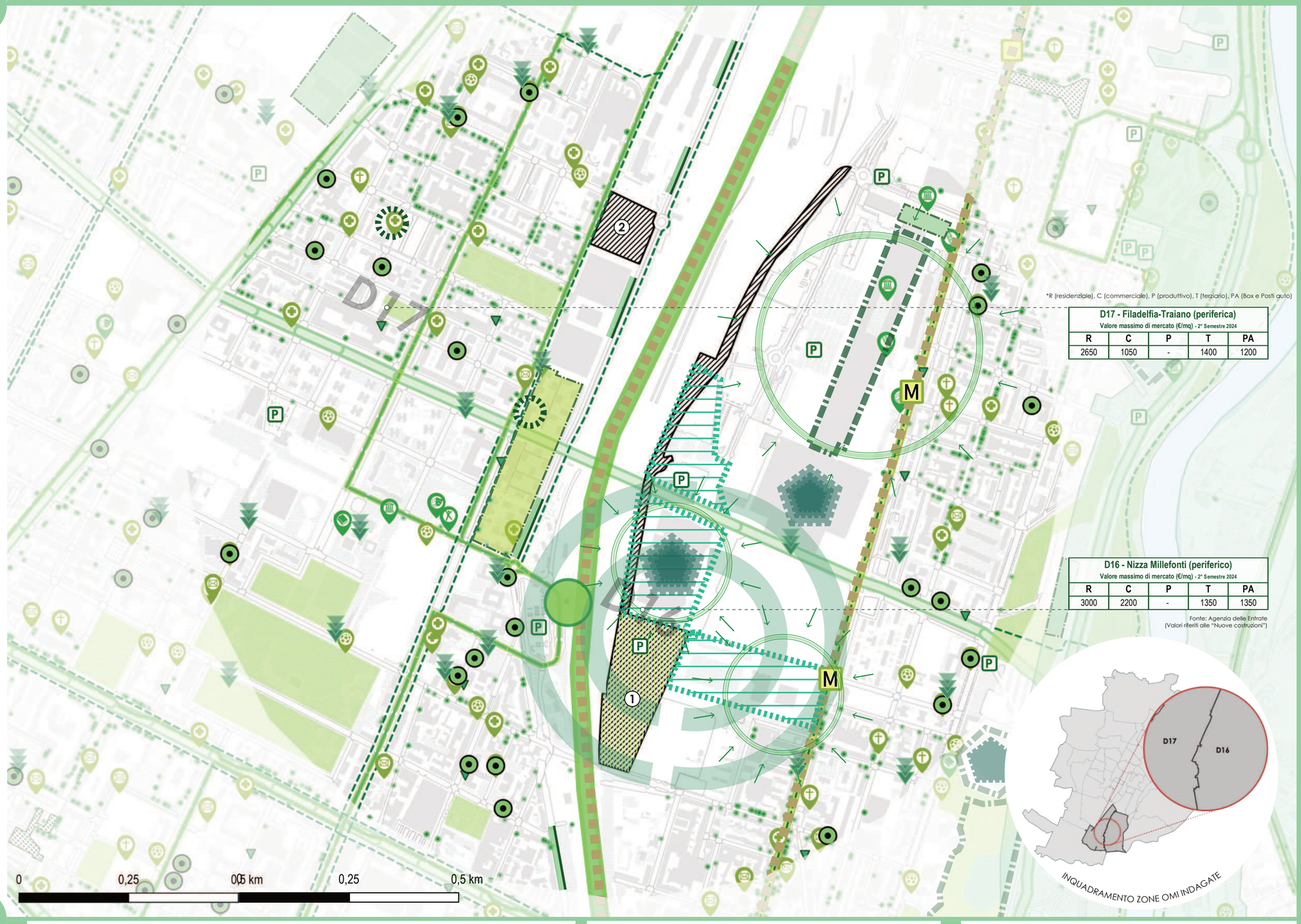
Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.02 SCALO LINGOTTO; AT.04 GIORDANO BRUNO

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Presenza di un'offerta culturale variegata			
		Alta concentrazione di istituzioni educative			
		Presenza di sedi universitarie			
	Demografia	Densità abitativa contenuta	Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina (261,85 vs 243,26)	Attrattività per nuclei famigliari giovani	Rischio gentrificazione studentesca
		Percentuale di popolazione straniera residente superiore alla media cittadina (17,14% vs 15,83% di Torino)	Prevalenza di nuclei famigliari di piccole dimensioni		
	Housing	Presenza residenza universitaria e social housing Ex MOI			
		Percentuale di edifici residenziali vuoti inferiore rispetto alla media cittadina (13% vs 14% di Torino)			
	Servizi	Buona dotazione di servizi pubblici	Scarsa dotazione di servizi sociosanitari		
		Presenza di un elevato numero di farmacie	Limitata offerta di asili nido		
		Presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni			
		Buona presenza impianti sportivi			
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Presenza sistema di teleriscaldamento		Vicinanza a infrastrutture stradali di collegamento	
	Mobilità	Accessibilità strategica grazie alla presenza del SFM e della linea 1 della Metropolitana	Limitata presenza di collegamenti ciclabili nelle strade di quartiere e negli assi est-ovest	Completamento della rete ciclabile	
		Presenza colonnine di ricarica elettrica	Assenza stazioni per il car sharing	Realizzazione della passerella/ponte presso la stazione ferroviaria di Torino Lingotto, come come nuovo collegamento strategicoper migliorare l'accessibilità interna al quartiere	
		Buona dotazione di parcheggi interrati e di superficie	Traffico veicolare mediamente intenso		
		Buona dotazione di piste ciclabili sugli assi principali			
	Digitalizzazione	Buona copertura fibra ottica pressi Via Canelli			
	Edifici	Presenza di grandi strutture che possono ospitare grandi eventi come Lingotto Fiere, l'Oval e il Palavela			Necessità di manutenzione di alcuni edifici
		Buono stato di manutenzione degli edifici			
AMBIENTE	Aria e clima		Elevati livelli di traffico, inquinamento acustico e atmosferico specialmente sui viali principali	Incremento delle superfici permeabili al fine di ridurre le isole di calore	Possibile incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni
			Vulnerabilità alle isole di calore media nell'area e nell'intorno, con picchi in alcune porzioni medio-alte		
			Temperatura superficiale al suolo con livelli molto elevati (34°C)		
	Infrastrutture verdi e blu	Prossimità al Parco di Vittorio		Realizzazione grande parco urbano	
		Presenza nell'area di alcuni giardini pubblici		Rigenerazione urbana con il progetto del Parco della Salute con incremento di spazi verdi	
		Area sicura dal punto di vista idrogeologico		Vocazione ricreativo-sportiva dell'area	
		Prossimità al fiume Po		Incremento infrastrutture verdi (coperture orizzontali/verticali verdi, giardini pensili)	
	Paesaggio	Presenza di molti elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica evidenziati da PPR	Inquinamento acustico e visivo rilevante per il passaggio dei treni nella stazione Lingotto		
		Stabilimento del Lingotto riconosciuto da PPR come aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico			
		Presenza di viabilità storica e patrimonio ferroviario (SS13 e SS12) riconosciuto da PPR			

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
	Sostenibilità	Interventi di natura ambientale, energetica e sulla mobilità dolce sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)	Zonizzazione acustica in Classe III e IV (aree miste o a intensa attività umana) con livelli acustici diurni tra i 53-67 dB	Logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica e fonti rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici	
				Soluzioni nature-based come logica per nuovi progetti di trasformazione	
	Suolo e rifiuti	Operazioni di bonifica ex area FIAT AVIO: al suolo, sottosuolo e acque sotterranee	Impermeabilità quasi totale dell'area e del suo intorno, ad eccezione di una piccola porzione tra i binari (consumo di suolo reversibile)	Educazione e fruizione ambientale con lo sviluppo di percorsi educativi/ambientali/sanitari	Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica per crescenti aree impermeabilizzate
			Presenza di aree piuttosto estese sottoposte a procedimento di bonifica	Miglioramento dello stato del suolo, sottosuolo e acqua propedeutiche alla realizzazione del Parco della Salute	Ritrovamento di amianto e strutture sotterranee che possono aumentare costi e tempi nella realizzazione di Parco della Salute
			5 aree sottoposte a procedimento di bonifica con vincoli da messa in sicurezza permanente approvata o realizzata		
ECONOMIA	Attività economiche		Dipendenza funzionale dal settore sanitario e istituzionale	Opportunità di svilupppo di nuove attività commerciali e di servizio grazie alla nuova passerella/ponte presso la Stazione ferroviaria di Torino Lingotto	Volatilità del mercato sanitario legata a politiche pubbliche
	Investimenti	Ecosistema maturo con asset strategici	Dipendenza da progetti infrastrutturali in progetto	Attrarre investitori specializzati in healthcare e life science	
			Oneri finanziari elevati per bonifica e riconversione aree ex-industriali	Sviluppo del Parco della Salute come catalizzatore di crescita	
				Accessibilità multimodale strategica e progetti infrastrutturali	
	Mercato Immobiliare	Valori immobiliari competitivi e potenziale di crescita	Frammentazione territoriale e disparità di valori tra zone		Concorrenza con altri progetti metropolitani
	Reddito e occupazione		Concentrazione reddituale nelle fasce medio-basse	Creazione di indotto occupazionale altamente qualificato	Rischio gentrificazione
POLITICA	Pianificazione urbanistica		Marginalità urbana	Rigenerazione urbana	Scarsa appetibilità della trasformazione
				Innovazione sanitaria e ricerca	
	Procedure	Sostegno istituzionale	Complessità amministrativa		
	Progetti pubblici/privati	Interventi sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)		Attrazione di capitali e investitori contribuendo allo sviluppo economico dell'area	
				Distretto biotecnologie in collaborazione tra Università di Torino e Politecnico nelle ex-MOI.	

PUNTI DI FORZA
MILLEFONTI



*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

D17 - Filadelfia-Traiano (periferica)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2650	1050	-	1400	1200

D16 - Nizza Millefonti (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
3000	2200	-	1350	1350

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT.02 - Scalo Lingotto

② AT.04 - Giordano Bruno

SOCIALE

- Alta consentrazione di istituzioni educative
- Sedi universitarie: Centro di formazione COREP, Sede Politecnico di Lingotto
- Residenze universitarie: ex MOI
- Social housing ex MOI

Buona dotazione di servizi pubblici
- Serivizi per la persona
- Diverse confessioni
- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Impianti sportivi

Proposta culturale eterogenea:
- Teatri
- Musei
- Biblioteche
- Cinema
- Centri di aggregazione sociale, associazioni, centri culturali e spazi ricreativi

TECNOLOGIA

- Stazione ferroviaria Torino Lingotto
- Accessibilità strategica garantita dal nodo ferroviario di Torino Lingotto con collegamenti A.V. nazionali e internazionali e SFM
- Assi infrastrutturali di collegamento strategico (arterie di collegamento veloce, accesso con Raccordi autostradali)
- Elevata accessibilità metropolitana (Linea 1) con fermate Lingotto, Italia '61, Bengasi
- Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana
- Buona dotazione di piste ciclabili verso nord-sud e ovest
- Buona dotazione di parcheggi interrati e di superficie
- Presenza di stazioni car-sharing e colonnine di ricarica auto elettriche
- Presenza della rete di teleriscaldamento nei lotti

AMBIENTE

- Buona dotazione di spazi verdi per sport e tempo libero: Parco di Vittorio, altri giardini pubblici e parchi
- Elementi di rilevanza paesaggistica evidenziati da PPR: Palazzo Nervi (già Palazzo del Lavoro), Parco Italia '61, Palazzo Vela, Stabilimento Fiat Lingotto, Museo Nazionale dell'Automobile
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (componenti storico-culturali del PPR)
- Intervento di bonifica area ex FIAT AVIO

ECONOMIA

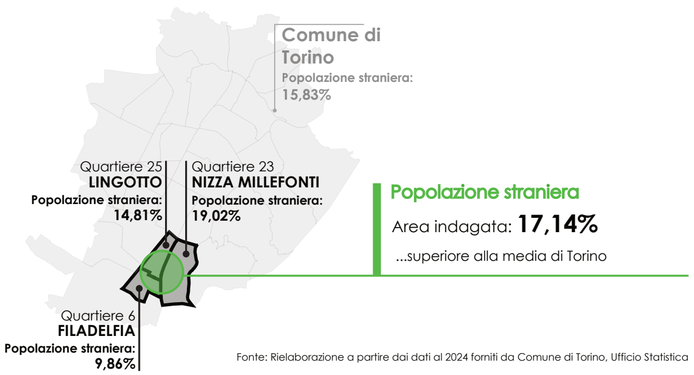
- Presenza di poli attrattori (Lingotto Gallery, Lingotto Fiere, Sede della Regione Piemonte)
- Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)
- Grand strutture polifunzionali: Lingotto Fiere, PalaVela, Palazzetto 'Oval"
- Performance positive mercato immobiliare

POLITICA

- Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")
- Progetto urbano di riqualificazione futuro: Lingotto PSRI, Lingotto Stazione Ponte

SOCIALE

Percentuale di popolazione straniera superiore alla media cittadina



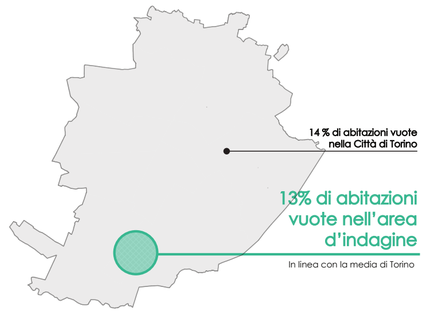
Popolazione straniera

Area indagata: **17,14%**

...superiore alla media di Torino

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Ridotto numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

TECNOLOGIA

Buono stato di conservazione degli edifici

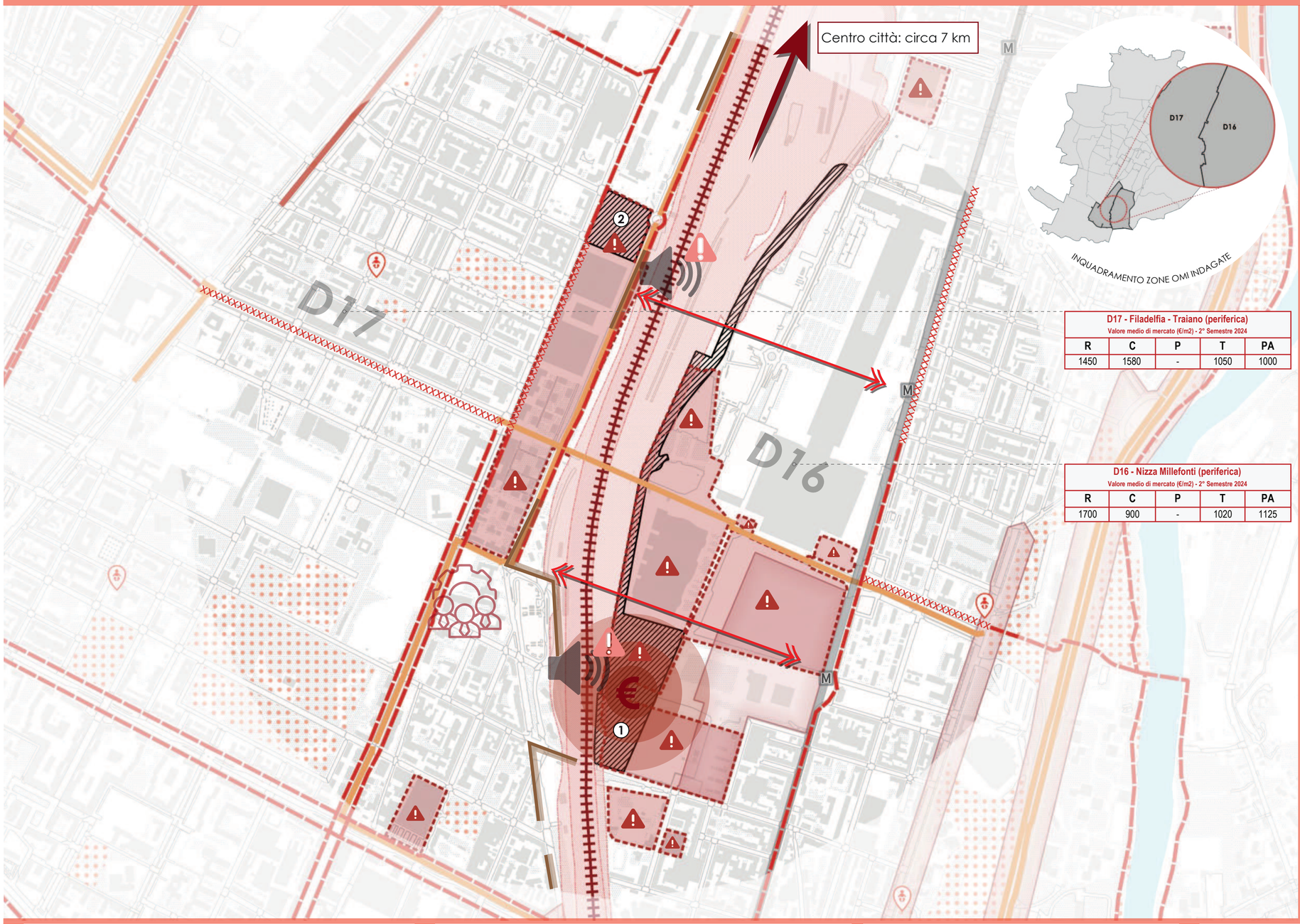
Maggior parte delle proprietà in buone condizioni o di nuova costruzione

Fonte: ISTAT 2011

Immagini dello stato del patrimonio edilizio nell'area di indagine. Foto scattate in Via Albenga, Via Nizza, Via Genova - nell'intorno dei lotti oggetto di intervento.



PUNTI DI DEBOLEZZA
MILLEFONTI



D17 - Filadelfia - Traiano (periferica)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
1450	1580	-	1050	1000

D16 - Nizza Millefonti (periferica)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
1700	900	-	1020	1125

Legenda

Aree di trasformazione (AT):
① AT.02 - Scalo Lingotto
② AT.04 - Giordano Bruno

SOCIALE
- Limitata offerta di asili nido (2 comunali)

TECNOLOGIA
- Binari ferroviari: barriera infrastrutturale nel tessuto urbano
- Mancanza collegamento diretto con Linea M1, obbligatorio l'utilizzo del sottopassaggio
- Limitata presenza di collegamenti di mobilità dolce nelle strade di quartiere e lungo gli assi est-ovest
- Traffico veicolare mediamente intenso in Via Zino Zini, Via Pio VII e Sottopasso Lingotto
  - 10000 - 20000 veic/giorno
  - > 20000 veic/giorno
- Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari interrati e dalla linea metropolitana 1
- Presenza di vincoli di distanza da manufatti/infrastrutture (strade, industrie a rischio)

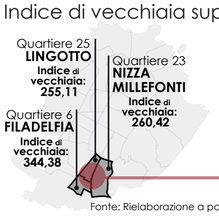
AMBIENTE
- Presenza di estese aree da bonificare con vincolo di messa in sicurezza
- Aree verdi ridotte e frammentate per densità urbanizzato
- Inquinamento acustico e visivo causato dal passaggio dei treni nella stazione Lingotto

ECONOMIA
- Dipendenza da progetti infrastrutturali complessi e legati strettamente al settore sanitario e istituzionale
- Costi di trasformazione elevati: investimenti significativi richiesti per la riconversione dell'area industriale
- Frammentazione territoriale e disparità di valori

POLITICA
- Marginalità urbana con un ruolo di scarsa centralità rispetto ai flussi e alle dinamiche della città
- Complessità amministrativa: la presenza di molteplici soggetti può rallentare il processo di trasformazione dell'area

SOCIALE

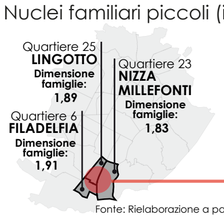
Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina



Area indagata: **261,85**
Torino: 243,26
...superiore alla media di Torino

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Nuclei familiari piccoli (in linea con la media cittadina)



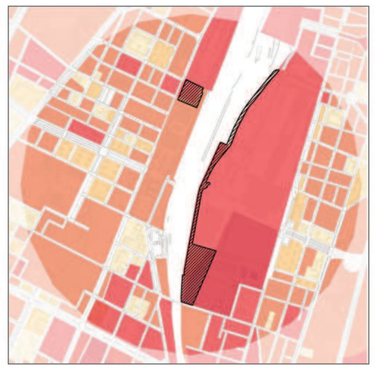
Lotto
1,88 componenti

Media cittadina
1,88 componenti

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

AMBIENTE

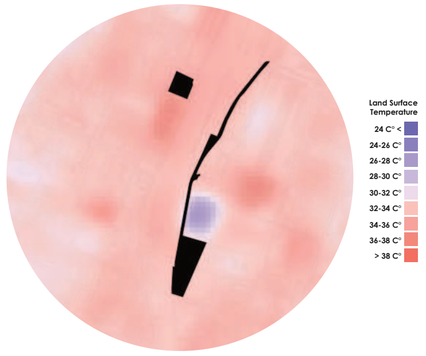
Zonizzazione acustica Classe III-IV (intensa attività umana) e livelli acustici diurni elevati



Livelli acustici diurni medio-alti
tra 60-73 dB

Fonte: Geoportale comune di Torino

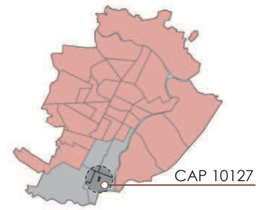
Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli molto elevati superiori ai 34°C



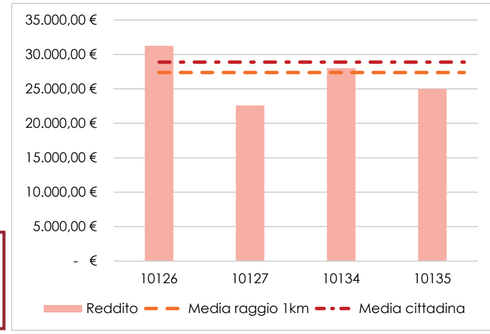
Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

Limitata diversificazione di reddito e concentrazione reddituali nelle fasce medio-basse

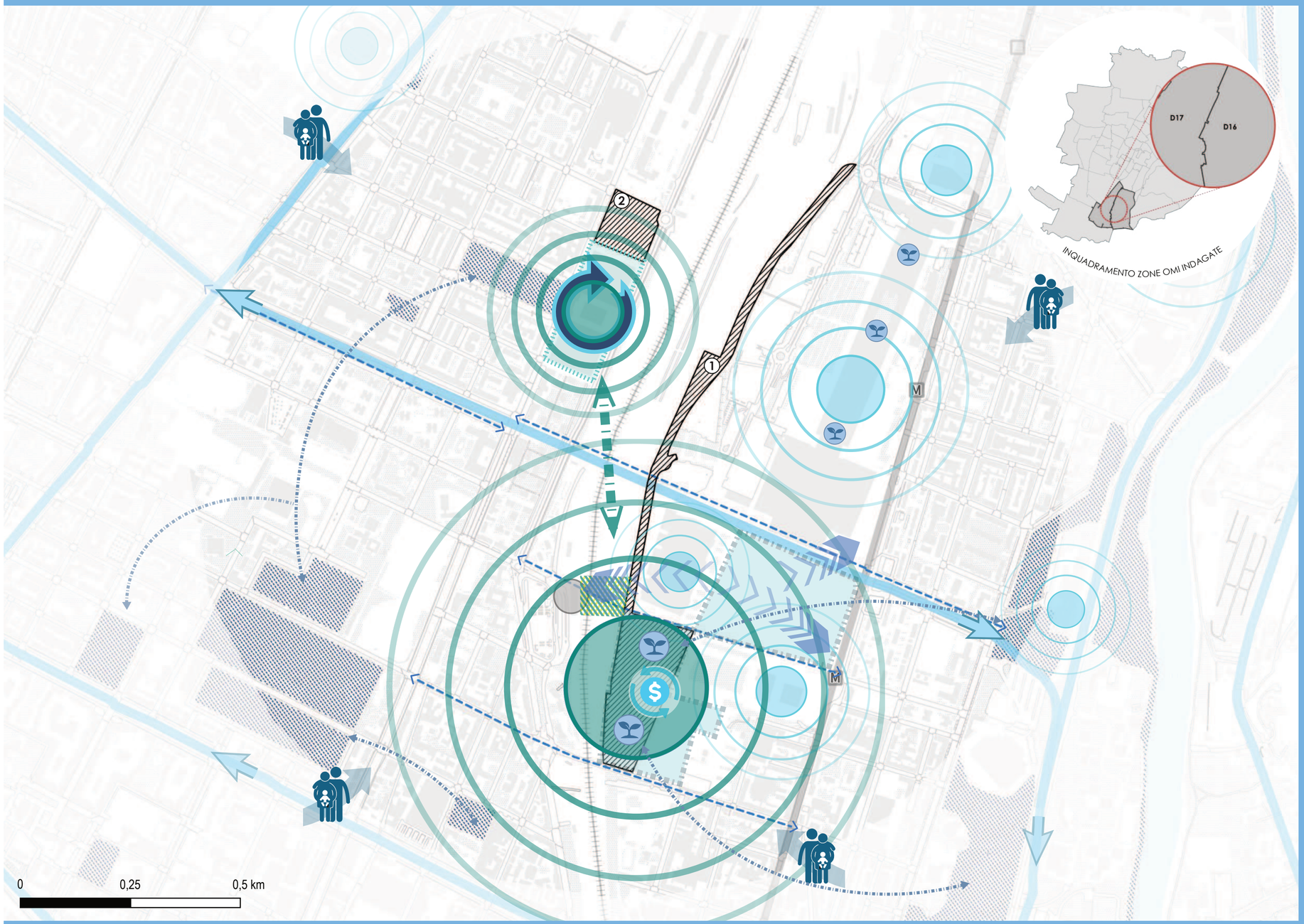


- 57,9% dei contribuenti con redditi minori di 26.000€ con particolare criticità nel CAP 10127 (64,1% sotto 26.000 €)
- Solo il 3,1% dei contribuenti supera i 75.000 € annui



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

OPPORTUNITA'
MILLEFONTI



Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT 2 - Scalo Lingotto

② AT 4 - Giordano Bruno

SOCIALE

Attrattività per nuclei familiari giovani

TECNOLOGIA

Vicinanza a infrastrutture stradali di collegamento: arterie di collegamento; raccordi autostradali

Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti verso est-ovest

Miglioramento dell'interconnessione tra i diversi sistemi di mobilità

AMBIENTE

Realizzazione nuova passerella/ponte presso la stazione ferroviaria Torino Lingotto: nuovo collegamento strategico di superamento dei binari

Incremento di infrastrutture, aree verdi e Nature Based Solutions seguendo logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica

Potenziamento del sistema del verde urbano: sinergia con verde esistente

Miglioramento dello stato del suolo, sottosuolo e acqua per Parco della Salute

ECONOMIA

Attrattività per capitali istituzionali/attrattività crescente per investimenti privati e fondi immobiliari, specializzati in healthcare e life science

POLITICA

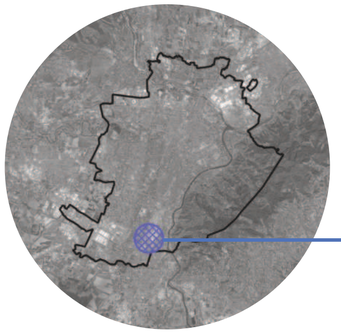
Polarità d'eccellenza per sanità, ricerca e formazione: Parco della Salute, Distretto di Biotecnologie

Progetto di riuso Ex-MOI: distretto di biotecnologie

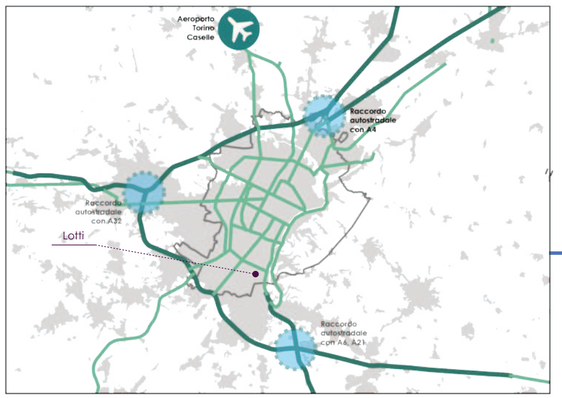
Polarità urbane che accrescono l'attrattività dell'area

TECNOLOGIA

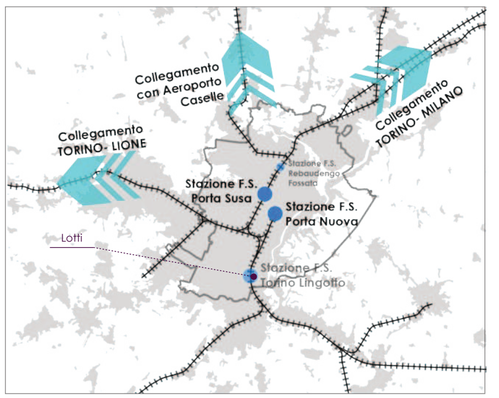
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



Progetti in corso nell'intorno del Lotto



https://www.fssistemiurbani.it/content/dam/fsistemiurbani_nd/area-nord-ovest/2025%2003%2006_MASTER_Torino%20Lingotto.pdf



Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT.02 - Scalo Lingotto ② AT.04 - Giordano Bruno

SOCIALE

Rischio di gentrificazione studentesca

TECNOLOGIA

Necessità manutenzione delle proprietà in cattivo stato che minacciano il valore del patrimonio

AMBIENTE

Potenziale aumento di traffico-congestione a causa del nuovo progetto del Parco della Salute

Possibile aumento dei costi e complicazioni nella realizzazione del Parco della Salute a causa del ritrovamento di amianto e strutture sotterranee

ECONOMIA

Concorrenza con progetti metropolitani e altre aree torinesi potrebbe limitare i flussi di capitale disponibili

POLITICA

Possibili ritardi nello sviluppo di progetti chiave

TECNOLOGIA

Edifici abbandonati, in cattivo stato di manutenzione

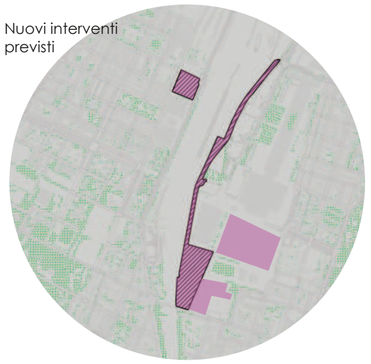


https://www.lastampa.it/

AMBIENTE

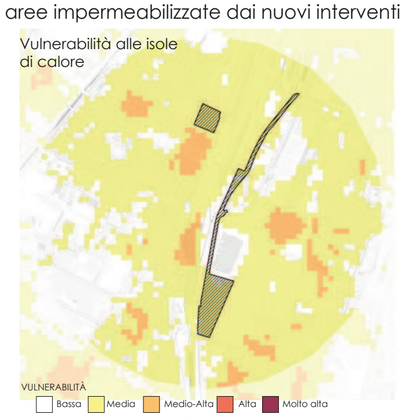
Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi

Nuovi interventi previsti



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025

Vulnerabilità alle isole di calore



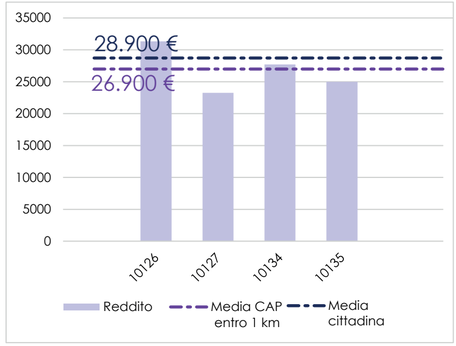
Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

Rischio gentrificazione accelerata: esclusione delle fasce economiche più vulnerabili



- Si espelle il 30,7% di contribuenti con redditi sotto i 15.000 €



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

Matrice coassiale - AT.02 SCALO LINGOTTO - AT.04 GIORDANO BRUNO
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI											
	Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

	STATO	IMPATTI								
		Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
	ACQUA									
	ARIA e FATTORI CLIMATICI									
	SUOLO E SOTTOSUOLO									
	RIFIUTI									
	RUMORI									
	BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
	PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
	SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
	SISTEMI INSEDIATIVI									
	TRAFFICO									

RISPOSTE									
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.02 SCALO LINGOTTO - AT.04 GIORDANO BRUNO
Scenario Tendenziale - Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

03. ORBASSANO

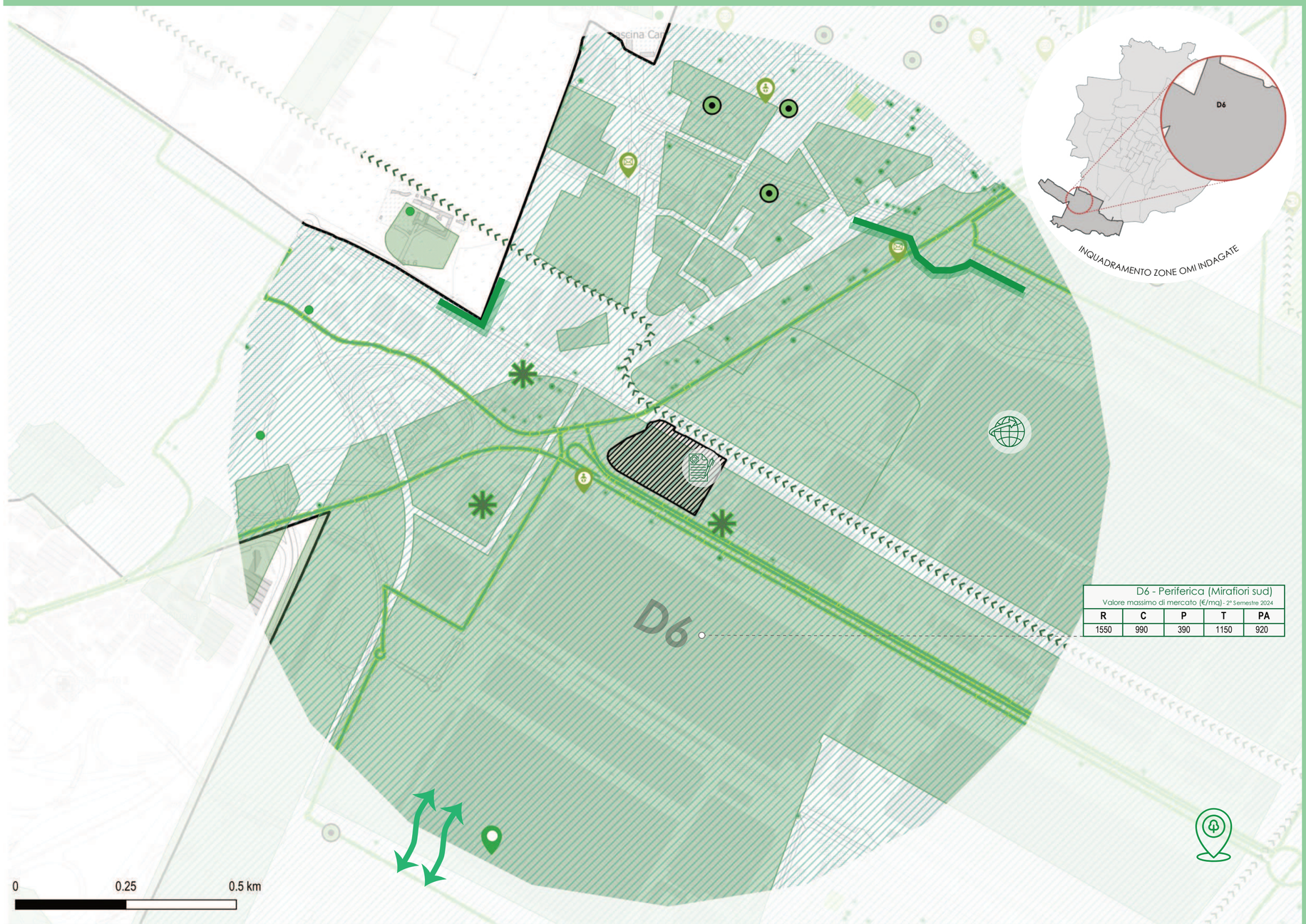
Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.03 ORBASSANO

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Presenza dell'Heritage Hub come simbolo di patrimonio industriale che funge da attrattore culturale e luogo per eventi guidati	Assenza di servizi culturali (biblioteche, teatri, cinema)	Potenziale sviluppo di hub culturali e creativi sfruttando la vicinanza con il campus di Design e Comunicazione Visiva del Politecnico di Torino	Rischio di isolamento culturale dovuto alla prevalente destinazione industriale dell'area
		Buona dotazione di sedi scolastiche di ogni ordine e grado data la vocazione industriale dell'area			Percezione di insicurezza per marginalità dell'area
	Demografia	Densità abitativa contenuta (2.500 ab/km^2) data dalla vocazione industriale dell'area	Indice di vecchiaia (280,05) superiore rispetto alla media cittadina (243,26)	Aumento attrattività per nuclei familiari giovani, studenti e giovani in età lavorativa	
		Dimensione media dei nuclei familiari superiore alla media cittadina (2,00 vs 1,88)			
	Housing		Predominanza di tessuto industriale disomogeneo limita la qualificazione abitativa	Possibilità di conversione parziale di spazi industriali in residenze per lavoratori e housing per staff tecnico-specializzato legato alle aziende vicine (prossimità a poli occupazionali)	
	Servizi	Discreta presenza di servizi essenziali che garantiscono una copertura minima amministrativa	Assenza di ospedali e strutture socio-sanitarie di rilievo		Rischio area "dormitorio" per la poca presenza di servizi serali
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Buona presenza di infrastrutture di base, TPL ben distribuito	Nessuna stazione ferroviaria vicina (Lingotto a ~3 km) e assenza di metro: limite per collegamenti regionali e per pendolarismo su ferro	Integrazione del teleriscaldamento negli interventi di rigenerazione	
		Presenza della rete del teleriscaldamento			
	Mobilità		Assenza di stazioni bike sharing e car sharing nell'area	Completamento della rete ciclabile verso sud-ovest	
			Presenza di una sola colonnina di ricarica per veicoli elettrici Rete ciclabile frammentata	Potenziamento trasporto pubblico locale previsto dal PUMS Vicinanza ad arterie infrastrutturali autostradali	
			Traffico mediamente intenso con arterie stradali principali critiche (corso Orbassano)		
	Digitalizzazione	Presenza di imprese tecnologiche (JTECH Srl, CIM, Check solution)		Potenziale sviluppo di infrastrutture immateriali (reti dati, hub R&D)	
	Edifici		Limitata presenza di edifici residenziali	Rigenerazione edilizia secondo criteri di economia circolare	Necessità di manutenzione per alcuni edifici
AMBIENTE	Aria e clima		Inquinamento acustico e atmosferico elevato	Realizzazione di corridoi verdi, fasce alberate fonoassorbenti lungo arterie trafficate	Incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni
			Temperatura superficiale al suolo medio-elevata (34°C)	Progetto Mirafiori Automotive Park 2030 che prevede una diminuzione delle emissioni di CO2	
	Infrastrutture verdi e blu	Prossimità ai sistemi fluviali Sangone e Po	Limitata disponibilità di spazi aperti pubblici fruibili		
		Vicinanza al Parco Colonnetti come "polmone verde" locale	Disconnessione tra spazi verdi e blu disponibili		
	Paesaggio	Presenza di Beni Ambientali architettonici, Urbanistici e Archeologici	Attuale paesaggio degradato e frammentato dovuto a dismissioni incomplete	Patrimonio industriale e l'Heritage Hub può essere integrato in percorsi culturali e progetti di paesaggio industriale rigenerato (parchi lineari, spazi espositivi all'aperto)	
		Presenza di percorsi turistico culturali (rete sentieristica) evidenziati dalla tavola P5 Del PPR			
	Sostenibilità		Strutture esistenti disallineate con standard di efficienza energetica e ambientale (classi F e G)	Logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica e fonti rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici	
			Zonizzazione acustica Classe IV-VI (aree prevalentemente industriali)		
	Suolo e rifiuti				Bonifica ambientale incompleta compromette qualità ecologica del territorio
			Presenza aree sottoposte a procedimento di bonifica		Aumento del fenomeno isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi
	Attività economiche	Presenza di cluster industriali, base economica e offerta commerciale locale		Creazione di eco-sistema di startup nel settore automotive-tech, sostenibilità e economia circolare sfruttando la presenza di Stellantis e Politecnico	La dipendenza da singolo grande settore (automotive) limita resilienza economica

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
ECONOMIA		Buona presenza di attività commerciali			
	Investimenti		Investimenti pubblici limitati nella rigenerazione urbana multifunzionale oltre settore automotive	Potenziale per attrarre investimenti in logistica e servizi il settore automobilitstico (Stellantis/Mirafiori)	La trasformazione dell'area potrebbe causare l'aumento dei valori immobiliari
			Elevati costi di bonifica ambientale		
	Mercato Immobiliare	Valori immobiliari per il residenziale contenuti (zona OMI D6)	Area industriale limita gli investimenti nel settore residenziale	Creazione di mercato immobiliare rigenerato con nuove destinazioni (residenza, ricerca, innovation hubs, hospitality)	
	Reddito e occupazione		Redditi medi inferiori rispetto alla media cittadina	Attrazione di competenze internazionali in innovation hub	Rischio gentirficazione con possibile esclusione delle fasce economicamente deboli
	Pianificazione urbanistica		Marginalità urbana con un ruolo di scarsa centralità rispetto ai flussi e alle dinamiche della città	Redazione di masterplan integrato per rigenerazione multifunzionale dell'area dismessa	Conflitti tra strategie pubbliche e private
				Integrazione di aree Mirafiori con strategie metropolitane (PUMS, rigenerazione urbana Torino 2030)	
POLITICA	Procedure	Procedure snellite per rigenerazione aree industriali dismesse riconosciute a livello nazionale	Complessità delle procedure di bonifica ambientale e autorizzative (VIA, VAS)		Complessità amministrativa legata a grandi proprietà industriali
	Progetti pubblici/privati	Visibilità strategica nazionale e internazionale (automotive, green transition)	Complessità amministratia per coordianemtno tra vari etni (Comune, Regione, Stellantis) ostacola decisioni integrate	Possibilità di partenariati pubblico-privati per trasformazioni miste (culturale, produttiva, formativa) sfruttando disponibilità di spazi e poli formativi (collaborazioni con Politecnico/Formedil)	

PUNTI DI FORZA
MIRAFIORI



Legenda

AT.03 - Orbassano

SOCIALE

Presenza dell'Heritage Hub: simbolo di patrimonio industriale

Buona dotazione di sedi scolastiche di ogni ordine e grado vista la vocazione industriale dell'area

Scuole

Asili nido

Discreta presenza di servizi essenziali che garantiscono una copertura minima amministrativa

TECNOLOGIA

Buona presenza di infrastrutture di base, TPL ben distribuito

Presenza della rete del teleriscaldamento

Presenza di imprese tecnologiche (JTECH Srl, CIM, Check solution)

AMBIENTE

Prossimità ai sistemi fluviali Sangone e Po

Vicinanza al Parco Colonnetti come "polmone verde" locale

Presenza di Beni Ambientali architettonici, Urbanistici e Archeologici

Presenza di percorsi turistico culturali (rete sentieristica) evidenziati dalla tavola P5 Del PPR

ECONOMIA

Presenza di cluster industriali, base economica e offerta commerciale locale

Buona presenza di attività commerciali

Valori immobiliari per il residenziale contenuti (zona OMI D6)

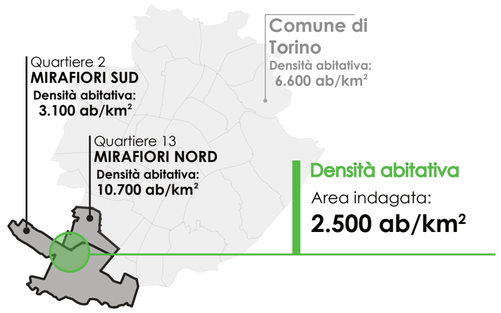
POLITICA

Procedure snellite per rigenerazione aree industriali dismesse riconosciute a livello nazionale

Visibilità strategica nazionale e internazionale (automotive, green transition)

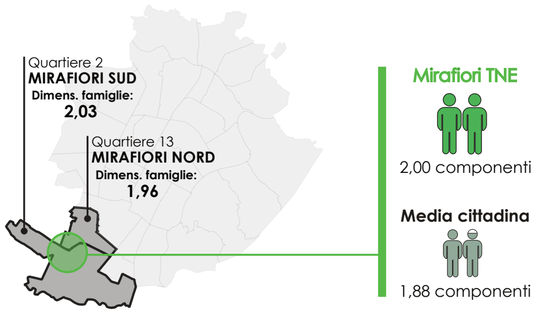
SOCIALE

Densità abitativa contenuta data dalla vocazione industriale dell'area



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Dimensione media dei nuclei familiari superiore alla media cittadina

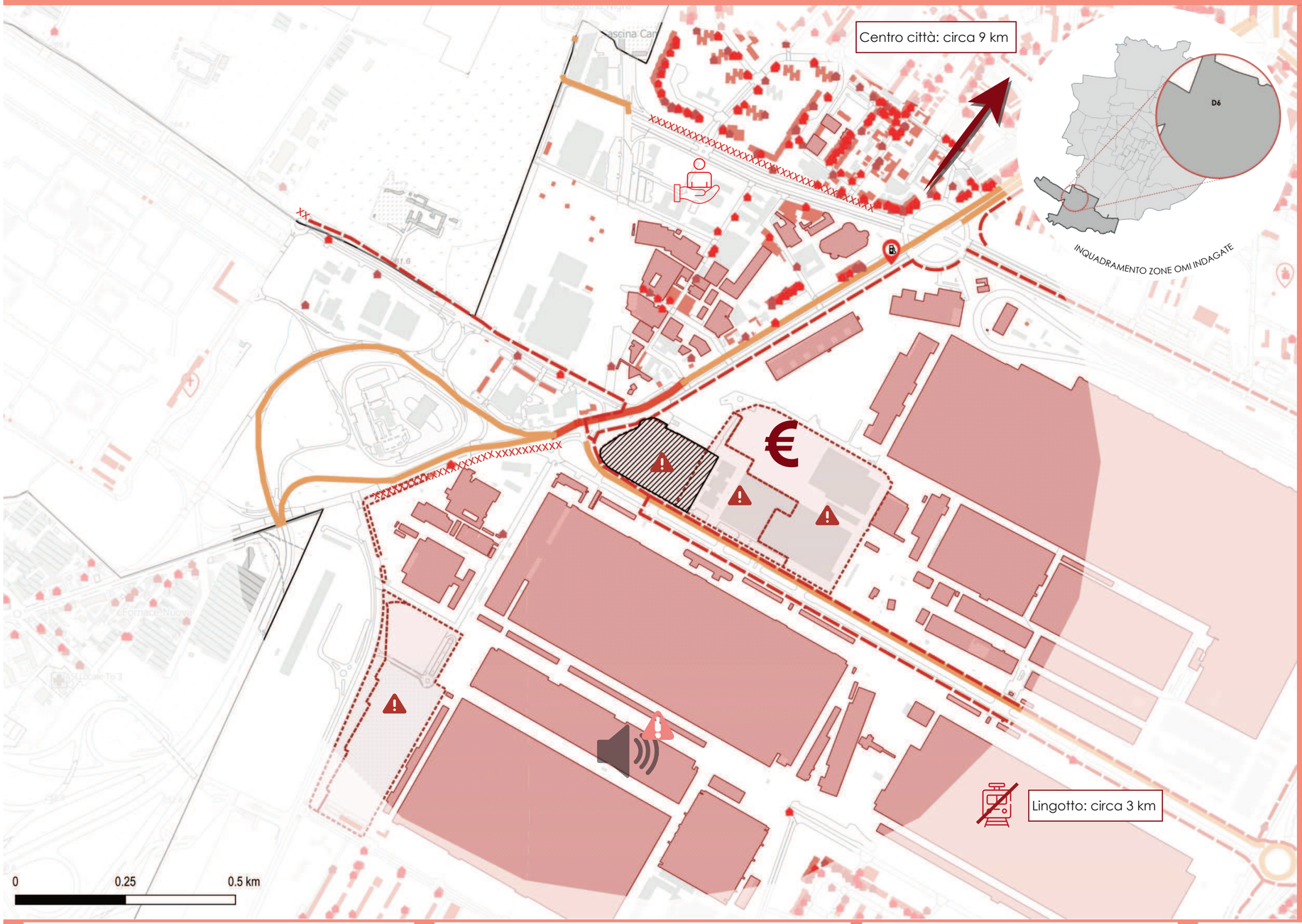


Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Heritage Hub: simbolo di patrimonio industriale



PUNTI DI DEBOLEZZA
MIRAFIORI



Legenda

AT.03 - Orbassano

SOCIALE

Assenza di servizi culturali (biblioteche, teatri, cinema), ospedali e strutture socio-sanitarie di rilievo

Predominanza di tessuto industriale disomogeneo limita la qualificazione abitativa

TECNOLOGIA

Frammentazione della rete ciclabile

Traffico veicolare mediamente intenso con arterie stradali principali critiche (corso Orbassano)

10000 - 20000 veic/giorno

> 20000 veic/giorno

Nessuna stazione ferroviaria vicina e assenza di stazioni metro (Lingotto a ~3 km)

Limitata presenza di edifici residenziali

Presenza di una sola colonnina di ricarica per veicoli elettrici

AMBIENTE

Inquinamento acustico e e atmosferico elevato a causa della presenza di edifici produttivi

Strutture esistenti disallineate con standard di efficienza energetica e ambientale (Classi G e F)

Presenza aree sottoposte a procedimento di bonifica

ECONOMIA

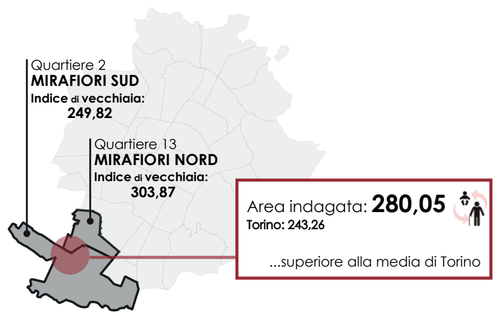
Elevati costi di bonifica ambientale

POLITICA

Marginalità urbana con un ruolo di scarsa centralità rispetto ai flussi e alle dinamiche della città

SOCIALE

Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina



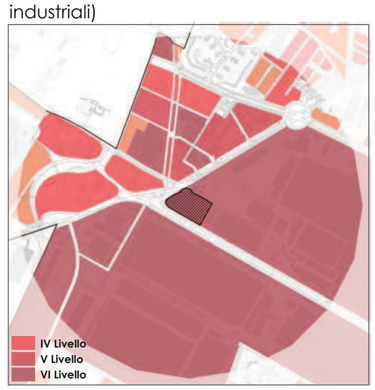
Area indagata: **280,05**
Torino: 243,26

...superiore alla media di Torino

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe IV-VI (aree prevalentemente industriali)

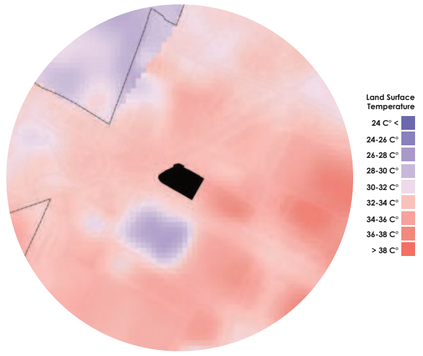


Livelli acustici diurni medio-alti

tra 65-70 dB

Fonte: Geoportale comune di Torino

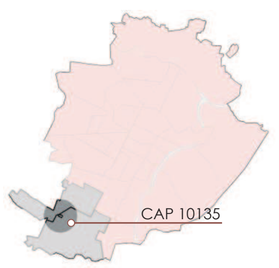
Temperatura superficiale al suolo medio-elevata (34°C)

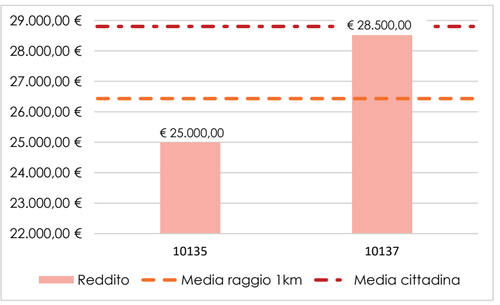


Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

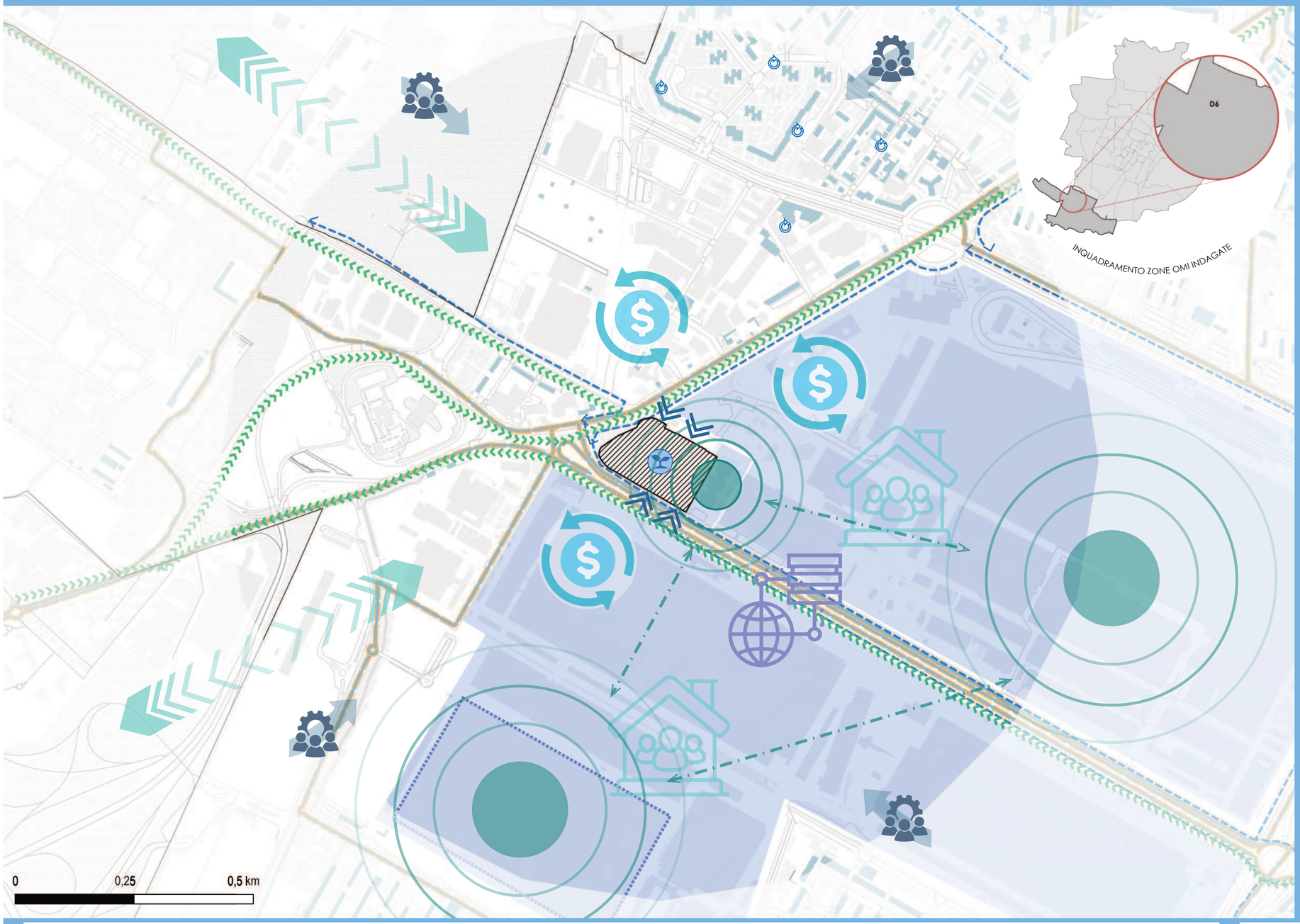
ECONOMIA

Concentrazione dei redditi nelle fasce medio-basse per il CAP in cui ricade l'area





Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)



Legenda

AT 03 Orbassano

SOCIALE

- Possibilità di conversione parziale di spazi industriali in residenze per lavoratori e staff tecnico-specializzato

TECNOLOGIA

- Integrazione del teleriscaldamento negli interventi di rigenerazione
- Completamento della rete ciclabile verso sud-ovest
- Potenziamento trasporto pubblico locale previsto dal PUMS
- Potenziale sviluppo di infrastrutture immateriali (reti dati, hub R&D)
- Rigenerazione edilizia secondo criteri di economia circolare

AMBIENTE

- Incremento di infrastrutture e aree verdi, di aree permeabili in linea con la vocazione ambientale dell'area, Nature Based Solutions
- Realizzazione di corridoi verdi, fasce alberate fonoassorbenti lungo arterie trafficate
- Patrimonio industriale e l'Heritage Hub può essere integrato in percorsi culturali e progetti di paesaggio industriale rigenerato

ECONOMIA

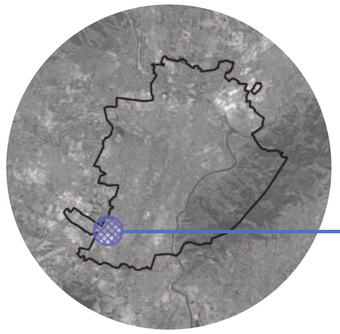
- Distretto logistico e innovativo: Stellantis e Politecnico
- Potenziale per attrarre investimenti in logistica e servizi il settore automobilitstico (Stellantis/Mirafiori)
- Attrazione di competenze internazionali in innovation hub

POLITICA

- Integrazione di aree Mirafiori con strategie metropolitane (PUMS, rigenerazione urbana Torino 2030)
- Sviluppo ecosistema di hub culturali, creativi e startup nel settore automotive-tech: Campus di Design e Comunicazione Visiva (POLITO), Stellantis, Heritage Hub

TECNOLOGIA

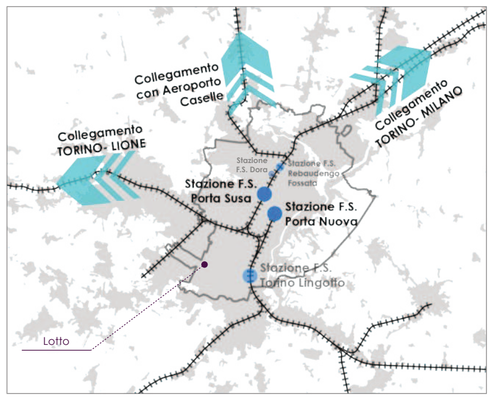
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



AMBIENTE

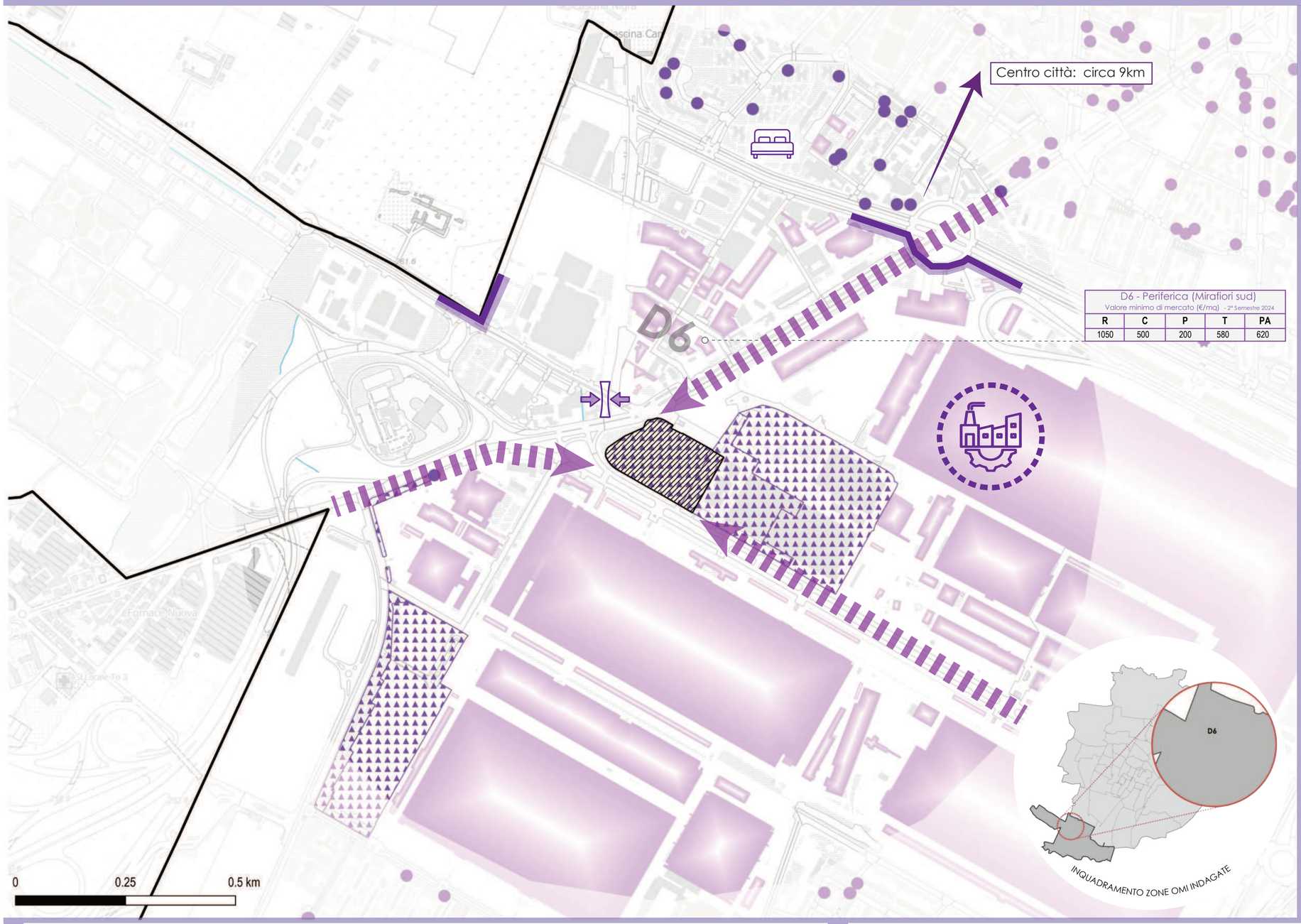
Progetti in corso

Progetto Mirafiori Automotive Park 2030
Progetto volto a promuovere una diminuzione delle emissioni di CO2





https://www.alvolante.it/news/mirafiori-automotive-park-2030-394019



Legenda

AT.03 - Orbassano

SOCIALE

Rischio di isolamento culturale dovuto alla prevalente destinazione industriale dell'area

Percezione di insicurezza per marginalità dell'area

Rischio area "dormitorio" per la poca presenza di servizi serali

TECNOLOGIA

Necessità manutenzione delle proprietà in cattivo stato che minacciano il valore del patrimonio

AMBIENTE

Possibile incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni

Bonifica ambientale incompleta compromette qualità ecologica del territorio

ECONOMIA

Dipendenza da singolo grande settore (automotive) limita resilienza economica

Scarsa attrattività a causa dei bassi valori immobiliari

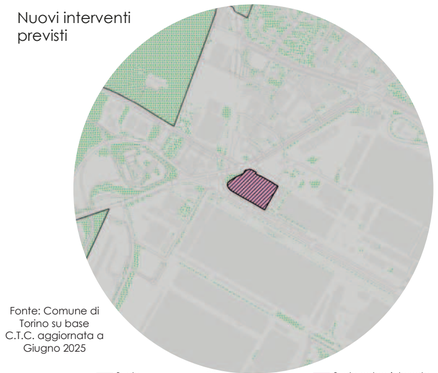
POLITICA

Conflitti tra strategie pubbliche e private

AMBIENTE

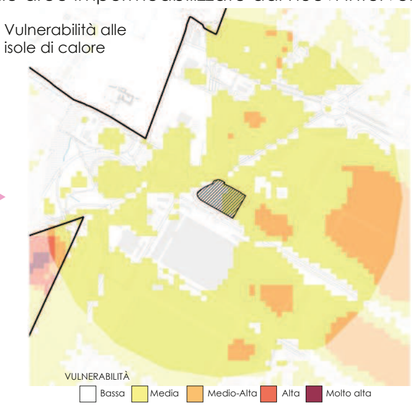
Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi

Nuovi interventi previsti



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025

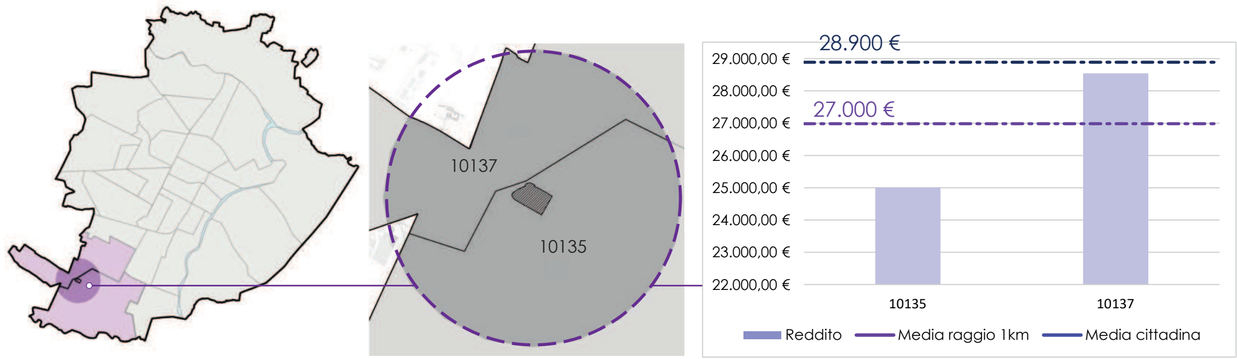
Vulnerabilità alle isole di calore



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

Rischio gentrificazione accelerata: esclusione delle fasce economiche più vulnerabili



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

Matrice coassiale - AT.3 ORBASSANO
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.3 ORBASSANO
Scenario Tendenziale - Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

05. SAN PAOLO

06. LIONE

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.05 SAN PAOLO; AT.06 LIONE

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura	Presenza di un'offerta culturale variegata			
		Alta concentrazione di istituzioni educative			
	Demografia		Densità abitativa elevata (17.000 ab/km^2 vs 6.600 ab/km^2 media cittadina)	Attrattività per nuclei famigliari giovani	
			Limitata presenza di popolazione straniera (11,45% vs 15,83% media cittadina)		
			Indice di vecchiaia superiore (265,52) alla media cittadina (243,26)		
			Prevalenza di nuclei famigliari di piccole dimensioni (1,79 vs 1,88 media cittadina)		
	Housing	Presenza residenza universitaria			
		Percentuale di edifici residenziali vuoti inferiore alla media cittadina (12% vs 14% di Torino)			
	Servizi	Buona dotazione di servizi pubblici	Scarsa dotazione di servizi socio-sanitari		Rischio area “dormitorio”
		Presenza di un elevato numero di farmacie	Limitata offerta di asili nido		
		Buona presenza impianti sportivi	Limitata presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni		
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Presenza del sistema di teleriscaldamento	Infrastruttura ferroviaria come barriera		
			Lontananza con infrastrutture stradali di collegamento		
	Mobilità	Buona connessione di piste ciclabili verso nord e centro cittadino e sud-est	Scarsa accessibilità con il centro	Attivazione del servizio SFM5 Torino Stura- Torino Orbassano e SFM3 Torino Susa-Bardonecchia	
		Presenza di parcheggi interrati e di superficie	Traffico veicolare intenso soprattutto su Corso Trapani	Completamento rete ciclabile	
		Moderata presenza di stazioni per il car sharing	Limitata presenza di piste ciclabili a sud del fascio ferroviario e in direzione nord	Sfruttare la buona accessibilità con il Politecnico di Torino	
	Digitalizzazione		Assenza di copertura con fibra ottica su porzioni adiacenti l’area	Estensione copertura fibra ottica sull’area di studio	
	Edifici	Buono stato di manutenzione degli edifici	Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari		Necessità di manutenzione di alcuni edifici
		Presenza di strutture sportive e ricreative come il Pala Gianni Asti			
AMBIENTE	Aria e clima	Vulnerabilità alle isole di calore tra bassa e media	Livelli di traffico medio- alti con conseguente inquinamento acustico e atmosferico	Nuova fermata San Paolo elemento strategico per lo sviluppo di una mobilità sostenibile e riduzione inquinamento acustico e atmosferico	Possibile incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni
			Temperatura superficiale al suolo sull’area e nell’intorno raggiunge livelli molto elevati, anche superiori ai 34°C	Incremento superfici permeabili al fine di ridurre le isole di calore	
	Infrastrutture verdi e blu	Prossimità a diversi parchi urbani (Parco Ruffini, Parco Pietro Paolo Mennea, Giardino San Paolo)		Incremento infrastrutture verdi (coperture orizzontali/verticali verdi, giardini pensili)	
		Presenza di diversi giardini pubblici e impianti sportivi			
		Vulnerabilità alle isole di calore tra bassa e media			
		La distanza da corsi d’acqua, la rendono sicura dal punto di vista idrogeologico			
	Paesaggio	Il Parco Ruffini è definito come elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica nel PPR			
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario SS13 e SS12 (PPR)			

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
AMBIENTE	Paesaggio	Presenza di struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica per le trasformazioni urbanistiche del XIX e XX secolo evidenziata da PPR (tra Via San Paolo e Via Trinità)			
	Sostenibilità	Interventi di natura ambientale, energetica e sulla mobilità dolce sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)	Zonizzazione acustica di classe III e Classe IV (aree miste o a intensa attività umana) con livelli acustici diurni tra 58 e 71 dB	Logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica e fonti rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici	
				Soluzioni nature-based come logica per nuovi progetti di trasformazione	
	Suolo e rifiuti	Presenza del Centro di Raccolta AMIAT – IREN	Impermeabilità quasi totale dell'area (consumo suolo permanente), ad eccezione di una piccola porzione a sud-ovest		Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica per crescenti aree impermeabilizzate
			Alcune limitate superfici piuttosto estese sottoposte a procedimento di bonifica		
ECONOMIA	Attività economiche	Rilevanza metropolitana del mercato di Corso Racconigi			Pressione infrastrutturale da aumento della popolazione
		Modesta presenza di attività economiche			
	Investimenti	Investimenti pubblici strategici PNRR in corso sull'area		Sinergie con investimenti PNRR per progetti pubblico-privato	Concorrenza territoriale con quartieri limitrofi (Cenisia)
		Attrattività generata dalla prossimità al Politecnico di Torino			
	Mercato Immobiliare	Leadership cittadina con prezzi premium	Elevata variabilità dei valori, crea incertezza	Espansione del mercato residenziale per giovani e studenti	Rischio di gentrificazione incontrollata per pressione universitaria
		Attrattività per popolazione universitaria			
	Reddito e occupazione	Base reddituale ampia e diversificata	Redditi più bassi rispetto la media cittadina		
		Tessuto sociale stabile con domanda di servizi			
POLITICA	Pianificazione urbanistica	Posizione strategica		Aree verdi e spazi aperti	
		Rigenerazione urbana		Nuova polarità urbana	
	Procedure	Supporto istituzionale	Aree dismesse richiedono interventi di riqualificazione		Possibili ritardi infrastrutturali potrebbero compromettere l'appetibilità della trasformazione da parte di investitori economici
	Progetti pubblici/privati	Interventi sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)			
		Nuova stazione Torino San Paolo in fase di avvio per i lavori di realizzazione			

PUNTI DI FORZA
SAN PAOLO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

C24 - San Paolo (semicentrale)				
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
3800	1100	740	1500	1350

D18 - Santa Rita (periferico)				
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
3300	2200	-	1450	1600

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT.05 - San Paolo

② AT.06 - Lione

SOCIALE

Alta concentrazione di istituzioni educative:
10 istituti scolastici di ogni ordine e grado

Residenze universitarie

Buona dotazione di servizi pubblici

- Serivizi per la persona
- Diverse confessioni
- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Impianti sportivi
- Asili nico

Offerta culturale eterogenea:

- Teatri
- Musei
- Cinema

TECNOLOGIA

Assi infrastrutturali di collegamento strategico con la Città e comuni limitrofi (assi stradali di scorrimento, accesso a Raccordi autostradali)

Buona dotazione di piste ciclabili
verso nord, nord-ovest e sud-est

Buona dotazione di parcheggi interrati e di superficie

Moderata presenza di stazioni car-sharing e colonnine di ricarica auto elettriche

Presenza della rete di teleriscaldamento nei lotti

AMBIENTE

Buona dotazione di parchi urbani, spazi verdi, e spazi per sport e tempo libero

Elemento di rilevanza paesaggistica evidenziati da PPR:
Parco Ruffini

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (componenti storico-culturali del PPR)

Centro di Raccolta AMIAT - IREN

ECONOMIA

Presenza di poli attrattori (Pala Gianni Asti - Parco Ruffini, Politecnico di Torino, Parco Mennea, Mercato di C.rso Racconigi)

Presenza di mercati rionali per il commercio

Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)

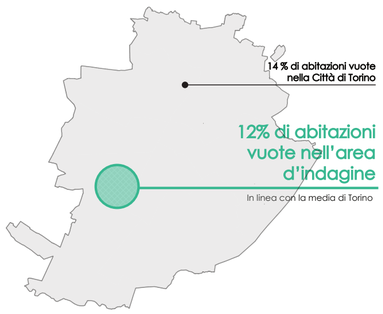
Performance positive mercato immobiliare

POLITICA

Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")

SOCIALE

Ridotto numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

TECNOLOGIA

Buono stato di conservazione degli edifici

Maggior parte delle proprietà in buone condizioni o di nuova costruzione

Fonte: ISTAT 2011

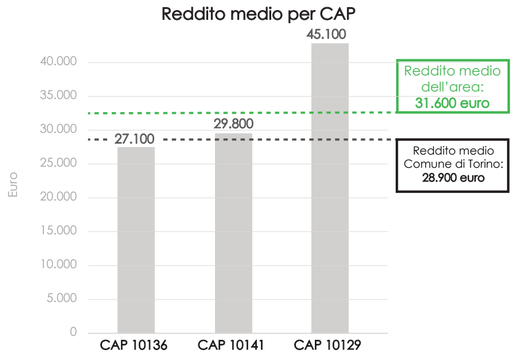


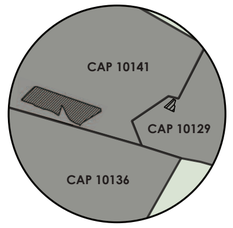
Immagini dello stato del patrimonio edilizio nell'area di indagine. Foto scattate in Via La Thuile, C.rso Montecucco, C.rso Brunelleschi - nell'intorno dei lotti oggetto di intervento.



ECONOMIA

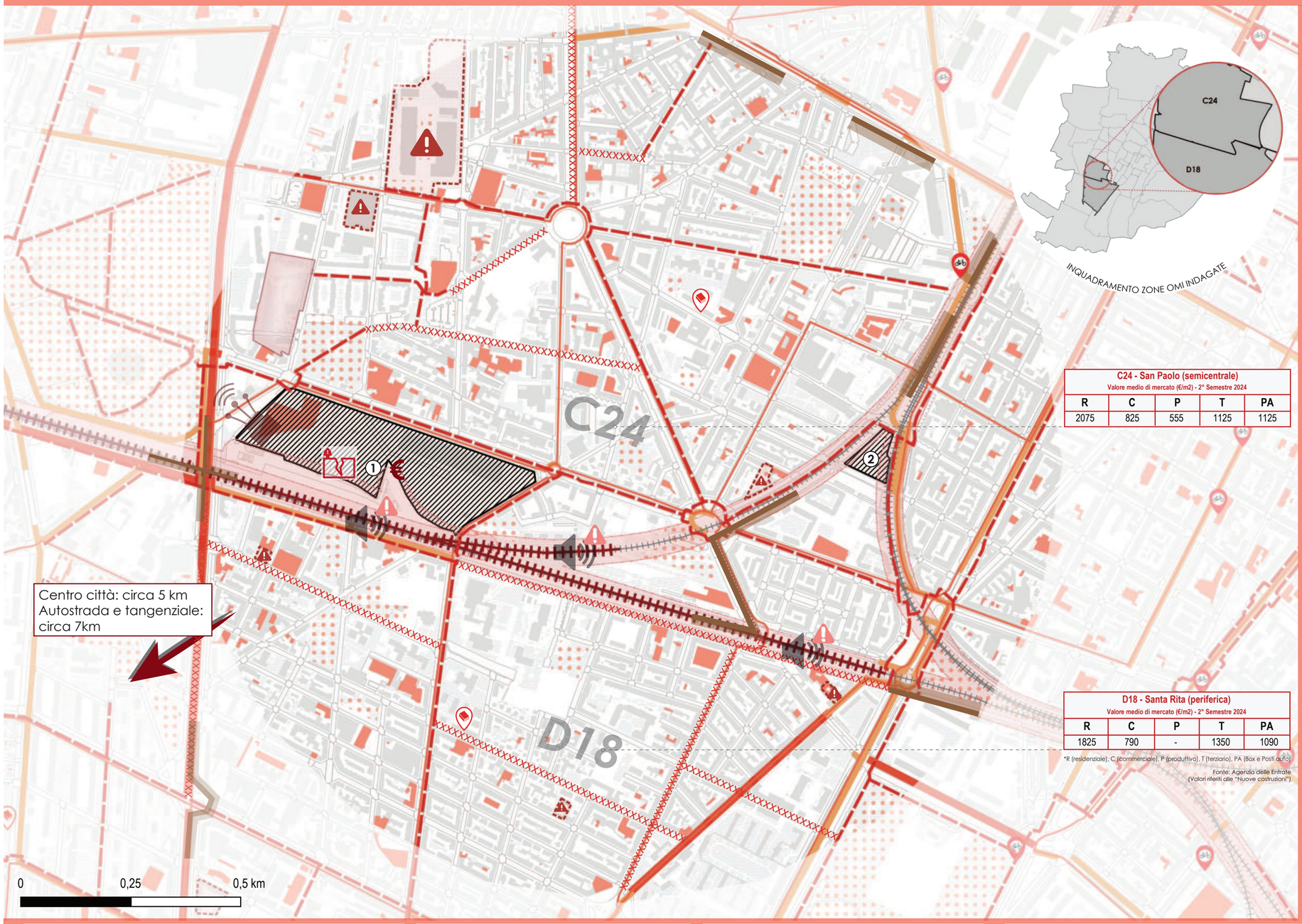
Base reddituale ampia e diversificata





Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

PUNTI DI DEBOLEZZA
SAN PAOLO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

C24 - San Paolo (semicentrale)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2075	825	555	1125	1125

D18 - Santa Rita (periferica)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
1825	790	-	1350	1090

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT.05 - San Paolo ② AT.06 - Lione

SOCIALE

- Limitata presenza di biblioteche e centri culturali

TECNOLOGIA

- Binari ferroviari di superficie: barriera infrastrutturale nel tessuto urbano
- Lontananza da infrastrutture stradali di collegamento
- Scarsa accessibilità con il centro città con l'utilizzo del sistema di trasporto pubblico
- Rete ciclabile poco sviluppata verso sud-ovest
- Limitata presenza di stazioni per il bike-sharing
- Traffico veicolare mediamente intenso soprattutto su corso Trapani
  - 10000 - 20000 veic/giorno
  - > 20000 veic/giorno
- Assenza di copertura con fibra ottica nel lotto
- Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari
- Presenza di vincoli di distanza da manufatti/infrastrutture (strade, industrie a rischio)

AMBIENTE

- Presenza di aree sottoposte a procedimento di bonifica: Caraglio-Renier, Telecom Lancia, Ex Lancia, Ex fonderia Roz, Bogino, Armangalvanica, Area Via Mombasiglio, Musso Industria Galvanica, Ex distributore Totalerg
- Aree verdi ridotte e frammentate per densità urbanizzato
- Inquinamento acustico e visivo causato dal passaggio dei treni in prossimità dei binari in superficie

ECONOMIA

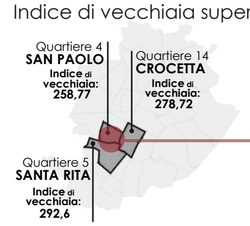
- Costi di trasformazione elevati: investimenti significativi richiesti per la riconversione dell'area industriale
- Elevata vulnerabilità dei valori immobiliari e mercato immobiliare sottodimensionato e limitato sviluppo edilizio

POLITICA

- Aree dismesse all'interno del sito richiedono interventi di riqualificazione

SOCIALE

Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina

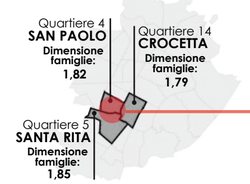


Area indagata: **265,52**
Torino: 243,26

...superiore alla media di Torino

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Nuclei familiari piccoli (inferiori alla media cittadina)

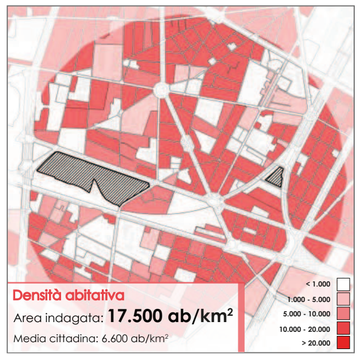


San Paolo
1,79 componenti

Media cittadina
1,88 componenti

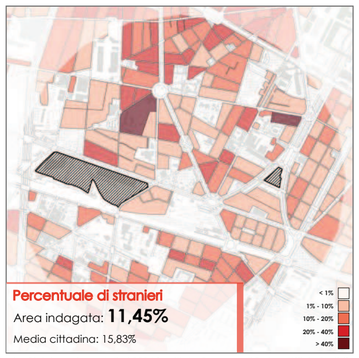
Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Elevata densità abitativa



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Percentuale di popolazione straniera inferiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-IV (intensa attività umana) e livelli acustici diurni elevati

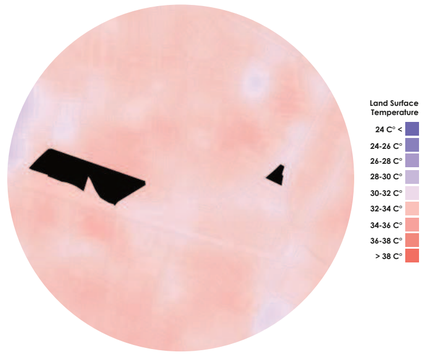


Livelli acustici diurni medio-alti

tra 58-71 dB

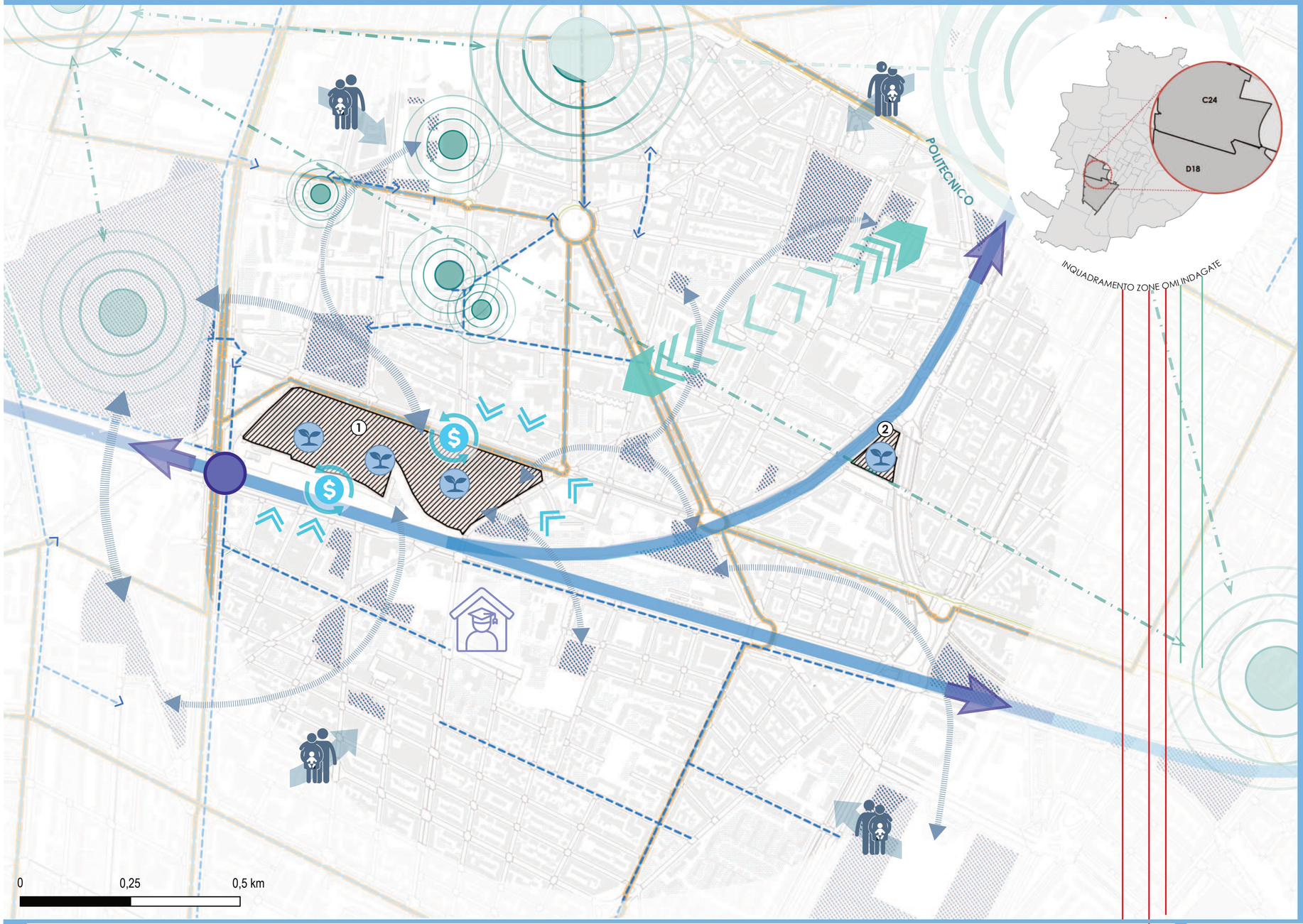
Fonte: Geoportale comune di Torino

Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli molto elevati anche superiori ai 34°C



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

OPPORTUNITA'
SAN PAOLO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT 5 - San Paolo

② AT 6 - Lione

SOCIALE

Aumento attrattività per nuclei familiari giovani

TECNOLOGIA

Nuova stazione ferroviaria (Stazione Torino San Paolo) come elemento di interconnessione e per riduzione di inquinamento acustico e atmosferico - prossima attivazione

Nuove vie di collegamento: Linea SFM5 Orbassano-Torino Stura/Chivasso; Linea SFM3

Estensione della copertura di Fibra Ottica

Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti verso nord-sud

Buona accessibilità al Campus del Politecnico di Torino

Potenziamento del TPL

AMBIENTE

Incremento di infrastrutture e aree verdi, di aree permeabili in linea con la vocazione ambientale dell'area, Nature Based Solutions

ECONOMIA

Sinergie con investimenti PNRR per progetti pubblico-privato

Espansione del mercato residenziale per giovani e studenti

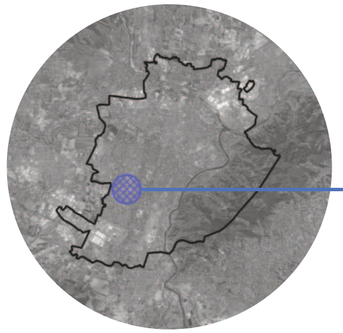
POLITICA

Polarità urbane: Politecnico di Torino, mercato rionale di C.rso Racconigi, centri commerciali (Via Lancia, C.rso Montecucco), Campus San Paolo, Ospedale Mauriziano, Parco Ruffini

Potenziamento del sistema del verde urbano: sinergia con verde esistente

TECNOLOGIA

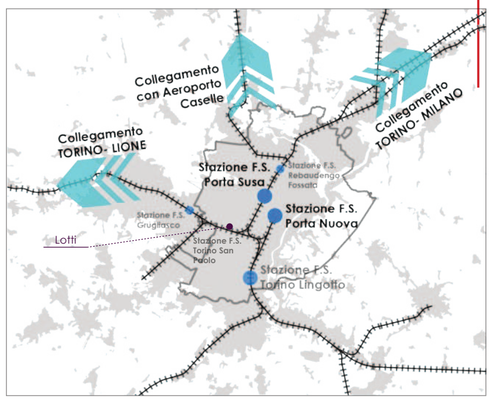
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici

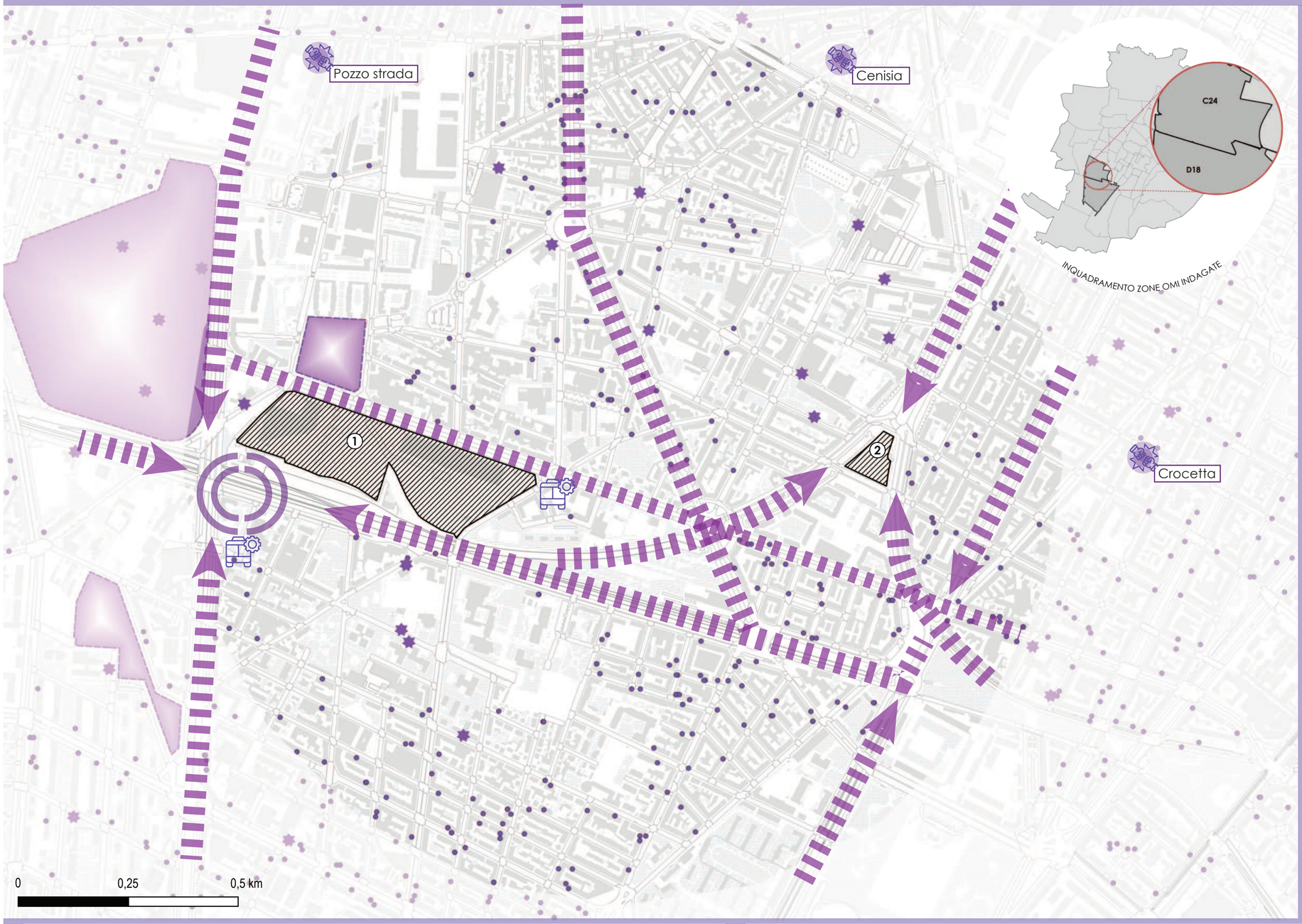


Progetti in corso nell'intorno dei lotti



https://www.torinotoday.it/

MINACCE
SAN PAOLO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di trasformazione (AT):

① AT.05 - San Paolo ② AT.06 - Lione

SOCIALE

Rischio area "dormitorio" a causa della limitata presenza di servizi ed attività culturali nell'area

Percezione di insicurezza per la presenza di diverse aree recintate e di vaste aree non presidiate

TECNOLOGIA

Edifici con scarsa manutenzione

AMBIENTE

Potenziale aumento di traffico e dell'inquinamento acustico e atmosferico per l'insediamento nuove funzioni

ECONOMIA

Concorrenza territoriale: competizione con Cenisia, Pozzo Strada e Crocetta

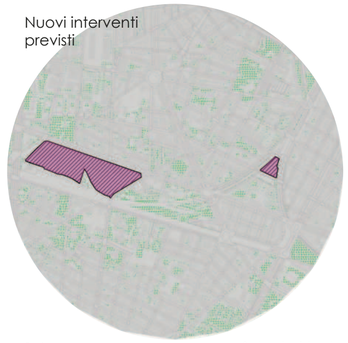
Pressione infrastrutturale da aumento della popolazione

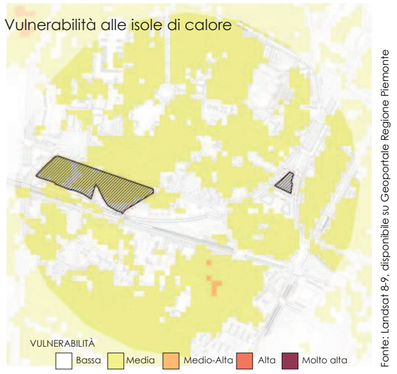
POLITICA

Possibili ritardi infrastrutturali potrebbero compromettere l'appetibilità della trasformazione da parte di investitori economici

AMBIENTE

Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate

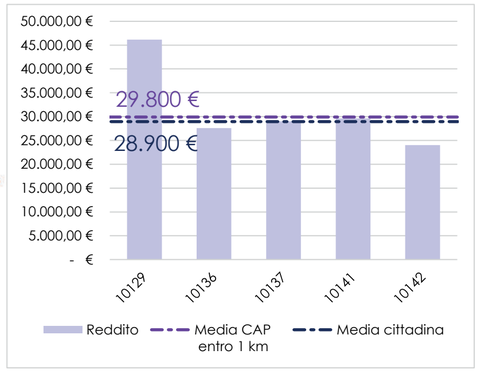




ECONOMIA

Rischio gentrificazione accellerata: esclusione delle fasce economiche più vulnerabili

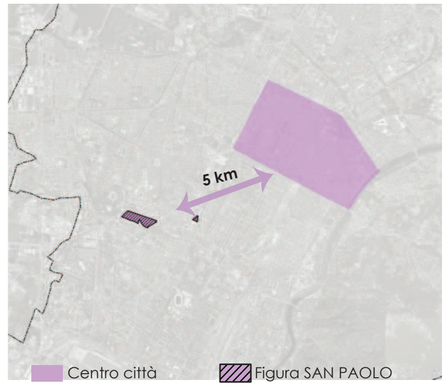




Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

POLITICA

Scarsa appetibilità della trasformazione da parte degli investitori



Matrice coassiale - AT.05 SAN PAOLO
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.05 SAN PAOLO
Scenario Tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.05 SAN PAOLO
Scenario Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.06 LIONE
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.06 LIONE
Scenario Tendenziale - Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

7. BORSELLINO

8. PORTA SUSA

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.07 BORSELLINO; AT.08 PORTA SUSA

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Presenza di un'offerta culturale variegata		Aumento dell'attrattività culturale per giovani e popolazione studentesca	
		Alta concentrazione di istituzioni educative			
		Presenza del Politecnico di Torino come polo attrattore			
		Presenza delle Officine Grandi Riparazioni			
	Demografia		Densità abitativa elevata (12.500 ab/km^2)		
			Percentuale di popolazione straniera inferiore alla media cittadina (10,43% vs 15,83%)		
			Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina (261,14 vs 243,26)		
			Prevalenza di nuclei famigliari di piccole dimensioni (1,78 vs 1,88)		
	Housing	Presenza di residenze universitarie pubbliche e private	Percentuale di edifici residenziali vuoti superiore alla media cittadina (15% vs 14% di Torino)	Sfruttamento della attrattività abitativa per studenti e lavoratori	
	Servizi	Buona dotazione di servizi pubblici	Ridotta presenza di impianti sportivi		Mancanza di presidio territoriale notturno
		Buona dotazione di servizi socio-sanitari			
		Buona dotazione di asili nido			
		Presenza di un elevato numero di farmacie			
		Presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni			
TECNOLOGIA	Infrastrutture		Assenza del sistema di teleriscaldamento nel lotto specifico	Estensione del sistema di teleriscaldamento all'area	Presenza dell'infrastruttura linea 1 Metropolitana nel sottosuolo
				Vicinanza a infrastrutture autostradali (raccordo aeroporto e A4 Milano-Torino)	
	Mobilità	Centralità urbana e accessibilità strategica con collegamento diretto al Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM)	Traffico veicolare intenso su Corso Inghilterra, Corso Duca degli Abruzzi, Corso Castelfidardo, Corso Vittorio Emanuele	Completamento della rete ciclabile per migliorare i collegamenti verso nord-ovest	
		Prossimità delle fermate della linea 1 metropolitana	Frammentazione della rete ciclabile esistente con interruzioni nei percorsi	Realizzazione linea 2 Metropolitana con fermata Politecnico vicina al lotto	
		Presenza della stazione AV Torino Porta Susa		Conclusione lavori Nuova Linea Torino-Lione (NLTL) nel programma TEN-T	
		Presenza di una rete di mobilità dolce con percorsi ciclopedonali e numerose stazioni di bike sharing			
		Presenza di stazioni car sharing e 9 colonnine per ricarica auto elettriche			
		Buona dotazione di parcheggi interrati (Palagiustizia, Porta Susa, Corso Bolzano) e di superficie			
	Digitalizzazione	Buona copertura fibra ottica su Corso Bolzano con velocità massima 1-2.5 Gbps			Copertura fibra ottica limitata a misto rame con velocità massima di 100 mbps su Corso Inghilterra
	Edifici	Buono stato di manutenzione degli edifici			Necessità di manutenzione di alcuni edifici
	Aria e clima	Aree ZTL e pedonali che riducono inquinamento acustico e atmosferico	Elevati livelli di traffico veicolare, di inquinamento acustico e atmosferico		Possibile incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni
		Vulnerabilità alle isole di calore bassa nell'area e nelle immediate vicinanze	Temperatura superficiale al suolo elevata (32°C)		
		Numerosità di viali alberati	Assenza di un parco urbano nell'area di interesse	Incremento infrastrutture verdi (coperture orizzontali/verticali verdi, giardini pensili)	Possibile perdita area verde secondo attuale progetto in ex Westinghouse

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
AMBIENTE	Infrastrutture verdi e blu	Dotazione di verde sportivo e ricreativo nelle immediate vicinanze	Verde ridotto e frammentato per la densità dell'urbanizzato		
		Altri spazi di verde ricreativo: Giardini del Fante e Giardini Reali nel raggio di 1 km			
		Area sicura dal punto di vista idrogeologico			
	Paesaggio	Asse prospettico Rivoli-Superga evidenziato componente paesaggistica da PPR			
		Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica definite da PPR			
		Corso Francia (strade reali) e la linea Porta Susa identificati da PPR come viabilità storica e patrimonio ferroviario			
		Numerosi elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica evidenziati da PPR			
		Diverse porzioni di aree definite PPR come Bene ex L 1497			
	Sostenibilità	Presenza di fonti rinnovabili (fotovoltaico) nella stazione Porta Susa	Zonizzazione acustica in Classe III e IV (aree miste o a intensa attività umana) con livelli acustici diurni tra 69-72 dB	Progetti di trasformazione nelle vicinanze, che sperimentano di soluzioni eco-friendly e creano di nuove aree verdi	
		Interventi di natura ambientale, energetica e sulla mobilità dolce sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)		Soluzioni nature-based come logica per nuovi progetti di trasformazione	
				Logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica e fonti rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici	
	Suolo e rifiuti		Impermeabilità totale dell'area e del suo intorno		Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica per crescenti aree impermeabilizzate
			Alcune superfici da bonificare sia di limitata sia di ingente estensione		
			5 aree sottoposte a procedimento di bonifica con vincoli da messa in sicurezza permanente approvata o realizzata		
ECONOMIA	Attività economiche	Elevata densità e varietà di attività economiche lungo gli assi principali Assenza di mix abitativo e rischio di scarsa vitalità serale			Assenza di mix abitativo e rischio di scarsa vitalità serale
		Presenza di mercati rionali storici			
		Presenza consolidata di poli economici (Torre Intesa Sanpaolo, OGR, Tribunale)			
	Investimenti	Accessibilità strategica e centralità urbana	Costi elevati di sviluppo e gestione cantiere	Elevato potenziale edificatorio e landmark urbano.	Concorrenza con altri progetti strategici in città
			Mix funzionale limitato e poca flessibilità progettuale	Attrattività crescente per investimenti privati e fondi immobiliari nazionali e internazionali	
			Elevato valore di mercato e complessità dell'investimento	Sviluppo sinergico con importanti progetti di riqualificazione urbana nel quadrante	
			Iter autorizzativo lungo e complesso	Progetto hotel eco-friendly "Scalo 1856" nell'ex stazione ferroviaria storica di Porta Susa	
				Riqualificazione Palazzo Pietro Micca (ex RAI)	
	Mercato Immobiliare	Dinamiche positive di crescita e resilienza del mercato nell'area di riferimento	Criticità localizzate e volatilità nel segmento del retail	Posizionamento ideale per un modello di TOD di rilevanza nazionale	
	Reddito e occupazione	Elevata concentrazione di contribuenti ad alto reddito		Indotto locale e impatto occupazionale positivo	

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
POLITICA	Pianificazione urbanistica	Presenza di un buon mix funzionale	Vincoli di zonizzazione rigidi: 0% destinazione residenziale ammessa dal PRG. Mix funzionale previsto: 90% terziario (uffici, commercio, hotel) e 10% ASPI	Possibilità di variante urbanistica per introdurre quota residenziale o maggiore ASPI	
	Procedure	Protocollo d'Intenti del 2019 per aggiornamento previsioni PRG			Complessità burocratica e lunghezza procedure autorizzative
	Progetti pubblici/privati	Area inserita nel progetto urbano Spina 2 di riqualificazione urbana		Molti progetti in corso che aumenteranno l'attrattività dell'area (torre ex RAI, edificio storico di Porta Susa, edificio ex Westinghouse)	

PUNTI DI FORZA
INNOVAZIONE



C7 - Duchessa Iolanda (semicentrale)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
3800	2000	-	2500	2300

B4 - Vinzaglio (centrale)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
4300	2100	-	2600	3100

B9 - Stati Uniti (centrale)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
3700	-	-	3500	3100

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

① AT.08 - Porta Susa

② AT.07 - Borsellino

SOCIALE

- Alta concentrazione di istituzioni educative: 20 istituti scolastici di ogni ordine e grado
- Campus del Politecnico di Torino: istituzione tecnico-scientifica superiore
- Residenze universitarie pubbliche e private

Buona dotazione di servizi pubblici

- Serivizi per la persona
- Diverse confessioni
- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Asili nidi

Proposta culturale eterogenea:

- Teatri
- Musei
- Biblioteche
- Cinema
- Associazioni culturali

TECNOLOGIA

- Vicinanza alla stazione ferroviaria A.V. Torino Porta Susa
- Accessibilità strategica garantita dal nodo ferroviario di Porta Susa con collegamenti A.V. nazionali e internazionali e SFM
- Elevata accessibilità metropolitana (Linea 1) grazie alla vicinanza con fermate Porta Susa, Vinzaglio
- Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana
- Presenza di una rete di mobilità dolce
- Presenza di stazioni bike e car-sharing, colonnine di ricarica auto elettriche
- Buona dotazione di parcheggi interrati presso nodi strategici e di superficie

AMBIENTE

- Presenza aree pedonali e ZTL Centro per ridurre il traffico veicolare
- Prossimità a spazi verdi per sport e tempo libero
- Presenza di numerosi elementi caratterizzanti di valore paesaggistico evidenziati da PPR
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (componenti storico-culturali del PPR)

ECONOMIA

- Presenza consolidata di poli economici (Torre Intesa Sanpaolo, OGR, Tribunale)
- Presenza di mercati rionali per il commercio di prossimità (Piazza Benefica, Valdocco-Palestro)
- Elevata densità di attività commerciali lungo gli assi principali
- Performance positive mercato immobiliare: residenziale stabile, uffici in ripresa

POLITICA

- Progetto urbano di riqualificazione "Spina 2"
- Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")

TECNOLOGIA

Buono stato di conservazione degli edifici

Maggior parte delle proprietà in buone condizioni o di nuova costruzione

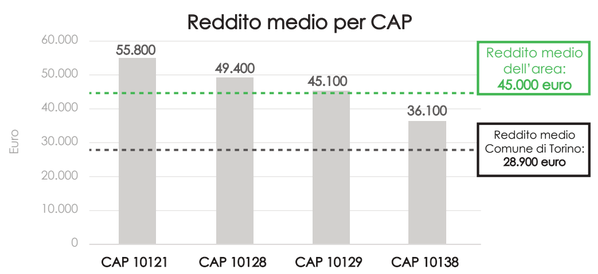
Fonte: ISTAT 2011



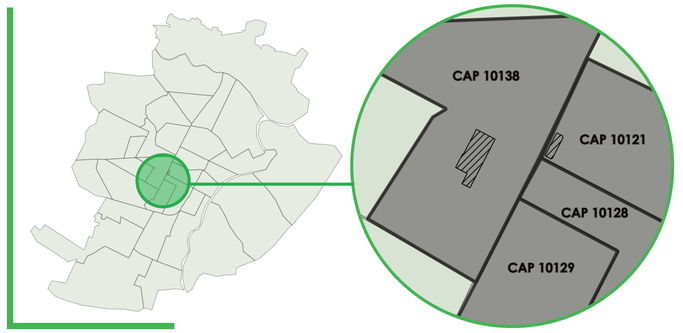
Immagini dello stato del patrimonio edilizio nell'area di indagine. Foto scattate in Corso Vittorio Emanuele II, Corso Vinzaglio, Corso Giacomo Matteotti - nell'intorno dei lotti oggetto di intervento.

ECONOMIA

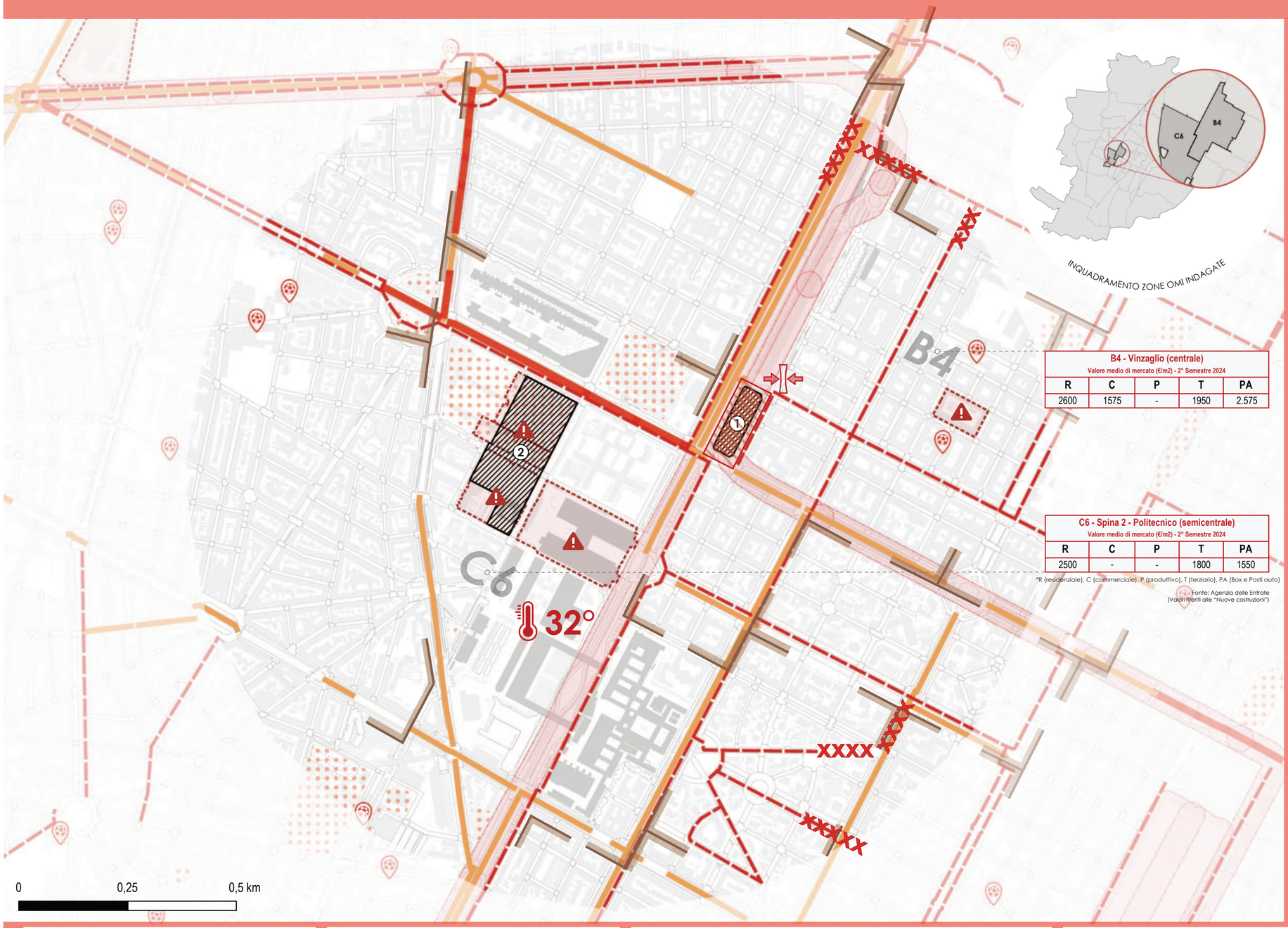
Reddito medio dell'area superiore alla media cittadina



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)



PUNTI DI DEBOLEZZA
INNOVAZIONE



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

B4 - Vinzaglio (centrale)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2600	1575	-	1950	2.575

C6 - Spina 2 - Politecnico (semicentrale)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2500	-	-	1800	1550

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

① AT.08 - Porta Susa

② AT.07 - Borsellino

SOCIALE

Ridotta presenza di impianti sportivi

TECNOLOGIA

Assenza del sistema del teleriscaldamento nel lotto AT 08 - Porta Susa

Traffico veicolare intenso

10000 - 20000 veic/giorno

> 20000 veic/giorno

Frammentazione della rete ciclabile esistente

Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari interrati e dalla linea metropolitana 1

AMBIENTE

Presenza di aree da bonificare: Ex O.G.R., ex Caserma De Sonnaz, ex Westinghouse

Verde ridotto e frammentato per densità dell'urbanizzato e assenza di un parco urbano nell'area di interesse

Temperatura superficiale al suolo elevata

ECONOMIA

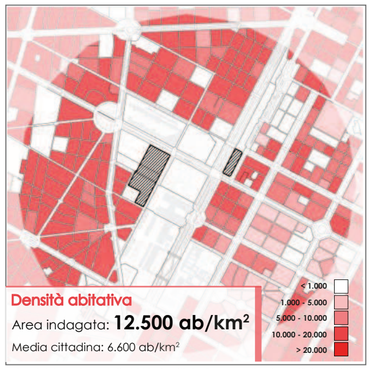
Elevato valore di mercato

POLITICA

Vincoli di zonizzazione rigidi

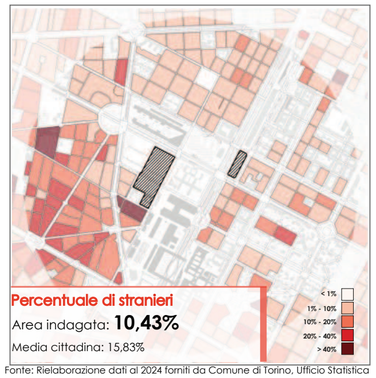
SOCIALE

Elevata densità abitativa



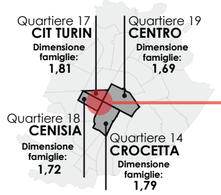
Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Percentuale di popolazione straniera inferiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Nuclei familiari piccoli rispetto alla media cittadina

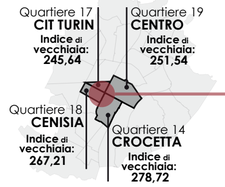


Innovazione
1,78 componenti

Media cittadina
1,88 componenti

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina

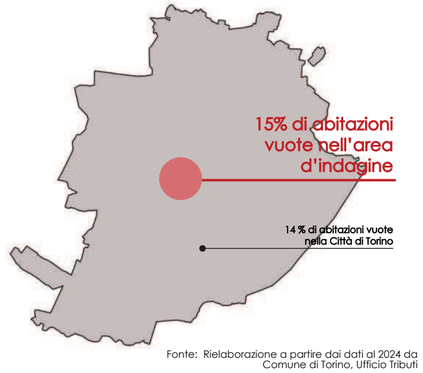


Area indagata: **261,14**
Torino: 243,26

...superiore alla media di Torino

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

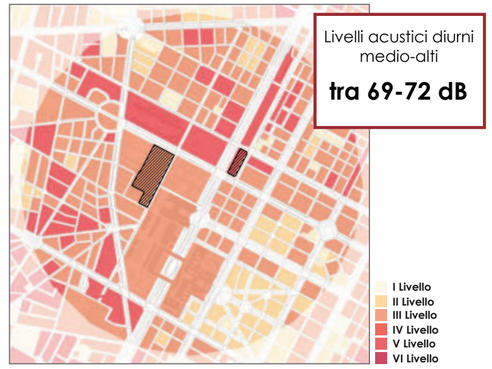
Alta percentuale di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-IV (aree miste o a intensa attività umana) con livelli acustici diurni elevati



Fonte: Geoportale comune di Torino

OPPORTUNITA'
INNOVAZIONE



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

① AT 8 - Porta Susa

② AT 7 - Borsellino

SOCIALE

Creazione di spazi culturali attrattivi per i giovani

TECNOLOGIA

Estensione del sistema di teleriscaldamento

Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti verso nord-ovest

Linea metropolitana 2 e fermata "Politecnico" in progetto

Principali vie di collegamento (Torino-Lione, Aeroporto e Raccordi autostradali)

AMBIENTE

Incremento di infrastrutture, aree verdi e Nature Based Solutions seguendo logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica, progetti a vocazione verde (ex Scalo 1856)

ECONOMIA

Attrattività per capitali istituzionali/attrattività crescente per investimenti privati e fondi immobiliari Lotto Torre, Parcheggio interrato C.rso Castelfidardo, Scalo 1856, Ex Westinghouse, Ex Grattacielo RAI

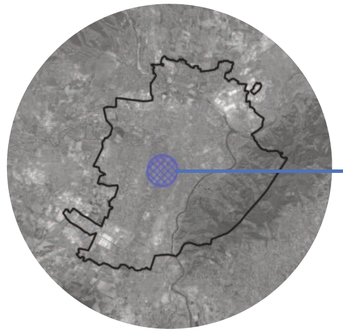
Indotto locale e impatto occupazionale positivo generabile dalla trasformazione del lotto

POLITICA

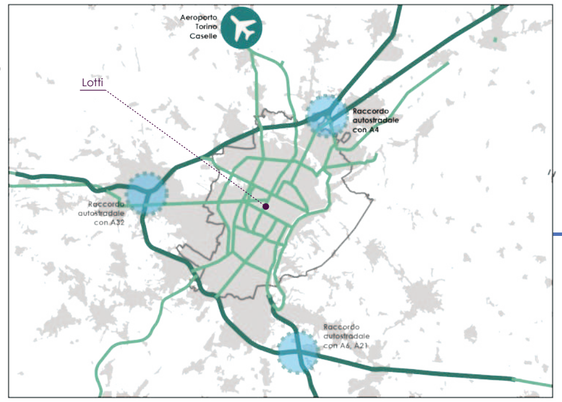
Sfruttamento attrattività di: Campus Politecnico di Torino, Palagiustizia, Sede Intesa San Paolo, e futuri interventi di grande rilevanza(Scalo 1856, Ex Westinghouse, Ex Grattacielo RAI)

TECNOLOGIA

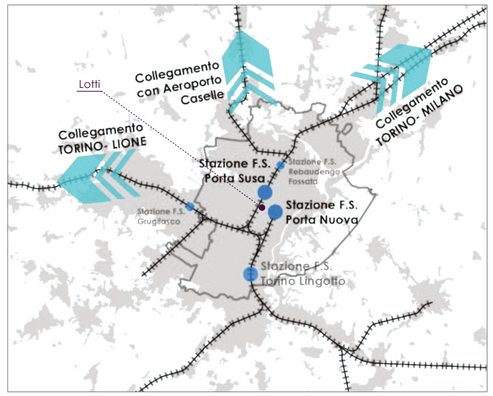
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



I progetti in corso nell'intorno dei lotti che contribuiscono ad aumentare l'attrattività dell'area

Progetto di riqualificazione Scalo 1856



https://blog.urbanfile.org/

Progetto di riqualificazione nell'area Ex Westinghouse: Digital Revolution house



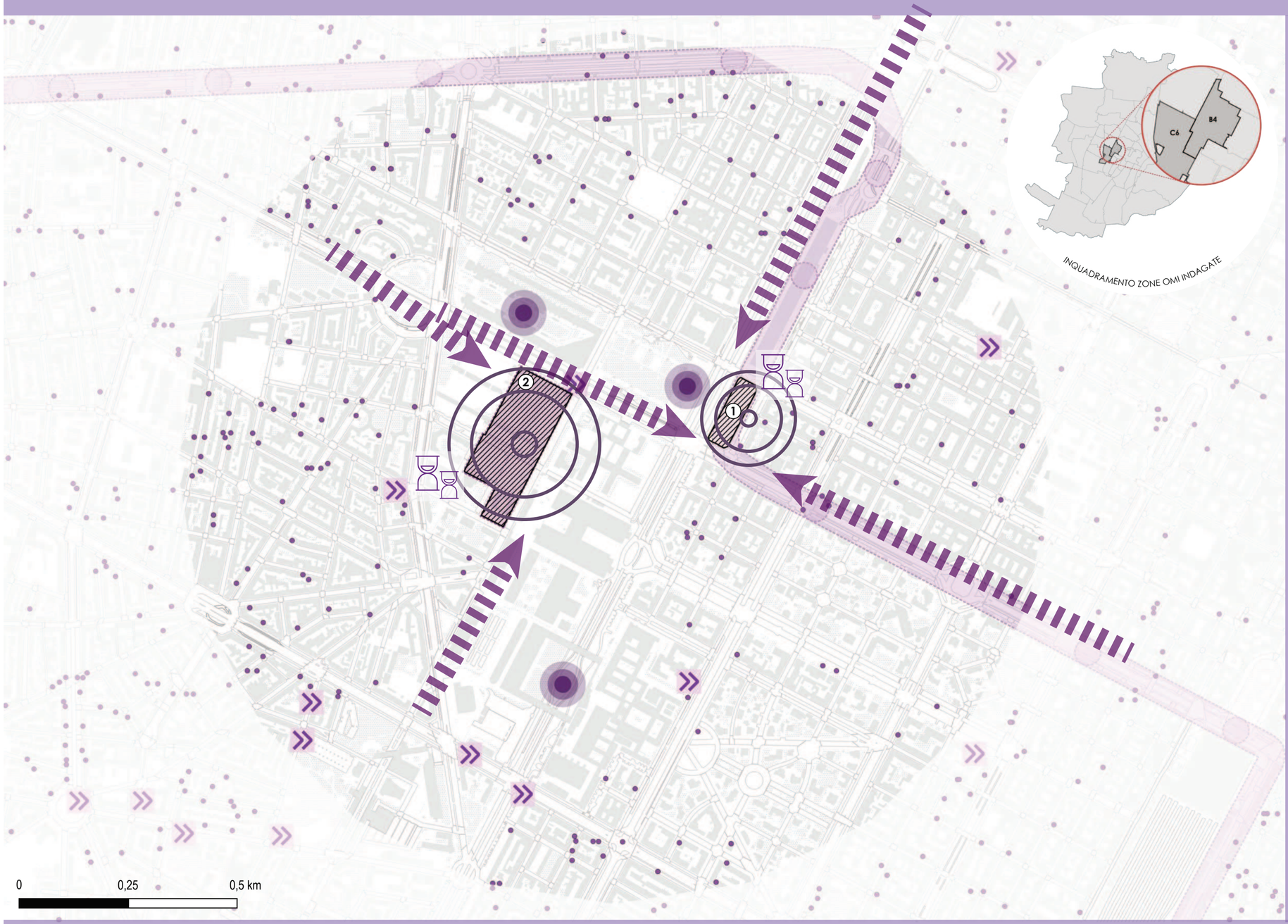
https://www.masterplan.polito.it/progettualita/piattaforme_digital_revolution_house

Progetto di riqualificazione Ex Grattacielo RAI



https://blog.urbanfile.org/

MINACCE
INNOVAZIONE



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

① AT.08 - Porta Susa

② AT.07 - Borsellino

SOCIALE

Mancanza di presidio territoriale notturno (Politecnico, Palagiustizia, Torre intesa vuoti di sera)

TECNOLOGIA

Presenza di edifici con scarsa manutenzione

Presenza di vincoli legati all'infrastruttura metropolitana in sottosuolo

AMBIENTE

Possibile incremento del traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni

Possibile perdita area verde secondo attuale progetto in ex Westinghouse

ECONOMIA

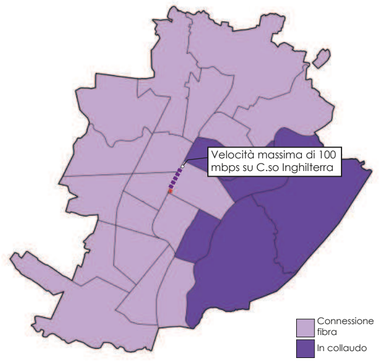
Concorrenza con altri progetti cittadini (ex Westinghouse, Lingotto, headquarter Lavazza) e Milano

POLITICA

Complessità burocratica, lunghezza procedure autorizzative e di concertazione con uffici tecnici comunali

TECNOLOGIA

Copertura fibra ottica limitata a misto rame



Fonte: Fastweb, Openfiber, Sky - verifica copertura

AMBIENTE

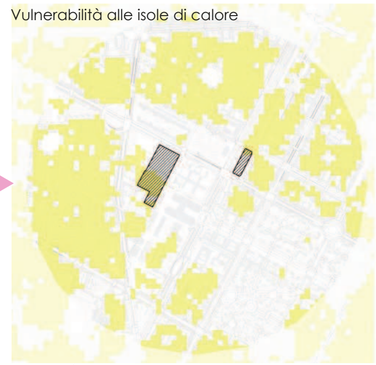
Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi

Nuovi interventi previsti



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025

Vulnerabilità alle isole di calore



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

Assenza di mix abitativo: distretto prevalentemente direzionale rischia di restare privo di vitalità nelle ore serali e nei fine settimana, riducendo l'attrattività dell'area



Grattacielo Intesa San Paolo



Tribunale di Torino

Matrice coassiale - AT.07 BORSELLINO
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.07 BORSELLINO
Scenario Tendenziale - Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO

	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE

	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale – AT.08 PORTA SUSA
Scenario Inerziale

LEGENDA
Incidenza/impatto positivo
Incidenza/impatto positivo moderato
Incidenza/impatto neutro
Incidenza/impatto negativo moderato
Incidenza/impatto negativo
Incidenza/impatto inesistente

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale – AT.08 PORTA SUSA
Scenario Tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale – AT.08 PORTA SUSA
Scenario Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

09. MARCHE

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.09 MARCHE

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Buona presenza di sedi scolastiche di ogni ordine e grado	Limitata offerta culturale: assenza di biblioteche, musei e teatri nell'area (servizi culturali principali raggiungibili solo con metro), presenza di 1 solo cinema (Cityplex Massaua)	Progetto Cittadella dell'Aerospazio prevede realizzazione di Museo della Scienza e della Tecnologia Aeronautica e Space Center dedicato all'esplorazione spaziale	Rischio area "dormitorio" senza funzioni differenziate nell'area, legate ad attività culturali
		Presenza di asili nido		Vicinanza a Campus universitario di Grugliasco dell'Università degli Studi di Torino (Dipartimento di scienze agrarie, scienze forestali, scienze veterinarie) che garantisce attrattività dei giovani	
		Centro polifunzionale ex Venchi Unica		Prossima apertura della sede di Chimica e Scienze della vita e biologia: progettp "Città delle Scienze e dell'Ambiente" - frutto della collaborazione fra Regione Piemonte, Università, Politecnico, Città metropolitana e Camera di Commercio di Torino, Comune di Grugliasco	
		Presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni			
	Demografia	Nuclei familiari di modeste dimensioni, con in media 1,92 componenti (superiori alla media cittadina, pari a 1,88 componenti)	Elevato indice di invecchiamento della popolazione: 266,82	Grandi poli innovativi e universitari che possono incrementare attrattività per giovani in età lavorativa	Rischio di aumento della marginalità giovanile se non accompagnato da posti di lavoro di qualità
		Moderata concentrazione e polarizzazione di popolazione stranieri	Elevata densità abitativa: 8.500 ab/km^2		
	Housing	Disponibilità di aree verdi aumenta l'appeal residenziale			Se gli interventi residenziali non mitigano rumore e inquinamento (acustico/ambientale), rischio di scarsa remunerativitá e di periferia poco vivibile
		Bassa presenza di abitazioni vuote (12% vs 14%)			
		Presenti strutture housing studentesco (Mari House) che diversificano la domanda abitativa		Il progetto "Città dell'Aerospazio" prevede realizzazione di nuovi spazi residenziali ampliando l'offerta abitativa in zona con elevata densità e migliora l'accessibilità alla residenza per lavoratori del distretto aerospaziale	
	Servizi	Buona dotazione di servizi sanitari e socio-assistenziali nelle vicinanze che garantiscono copertura minima di servizi essenziali	Ridotta dotazioni di servizi per la persona: mancanza di una rete di servizi di quartiere forti (es. sedi amministrative di riferimento, qualche presidio pubblico locale)	Nuove aree per spazi pubblici, parco, gioco e per lo sport grazie alla presenza di A.T.S (inattuate) destinate, secondo il PRG, a queste attività	
		Modesta presenza di impianti sportivi	Ridotta presenza di associazioni		
		Campo di volo: Aero Club Torino (Volo a Vela)			
A	Infrastrutture	Area asservita dalla rete di teleriscaldamento: l'estensione del teleriscaldamento a Grugliasco e Collegno è stata realizzata anche grazie al collegamento al termovalorizzatore del Gerbido, che ha integrato le reti esistenti. Ciò riduce significativamente le emissioni inquinanti da riscaldamento domestico	Area non asservita da rete a banda ultra larga (fibra ottica)	Progetto Cittadella dell'Aerospazio rappresenta un hub di ricerca e sviluppo tecnologico ad alta intensità di capitale umano e innovazione nel settore aerospaziale	
			Linea ferroviaria: barriera infrastrutturale (limita l'accessibilità al Comune di Grugliasco)		
		Sistema TPL capillare ed eterogeneo di collegamento con centro città e maggiori centri urbani (Collegno, Grugliasco e altro): presenza di Metro Linea 1 con due fermate nell'area; buona copertura del trasporto bus (linea urbana ed extraurbana - es. tratta Caselle, Alenia; Linea 36 collegamento con Rivoli)	Livelli di traffico piuttosto elevati sulle principali infrastrutture (Corso Marche, Corso Francia e via De Sanctis) con conseguenti episodi di congestioni veicolare	Accessibilità ferroviaria grazie alla vicinanza a Fermata ferroviaria di Grugliasco e di Collegno, localizzate poco al di fuori del buffer di 1km (linea SFM 3 e centro città)	Livelli di traffico elevati, parco veicolare prevalentemente privato e mancato sviluppo di una rete di mobilità dolce adeguata potrebbero scoraggiare la conversione verso mobilità a basso impatto (quindi sostenibili)
		Elevata accessibilità urbana e con l'hinterland torinese: vicinanza e buon collegamento con Comune di Collegno e Grugliasco	Mancanza di una stazione ferroviaria e traffico elevato su Corso Marche / Via De Sanctis: connessioni regionali più deboli e congestione locale	Vicinanza a infrastrutture di collegamento veloce: Tangenziale	Aumento dei prezzi TPL senza miglioramento frequenza e affidabilità servizio

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
TECNOLOGI	Mobilità	Buona presenza di parcheggi	Intermodalità limitata per mancata accessibilità a servizio ferroviario e metropolitano	Potenziamento del TPL	Presenza di flussi di attraversamento veloce rischio sicurezza lungo le arterie principali (Corso Marche)
			Assenza di stazioni per il bike sharing	Completamento e continuità della rete ciclabile, con collegamenti più efficienti verso il centro città (PUMS e Biciplan) e centri urbani limitrofi	Futuri aumenti di mobilità generati dalla Cittadella dell'Aerospazio potrebbero saturare le capacità infrastrutturali esistenti
		Presenza di piste e di percorsi ciclabili condivisi con le autovetture (soprattutto lungo corso Francia) che permettono connessione con centro città e centri urbani limitrofi (Collegno)	Scarsa presenza di stazioni di ricarica per veicoli elettrici e di stazioni per il car sharing	Potenziamento della mobilità sostenibile dell'area con il potenziamento di stazioni car sharing, bike sharing e colonnine di ricarica per veicoli elettrici	
		Progetti Torino Cambia PNRR: miglioramento accessibilità e messa in sicurezza della viabilità per studenti e residenti	Rete ciclabile limitata: continuativa solo in Strada antica di Collegno, Viale Certosa, Corso Telesio. Lungo Corso Francia controviali ospitano transito promiscuo di bici e macchine (unici collegamento ciclabile verso il centro città)	Due stazioni metro rendono l'area appetibile per interventi residenziali di rinnovamento (housing per pendolari e lavoratori)	
	Digitalizzazione	Sedi di Leonardo e Thales e favoriscono la creazione di ecosistemi per ricerca e sviluppo (Città dell'Aerospazio): potenziale per infrastrutture immateriali e reti dati avanzate			
	Edifici	Buono stato di manutenzione degli edifici		Ampie strutture industriali dismesse/riattivate offrono volumi per retrofit, laboratori, incubatori e spazi didattici	
					Presenza di edifici con scarsa manutenzione minaccia il valore del patrimonio costruito
AMBIENTE	Aria e clima	Vulnerabilità alle isole di calore tra bassa e media	Temperatura superficiale al suolo medio-elevata, con picchi elevati intorno ai 30°C	Sistema di teleriscaldamento presente riduce significativamente le emissioni di CO_2 da riscaldamento domestico	Possibile aumento inquinamento ambientale ed acustico per traffico veicolare dovuto a prevalente parco veicolare privato
			Classificazione acustica molto alta lungo le arterie (Corso Marche, Via De Sanctis): criticità per comfort abitativo Zonizzazione acustica Classe III-VI (aree esclusivamente industriali) con livelli critici in corrispondenza del Lotto; picchi superiori ai 70 dB	Potenziamento del trasporto pubblico locale e completamento della rete ciclabile prevista dal P.U.M.S. per riduzione dell'inquinamento veicolare	Consumo di suolo dovuto ai nuovi interventi con conseguente aumento di isole di calore e problemi di invarianza idraulica
			Assenza di ZTL limita le restrizioni alla circolazione di veicoli inquinanti		Mancanza di politiche o misure che favoriscono mobilità sostenibile per migliorare la qualità dell'aria (riduzione emissioni di gas climalteranti da traffico veicolare)
			Elevati livelli di traffico veicolare con conseguente inquinamento atmosferico		
	Infrastrutture verdi e blu	Presenza di spazi verdi ricreativi e sportivi: presenza di un parco urbano (Parco Paradiso), giardini pubblici e privati, e diversi impianti sportivi	Verde ridotto e frammentato per la densità dell'urbanizzato	Il progetto "Città dell'Aerospazio" prevede realizzazione di ampie aree dedicate al verde pubblico	Mancata manutenzione del sistema del verde può compromettere la qualità ambientale e fruitiva
		Area sicura dal punto di vista idrogeologico grazie alla lontanza dai corsi d'acqua	Presenza di aree verdi incolte non gestiti e curati: Prato di Via Madonna de La Salette	Vicinanza a grandi parchi della città: Parco della Pellerina. Opportunità per connessione ambientale e miglioramento della qualità urbana	
		Presenza di aree agricole a seminativo		Rafforzamento del sistema del verde e consolidamento e miglioramento dei corridoi ecologici in ambito urbano	
		Presenza di viali alberati e in parte anche ciclopedonali			
	Paesaggio	Presenza di un'area agricola di elevato interesse agronomico evidenziata nella tavola P4 del PPR (Piano Paesaggistico Regionale).	Paesaggio prevalentemente caratterizzato da aree industriali e ad intensa attività umana; difetto di qualità urbana e pedonabilità nelle aree non interessate da rigenerazione	Potenziale rigenerazione del paesaggio industriale in "paesaggio tecnologico" tematico (museo urbano dell'aerospazio / percorsi di divulgazione) valorizzando patrimonio produttivo	Concentrazione di grandi volumetrie edilizie previste dal masterplan: possibilità di alterare in misura significativa il paesaggio locale
		Presenza di elementi caratterizzanti di valore paesaggistico evidenziati nella tavola P4 del PPR (Piano Paesaggistico Regionale): porzione di Corso Francia			
		Riconoscimento di Corso Francia come viabilità storica nella tavola P4 del PPR (Piano Paesaggistico Regionale).			
		Riconoscimento di Corso Francia come asse prospettico Rivoli-Superga dal PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 - componenti percettivo-identitarie)			

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
ECONOMIA	Sostenibilità	Progetti Torino Cambia PNRR: efficientamento energetico, nature-based solutions, riqualificazione delle aree verdi, messa in sicurezza degli incroci ciclabili e ampliamento rete ciclabile	Sistema di mobilità dolce e sostenibile limitato: percorsi ciclabili frammentati; rete della mobilità sostenibile poco sviluppata	Potenziamento stazioni di ricarica e car-sharing e bike-sharing nell'area favorisce soluzioni di mobilità a più bassa emissione	Consumo suolo dovuto ai nuovi interventi con aumento isole calore e problemi invarianza idraulica
				Progetto Green Belt collegamento Parco Dora-Pellerina inserisce l'area all'interno di sistema metropolitano di mobilità ciclopedonale sostenibile	
				Logiche sostenibili negli interventi di trasformazione urbana (progetti di zero-emissioni per nuovi edifici, efficientamento energetico)	
				Masterplan Cittadella dell'Aerospazio progettato come modello di rigenerazione urbana sostenibile con mix funzionale, mobilità green, efficienza energetica e spazi pubblici inclusivi	
	Suolo e rifiuti	Presenza di superfici permeabili di qualità: localizzati prevalentemente nel comune di Grugliasco e di Collegno	Elevata impermeabilizzazione del tessuto urbanizzato circostante	Il processo di rigenerazione urbana include recupero e valorizzazione del suolo	Ritardi o incompletezza delle bonifiche: rischio di contaminazione e necessità di bonifica su aree ex-industriali (tempi e costi per bonifica che possono rallentare progetti)
			Presenza di siti inquinati nell'area e in coincidenza del lotto sottoposte a procedimento di bonifica	Rigenerazione urbana riduce il consumo di suolo vergine; riutilizzo di area dismessa rappresenta modello virtuoso di economia circolare e rigenerazione del tessuto urbano consolidato	Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica per crescenti aree impermeabilizzate
				Bonifica dei siti inquinati come occasione di riqualificazione ambientale	
	Attività economiche	Presenza consolidata di grandi imprese tecnologiche e aerospaziali (Leonardo, Thales) e tessuto di PMI/locali commerciali che fungono da poli economici: base economica per cluster specialistico	Offerta economica di prossimità poco diversificata e non attrattiva	Progetto Cittadella dell'Aerospazio prevede attrazione di PMI innovative, start-up del settore e incubatori	Dipendenza dal settore aerospaziale–difesa, con vulnerabilità alle fluttuazioni della domanda pubblica e ai cambiamenti geopolitici
		Attività commerciali di piccola, media e grande distribuzione ben distribuite nell'area; due mercati di quartiere forniscono servizi commerciali di prossimità		Sviluppo di servizi di prossimità	Rischio desertificazione commerciale serale senza funzioni miste - se non si insediano funzioni compatibili con l'uso serale e festivo.
		Presenza di mercati rionali (Corso Brunelleschi, Via Don Michele Rua)		Creazione di laboratori di ricerca e aree didattiche che generano contaminazione positiva tra settore produttivo e formazione universitaria	
	Investimenti	Investimenti pubblici PNRR di 50 milioni di euro già stanziati per bonifica e preparazione aree	Costi di adattamento/bonifica e adeguamento normativo degli edifici industriali (sismica/energetica) possono richiedere investimenti rilevanti	Programmi in atto (Città dell'Aerospazio, interventi Politecnico e accordi pubblico-privati) possono catalizzare finanziamenti pubblici e privati per rigenerazione e creazione di nuovi posti di lavoro qualificati.	Scarsa reperibilità di fondi privati complementari (solo 30% dei fondi è pubblica) potrebbe allungare i tempi realizzativi e aumentare la probabilità di incompletezza del progetto
				Posizione strategica e valori immobiliari che rendono l'area competitiva e attrattiva per investimenti, imprese specializzate e nuovi servizi	Fine programmazione PNRR: Riduzione risorse straordinarie dal 2026 limiterà finanziamenti per rigenerazione
		Accessibilità strategica		Realizzazione del nuovo hub scientifico Città delle Scienze dell'Università di Torino a Grugliasco, con funzioni di ricerca, didattica e servizi, aumenta l'attrattività dell'area, rafforza l'ecosistema dell'innovazione e catalizza investimenti	Edifici storici dell'area ex-Alenia potrebbero richiedere bonifiche ambientali complesse e costose; tempi di riqualificazione prolungati potrebbero ritardare i benefici economici attesi
	Mercato Immobiliare	Ampia superficie territoriale e posizionamento strategico all'incrocio Corso Marche-Francia incrementa visibilità commerciale	Aree industriali e trafficate tendono a mantenere valori immobiliari più contenuti rispetto al centro, rendendo i ritorni privati su residenziale mediamente più bassi senza incentivi	Realizzazione di nuovi spazi residenziali combinati con verde pubblico e impianti sportivi innalza attrattività della zona per investimenti immobiliari residenziali e corporate - grazie a Progetto Città dell'Aerospazio	Aumento dei valori immobiliari con rischio di gentrificazione, riduzione dell'offerta abitativa accessibile e crescente competizione tra funzioni residenziali e produttive
		Valori immobiliari medio-alti indicano un contesto urbano di qualità consolidato, con una buona domanda abitativa (stabile), accessibilità, presenza abbastanza diverisificata di servizi		Contesto attrattivo per attività high-tech e per il potenziamento di cluster innovativi, grazie alla presenza di poli direzionali e funzioni tecnologiche consolidate	Rischio di concorrenza inter-urbana per attrarre investimenti con altri poli urbani in trasformazione
				Espansione del mercato residenziale per giovani e studenti	Il confronto con microzone a valori immobiliari più bassi può spingere piccole imprese emergenti, attività produttive a basso margine e nuclei giovani verso aree più economiche

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
	Reddito e occupazione	Posti di lavoro nel settore aerospaziale sono ad alta specializzazione e remunerazione, con effetti di moltiplicatore economico positivo sulla domanda locale di servizi		Sviluppo del cluster aerospaziale prevede assunzioni high-skill e attività di ricerca e sviluppo che possono incrementare l'occupazione locale qualificata	Rischio di mismatch occupazionale: se nuove assunzioni sono prevalentemente per personale altamente qualificato, la popolazione residente attuale potrebbe non beneficiare pienamente senza politiche di formazione/ricollocazione.
		I cap che intersecano l'area (10146, 10142, 10141, 10093, 10095) presentano un reddito medio che si aggira intorno ai 26.700 € - in linea con le medie comunali. La distribuzione reddituale evidenzia una consistente fascia media			
POLITICA	Pianificazione urbanistica	Presenza di programmi e accordi istituzionali già avviati (accordi Politecnico-Regione-Comune per centri di innovazione e progetto "Città dell'Aerospazio") che forniscono quadro pianificatorio e finanziamenti iniziali	Presenza di barriere fisiche (recinzioni, edifici dismessi) che ostacolano la permeabilità urbana	Progetto Cittadella ("Città dell'Aerospazio") allineato agli obiettivi del nuovo PRG di creazione di centralità di quartiere e miglioramento della qualità della vita; modello replicabile in altre aree della città nord	Processi di approvazione amministrativa complessi con coinvolgimento di più enti (Comune, Regione, Città Metropolitana) potrebbero allungare i tempi di realizzazione rispetto ai cronoprogrammi attuali
		Posizionamento strategico dell'area			
	Procedure		Multiplità di attori (grandi imprese, Atenei, Regione, Comune) e procedure complesse (accordi di programma, valutazioni ambientali) possono produrre tempi lunghi di attuazione e necessità di governance forte		Cambiamenti di amministrazione locale potrebbero generare revisioni del progetto; continuità amministrativa non garantita oltre la scadenza dell'attuale legislatura
	Progetti pubblici/privati	Progetto Torino Cambia: interventi PNRR per riqualificazione ambientale, di edifici scolastici e impianti sportivi, efficientamento, mobilità dolce		Progetti strutturati in fasi (laboratori, didattica, incubatori, rigenerazione urbana) creano spazi per partenariati pubblico-privati e per politiche attive di formazione/occupazione locale	Se il coordinamento tra attori non è efficace o se i finanziamenti subiscono tagli, il progetto complessivo potrebbe frammentarsi (fase industriale vs. fase urbana), riducendo i benefici integrati per il territorio
				Allineamento con priorità nazionali di sviluppo dell'aerospazio come motore economico alternativo al settore automotive; posizionamento di Torino come hub europeo dell'industria aerospaziale	Tensioni sociali ricorrenti legate al posizionamento della Leonardo come azienda del settore difesa e militare potrebbero generare pressioni reputazionali e proteste che incidono sulla continuità progettuale

PUNTI DI FORZA
MARCHE



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Comune di Collegno

D3 - Confine con Torino (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
3500	1550	-	1800	1450

D25 - Aeronautica - Lesna (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2950	1150	500	1350	1200

Comune di Grugliasco

D11 - Confine con Torino (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2000	-	-	-	1000

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

AT.09 - Marche

SOCIALE

Discreta distribuzione di istituzioni educative:
10 istituti scolastici di ogni ordine e grado

Struttura housing studentesco (Mari House)

Buona dotazione di servizi pubblici

- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Asili nidi
- Impianti sportivi
- Spazi aggregativi di diverse confessioni

Centro polifunzionale (ex Venchi Unica)

Aero Club Torino

TECNOLOGIA

Assi infrastrutturali di collegamento strategico con la Città e i comuni limitrofi (assi stradali di scorrimento, accesso a Raccordi autostradali)

Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana

Dotazione di piste ciclabili e percorsi promiscui bici - vetture

Buona dotazione di parcheggi presso nodi strategici

AMBIENTE

Prossimità a spazi verdi, per sport e tempo libero

Presenza di numerosi elementi caratterizzanti di valore paesaggistico evidenziati da PPR

Viabilità storica (componenti storico-culturali del PPR)

Asse prospettico Rivoli-Superga (componenti percettivo-identitarie del PPR)

Presenza di aree agricole di elevato interesse agronomico

Presenza diffusa di viali alberati

ECONOMIA

Presenza di poli attrattori di tipo economico, ambientale e ricreativo (Cluster tecnologico, Campus Universitario di Grugliasco, Parco Paradiso)

Cluster innovativo-tecnologico: Leonardo S.p.A., Thales Alenia, Altec

Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)

Presenza di mercati rionali per il commercio di prossimità (mercato di Corso Brunelleschi, di Via Don Michele Rua)

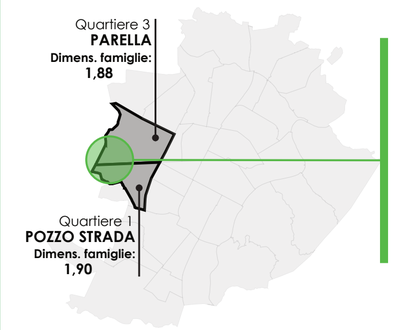
POLITICA

Progretti ed accordi istituzionali: "Città dell'Aerospazio"

Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")

SOCIALE

Famiglie con dimensioni poco superiori alla media cittadina

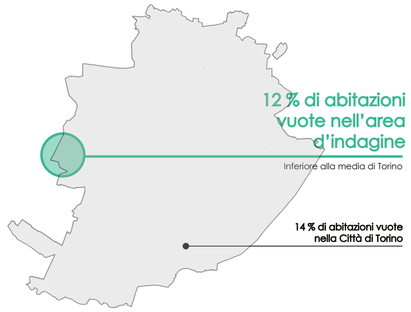


Leonardo
1,92 componenti

Media cittadina
1,88 componenti
**Collegno e Grugliasco:
2,12 componenti

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Ridotto numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

TECNOLOGIA

Buono stato di conservazione degli edifici

Maggior parte delle proprietà in buone condizioni o di nuova costruzione
Fonte: ISTAT 2021

Immagini dello stato del patrimonio edilizio nell'area di indagine - nell'intorno del lotto.

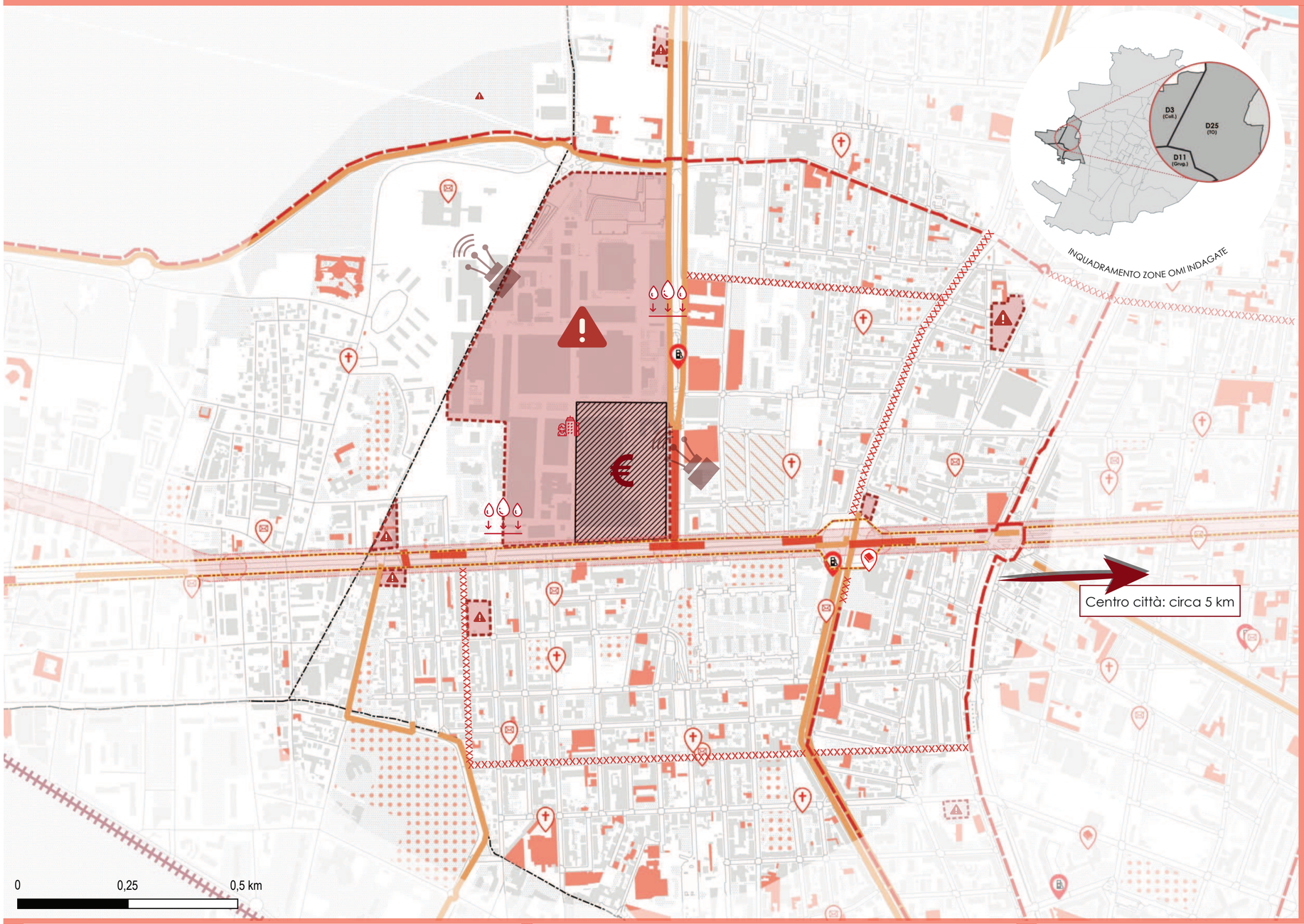
Foto scattate nel Comune di Torino in Via Valentino Carrera, Via Vandalino.




Foto scattate nel Comune di Collegno in Via Giacomo Leopardi, e nel Comune di Grugliasco in Via Premuda.




PUNTI DI DEBOLEZZA
MARCHE



Legenda

AT.09 - Marche

SOCIALE

- Limitata presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni
- Limitata offerta culturale
- Limitata dotazione di servizi pubblici

TECNOLOGIA

- Lontananza e scarsa accessibilità con il centro città
- Rete ciclopedonale poco sviluppata
- Percorsi ciclabili promiscui
- Scarsa presenza di stazioni di ricarica per veicoli elettrici
- Traffico veicolare mediamente intenso soprattutto su Corso Regina e Via Pietro Cossa
  - 10000 - 20000 veic/giorno
  - > 20000 veic/giorno
- Assenza di copertura con fibra ottica nel lotto
- Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari interrati

AMBIENTE

- Aree verdi ridotte e frammentate per densità urbanizzato
- Presenza di aree verdi incolte (Prato di Via Madonna de La Salette)
- Presenza di aree sottoposte a procedimento di bonifica

ECONOMIA

- Discontinuità tessuto commerciale e persistenza micro-attività produttive marginali
- Costi di trasformazione elevati: investimenti significativi richiesti per la riconversione dell'area industriale

POLITICA

- Presenza di barriere fisiche (recinzioni, edifici dismessi) che ostacolano la permeabilità urbana.
- Scarsa identità urbana

SOCIALE

Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

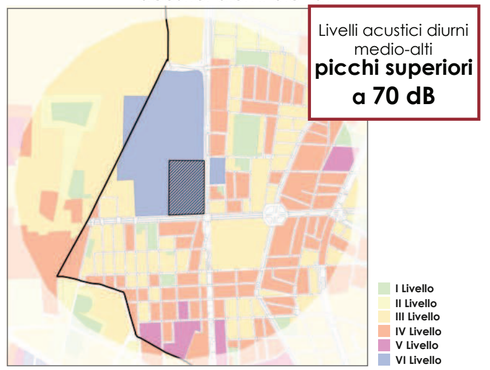
Elevata densità abitativa superiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

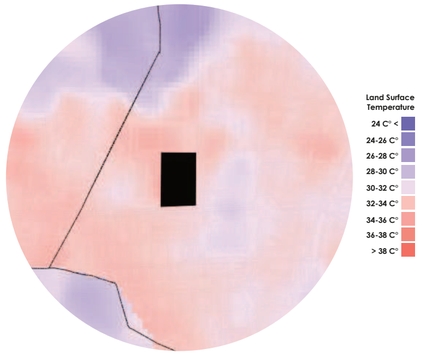
AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-VI (industria) e livelli acustici diurni elevati



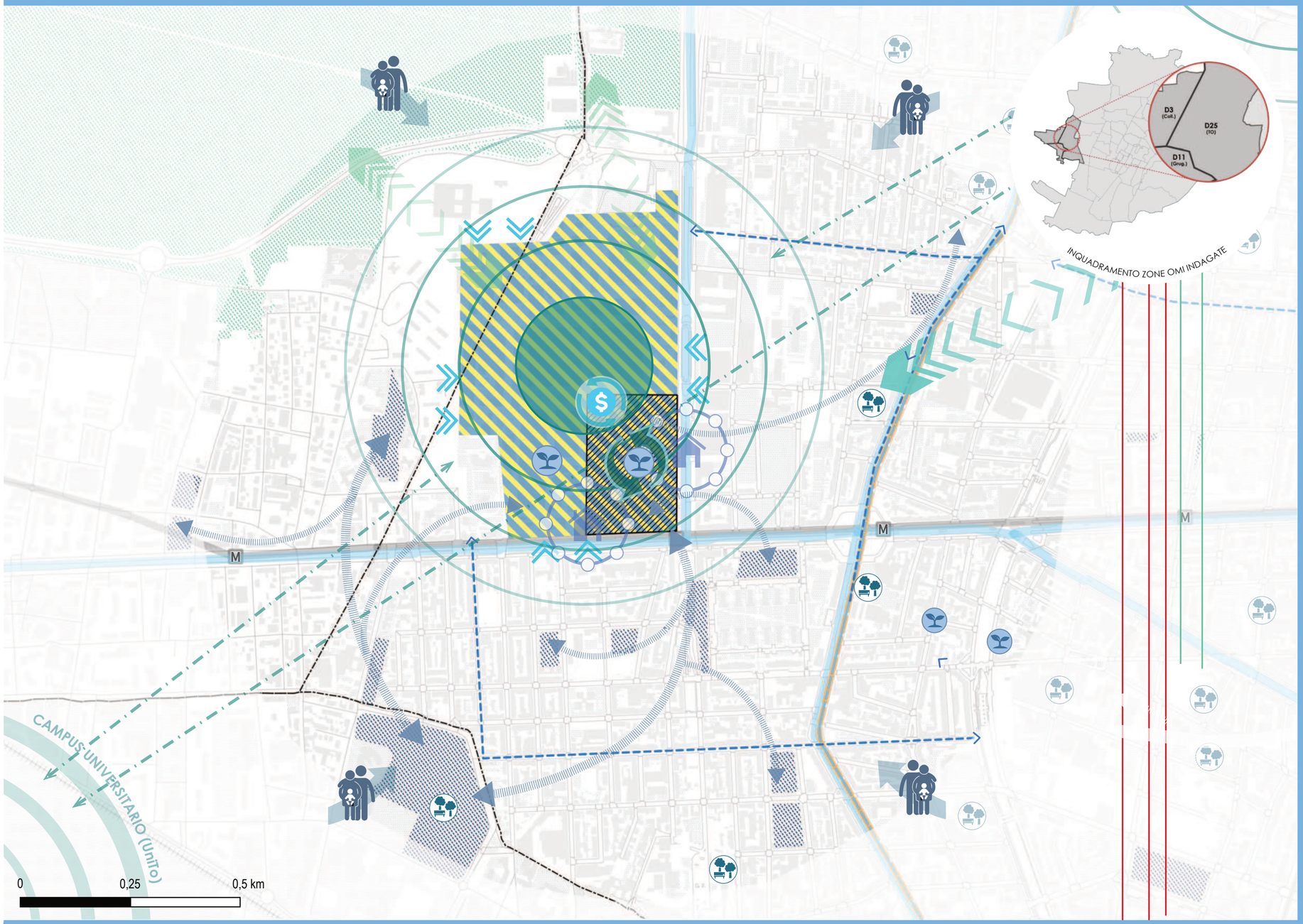
Fonte: ARPA Piemonte

Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medio-elevati intorno ai 30°



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

OPPORTUNITA'
MARCHE



Legenda

AT 09 - Marche

SOCIALE

Aumento attrattività per nuclei familiari giovani

TECNOLOGIA

Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti

Estensione della rete di fibra ottica

Potenziamento del TPL

AMBIENTE

Incremento di infrastrutture, aree verdi, Nature Based Solutions, e aree permeabili creando luoghi di incontro, cambio e attrattività per la collettività

Nuove aree per spazi pubblici, gioco, sport, incontro e scambio (previsioni PRG)

Consolidamento e miglioramento dei corridoi ecologici in ambito urbano

ECONOMIA

Polarità urbane: Campus universitario di Grugliasco, cluster tecnologico (Leonardo, Thales Alenia, Altec), Parco della Pellerina

Sviluppo servizi di prossimità

Sinergie con investimenti PNRR per progetti pubblico-privato

Espansione del mercato residenziale per giovani e studenti

POLITICA

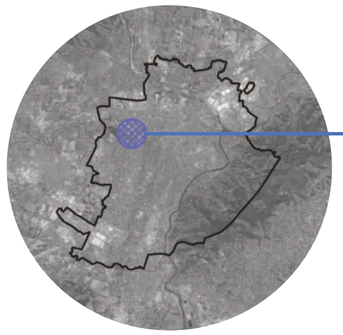
Progetto "Città dell'Aerospazio"

Rigenerazione urbana e ambientale

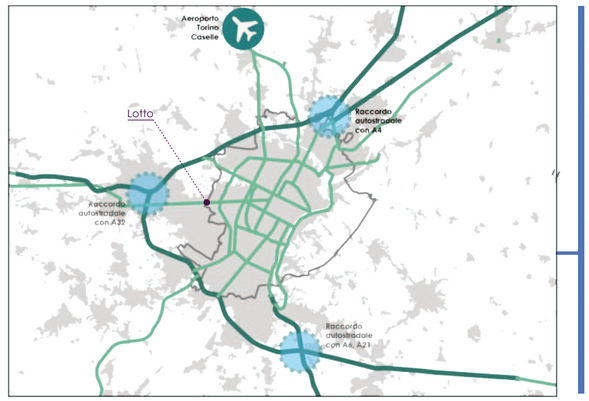
Potenziamento del sistema del verde urbano: sinergia con verde esistente

TECNOLOGIA

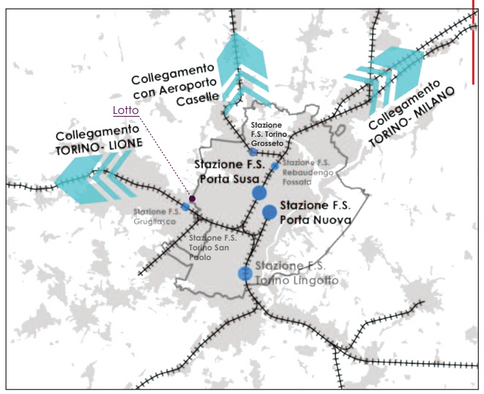
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



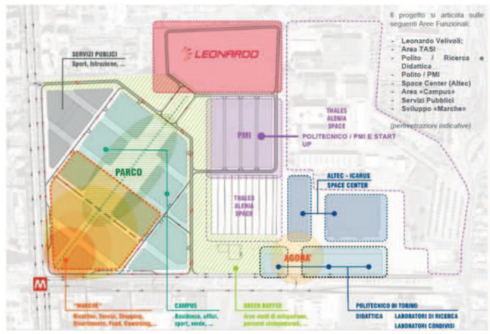
Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



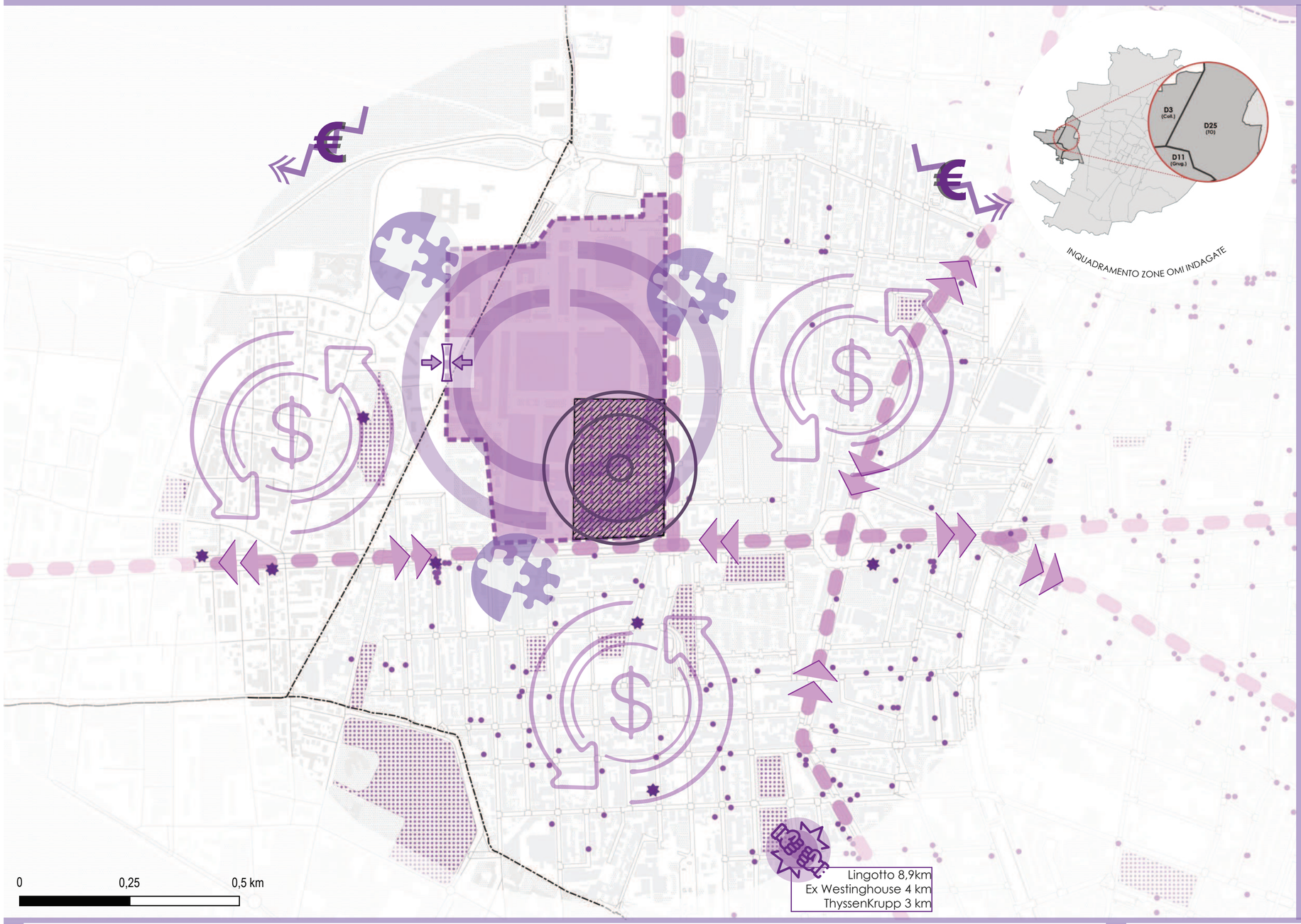
I progetti in corso nell'intorno del Lotto: il Progetto "Città dell'Aerospazio"



Il progetto prevede la rigenerazione urbana dell'ex area Leonardo in un polo integrato dedicato a ricerca, formazione, innovazione.

- nuovi laboratori di ricerca e spazi per didattica e formazione
- 16.000 m² per PMI, startup ed ESA BIC, con la riqualificazione dell'ex Edificio 27.
- oltre 70.000 m² di nuove residenze, uffici, verde pubblico, sport e campus.
- riqualificazione dell'attuale area Leonardo e la creazione di uno Space Center e di un Museo dedicato all'industria e allo spazio.

Fonte: https://blog.urbanfile.org/2023/01/31/torino-parel-la-la-citta-dello-spazio-prende-forma-nel-2025-le-prime-aree/



Legenda

AT.09 - Marche

SOCIALE

- Rischio area "dormitorio" a causa della limitata presenza di servizi ed attività serali nell'area: vocazione residenziale

TECNOLOGIA

- Presenza di edifici con scarsa manutenzione

AMBIENTE

- Incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni
- Possibile aumento dei costi e complicazioni nella realizzazione della riqualificazione per bonifica dei siti contaminati
- Mancata manutenzione verde compromette qualità

ECONOMIA

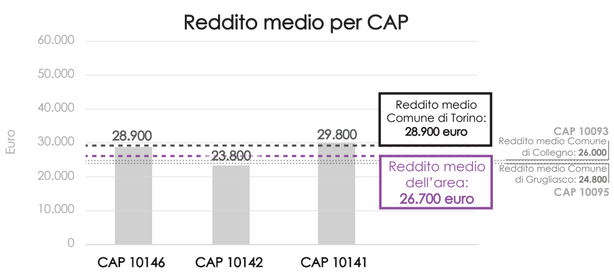
- Dipendenza dal settore aerospaziale–difesa
- Rischio di concorrenza inter-urbana per attrarre investimenti con altri poli urbani in trasformazione
- Rischio di mismatch occupazione
- Scarsa atrattività per imprese emergenti, attività produttive a basso margine e nuclei giovani

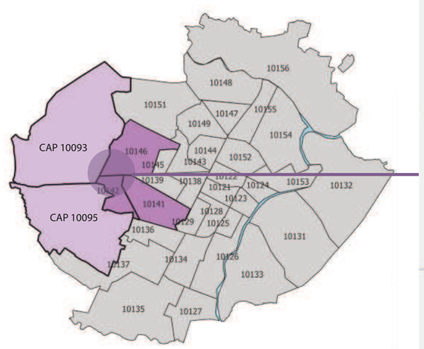
POLITICA

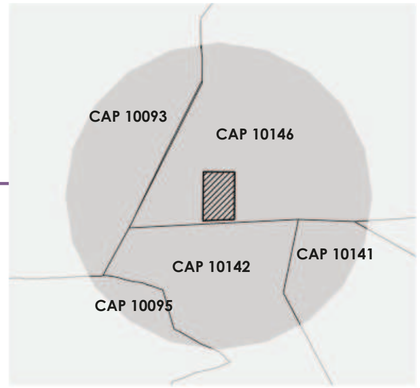
- Prolungamento tempi di sviluppo per procedure complesse
- Vincoli normativi prolungano tempi sviluppo

ECONOMIA

Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli



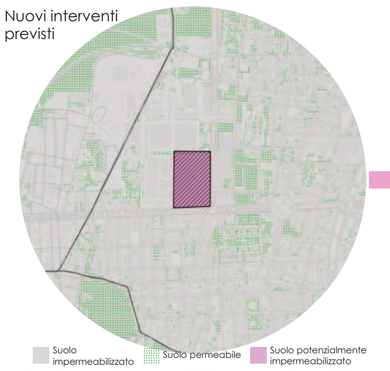




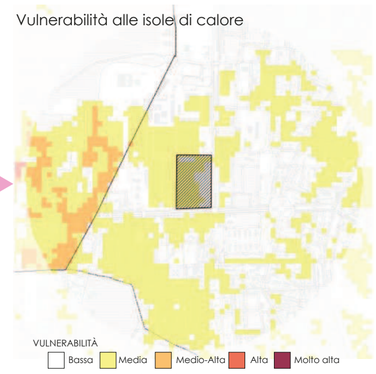
Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale - AT.09 MARCHE
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.09 MARCHE
Scenario Tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.09 MARCHE
Scenario Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

10. ODDONE

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.10 ODDONE

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Presenza di un'offerta culturale variegata		Potenziamento attività ricreative nell'area	
		Alta concentrazione di istituzioni educative			
		Presenza di sedi universitarie (Scuola Holden)			
		Presenza del mercato del Balon			
	Demografia	Indice di vecchiaia (188,51) inferiore alla media cittadina (243,26)	Densità abitativa elevata	Ampio bacino di utenza giovane e straniera per offerta ricreativa	Percezione di marginalizzazione e insicurezza per polarizzazione popolazione
		Percentuale di popolazione straniera residente superiore alla media cittadina (24,44% vs 15,83% di Torino)	Prevalenza di nuclei familiari di piccole dimensioni (1,78 vs 1,88)		Tensioni sociali tra residenti storici e nuovi
	Housing	Presenza di residenze universitarie pubbliche e private	Percentuale di edifici residenziali vuoti superiore alla media cittadina (15% vs 14% di Torino)	Differenziazione abitativa per ridurre ghettizzazione	
	Servizi	Buona dotazione di servizi sociosanitari	Servizi concentrati in pochi nodi	Attività di inclusione sociale per ridurre tensioni	Rischio area "dormitorio"
		Buona dotazione di asili nido			
		Presenza di un elevato numero di farmacie			
		Presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni			
		Presenza dell'arsenale della Pace			
		Presenza della Casa del quartiere Cecchi point			
		Buona presenza impianti sportivi			
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Riqualificazione Corso Principe Oddone (2016) per quanto riguarda la viabilità, illuminazione pubblica, arredo urbano.	Assenza del sistema di teleriscaldamento ad est di Corso Principe Oddone	Vicinanza a infrastrutture autostradali di collegamento	
		Presenza del sistema di teleriscaldamento sul lotto ad ovest di Corso Principe Oddone		Estensione del sistema di teleriscaldamento verso est e nord	
	Mobilità	Presenza di un buon sistema di mobilità dolce	Intermodalità limitata: assenza stazione ferroviaria e metropolitana	Completamento rete ciclabile verso nord-ovest e possibilità di unione percorsi ciclopedonali grazie al progetto Torino Città d'Acque.	
		Presenza di un efficiente sistema di mobilità capillare	Traffico intenso fino 200.000 veicoli/giorno su Piazza Baldissera	Realizzazione della nuova linea tramviaria n.12	
			Marginalità rispetto nodi principali (Porta Nuova, Porta Susa)	Potenziamento trasporto pubblico locale previsto dal PUMS	
			Scarsa presenza stazioni bike sharing e car sharing	Prevista attivazione fermata Dora	
			Colonnine ricarica elettriche limitate		
			Rete ciclabile frammentata verso sud-ovest		
	Digitalizzazione	Buona copertura fibra ottica: fino a 1-2.5 Gbps nelle aree circostanti		Sviluppo di tecnologie impiegate per il volo dei droni da parte del DoraLab	
		Presenza Environment Park			
	Edifici	Buono stato di manutenzione degli edifici		Riqualificazione edificio ex stazione Dora	Necessità di manutenzione di alcuni edifici
		Edificio storico vincolato per valorizzazione		Progetti di trasformazione nell'area e nelle immediate vicinanze	
	Aria e clima	Vulnerabilità bassa alle isole di calore nell'area e nell'intorno	Elevati livelli traffico veicolare sui corsi principali		Possibile incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni
			Temperatura superficiale al suolo medio-elevata (29°C-32°C)		Problemi invarianza idraulica
			Inquinamento acustico e atmosferico elevato		Rischio alluvione elevato lungo la Dora e molto elevato in Aurora
		Presenza del Parco Dora, il secondo parco più grande della città	Aree verdi concentrate a nord-ovest	Vocazione ambientale dell'area e promozione biodiversità	Mancata manutenzione verde compromette qualità

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
AMBIENTE	Infrastrutture verdi e blu	Diversi giardini pubblici e impianti sportivi	Area in Reticolo Principale fasciato (rischio alluvionale) e in prossimità fascia C	Incremento infrastrutture verdi (coperture orizzontali/verticali verdi, giardini pensili)	Degrado ambientale e idrico per mancata gestione corsi d'acqua
		Presenza fiume Dora Riparia	Stato complessivo non buono del fiume Dora Riparia		
		Stato Dora Riparia in miglioramento per interventi rinaturalizzazione	Alberature spesso giovani		
	Paesaggio	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica e struttura insediativa storica evidenziata da PPR			
		Zona di interesse archeologico art 23 NdA evidenziata da PPR			
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario evidenziato da PPR			
		Porzioni lungo Corso Regina Margherita riconosciuti come Bene ex L1497 del 1939 evidenziati da PPR			
	Sostenibilità	Presenza dell'Environment Park	Zonizzazione acustica Classe III-IV (mista o a intensa attività umana) con livelli acustici diurni tra 54-67 dB	Logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica e fonti rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici	Rischio di gentrificazione (anche) verde
		Museo A come Ambiente nell'area ex Michelin		Sfruttamento corsi d'acqua per energia rinnovabile	
		Interventi di natura ambientale, energetica e sulla mobilità dolce sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)		Soluzioni nature-based come logica per nuovi progetti di trasformazione	
	Suolo e rifiuti	Riduzione impermeabilizzazione suolo	Impermeabilità totale dell'area e dell'intorno, ad eccezione di una piccola porzione	Implementazione raccolta differenziata porta a porta	Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica per crescenti aree impermeabilizzate
			Presenza di alcune superfici non estese sottoposte a procedimento di bonifica		
			3 aree sottoposte a procedimento di bonifica con vincoli da messa in sicurezza permanente approvata o realizzata		
ECONOMIA	Attività economiche	Poli commerciali di rilevanza metropolitana	Tessuto commerciale discontinuo lungo le vie interne	Sviluppo di attività commerciali e servizi	Desertificazione commerciale serale senza mix funzionale
		Prossimità a mercati storici di rilevanza cittadina	Persistenza di micro-attività produttive marginali	Creare un ecosistema economico innovativo e sostenibile	
		Hub Tecnologico per l'Innovazione (Environment Park)			
		Ecosistema con poli attrattori economici, sociali e sanitari			
		Elevata presenza di attività commerciali lungo gli assi principali			
	Investimenti	Ampia superficie territoriale e posizione strategica	Costi di bonifica ambientale che aumentano l'incertezza	Accesso a finanziamenti per la rigenerazione urbana	Scarsa attrattività a causa dei bassi valori immobiliari
		Mix funzionale equilibrato		Attrattività per capitali istituzionali e fondi immobiliari	
	Mercato Immobiliare	Eccezionale redditività del segmento abitazioni economiche	Debolezza strutturale e profonda correzione dei valori		Concorrenza con altri poli cittadini in trasformazione
	Reddito e occupazione		Polarizzazione reddituale e redditi medi inferiori rispetto le aree centrali	Sviluppo di housing sociale in linea con le direttive urbanistiche	Gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli
POLITICA	Pianificazione urbanistica		Vincoli su patrimonio edilizio storico	Valorizzazione patrimonio storico	Vincoli normativi prolungano tempi sviluppo
	Procedure				Ritardi realizzazione infrastrutture chiave
	Progetti pubblici/privati	Progetti in corso a destinazione produttiva/tecnologica		Completamento progetti infrastrutturali strategici	
		Interventi sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)		Sinergia progetti pubblico-privato	
				Riqualificazione del fabbricato viaggiatori della vecchia fermata di Dora in superficie	

PUNTI DI FORZA
DORA

C19 - Aurora (semicentrale)				
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
3000	880	-	1150	1250

D9 - Spina 3 - Eurotorino (periferico)				
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
2300	-	-	1200	920

C8 - San Donato (semicentrale)				
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
2300	1700	-	1450	1500

C17 - Porta Palazzo (semicentrale)				
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
2600	2000	-	-	1200

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

AEROPORTO - MILANO

TORINO P. S.

0 0,25 0,5 km

Legenda

AT.10 - Oddone

SOCIALE

- Alta concentrazione di istituzioni educative: 38 istituti scolastici di ogni ordine e grado
- Sedi universitarie: Scuola Holden
- Residenze universitarie pubbliche e private

Buona dotazione di servizi pubblici
- Servizi per la persona
- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Asili nidi
- Diverse confessioni
- Impianti sportivi

Proposta culturale eterogenea:
- Centri di aggregazione sociale, associazioni, centri culturali
- Teatri
- Biblioteche
- Musei
- Cinema

TECNOLOGIA

- Collegamenti strategici con il nodo ferroviario di Porta Susa e il Raccordo Autostradale A4 (Torino-Milano)
- Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana
- Presenza di una buona rete di mobilità dolce
- Edificio storico vincolato per valorizzazione

AMBIENTE

- Elevata quantità di spazi verdi per sport e tempo libero Vocazione verde (Parco Dora) e ambientale (Envipark, Museo Ambiente)
- Presenza di elementi caratterizzanti di valore paesaggistico evidenziati da PPR
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (componenti storico-culturali del PPR)
- Fiume Dora Riparia ed interventi di rinaturalizzazione (con fondi PNRR)

ECONOMIA

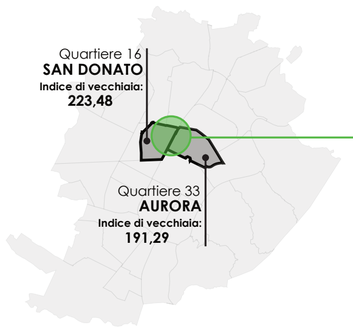
- Centri commerciali (Parco Commerciale Dora, ex SNOS)
- Environment Park: hub tecnologico e per l'innovazione
- Presenza di poli attrattori di tipo economico, sociale, sanitario, ambientale): Parco Dora, Centri commerciali, Envi Park, Oratorio Valdocco, Presidio Sanitario e assistenziale
- Presenza di mercati rionali per il commercio di prossimità (Baloon/Grand Baloon, Piazza Barcellona)
- Elevata densità di attività commerciali lungo gli assi principali
- Performance positive mercato immobiliare

POLITICA

- Progetto urbano di riqualificazione "Spina 3": Complesso Parco Dora, Environment Park, "Isola", Corso Principe Oddone
- Riqualificazione del fabbricato dell'ex stazione F.S. Dora in superficie
- Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")

SOCIALE

Indice di vecchiaia inferiore alla media cittadina



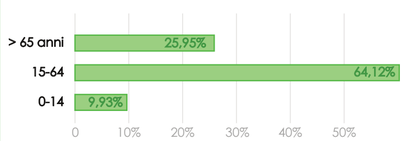
Indice di vecchiaia

Area indagata: **188,51**

Torino: 243,26

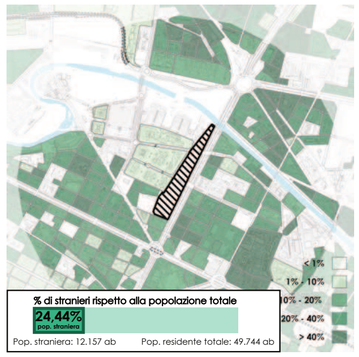
...inferiore alla media di Torino

Distribuzione della popolazione per fascia di età



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Percentuale di popolazione straniera superiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

TECNOLOGIA

Buono stato di conservazione degli edifici

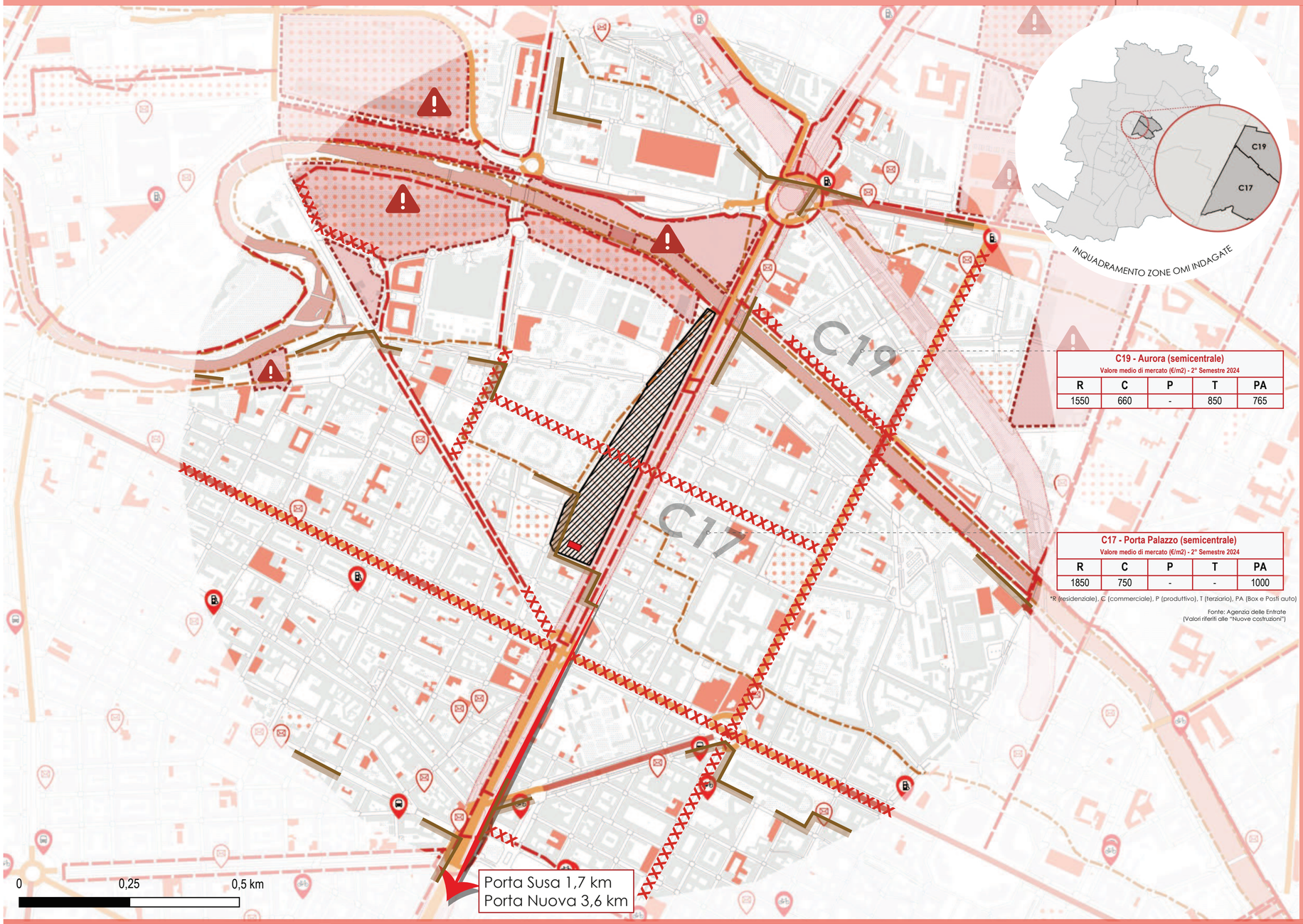
Maggior parte delle proprietà in buone condizioni o di nuova costruzione

Fonte: ISTAT 2011

Immagini dello stato del patrimonio edilizio nell'area di indagine. Foto scattate in Via Biella, Via Rovigo, Via Macerata - nell'intorno dei lotti oggetto di intervento.



PUNTI DI DEBOLEZZA
DORA



C19 - Aurora (semicentrale)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
1550	660	-	850	765

C17 - Porta Palazzo (semicentrale)
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
1850	750	-	-	1000

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

AT.10 - Oddone

SOCIALE

Servizi concentrati in pochi nodi

TECNOLOGIA

Teleriscaldamento solo parziale (est Corso Principe Oddone scoperto)

Intermodalità limitata: assenza stazione ferroviaria e metropolitana e marginalità rispetto nodi principali (Porta Nuova, Porta Susa)

Scarsa presenza stazioni di sharing e colonnine di ricarica

Bike sharing

Colonnine di ricarica elettriche

Car sharing

Elevati livelli traffico veicolare sui corsi principali

10000 - 20000 veic/giorno

> 20000 veic/giorno

Frammentazione della rete ciclabile esistente

Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari interrati e dalla linea metropolitana 1

AMBIENTE

Presenza di aree da bonificare: Comprensorio Vitali, Parco Dora, Area Campidonico

Stato complessivo Dora non buono

Area in Reticolo Principale fasciato (rischio alluvionale) e in prossimità fascia C

Aree verdi concentrate nord-ovest, l'urbanizzato domina il resto dell'area

ECONOMIA

Discontinuità tessuto commerciale e persistenza micro-attività produttive marginali

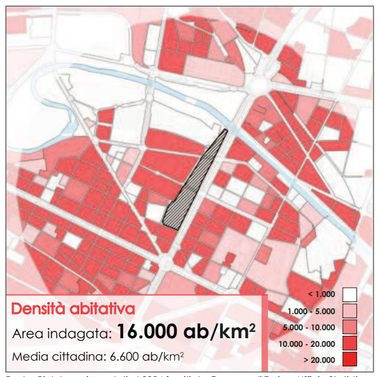
Mercato immobiliare in contrazione

POLITICA

Vincoli su patrimonio edilizio storico

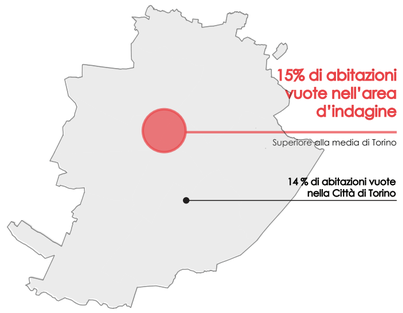
SOCIALE

Elevata densità abitativa



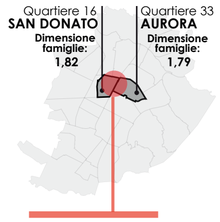
Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Elevato numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

Nuclei familiari di piccole dimensioni



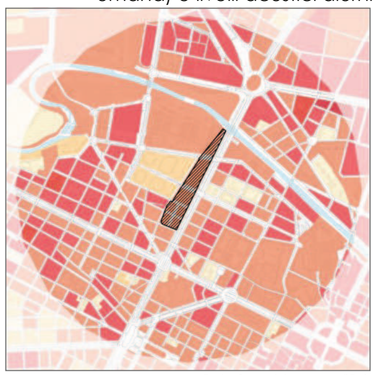
Oddone
1,79 componenti

Media cittadina
1,88 componenti

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-IV (mista o intensa attività umana) e livelli acustici diurni elevati

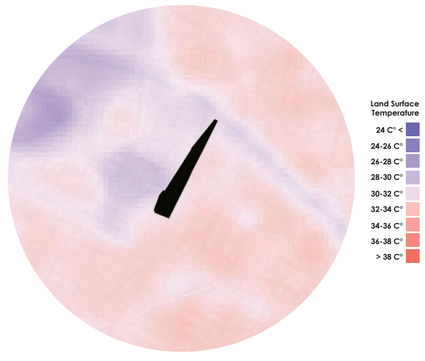


Livelli acustici diurni medio-alti
tra 54-67 dB

I Livello
II Livello
III Livello
IV Livello
V Livello
VI Livello

Fonte: Geoportale comune di Torino

Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medi o alti (29°-32°)



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

OPPORTUNITA'
DORA



Legenda

AT 10 - Oddone

SOCIALE

Ampio bacino di utenza per offerta ricreativa:

- Alta presenza di stranieri
- Alta presenza di giovani
- Creazione di spazi culturali e ricreativi attrattivi per i giovani

TECNOLOGIA

- Estensione del sistema di teleriscaldamento
- Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti verso nord-ovest
- Principali vie di collegamento (Torino-Lione, Aeroporto e Raccordi autostradali)
- Sviluppo di tecnologie impiegate per il volo dei droni da parte del DoraLab
- Riqualificazione del fabbricato dell'ex stazione F.S. Dora in superficie
- Prossima attivazione stazione ferroviaria Torino Dora sotterranea
- Realizzazione nuova Linea tramviaria 12 (ripristino ex linea ferroviaria Torino-Ceres e Stazione Ponte Mosca - Porta Milano)
- Ripristino della Stazione Ponte Mosca (Porta Milano) per la nuova Linea tramviaria 12
- Percorso ciclopedonale "Torino Città delle Acque"
- Potenziamento del TPL

AMBIENTE

- Sfruttamento dl Fiume Dora per la produzione di energia rinnovabile
- Incremento di infrastrutture, aree verdi e Nature Based Solutions seguendo logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica
- Implementazione raccolta differenziata porta a porta

ECONOMIA

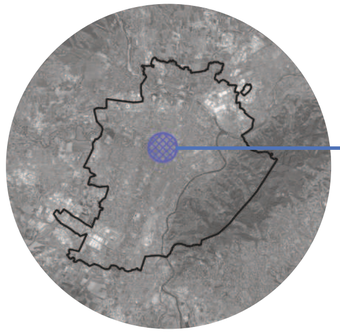
- Sfruttamento attrattività di: Envirinment Park, Centro Commerciali Dora, Parco Dora, ex SNOS, Presidio Sanitario "Cottolengo", ex INCET, O.G.M.

POLITICA

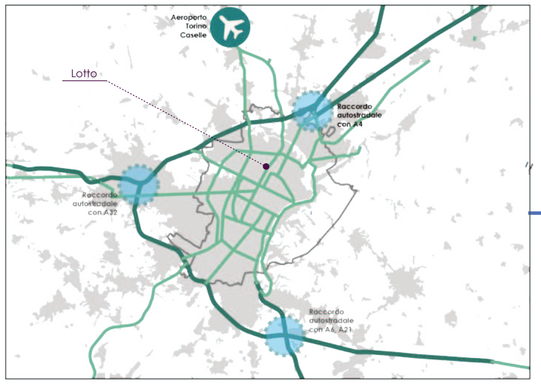
- Valorizzazione patrimonio storico
- Completamento progetti infrastrutturali strategici

TECNOLOGIA

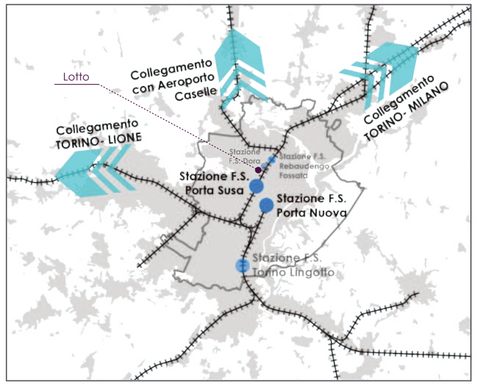
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



Progetti in corso nell'intorno del Lotto Oddone



Il recupero della linea Torino - Ceres: la nuova linea tranviaria 12

https://urbanlabtorino.it/wp-content/uploads/2022/09/LINEA-122022-settembre_PFTE-NUOVA-LINEA_rev4_compressed.pdf



Legenda

AT.10 - Oddone

SOCIALE

Rischio area "dormitorio" a causa della limitata presenza di servizi ed attività serali nell'area

TECNOLOGIA

Presenza di edifici con scarsa manutenzione

AMBIENTE

Incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni

Degrado ambientale e idrico per mancata gestione dei corsi d'acqua

Rischio alluvione elevato nell'area del luogo Dora e rischio molto elevato concentrato nel quartiere Aurora

Mancata manutenzione verde compromette qualità

ECONOMIA

Concorrenza con altri poli cittadini (ex Westinghouse, Lingotto, Porta Susa)

Scarsa atrattività per bassi valori immobiliari

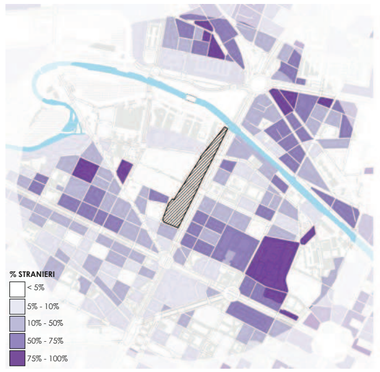
POLITICA

Ritardi nella realizzazione di infrastrutture chiave potrebbero limitare l'attrattività dell'area

Vincoli normativi prolungano tempi sviluppo

SOCIALE

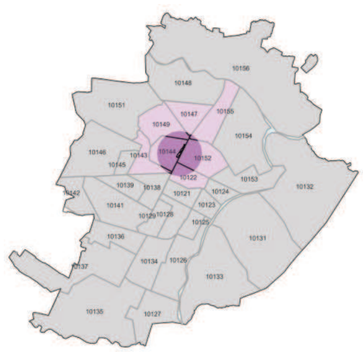
Percezione di marginalizzazione e insicurezza

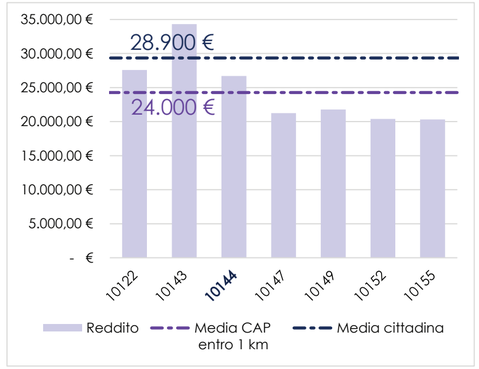


Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

ECONOMIA

Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli

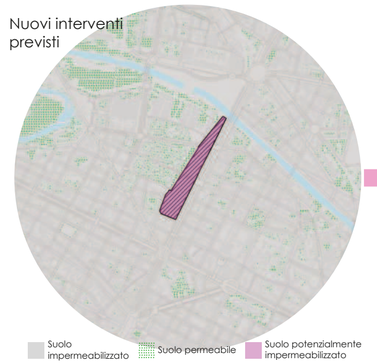




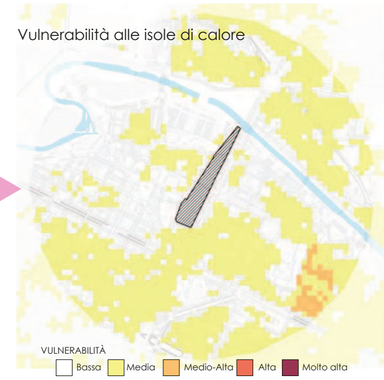
Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale - AT.10 ODDONE
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

PRESSIONI

Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici	***STATO***
												ACQUA
												ARIA e FATTORI CLIMATICI
												SUOLO E SOTTOSUOLO
												RIFIUTI
												RUMORI
												BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA
												PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO
												SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE
												SISTEMI INSEDIATIVI
												TRAFFICO

IMPATTI

Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità	**RISPOSTE**
									Norme e strumenti
									Misure di mitigazione
									Misure di compensazione
									Monitoraggio

Matrice coassiale - AT.10 ODDONE
Scenario Tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.10 ODDONE
Scenario Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

PRESSIONI

STATO

	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

IMPATTI

RISPOSTE

	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

11. REGINA MARGHERITA

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.11 REGINA MARGHERITA

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Buona presenza di sedi scolastiche di ogni ordine e grado	Limitata offerta culturale: presenza limitata di biblioteche, cinema, teatri, case di quartiere, associazioni	Vicinanza alla sede del Dipartimento di informatica (Unito)	Rischio area "dormitorio" senza funzioni differenziate nell'area
		Presenza di asili nido	Concentrazione di sedi scolastiche e altri servizi prevalentemente nella porzione nord dell'area	Potenziamento delle funzioni culturali e ricreative rivolte ai giovani e a diverse categorie di abitanti	
			Limitata presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni	Progetti di Torino Cambia PNRR: Riqualificazione e miglioramento delle sedi scolastiche (es. in Corso Lombardia - in corso) e delle biblioteche presenti nell'area (Riqualificazione biblioteche "Francesco Cognasso" e "Utoya")	
	Demografia	Contenuta densità abitativa (6.500 ab/km^2), inferiore alla media cittadina (6.600 ab/km^2)	Elevato tasso di Criminalità: Quartiere Lucento e Vallette (es. lungo Via Pietro Cossa)	Attrazione nuove categorie di residenti (giovani)	Percezione di insicurezza da forte tasso di criminalità dovuto alla marginalità dell'area rispetto al centro città
		N° di componenti per famiglia (1,96) di poco superiore alla media cittadina (1,88)	Elevato indice di vecchiaia (260,23), di poco superiore alla media cittadina (243,26)		
		Percentuale di edifici residenziali inferiore alla media cittadina (13% vs 14% di Torino)			
		Moderata concentrazione di popolazione stranieri (15,19%), in linea con la media di Torino (15,83%)			
	Housing	Progetti Torino Cambia PNRR: riqualificazione di alloggi e di edifici residenziali pubblici (es. in via Sansovino) e di alloggi sociali (lungo via Pianezza e Corso Lombardia alcuni ancora in corso di realizzazione)	Presenza di quartieri monofunzionali prevalentemente residenziali	Differenziazione abitativa per ridurre ghettizzazione	Percezione di insicurezza per presenza di area non presidiate
				Sviluppo di housing sociale	Rischio gentrificazione con espulsione fasce sociali deboli da riqualificazione urbana
	Servizi	Buona presenza di strutture socio-assistenziali e sanitarie (case di riposo, poliambulatori, farmacie)	Ridotta dotazione di servizi per la persona	Progetto di realizzazione del nuovo polo ospedaliero di Torino Nord in prossimità del Parco della Pellerina	
		Elevata presenza di impianti sportivi	Ridotta presenza di associazioni nell'area	Vicinanza a importanti poli ospedalieri (Amedeo di Savoia, Maria Vittoria)	
		Caserma dei pompieri	Servizi concentrati in pochi nodi	Creazione di nuovi servizi grazie alla presenza di molteplici ATS rimaste inattuate	
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Presenza della centrale idroelettrica MiniHydro Pellerina	Limitata copertura di fibra ottica	Estensione della copertura della rete internet di fibra ottica	
			Parziale presenza della rete di teleriscaldamento	Estensione della rete di teleriscaldamento	
	Mobilità	Sistema TPL capillare ed eterogeneo (linee tram, bus)	Traffico veicolare intenso, specialmente sulle principali infrastrutture (corso Regina Margherita, Corso Potenza, Corso Lecce)	Vicinanza a Fermata ferroviaria di Corso Grosseto, localizzata poco al di fuori del buffer di 1km (linea SFM 4, 7 con Aeroporto e centro città) - accessibilità ferroviaria	Aumento dei prezzi TPL senza miglioramento frequenza e affidabilità servizio
		Elevata accessibilità urbana ed extraurbana	Marginalità della zona	Potenziamento del TPL	Presenza di flussi di attraversamento veloce rischio sicurezza lungo le arterie principali
		Presenza di un buon sistema di mobilità dolce	Scarsa accessibilità con il centro	Vicinanza a infrastrutture autostradali di collegamento	
		Presenza di assi infrastrutturali di collegamento veloce	Limitata accessibilità ciclopedonale nell'area	Completamento della rete ciclabile (PUMS e Biciplan)	
			Intermodalità limitata per mancata accessibilità a servizio ferroviario e metropolitano	Potenziamento della mobilità sostenibile dell'area con il potenziamento di stazioni car sharing, bike sharing e colonnine di ricarica per veicoli elettrici	
			Assenza di stazioni per il car sharing e bike sharing		

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
			Scarsa presenza di stazioni di ricarica per veicoli elettrici		
	Digitalizzazione				
	Edifici		Presenza di complessi industriali dismessi	Progetti di trasformazione nell'area e nelle immediate vicinanze	
AMBIENTE	Aria e clima	Vulnerabilità alle isole di calore bassa	Elevati livelli traffico e inquinamento acustico/atmosferico	Potenziamento del trasporto pubblico locale e completamento della rete ciclabile prevista dal P.U.M.S. per riduzione dell'inquinamento veicolare	Aumento inquinamento ambientale ed acustico (per traffico veicolare e vicinanza a Tangenziale)
			Zonizzazione acustica Classe III-VI (aree esclusivamente industriali); livelli diurni medio-elevati con picchi superiori ai 70 dB		Consumo di suolo dovuto ai nuovi interventi con conseguente aumento di isole di calore e problemi di invarianza idraulica
			Temperatura superficiale al suolo medio-elevata, con picchi elevati all'interno del lotto intorno ai 34°C		
			Inquinamento acustico e visivo causato dalla presenza del cluster industriale: , Lotto ex Thyssenkrupp e del suo intorno e del cluster industriale esistente individuati come accostamenti critici (Piano di zonizzazione acustica)		
	Infrastrutture verdi e blu	Presenza di Fiume Dora e di piccoli bacini idrici artificiali	Stato complessivo del Fiume Dora non buono (stato ecologico e stato chimico)	Rafforzamento del sistema del verde e consolidamento e miglioramento dei corridoi ecologici in ambito urbano	Rischio alluvione elevato nell'area del lungo Dora e rischio molto elevato concentrato all'interno del Parco della Pellerina
		Gran parte dell'area è costituita da verde con alta densità di alberature di notevole altezza	Area in Reticolo Principale fasciato (rischio alluvionale) e in prossimità fascia C	Creazione e incremento dei luoghi di incontro, scambio e attività per la collettività	Mancata manutenzione del verde e delle sponde esterne alle aree a Parco può compromettere la qualità ambientale
		Prossimità al Parco della Pellerina	Numerose aree verdi poco presidiate e alle volte luogo di criminalità (es. spaccio)		Mancata o scarsa gestione e manutenzione dei corsi d'acqua: degrado ambientale ed idrico maggiore
		Presenza di aree agricole a seminativo	Limitata accessibilità pedonale al Parco della Pellerina dal Quartiere Lucento		Rischio di gentrificazione (anche verde) con la realizzazione di nuova edilizia per fasce di reddito medio-alto in un contesto di buona qualità in termini di infrastrutture verdi
		Presenza di numerosi viali alberati e in parte anche ciclopedonali			
		Presenza di giardini pubblici, privati e diversi impianti sportivi			
	Paesaggio	Presenza di una struttura insediativa storica di centri con forte identita morfologica: corrispondente al Castello di Lucento - nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 – componenti paesaggistiche	Inadeguati politiche di valorizzazione del Castello di Lucento e in particolare della sua pertinenza (area verde che affaccia su Via Pianezza in completo abbandono)	Valorizzazione del Castello di Lucento (ex residenza Sabauda)	Rischio di ulteriore deterioramento percettivo e visivo dell'area, legato alla mancata riqualificazione dell'ex complesso ThyssenKrupp
		Presenza di elementi facenti parte del sistema di testimonianze storiche del territorio rurale nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 – componenti paesaggistiche): Cascina La Marchesa all'interno del Parco della Pellerina; Cascina Pellerina	Depauperamento del paesaggio a causa della presenza del fabbricato industriale dismesso ex Thyssenkrupp		Mancato sviluppo e valorizzazione del sistema paesaggistico e fruitivo-turistico dell'area, nonostante la presenza di molteplici elementi di interesse
		Presenza di un'area agricola di elevato interesse agronomico evidenziata nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2017 (tavola P4 – componenti paesaggistiche	Stato di abbandono di alcune cascine nonostante il loro riconoscimento come testimonianze storiche del territorio rurale dal PPR: in particolare riferimento a Cascina Pellerina in completo stato di abbandono		

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
		Presenza di 2 elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica : uno collocato all'interno del Parco della pellerina; l'altro invece collocato all'incrocio tra Corso Potenza e Str. Delle Ghiacciaie			
	Sostenibilità	Progetti Torino Cambia PNRR: efficientamento energetico, nature-based solutions, riqualificazione delle aree verdi, messa in sicurezza degli incroci ciclabili e ampliamento rete ciclabile	Percorsi ciclabili frammentati	Implementazione raccolta differenziata porta a porta	Grandi impianti industriali abbandonati e dismessi non rifunzionalizzati
				Incremento delle infrastrutture verdi	
				La prossimità a corsi d'acqua può essere sfruttata per la generazione di energia rinnovabile	
				Opportunità di sviluppo dell'area in grado di integrare la profittabilità con interventi di promozione della biodiversità urbana (anche attraverso finanziamenti nazionali ed europei) seguendo la vocazione ambientale	
				Logiche sostenibili negli interventi di trasformazione urbana	Aree impermeabilizzate dovute ai nuovi interventi con aumento isole calore e problemi invarianza idraulica
	Suolo e rifiuti	Ampia presenza di superfici permeabili di qualità	Elevata impermeabilizzazione del tessuto urbanizzato circostante	Nuove aree per spazi pubblici, parco, gioco e per lo sport grazie alla presenza di Z.U.T e A.T.S destinate, secondo il PRG, a queste attività	Ritardi o incompletezza delle bonifiche
			Presenza di siti inquinati nell'area e in coincidenza del lotto sottoposte a procedimento di bonifica	Bonifica dei siti inquinati come occasione di riqualificazione ambientale	
ECONOMIA	Attività economiche	Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)	Offerta economica poco diversificata e non attrattiva	Vicinanza a poli commerciali e sportivi consolidati (Alianz Stadium, Centro Piero della Francesca: polo dell'innovazione tecnologica)	Rischio desertificazione commerciale serale senza funzioni miste - se non si insediano funzioni compatibili con l'uso serale e festivo.
		Presenza di un cluster industriale in prossimità della Thyssen che costituisce un tessuto produttivo strutturato	Discontinuità del tessuto commerciale	Creazione indotto occupazionale nel settore costruzioni	
		Area spettacoli viaggianti prossimo alla Pellerina: spazio altamente attrattivo, dedicato ad ospitare grandi eventi ricreativi e ludici		Creazione opportunità impiego locale	
		Presenza di mercati rionali (Corso Cincinnato)		Realizzazione di un nuovo polo ospedaliero	
				Rivitalizzazione urbana mediante la creazione di nuovi punti attrattivi	
				Sviluppo di servizi di prossimità	
	Investimenti		Costi aggiuntivi per bonifica	Posizionamento strategico dell'area	Fine programmazione PNRR: Riduzione risorse straordinarie dal 2026 limiterà finanziamenti per rigenerazione
					Incertezza degli investitori data la percezione di rischio
					Concorrenza inter-urbana per attrarre investimenti con altri poli urbani in trasformazione
	Mercato Immobiliare	Ampia superficie territoriale e posizione strategica	Debolezza strutturale del mercato immobiliare		Scarsa attrattività a causa dei bassi valori immobiliari
	Reddito e occupazione	Prezzi contenuti per acquisizioni immobiliari	Concentrazione reddituale disomogenea e prevalentemente collocata nelle fasce medio-basse	Polarizzazione reddituale e redditi medi inferiori rispetto alle aree centrali	Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli
		Posizione strategica del lotto	Scarsa identità urbana	Presenza di aree da trasformare o per servizi non ancora attuate	Vincoli normativi e burocratici: necessità varianti urbanistiche e coordinamento con stakeholders

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
POLITICA	Pianificazione urbanistica	Disponibilità di ampie superfici		Rigenerazione urbana e ambientale	
				Possibilità varianti urbanistiche per ottimizzare mix funzionale	
				Proposta di espansione del parco della Pellerina sull'area ex ThyssenKrupp	
	Procedure		Complessità di coordinamento per sviluppo di riconversione dell'area		Prolungamento tempi sviluppo per procedure complesse
	Progetti pubblici/privati	Progetto Torino Cambia: interventi PNRR per riqualificazione ambientale, efficientamento, mobilità dolce		Progetto di realizzazione del nuovo polo ospedaliero di Torino Nord Pellerina	

PUNTI DI FORZA
DORA



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

D26 - Pozzo Strada (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
3500	1550	-	1800	1450

D25 - Aeronautica - Lesna (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2950	1150	500	1350	1200

D19 - Mirafiori Nord (periferico)
Valore massimo di mercato (€/mq) - 2° Semestre 2024

R	C	P	T	PA
2500	1000	-	1350	1100

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

AT.11 - Regina Margherita

SOCIALE

Discreta distribuzione di istituzioni educative:
10 istituti scolastici di ogni ordine e grado

Buona dotazione di servizi pubblici

- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Asili nidi
- Impianti sportivi
- Caserma dei pompieri

TECNOLOGIA

- Assi infrastrutturali di collegamento strategico con la Città e i comuni limitrofi (assi stradali di scorrimento, accesso a Raccordi autostradali)
- Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana
- Buona dotazione di piste ciclabili
- Centro idroelettrica MiniHydro Pellerina

AMBIENTE

- Prossimità a spazi verdi, per sport e tempo libero
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica evidenziati da PPR: Castello di Lucento
- Elementi del sistema di testimonianze storiche del territorio rurale evidenziati da PPR (Cascina La Marchesa, Cascina Pellerina)
- Elemento di rilevanza paesaggistica evidenziati da PPR
- Presenza diffusa di viali alberati
- Fiume Dora Riparia e bacini artificiali
- Presenza di aree agricole

ECONOMIA

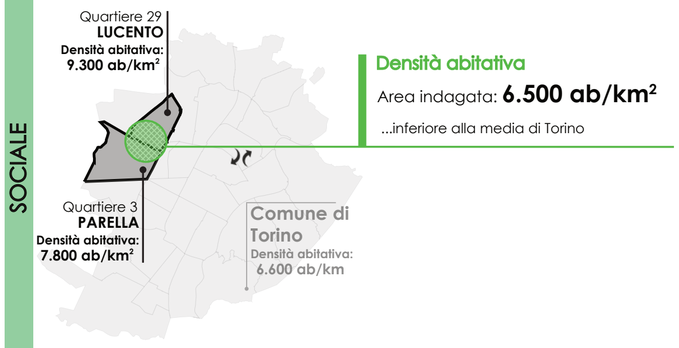
- Presenza di poli attrattori di tipo economico, ambientale e ricreativo (Cluster industriale, Parco della Pellerina)
- Cluster industriale attivo
- Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)
- Presenza di mercati rionali per il commercio di prossimità (mercato di Corso Cincinnato)
- Presenza di area spettacoli viaggianti

POLITICA

- Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")

SOCIALE

Contenuta densità abitativa



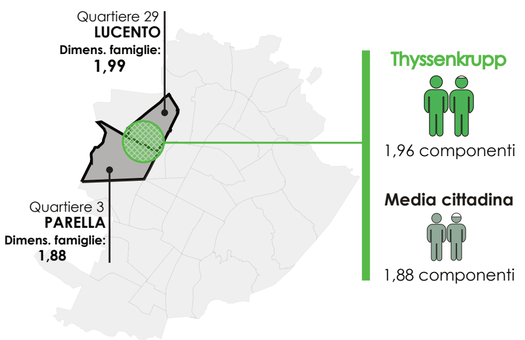
Densità abitativa

Area indagata: **6.500 ab/km²**

...inferiore alla media di Torino

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Famiglie con dimensioni poco superiori alla media cittadina



Thyssenkrupp

1,96 componenti

Media cittadina

1,88 componenti

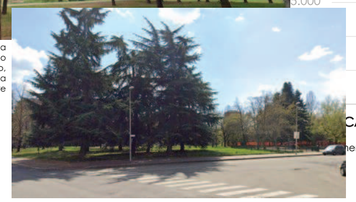
Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

AMBIENTE

Densità di alberature di notevole altezza

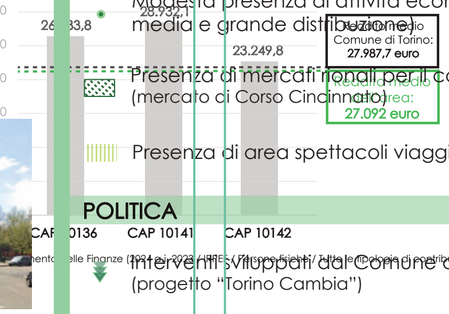


Parco della Pellerina e giardino pubblico in Via Parenzo, angolo Via della Torre



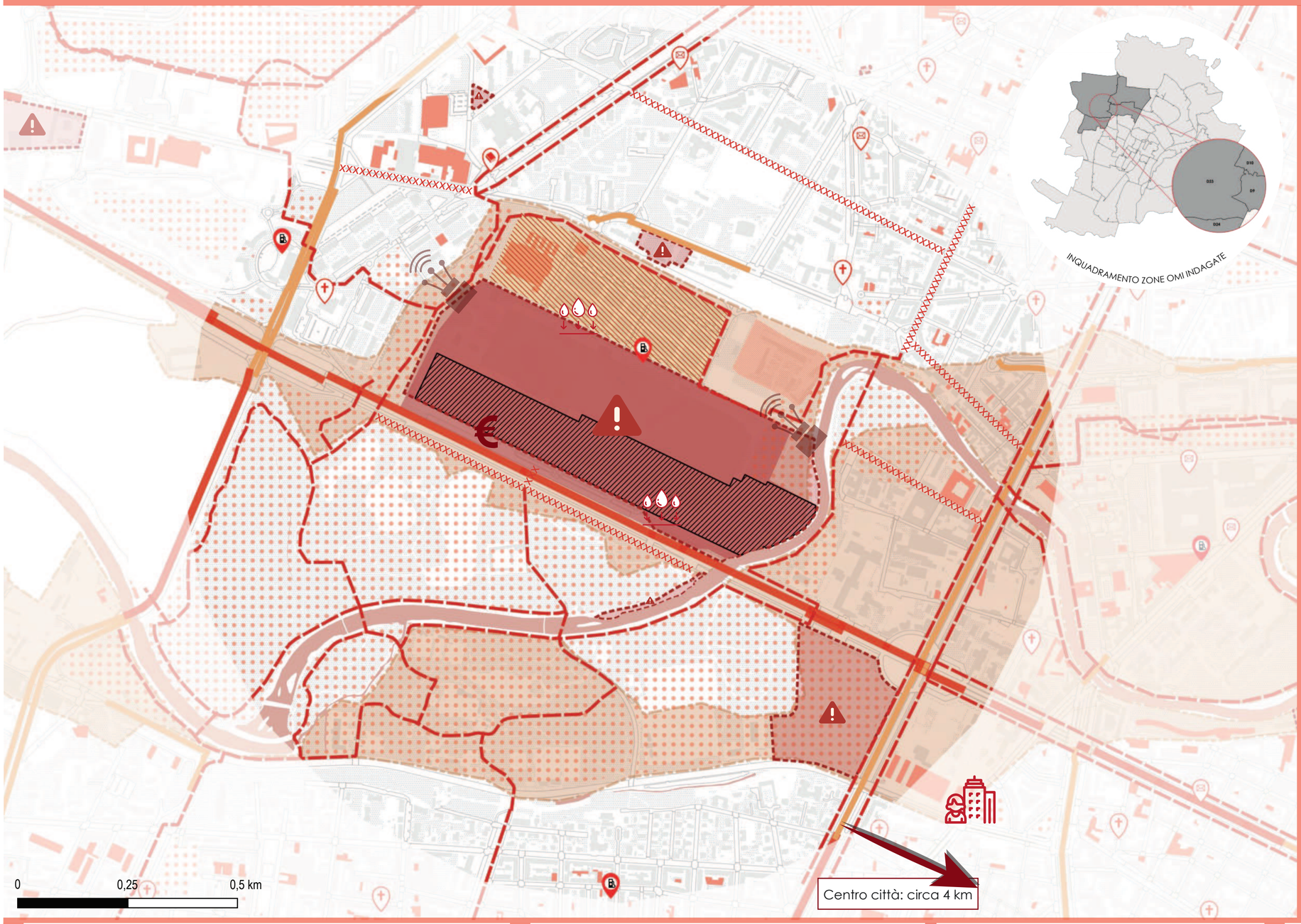
ECONOMIA

Reddito medio per CAP



Fonte: Agenzia delle Finanze (2024 - i 2023 UNRES (Persone fisiche) Tutte le categorie di contribuenti)

PUNTI DI DEBOLEZZA
DORA



Legenda

AT.11 - Regina Margherita

SOCIALE

- Limitata presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni
- Limitata offerta culturale
- Limitata dotazione di servizi pubblici

TECNOLOGIA

- Lontananza e scarsa accessibilità con il centro città
- Rete ciclopedonale poco sviluppata
- Scarsa presenza di stazioni di ricarica per veicoli elettrici

Traffico veicolare mediamente intenso soprattutto su Corso Regina e Via Pietro Cossa
- 10000 - 20000 veic/giorno
- > 20000 veic/giorno

- Assenza di copertura con fibra ottica nel lotto
- Ampio complesso industriale dismesso

AMBIENTE

- Stato complessivo Dora non buono
- Area in Reticolo Principale fasciato (rischio alluvionale) e in prossimità fascia C
- Aree verdi diffuse ma poco presidiate
- Presenza di aree sottoposte a procedimento di bonifica

ECONOMIA

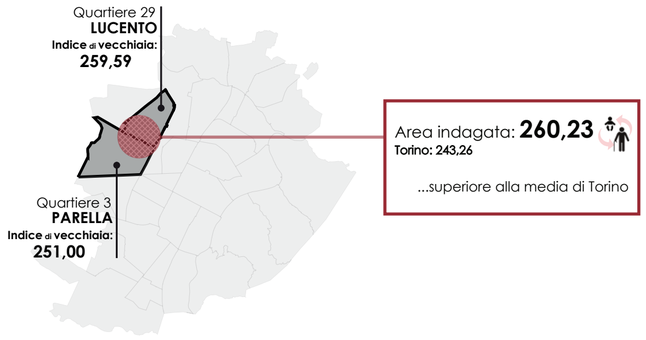
- Discontinuità tessuto commerciale e persistenza micro-attività produttive marginali
- Costi di trasformazione elevati: investimenti significativi richiesti per la riconversione dell'area industriale

POLITICA

- Presenza di barriere fisiche (recinzioni, edifici dismessi) che ostacolano la permeabilità urbana.
- Scarsa identità urbana

SOCIALE

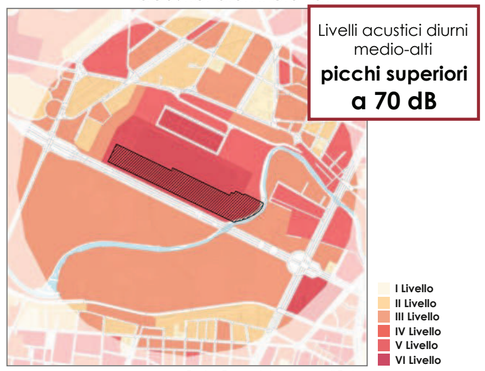
Indice di vecchiaia superiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

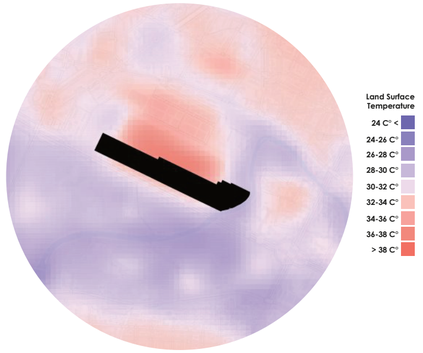
AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-VI (industria) e livelli acustici diurni elevati



Fonte: Geoportale comune di Torino

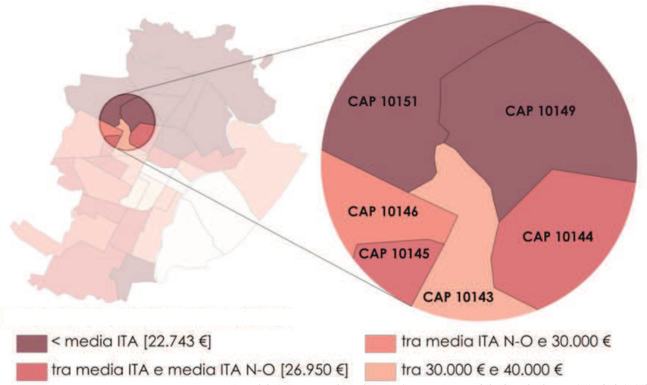
Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medio-elevati intorno ai 30°



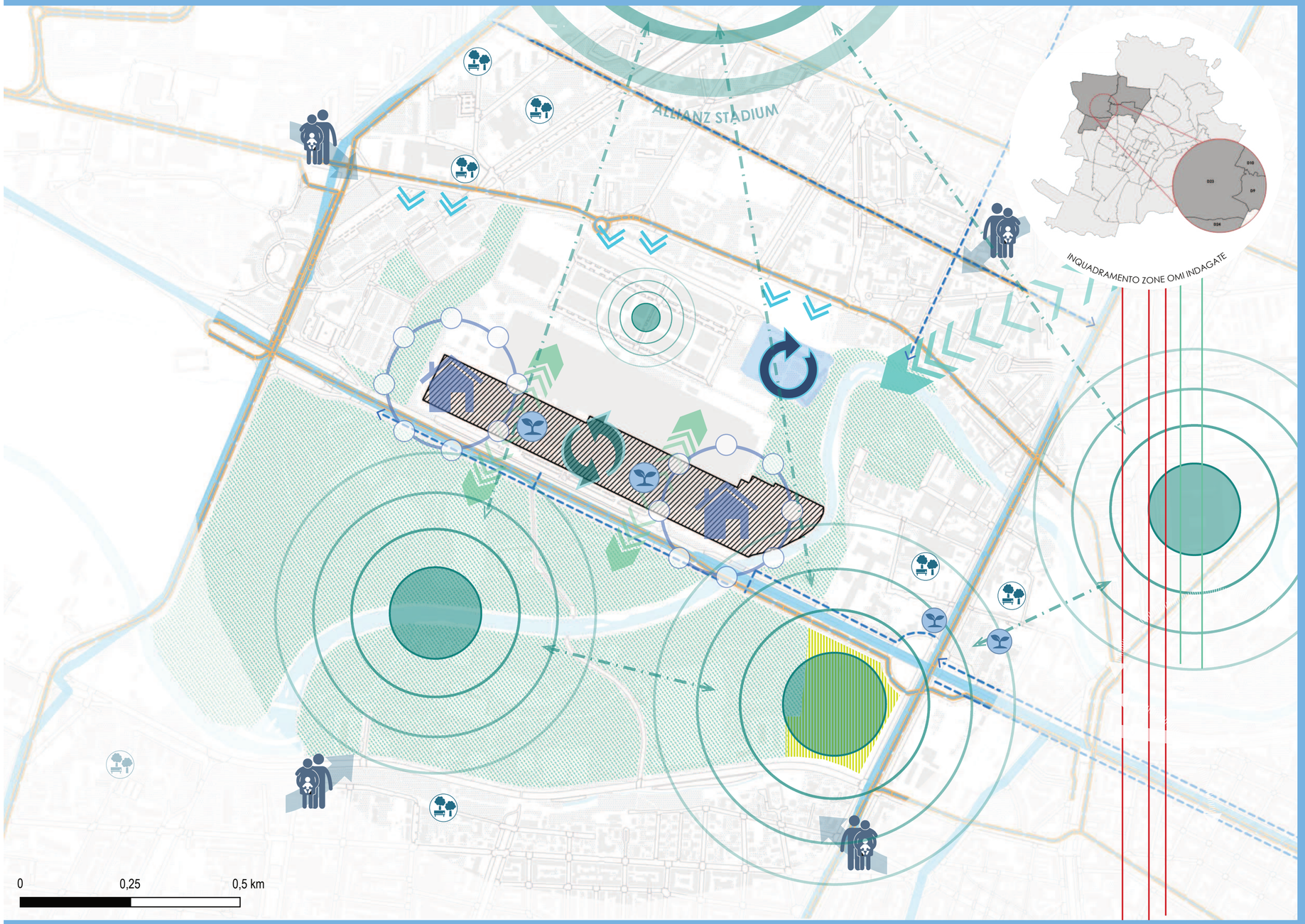
Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

Concentrazione reddituale di fasce medio basse



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)



Legenda

AT 11 - Regina Margherita

SOCIALE

Aumento attrattività per nuclei familiari giovani

Nuovo polo ospedaliero

TECNOLOGIA

Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti

Estensione del sistema di teleriscaldamento e della fibra ottica

Potenziamento del TPL

AMBIENTE

Valorizzazione del Castello di Lucento

Incremento di infrastrutture, aree verdi, Nature Based Solutions, e aree permeabili creando luoghi di incontro, cambio e attrattività per la collettività

Nuove aree per spazi pubblici, gioco, sport, incontro e scambio (previsioni PRG)

ECONOMIA

Polarità urbane: Allianz Stadium, Nuovo polo ospedaliero, Centro Piero della Francesca, cluster industriale, Parco della Pellerina

Sviluppo servizi di prossimità

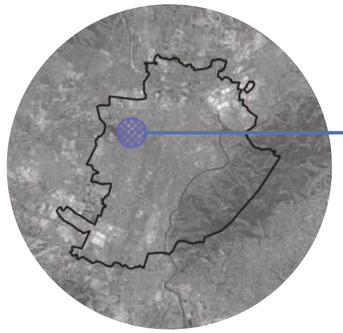
POLITICA

Rigenerazione urbana e ambientale

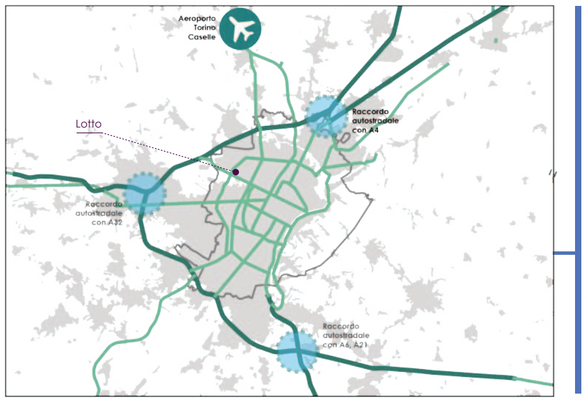
Ricucitura urbana in sinergia con il verde esistente

TECNOLOGIA

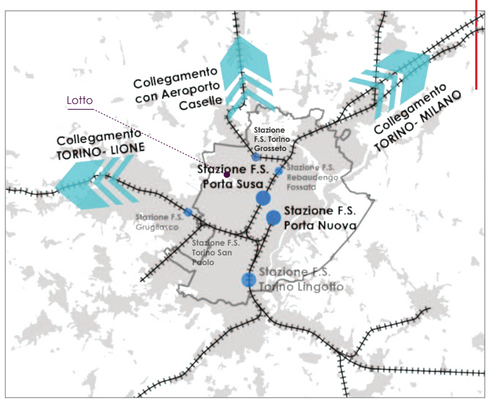
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



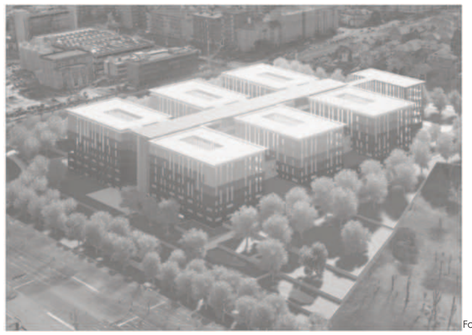
Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



I progetti in corso nell'intorno del Lotto: il nuovo polo ospedaliero Pellerina



Un nuovo ospedale per Torino Nord

Il progetto prevede la realizzazione di circa 500 posti letto e dovrebbe ospitare anche un hub materno-infantile

Fonte: "Ospedale Pellerina, progetto da 345 milioni", La Stampa



Legenda

AT.11 - Regina Margherita

SOCIALE

Rischio area "dormitorio" a causa della limitata presenza di servizi ed attività serali nell'area: vocazione residenziale

TECNOLOGIA

Presenza di edifici con scarsa manutenzione

AMBIENTE

Incremento traffico e inquinamento per insediamento nuove funzioni

Degrado ambientale e idrico per mancata gestione dei corsi d'acqua

Rischio alluvione elevato nell'area del luogo Dora e rischio molto elevato concentrato nel Parco della Pellerina

Possibile aumento dei costi e complicazioni nella realizzazione della riqualificazione per bonifica dei siti contaminati

Mancata manutenzione verde compromette qualità

Mancato sviluppo e valorizzazione del sistema paesaggistico, turistico e fruitivo dell'area

ECONOMIA

Concorrenza con altri poli cittadini (ex Westinghouse, Lingotto, Porta Susa)

Scarsa atrattività per bassi valori immobiliari

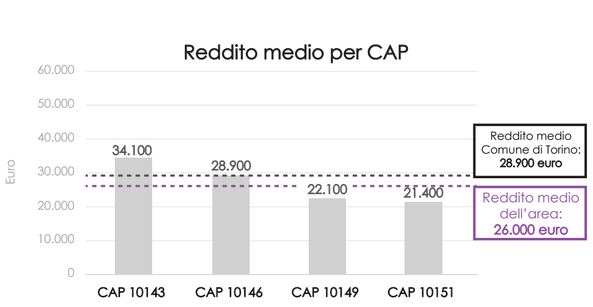
POLITICA

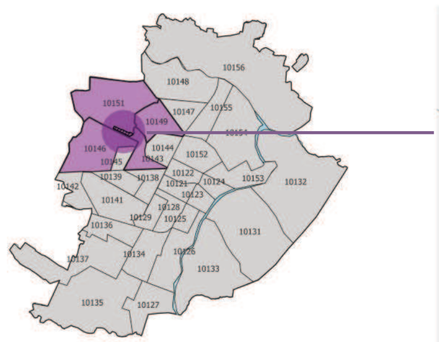
Prolungamento tempi di sviluppo per procedure complesse

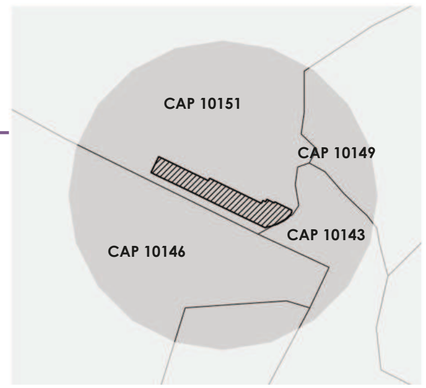
Vincoli normativi prolungano tempi sviluppo

ECONOMIA

Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli



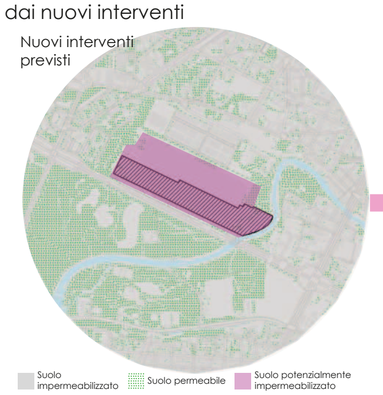




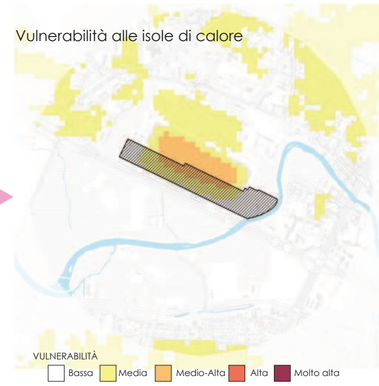
Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale - AT.11 REGINA MARGHERITA
Scenario inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Norme e strumenti	Misure di mitigazione	Misure di compensazione	Monitoraggio
Effetti sulla qualità dell'acqua				
Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico				
Vulnerabilità per rischio climatico				
Effetti sul suolo				
Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità				
Effetti sul paesaggio e sui beni culturali				
Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo				
Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano				
Effetti sul sistema di mobilità				

Matrice coassiale - AT.11 REGINA MARGHERITA
Scenario tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.11 REGINA MARGHERITA
Scenario strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

13. M.AR.DI.CHI

12. CIMAROSA

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

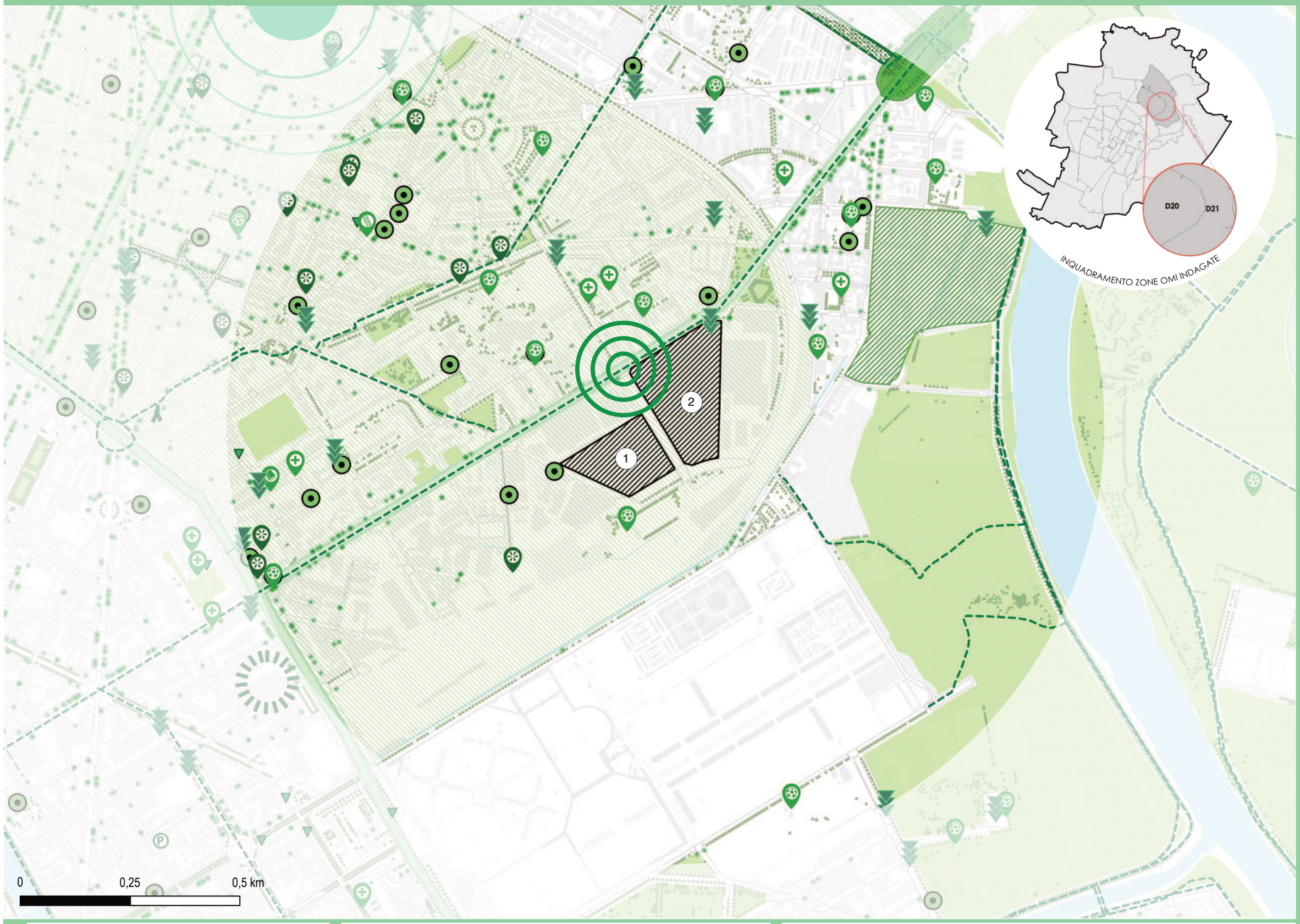
Matrice analisi SWOT - AT.12 CIMAROSA; AT.13 M.AR.DI.CHI

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura	Presenza del Cinema-Teatro Monterosa che ospita diversi eventi ed iniziative culturali;	Scarsa presenza di luoghi strutturati di aggregazione (biblioteche, teatri, musei)	Realizzazione del progetto di trasformazione della Manifattura Tabacchi che prevede la realizzazione di un nuovo Polo Archivistico e Culturale;	
		Presenza di una delle quattro biblioteche della Circoscrizione 6 (Biblioteca Primo Levi) che ospita spazi fruibili per gli studenti;		Finanziamenti PNRR (Torino Cambia) per la riqualificazione di aree scolastiche favoriscono l'accessibilità culturale e educativa	
		Mercatino d'antiquariato di Piazza Abba ogni quarta domenica del mese capace di rendere la porzione dell'area di analisi interessata più viva e attrattiva;			
		Area ricca di opere di arte urbana (8/13) del progetto "B Art - Arte in Barriera".			
	Demografia	Indice di vecchiaia (226,54) inferiore alla media cittadina (243,26)	Elevata densità abitativa (8.700 ab/km^2) rispetto alla media cittadina (6.600 ab/km^2)		Stigmatizzazione dovuta ai problemi di sicurezza e alle conseguenti narrazioni mediatiche negative (Martone et al, 2025);
		Nuceli familiari di modeste dimensioni (1,97) superiori alla media cittadina (1,88)			
		Alta percentuale di popolazione straniera (21,77%), indica un buon mix culturale			
	Housing		Alloggi popolari caratterizzati da classi energetiche basse (Urban Lab (2018), APE; comportando costi gestionali elevati e scarsa sostenibilità		Rischio di gentrificazione ed espulsione delle fasce economicamente più vulnerabili della popolazione a causa delle trasformazioni urbane riconducibili ai progetti localizzati nell'area;
	Servizi	Vicinanza all'Ospedale San Giovanni Bosco assicura accessibilità a prestazioni sanitarie specialistiche per i residenti	Assenza di sede ASL comporta lacune nella comunicazione pubblica e accesso ai servizi amministrativi	Elevata possibilità di inserimento di nuove aree a servizi grazie alla realizzazione delle trasformazioni previste attualmente dal PRG (es. Parco lineare lungo il Trincerone);	
		Buona presenza nell'area di studio di strutture socio assistenziali e sanitarie rispetto la Circoscrizione 6;		Realizzazione del progetto di trasformazione della Manifattura Tabacchi che prevede la realizzazione di aule e spazi per il Politecnico di Torino;	
		Offerta diversificata di strutture sportive (palazzetto Moncrivello, numerose bocciofile, piscina scolastica e schermistica, parco della Colletta)		Finanziamenti PNRR (Torino Cambia) per interventi di riqualificazione di edifici pubblici (scuole, biblioteche) migliorano la qualità dell'offerta educativa	
		Presenza della Residenza Universitaria Camplus Torino Regio Parco, attrattiva per studenti e contribuisce alla vitalità dell'area			
		Buona distribuzione di scuole di tutti i gradi			
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Presenza dell'arteria stradale di via Bologna che consente spostamenti in ingresso e in uscita rispetto la città di Torino	Elevati livelli di traffico veicolare lungo gli assi di scorrimento principali di via Bologna e Corso Regio Parco (BDTRE)	Vicinanza dell'area di studio con l'ingresso della Tangenziale A55 e Autostrada A4 Torino-Milano;	Mancanza di sufficienti fondi per la realizzazione della Linea Metropolitana 2 (OTI Piemonte) rischia di ritardare o compromettere l'infrastruttura strategica
		Vicinanza all'ingresso della Tangenziale A55 e Autostrada A4 Torino-Milano facilita i collegamenti territoriali e regionali	Area non servita dalla rete di teleriscaldamento		
			Livelli sonori elevati registrati lungo l'asse di via Bologna (ARPA Piemonte);	Interventi sulla rete ciclabile finanziati da PNRR (Torino Cambia) potrebbero favorire la mobilità dolce e sostenibile	
			Mancanza di connessione e interruzione di alcune piste ciclabili in ambito urbano lungo le strade urbane di quartiere compromettono la continuità della rete ciclabile	Progetto della nuova Linea Metropolitana 2 di Torino promette significativo miglioramento della connettività trasportistica territoriale	
	Mobilità	Vicinanza a Piazza Sofia, importante snodo per il trasporto pubblico locale e per la mobilità privata	Assenza di stazione metro 1 nelle immediate vicinanze limita l'accessibilità al sistema metropolitano veloce		
		Presenza di tre stazioni bike sharing e quattro punti di ricarica per veicoli elettrici che supportano la mobilità sostenibile		Progetto della nuova Linea Metropolitana 2 di Torino;	
		Fruibilità dell'area garantita dalla vicinanza a elementi della rete per la mobilità dolce e dalla presenza di numerosi punti di accesso alla rete del trasporto pubblico locale, sia con collegamenti urbani che extraurbani	Assenza di vicinanza a stazioni ferroviarie regionali limita la connettività ai territori circostanti	Progetto della nuova Linea Metropolitana 2 di Torino genererà significativi effetti di accessibilità e riqualificazione urbana nell'area	
		Vicinanza a elementi della rete ciclabile lungo il Fiume Po, favorisce la connessione tramite la mobilità dolce		Finanziamenti PNRR (Torino Cambia) per interventi sulla rete ciclabile migliorano la connettività e la sicurezza dei percorsi dolci	
	Edifici	Presenza all'interno dell'area di studio dell'importante sito storico della Manifattura Tabacchi	Complesso dell'Ex Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica ed ex Lanificio Fratelli Piacenza caratterizzato da una pregevole architettura industriale di inizio Novecento in stato di abbadono e degrado	Interventi di riqualificazione di edifici pubblici nell'ambito del programma "Torino Cambia" migliorano la qualità edilizia e infrastrutturale	
		Complesso dell'Ex Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica ed ex Lanificio Fratelli Piacenza rappresentano pregevoli esempi di architettura industriale di inizio Novecento	Area dei magazzini del Genio Militare in avanzato stato di abbandono e degrado, creando vuoti urbani e elementi visivamente negativi nel paesaggio		

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
			Prevalenza di edifici, sia di edilizia pubblica che privata, caratterizzati da basse classi energetiche (APE)	Progetto di trasformazione della Manifattura Tabacchi consente rigenerazione di un polo storico-culturale di rilievo metropolitano	
AMBIENTE	Aria e clima		Vicinanza alla stazione di rilevamento Rebaudengo, con valori di inquinanti registrati (NOx, PM10, CO) maggiori rispetto ai valori registrati nelle altre stazioni presenti sul territorio torinese. (ARPA Piemonte);		
			Classificazione acustica medio-alta in corrispondenza dei principali assi stradali, indicando inquinamento acustico diffuso e persistente		
	Sostenibilità		Prevalenza di edifici con basse classi energetiche che indica scarso livello di sostenibilità costruttiva e gestionale		Persistenza di inquinamento atmosferico e acustico potrebbe limitare l'efficacia degli interventi di sostenibilità urbana
	Suolo e rifiuti		Presenza di siti inquinati nei pressi delle aree spondali del torrente Stura di Lanzo (Asco) comporta potenziale contaminazione del suolo; Vegetazione incontrollata e in degrado lungo il Trincerone implica assenza di interventi di bonifica e manutenzione del suolo	Applicabilità dell'agevolazione fiscale Superbonus al 65% incentiva retrofit energetico e transizione verso edilizia sostenibile	Rischio aumento fenomeno isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi
	Paesaggio	Presenza rilevante di giardini pubblici, specie a Nord di Via Bologna, e di Parchi Urbani: Parco della Confluenza e Parco Colletta;	Area dei magazzini del Genio Militare in avanzato stato di abbandono crea vuoti urbani e compromette la continuità paesaggistica	Revisione del Piano d'Area del Parco Naturale del Po Piemontese incentiva interventi di rigenerazione di aree degradate e dismesse lungo le fasce fluviali	
		Presenza di aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004)			
	Infrastrutture verdi e blu	Grande presenza di alberate nei pressi dei giardini e dei parchi pubblici e lungo i principali assi viari, tra cui Via Bologna, Corso Taranto e Via Botticelli (che incrociano Piazza Sofia);	Vegetazione incontrollata e in stato di degrado lungo l'asse ferroviario dismesso del Trincerone;		
		Vicinanza ad un grande parco urbano (Parco Colletta)	Stato delle acque superficiali della rete idrografica classificato "Non Buono", fatta eccezione per un tratto della Stura di Lanzo (ARPA Piemonte), indicando inquinamento idrico	Progetto del Parco lineare lungo il Trincerone;	Rischio idraulico e idrogeologico particolarmente rilevante nelle aree che ricadono nelle Fasce PAI A e B;
			Presenza di siti inquinati nei pressi delle sponde del torrente Stura di Lanzo (Asco) ed Ex Scalo Vanchiglia (Comune di Torino, 2024)	Progettualità di impianti sportivi nell'area protetta del Parco del Meisino (Torino Cambia) favorisce uso ricreativo della rete ecologica	Progettualità di impianti sportivi nell'area protetta del Parco del Meisino (Torino Cambia);
				Contratto di fiume del bacino della Stura di Lanzo favorisce interventi di rigenerazione e miglioramento della qualità idrico-ecologica	
ECONOMIA	Attività economiche	Buona distribuzione di attività commerciali (edicole, commercio in sede fissa, tre agenzie viaggio, dodici agenzie affari) favorisce la dinamica commerciale locale	Assenza di grandi e medie strutture commerciali (presenti solo 15 medie strutture di vendita) limita l'attrattività della zona per consumatori che cercano offerta diversificata	Trasformazioni urbane previste attirano operatori economici specializzati e generano nuove opportunità occupazionali	
		Presenza dei mercati rionali di Corso Taranto e Piazza Foroni che si svolgono durante i giorni lavorativi, generando vivacità commerciale e coesione sociale	Assenza di grandi multinazionali e presenti solo quattro multinazionali minori comporta ridotta capacità di generazione di occupazione specializzata e redditi elevati	Trasformazione della Manifattura Tabacchi in Polo Archivistico e Culturale genera opportunità per nuove attività commerciali e servizi complementari	
	Investimenti	Ampia possibilità di accesso al mercato immobiliare dati i bassi valori della zona OMI (D20) in cui ricade l'area di studio (Agenzia delle Entrate);	Mancanza di risorse economiche sufficienti per la realizzazione delle trasformazioni previste comporta rischi di incompiutezza progettuale	Realizzazione della Linea Metropolitana 2 attirerà nuovi operatori economici e genererà domanda per servizi specializzati nelle prossimità delle stazioni	Inattuazione delle ZUT e ATS del PRG vigente comporta rischi di mancata realizzazione delle dotazioni e degli spazi pubblici previsti
	Mercato Immobiliare		Stigmatizzazione dell'area dovuta a problemi di sicurezza percepita potrebbe comprimere la domanda immobiliare e mantenere bassi i prezzi		Rischio di gentrificazione e conseguente espulsione delle fasce economicamente vulnerabili a causa delle trasformazioni urbane localizzate nell'area
	Reddito e occupazione		Reddito complessivo tra i più bassi rispetto ai CAP del Comune di Torino, di molto inferiore alla media comunale (aperTO)	Trasformazioni urbane previste (Manifattura Tabacchi, Parco lineare Trincerone, Linea Metro 2) genereranno rivalutazione immobiliare dell'area	Possibile aumento dei valori immobiliari dell'area in analisi per le trasformazioni previste per il progetto della Linea Metropolitana 2
POLITICA	Pianificazione urbanistica		ZUT non attuate del PRG vigente generano vuoti urbani e mancata realizzazione delle dotazioni pubbliche previste		Vincoli di inedicabilità nel raggio di 200 metri di distanza dal perimetro del Cimitero Monumentale (REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265, art.338).
			Inattuazione delle ATS con conseguente non realizzazione delle dotazioni e degli spazi pubblici per i cittadini comporta deficit di servizi e spazi pubblici		
	Procedure amministrative		Frammentarietà normativa derivante da centinaia di varianti al PRG del 1995 complica i processi autorizzativi e rallenterebbe progetti di trasformazione		Necessità di coordinamento con ente parco (Piano d'Area Po Piemontese) e vincoli paesaggistici aumenta complessità procedurale e allungamento dei tempi
		Interventi di riqualificazione di alcuni edifici pubblici (scuole, biblioteche, edilizia residenziale) nell'ambito del programma "Torino Cambia";		Progetto nell'area dell'ex Scalo Vanchiglia attraverso Piano Particolareggiato, per il recupero e la trasformazione dell'area.	Mancanza di sufficienti fondi per la realizzazione della Linea Metropolitana 2 (OTI Piemonte) rischia di compromettere il progetto infrastrutturale strategico

SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
Progetti pubblici/privati	Progetto nell'area dell'ex Scalo Vanchiglia attraverso Piano Particolareggiato favorisce rigenerazione di aree strategiche contigue			
	Progetto del Parco lineare lungo il Trincerone come rigenerazione ecologica e paesaggistica dell'asse ferroviario dismesso			

PUNTI DI FORZA
REBAUDENGO REGIO PARCO



Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 12 - Cimarosa
2. AT 13 - M.Ar.Di.Chi

SOCIALE

- Presenza del "Cinema-Teatro Monterosa": luogo di aggregazione culturale
- Biblioteca Primo Levi: polo culturale che promuove inclusione civica e partecipazione comunitaria
- Mercato di Piazza Abba
- Opere di arte urbana che valorizzano il patrimonio culturale e rafforzano l'identità visiva del territorio
- Vicinanza all'Ospedale San Giovanni Bosco
- Presenza diffusa di strutture socio-assistenziali
- Offerta diversificata di strutture sportive
- Buona distribuzione di scuole di tutti i gradi
- Residenza Universitaria Camplus Torino Regio Parco

TECNOLOGIA

- Dotazione di piste ciclabili e percorsi promiscui bici-vetture
- Assi infrastrutturali di collegamento strategico con la Città e i comuni limitrofi (assi stradali di scorrimento, accesso a raccordi autostradali)
- Piazza Sofia: importante snodo per il TPL e la mobilità privata
- Buona dotazione di stazioni di bike sharing e colonnine di ricarica elettrica
- Sito storico della Manifattura Tabacchi
- Complesso dell'Ex Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica ed Ex Lanificio Fratelli Piacenza

AMBIENTE

- Buona dotazione di spazi verdi
- Grande presenza di alberate

ECONOMIA

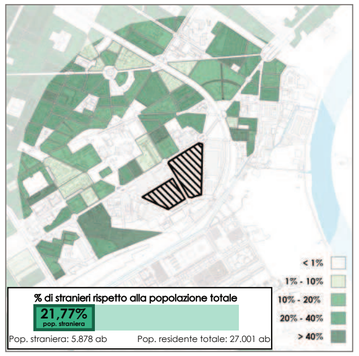
- Ampia possibilità di accesso al mercato immobiliare dati i bassi valori della zona OMI (D20)
- Buona distribuzione di attività economiche commerciali

POLITICA

- Interventi di riqualificazione di alcuni edifici pubblici nell'ambito del programma "Torino Cambia"

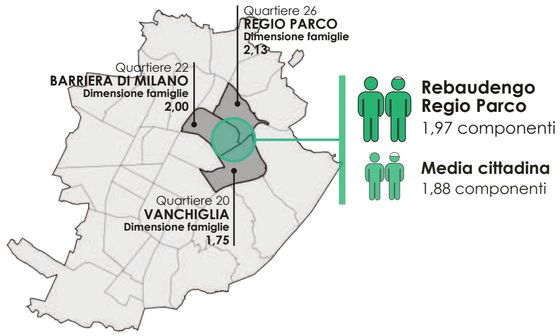
SOCIALE

Percentuale di popolazione straniera superiore alla media cittadina



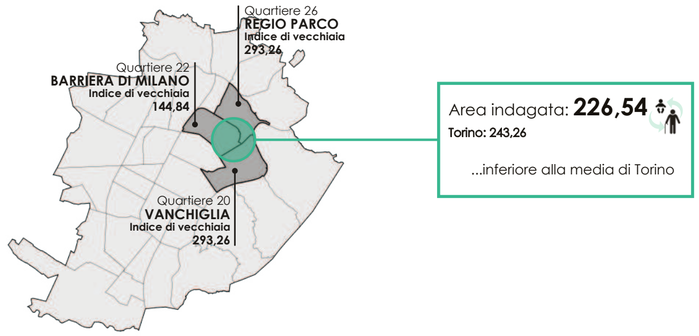
Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Nuclei familiari di modeste dimensioni (superiori alla media cittadina)



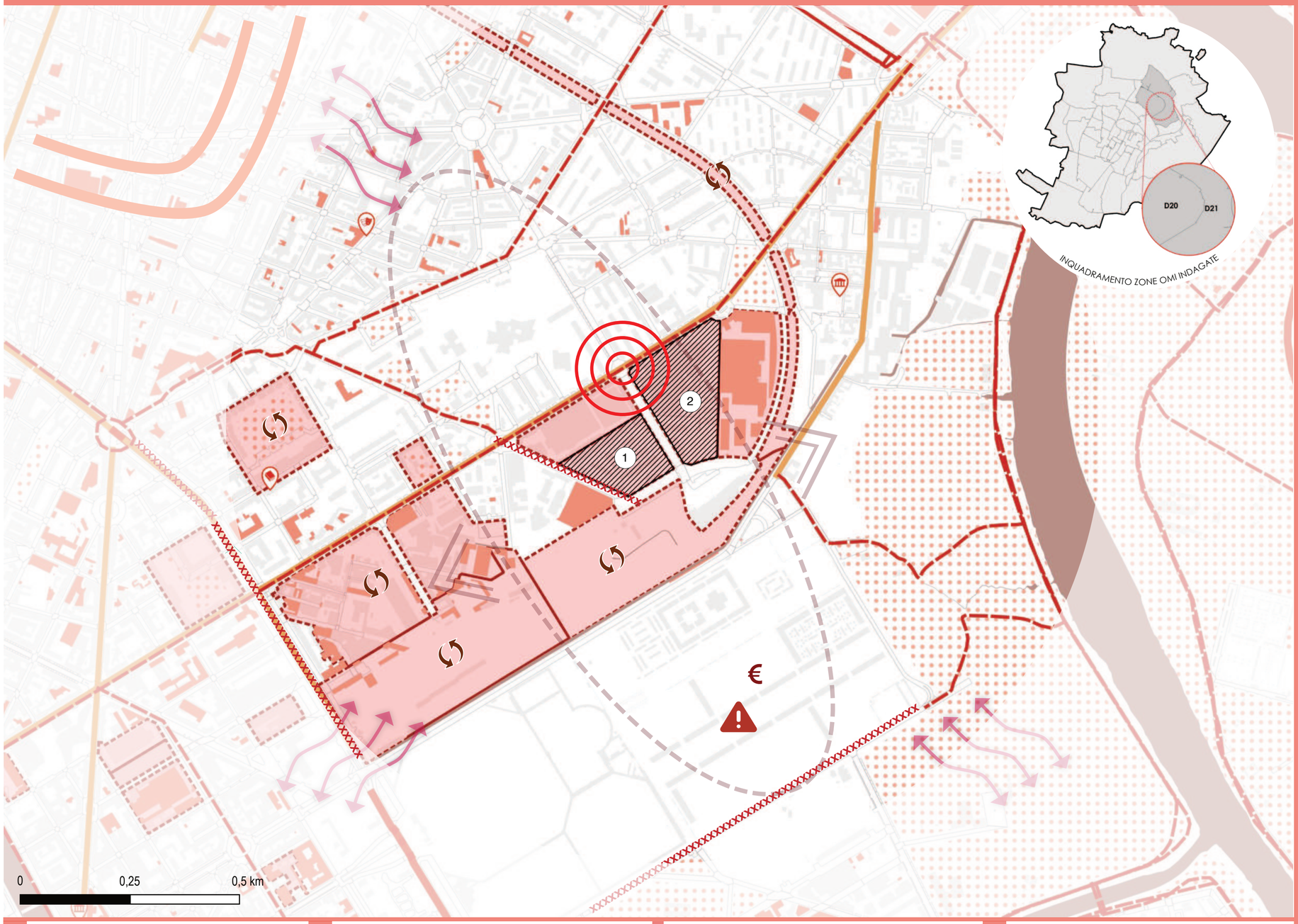
Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Indice di vecchiaia inferiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

PUNTI DI DEBOLEZZA
REBAUDENGO REGIO PARCO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 12 - Cimarosa
2. AT 13 - M.Ar.Di.Chi

SOCIALE

Scarsa presenza di luoghi strutturati di aggregazione:

- Biblioteche
- Teatri
- Musei

TECNOLOGIA

Traffico veicolare mediamente intenso su via Bologna e c.so Regio Parco

- 10000 - 20000 veic/giorno
- > 20000 veic/giorno

- Rete ciclopedonale poco sviluppata e/o frammentata
- Limitata accessibilità al sistema metropolitano e ferroviario
- Comparto residenziale caratterizzato da bassi classi energetiche
- Complesso dell'Ex Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica ed Ex Lanificio Fratelli Piacenza in stato di abbandono
- Area non servita dalla rete di teleriscaldamento

AMBIENTE

- Stato delle acque superficiali della rete idrografica classificato "Non buono"
- NO_2 oltre i limiti OMS nell'area sita in prossimità di Piazza Rebaudengo
- Vegetazione incontrollata e frammentazione delle aree verdi

ECONOMIA

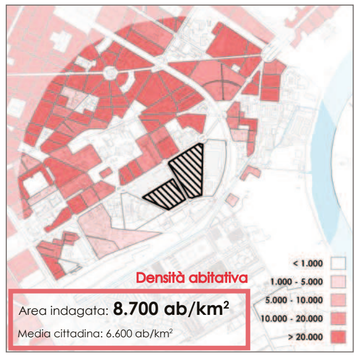
- Mancanza di risorse economiche per la realizzazione delle trasformazioni progettuali
- Discontinuità tessuto commerciale e persistenza micro-attività produttive marginali

POLITICA

- ZUT non attuate del PRG vigente che generano vuoti urbani

SOCIALE

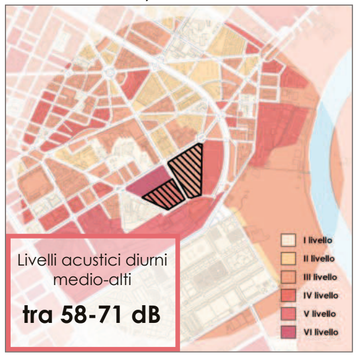
Elevata densità abitativa



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

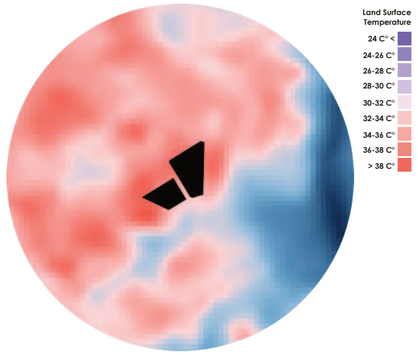
AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-IV (intensa attività umana)e livelli acustici diurni elevati



Fonte: Geoportale Comune di Torino

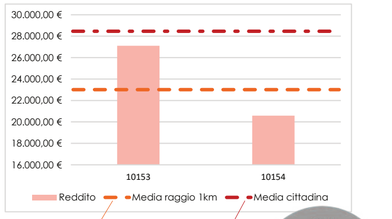
Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medio-elevati intorno ai 30°



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

Struttura reddituale debole e poco diversificata



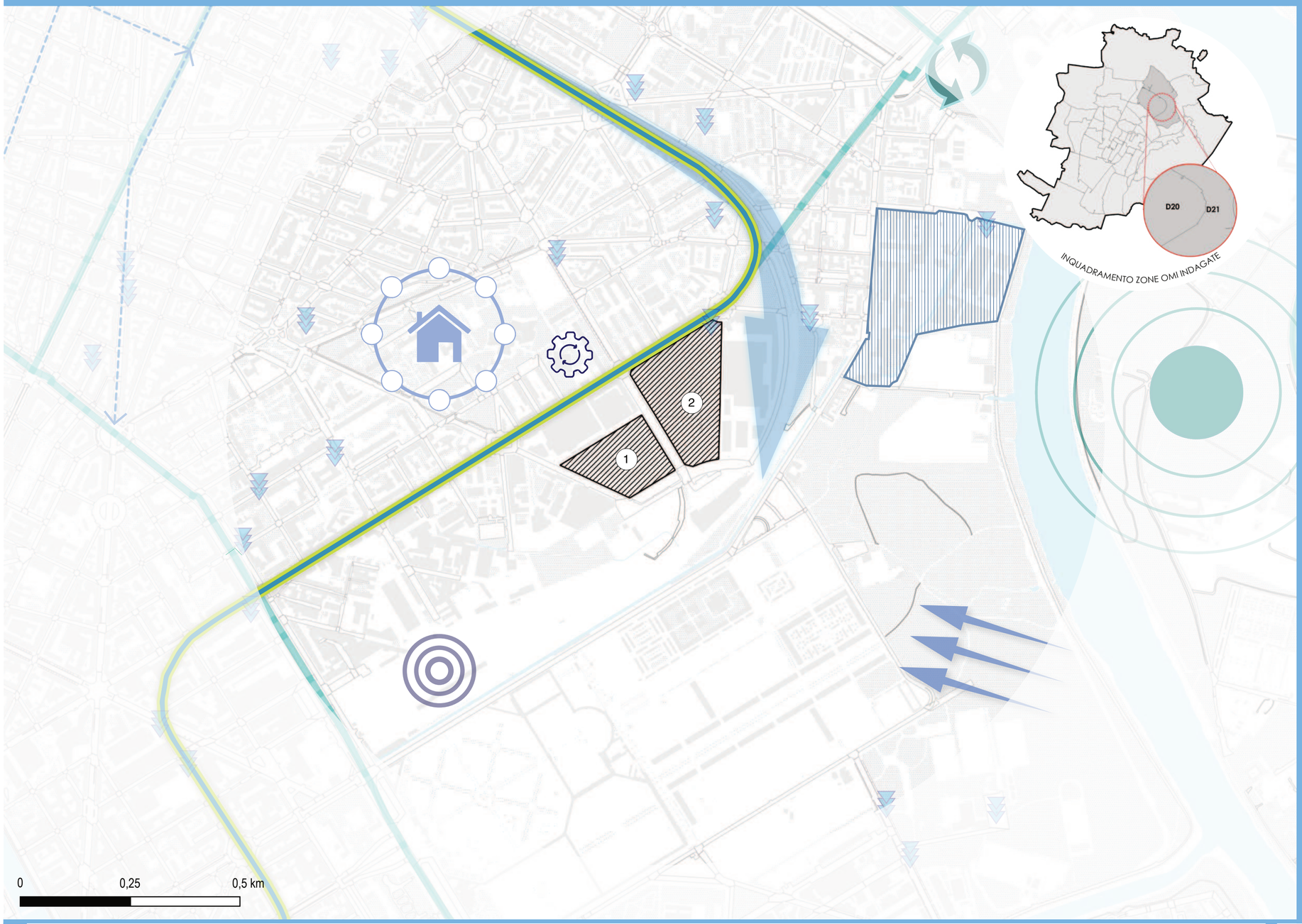
Reddito medio dell'area: 23.000 euro

Reddito medio Comune di Torino: 28.900 euro



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

OPPORTUNITA'
REBAUDENGO REGIO PARCO



Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 12 - Cimarosa
2. AT 13 - M.Ar.Di.Chi

SOCIALE

- Progetto di trasformazione della Manifattura Tabacchi
- Interventi di riqualificazione di edifici pubblici in grado di migliorare la qualità dell'offerta educativa
- Inserimento di nuove aree a servizi grazie alla relazzazione delle trasformazioni previste dal PRG

TECNOLOGIA

- Progetto della nuova Linea Metropolitana 2 di Torino
- Collegamenti con i principali nodi locali e sovralocali

AMBIENTE

- Progetto del Parco lineare lungo il Trincerone
- Progettualità di impianti sportivi nell'area protetta del Parco del Meisino
- Interventi di rigenerazione di aree degradate e dismesse lungo le fasce fluviali

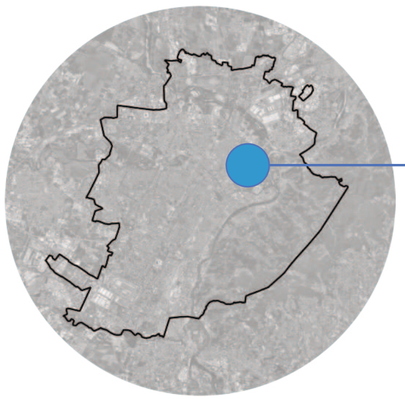
ECONOMIA

- Attrazione di operatori economici specializzati
- Trasformazioni urbane previste in grado di generare processi di rivalutazione immobiliare dell'area

POLITICA

- Piano Particolareggiato per la rigenerazione e la trasformazione dell'area dell'Ex Scalo Vanchiglia

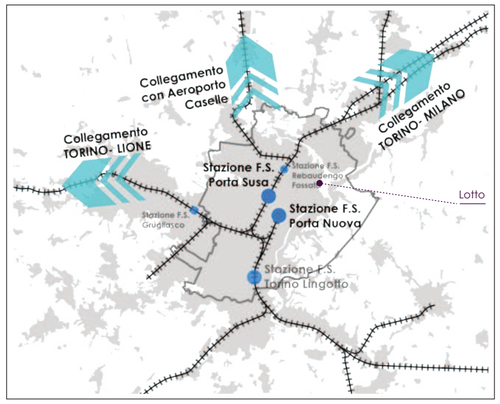
TECNOLOGIA



Sistema viario: elementi strategici



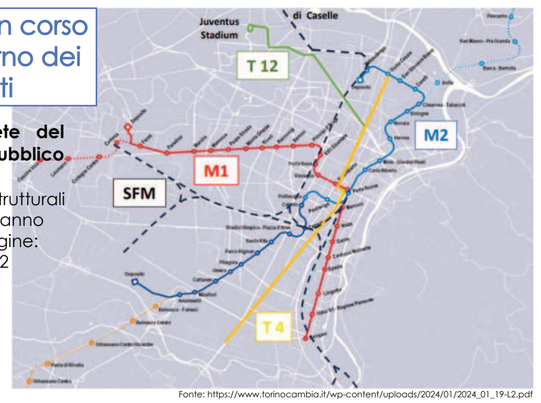
Sistema ferroviario: elementi strategici



Progetti in corso nell'intorno dei Lotti

La futura rete del trasporto pubblico di Torino

Progetti infrastrutturali che interesseranno l'area di indagine:
- Linea Metro 2



Fonte: https://www.torinocambia.it/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_19-L2.pdf

MINACCE
REBAUDENGO REGIO PARCO



Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 12 - Cimarosa
2. AT 13 - M.Ar.Di.Chi

SOCIALE

- Rischio di trasformazione in area dormitorio per carenza di servizi e attività serali
- Potenziale processo di gentrificazione

TECNOLOGIA

- Presenza di edifici con scarsa manutenzione
- Flussi veicolari veloci che minacciano la sicurezza pedonale
- Prolungamento dei tempi di realizzazione della Linea 2

AMBIENTE

- Rischio alluvione elevato concentrato nel quartiere e nell'area prossima alla confluenza tra Stura e Dora
- Possibile aumento dei costi e complicazioni nella realizzazione della riqualificazione per bonifica dei siti contaminati
- Persistenza di inquinamento atmosferico che potrebbe limitare l'efficacia degli interventi di sostenibilità urbana
- Rischio di peggioramento della qualità dell'acqua e delle condizioni ecologiche dei fiumi

ECONOMIA

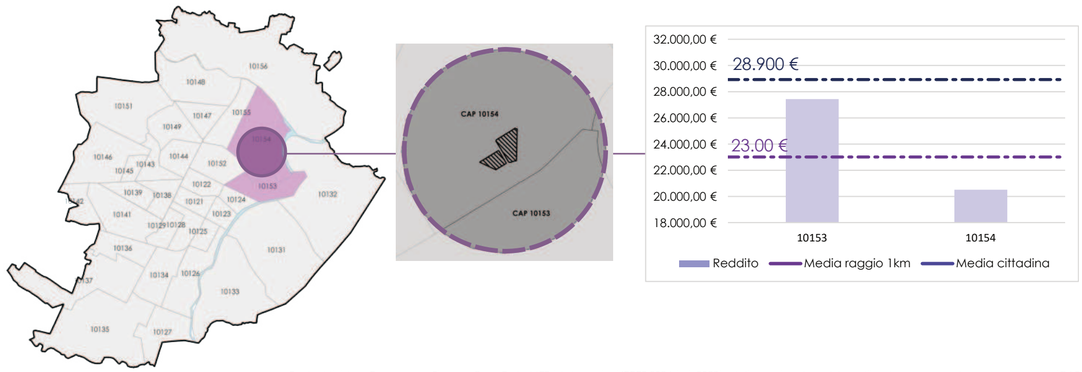
- Possibile aumento dei prezzi di compravendita e affitto degli immobili

POLITICA

- Prolungamento dei tempi progettuali per complessità procedurali
- Vincoli di edificabilità legati alla prossimità dell'area cimiteriale

ECONOMIA

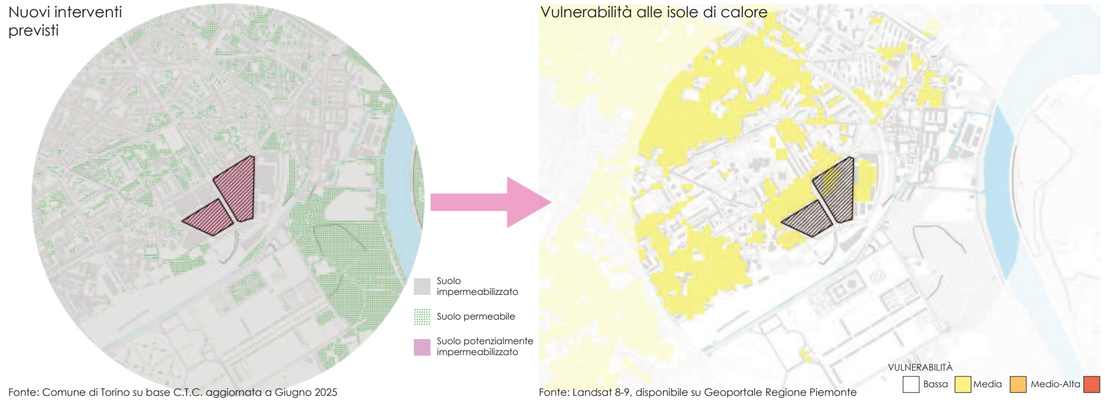
Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli



Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025

Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale - AT.12 CIMAROSA-AT.13 M.Ar.Di.Chi
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.12 CIMAROSA-AT.13 M.Ar.Di.Chi
Scenario Tendenziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderatamente positivo	
Incidenza/impatto moderatamente negativo	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.12 CIMAROSA-AT.13 M.Ar.Di.Chi
Scenario Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

14. CIGNA

15. VENEZIA

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

Matrice analisi SWOT - AT.14 CIGNA; AT.15 VENEZIA

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura e istruzione	Alta concentrazione di istituzioni educative	Limitata offerta culturale		
	Demografia	Indice di vecchiaia (166,16) inferiore alla media cittadina (243,26)	Densità abitativa elevata (22.800 ab/km^2)	Ampio bacino di utenza giovane e straniero per offerta ricreativa	Percezione di insicurezza e marginalizzazione
		Dimensione media dei nuclei familiari superiore alla media cittadina (2,00 vs 1,88)	Alto tasso di criminalità	Attrazione nuove categorie di residenti	Tensioni sociali tra residenti storici e nuovi
	Housing	Percentuale di edifici residenziali vuoti inferiore alla media cittadina (13% vs 14% di Torino)			
	Servizi	Buona dotazione di servizi pubblici	Scarsa dotazione di servizi sociosanitari	Progetto Roccavione Silver Living e Roccavione HUB	Rischio area “dormitorio”
		Presenza di un elevato numero di farmacie	Limitata offerta di asili nido		
		Presenza di spazi aggregativi di diverse confessioni			
		Presenza di associazioni volontariato			
		Buona presenza impianti sportivi			
TECNOLOGIA	Infrastrutture		Assenza sistema teleriscaldamento nell'area specifica	Vicinanza a infrastrutture autostradali di collegamento	
			Cesura territoriale: Corso Venezia come barriera infrastrutturale (sezione 60m)	Estensione teleriscaldamento all'area del lotto	
	Mobilità	Elevata accessibilità urbana ed extraurbana	Traffico veicolare intenso su Corso Venezia, Via Fossata nelle ore di punta con code e ingorghi	Completamento rete ciclabile come previsto dal PUMS soprattutto per collegamenti nord-ovest	Flussi attraversamento veloce rischio sicurezza arterie principali
		Presenza sistema Ferroviario Metropolitano: stazione Rebaudengo-Fossata collegata alle linee SFM1-2-4-6-7	Frammentazione rete ciclabile con interruzioni nei percorsi	Realizzazione Linea 2 Metropolitana con capolinea Rebaudengo	
		Collegamento diretto Centro-Aeroporto tramite integrazione linea Torino-Ceres	Mancanza stazioni bike sharing	Realizzazione Linea Tramviaria 12	
		Presenza sistema di mobilità dolce che favorisce la ciclopedonalità			
		Presenza di 4 stazioni car sharing			
	Digitalizzazione	Buona copertura fibra ottica fino a 2.5 Gbps nelle aree circostanti			
	Edifici	Buono stato conservazione edifici			
	Aria e clima	Collegamento pedonale attrezzato tra le aree a servizi e negli ambiti 5.10/6 e 5.10/3	Elevati livelli traffico e inquinamento acustico/atmosferico (88 giorni superamento PM10)		Traffico e inquinamento aumentato per la creazione del nodo intermodale
		Vulnerabilità bassa alle isole di calore nell’area e nell’intorno, media ad ovest di Corso Venezia	Piste ciclabili assenti verso il centro con interruzione nell'area		
			Temperatura superficiale al suolo medio-elevata, tra 26 e 30°C		
	Infrastrutture verdi e blu	Notevole dotazione di verde: Parco Aurelio Peccei e Parco Sempione	Parco Sempione in condizioni disagio: "nuovo crocevia spaccio" nella zona dell’ex piscina	Nuove aree per spazi pubblici, parco, gioco e per lo sport, secondo destinazione attuale PRG	Rischio degrado nelle nuove aree pubbliche (esempio Parco Sempione)
		Presenza di diversi giardini pubblici e impianti sportivi		Progetto Piscina Sempione con interesse privato mantenendo vocazione sportiva	
		Progetto Cascina Fossata e i suoi spazi verdi e orti urbani		Incremento infrastrutture verdi (coperture orizzontali/verticali verdi, giardini pensili)	

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
AMBIENTE		Spazio 211, luogo di aggregazione e area verde, salvato attraverso lotta cittadina			
	Paesaggio	Presenza di viabilità storica e patrimonio ferroviario evidenziata da PPR	Elementi di criticità lineari evidenziati da PPR: tratto Corso Venezia verso Raccordo Autostradale		
	Sostenibilità	Progetto di riqualificazione sostenibile per il Parco Peccei	Zonizzazione acustica Classe III-IV (aree miste o a intensa attività umana) con livelli diurni medio-elevati tra 57-67 dB	Logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica e fonti rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici	
		Interventi di natura ambientale, energetica e sulla mobilità dolce sviluppati con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)		Creazione luoghi incontro/scambio, eventi e fiere promuovendo mixité culturale	
				Soluzioni nature-based come logica per nuovi progetti di trasformazione	
	Suolo e rifiuti	Aree con consumo di suolo reversibile nell'area e nell'intorno	Presenza di diverse superfici sottoposte a procedimento di bonifica	Implementazione raccolta differenziata porta a porta	Rischio aumento fenomeno isole calore e invarianza idraulica per crescenti aree impermeabilizzate
			6 aree sottoposte a procedimento di bonifica con vincoli da messa in sicurezza permanente approvata o realizzata		
ECONOMIA	Attività economiche	Prossimità a poli attrattori commerciali e culturali riconosciuti	Discontinuità del tessuto commerciale		Concorrenza con poli urbani più matur
		Tessuto commerciale rafforzato da mercati rionali			
		Elevata presenza di attività commerciali lungo gli assi principali			
		Posizionamento strategico nell'ambito Spina 4			
	Investimenti	Mix funzionale strategico orientato al residenziale	Costi di bonifica legati al passato industriale		Ritardi infrastrutturali con impatto economico
		Programmi di finanziamento strutturati già attivi sull'area			
	Mercato Immobiliare		Debolezza strutturale del mercato	Valorizzazione immobiliare da infrastrutture (Linea Metro 2)	Incertezza degli investitori data la percezione di rischio
	Reddito e occupazione		Struttura reddituale debole e poco diversificata	Potenziale per housing sociale e investimenti pubblici	Rischio di esclusione socio-economica e gentrificazione
POLITICA	Pianificazione urbanistica			Possibilità varianti urbanistiche per ottimizzare mix funzionale	
	Procedure		Complessità amministrativa: la presenza di molteplici soggetti può rallentare il processo di trasformazione dell'area		Prolungamento tempi sviluppo per procedure complesse
	Progetti pubblici/privati	Interventi con progetto "Torino Cambia" (fondi PNRR)		Nuova stazione bus a lunga percorrenza oltre al nuovo capolinea della metro 2	Ritardi infrastrutturali potrebbero ridurre appeal breve periodo
		Roccavione e Fossata: riuso urbano per social housing e innovazione.			

PUNTI DI FORZA
REBAUDENGO REGIO PARCO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Area di trasformazione (AT):

① AT.14 - Cigna

② AT.15 - Venezia

SOCIALE

Alta concentrazione di istituzioni educative:
23 istituti scolastici di ogni ordine e grado

Buona dotazione di servizi pubblici

- Servizi per la persona
- Presidi socio-sanitari e farmacie
- Diverse confessioni
- Impianti sportivi

Proposta culturale eterogenea:

- Centri di aggregazione sociale, associazioni, centri culturali e spazi ricreativi

TECNOLOGIA

- Collegamenti strategici con il centro della Città, l'Aeroporto Caselle, il Raccordo Autostradale A4 (Torino-Milano) e la C.M. di Torino
- Stazione ferroviaria Torino Rebaudengo-Fossata
- Sistema TPL capillare: buon collegamento a scala urbana
- Buona dotazione di piste ciclabili verso nord, nord-ovest e sud-est
- Presenza di stazioni car-sharing e colonnine di ricarica auto elettriche

AMBIENTE

- Notevole quantità di spazi verdi per sport e tempo libero (Parco Aurelio Peccei, Parco Sempione, giardini pubblici, orti urbani)
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (componenti storico-culturali del PPR)

ECONOMIA

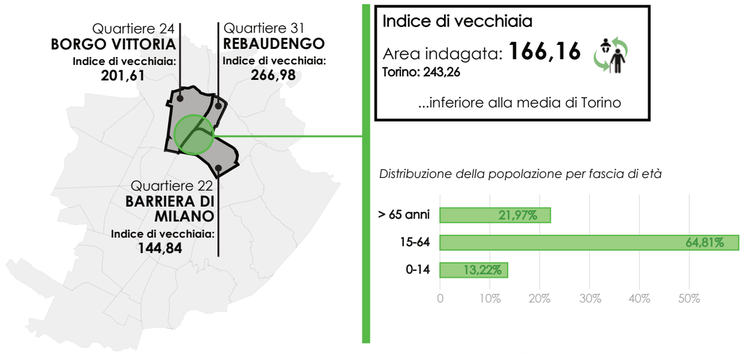
- Presenza di poli attrattori economici (Centri commerciali, Cascina Fossata, Dock's Dora)
- Presenza di mercati rionali per il commercio di prossimità (Piazza della Vittoria)
- Elevata densità di attività commerciali lungo gli assi principali
- Centri commerciali (ex INCET, ex SNOS)
- Centro polifunzionale (Cascina Fossata, Dock's Dora)
- Area coinvolta in programmi di finanziamento strutturati già attivati (Urban Barriera)

POLITICA

- Progetto urbano di riqualificazione "Spina 4": Corso Venezia (completamento in corso), Stazione Torino Rebaudengo Fossata
- Interventi sviluppati dal Comune di Torino con fondi PNRR (progetto "Torino Cambia")
- Riuso di edifici abbandonati (ex bagni municipali Roccavione, Dock's Dora, Cascina Fossata, ex INCET, ex SNOS)

SOCIALE

Indice di vecchiaia inferiore alla media cittadina



Indice di vecchiaia

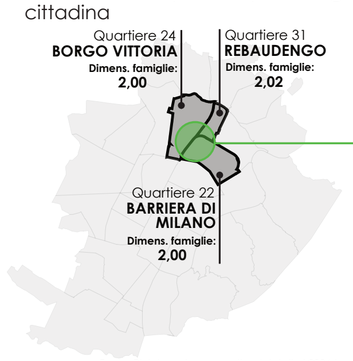
Area indagata: **166,16**
Torino: 243,26

...inferiore alla media di Torino

Distribuzione della popolazione per fascia di età

Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Numero di componenti per famiglia superiore alla media cittadina



Gondrand

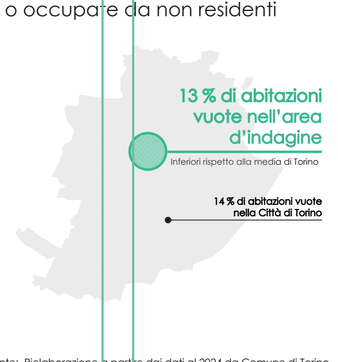
2,00 componenti

Media cittadina

1,88 componenti

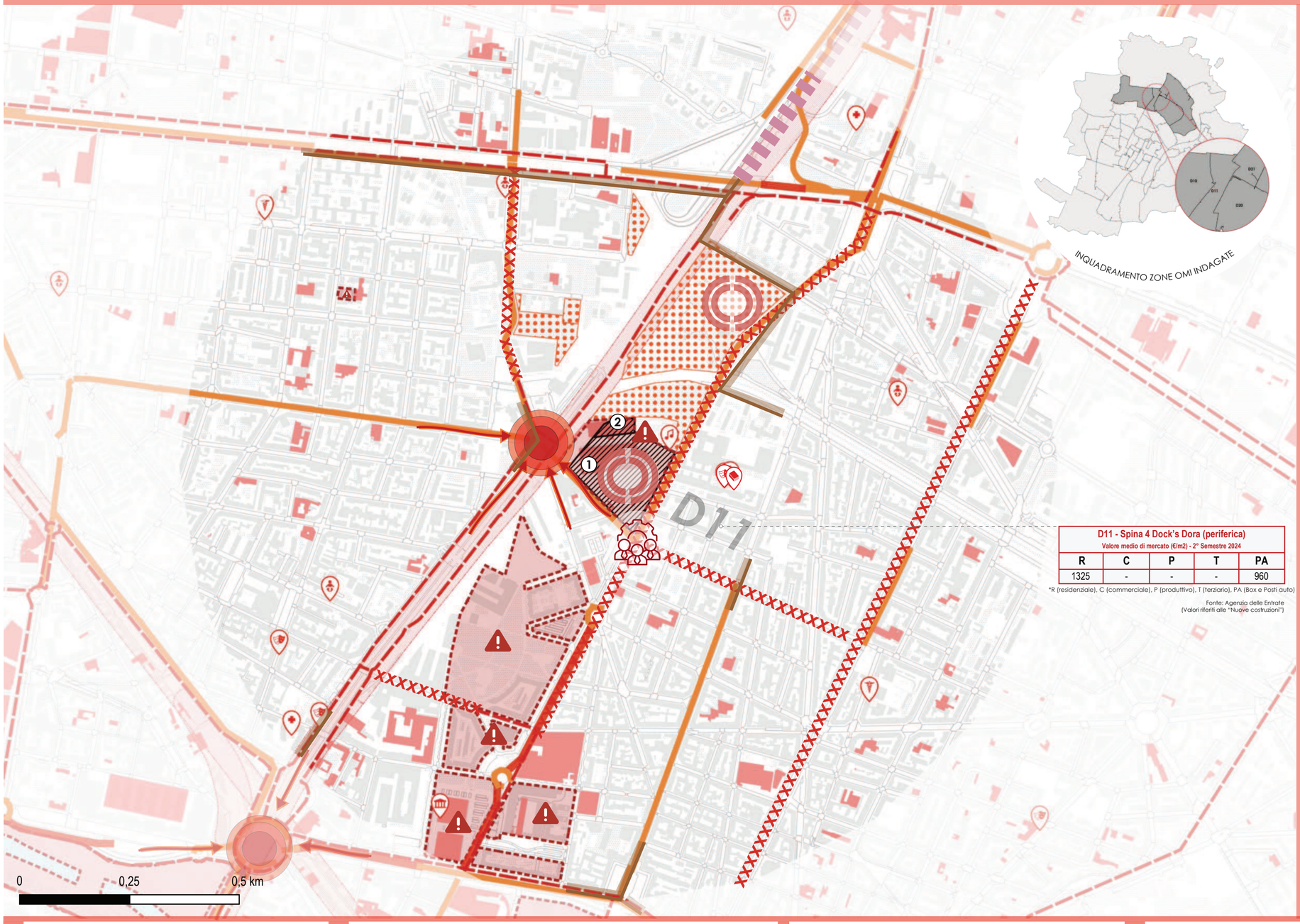
Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Ridotto numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 da Comune di Torino, Ufficio Tributi

PUNTI DI DEBOLEZZA
REBAUDENGO REGIO PARCO



D11 - Spina 4 Dock's Dora (periferica)				
Valore medio di mercato (€/m2) - 2° Semestre 2024				
R	C	P	T	PA
1325	-	-	-	960

*R (residenziale), C (commerciale), P (produttivo), T (terziario), PA (Box e Posti auto)

Fonte: Agenzia delle Entrate
(Valori riferiti alle "Nuove costruzioni")

Legenda

Area di trasformazione (AT):

① AT.14 - Cigna ② AT.15 - Venezia

SOCIALE

Limitata offerta culturale

- Biblioteca
- Musei
- Teatri
- Spazio concerti

Limitata offerta di asili nido

Scarsa presenza di presidi socio-sanitari

- Sedi ASL
- Consultori

TECNOLOGIA

Creazione di code e ingorghi nelle ore di punta

Frammentazione rete ciclabile con interruzioni nei percorsi

Vincolo di inedificabilità a 30m dal fascio dei binari ferroviari interrati e dalla linea metropolitana 1

AMBIENTE

Elevati livelli traffico veicolare sui corsi principali

- 10000 - 20000 veic/giorno
- > 20000 veic/giorno

Presenza di aree da bonificare: ex INCET, ex Telai IVECO, Via Costantino Nigra, EX C.I.R. - CARIGE ASSICURAZIONI S.P.A., AREA EX INCET LOTTI 3-4-5-6 , EX C.I.R. DEMOLIZIONE

Parco Sempione in condizioni disagio: "nuovo crocevia spaccio" nella zona dell'ex piscina

Elementi di criticità lineare evidenziati dal PPR (tratto finale di Corso Venezia verso il Raccordo Autostradale Torino-Caselle)

ECONOMIA

Discontinuità tessuto commerciale, polarizzazione intorno pochi nodi

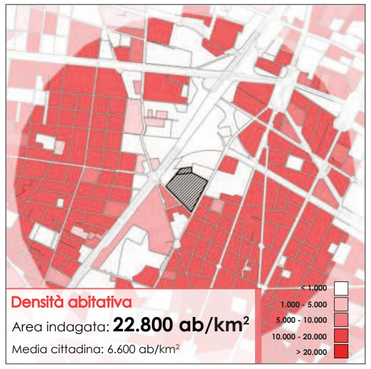
Debolezza strutturale del mercato immobiliare

POLITICA

Complessità amministrativa: la presenza di molteplici soggetti può rallentare il processo di trasformazione dell'area

SOCIALE

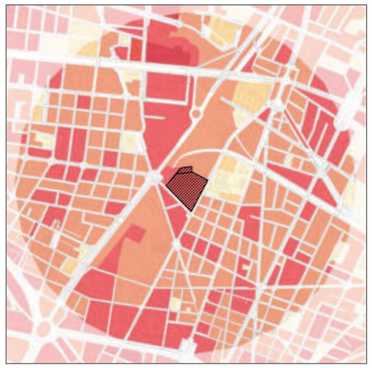
Elevata densità abitativa superiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-IV (intensa attività umana) e livelli acustici diurni elevati

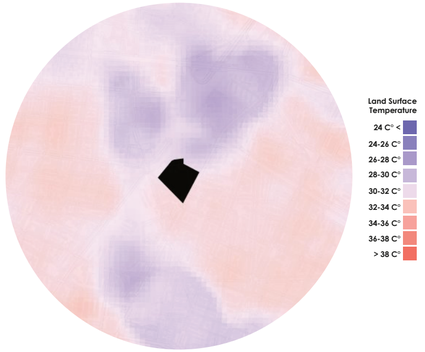


Livelli acustici diurni medio-alti

tra 57-67 dB

Fonte: Geoportale comune di Torino

Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medi o alti (26° a 30°)

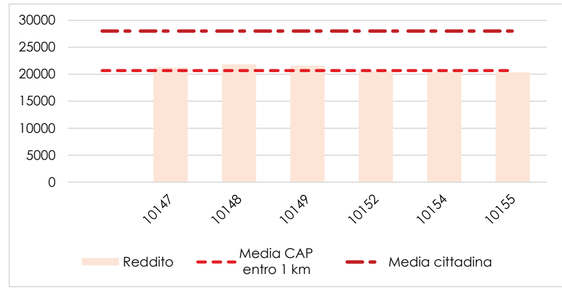


Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

ECONOMIA

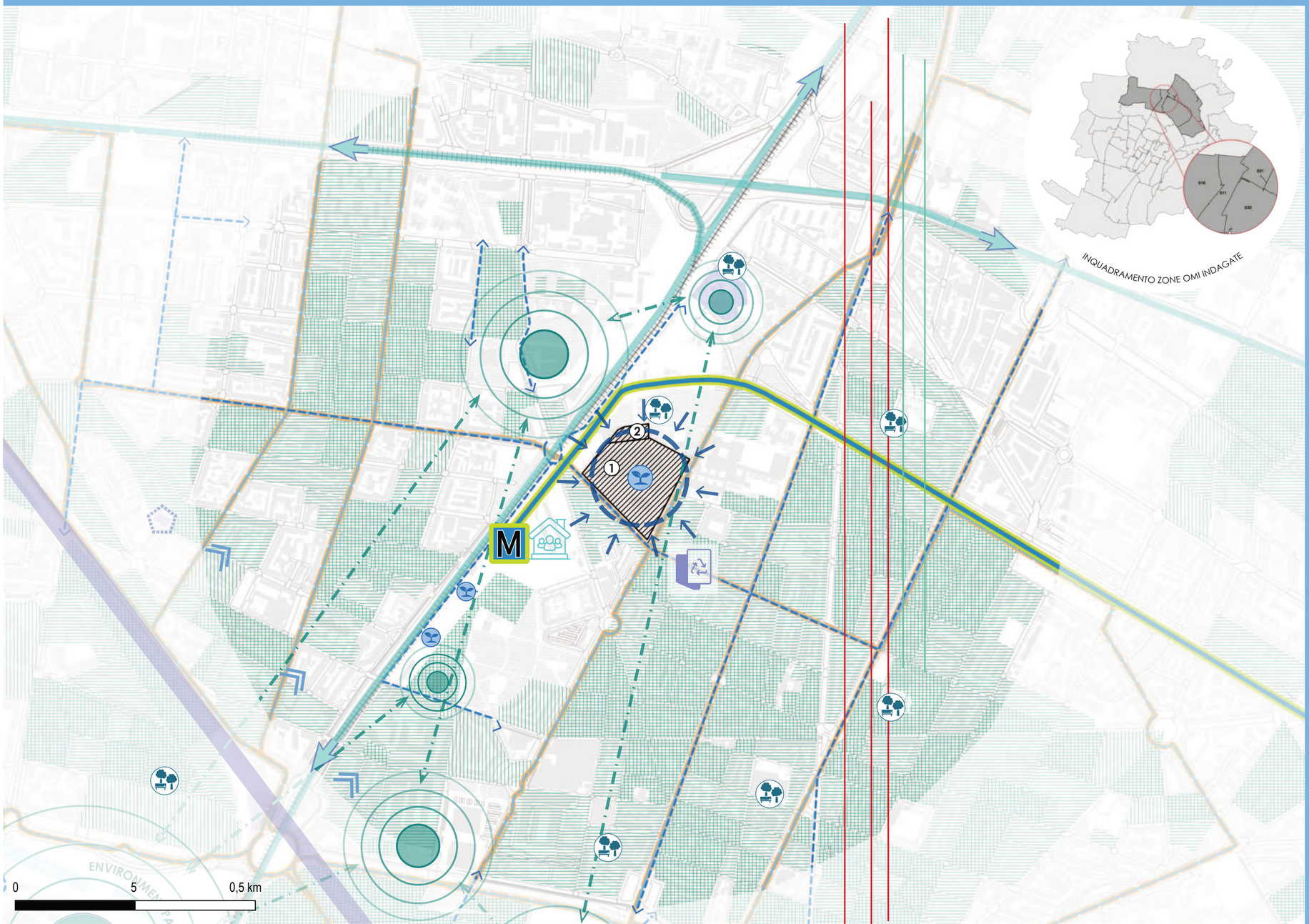
Struttura reddituale debole e poco diversificata





Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

OPPORTUNITA'
REBAUDENGO REGIO PARCO



Legenda

Area di trasformazione (AT):

① AT 14 - Cigna ② AT 15 - Venezia

SOCIALE

Ampio bacino di utenza per offerta ricreativa:

- Alta presenza di stranieri
- Alta presenza di giovani
- Attrazione nuove categorie di residenti
- Progetto Roccavione Silver Living e HUB

TECNOLOGIA

- Estensione del sistema di teleriscaldamento
- Potenziamento del TPL
- Ampliamento della rete di mobilità dolce per garantire le interconnessioni, con miglioramento dei collegamenti
- Linea metropolitana 2 e fermata capolinea "Rebaudengo" in progetto
- Vicinanza a infrastrutture autostradali di collegamento
- Realizzazione nuova Linea tramviaria 12 (ripristino ex linea ferroviaria Torino-Ceres)

AMBIENTE

- Incremento di infrastrutture, aree verdi e Nature Based Solutions seguendo logiche sostenibili con elevati standard di efficienza energetica
- Implementazione raccolta differenziata porta a porta
- Nuove aree per spazi pubblici, gioco, sport, incontro e scambio (previsioni PRG) e progetto Progetto Piscina Sempione

ECONOMIA

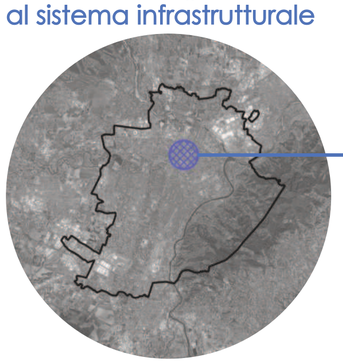
- Valorizzazione immobiliare da infrastrutture e potenziale per realizzazione di housing sociale

POLITICA

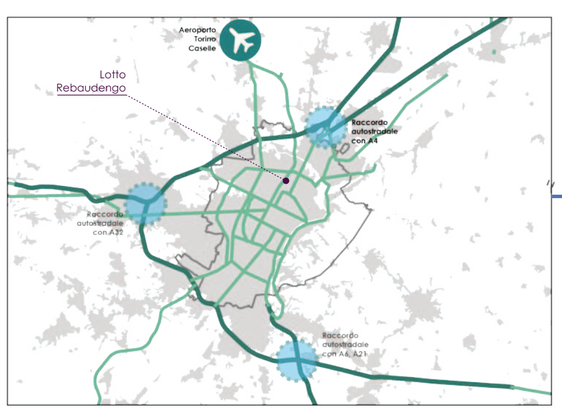
- Sfruttamento attrattività di: Complesso Cascina Fossata, Stazione ferroviaria Torino Rebaudengo-Fossata, Progetto Piscina Sempione, Area ex INCET, EnviPark, Ex SNOS, Ex OGM, Dock's Dora

TECNOLOGIA

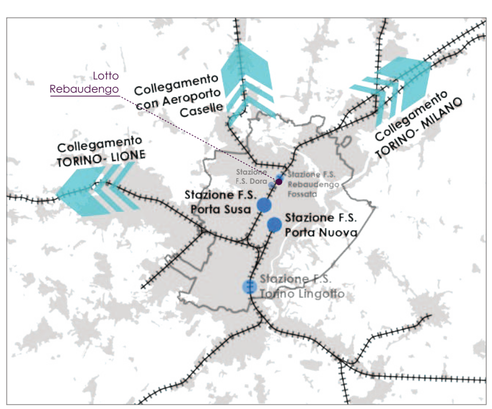
L'area di indagine in relazione al sistema infrastrutturale



Sistema viario: elementi strategici



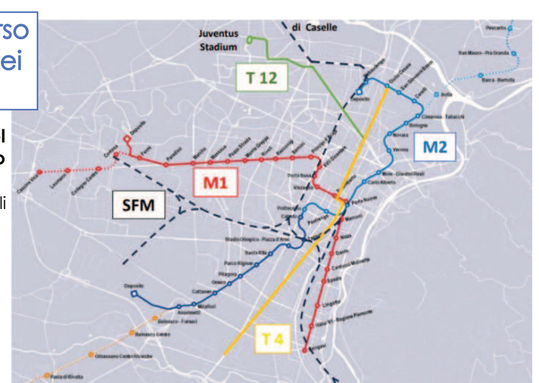
Sistema ferroviario: elementi strategici



Progetti in corso nell'intorno dei Lotti

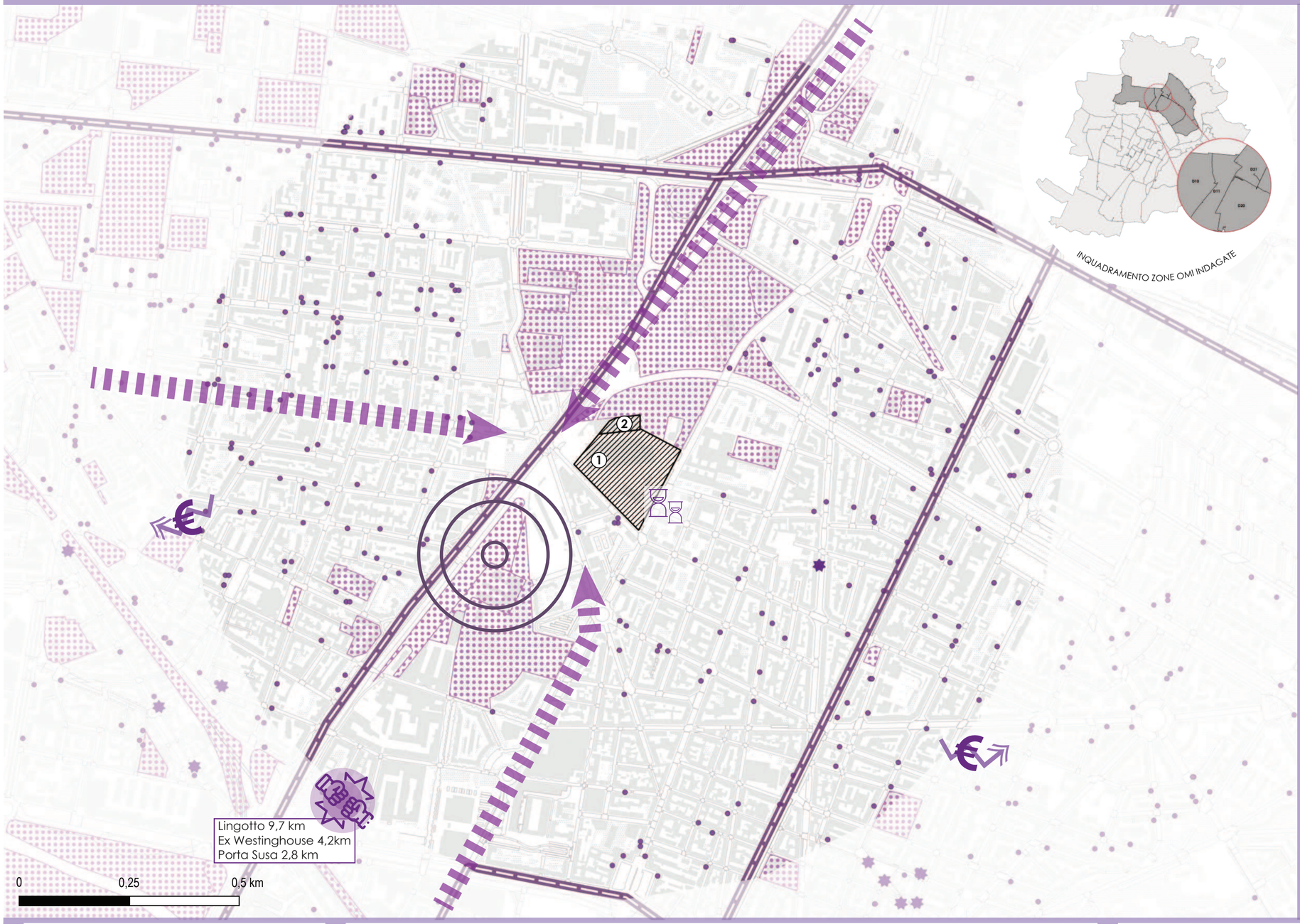
La futura rete del trasporto pubblico di Torino

Progetti infrastrutturali che interesseranno l'area di indagine:
- Linea T12
- Linea Metro 2



Fonte: https://www.torinocambia.it/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_19-L2.pdf

MINACCE
REBAUDENGO REGIO PARCO



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Area di trasformazione (AT):

① AT.14 - Cigna

② AT.15 - Venezia

SOCIALE

Rischio area dormitorio per limitata presenza di servizi ed attività serali nell'area

TECNOLOGIA

Necessità manutenzione per alcuni edifici

Flussi di scorrimento veloce sono un rischio per la sicurezza dei pedoni

AMBIENTE

Rischio degrado nelle nuove aree pubbliche (esempio Parco Sempione)

Traffico e inquinamento aumentato per la creazione del nodo intermodale

ECONOMIA

Concorrenza con altri poli cittadini (ex Westinghouse, Lingotto, Porta Susa)

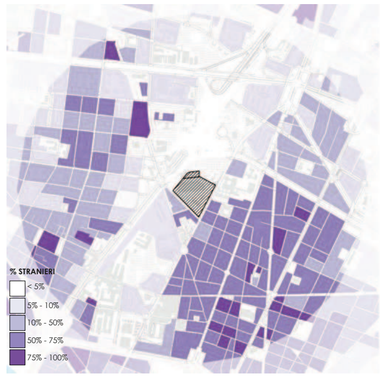
Incertezza degli investitori data la percezione di rischio

POLITICA

Prolungamento tempi sviluppo per procedure complesse

SOCIALE

Rischio marginalizzazione insicurezza

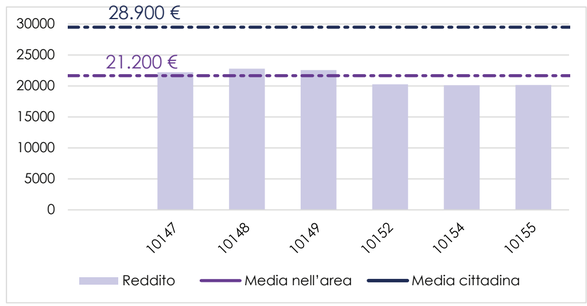


Fonte: Rielaborazione dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

ECONOMIA

Rischio gentrificazione con espulsione fasce sociali deboli da riqualificazione urbana



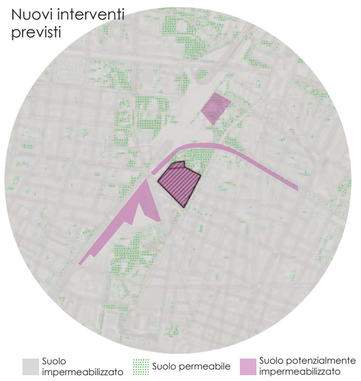


Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

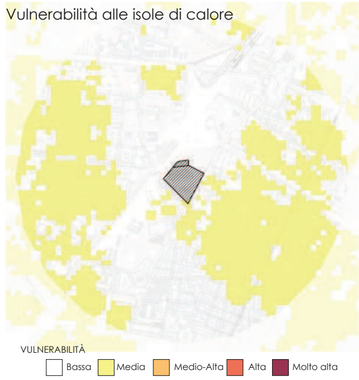
Aumento di isole di calore a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi

Nuovi interventi previsti



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025

Vulnerabilità alle isole di calore



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale – AT.14 CIGNA – AT.15 VENEZIA
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale – AT.14 CIGNA – AT.15 VENEZIA
Scenario Tendenziale - Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

PRESSIONI

Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici

STATO

ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

IMPATTI

Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità	**RISPOSTE**
									Norme e strumenti
									Misure di mitigazione
									Misure di compensazione
									Monitoraggio

17. STAZIONE STURA

16. CASCINETTE

18. ROMANIA

Analisi SWOT e valutazione di scenari alternativi

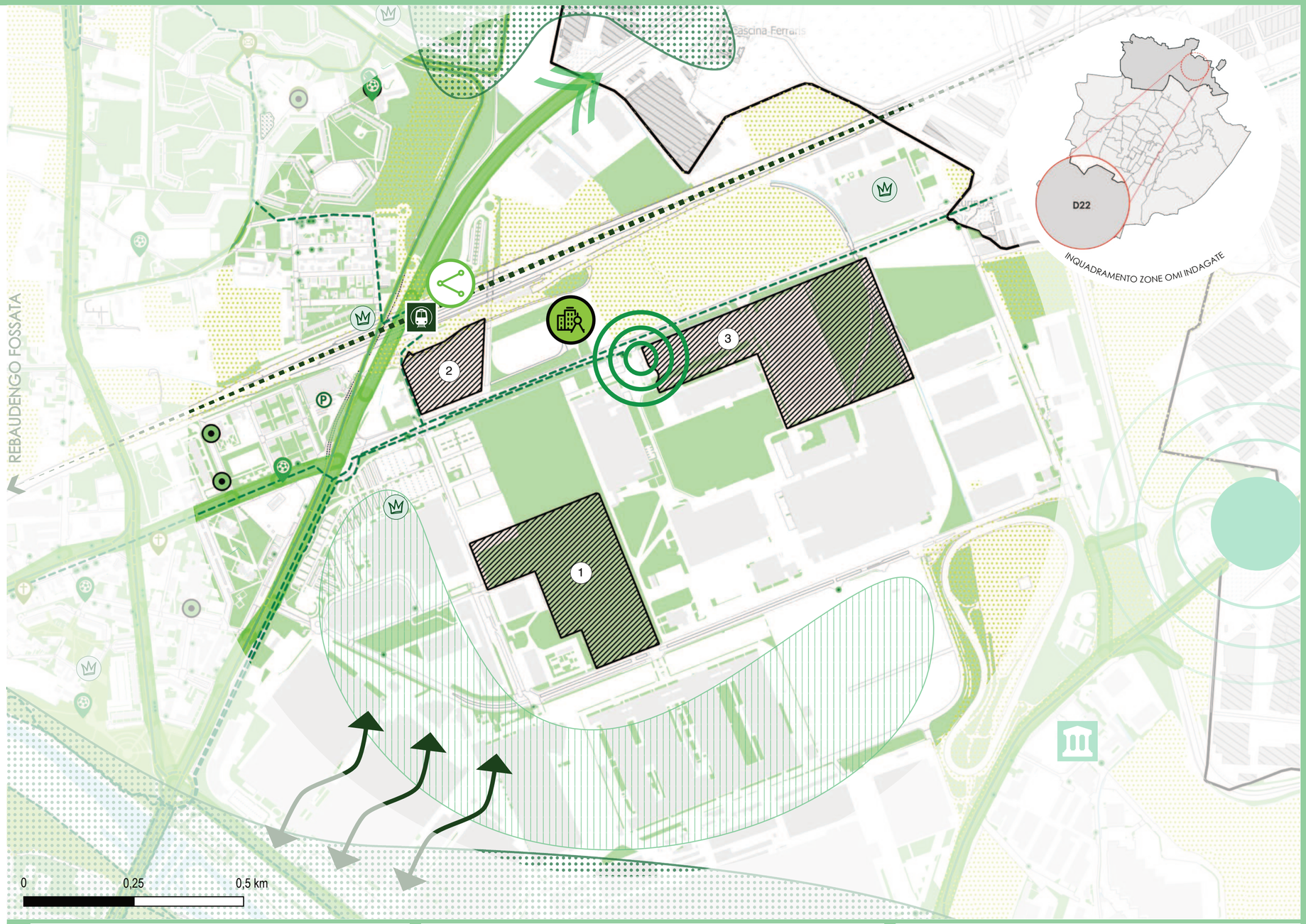
Matrice analisi SWOT - AT.16 CASCINETTE; AT.17 STAZIONE STURA; AT.18 ROMANIA

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
SOCIALE	Cultura	Presenza di opere di arte urbana (ad esempio, panchine d'artista) che valorizzano il patrimonio culturale e rafforzano l'identità visiva del territorio	Limitata offerta culturale: mancanza di teatri, cinema e altri luoghi di aggregazione strutturati	Trasformazione degli spazi urbani attraverso consolidate strategie di street art e rinnovamento urbano già dimostrate efficaci nell'area	
		Biblioteca civica Don Lorenzo Milani: polo culturale che promuove inclusione civica e partecipazione comunitaria			
	Demografia	Indice di vecchiaia inferiore alla media cittadina (196,6 contro i 243,26 di Torino)	Elevato indice di dipendenza globale (62,62) rispetto i livelli comunali (58,12)	Attrazione di nuove categorie di residenti	Potenziale processo di gentrificazione
		Percentuale di stranieri residenti (20,10%) superiore alla media cittadina (15,83%)			
		Nuclei familiari di modeste dimensioni, con in media 2,31 componenti (superiori alla media cittadina, pari a 1,88 componenti)			Rischio di aumento della concentrazione abitativa
	Housing		Comparto residenziale caratterizzato da condomini privati vetusti con livelli qualitativi contenuti	Potenziale progettuale per riqualificazione e nuova costruzione residenziale su aree dismesse e degradate	Rischio di trasformazione in area dormitorio per carenza di servizi e attività serali
			Offerta insufficiente di edilizia residenziale sociale rispetto alla domanda		
	Servizi	Strutture sportive a supporto del benessere e della coesione comunitaria		Attraverso il nuovo PRG, si prevede il potenziamento strutturale delle dotazioni di servizi di prossimità (educativi, sanitari, socio-assistenziali, culturali) per il raggiungimento degli standard della "Città dei 15 minuti", con ripercussioni positive sull'area	
		Discreta distribuzione di istituzioni educative di ogni ordine e grado	Limitata presenza di strutture socio-assistenziali		
			Limitata presenza di strutture sportive		
TECNOLOGIA	Infrastrutture	Polo logistico (autoporto Pescarito) consolidato a supporto dei flussi merci metropolitani	Area non servita dalla rete di teleriscaldamento		
	Mobilità	Dotazione di piste ciclabili e percorsi promiscui bici-vetture	Scarsa presenza di servizi di car sharing e bike sharing	Asse ciclabile di nuova costruzione (strada Cuorgnè) con potenziale estensione verso c.so Romania e To Dream al fine di creare un asse continuo	Flussi veicolari veloci che minacciano la sicurezza pedonale
		Assi infrastrutturali di collegamento strategico con la Città e i comuni limitrofi: assi stradali di scorrimento, accesso a raccordi autostradali (A4 Torino-Milano)	Rete ciclopedonale poco sviluppata		Potenziale incremento di inquinamento da trasporti su gomma in assenza di misure adeguate
			Traffico veicolare mediamente intenso su A4 Torino-Milano e rete viaria di supporto		
		Dotazione di parcheggi presso nodi strategici	Offerta di trasporto pubblico minima e frammentata		
	Digitalizzazione				
	Edifici			Strutture inutilizzate (ad esempio, l'area dell'Ex Michelin) recuperabili attraverso interventi di rigenerazione urbana	Necessità di manutenzione (ordinaria e straordinaria) di alcuni edifici
	Aria e clima		Fenomeno isola urbana di calore: temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medio-elevati intorno ai 30°		Rischio di aumento del fenomeno di isola urbana di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
AMBIENTE					Biossido di Azoto oltre i limiti OMS nell'area sita in prossimità di Piazza Rebaudengo
	Infrastrutture verdi e blu	Vicinanza al parco agricolo "Laghetti Falchera" e al "Parco della Confluenza" (lungo la Stura): poli ambientali e risorsa paesaggistica di rilievo e continuità naturale			Rischio alluvione elevato nell'area prossima alla Stura di Lanzo e rischio molto elevato concentrato (Fascia C del PAI) nel quartiere
		Buona dotazione di spazi verdi			
		Prossimità alla rete ecologica primaria			
	Paesaggio	Prossimità all'Abbadia di Stura: complesso monumentale di interesse storico-artistico ed ambientale	Paesaggio industriale dismesso e scarsa identità urbana rendono l'area marginale e poco attrattiva	Opportunità concreta di trasformazione paesaggistica positiva attraverso l'inserimento strategico di spazi verdi pubblici qualificati, architettura contemporanea di elevata qualità e integrazione di opere di arte urbana	
		Presenza di aree agricole di interesse paesaggistico			
	Sostenibilità		Zonizzazione acustica in Classe III, IV e V (aree di tipo misto, di intensa attività umana e prevalentemente industriali) con livelli acustici diurni compresi tra 60 e 71 dB		
			Presenza di siti dismessi e/o sottoutilizzati all'interno dell'area ed in prossimità alla stessa (aree Ex Michelin, Ex Sidauto/Sparco, Ex Pirelli, Proprietà Aerferrisi, Ex Burgo)		
	Suolo e rifiuti			To Dream; progetto di gestione integrata della filiera dei rifiuti e del riciclo delle acque piovane/di scarico	Possibile aumento dei costi e complicazioni nella realizzazione della riqualificazione per bonifica dei siti contaminati
ECONOMIA	Attività economiche	To Dream: polo attrattivo rilevante per il quadrante Nord - Est	Discontinuità del tessuto commerciale e persistenza di micro-attività produttive marginali	To Dream: attrattività per brand internazionali di prestigio	
		Comparto commerciale e produttivo consolidato funzionale al rafforzamento della dinamica economica		To Dream come catalizzatore di investimenti strategici per il completamento funzionale della Stazione Stura e per le aree Cascinette Est/Ovest	
		Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)			
	Investimenti			Attivazione di fondi UE (es. PNRR) per lo sviluppo della mobilità sostenibile	Scarsa attrattività per imprese emergenti, attività produttive a basso margine e nuclei giovani
				Riqualificazione sostenibile come leva di valorizzazione delle aree dismesse storiche	
	Mercato Immobiliare			Trasformazione di aree industriali in distretti misti-funzionali capace di generare opportunità di rivalutazione del suolo e degli immobili circostanti	Possibile aumento dei prezzi di compravendita e affitto degli immobili
	Reddito e occupazione		Fragilità economica della popolazione residente: quota elevata di contribuenti con redditi inferiori a €10.000 nel comprensorio Falchera	L'implementazione di nuove attività commerciali e terziarie (effetto diretto delle opere di riqualificazione) può favorire occupazione e reddito locale	
			Area ad elevata incidenza di disoccupazione: la zona Falchera-Barca tra le sette aree critiche di Torino		

	SOTTOTEMA	PUNTI DI FORZA Strengths	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses	OPPORTUNITÀ Opportunities	MINACCE Threats
POLITICA	Pianificazione urbanistica		Presenza di barriere fisiche che ostacolano la permeabilità urbana	Potenziale sviluppo sequenziale delle aree Cascinette Est/Ovest e completamento della Stazione Stura, in coerenza strategica con To Dream, per un ecosistema urbano integrato con effetti moltiplicativi sulla rigenerazione territoriale	Rilancio dell'autoporto Pescarito vincolato a pianificazione intercomunale
	Procedure		Complessità nella riconversione dell'area: gli elevati costi di bonifica legati al passato industriale e la presenza di molteplici soggetti può rallentare il processo di trasformazione dell'area		Prolungamento dei tempi progettuali per complessità procedurali
	Progetti pubblici/privati	Stazione Stura: infrastruttura per collegamenti ferroviari, locali e sovralocali, e metropolitani		Progetti di riqualificazione degli stabilimenti inutilizzati dell'autoporto Pescarito	
		To Dream: intervento privato di rigenerazione urbana più rilevante in Piemonte (mobilitazione di 200 milioni di euro)			

PUNTI DI FORZA
ROMANIA



Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 16 - Cascinette
2. AT 17 - Stazione Stura
3. AT 18 - Romania

SOCIALE

- Opere di arte urbana che valorizzano il patrimonio culturale e rafforzano l'identità visiva del territorio
- Biblioteca civica Don Lorenzo Milani: polo culturale che promuove inclusione civica e partecipazione comunitaria
- Strutture sportive a supporto del benessere e della coesione comunitaria
- Discreta distribuzione di istituzioni educative di ogni ordine e grado

TECNOLOGIA

- Dotazione di piste ciclabili e percorsi promiscui bici-vetture
- Assi infrastrutturali di collegamento strategico con la Città e i comuni limitrofi (assi stradali di scorrimento, accesso a Raccordi autostradali)
- Dotazioni ferroviarie strategiche con potenziale collegamento alla rete SFM
- Polo logistico consolidato a supporto dei flussi merci metropolitani
- Dotazione di parcheggi presso nodi strategici

AMBIENTE

- Polo ambientale e risorsa paesaggistica di rilievo e continuità naturale
- Buona dotazione di spazi verdi
- Presenza di aree agricole di interesse paesaggistico
- Complesso monumentale di interesse storico-artistico ed ambientale
- Prossimità alla rete ecologica primaria

ECONOMIA

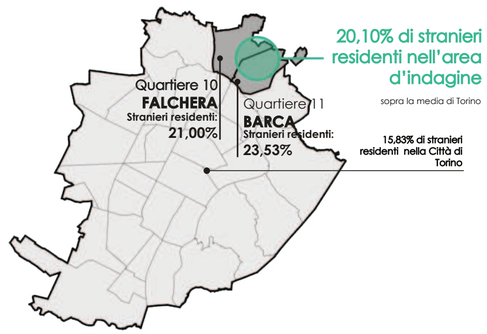
- Comparto commerciale e produttivo consolidato funzionale al rafforzamento della dinamica economica
- To Dream: polo attrattivo rilevante per il quadrante Nord - Est
- Modesta presenza di attività economiche (piccola, media e grande distribuzione)

POLITICA

- Stazione Stura: infrastruttura per collegamenti ferroviari, locali e sovralocali, e metropolitani
- To Dream: intervento privato di rigenerazione urbana più rilevante in Piemonte (200.000.000€)

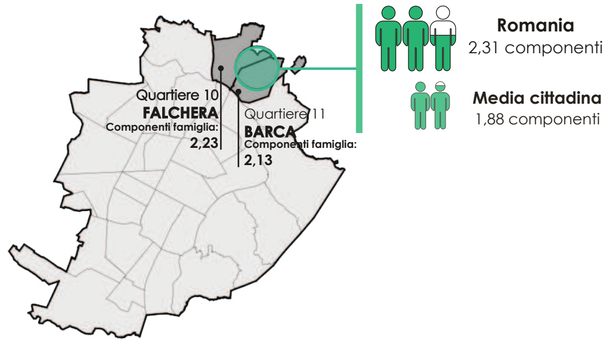
SOCIALE

Percentuale di stranieri residenti superiore alla media cittadina



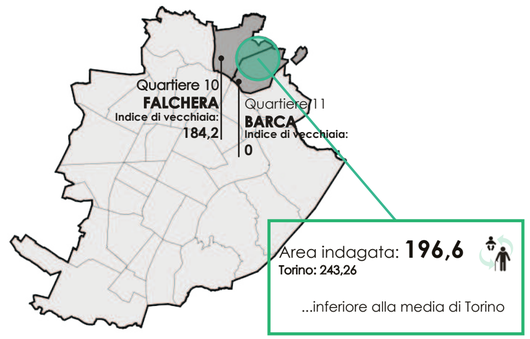
Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Nuclei familiari di modeste dimensioni (superiori alla media cittadina)



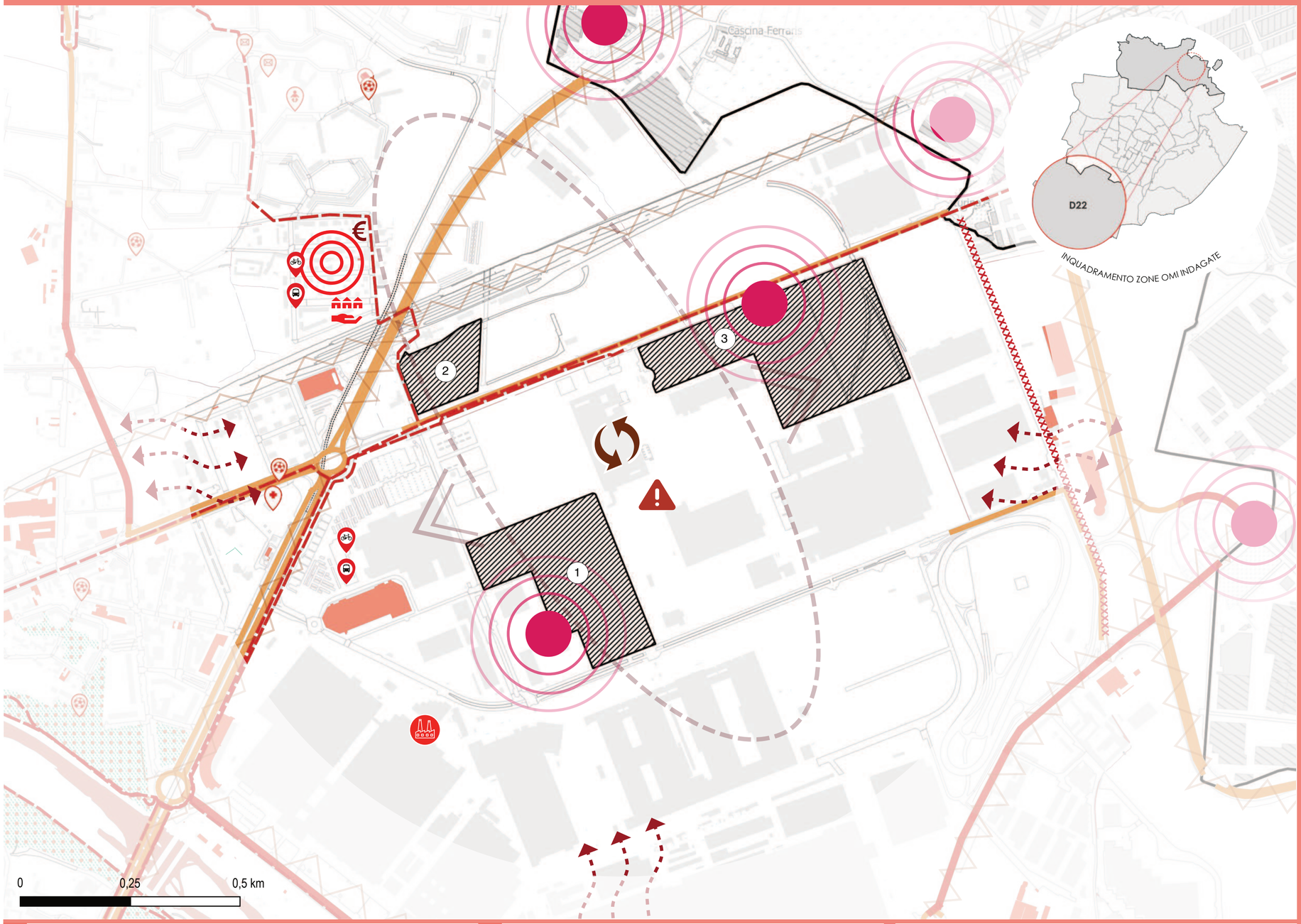
Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

Indice di vecchiaia inferiore alla media cittadina



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

PUNTI DI DEBOLEZZA
ROMANIA



Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 16 - Cascinette
2. AT 17 - Stazione Stura
3. AT 18 - Romania

SOCIALE

- Limitata offerta culturale
- Limitata presenza di strutture socio-assistenziali
- Limitata presenza di strutture sportive
- Comparto residenziale caratterizzato da condomini privati vetusti con livelli qualitativi contenuti
- Offerta insufficiente di edilizia residenziale sociale rispetto alla domanda

TECNOLOGIA

- Area non servita dalla rete di teleriscaldamento

Scarsa presenza di servizi di sharing

- Bike sharing
- Car sharing
- Rete ciclopedonale poco sviluppata
- Offerta di trasporto pubblico minima e frammentata

Traffico veicolare mediamente intenso su A4 Torino-Milano e rete viaria di supporto

- 10000 - 20000 veic/giorno
- > 20000 veic/giorno

AMBIENTE

- Paesaggio industriale dismesso e scarsa identità urbana rendono l'area marginale e poco attrattiva
- Presenza di siti dismessi e/o sottoutilizzati

ECONOMIA

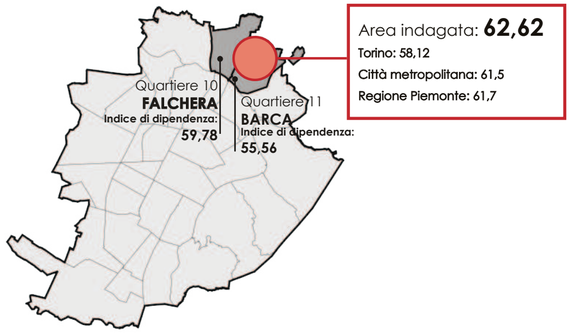
- Fragilità economica della popolazione residente
- Area ad elevata incidenza di disoccupazione
- Discontinuità tessuto commerciale e persistenza micro-attività produttive marginali

POLITICA

- Barriere fisiche che ostacolano la permeabilità urbana
- Complessità nella riconversione dell'area

SOCIALE

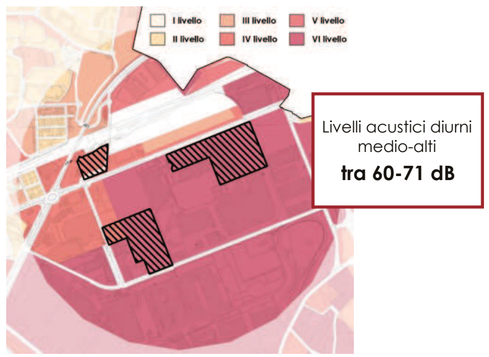
Elevato indice di dipendenza strutturale rispetto i livelli regionali e metropolitani



Fonte: Rielaborazione a partire dai dati al 2024 forniti da Comune di Torino, Ufficio Statistica

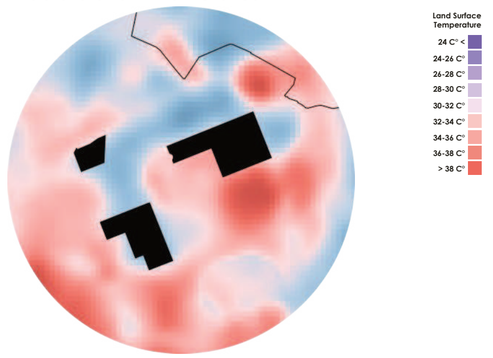
AMBIENTE

Zonizzazione acustica Classe III-VI (industria) e livelli acustici diurni elevati



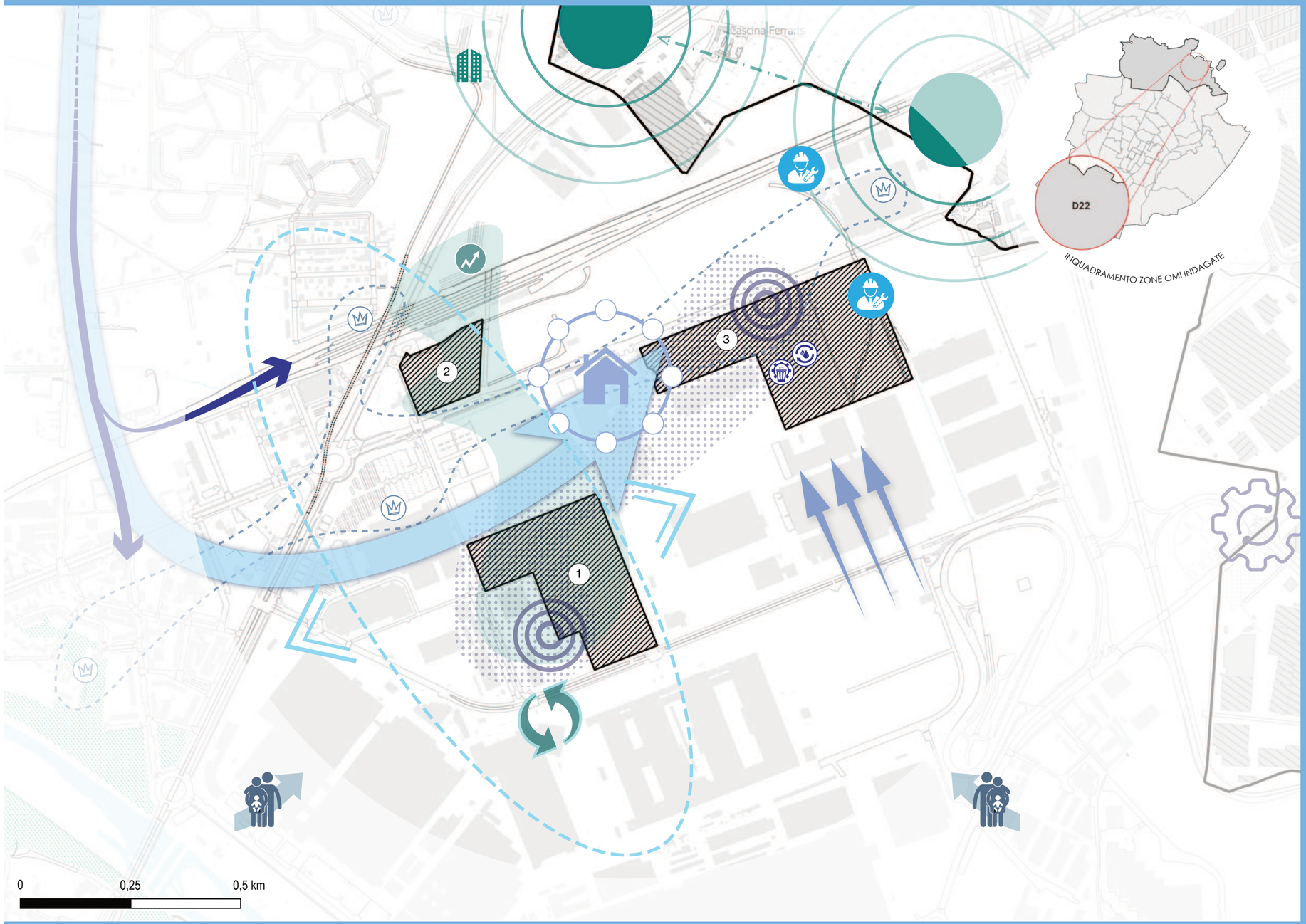
Fonte: Geoportale Comune di Torino

Temperatura superficiale al suolo raggiunge livelli medio-elevati intorno ai 30°



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

OPPORTUNITA'
ROMANIA



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 16 - Cascinette
2. AT 17 - Stazione Stura
3. AT 18 - Romania

SOCIALE

- Aumento attrattività per nuclei familiari giovani
- Valorizzazione urbana tramite opere di street art consolidate
- Sviluppo di nuova edilizia residenziale su aree urbane dimesse
- Potenziamento strutturale della dotazione dei servizi di prossimità

TECNOLOGIA

- Nuovo asse ciclabile con potenziale estensione verso c.so Romania e To Dream
- Strutture inutilizzate recuperabili attraverso interventi di rigenerazione urbana

AMBIENTE

- Trasformazione positiva del tessuto urbano urbano e valorizzazione delle aree mediante un insieme integrato di spazi verdi qualificati, architettura di elevata qualità, arte urbana e soluzioni sostenibili
- Sistema integrato di gestione rifiuti e acque piovane

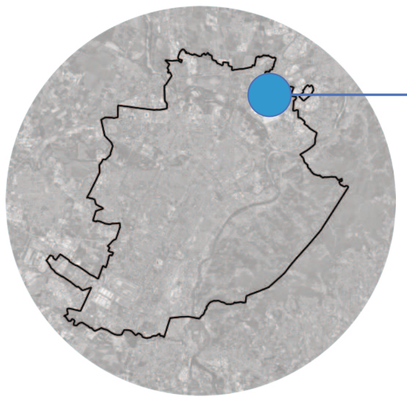
ECONOMIA

- To Dream: attrattività per brand internazionali di prestigio
- To Dream come catalizzatore di investimenti strategici per il completamento funzionale della Stazione Stura e per le aree Cascinette Est/Ovest
- Attivazione di fondi UE (es. PNRR) per lo sviluppo della mobilità sostenibile
- Trasformazione di aree industriali in distretti misti-funzionali capace di generare opportunità di rivalutazione del suolo e degli immobili circostanti
- Riqualificazione sostenibile come leva di valorizzazione delle aree dismesse storiche
- L'implementazione di nuove attività commericali e terziarie (effetto diretto delle opere di riqualificazione) può favorire occupazione e reddito locale

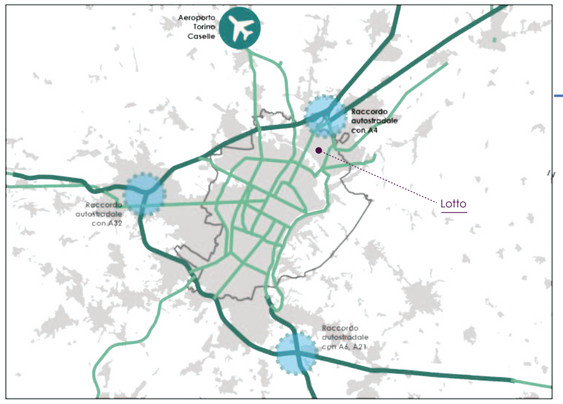
POLITICA

- Potenziale sviluppo sequenziale delle aree Cascinette Est/Ovest e completamento della Stazione Stura, in coerenza strategica con To Dream, per un ecosistema urbano integrato con effetti moltiplicativi sulla rigenerazione territoriale
- Progetti di riqualificazione degli stabilimenti inutilizzati dell'autoporto Pescarito

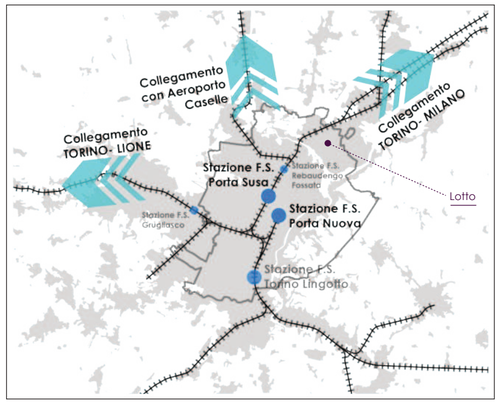
TECNOLOGIA



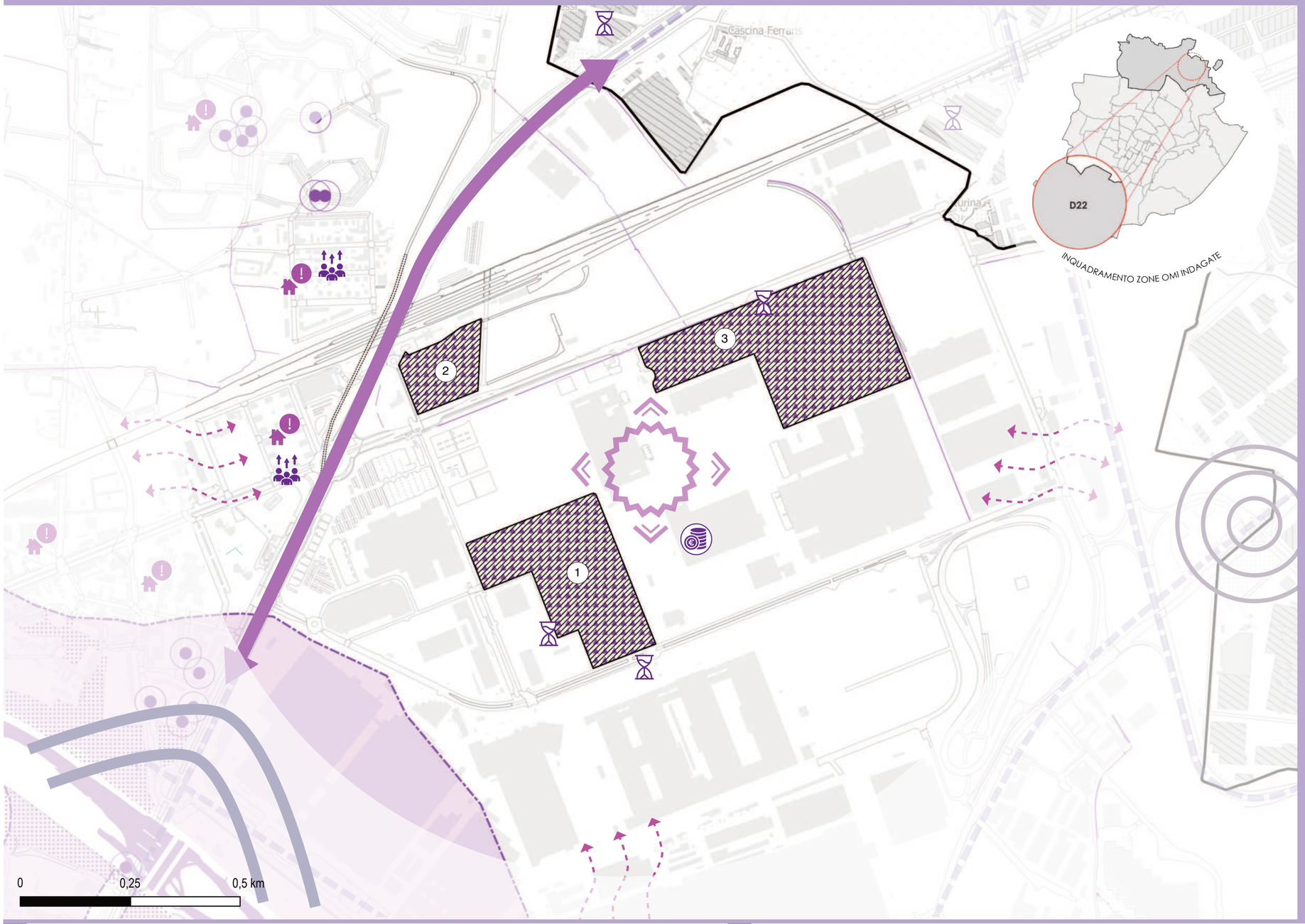
Sistema viario: elementi strategici



Sistema ferroviario: elementi strategici



MINACCE
ROMANIA



INQUADRAMENTO ZONE OMI INDAGATE

Legenda

Aree di Trasformazione (AT):

1. AT 16 - Cascinette
2. AT 17 - Stazione Stura
3. AT 18 - Romania

SOCIALE

- Rischio di aumento della concentrazione abitativa
- Rischio di trasformazione in area dormitorio per carenza di servizi e attività serali
- Potenziale processo di gentrificazione

TECNOLOGIA

- Presenza di edifici con scarsa manutenzione
- Inquinamento da trasporti su gomma in assenza di misure adeguate
- Flussi veicolari veloci che minacciano la sicurezza pedonale

AMBIENTE

- Rischio alluvione elevato nell'area prossima alla Stura di Lanzo e rischio molto elevato concentrato nel quartiere
- Possibile aumento dei costi e complicazioni nella realizzazione della riqualificazione per bonifica dei siti contaminati
- NO_2 oltre i limiti OMS nell'area sita in prossimità di Piazza Rebaudengo

ECONOMIA

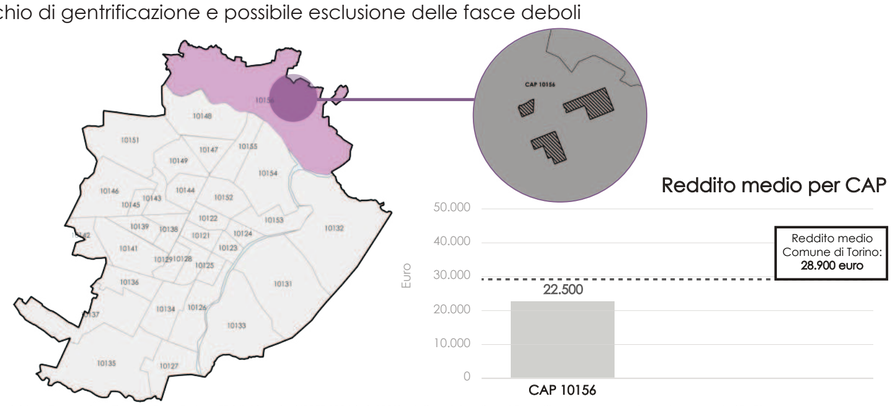
- Scarsa attrattività per imprese emergenti, attività produttive a basso margine e nuclei giovani
- Possibile aumento dei prezzi di compravendita e affitto degli immobili

POLITICA

- Prolungamento dei tempi progettuali per complessità procedurali
- Rilancio dell'autoporto Pescarito vincolato a pianificazione intercomunale

ECONOMIA

Rischio di gentrificazione e possibile esclusione delle fasce deboli

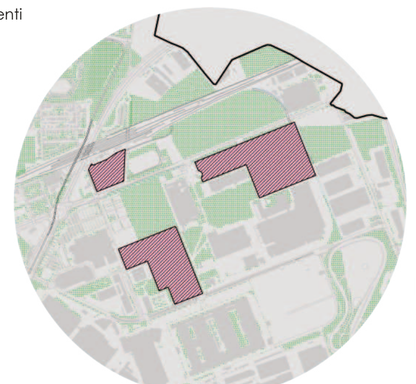


Fonte: Ministero Economia e Finanze OpenData MEF (dichiarazioni IRPEF 2024 (a.i. 2023) relative ai singoli contribuenti) su base comunale e sub-comunale (CAP)

AMBIENTE

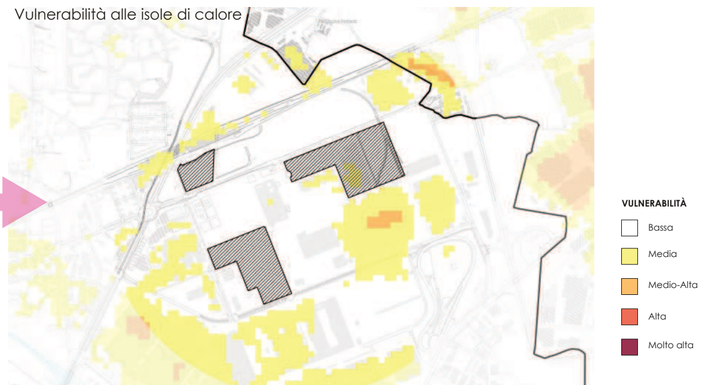
Aumento di isole di calore e invarianza idraulica a causa delle aree impermeabilizzate dai nuovi interventi

Nuovi interventi previsti



Fonte: Comune di Torino su base C.T.C. aggiornata a Giugno 2025

Vulnerabilità alle isole di calore



Fonte: Landsat 8-9, disponibile su Geoportale Regione Piemonte

Matrice coassiale – AT.16 Cascinette – AT. 18 Romania
Scenario Inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI											
	Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI								
	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE									
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale – AT.16 Cascinette – AT. 18 Romania
Scenario Tendenziale/Strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

PRESSIONI

Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici	***STATO***
												ACQUA
												ARIA e FATTORI CLIMATICI
												SUOLO E SOTTOSUOLO
												RIFIUTI
												RUMORI
												BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA
												PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO
												SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE
												SISTEMI INSEDIATIVI
												TRAFFICO

IMPATTI

Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità	**RISPOSTE**
									Norme e strumenti
									Misure di mitigazione
									Misure di compensazione
									Monitoraggio

Matrice coassiale - AT.17 - STAZIONE STURA
Scenario inerziale

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto positivo moderato	
Incidenza/impatto neutro	
Incidenza/impatto negativo moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.17 - STAZIONE STURA
Scenario tendenziale

LEGENDA
Incidenza/impatto positivo
Incidenza/impatto moderatamente positivo
Incidenza/impatto moderatamente negativo
Incidenza/impatto negativo
Incidenza/impatto neutro
Incidenza/impatto inesistente

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									

Matrice coassiale - AT.17 - STAZIONE STURA
Scenario strategico

LEGENDA	
Incidenza/impatto positivo	
Incidenza/impatto moderato	
Incidenza/impatto negativo	
Incidenza/impatto trascurabile (neutro)	
Incidenza/impatto inesistente	

DETERMINANTI

	PRESSIONI: Consumo delle acque	Inquinamento delle acque	Interferenze con l'idrografia superficiale	Emissioni di inquinanti atmosferici	Modificazione e/o alterazione (depauperamento) del paesaggio	Disturbo e perdita di specie e habitat	Inquinamento acustico	Contaminazione dei suoli	Consumo e impermeabilizzazione di suolo	Invarianza idraulica	Congestionamento della viabilità	Incremento dei rischi idrogeologici conseguente i cambiamenti climatici
Politiche urbanistiche												
Politiche socio-economiche												
Politiche ambientali												
Sistema della mobilità												
Uso del suolo												
Disponibilità di aree verdi												

STATO	IMPATTI: Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
ACQUA									
ARIA e FATTORI CLIMATICI									
SUOLO E SOTTOSUOLO									
RIFIUTI									
RUMORI									
BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA									
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO									
SALUTE E BENESSERE DELLA POPOLAZIONE									
SISTEMI INSEDIATIVI									
TRAFFICO									

RISPOSTE	Effetti sulla qualità dell'acqua	Effetti sulla qualità dell'aria e mitigazione del cambiamento climatico	Vulnerabilità per rischio climatico	Effetti sul suolo	Effetti sugli habitat naturali e sulla biodiversità	Effetti sul paesaggio e sui beni culturali	Effetti sulla salute e sul benessere dell'uomo	Effetti sulla qualità dell'ambiente urbano	Effetti sul sistema di mobilità
Norme e strumenti									
Misure di mitigazione									
Misure di compensazione									
Monitoraggio									