



CITTA' DI TORINO

Z.U.T. 1.4 - IMPER + ATS 4.α VENARIA SUD - SUA

RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA PREVENTIVA
DELLA ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI V.A.S.



PROGETTISTI:

STUDIO BOSSOLONO - Arch. Ubaldo Bossolono
MESTUDIO - Arch. Mauro Esposito
Geom. Paolo Paracchino

CONSULENTI PER LA REDAZIONE DEL FASCICOLO VAS:

T.T.A. Studio associato - Trasporti, Traffico e Ambiente - Ing. Marco Dellasette
Arch. Elisa Lucia Zanetta
STUDIO BOSSOLONO - Arch. Ubaldo Bossolono

Dicembre 2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Rep. DD 25/02/2025
itale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conser
vato negli archivi di Comune di Torino
6.V. 26 V. SP-PEC/055.sia, 055:am, 25/2024/A/055:ia, 055:am, 2:st, 76:in, 2:8

INDICE

PREMESSA

1. I SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO DELLE AREE OGGETTO DI SUA
3. CARATTERISTICHE DEL PRGC
4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO
5. OBIETTIVI AMBIENTALI DELLO STRUMENTO UNITARIO D'AMBITO
6. COERENZA DEGLI OBIETTIVI DELLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO CON IL QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO
7. CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, PERTINENTI ALLO STRUMENTO E DERIVANTI DA DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE
8. ASPETTI PERTINENTI DELLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E VERIFICA DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI
9. VERIFICA DELL'IMPATTO SULLA COMPONENTE SUOLO
10. VERIFICA DELL'IMPATTO SUL SISTEMA IDROGEOLOGICO - VALUTAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
11. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA
12. VERIFICA DELL'IMPATTO SUL SISTEMA DELTRAFFICO E DEI TRASPORTI
13. INDICAZIONI GENERALI PER LE MISURE DI MITIGAZIONE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Rep. DD 25/02/2025, n. 25/2025, art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Nell'ambito del quadro di riferimento normativo regionale si ricorda che, con l'entrata in vigore della LR 3/2013 e LR 17/2013 in materia urbanistica, è prevista la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per gli strumenti urbanistici esecutivi, come definiti dall'art. 32 (ai sensi dell'art. 40 comma 7 e 9 della LR56/77 e smi). Sono esclusi dal procedimento di VAS i PEC che non comportano variante al PRG comunale che li ha determinati, per i quali sia già stato svolto un precedente esame degli effetti ambientali in sede di valutazione del PRGC, che in base all'individuazione dell'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, degli indici di edificabilità, degli usi ammessi e dei contenuti plano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, abbia individuato i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni.

FUNZIONE	SOGGETTO
Proponenti	San Giovanni Soc. Semplice – Lanzo S.r.l. – Soc. Impresa Manolino Bartolomeo – Delvecchio Lucia – Maccarone Maria – Soc. EDILCASELLE S.r.l., Mulatero Gianfranco, Nava Edda Marcella, Crotto Daniele, Grosso Antonietta Pietrina, Srà Maria in Fassio, Stampalia srl
Autorità procedente	Città di Torino
Autorità competente per la VAS	Direzione territorio e ambiente – area ambiente
Soggetti competenti in materia ambientale	Città Metropolitana ARPA Comune di Venaria Reale Ente di gestione delle Aree Protette del Po Torinese per la vicinanza con la Zona Naturale di Salvaguardia e Aree Contigue f3 (Quadrante La Mandria) Consorzio gestore della Bealera SMAT G.T.T per la vicinanza con l'area di deposito degli automezzi e per la presenza di linee in prossimità dell'area oggetto di trasformazione.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO DELLE AREE OGGETTO DI SUA

A scala territoriale, l'area oggetto di studio si trova nel quadrante Nord della Città di Torino, a confine con i comuni di Venaria Reale e Borgaro Torinese, in adiacenza al torrente Stura di Lanzo. Più precisamente il sito si colloca all'interno della Circoscrizione 5 - Madonna di Campagna, in Borgata Lanzo.

Si tratta di una porzione di città estremamente frammentata, all'interno di un quartiere densamente costruito e abitato, residenze unifamiliari accanto ad edifici condominiali a più piani, piccole attività artigianali accanto a grandi capannoni industriali e produttivi, alcuni dismessi e alcuni in attività.

Nello specifico l'area oggetto di pianificazione unitaria e di pianificazione esecutiva è caratterizzata dalla rilevante presenza di fabbricati produttivi dismessi della Ex Imper, da alcune attività artigianali, da spazi ineditati attualmente usati come depositi o come orti urbani; verso nord la ZUT è adiacente al complesso scolastico Ferruccio Parri.

Proprio il ruolo delle aree dismesse assume quindi un ruolo centrale nella riqualificazione dell'intero ambito, poiché dovranno fungere da cerniera con l'esistente.

L'ambiente costruito ha una forte eterogeneità anche nella configurazione fisica del tessuto edilizio, parti con forti aggregazioni si connettono a parti ad aggregazione dispersa, in particolare verso le aree esterne rispetto alle aste viabili (a forte intensità di traffico).

L'asse di Strada Lanzo è interessato dalla presenza e previsione di PRGC di numerose aree di trasformazione: connotazione evidente della necessità di procedere ad un profondo rinnovamento dell'intero contesto urbanizzato.



- Perimetro Z.U.T. 1.4
- Perimetro A.T.S. 4a

Figura 1: Inquadramento area vasta e Ripresa zenitale – Perimetro ZUT 1.4 Imper e ATS 4.a Venaria Sud
Si riporta di seguito l'inquadramento fotografico dell'area per meglio comprendere il contesto esteso di riferimento.



Figura 2: Punti di ripresa fotografica



VISTA 1 - Strada Lanzo



VISTA 2 - Strada Lanzo / Via Durando



VISTA 3 - Strada Lanzo



VISTA 4 - Strada Lanzo



VISTA 5 - Strada Lanzo int. 125



VISTA 6 - Strada Lanzo int. 135



VISTA 7 - Strada Lanzo int. 135

Dal geoportale della Città di Torino si ricavano le foto aeree che indicano la successione delle costruzioni dal 1979 ad oggi.



Figura 3: Ripresa aerea 1979



Figura 4: Ripresa aerea 1990



Figura 5: Ripresa aerea 2000



Figura 6: Ripresa aerea 2007

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025



Figura 7: Ripresa aerea 2019



Figura 9: Ripresa aerea 2022

Le foto sono il riferimento per valutare la storia e l'evoluzione dei sub ambiti nel loro complesso, il riferimento è per valutare il consumo di suolo, ma anche per valutare la eventuale presenza di carichi ambientali pregressi.

Si riporta di seguito una cartografia sintetica in cui vengono individuati i diversi sub ambiti successivamente descritti.



Figura 8: Ripresa aerea 2021



Figura 10: Inquadramento sub ambiti

Si riporta di seguito la descrizione specifica dei diversi sub ambiti.

Sub Ambito 1

L'area individuata come Sub Ambito 1 è occupata dai capannoni, dagli edifici e della pavimentazioni dello stabilimento IMPER ITALIA S.p.A. in stato di abbandono, la aree verdi interne sono una piccola porzione relegate in due cortili interni in adiacenza con la palazzina uffici.

Le due porzioni di stradali interne al Sub Ambito 1 sono senza via di sbocco, sono utilizzate per la sosta e il passaggio dei mezzi che vanno verso gli ingressi delle attività artigianali ancora in attività. La sezione stradale non ha marciapiede, non sono presenti ne alberi ne arredi. L'edificio della Ex IMPER è attualmente in stato di abbandono, l'interno è una successione di capannoni vuoti e pavimentazioni in cemento lesionate in più punti per cedimenti e/o per carotaggi eseguiti per indagare la stratigrafia del terreno. Parte delle pavimentazioni sono coperte da uno strato di terriccio portato dal vento che ha formato strati sottili su cui si è sviluppata vegetazione erbacea e arbustiva visibile nelle foto. Dalle lesioni e dalle crepe si è sviluppata vegetazione spontanea tipica delle aree abbandonate con portamento cespuglioso, in particolare edera, Catalpa e Buddleia davidii unica specie appartenente alle liste delle esotiche invasive.



La superficie dell'ingresso carraio nella foto sopra diventerà viabilità pubblica, un tratto di Via Lanzo, a seguito della trasformazione. Le superfici interne al piano di campagna sono pavimentate, con pavimentazione in asfalto, ad eccezione di due cortili interni considerati, in base alla delibera sul consumo di suolo, a verde permeabile e non consumati anche se sono presenti in entrambi manufatti che indicano la presenza di strutture interrato di cui al momento attuale non è possibile valutarne l'estensione.



Sub Ambito 2

Il sub ambito 2 è definito dal contorno in colore azzurro nella foto aerea, i terreni secondo la carta dell'uso del suolo queste aree sono classificate come classe 2. Le aree di intervento sono due:

1. area di forma trapezoidale che confina a ovest con strada della Venaria, a sud in parte con l'area edificata del sub ambito 1 e la strada provinciale di Lanzo interno 135, a est con il sub ambito 3. Tutta l'area è recintata con recinzione di cantiere e reti metalliche. Nell'area è presente una bealera a cielo aperto con asse ovest-est. L'area è suddivisa in due parti:

- area nord di forma trapezoidale a contatto con il giardino della scuola era un tempo occupata da attività artigianale presumibilmente come deposito di materiali, che hanno compattato parzialmente il terreno, sono presenti due tettoie in stato di abbandono. Sono ancora visibili e presenti nella estremità verso il sub ambito 4 le strutture della precedente attività, oggi non più in essere, questa superficie è considerata consumata reversibile. Oggi l'area è in parte colonizzata da Populus alba con portamento arbustivo. Tra il cancello e strada della Venaria esiste una area di forma circa trapezoidale in terra battuta usata come area di parcheggio e segnata nella planimetria come area consumata reversibile.



Figura 11: Foto dell'area ex artigianale di maggio 2022

- area ad orti nella parte sud dell'area, oggi, come verificato nel sopralluogo di maggio 2022, occupano una porzione rilevante di superficie che si è espansa rispetto ai primi sopralluoghi effettuati a luglio 2019, (foto aerea). La superficie occupata dagli orti è considerata superficie consumata reversibile.



Figura 12: Foto dell'area di maggio 2022

2. Area su via Lanzo di forma quadrangolare, è la seconda area facente parte del sub ambito 2, confina a nord con un complesso di edifici residenziali, a est con la strada provinciale per Lanzo, a sud con la strada interna a ovest con il sub ambito 3. L'area, oggi dismessa, era un deposito di materiali come si desume dalle foto aeree. La superficie è in parte pavimentata con asfalto nella parte verso strada Lanzo, mentre la parte interna a confine con il sub ambito 3 è sterrata. La superficie del terreno si presenta molto compatta con consistente presenza di macerie, la vegetazione che si sviluppa è prevalentemente composta da specie esotiche invasive: Ailanthus, Robinia, Buddleia, rovi.



Figura 14: Area ripresa Google Maps

Sub Ambito 4

Il sub ambito 4 ha una superficie territoriale di 799 mq attualmente occupati da una villa unifamiliare circondata da giardino in parte destinata ad area verde ed in parte ad orto amatoriale, dalle foto aeree si evidenzia la presenza di una serra tunnel e di tettoie per la coltivazione dei terreni. Il SUA prevede per il sub ambito la possibilità di realizzare una SLP di 418 mq di cui il 20% ad ASPI.

Nelle planimetrie è indicata la realizzazione di un edificio la cui impronta sul terreno è di mq 145 oltre ad una pavimentazione di mq 285, i restanti mq 369 sono destinati a verde. Il bilancio del consumo di suolo vede un incremento del suolo consumato permanentemente di mq 190, mentre si ha un incremento di mq 248 di superficie verde non consumata, il decremento di superficie consumata reversibile è di mq 438.

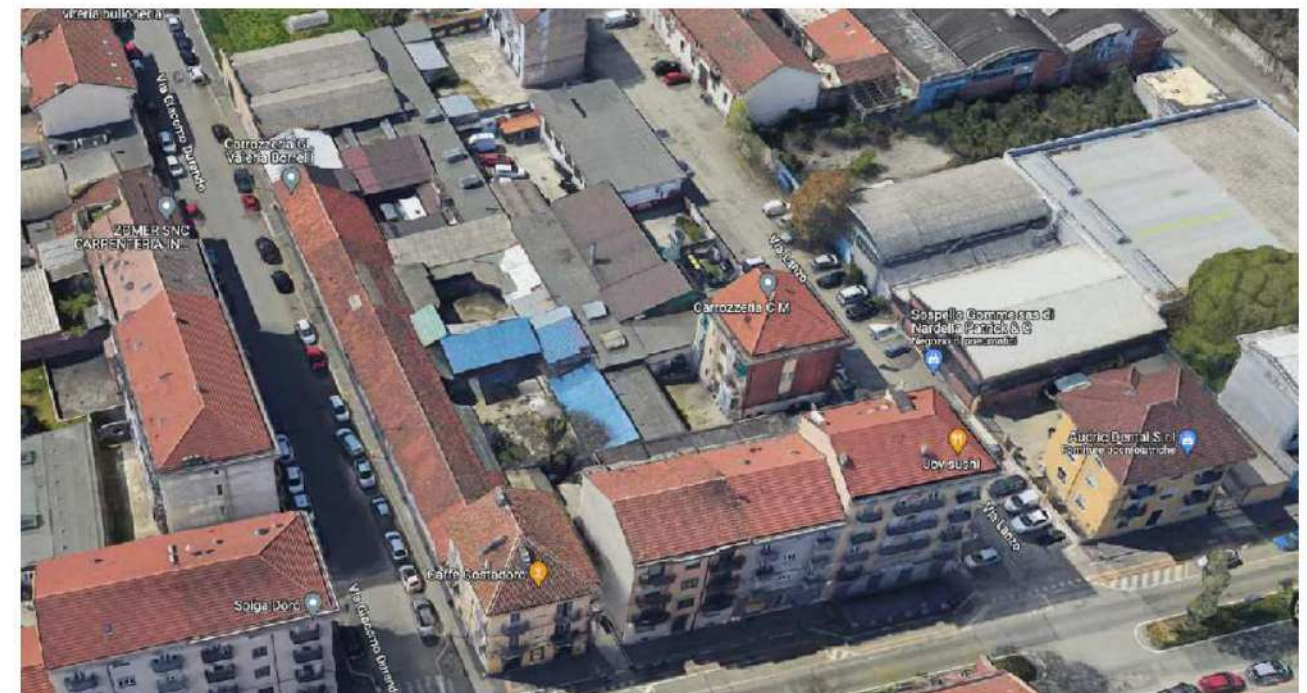


Figura 15: Area ripresa Google Maps

Sub Ambito 5

Il Sub ambito 5 è attualmente una superficie di mq 5725 completamente pavimentati, si tratta di edifici e bassi fabbricati che si alternano a pavimentazioni e cortili asfaltati.

All'ambito fanno parte anche 1307 m² di superficie pavimentata asfaltata per viabilità interna.



La foto aerea ricavata da Google Maps indica chiaramente la composizione dell'edificio e delle superfici pavimentate, la Via Lanzo interno 125, che termina a confine con il sub ambito 9, è destinata a parcheggio privato. Nel Sua il progetto prevede la realizzazione di due edifici in affaccio su via Durando con i relativi parcheggi, vedere tavola del consumo di suolo di progetto, è prevista anche la riqualificazione della via interna che con la riqualificazione dell'area del sub

ambito 9 vede la realizzazione del prolungamento fino a sfociare su strada della Venaria. Con il prolungamento della strada interna è prevista la realizzazione di marciapiedi ai lati della carreggiata e la realizzazione di area verdi che saranno in continuità con le aree del suo ambito 1. Il SUA dati indicano un consumo di suolo irreversibile di 2225 m² e un incremento dell'area verde di 3500 m².

Sub Ambito 6

Il sub ambito 6 si tratta di una superficie di 2870 m² destinata completamente ad orto che si affaccia su stato della vena via. Lo studio unitario di ambito prevede la realizzazione lungo la viabilità interna di un edificio arretrato di 50 m rispetto a Strada della Venaria circondato da area verde. Lo studio unitario dell'ambito prevede quindi la continuità di avere verdi tra i sub ambiti confinanti.



Figura 16: Area ripresa Google Maps

Sub Ambito 7

Il sub ambito 7 è un giardino pensile realizzato su un garage interrato, per questo sub ambito non sono previsti attualmente variazioni di progetto.



Sub Ambito 8

Il Sub ambito 8 è confinato fra il sub ambito 1 e il sub ambito 6, si tratta di piccole villette familiari circondate da cortile con piccole aiuole e orto nella parte restante. Lo studio unitario di ambito prevede la realizzazione di un edificio che in pianta occupa 358 m² circondati da 1328 m² di area verde. Il sub ambito cede alla città 883 m² per completare la viabilità interna di collegamento tra Strada Lanzo e Strada della Venaria.



Figura 17: sub ambito 8 da strada Venaria



Figura 18: terreni del sub ambito 8 visti dal sub ambito 9

Sub Ambito 9

Il sub ambito 9 è un'area di forma rettangolare compresa nel perimetro in rosso della foto aerea riportata di seguito, la superficie complessiva è di mq 1689, è inserita in un contesto urbanizzato, confina a nord e a est con il sub ambito 1, a ovest con la porzione del sub ambito 6. Attualmente

è coltivata ad orto suddiviso in parcelle regolari e strutture a tunnel con reti ombreggianti antigrandine.

La superficie è considerata non consumata SNC.

Oggi il sub ambito è stato acquistato totalmente da Stampalia, che è attualmente la proprietaria del sub-ambito 1, che ha suddiviso in due parti di eguale dimensione la sua superficie.

Il progetto del sub-ambito 9 prevede la realizzazione del prolungamento stradale di via Lanzo interno 125 comprendente i marciapiedi per la viabilità pedonale e la realizzazione di una unica area verde in continuità delle superfici a verde del sub-ambito 1 confinante.

L'area verde verrà seminata a tappeto erboso e piantumata con alberature autoctone descritte nelle relazioni agronomiche dei sub-ambiti 1 e 2.



3. CARATTERISTICHE DEL PRGC

Il PRGC vigente della Città di Torino identifica le aree soggette a Studio Unitario d'Ambito (SUA) all'interno della ZUT 1.4 "Imper" + A.T.S. 4a "Venaria sud" attraverso 9 Sub-Ambiti di intervento: i sub-ambiti 1,2,3,4,6,9 sono sub-ambiti proponenti lo SUA, mentre i sub-ambiti 5,7 e 8 risultano non proponenti.

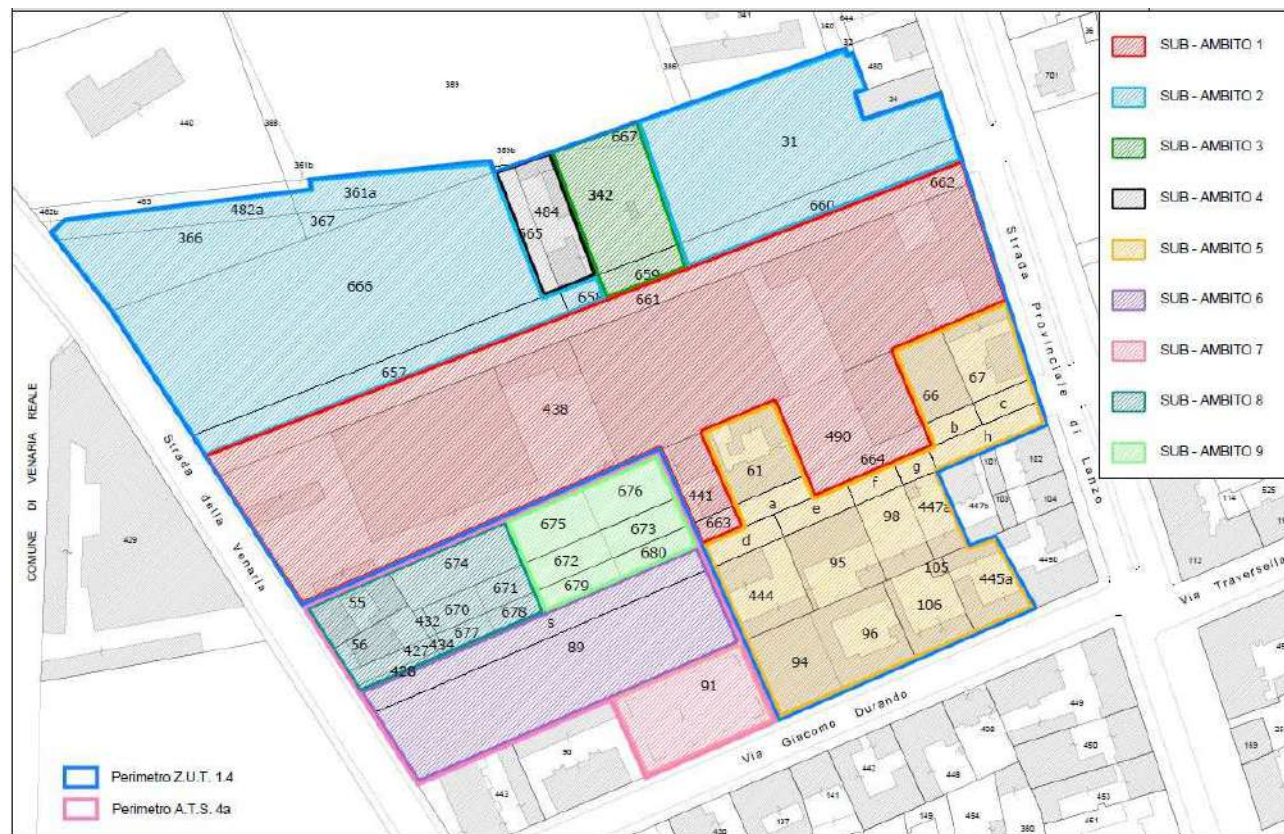
Si riportano di seguito lo stralcio della cartografia di piano e la scheda normativa specifica di riferimento.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Rep. DD 25/02/2025
itala è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conser
vato negli archivi di Comune di Torino

6.V. 20.V. SPECC/055.SfA, 055:am, 25/2024/A/055:ia, 055:am, 2:sf, 76:in, 2:8

- Come precedentemente affermato il SUA si attuerà attraverso la progettazione di 9 Sub-Ambiti così articolati:



Nello specifico per ciascuno sub ambito sono definite le seguenti potenzialità edificatorie:

Il Sub-Ambito 1 comprende Lotti Edificatori sui quali insistono fabbricati dismessi (Ex Imper) e aree libere; i Proponenti intendono attuare la trasformazione ad avvenuta approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) da parte della Città di Torino con eventuale frazionamento delle possibilità edificatorie in più Permessi di Costruire Convenzionati. L'assoggettamento e la cessione delle Aree per Servizi e la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, da realizzarsi a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, avverrà contestualmente alla attuazione del Sub-Ambito.

All'interno del Sub-Ambito 1 vi sono alcune particelle previste in cessione per la realizzazione di una nuova viabilità interna a collegamento tra Via Lanzo e Strada della Venaria.

Sub-Ambito 1 - Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale (mq)	14.128,00
SLP massima realizzabile (mq)	9.889,60
SLP massima ASPI, 20% SLP totale (mq)	1.977,92
SLP minima Residenziale, 80% SLP totale (mq)	7.911,68
<u>SLP in Progetto</u>	
SLP ASPI in Progetto (mq)	1.977,92
SLP Residenziale in Progetto (mq)	2.600,00
Totale SLP in Progetto (mq)	4.577,92
<u>Servizi minimi richiesti</u>	
Servizi generati da ASPI, 80% SLP (mq)	1.582,34
Servizi generati dalla Residenza, SLP/34x25 (mq)	1.911,76
Servizi per la Città, 10% ST (mq)	1.412,80
Totale Servizi minimi richiesti Sub-Ambito 1 (mq)	4.906,90
Nota: il Sub-Ambito 1 soddisferà, in anticipazione, anche i mq di Servizi minimi richiesti per i Sub-Ambiti 3 e 4.	
Totale Servizi minimi richiesti Sub-Ambiti 3 e 4 (mq)	1.240,20
Totale Servizi minimi richiesti Sub-Ambiti 1, 3 e 4 (mq)	6.147,10
<u>Servizi in Progetto</u>	
Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico (mq)	2.586,00
Aree da Cedere alla Città per Servizi (mq)	3.571,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	6.157,00
Δ Servizi in Progetto - Servizi richiesti (mq)	9,90

Viabilità Privata di accesso pubblico Sub-Ambito 1	405
Viabilità Pubblica Sub-Ambito 1	1838
Concentrazione Edificatoria Sub-Ambito 1	5728

Il Sub-Ambito 2 comprende Lotti Edificatori sui quali insistono aree libere nelle quali si prevede la trasformazione ad avvenuta approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) da parte della Città di Torino. Si prevede la realizzazione di fabbricati con vincolo di destinazione a Servizio

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Viabilità pubblica	1.725,00
Concentrazione Edificatoria	3.090,00

I Sub-Ambiti 3 e 4 comprendono aree la cui Proprietà aderisce allo SUA ma non ha in programma e breve termine l'Attuazione con P.E.C.

Viabilità Pubblica	208.00
--------------------	--------

Sub-Ambito 4 - Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale (mq)	799,00
SLP massima realizzabile (mq)	418,60
SLP massima ASPI, 20% SLP totale (mq)	83,72
SLP minima Residenziale, 80% SLP totale (mq)	334,88
<u>SLP in Progetto</u>	
SLP ASPI in Progetto (mq)	83,72
SLP Residenziale in Progetto (mq)	334,88
Totale SLP in Progetto (mq)	418,60
<u>Servizi minimi richiesti</u>	
Servizi generati da ASPI (mq)	66,98
Servizi generati dalla Residenza (mq)	246,24
Servizi per la Città, 10% ST (mq)	79,90
Totale Servizi richiesti (mq)	393,11

I Sub-Ambiti 5, 7 e 8 comprendono i non proponenti

Servizi + Viabilità + CE = ST	7.032,00
--------------------------------------	-----------------

I Sub-Ambiti 6 e 9 comprendono i proponenti dell'ATS. Si prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale e la cessione delle Aree per Servizi nel Sub-Ambito 6. Le aree che costituiscono il Sub-Ambito 9 sono state, in questa fase, interamente acquisite dal Proponente del Sub-Ambito 1; in fase successiva, e a seguito di accordo tra privati a sottoscrivere, il Proponente del Sub-Ambito 2 acquisirà il 50% del suddetto Sub-Ambito 9 e la relativa quota parte di capacità edificatoria, che si riserva di trasferire nel Sub-Ambito 2. Il Proponente del Sub-Ambito 1, invece, rinuncia alla sua quota parte di capacità edificatoria generata dal Sub-Ambito 9.

Sulle aree costituenti il Sub-Ambito 9 è prevista, prima della cessione alla Città delle stesse, la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo; tali opere sono descritte nello specifico documento redatto dall'Arch. Marco Minari e facente parte della documentazione degli strumenti urbanistici presentati.

La realizzazione delle opere avverrà in due fasi: per la prima fase (contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste per la realizzazione della viabilità pubblica di Strada Lanzo interno 135) tutta l'area sarà attrezzata a verde, con verde provvisorio per la porzione da destinare a viabilità; la seconda fase vedrà la realizzazione della viabilità di strada Lanzo int. 125 con l'attuazione del progetto dello SUA.

Sub-Ambito 6 - Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale (mq)	3.767,00
SLP massima realizzabile (mq)	878,97
SLP massima ASPI, 20% SLP totale (mq)	175,79
SLP minima Residenziale, 80% SLP totale (mq)	703,17
SLP in Progetto	
SLP Residenziale in Progetto (mq)	878,97
Totale SLP in Progetto (mq)	878,97
Servizi minimi richiesti	
80% della ST (mq)	3.013,60
Servizi in progetto	
Aree da Cedere per Servizi (mq) *	3.119,00
* di cui 502 mq per viabilità privata pro-tempore di accesso carraio e pedonale all'edificio in progetto + assoggettamento al passaggio pedonale per accesso all'area a Servizi	
Bilancio Servizi	105,40
Concentrazione Edificatoria in progetto	648,00

Sub-Ambito 9 - Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale, ST (mq)	1.689
SLP max realizzabile (mq)	394,10
SLP che per il 50% potrà essere trasferita nel Sub-Ambito 2, mentre invece il Sub-Ambito 1 rinuncia al suo 50%	
Servizi minimi richiesti, 80% ST (mq)	1.351,20
Conc. Edificatoria max, 20% ST (mq)	337,80
Servizi in progetto (mq) *	
1.689,00	
* quota parte in anticipazione per la quota di Servizi minimi richiesti che il Sub-Ambito 5 non riesce ad assolvere	

Per quanto riguarda la SLP massima realizzabile dei Sub-Ambiti 2 e 4, per accordi intercorsi tra i privati, si è convenuto che la capacità edificatoria della particella 665 (ricompresa nel perimetro del Sub-Ambito 4) è ceduta al Sub-Ambito 2, sottraendo dalla stessa la capacità edificatoria della particella 658, ricompresa nel Sub-Ambito 2, ma che viene riconosciuta di competenza del Sub-Ambito 4.

I Sub-Ambiti 2, 6 e 9, Proponenti dello Studio Unitario d'Ambito, scelgono come destinazione d'uso il 100% a residenza, rinunciando alla destinazione commerciale.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Completivamente con l'attuazione completa dei Sub-Ambiti i parametri urbanistici sono come segue:

RIEPILOGO

Superficie Territoriale Totale (mq)	44.462,00
ST che genera SLP e Standards (mq)*	43.282,00
SLP max realizzabile Totale (mq)	26.928,69
SLP in Progetto Totale (mq)	21.222,81
SLP in Progetto Totale (mq) in caso di trasferimento nel Sub. 2 della sua quota parte della capacità edificatoria generata dal Sub. 9	21.419,87
Servizi minimi richiesti Totale (mq)	17.859,01
Servizi in Progetto Totale (mq)	23.702,00
Viabilità Pubblica Totale (mq)	3.771,00
Viabilità Privata di accesso pubblico Totale (mq)	1.712,00
Concentrazione Edificatoria Totale (mq)	14.097,00
Area Privata, Sub-Ambito 7 (mq)	1.180,00

* al netto dei 1.180 mq della particella 91

A+B+C+D+E = 44.462,00 mq totali ZUT 1.4 + ATS 4a

Si riporta di seguito stralcio della tavola 8 del SUA con indicazione delle proprietà proponenti e non proponenti.

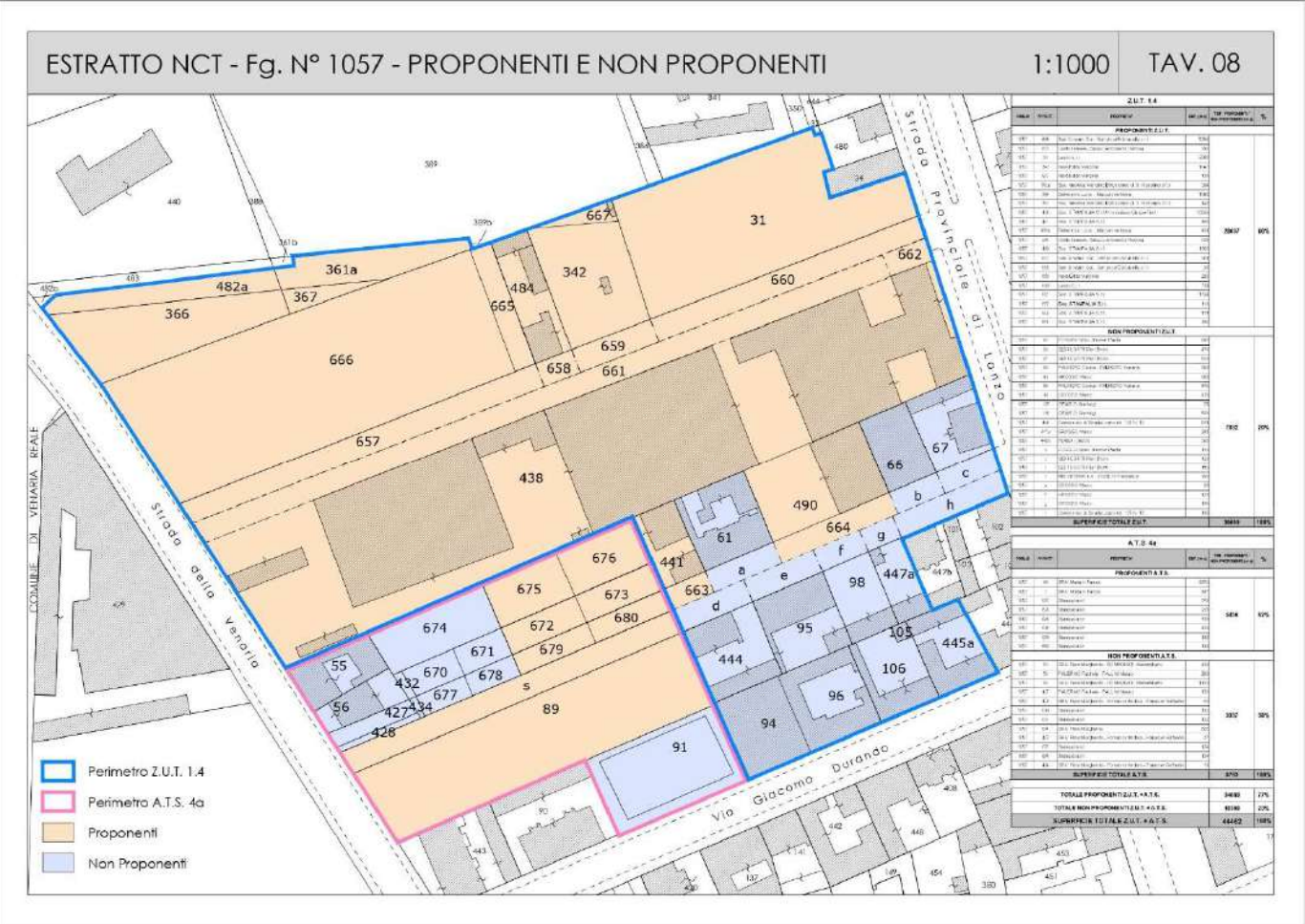


Figura 21: Stralcio Tavola 8 SUA con indicazione delle proprietà proponenti e non proponenti

Per quanto concerne l'organizzazione degli spazi pubblici, il SUA prevede il coordinamento delle aree pubbliche destinate prevalentemente all'apertura della nuova viabilità di connessione tra la Strada Lanzo e la Strada della Venaria.

Oltre alle aree cedute alla Città è prevista la localizzazione, in adiacenza alle aree fondiarie dei fabbricati residenziali e ASPI, di aree private assoggettate ad uso pubblico che consentiranno la permeabilità pedonale dell'intera area in Trasformazione. A Nord della Z.U.T. 1.4 è previsto lo spostamento della "Bealera", oggi fosso in terra che ha perso la sua funzione irrigua, con realizzazione di nuovo alveo, sempre all'interno della Z.U.T.

Con le risorse degli Oneri di Urbanizzazione saranno realizzate: la rete acquedotto, la rete fognaria bianca e nera, l'illuminazione pubblica, le aree pavimentate e a verde.

La viabilità sarà realizzata interamente nella prima fase di attuazione del SUA. Il completamento della viabilità esistente costituito dalla prosecuzione del tratto di strada Lanzo interno 135 fino a Strada della Venaria e il rifacimento del sedime esistente di strada Lanzo interno 135 con le relative opere di urbanizzazione sarà realizzato interamente col primo Sub-Ambito - tra Sub-Ambito 1 e Sub-Ambito 2 - che partirà, con l'altro Sub-Ambito che parteciperà pro-quota alla realizzazione delle opere.



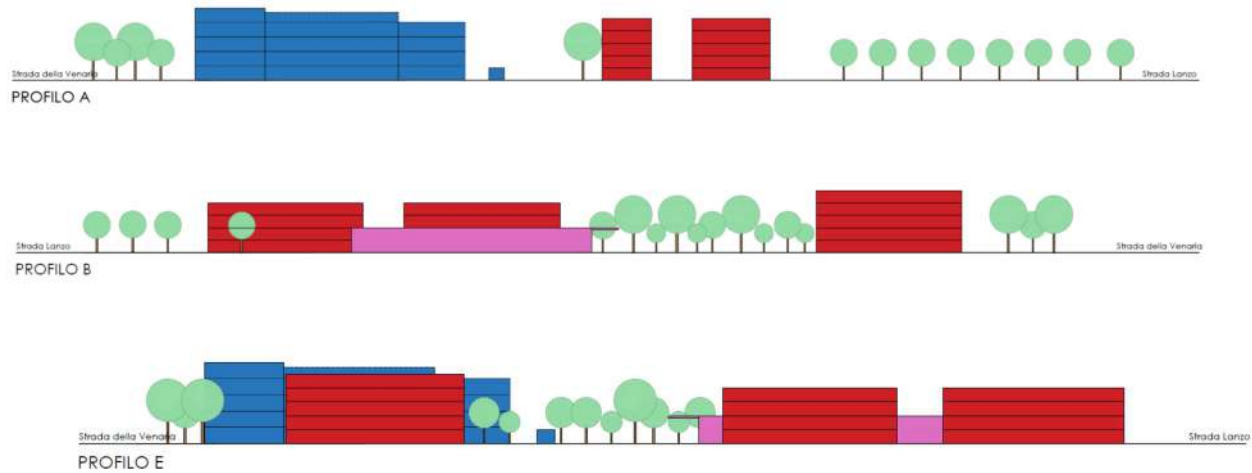


Figura 24: Profili e sezioni indicative SUA



Figura 25: Modello 3D dello sviluppo previsto dal SUA

5. OBIETTIVI AMBIENTALI DELLO STRUMENTO UNITARIO D’AMBITO

Il progetto di trasformazione urbanistica complessivo della ZUT 1.4 “Imper” e della ATS 4a “Venaria sud” si pone alcuni obiettivi di valenza territoriale ed ambientale che possono essere così sintetizzati e che costituiscono il riferimento per le valutazioni dei successivi strumenti attuativi:

- connettere attraverso modifiche alla viabilità esistente la Strada Lanzo e la Strada della Venaria con l’apertura delle strade private già in parte esistenti nell’area di progetto; tale apertura darà regolarità al tessuto urbano, intensificando i collegamenti tra strada della Venaria e Strada Lanzo, eccessivamente rarefatti.
- Costruire nuovi spazi recuperando in modo sostenibile gli spazi abbandonati o in via di dismissione;
- Valorizzare la presenza di ampie aree verdi diffuse all’interno del progetto urbanistico.
- Individuare aree di concentrazioni coerenti con il contesto di riferimento.

6. COERENZA DEGLI OBIETTIVI DELLO STUDIO UNITARIO D’AMBITO CON IL QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

Nella presente sezione dello studio è verificata la coerenza degli obiettivi e delle strategie messe in atto dallo SUA con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti che coinvolgono a diverso titolo il contesto di riferimento e con gli eventuali vincoli presenti nell’area di interesse.

Alla luce del carattere strategico della tipologia di strumento, nell’analisi si è tenuto conto degli indirizzi e delle prescrizioni della programmazione territoriale di natura sovraordinata regionale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), rimandando la verifica di coerenza con gli altri strumenti operanti sull’area alle fasi di valutazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

L’analisi di coerenza, adeguatamente documentata, si traduce in un giudizio sintetico di:

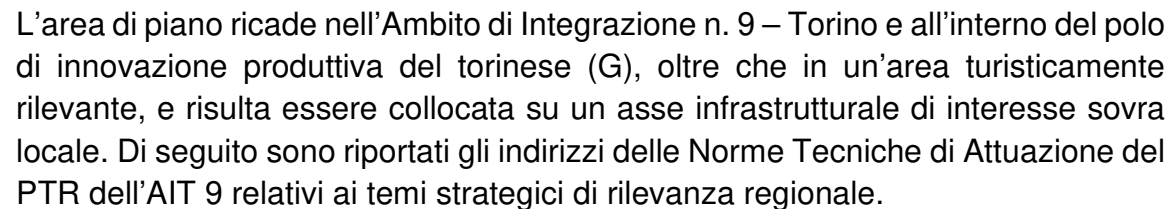
- coerenza con gli strumenti di riferimento (coerenza diretta/indiretta)
- possibile non coerenza con gli strumenti di riferimento
- indifferenza rispetto agli strumenti di riferimento

Nello specifico è stata prevista prevedendo una scala di valutazione tra obiettivi dettagliata, attraverso l’utilizzo di quattro livelli di raffronto, secondo la seguente legenda:

	NON COERENTE	Contrapposizione tra gli obiettivi dello SUA e gli obiettivi dello strumento esaminato
	NON CONFRONTABILE	Assenza di correlazione tra gli obiettivi dello SUA e gli obiettivi dello strumento esaminato
	PARZIALMENTE COERENTE	Finalità sinergiche tra gli obiettivi dello SUA e gli obiettivi dello strumento esaminato
	COERENTE	Forte integrazione tra gli obiettivi dello SUA e gli obiettivi dello strumento esaminato

Il Piano assicura l'interpretazione strutturale del territorio e rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale; è redatto in sintonia con il Piano paesaggistico regionale e persegue il comune obiettivo di garantire politiche e azioni tese a favorire l'affermarsi di uno sviluppo sostenibile

- Tavola di
Progetto
PTR per
ambito di
SUA



Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio <i>Policentrismo metropolitano</i>	Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal II piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IREs, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve-medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. Inseadimento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri). Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovrallocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po. Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti. Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivali, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna). Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. Riqualificazione ambientale e riassetto dalla frangia di transizione urbano-rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnica periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite. Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati. Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.
Risorse e produzioni primarie	Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e

Piano Paesaggistico Regionale (PPR) Approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Priorità del PPR	– riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio – sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica – ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva – valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali
------------------	---

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 “ambiti di paesaggio” definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, alla diffusione consolidata di modelli colturali e culturali. Per ciascun ambito il PPR prevede delle Schede d'Ambito, con specificazione dei caratteri, degli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, degli indirizzi normativi. I 76 ambiti di paesaggio sono stati infine aggregati in 12 macroambiti al fine di rappresentare la mappa dei paesaggi identitari del Piemonte. L'area ricade all'interno del Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino

Le strategie specifiche dell'ambito territoriale di riferimento per lo SUA risultano coerenti con la prospettiva di valorizzazione del territorio partendo da un modello policentrico.

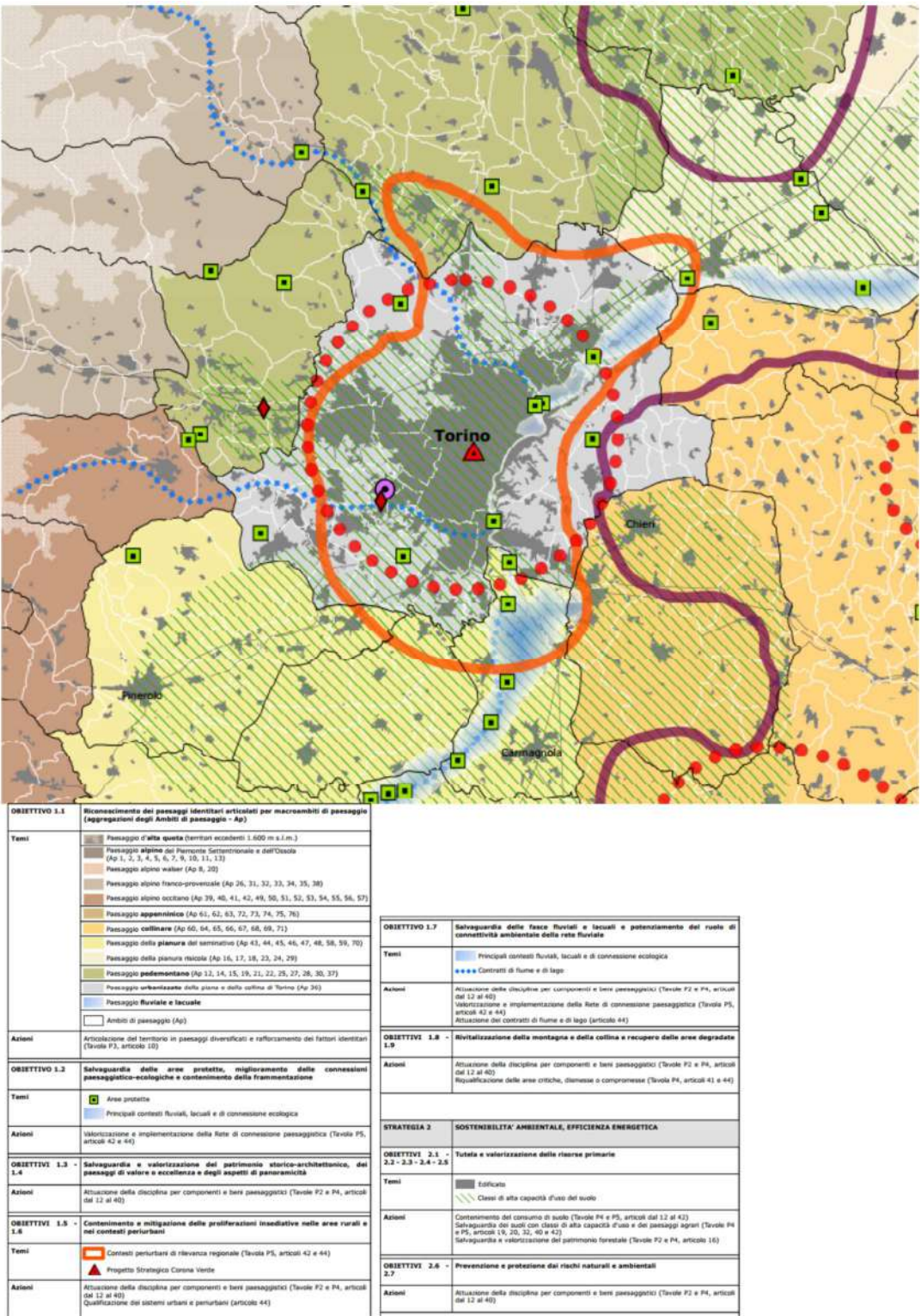
Il PTR definisce come fondamentale la ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità estesa agli spazi periferici della città, attraverso anche un ridisegno complessivo della mobilità.

Il sistema di obiettivi dello SUA risulta inoltre pienamente coerente con la necessità di insediare attività qualificate in spazi industriali dismessi.

Risulta inoltre interessante sottolineare come lo SUA possa concorrere all'obiettivo del PTR di sviluppare la forza attrattiva dell' AIT 9, ampliando la mobilità per affari e per le dotazioni commerciali.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Tavola di Progetto PPR per ambito di SUA



Ambito di L'area di piano si colloca all'interno dell'ambito di paesaggio n. 36
Paesaggio "Torinese".

Tale ambito interessa appunto l'area metropolitana torinese, le cui estensione e consistenza comportano effetti sull'assetto storico-paesaggistico di ampia scala. L'ampia area include una pluralità di paesaggi, i quali si sono stratificati su matrici storiche diverse, nonostante questa connotazione territoriale, il PPR ha individuato numerose identità

Indirizzi
specifici
ambito

locali, caratterizzanti differenti unità di paesaggio all'interno dell'ambito torinese.

Il paesaggio di Torino godibile dalla collina dovrà manifestare il rispetto della caratteristica di "città disegnata", valore fondativo che connota la città dalla sua fondazione romana al suo sviluppo tardo cinquecentesco e barocco e poi ancora ottocentesco fino ai primi decenni del Novecento. Pertanto, ogni inserimento di grande visibilità, sia a livello puntuale sia a livello di nuovo quartiere, non può prescindere da un ragionato e motivato studio dell'inserimento paesaggistico esteso alla intera città e al rapporto città/collina, collina/città che escluda interventi edilizi che dai belvedere e dalle strade collinari appaiono visivamente casuali

ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada

riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e dell'accessibilità ciclopedonale dell'intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano

La pianificazione urbanistica dovrebbe controllare le espansioni disordinate delle aree insediative e infrastrutturali, salvaguardando e ripristinando la rete ecologica, salvando anche le minori "Stepping Stones" e le unità produttive agricole accerchiate.

Unità di
Paesaggio

In quest'ambito di riferimento l'area oggetto di studio è localizzata nell'unità di paesaggio 3601 Torino, caratterizzata dalla tipologia normativa 5 Urbano rilevante alterato.

- il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all’incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. la presenza di una fascia fluviale allargata di cui all’art. 14 delle NdA del Piano.

Lo SUA in valutazione prevede un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici con un’attenzione particolare alle connessioni con il sistema viario esistente, un progetto del verde e delle opere di urbanizzazione tali da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un nuovo ridisegno per la porzione di città, risultando così coerente con gli obiettivi e i dettami normativi del PPR.

Come indicato nella verifica di assoggettabilità dei singoli strumenti urbanistici esecutivi coordinati sarà verificata la coerenza del PEC con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti che coinvolgono a diverso titolo il contesto di riferimento e con gli eventuali vincoli presenti nell’area di interesse, con particolare riferimento agli strumenti di pianificazione e regolamentazione comunali.

7. CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, PERTINENTI ALLO STRUMENTO E DERIVANTI DA DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

Al fine di delineare il regime vincolistico, si è provveduto a verificare, attraverso la consultazione della cartografia a disposizione, sia a scala regionale che comunale, il quadro complessivo di tutela ambientale e paesaggistica vigente sull’area oggetto di SUA.

ELEMENTO AMBIENTALE RILEVANTE	INTERFERENZA CON L’AREA DI PIANO	PRESENZA ALL’ESTERNO DELL’AREA DISTANZA > 500 MT
Vincoli di tutela paesaggistica (ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004), tra cui vincoli di tutela paesaggistica relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004)	--	150 mt corsi d’acqua
Vincoli di tutela paesaggistica relativi a beni culturali (ai sensi dell’art.10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004)	--	--
Aree protette ai sensi della L 394/1991: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	--	Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese

ELEMENTO AMBIENTALE RILEVANTE	INTERFERENZA CON L’AREA DI PIANO	PRESENZA ALL’ESTERNO DELL’AREA DISTANZA > 500 MT
Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (individuati dal D.P.R. n. 357 del 8 settembre 1997, successivamente modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003 - legislazione concernente l’attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e fauna selvatiche)	--	--
Vincolo idrogeologico e forestale (ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e della L.R. n. 45 del 9 agosto 1985)	--	--
Fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	--	Stura di Lanzo Denominazione acque pubbliche Stura e Stura di Val Grande
Fasce di rispetto (di strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, depuratori)	--	--
Aree di salvaguardia da opere di derivazione e captazione	--	--
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	--	--
Ghiacciai	--	--
Foreste e boschi	--	--
Usi civici	--	--
Zone umide	--	--
Zone d’interesse archeologico	--	--

Non si rilevano interferenze con il quadro vincolistico di riferimento.

Nell’area vasta si riconosce la presenza del sistema delle aree fluviali del Fiume Stura di Lanzo.

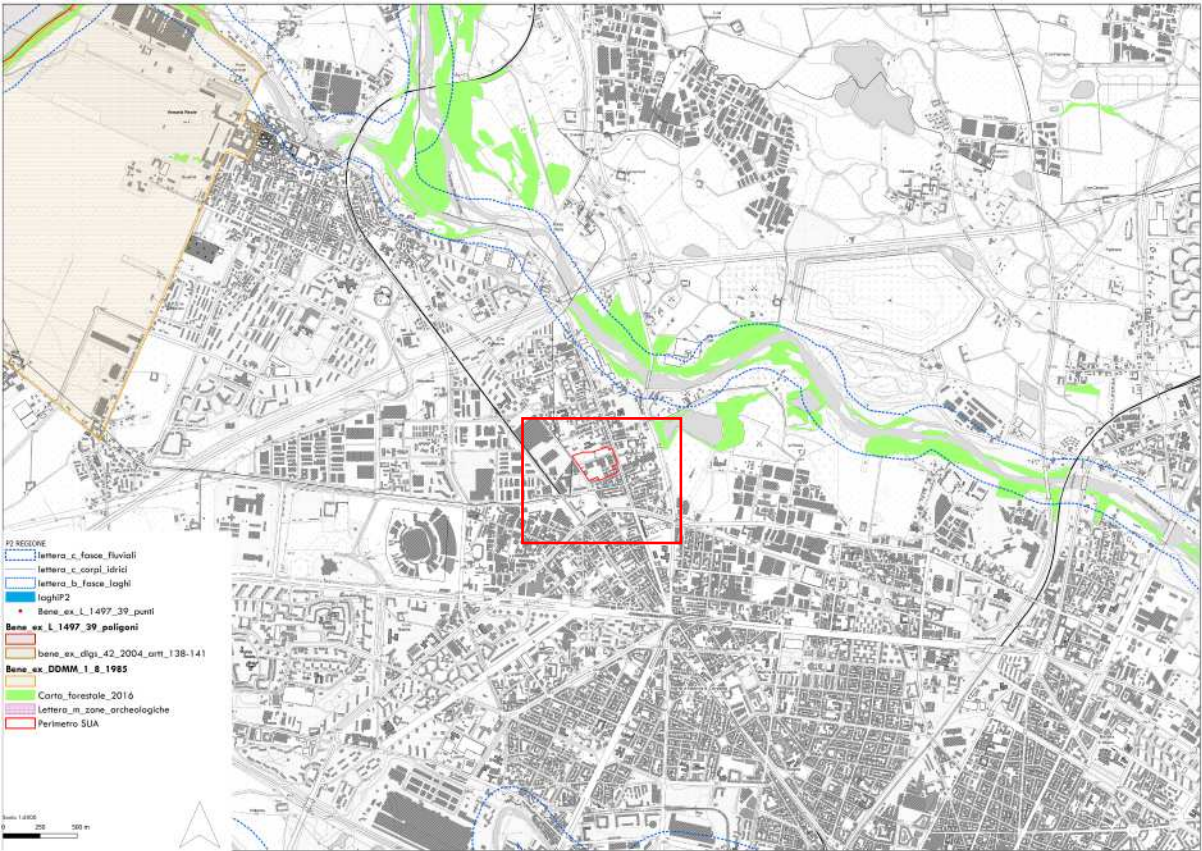


Figura 26: Tavola dei vincoli paesaggistici P2 - PPR Regione Piemonte

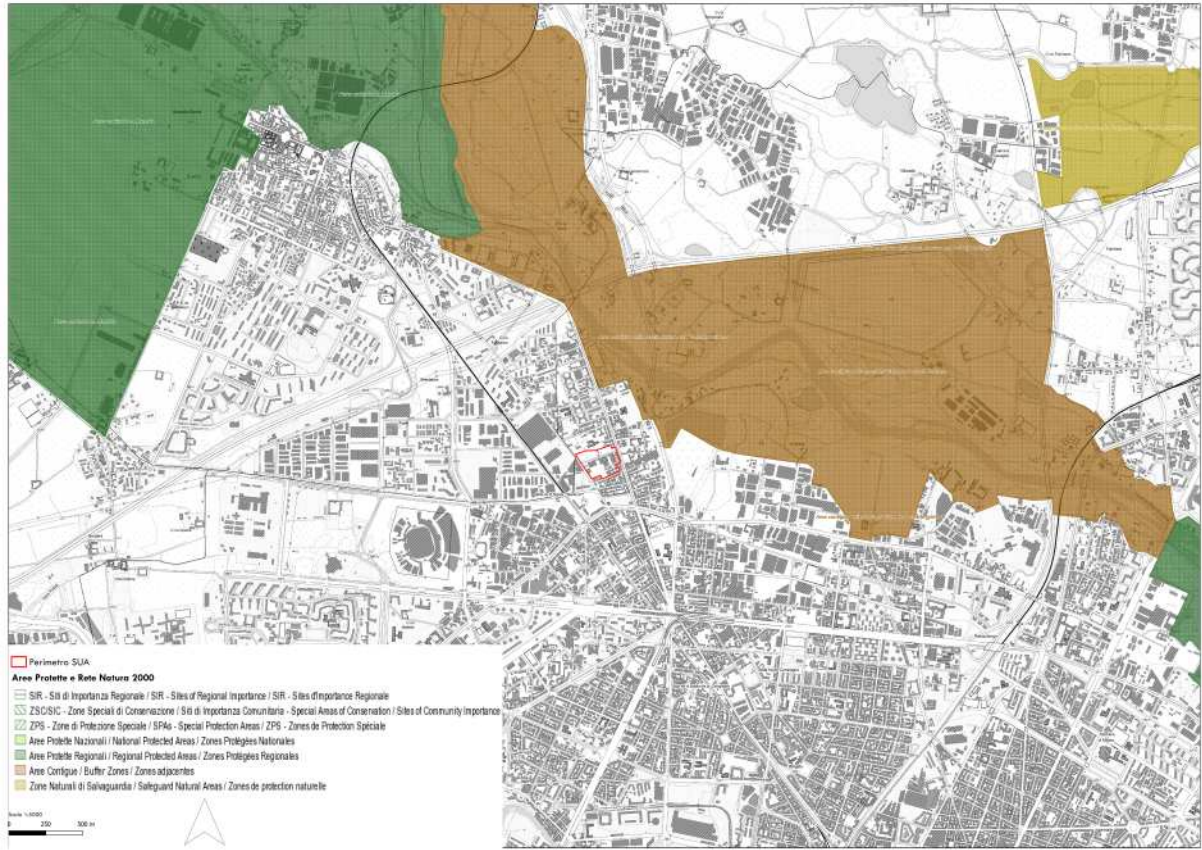


Figura 27: Aree protette e Siti Rete Natura 2000

8. ASPETTI PERTINENTI DELLO STATO ATTUALE DELL’AMBIENTE E VERIFICA DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI

Per meglio valutare gli effetti di uno strumento di coordinamento si reputa corretto definire in primo luogo la rilevanza delle singole componenti ambientali interferite. In secondo luogo, risulta inoltre fondamentale valutare la spazialità degli effetti mediante una definizione territoriale:

- estesa, quando gli effetti della proposta possono registrarsi, sullo stato della componente ambientale di riferimento, su un contesto urbano/metropolitano;
- localizzata, quando gli effetti della proposta possono registrarsi quasi esclusivamente all’interno del comparto di intervento o nelle sue prossimità.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi delle componenti ambientali di riferimento e delle valutazioni relative alla potenziale influenza territoriale delle strategie complessive sui diversi sistemi ambientali individuati.

La tabella potrà essere utilizzata nelle successive procedure di valutazione dei singoli strumenti attuativi.

SISTEMA DI RIFERIMENTO	COMPONENTE	AMBITO DI INFLUENZA TERRITORIALE	RILEVANZA PER SUOI SISTEMI		VALORE VULNERABILITA’ DELLE AREE ANALIZZATI
Sistema ambientale	ATMOSFERA	Ambito puntuale PEC		X	Qualità dell’aria
Sistema idro-geo-morfologico e sismico	SUOLO e SOTTOSUOLO	Ambito esteso SUA Ambito puntuale PEC	X		Consumo di suolo Impermeabilizzazione del suolo
Sistema idro-geo-morfologico e sismico	AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E SOTTERRANEO	Ambito esteso SUA Ambito puntuale PEC	X		Rischio idraulico
Sistema ambientale	ASPETTI NATURALI E CONNETTIVITÀ ECOLOGICA	Ambito puntuale PEC		X	Possibile incidenza su Rete Natura 2000
Sistema antropico	AMBIENTE ACUSTICO	Ambito esteso SUA Ambito puntuale PEC	X		Possibile impatto acustico

Di seguito si riportano gli specifici approfondimenti degli impatti sulle componenti SUOLO in termine di compromissione e consumo, AMBIENTE ACUSTICO e TRAFFICO.

Per la trattazione completa V. Allegato Relazione sul Consumo di suolo a cura del Dott. Agr. Stefano Fioravanzo

L'area è suddivisa in 9 (nove) sub ambiti come indicato nella relazione e nelle planimetrie.

Il dato complessivo è riassunto nella tavola SUA Calcoli Totali, che riporta per le parti private in un unico prospetto i conteggi complessivi delle superfici trasformate; tale tavola riporta che nell'area si ha:

- Non tutti i sub ambiti procederanno contestualmente con la trasformazione dell'area.

Per il SUB AMBITO 1 il progetto di P.E.C. prevede la suddivisione in due Lotti Edificatori, lotto 1 e lotto 2, con la realizzazione nel lotto 1 di una Media Struttura di Vendita con parcheggio pertinenziale alberato a raso, mentre nel lotto 2 si prevede la realizzazione, in una fase successiva, di due edifici a stecca - di 5 e 3 piani fuori terra - a destinazione residenziale circondati da aree verdi piantumate con autorimessa interrata pertinenziale ad un livello.

Il progetto del Sub Ambito 2 ha generato un impatto in termini di consumo di suolo consumato permanentemente SCP di mq 4.014,00 diminuendo al contempo di mq la superficie permeabile non consumata SNC di mq 3.622,00. L'impatto sulla costruendo Via Lanzo, che divide i due sub ambiti di IMPER, è di mq 253,00 di SCP. L'impatto totale di SCP è di mq 4.293,00 e genera una compensazione economica di € 116.435,80 a carico del Sub Ambito 2 e di € 12.162,16 a carico del Comune.

La proposta compensativa per il Sub-Ambito 2 viene commisurata su questo dato di superficie e viene individuata nel piazzale una pari superficie, di mq 4245, costituente una parte del parcheggio asfaltato di Via Traves di fronte all'ex Mattatoio *(per la trattazione completa della proposta compensativa vedasi apposito documento a cura del Dott. Agr. Stefano Fioravanzo, facente parte degli elaborati costituenti il PEC del Sub-Ambito 2).*

Il progetto prevede la realizzazione di superfici drenanti in tutto il sub ambito, realizzate senza una soletta in cemento armato sottostante, per assolvere un servizio ecosistemico importante, quale l'infiltrazione delle acque meteoriche.

La miscela, la certificata assenza di radioattività e la non additivazione in fase di produzione con materie seconde provenienti da scarti di altre lavorazioni industriali, consente di legarsi a terre di diverse classi di appartenenza e di apportare un sensibile incremento dei requisiti meccanico-prestazionali dei materiali trattati, durabilità e resistenza ai cicli di gelo/disgelo, mantenendone pressoché inalterato l'aspetto estetico originale, assicurando quindi il più basso impatto ambientale possibile.

Queste pavimentazioni, anche se drenanti, vengono considerate, secondo le linee guida di ISPRA Suolo Consumato Permanentemente.

I dati sul consumo di suolo dei sub-ambiti sono specificati nelle tabelle allegate.

In merito all'avvio dei lavori le parti si impegnano a procedere contemporaneamente ai lavori di completamento della viabilità esistente realizzando la prosecuzione del tratto di strada Lanzo interno 135 fino a Strada della Venaria.

Il rifacimento del sedime esistente di strada Lanzo interno 135 con le relative opere di urbanizzazione sarà realizzato interamente col primo Sub-Ambito - tra Sub-Ambito 1 e Sub-Ambito 2 - che partirà, con l'altro Sub-Ambito che parteciperà pro-quota alla realizzazione delle opere.

Si riporta di seguito la planimetria con l'analisi dello stato di fatto relativo al consumo di suolo per gli ambiti che intervengono nella valutazione.



RIEPILOGO DEL CONSUMO DI SUOLO DEI SUB AMBITI

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC < 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$ ($\Delta SCP + \Delta SCR$) * A	se $\Delta SNC \leq 0$ ($\Delta SCP + \Delta SCR$) * B	ΔSCP * A + ΔSCR * B
Non incremento degli impatti non reversibili (riduzione delle quote reversibili fruibili all'incremento delle quote non consumate)	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$ $\Delta SCR > 0$ se $\Delta SNC > 0$ $\Delta SCP < 0$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)

SUB AMBITO 1

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta S_{CP} \leq 0$ $\Delta S_{CR} \leq 0$ $\Delta S_{NC} \geq 0$	$\Delta S_{CP} \geq 0$ $\Delta S_{CR} \leq 0$	$\Delta S_{CP} \leq 0$ $\Delta S_{CR} \geq 0$	$\Delta S_{CP} \geq 0$, $\Delta S_{CR} \geq 0$, $\Delta S_{NC} < 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta S_{NC} \leq 0$: $(\Delta S_{CP} + \Delta S_{CR}) \cdot A$	se $\Delta S_{NC} \leq 0$: $(\Delta S_{CP} + \Delta S_{CR}) \cdot B$	$\Delta S_{CP} \cdot A + \Delta S_{CR} \cdot B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili) tralasciata l'incremento delle quote	se $\Delta S_{NC} < 0$: - $\Delta S_{CR} \cdot C$ se $\Delta S_{NC} = 0$: $\Delta S_{CP} \cdot C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate)

[illegible]



10.VERIFICA DELL’IMPATTO SUL SISTEMA IDROGEOLOGICO – VALUTAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Con particolare riferimento al sub ambito 2, l’area è attraversata da un canale che esistente unisce due rami a U della bealera Putea. Essa attualmente serve ad irrigare gli orti urbani presenti nell’area oggetto di intervento, orti che verranno rimossi con l’attuazione delle previsioni dello SUA.

E’ possibile fornire una descrizione della Bealera Putea utilizzando i dati ricavati dal sito <https://www.icanaliditorino.it/bealere-ancora-attive-a-torino> In esso sono riportate la figura e la descrizione che seguono.



“Strada della Venaria - all’altezza del civico 148, dove termina il territorio comunale torinese - è intersecata da una roggia che proviene da Venaria. Essa costeggia un capannone industriale vicino all'ex cascina Panatera e prosegue in una zona verde chiusa tra i fabbricati. Dovrebbe trattarsi di un ramo della bealera Barola, oggi però alimentata dalla Putea. L'acqua vi è immessa la domenica”.

In effetti la Bealera Barola, da cui originariamente il canale in esame era alimentato, è ormai completamente disattivata ed interrotta in più punti. Il tratto di canale in esame risulterebbe dunque alimentato solo la domenica, mediante una derivazione dal ramo settentrionale della Bealera Putea che, nel tratto più a monte, corre parallela alla Bealera Barola. Al momento del sopralluogo in sito, il canale appariva come un modesto fosso in terra, utilizzato per l’irrigazione di alcuni orti.

Sugli elaborati geologici a corredo del piano regolatore di Torino il canale in esame non è indicato fra quelli soggetti alla fascia di rispetto di 10 m. Come indicato dallo stralcio planimetrico allegato nel seguito, tale fascia di applica alla Bealera Putea, dalla quale il canale è alimentato, e ad un canale intubato che corre lungo strada Lanzo per confluire in Dora, canale nel quale, ragionevolmente, la condotta confluisce.

SUB AMBITO 8

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC \leq 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) \cdot A$	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) \cdot B$	$\Delta SCP \cdot A + \Delta SCR \cdot B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: $-\Delta SCR \cdot C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP \cdot C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)

SUB AMBITO 9 - 1

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC \leq 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) \cdot A$	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) \cdot B$	$\Delta SCP \cdot A + \Delta SCR \cdot B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: $-\Delta SCR \cdot C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP \cdot C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)

SUB AMBITO 9 - 2

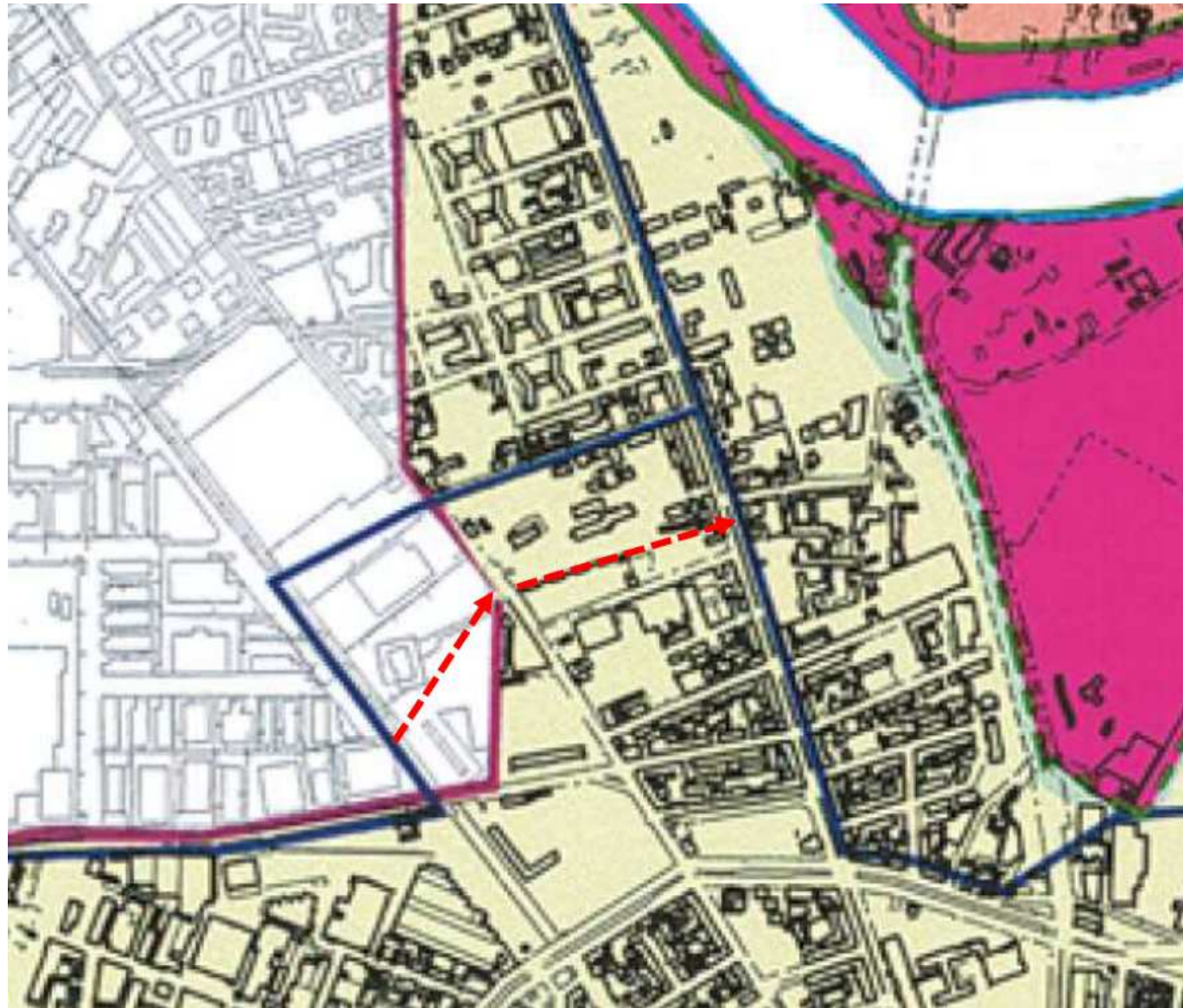
Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC \leq 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) \cdot A$	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) \cdot B$	$\Delta SCP \cdot A + \Delta SCR \cdot B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: $-\Delta SCR \cdot C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP \cdot C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)

CONSUMO DI SUOLO AREA PRIVATA + SERVIZI (ESCLUSA LA PARTE DI VIABILITÀ)				
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)	
SCP	710,00	358,00	-352,00	
SCR			0,00	
SNC	064,00	1.316,00	352,00	
Totale	1.674,00	1.674,00		
A	30,86 €			
B	16,97 €			
C	11,89 €			
	Consumo di suolo netto almeno pari a zero	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)	
Caso 1	Nessuna compensazione	Nessuna compensazione	Nessuna compensazione	

CONSUMO DI SUOLO AREA PRIVATA + SERVIZI (ESCLUSA LA PARTE DI VIABILITÀ)				
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)	
SCP			0,00	
SCR			0,00	
SNC	670,00	670,00	0,00	
Totale	670,00	670,00		
A	30,86 €			
B	16,97 €			
C	11,89 €			
	Consumo di suolo netto almeno pari a zero	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)	
Caso 1	Nessuna compensazione	Nessuna compensazione	Nessuna compensazione	

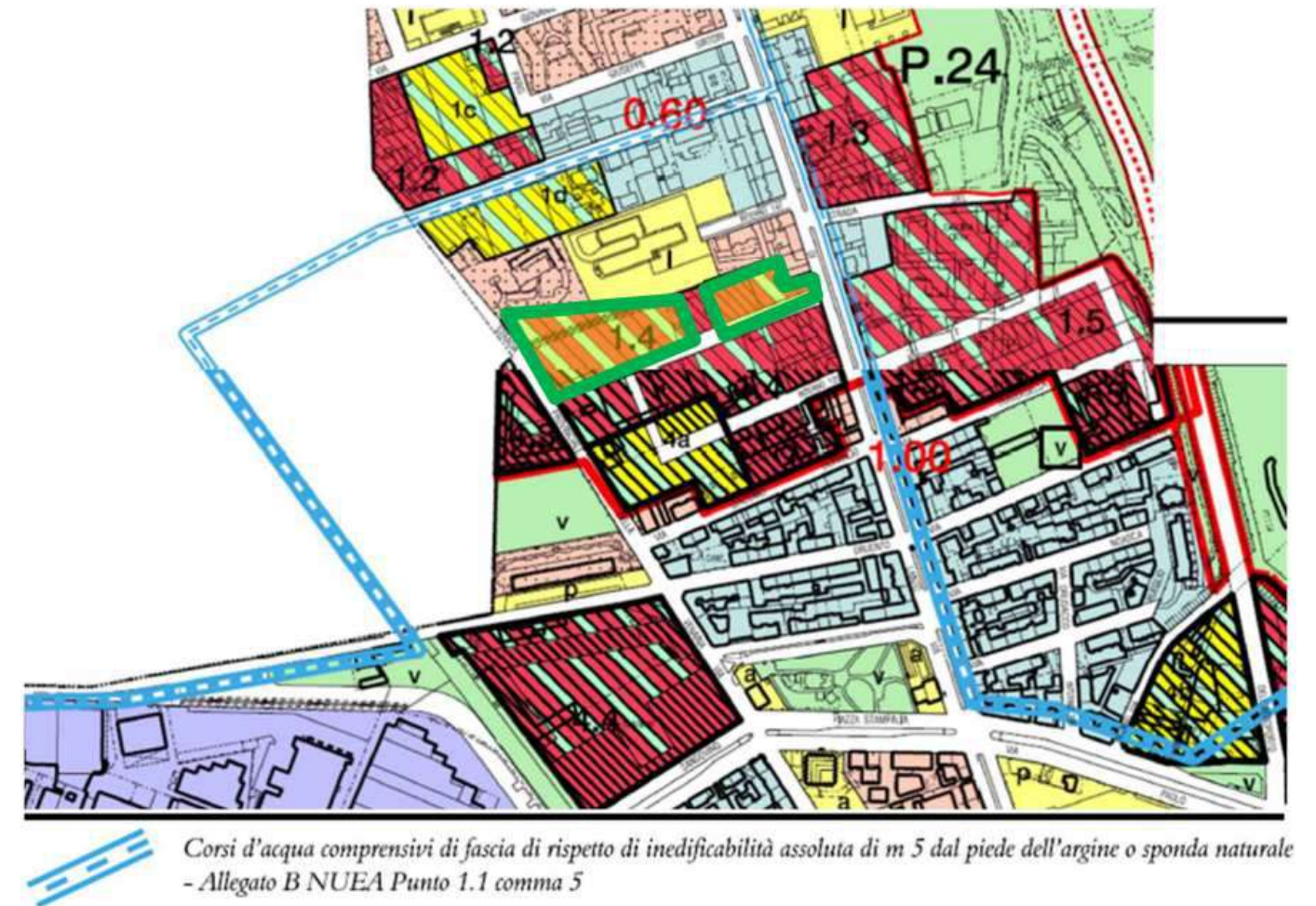
CONSUMO DI SUOLO AREA PRIVATA + SERVIZI (ESCLUSA LA PARTE DI VIABILITÀ)				
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)	
SCP			0,00	
SCR			0,00	
SNC	671,00	671,00	0,00	
Totale	671,00	671,00		
A	30,86 €			
B	16,97 €			
C	11,89 €			
	Consumo di suolo netto almeno pari a zero	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)	
Caso 1	Nessuna compensazione	Nessuna compensazione	Nessuna compensazione	

CONSUMO DI SUOLO VIABILITÀ (AREA VIABILITÀ PRG)				
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)	
SCP			0,00	0,00
SCR			0,00	0,00
SNC	174,00	174,00	0,00	
Totale	174,00	174,00		
A	30,86 €			
B	16,97 €			
C	11,89 €			
	Consumo di suolo netto almeno pari a zero	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)	
Caso 2	n si ricade in questa casisti	n si ricade in questa casistica	n si ricade in questa casistica	



Il tracciato dei canali riportato sulla carta di sintesi sembrerebbe confermare ulteriormente che il tratto di fosso in esame non alimenta altre utenze a valle del lotto interessato dal progetto. Dal punto di vista dell'utenza irrigua, pertanto, sarebbe probabilmente possibile chiudere definitivamente l'alimentazione del fosso, e smantellare quest'ultimo, che con la dismissione degli orti urbani presenti sul sito in esame perde la propria ragion d'essere.

Per ciò che concerne, invece, lo smaltimento delle acque provenienti dalla Bealera Barola (attualmente disattivata) nel caso di una accidentale o intenzionale immissione di acque all'interno di essa, si sono consultati anche gli elaborati urbanistici del Piano Regolatore, che confermano quanto riportato sugli elaborati geologici: il percorso della Bealera Barola aggira a nord la zona in esame, per ricongiungersi con una condotta interrata che corre lungo strada Lanzo, sia verso sud (proseguimento della Bealera) che verso nord (canale scaricatore verso la Stura).



Non è purtroppo possibile accedere alla canalizzazione in questione per verificarne le condizioni e le dimensioni, a causa della presenza delle recinzioni dell'infrastruttura ferroviaria e dei fabbricati industriali. Nell'ambito delle successive fasi progettuali si proverà a richiedere gli opportuni permessi ai proprietari per verificare le caratteristiche e le condizioni della condotta.

I fosso in questione risulta assolvere anche la funzione di scarico delle acque meteoriche provenienti da un settore di terreno compreso fra la linea ferroviaria Torino – Cirié – Lanzo e Strada Venaria, come meglio illustrato nel seguito della presente relazione. Anche per tale motivo si è, pertanto, deciso di mantenere attivo il canale, dimensionandolo anche per tali esigenze.

E' stato quindi affrontato uno studio di dettaglio idrologico e di valutazione delle piene, al fine di valutare la portata massima affluente dall'area di ubicazione al tratto di "bealera" esistente.

In primo luogo è stata caratterizzata la zona dal punto di vista pluviometrico.

Per lo studio delle precipitazioni intense e di breve durata, si è fatto riferimento ai dati desumibili dal “Piano Stralcio 45”, messo a punto dall’Autorità di Bacino del F. Po con sede a Parma, ed in particolare ai risultati degli studi condotti da parte della stessa Autorità di Bacino nel sottoprogetto SP 1 - “Piene e naturalità degli alvei fluviali”. Questi studi hanno consentito di pervenire alla regionalizzazione delle curve di possibilità climatica, ottenute sulla base della regolarizzazione statistica delle serie storiche dei dati pluviometrici disponibili, raccolti in passato dal Servizio Idrografico Italiano: si tratta delle registrazioni pluviometriche relative mediamente ad una trentina di anni di osservazioni; le osservazioni pluviometriche registrate presso le stazioni di misura

quest'ultima, nella sua forma più semplice, può essere individuata, per un dato tempo di ritorno, dalla relazione esponenziale:

in cui:

Nelle tabelle allegate al "P.S.45" sono riportate, per ciascuna delle zone pluviometriche omogenee in cui è stato suddiviso il bacino padano, ed in particolare per le 23 che corrispondono al territorio piemontese, le formule per il calcolo dei parametri a ed n della curva di possibilità pluviometrica in funzione del tempo di ritorno. In particolare, per la curva di possibilità climatica relativa alla zona pluviometrica omogenea n.10 nella quale ricade il bacino oggetto del presente studio, tali formule diventano:

Volendo valutare la portata massima affluente con un tempo di ritorno di 20 anni, si ottengono i seguenti valori medi:

Per il valore di n' si è scelta l'espressione valida per durate di precipitazione inferiori ad un giorno, date le piccole dimensioni del bacino, sicuramente caratterizzato da tempo di corrivazione inferiori a tale durata. Il valore di a derivante da tale formula presuppone tuttavia che la durata della precipitazione sia espressa in giorni. Per esprimere la durata in ore occorre dividerne il valore per $24n = 3,68$, ottenendo: $a = 47,91$ mm. Le curve di possibilità pluviometrica con tempo di ritorno pari a 20 anni risultano dunque esprimibili con la formula:

E' stata quindi calcolata la portata affluente in caso di forti precipitazioni in cui la principale grandezza morfometrica da determinare è il tempo di corrivazione T_c , che può essere ottenuto

$$T_c = \frac{4 \cdot \sqrt{S} + 1,5 \cdot L}{0,8 \cdot \sqrt{H}}$$

S = superficie del bacino (km^2);
 L = massima lunghezza del percorso liquido (km);
 H = dislivello medio del percorso (m);
 T_c = tempo di corrvazione (h).

$$\begin{aligned} S &= 0,02 \text{ km}^2; \\ L &= 0,21 \text{ km}; \\ H &= 1 \text{ m}. \end{aligned}$$
$$T_c = 1,1 \text{ ore}$$
$$h = 47,91 \cdot 1,1^{0,41} = 49,84 \text{ mm.}$$
$$Q = S \cdot I \cdot C$$

S = superficie del bacino sotteso (m^2);
 I = intensità di pioggia rapportata al tempo di corrivazione (m/h);
 C = coefficiente di deflusso;
 Q = portata (m^3/h).

Per quanto riguarda il coefficiente di deflusso, C, trattandosi di un'area mista, con presenza di prato ma anche con superficie edificata ed asfaltata si ammetterà che, anche in condizioni di

LEGENDA

CLASSE ACUSTICA

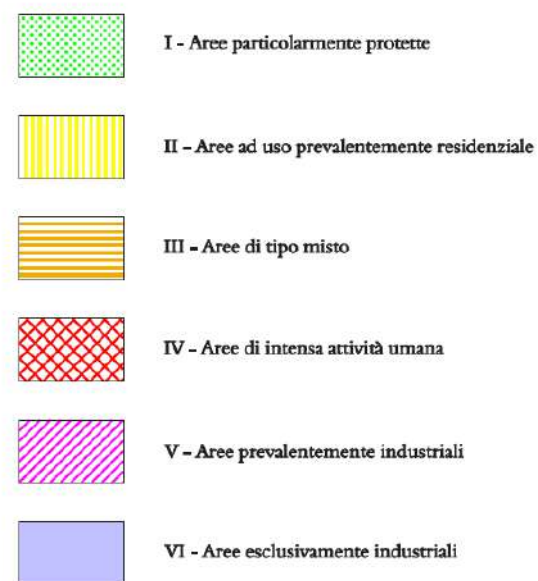


Figura 18: Estratto classificazione acustica Venaria: legenda

A seguito della determinazione delle corrispondenze tra le classi di destinazione d'uso e le classi acustiche per l'area oggetto di SUA, e di una analisi territoriale diretta, si è proceduto ad una prima elaborazione, inserendo i poligoni dell'area di trasformazione come in elenco ed in figura sotto riportata (Figura 19):

Classe acustica

Classe acustica

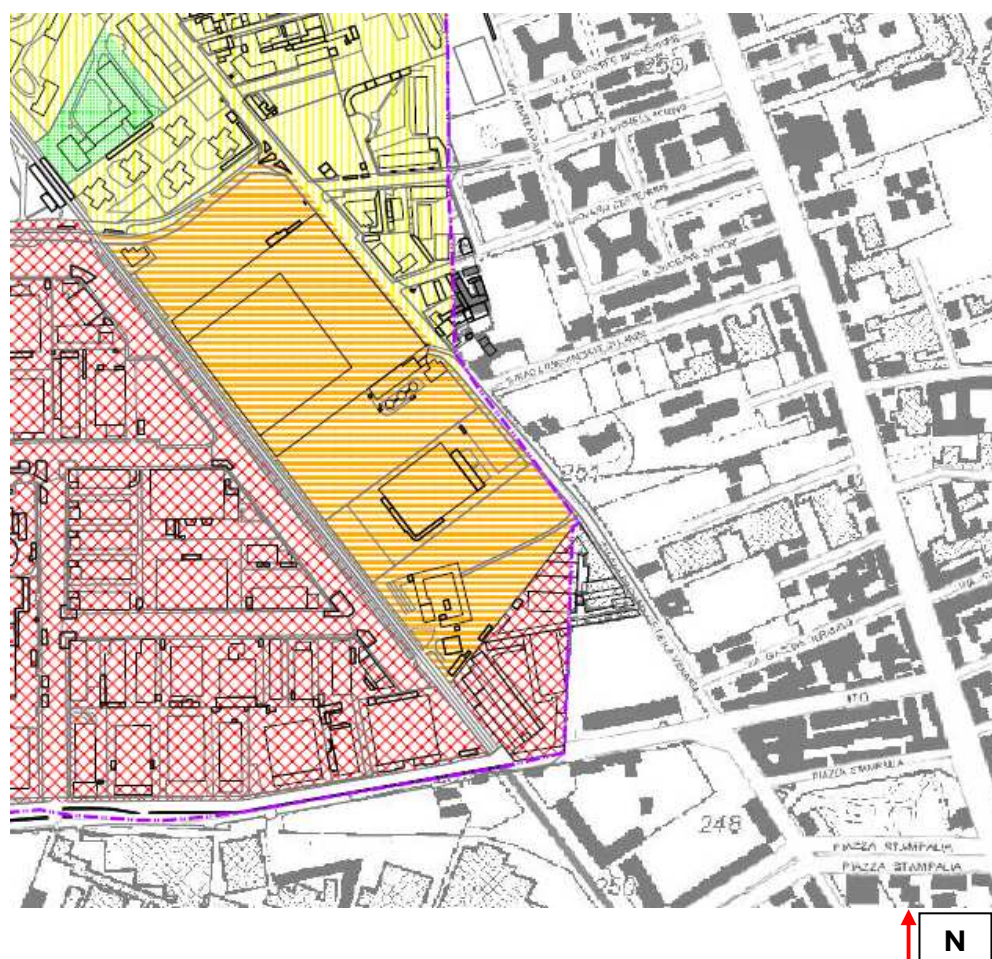


Figura 17: Estratto classificazione acustica Venaria: tavola n. 3.a



Figura 19

Richiamate le definizioni di “unità territoriale e isolato” e il procedimento di omogeneizzazione dei poligoni con superficie inferiore a 12.000 mq della D.G.R. n. 85/3802 del 06/08/2001, si riferisce quanto in elenco, ed in Figura 20:

- Non si prevede l'inserimento di aree destinate a spettacolo temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto.



Il primo scopo della fase in esame è il rispetto del divieto di accostamento di aree i cui valori di qualità differiscono in misura superiore a 5 dB.

- rimuove l'accostamento critico con la classe I dell'istituto scolastico primario a nord
- riduce l'accostamento critico con la classe I dei lotti adiacenti declassati da IV a III
- crea un accostamento critico con la classe IV del lotto a nord occupato da un edificio residenziale
- crea un accostamento critico con la classe IV del lotto a ovest sotto la classe III del comune di Venaria.

- inserimento di una fascia di rispetto di larghezza 50 m di classe III sul lato ovest della R.S.A. verso strada Venaria, tale da correggere l'accostamento critico con la esistente classe IV
- classificare in classe III il lotto sito a nord della R.S.A. occupato da un edificio a destinazione residenziale

Figura 21

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025



12.VERIFICA DELL'IMPATTO SUL SISTEMA DELTRAFFICO E DEI TRASPORTI

L'area oggetto di SUA è compresa tra gli assi di Via Lanzo, Piazza Stampalia e Via Venaria.

Figura 23: Il sistema viario interessato dai nuovi insediamenti del SUA

The map shows an aerial view of the urban area of Alessandria, Italy. A large, irregularly shaped area in the center is highlighted in red, indicating the 'Area in esame' (Area under examination). This red area is bounded by several roads. A network of roads is highlighted in orange and yellow, with some roads marked with blue numbers 1 through 6. The legend in the bottom right corner identifies the red area as 'Area in esame'.

Legenda

■ Area in esame

L'area di studio, cioè l'estensione territoriale al cui interno sono ricomprese le infrastrutture viarie oggetto delle presenti analisi di viabilità è costituita dalla porzione **del Comune di Torino** compresa delle seguenti infrastrutture di trasporto:

- L'**area di interazione** si estende al territorio circostante, che maggiormente ha influenza sulle dinamiche della mobilità nell'area di studio. (Figura)

L'area ricompresa in un intorno di 250 metri rispetto ai nuovi insediamenti residenziale e commerciale, considerata quale massima distanza di servizio di una fermata del trasporto collettivo, risulta allo stato attuale adeguatamente servita da una serie di linee del trasporto pubblico su gomma urbano GTT: linea 60 su Via Lanzo, linee 11 e 77 su Via Venaria, linee 9 – 62 e 69 in Piazza Stampalia.

Legenda

Area in esame

Per quanto concerne la mobilità ciclo-pedonale, si rileva che allo stato attuale esiste un tratto di percorsi ciclabili, inserito nel quadro dei percorsi previsti dal Biciplan di Torino, che interessa marginalmente l'area della Z.U.T. 1.4 anche per questo tipo di mobilità.

Nel Biciplan è poi in programma il prolungamento del percorso ciclabile dalla Via Druento sino in Via Sansovino – Piazza Stampalia – Via Paolo Veronese – Strada Aeroporto.

- Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

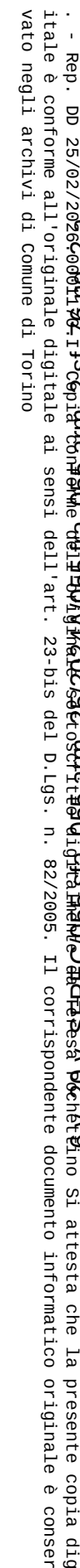


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

- Rep. DD 25/02/2006 0001174-13 Copia del presente documento digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

- Rep. DD 25/02/2006 n. 137 - Copia informale del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

- Rep. DD 25/02/2006 del 19-12-2006, n. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



- Rep. DD 25/02/2006 del 19-12-2006, n. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

- Rep. DD 25/02/2006 n. 137 - Copia informale del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

- Rep. DD 25/02/2006 del 19-12-2006, n. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004671 del 18/12/2025

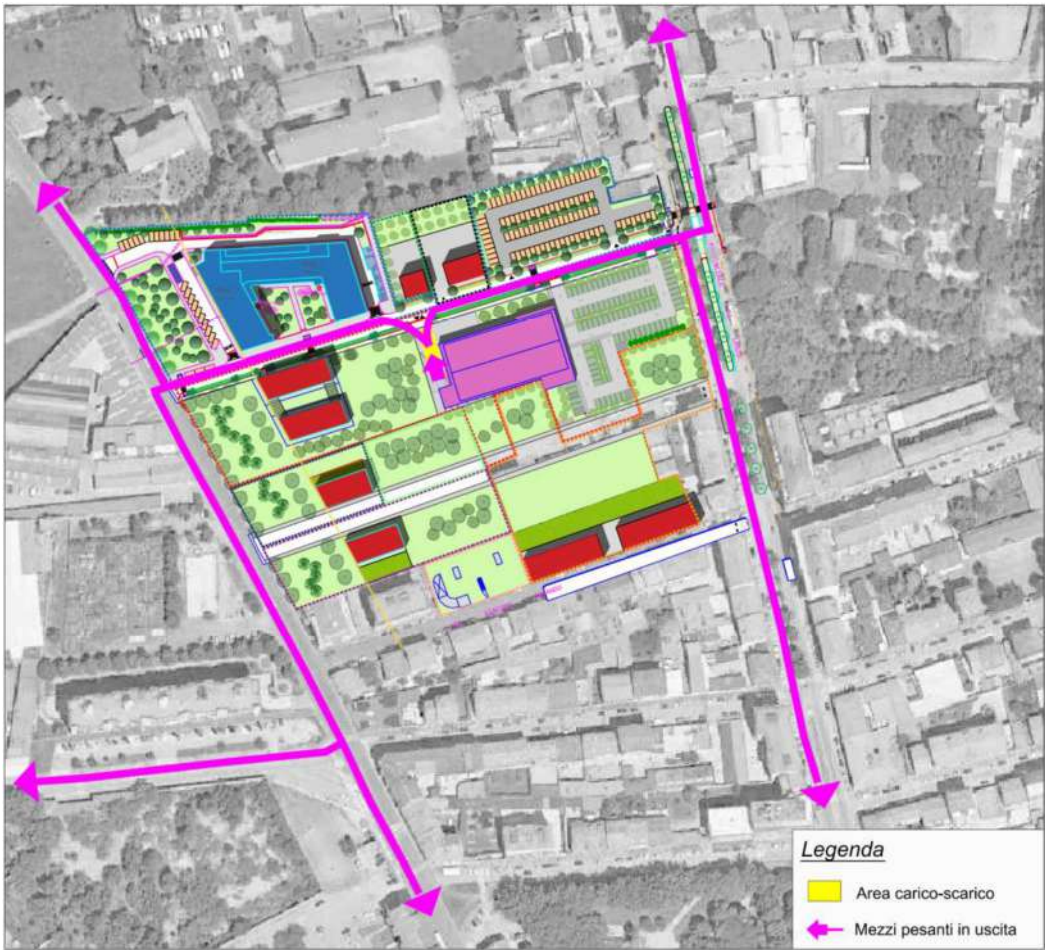


Figura 32: Accessibilità in uscita all'area carico-scarico merci



Figura 33: Accessibilità in uscita all'area carico-scarico merci (particolare)



Figura 33.1: Accessibilità in uscita all'area carico-scarico merci (particolare)

Quanto al movimento indotto di mezzi pesanti, si può assumere che il traffico generato ed attratto di veicoli pesanti dalla superficie commerciale sia pari all'incirca ad 1 veicolo ogni 500 mq di superficie di vendita, e pertanto somma complessivamente a circa 2-3 veicoli commerciali omogeneamente distribuiti nella fascia oraria della mattina.

Si può pertanto affermare che il traffico logistico indotto dalle strutture commerciali, di entità inferiore a 1 veicolo pesanti/ora nella fascia mattutina è trascurabile rispetto al traffico che interessa la viabilità nell'area. E pertanto tali attività di rifornimento non graveranno in maniera significativa sulla viabilità ordinaria e di accesso all'insediamento, né con le percorrenze dei fruitori dello stesso fabbricato commerciale.

COMPONENTE	POTENZIALE EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	VALUTAZIONE COMPLESSIVA
	classe III il Sub-Ambito 1, ed in classe IV il resto dei Sub-Ambiti.			
TRAFFICO	I risultati delle analisi di capacità hanno evidenziato come nello scenario progettuale di attuazione dei nuovi insediamenti previsti nel SUA della Z.U.T. 1.4 “Imper”, in una situazione limite di massimo affollamento dei parcheggi nell'ora di punta serale, presenta buoni livelli di servizio e non evidenzia peggioramenti significativi rispetto allo scenario attuale né l'insorgere di eventuali situazioni di criticità. La parte della rete stradale che può risentire in misura significativa dell'incremento di traffico indotto dai nuovi insediamenti così come la viabilità perimetrale risulta in grado di smaltire i traffici previsti in buone condizioni di esercizio, garantendo buoni livelli di servizio (LOS A –B – C in tutte le strade oggetto di analisi) con una ottima riserva di capacità in tutti i tronchi stradali esaminati. Dalle analisi risulta che anche le intersezioni stradali	Trascurabile		Trascurabile

COMPONENTE	POTENZIALE EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	VALUTAZIONE COMPLESSIVA
	esistenti ed in progetto, nello scenario futuro in esame, in una situazione limite di massimo affollamento dei parcheggi degli insediamenti residenziale e commerciale nell'ora di punta serale, presentano un buon livello di servizio (LOS A - B - D), non manifestano situazioni di criticità in termini di ritardi o accodamenti, né peggioramenti significativi rispetto allo scenario attuale.			

Al fine di migliorare la compatibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni dello Studio Unitario di Ambito e dei successivi strumenti urbanistici esecutivi e rafforzare le sinergie tra le diverse componenti che regolano la stabilità del sistema ambientale comunale, si propongono alcune indicazioni per le successive misure di mitigazione adottabili e valutabili all’interno dei diversi PEC:

- in merito agli effetti sulla risorsa suolo si sottolinea come possa essere importante nell’ambito dell’attuazione delle previsioni di edificazione, per quanto riguarda gli aspetti di permeabilità del suolo nelle aree di pertinenza, preferire l'utilizzo di soluzioni che ne permettano il maggior mantenimento (parcheggi inerbiti, autobloccanti, prato armato ecc.). Esempi di pavimentazioni drenanti da utilizzarsi per le aree a parcheggio ed i percorsi pedonali. Consentono il drenaggio delle acque superficiali insieme alla carrabilità e alla comodità di passaggio e passeggio dei pedoni e delle carrozzine





- Per quanto riguarda la tutela dell’ambiente idrico si suggerisce nell’ambito dell’attuazione delle previsioni che i nuovi insediamenti vengano concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per uso compatibile, delle acque meteoriche al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento.
- Si propone nella definizione delle procedure di affidamento dei lavori l'utilizzo dei CAM. Si propone nella definizione delle procedure di affidamento dei lavori l'utilizzo dei CAM. Nello specifico si riportano di seguito i riferimenti specifici ai criteri che verranno applicati e che risultano essere quelli definitivi ed aggiornati:
 - (Decreto 23/06/2022 pubblicato sulla GU Serie Generale n. 183 del 06/08/2022) “Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi”Cap. 2.3.5 INFRASTRUTTURA PRIMARIA;
 - (Decreto 23/06/2022 pubblicato sulla GU Serie Generale n. 183 del 06/08/2022) “Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi”, Cap. 2.6 Specifiche per il cantiere punto 2.6.1 PRESTAZIONI AMBIENTALI DEL CANTIERE;
 - (Decreto 23/06/2022 pubblicato sulla GU Serie Generale n. 183 del 06/08/2022) “Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi”, Cap. 2.6 Specifiche per il cantiere punto 2.6.3 CONSERVAZIONE DELLO STRATO SUPERFICIALE DEL TERRENO punto 2.6.4 REINTERRI E RIEMPIMENTI.