



PIANO REGOLATORE GENERALE

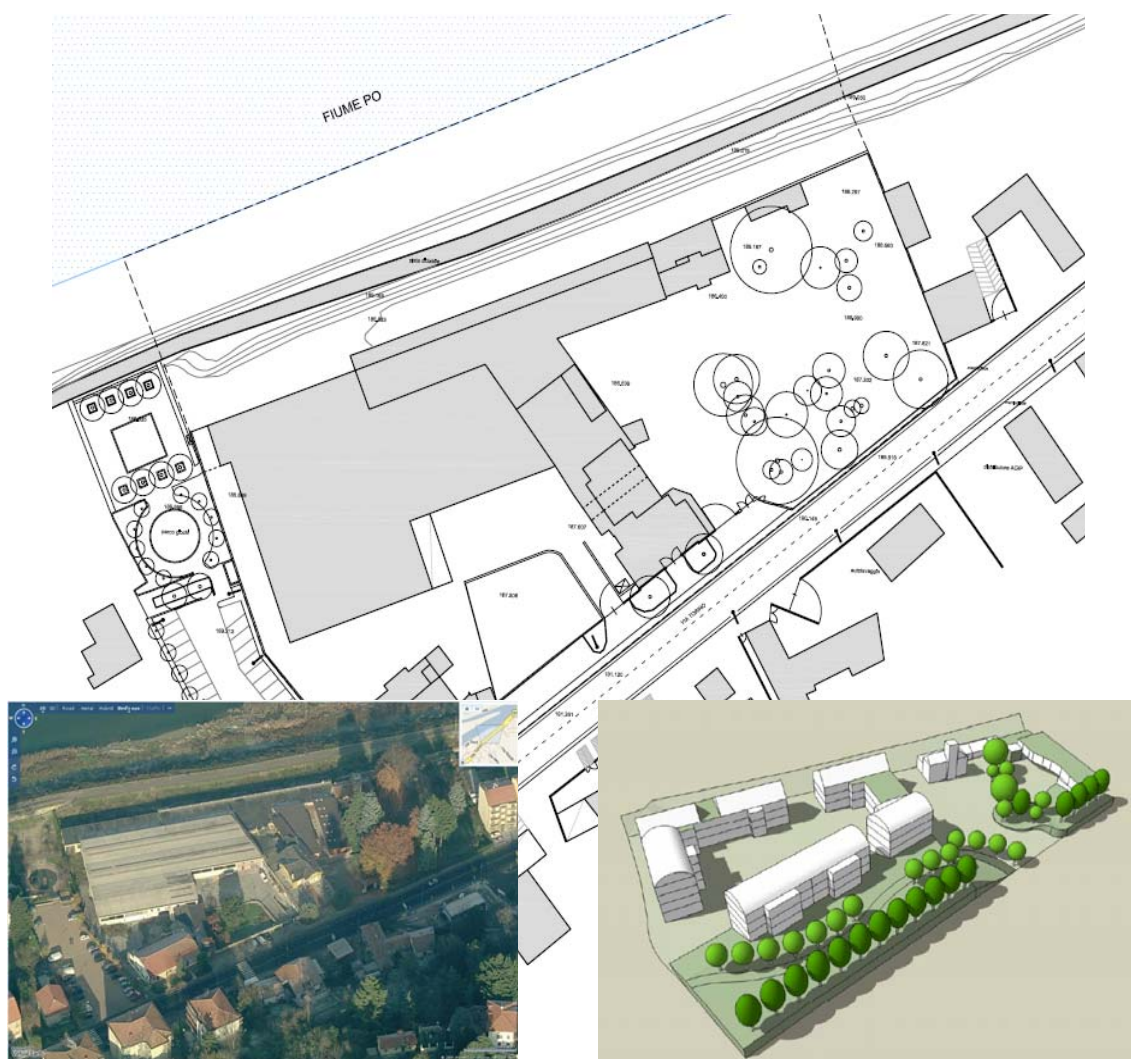
(app. D.G.R. 142-3494 del 18/02/86)

VARIANTE STRUTTURALE N. 5 AL P.R.G.C.
DI TRASFORMAZIONE AREA URBANISTICA RU.C2
DISTRETTO 1 – CENTRO, SANT'ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

RAPPORTO AMBIENTALE
SINTESI NON TECNICA

D.Lgs. 03/04/2006 n.152 e s.m.i. – L.R. 14/12/1998, n. 40 e s.m.i.



Luglio 2009

ING. MAURO MONTRUCCHIO
CORSO ALFIERI, 417 14100 ASTI
E-Mail: mauro.montrucchio@polito.it
TEL. 0141 352090 GSM: 348 2338087

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
ARCH. JACOPO CHIARA

**VARIANTE STRUTTURALE N. 5 AL P.R.G.C.
DI TRASFORMAZIONE AREA URBANISTICA RU.C2
DISTRETTO 1 – CENTRO, SANT’ANNA, PESCATORI**

**RAPPORTO AMBIENTALE
SINTESI NON TECNICA**

INDICE

1	RIFERIMENTI PRELIMINARI.....	3
2	RIFERIMENTI PROGRAMMATICI.....	6
3	Obiettivi e CONTENUTI DEL PIANO.....	7
4	IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEI PREVEDIBILI IMPATTI AMBIENTALI.....	8
5	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI.....	16
6	ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO AMBIENTALE.....	17
7	QUADRO RIEPILOGATIVO DI VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI – CONCLUSIONI.....	18

Alla redazione del Rapporto Ambientale e della relativa Sintesi non tecnica, a cura dell'ing. Mauro Montrucchio, hanno collaborato:

- *arch. Pier Augusto Donna Bianco*
- *dott. Lorenzo Morra*

1 RIFERIMENTI PRELIMINARI

Nel presente documento sono sintetizzati i risultati delle analisi e valutazioni condotte con riferimento ai potenziali impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale l'attuazione che si potrebbero generare in conseguenza dell'attuazione di quanto previsto dalla Variante Strutturale n.5 al P.R.G.C. della Città di San Mauro Torinese (TO).

In estrema sintesi la Variante di Piano in esame prefigura la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, in sostituzione degli attuali fabbricati industriali dismessi, unitamente ad un insieme di interventi complementari, tra cui la valorizzazione a servizi dell'edificio denominato Castelletto e del suo parco di pertinenza.

Le valutazioni di seguito esposte si riferiscono al Progetto Definitivo di Variante, così come modificato a seguito delle risultanze della Conferenza di Pianificazione, considerando altresì le considerazioni ed i criteri esposti dagli Enti in tale sede.

Nelle seguenti figure viene indicata la localizzazione e vengono illustrate le caratteristiche dell'area oggetto della Variante di Piano e del suo intorno.

Figura 1/1 Localizzazione dell'area di intervento

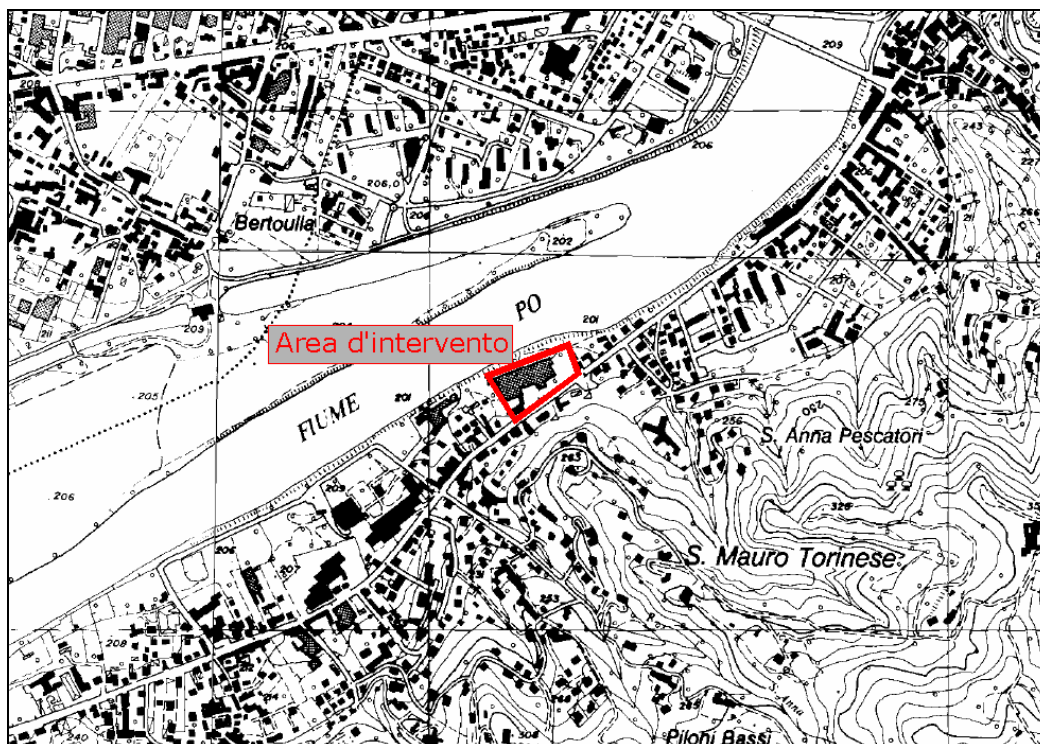


Figura 1/2 Vista aerea da ovest dell'area di intervento; sono visibili gli edifici industriali dismessi e, in alto a sinistra, l'edificio denominato il "Castelletto". A sinistra della foto il Po con l'argine sulla quale corre la pista ciclabile.



Figura 1/3 Vista dallo spigolo nord ovest dell'area RU.C2. Edifici abbandonati adiacenti all'area gioco bimbi. Sono visibili i condomini oltre via Torino, sulle pendici della collina. Sullo sfondo la Basilica di Superga





Figura 1/4 Vista dalla pista ciclabile che corre sull'argine del Po. In primo piano il "Castelletto"; a seguire i fabbricati produttivi dismessi.



Figura 1/5 Vista dell'area RU.C2 da via Torino. Da sinistra si vedono i bassi fabbricati ad uso produttivo in stato di abbandono. Al centro è visibile altro edificio ormai in disuso, mentre più a destra si vede il "Castelletto", dietro al quale corre l'argine del Po.

Figura 1/6 Gli edifici produttivi abbandonati ed il “Castelletto” visti dalla recinzione su via Torino



2 RIFERIMENTI PROGRAMMATICI

Nell'ambito del Rapporto Ambientale si è provveduto a verificare l'eventuale esistenza di vincoli paesaggistico-ambientali con riferimento all'area di intervento, considerando:

- il regime vincolistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”,
- la perimetrazione delle aree a Parco e delle aree protette (L.R. 12/90),
- i siti di Interesse Comunitario (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE (All. B del DM 65 del 3 aprile 2000) (elenco aggiornato dal Decreto 25 marzo 2005 - Elenco dei siti di importanza comunitaria (SIC) per la Regione Biogeografia continentale, ai sensi della direttiva 92/43/CEE),
- il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali ai sensi del D.P.C.M. 24 luglio 1998,
- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

L'area di intervento risulta interferire esclusivamente con la fascia fluviale di 150 m del fiume Po, quale area vincolata ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 comma 1 lettera C. Nella porzione di area sottoposta a variante interferente con il suddetto vincolo, non è tuttavia prevista la realizzazione di alcun edificio ma unicamente una sistemazione a verde pubblico. Con riferimento agli strumenti di programmazione territoriale ed ambientale, l'elemento di maggiore importanza è costituito dalla vicinanza del Parco Fluviale del Po; a maggiore distanza si colloca il Parco Naturale della Collina di Superga.

Relativamente al Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po – Tratto Torinese, l'area d'intervento ricade all'interno della zona urbanizzata con codice 203.U2, facente parte del sistema U2 delle “zone di sviluppo urbano”, in relazione alla quale si applicano un insieme di attenzioni volte a contenere eventuali effetti negativi nell'ecosistema fluviale

provocati dallo sviluppo urbano, gli strumenti urbanistici locali.

E' stato inoltre verificato il grado di coerenza di quanto previsto dalla Variante di Piano con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e della Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, non individuando elementi di incompatibilità.

3 OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO

Gli obiettivi della Variante strutturale sono i seguenti:

- definire un intervento di rinnovo urbano che superi le previsioni del PRGC vigente (area terziaria con consistente cubatura) ritenute non più consone all'assetto urbanistico esistente, mutando la destinazione d'uso in residenziale e dimensionando l'intervento in forma coerente con quanto realizzato nel settore urbano in cui si colloca, con particolare riferimento al suo inserimento paesaggistico;
- concentrare l'intervento residenziale in una porzione dell'area che consenta di riservare opportuni spazi a destinazioni pubbliche e di garantire adeguate distanze sia dal Fiume Po che dalla via Torino, utilizzando un'altezza massima dell'edificato così come prescritto in sede di Conferenza di Pianificazione
- favorire una nuova fruizione delle sponde fluviale con soluzioni che prevedano alle nuove destinazioni urbane di intercettare il percorso ciclopedonale e creino un nuovo affaccio attraverso una terrazza belvedere a sbalzo verso il fiume;
- prevedere il recupero del manufatto del "Castelletto" e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico e con la possibilità di ampliare le superfici coperte attraverso un manufatto architettonico armonicamente inserito nel contesto ambientale;
- integrare nell'intervento i parcheggi pubblici esistenti e recuperare in un disegno di parco complessivo le aree gioco bimbi oggi residuali e in posizione impropria;
- predisporre adeguati interventi di mitigazione acustica sul fronte della via Torino prospiciente i volumi edilizi con l'obiettivo di ridurre l'impatto delle fonti sonore prodotte dal traffico veicolare;
- realizzare un percorso pedonale in quota che favorisca alcune visuali verso il fiume Po e la collina;
- prevenire le condizioni di rischio idrogeologico e di interferenza con le acque sotterranee;
- verificare le condizioni di idoneità dei suoli e delle acque di falda all'utilizzo residenziale dell'area;
- evitare il formarsi di ripercussioni negative sui flussi di traffico per le ricadute del nuovo carico antropico con un'attenta valutazione delle caratteristiche di accessibilità del sito;

Una particolare attenzione andrà riservata agli interventi di carattere edilizio per garantire in un'area di pregio gli auspicati requisiti di qualità ambientale e architettonica.

Pertanto nelle successive fasi di progettazione che faranno seguito alla Variante di PRGC si dovranno prevedere soluzioni compositive coerenti con il contesto fluviale, che utilizzino materiali e tecnologie costruttive biocompatibili, volte a ridurre il consumo energetico degli edifici, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'uso consapevole delle risorse idriche. Soluzioni coerenti sia con la normativa relativa alle "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" che con il nuovo Regolamento Edilizio della Città di San Mauro, sia nelle parti cogenti che in quelle incentivanti.

Per quanto riguarda una descrizione di maggior dettaglio delle caratteristiche dell'intervento si rimanda alla Relazione Illustrativa del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 5.

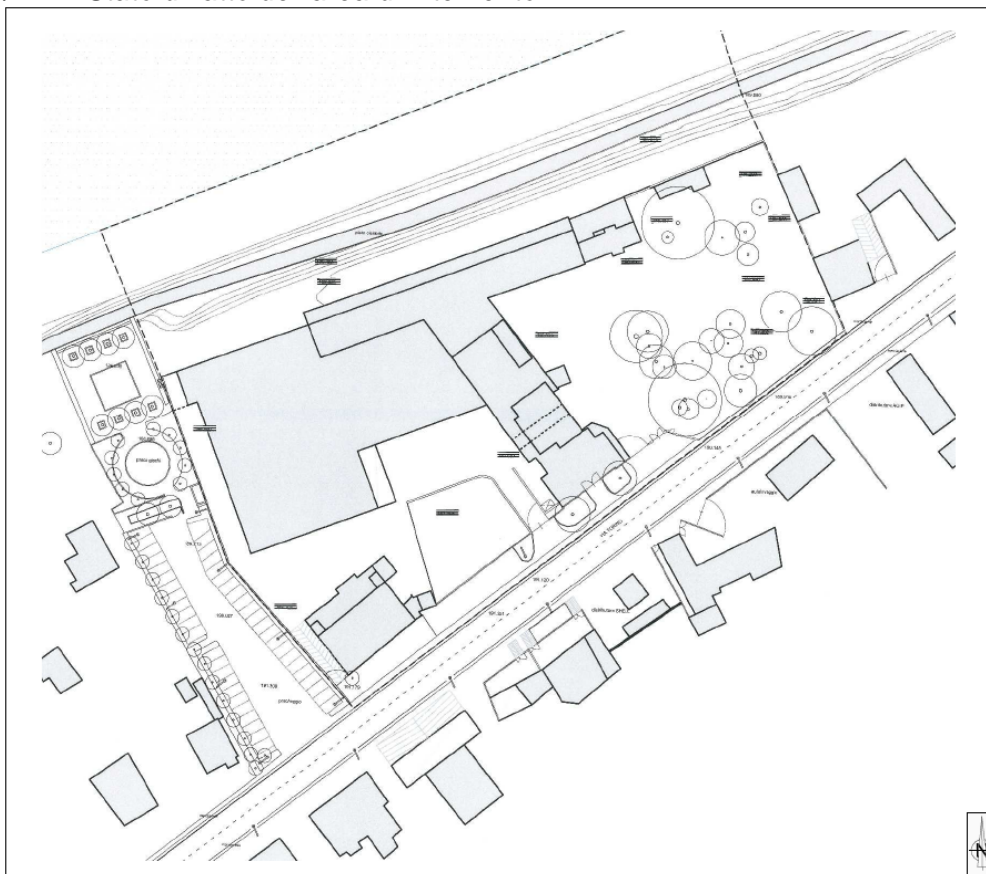
In merito si osserva che il nuovo assetto dell'area di intervento prevede la realizzazione di:

- 3 edifici a carattere residenziale privato distribuiti con un assetto a corte con i fronti maggiori paralleli al fiume Po; nella loro disposizione essi offrono comunque dei varchi di visibilità della fascia fluviale dalla via Torino; l'altezza degli edifici, graduata a partire dall'area protetta, varia da 10 a 13,5 metri al colmo del tetto ed è stata determinata sulla

- base delle indicazioni della conferenza di Pianificazione;
- un'area a servizi di interesse collettivo ubicata sulla porzione est del perimetro dell'area per la quale sarà anche valorizzato il "Castelletto" esistente; i servizi di prevista localizzazione saranno connessi alla fruizione ed alla conoscenza dell'ambito fluviale protetto;
 - un parcheggio pubblico su suolo privato;
 - aree a verde pubblico;
 - un'area a belvedere sul contesto fluviale ubicata in posizione centrale rispetto agli edifici residenziali.

L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che definisca le puntuali soluzioni di inserimento paesaggistico e di qualità urbana delle aree e delle strutture destinate a servizio pubblico, in coerenza con quanto proposto dalla Conferenza di Pianificazione nelle osservazioni al Progetto Preliminare e già anticipate nella stesura definitiva delle NTA in Variante 5.

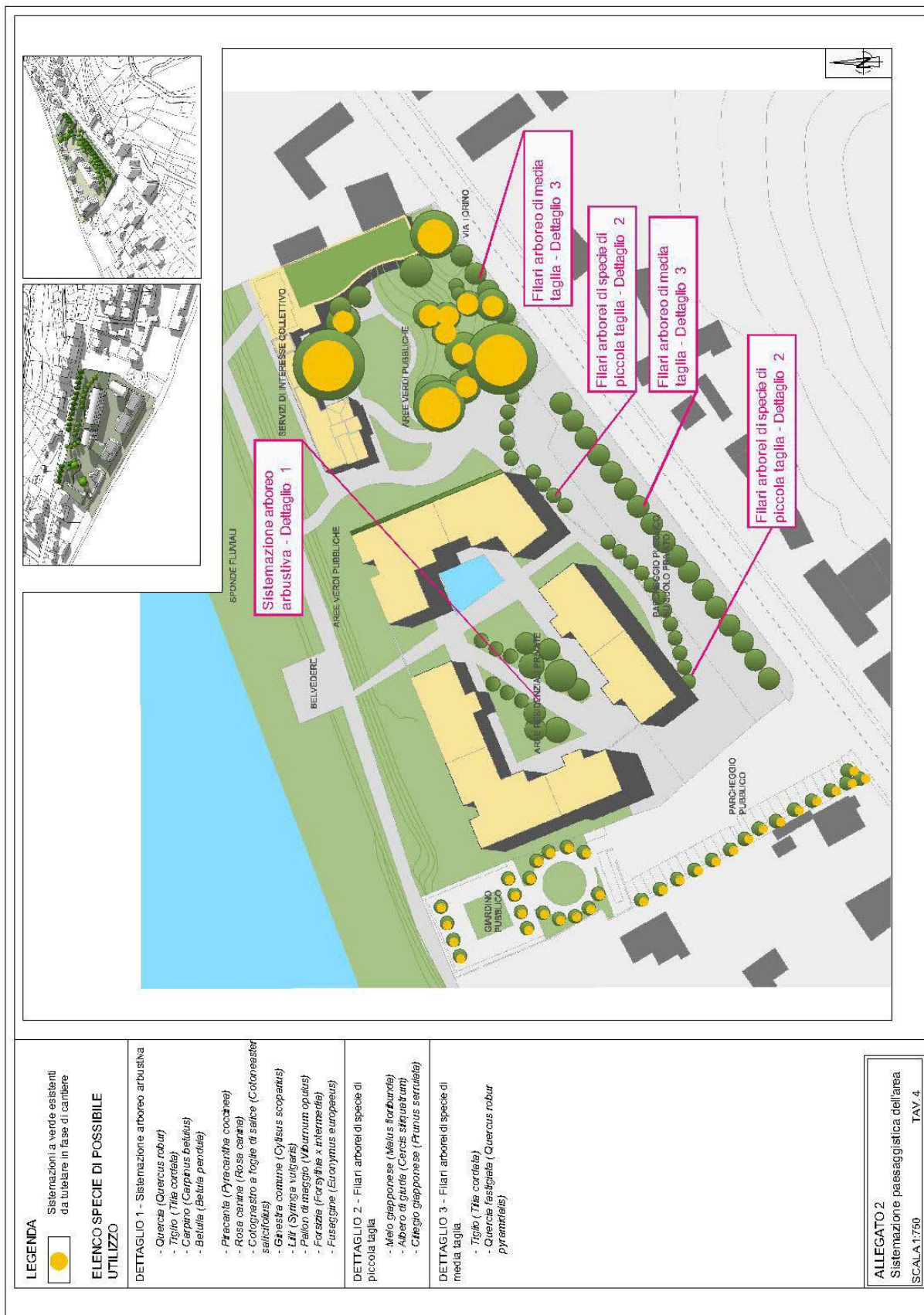
Figura 3/1 Stato di fatto dell'area di intervento



4 IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEI PREVEDIBILI IMPATTI AMBIENTALI

Al fine di determinare i possibili impatti sull'ambiente, si è provveduto ad una analisi circa lo stato attuale delle diverse componenti ambientali. Tenendo quindi conto degli interventi di prevista realizzazione previsti dalla Variante di Piano, si è quindi provveduto all'identificazione e valutazione dei potenziali impatti sull'ambiente, come di seguito descritto.

Figura 3/2 Stato di progetto con proposta di sistemazione a verde dell'area elaborata nell'ambito del rapporto ambientale



ASSETTO URBANISTICO

Le opere previste dalla Variante strutturale costituiscono interventi di completamento dell'assetto urbanistico di questo settore della Città di San Mauro.

Allo stato attuale la zona di intervento costituisce un elemento di degrado in un contesto urbanistico caratterizzato da insediamenti residenziali consolidati ed in cui la realizzazione dell'argine fluviale con la soprastante pista ciclabile rappresenta un elemento sia di promozione della fruizione ecologica e paesaggistica dell'affaccio sul Po, sia di sostegno della mobilità non motorizzata diretta alle aree centrali della città.

La sostituzione dell'attuale fronte degradato con i nuovi edifici, una più completa integrazione dell'area di pertinenza del "Castelletto" nel contesto urbanistico locale, la previsioni di specifici elementi di fruizione dell'ambito fluviale, sono tutti elementi che contribuiscono e riqualificare l'attuale situazione negativa da punto di vista dell'assetto urbanistico.

Per quanto riguarda la caratterizzazione energetica dell'intervento si evidenzia che la realizzazione dei nuovi edifici in sostituzione di quelli esistenti abbandonati costituisce per San Mauro l'occasione di realizzare un complesso di significativa ampiezza in linea a con le nuove disposizioni legislative, il nuovo Regolamento Edilizio e le più avanzate esperienze maturate nel campo del rendimento energetico e del costruire sostenibile.

A questo riguardo occorre segnalare anche sotto questo profilo di analisi l'attenzione prestata alla difesa acustica del nuovo insediamento rispetto alle correnti veicolari che percorrono la direttrice pedecollinare.

Sotto il profilo dei suddetti aspetti ambientali si evidenzia pertanto una previsione di impatto positivo.

Questa valutazione tiene anche conto dei potenziali effetti sulla mobilità, in quanto:

- l'area di intervento è ottimamente integrata con la direttrice pedonale e ciclabile di bordo fiume; si può pertanto ritenere che le relazioni con le attività collocate nel centro di San Mauro vengano in ampia misura assolve con spostamenti non motorizzati;
- l'area è ubicata a distanza pedonale ampiamente accettabile con le fermate del trasporto pubblico suburbano e intercomunale (circa 120 metri per le corse in direzione San Mauro e circa 150 metri per le corse in direzione Torino); si può pertanto ritenere che non sussistano elementi che scoraggino l'utilizzo di questo sistema di trasporto;
- per quanto riguarda la mobilità automobilistica i nuovi abitanti insediati rappresentano indubbiamente un elemento di ulteriore carico rispetto alla direttrice della S.S. 590 – via Torino; tale direttrice, in corrispondenza del tratto in esame, sulla base dei dati del Piano Urbano del Traffico di San Mauro, registra oggi un livello di traffico pari a circa 8700 veicoli; l'incremento di traffico in ora di punta nel tratto immediatamente prospiciente la zona di intervento può essere stimato dell'ordine dell'1 – 2 %; in altri termini si tratta di un incremento marginale; tuttavia, per mitigare i potenziali effetti di disturbo, e nel contempo per inserire un elemento a favore delle condizioni di sicurezza di marcia, si prevede, con l'attuazione delle opere in progetto, di realizzare delle corsie di canalizzazione delle auto per preselezionarle al fine di regolare le situazioni di interferenza tra i flussi che si verificano nelle svolte a sinistra in uscita dall'asse viario e nelle immissioni nello stesso; non si può escludere a priori che le verifiche che verranno condotte nel corso delle successive fasi di progettazione non portino alla previsione di attuare un intervento di semaforizzazione o di organizzazione a rotatoria del punto di raccordo.

Si evidenzia infine, come elemento complementare dal punto di vista della riqualificazione dell'assetto urbano locale, il fatto che si prevede di associare alla ricostruzione della zona industriale degradata la riqualificazione dell'area a parcheggio e gioco bimbi posta al margine dell'area di intervento. L'area in questione, come si è detto, potenzialmente può svolgere il ruolo di elemento di cerniera tra le zone residenziali di questo settore della città e la direttrice di bordo fiume.

ATMOSFERA - QUALITÀ DELL'ARIA

Le problematiche di impatto sulla qualità dell'aria sono connesse sostanzialmente alle sole attività di cantiere e riguardano essenzialmente le emissioni di polveri e le concentrazioni di PM10 superiori ai limiti di norma che si possono riscontrare nelle aree circostanti.

Considerando la vicinanza delle zone residenziali e delle attività di servizio, questo aspetto costituisce pertanto un fattore d'impatto di particolare attenzione. In sintesi le attività previste comprendono:

- attività di demolizione;
- attività di trasporto;
- attività di scavo;
- attività di realizzazione delle opere in progetto.

Considerando le principali criticità indotte dalla fase di realizzazione dell'opera, pur tenendo conto del carattere temporaneo delle emissioni, si ritiene comunque opportuno prevedere l'adozione di un insieme di misure per il loro contenimento in modo da ridurre significativamente i valori di concentrazione di particolato in atmosfera.

Quanto in merito esposto nel capitolo relativo alle opere di mitigazione dovrà pertanto trovare corrispondenza nel capitolato per la realizzazione delle opere.

AMBIENTE IDRICO

Dal punto di vista dei vincoli di carattere idraulico, l'area oggetto di variante risulta lambire la fascia A del Po, e interferisce, nella porzione più prossima al corpo idrico, per una piccola porzione, con la fascia B.

Il layout del progetto in via preliminare risulta compatibile con l'esigenza di mantenere le attuali condizioni di deflusso del corpo idrico, fermi restando gli approfondimenti previsti in merito alla realizzazione del pontile e della terrazza panoramica.

Per gli approfondimenti specifici si rimanda a quanto riportato negli elaborati geologici della Variante Strutturale n. 5 al PRGC e nella relazione illustrativa di piano.

Allo stato attuale delle valutazioni si osserva che la localizzazione e le caratteristiche dell'ambito hanno richiesto la messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità.

Per quanto attiene la specifica problematica circa la gestione delle acque in caso di eventi di piena che nel sito si verranno a trovare racchiuse fra lato collinare e argine di sponda destra del Po, è stato inserito nella Relazione Geologica una prescrizione, opportunamente ripresa dalle NTA, che impone in sede di progetto esecutivo generale degli interventi edilizi previsti sull'area, di esplicitare il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e reflue, previa verifica con il Comune della possibilità di utilizzo anche parziale del sistema esistente a tergo dell'argine del Po, anche attraverso il suo potenziamento. La necessità di tale opera è altresì stata inserita nel paragrafo relativo al cronoprogramma degli interventi

Per quanto riguarda invece gli aspetti legati alla qualità delle acque, il collegamento alla rete fognaria degli edifici di prevista realizzazione e relativo convogliamento nel depuratore costituiscono le soluzioni progettuali idonee allo smaltimento delle acque reflue.

Nel successivo paragrafo vengono richiamate le problematiche attinenti le acque sotterranee.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Nell'ambito delle successive fasi di progettazione si provvederà alla definizione ed esecuzione di un piano di indagini ambientali che permetta di verificare l'assenza di superamenti delle "concentrazioni Soglia di Contaminazione" (CSC) nel terreno e nelle acque sotterranee.

In particolare, per il terreno, sarà accertata l'assenza di superamenti delle CSC previste per la destinazione d'uso residenziale.

Il piano valuterà nel dettaglio l'ubicazione delle possibili sorgenti di contaminazione in funzione delle attività produttive svolte presso l'area.

Le risultanze delle suddette indagini saranno trasmesse per opportuna conoscenza a Provincia e ARPA.

Qualora si rilevasse un superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso residenziale in progetto, l'area di intervento sarà assoggettata alle procedure di bonifica di cui D.lgs 152/2006 e s.m.i.

Per quanto riguarda le potenziali interferenze con le acque sotterranee, segnalate a ridotta soggiacenza, oltre a quanto previsto nella normativa della classificazione geologica comunale circa le costruzioni interrato, si evidenzia la necessità di prescrivere all'Impresa appaltante di sottoporre all'approvazione degli Uffici Tecnici del Comune e della Direzione Lavori, prima dell'avvio dei lavori, un elaborato tecnico di descrizione degli interventi e delle misure che si impegna ad attuare per evitare o limitare i rischi di contaminazione delle acque sotterranee in fase di costruzione.

ECOSISTEMI (VEGETAZIONE, FLORA E FAUNA)

Per quanto attiene gli usi del suolo, gli interventi previsti nella variante andranno ad interessare aree già attualmente insediate, prevedendo una complessiva riqualificazione di un'area allo stato attuale degradata.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, le opere previste nella Variante di Piano, si integreranno, estendendole, con le aree a verde urbano già esistenti.

Nel complesso si prevede la parziale salvaguardia della vegetazione esistente ed un suo complessivo ampliamento mediante realizzazione di nuove aree destinate a verde pubblico.

Nell'assetto finale del lotto di intervento si prevede la formazione di una fascia continua a verde lungo via Torino tra l'area del Castelletto e l'area a parcheggio e verde pubblico sul lato ovest.

Nella successiva fase di Piano Particolareggiato Esecutivo e di progettazione verranno definiti puntualmente gli interventi di edificazione, basati anche sul criterio della salvaguardia degli esemplari di maggior pregio presenti nell'area; particolare attenzione in tal senso è richiesta con riferimenti alle opere prossime al Castelletto. Analogamente verranno definiti puntualmente gli interventi di sistemazione a verde della suddetta fascia lungo via Torino. Il criterio di base per questo complesso di azioni di salvaguardia, abbattimenti e nuovi interventi a verde sarà quello di garantire un bilancio ecosistemico positivo.

La precedente figura 3/2 illustra preliminarmente un'ipotesi di assetto dell'area secondo il criterio ecologico esposto.

Per quanto attiene gli aspetti più strettamente naturalistici, e nello specifico l'interferenza con la ZPS Meisino (confluenza P Stura) e il Parco Fluviale del Po – Tratto torinese, non si

evidenziano criticità specifiche connesse all'esercizio delle opere. In particolare non verranno sottratti habitat di specifica importanza per la fauna dato che gli interventi sono previsti su aree già attualmente edificate. Occorre comunque segnalare, soprattutto a carico dell'avifauna, potenziali, ma comunque ridotte, interferenze connesse alla produzione di emissioni acustiche durante la fase di cantiere. Sulla base delle caratteristiche delle opere in progetto si ritiene che le fasi che potrebbero arrecare maggior disturbo saranno quelle legate alle demolizioni dei fabbricati esistenti e agli scavi di fondazione.

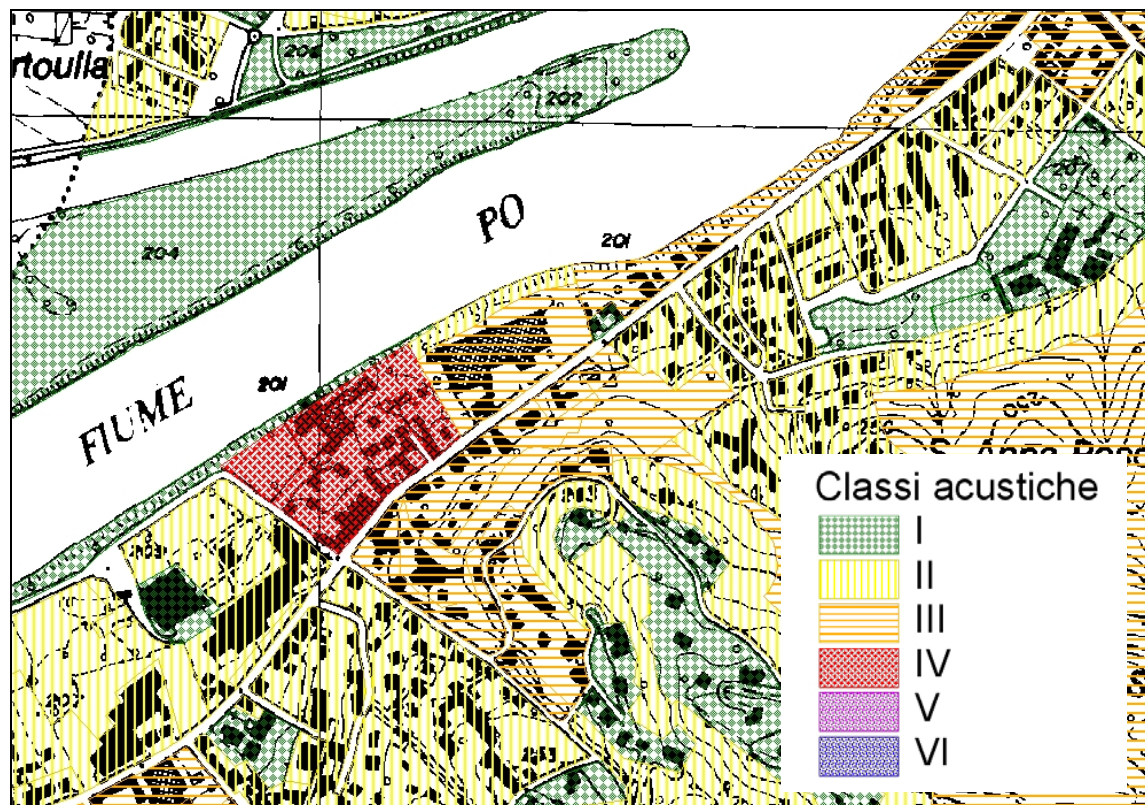
Sono inoltre da escludersi fenomeni di rischio rispetto alla funzionalità delle attuali connessioni ecologiche e assetto ecosistemico complessivo, connesse da un lato alle zone ripariali del Po ed alle aree boscate della collina.

RUMORE

Con riferimento alla classificazione acustica, l'Amministrazione ha ritenuto superate le motivazioni per le quali sono stati fissati nel vigente Piano le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici dell'area RU.C2, avviando la procedura per una Variante strutturale, ai sensi della Legge Regionale 1/2007, con la quale modificare la destinazione d'uso, nonché i parametri urbanistici di trasformazione dell'area da attuare attraverso un successivo strumento urbanistico esecutivo.

In relazione alle indicazioni della Variante in esame che attribuisce all'area una destinazione di carattere residenziale, si propone nella seguente figura 4/1 un aggiornamento della classificazione acustica attribuendola alla Classe III per le parti edificate a destinazione residenziale e servizi, prevedendo una fascia cuscinetto di 20 m in classe II lungo la sponda del Po. Pertanto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20 ottobre 2000 n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", si darà avvio della procedura di revisione della classificazione acustica nelle modalità stabilite al comma 6 dello stesso art. 7 della L.R. 20 ottobre 2000 n. 52.

Figura 4/1 Proposta di variante di classificazione acustica



Le previste attività di demolizione dell'esistente e di costruzione delle opere in progetto possono causare, nelle circostanti zone residenziali, il superamento dei limiti di emissione previsti dalla classificazione acustica comunale.

Quando i livelli acustici previsti risultano superiori ai limiti di riferimento, la normativa consente la possibilità di presentare presso gli Uffici Comunali competenti, istanza di deroga ai valori limite di immissione.

Occorrerà pertanto prescrivere all'Impresa appaltante che in fase preliminare all'apertura del cantiere provveda alla presentazione della suddetta istanza, che sarà accompagnata da una valutazione previsionale di impatto acustico delle attività di cantiere basata:

- sul cronoprogramma delle diverse attività,
- sui dati di targa dei macchinari utilizzati nelle diverse fasi,
- sulla loro prevista localizzazione all'interno dell'area di lavoro,
- sulla definizione puntuale delle opere di mitigazione adottate.

PAESAGGIO (QUALITÀ PERCETTIVA) E BENI STORICO - CULTURALI

La seguente figura 4/2 riporta un rendering delle opere previste dalla Variante di Piano.

*Figura 4/2 Rendering delle opere in progetto*¹



La ricostruzione prospettica, posta a confronto con la situazione attuale (figura 4/3) consente di valutare l'effetto di riqualificazione del paesaggio urbano locale che si ottiene:

- con la sostituzione dell'edificio industriale dismesso con i nuovi edifici a destinazione d'uso residenziale, in particolare per quanto riguarda la riqualificazione del fronte fluviale;
- con la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza della fabbrica sostituendole con aree sistemate a verde, in continuità con le aree di bordo fiume.

Nell'esaminare le problematiche di ordine paesaggistico concernenti l'area di previsto intervento occorre richiamare i rilievi e le proposte in merito espresse in sede di Conferenza di Pianificazione. Al riguardo si rimanda al documento di sintesi allegato al Progetto Definitivo della Variante 5, in cui vengono riepilogate le osservazioni riguardanti il dimensionamento degli edifici, la loro distribuzione nel contesto locale, il mantenimento delle relazioni visuali tra il corridoio della direttrice viaria pedecollinare ed il contesto fluviale, il mantenimento di una fascia di rispetto, sistemata a verde, nei confronti del fiume, il recupero ed il riutilizzo del "Castelletto".

¹ Fonte: Elaborati della Variante di Piano.

Figura 4/3 Stato attuale dell'area di intervento



I criteri a diversi titolo esposti in sede di Conferenza di Pianificazione trovano corrispondenza nelle scelte della Variante urbanistica in esame, e verranno puntualmente sviluppati nel Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica cui è subordinata l'attuazione dell'intervento edilizio.

Al riguardo si osserva:

- che si prevede di concentrare l'intervento residenziale in una porzione dell'area che consente di riservare opportuni spazi a destinazioni pubbliche e di garantire adeguate distanze sia dal Fiume Po che dalla via Torino, utilizzando un'altezza massima dell'edificato, indicata in sede di Conferenza di Copianificazione, coerente con il contesto di prossimità;
- che è stata definita una soluzione di assetto a corte degli edifici che privilegia, salvaguardando due direttrici di percezione visiva della fascia fluviale dalla strada statale, un orientamento del fronte principale parallelo al corso del fiume ed una graduazione delle altezze a partire dagli ambiti più prossimi all'area protetta;
- che gli edifici sono dimensionalmente in scala con le caratteristiche dell'edificato circostante;
- che la posizione dei volumi edilizi e i confini della superficie fondiaria sono posti ad una adeguata distanza dalle sponde fluviali, confermando una fascia inedificabile sistemata a verde che assume la funzione di fascia di rispetto a tutela dell'integrità dell'argine e di raccordo con le aree a verde circostanti, sia preesistenti sia di nuova realizzazione nel contesto della Variante;
- che il fronte dell'area verso via Torino, ovvero nella situazione di maggiore e più continua percezione visiva, risulta fortemente riqualificato, con la formazione di una fascia verde continua che si estende su tutta l'estensione del lotto di intervento dall'area del Castelletto, con i suoi affermati esemplari arborei, fino alla preesistente area a servizi pubblici oggetto anch'essa di interventi di riqualificazione funzionale e ambientale;
- che si prevede il recupero del manufatto del "Castelletto" e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico e con la possibilità di ampliare le superfici coperte attraverso un manufatto architettonico armonicamente inserito nel contesto ambientale;

al riguardo si evidenzia che il parco del Castelletto rappresenterà nel contesto locale una delle poche aree alberate di fruizione pubblica e costituirà uno dei principali fulcri del percorso di lungo fiume;

- che gli interventi previsti comprendono anche i parcheggi pubblici esistenti al margine dell'area in esame e sono volti a recuperare in un disegno di parco complessivo le aree gioco bimbi oggi residuali e in posizione impropria; questi elementi rappresentano infatti una pausa nel continuo edificato e offrono, dalle aree residenziali di via Torino, un'opportunità di accesso al percorso ciclo – pedonale di bordo fiume ;
- che gli interventi di sistemazione a verde sul fronte della via Torino realizzano un percorso pedonale che costituisce un elemento di raccordo, con le connessioni di estremità, verso il percorso continuo di bordo fiume.

Da sottolineare inoltre l'importanza, dal punto di vista paesaggistico, della scelta di favorire una nuova fruizione delle sponde fluviali con la realizzazione di una terrazza belvedere, a sbalzo verso il fiume, nel tratto di percorso ciclopedonale corrispondente all'area di intervento. Questa scelta, che andrà naturalmente approfondita con gli Enti preposti alla tutela idraulica e paesaggistica del Po, consente di aggregare un insieme di elementi attrattori, come appunto il pontile e la terrazza panoramica, il Castelletto ed il suo parco, i varchi di collegamento con via Torino in corrispondenza delle aree verdi dell'area in esame e delle sue prossimità. Questi elementi sono esclusivamente rivolti alla mobilità non motorizzata, e potranno generare effetti non solo di riqualificazione locale, ma anche di interazione con il centro storico e l'area di piazzale Europa, con la sua diramazione oltre Po attraverso il ponte storico pedonale.

Sulla base di quanto esposto si ritiene di aver ottemperato alla richiesta, più volte sottolineata in sede di Conferenza di Pianificazione, di coerenza con le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po, nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e nella Legge regionale 16 giugno 2008 n.14 "Norme per la valorizzazione del paesaggio".

Ne consegue, per quanto riguarda la componente ambientale in esame, che agli interventi previsti si associa una valutazione di impatto positivo, in relazione:

- alla riqualificazione delle condizioni di percezione visiva dell'area di intervento,
- al dimensionamento degli edifici rispetto all'articolazione dell'edificato circostante,
- alle relazioni di intervisibilità che si vengono ad instaurare tra via Torino ed il corridoio di fruizione del contesto fluviale.

5 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI

Qualità dell'aria

Gli interventi e le misure previste sono volti alla riduzione dei valori di concentrazione di particolato in atmosfera generato durante la fase di costruzioni. In tal senso, sono stati indicati interventi volti a limitare le emissioni di polveri; essi possono essere distinti in:

- interventi per la riduzione delle emissioni di polveri nelle aree di attività;
- interventi per la riduzione delle emissioni di polveri nelle attività di trasporto;
- interventi per limitare il risollevarimento di polveri.

Acque superficiali e sotterranee

Per la gestione delle acque meteoriche e reflue, che impone in sede di progetto esecutivo generale degli interventi edilizi previsti sull'area, di esplicitare le modalità di raccolta e smaltimento previa verifica con il Comune della possibilità di utilizzo anche parziale del

sistema esistente a tergo dell'argine del Po, anche attraverso il suo potenziamento. Con riferimento a quanto esposto circa le potenziali interferenze con le acque sotterranee, segnalate a ridotta soggiacenza, ed ancorché il fiume Po con cui sono in relazione presenti in questo tratto una ridotta qualità ambientale, si ritiene necessario prevenire ogni loro potenziale alterazione qualitativa. Viene pertanto richiesto che l'impresa realizzatrice dei lavori definisca le misure che si impegna ad attuare per evitare, o limitare in caso di emergenza, i rischi di contaminazione delle acque sotterranee in fase di costruzione.

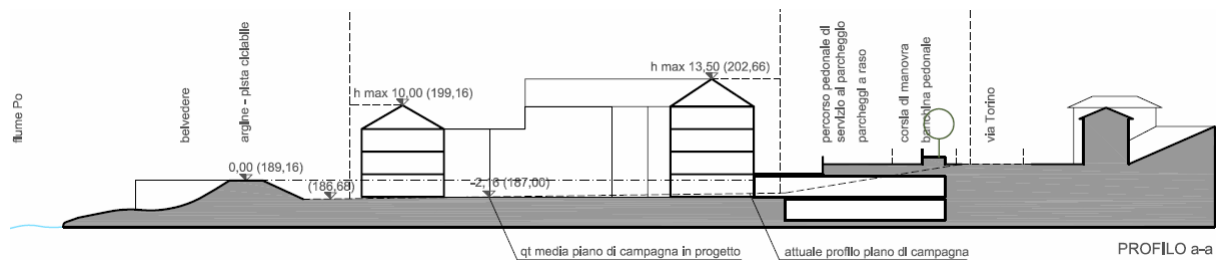
Rumore

Nonostante il carattere temporaneo delle attività in fase di costruzione, è necessario, al fine di ridurre l'impatto delle emissioni sonore, definire opportune misure per attuare il potenziale disturbo. Dette misure sono state identificate in via preliminare in barriere antirumore mobili. In ogni caso, l'Impresa realizzatrice sarà tenuta alla presentazione primo dell'avvio dei lavori della Documentazione di impatto acustico, con eventuale richiesta al Comune di autorizzazione in deroga in caso di superamento dei limiti di classificazione acustica.

Ulteriori interventi di mitigazione e accorgimenti riguarderanno le prescrizioni generali di carattere gestionale a cui l'impresa si dovrà attenere nella definizione dei layout di cantiere e nell'utilizzo dei macchinari d'opera per limitare comunque al massimo le situazioni di disagio.

Una ulteriore misura di mitigazione, in questo caso finalizzata a contenere il disturbo da rumore generato non dalle opere in progetto, quanto le future residenze dalle emissioni sonore indotte dai flussi di traffico su via Torino, è rappresentata dalla prevista realizzazione di un fascia lungo la suddetta via destinata ad accogliere parcheggi (con la relativa viabilità), nonché un percorso pedonale ad una quota più elevata (si veda la figura di seguito riportata). La fascia in oggetto è finalizzata a costituire una barriera acustica alla propagazione del rumore del traffico su via Torino.

Figura 5/1 Profilo altimetrico dell'area RU.C2



6 ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

Il Comune di San Mauro provvederà alle attività di seguito descritte attraverso l'attività dei propri organismi tecnici e con l'eventuale concorso di altre strutture pubbliche.

Il Comune di San Mauro provvederà al controllo dell'effettiva realizzazione delle azioni previste nella Variante di piano, verificando:

- l'assetto e gli interventi previsti in sede di Piano Particolareggiato Esecutivo e nelle successive fasi di progettazione;
- le modalità di condizionamento dei permessi a costruire per tutte le aree;
- le modalità di attuazione degli interventi previsti nelle diverse aree.

Per quanto riguarda le attività di monitoraggio ambientale, relativamente alla fase di esercizio delle opere di prevista realizzazione, non si evidenziano specifiche problematiche da sottoporre a controlli.

Per quanto riguarda la fase di costruzione, si evidenzia la necessità di investire la Direzione Lavori di una specifica funzione di controllo degli impegni assunti da parte dell'Impresa appaltante circa:

- il contenimento dell'impatto acustico,
- il contenimento della dispersione delle polveri,
- la prevenzione dei rischi di inquinamento delle acque sotterranee.

7 QUADRO RIEPILOGATIVO DI VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI – CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto nei precedenti paragrafi si osserva che l'attuazione delle opere previste nello strumento urbanistico esaminato:

- risulta coerente con il sistema dei vincoli in atto e con le previsioni di piano territoriale;
- tiene conto dei rilievi e delle proposte esposte dagli Enti nel corso della Conferenza di Pianificazione;
- interessa aree di evidente sensibilità ambientale in quanto limitrofe alla sponda in destra idrografica del Fiume Po e come tale richiede specifiche attenzioni per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici ed ecosistemici, che trovano riscontro nelle scelte di localizzazione e dimensionamento degli edifici, nonché di previsione di aree a verde;
- non dà luogo a impatti negativi, certi o ipotetici;
- non genera rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- consente di risolvere positivamente una situazione urbanistica puntuale, che negli anni si è evoluta con la cessazione delle attività produttive; l'attuale condizione di abbandono e crescente degrado dell'area dà luogo a ricadute negative nell'ambiente urbano ed in particolare nel contesto paesaggistico del lungo Fiume;
- l'assetto degli interventi previsti presta particolare attenzione alle condizioni di intervisibilità tra la via Torino, asse storico dello sviluppo urbanistico della città e la direttrice ciclopedonale di bordo fiume, migliorando le condizioni attuali condizionate dal corpo edilizio della fabbrica abbandonata;
- gli interventi previsti si estendono ad aree limitrofe, valorizzando dal punto di vista dell'utilità sociale l'area del Castelletto e riqualificando l'area a parcheggi e gioco bimbi sul fronte opposto;
- la realizzazione degli interventi complementari, terrazza di affaccio sul fiume, valorizzazione del Castelletto e del suo parco, corridoi di raccordo pedonale tra via Torino e il percorso di bordo fiume, integrerà un sistema di attrattori che incentiveranno l'utilizzo del percorso ciclopedonale lungo il Po in sinergia con l'area del Centro storico e gli attrattori ad essa limitrofi.

In conclusione, sulla base delle considerazioni esposte nel presente Rapporto ambientale di Valutazione Ambientale Strategica, con riferimento alla realizzazione degli interventi indicati dalla Variante strutturale di trasformazione dell'Area Urbanistica RU.C2:

- non si prevedono effetti negativi sull'ambiente, fatte salve le attenzioni ed i controlli indicati relativamente alla fase di costruzione,
- si prevedono significativi effetti positivi sull'assetto urbanistico e sul paesaggio locale.

Nella tabella seguente sono riepilogati gli obiettivi della Variante, le azioni previste ed il conseguente riferimento alle NTA ed ai successivi provvedimenti esecutivi.

Obiettivi della Variante	Azioni previste	Riferimento alle NTA ed ai provvedimenti esecutivi
Definire un intervento di rinnovo urbano che superi le previsioni del PRGC vigente (area terziaria con consistente cubatura) ritenute non più consone all'assetto urbanistico esistente, mutando la destinazione d'uso in residenziale e dimensionando l'intervento in forma coerente con quanto realizzato nel settore urbano in cui si colloca, con particolare riferimento al suo inserimento paesaggistico	Controllo delle previsioni di Piano Particolareggiato esecutivo	Art. 3.15.B c. 1, 2, 11 NTA Variante
Concentrare l'intervento residenziale in una porzione dell'area che consenta di riservare opportuni spazi a destinazioni pubbliche e di garantire adeguate distanze sia dal Fiume Po che dalla via Torino, utilizzando un'altezza massima dell'edificato così come prescritto in sede di Conferenza di Pianificazione	Controllo delle previsioni di Piano Particolareggiato esecutivo	Art. 3.15.B c. 2, 5, 7, 8, 9, NTA Variante
Realizzare edifici di elevata qualità sotto il profilo del rendimento energetico	Controllo delle previsioni di Piano Particolareggiato esecutivo e delle indicazioni del permesso a costruire	NTA del Piano Particolareggiato Esecutivo
Favorire una nuova fruizione delle sponde fluviale con soluzioni che prevedano alle nuove destinazioni urbane di intercettare il percorso ciclopedonale	Realizzazione di un nuovo affaccio verso il fiume attraverso una terrazza belvedere a sbalzo	Piano Particolareggiato esecutivo e Progetto edilizio
Prevedere il recupero del manufatto del "Castelletto" e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico e con la possibilità di ampliare le superfici coperte attraverso un manufatto architettonico armonicamente inserito nel contesto ambientale	Controllo delle previsioni di Piano Particolareggiato esecutivo e delle indicazioni del permesso a costruire	Art. 3.15.B c. 3, 4 NTA Variante
Integrare nell'intervento i parcheggi pubblici esistenti e recuperare in un disegno di parco complessivo le aree gioco bimbi oggi residuali e in posizione impropria	Realizzazione di una fascia verde di connessione tra l'area del Castelletto e la zona a parcheggio e gioco bimbi	Piano Particolareggiato esecutivo e Progetto edilizio
Predisporre adeguati interventi di mitigazione acustica sul fronte della via Torino prospiciente i volumi edilizi con l'obiettivo di ridurre l'impatto delle fonti sonore prodotte dal traffico veicolare	Rimodellamento morfologico del fronte su via Torino	Piano Particolareggiato esecutivo e Progetto edilizio
Realizzare un percorso pedonale in quota che favorisca alcune visuali verso il fiume Po e la collina	Rimodellamento morfologico del fronte su via Torino	Piano Particolareggiato esecutivo e Progetto edilizio
Prevenzione delle condizioni di rischio idrogeologico e di interferenza con le acque sotterranee	Normativa circa la classificazione del rischio idrogeologico e controllo delle previsioni di Piano Particolareggiato esecutivo e delle indicazioni del permesso a costruire	Art. 3.15.B c. 10 e 14 NTA Variante
Verificare le condizioni di idoneità dei suoli e delle acque di falda all'utilizzo residenziale dell'area	Effettuazione di indagini circa il rispetto dei limiti di Concentrazione della Soglia di Contaminazione, effettuazione di interventi di bonifica eventualmente necessari	Art. 3.15.B c. 12 NTA Variante
Evitare il formarsi di ripercussioni negative sui flussi di traffico per le ricadute del nuovo carico antropico con un'attenta valutazione delle caratteristiche di accessibilità del sito	Organizzazione del punto di raccordo tra l'area di intervento e la via Torino	Art. 3.15.B c. 13 NTA Variante