

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

L.R. 5 DICEMBRE 1977 N.56 E S.M.I.

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 142-3494 DEL 18/02/1986

VARIANTE STRUTTURALE N.5 AL P.R.G.C.

DI TRASFORMAZIONE AREA URBANISTICA RU.C.2
DISTRETTO 1 - CENTRO, SANT'ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

SINTESI DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Progetto

arch. Pier Giorgio Turi

Indagini geologiche

dott. Edoardo Rabajoli

Rapporto ambientale

ing. Mauro Montrucchio

Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Pianificazione Territorio

arch. Jacopo Chiara

Collaborazione

arch. Maria Bucci

LUGLIO 2009

**VARIANTE STRUTTURALE N° 5 AL PRGC
SINTESI DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
PRODOTTE IN SEDE DI CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

1. VOLUMI EDIFICATO

Parere della Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana e Direzione Ambiente) al Progetto preliminare di variante

Per quanto riguarda le criticità evidenziate in ambito urbanistico con il precedente parere relativo al Documento programmatico, si rileva che l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad ipotizzare una disposizione degli edifici che consentisse, così come richiesto, la visibilità della zona fluviale dalla SR590 sovrastante.

Dagli elaborati pervenuti si evince tuttavia che da tale disposizione non deriva una significativa riduzione delle altezze degli edifici, che resta infatti pari a 13,50 mt, da calcolarsi al di sopra della quota dell'argine posto lungo il fiume. Inoltre, mentre era stato richiesto un graduale abbassamento degli edifici a scalare in direzione del fiume, l'ipotesi messa a punto non pare tenerne conto.

Si rileva che l'ipotesi formulata non risulta in sintonia con il tessuto edificato prospiciente il fiume, contrassegnato da edifici residenziali di altezze e volumetrie contenute (due o tre vani fuori terra).

Si sottolinea inoltre che le soluzioni di distribuzione delle volumetrie, ancorché ridotte, in coerenza ed in continuità con le caratteristiche dell'edificato circostante e dell'area in esame, dovranno privilegiare, pur salvaguardando le visuali percepibili della fascia fluviale dalla strada statale, un orientamento dei nuovi edifici tendenzialmente parallelo al corso del fiume ed una graduazione delle altezze a partire dagli ambiti più prossimi all'area protetta.

Pur tenendo conto che l'attuale fase procedurale riguarda esclusivamente la variante urbanistica si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale definisca già fin da ora le specifiche ipotesi edificatorie stabilendo la sagoma (ingombro massimo degli edifici in planimetria) e le altezze dei fabbricati, elementi che potranno essere maggiormente ed adeguatamente articolati in fase di stesura dello strumento urbanistico esecutivo.

Per il lotto in oggetto si ritiene quindi preferibile la tipologia edilizia sopra citata, nella quale potranno essere ricavati varchi al piano terreno, quali passaggi pedonali, così da permettere la vista della zona fluviale.

Concordemente con quanto evidenziato dal parere dell'organo Tecnico, gli edifici residenziali più vicini al fiume non dovranno comunque superare l'altezza di mt 10 misurati al colmo del tetto. Per le maniche edilizie più lontane dal fiume potrà essere ammessa l'altezza massima di metri 13,50 misurata al colmo.

Nel progetto Definitivo l'osservazione viene completamente recepita sia con la totale revisione delle ipotesi edificatorie presentate in sede di progetto preliminare, allineando parallelamente al corso del fiume i fronti principali del complesso residenziale e introducendo i limiti del massimo ingombro planimetrico (vedi tav.), che modificando sensibilmente le altezze massime misurate al colmo del tetto ridotte a metri 10,00 e 13,50 (vedi tav. e N.T.A.) rispetto ai precedenti 13,50 metri calcolati all'intradosso dell'ultimo solaio.

Parere dell'Ente Parco Fluviale del Po Torinese al Progetto preliminare di variante

In primo luogo, rispetto agli effetti di chiusura dell'affaccio dell'asse stradale e del lotto interessato verso il fiume, le soluzioni esemplificate negli schemi plano volumetrici presentati a corredo della variante, hanno dato risposta positiva alle osservazioni presentate dal nostro Ente, proponendo anche l'adozione di misure mitigative e soluzioni insediative che consentono di porre in stretta relazione l'area protetta con le sue aree immediatamente prospicienti. Elemento quest'ultimo che l'Ente ritiene di

grande valore nello spirito di lettura integrato che il Comune ha saputo esprimere fra l'area protetta e le parti esterne ma confinanti con essa.

Le modifiche richieste dalla Regione Piemonte, di cui al p.to precedente, determinano un assetto completamente diverso rispetto alla proposta insediativa presentata in sede di progetto preliminare che era stata formulata nella piena osservanza dei pareri della prima conferenza di pianificazione relativa alla deliberazione programmatica. Si ritiene comunque che le soluzioni insediative individuate in sede di progetto definitivo accolgano il senso dell'osservazione dell'Ente Parco nel corretto rispetto delle relazioni tra il nuovo insediamento, l'area protetta e le aree immediatamente prospicienti.

2. CASTELLETTO E SPAZI PUBBLICI

Parere della Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana e Direzione Ambiente) al Progetto preliminare di variante

Per quanto riguarda l'area a servizi del Castelletto, individuata in cartografia (Tav. T12) come 'Servizi di interesse collettivo', si ritiene infine necessario definire con maggior precisione le destinazioni specifiche anche in relazione ad un eventuale uso da parte del Parco del Po Torinese, per consentire una adeguata definizione delle infrastrutture viabilistiche e dei parcheggi necessari.

La previsione dell'edificio localizzato entro il parco del Castelletto dovrà comunque tenere conto delle alberature esistenti, prevedendone la valorizzazione.

Anche per questo edificio sarebbe opportuno stabilire già nel Piano regolatore l'ingombro massimo e l'altezza massima che dovranno essere coerenti con quelle circostanti ed in particolare con quelle residenziali previste dalla presente variante.

Parere dell'Ente Parco Fluviale del Po Torinese al Progetto preliminare di variante

La soluzione degli spazi a destinazione pubblica, che per soluzioni di semplificazione grafica, paiono non rispettare sufficientemente la limitata ma significativa struttura arborea presente nel lotto a nord. Si ritiene quindi di proporre l'inserimento nella normativa di una misura che prescriva "L'adozione di adeguate misure di conservazione del soprassuolo vegetale presente nel sito, fatti salvi i necessari interventi conseguenti alle analisi fitosanitaria sugli esemplari arborei presenti, anche prevedendo l'orientamento adeguato dei volumi previsti da destinarsi a servizi pubblici e connessi alla fruizione e conoscenza della fascia fluviale protetta".

Parere dell'ARPA al Progetto preliminare di variante

In riferimento alla presenza di vegetazione arborea che si intende preservare si ritiene opportuno vengano fornite ulteriori informazioni in particolare occorrerà fornire una planimetria che individui le presenze vegetali, il genere, le caratteristiche, il numero dei soggetti interessati dalla manomissione del suolo e le misure di salvaguardia che si intende adottare.

Le osservazioni vengono recepite stabilendo in sede di progetto Definitivo sia l'ingombro che le massime altezze di un eventuale ampliamento dell'attuale manufatto denominato "Castelletto" (vedi tav e N.T.A.) e introducendo nelle NTA l'indicazione di "conservazione e rivalutazione dell'area a parco di pertinenza attraverso l'adozione di adeguate misure di conservazione del soprassuolo vegetale presente nel sito ..."

In relazione alle specifiche destinazioni oggi l'Amministrazione, anche in funzione del rispetto del Patto di Stabilità, non è in grado di definire con maggiore definizione la futura destinazione d'uso specifica delle parti individuate come servizi d'interesse collettivo, pur mantenendo l'indicazione di servizi connessi alla fruizione e conoscenza della fascia fluviale protetta. Ma certamente, sia per la natura morfologica che per le dimensioni delle aree e dei manufatti esistenti o previsti, la futura destinazione pubblica, qualunque essa sia, si ritiene non possa determinare consistenti carichi

aggiuntivi all'attuale sistema infrastrutturale, che comunque saranno oggetto di specifico studio in sede di progetto urbanistico esecutivo e di progettazione architettonica e infrastrutturale d'ambito. Sempre in sede di strumento urbanistico esecutivo verrà prodotta la planimetria dettagliata di individuazione delle caratteristiche delle presenze vegetali, si sottolinea però che le planimetrie presentate nel progetto urbanistico si basano su rilievi dell'area e in particolare sulle preesistenze arboree, pertanto la sagoma degli eventuali ampliamenti del manufatto "Castelletto" già considerano tale morfologia e, nella situazione di massimo ingombro, prevedono l'abbattimento di un solo esemplare arboreo di non particolare pregio.

3. VIABILITÀ

Parere della Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana e Direzione Ambiente) al Progetto preliminare di variante

Gli insediamenti previsti verrebbero ad affacciare, pur con l'interposizione di una fascia arboreo-prativa, cui vengono verosimilmente assegnati anche compiti di protezione acustica, sulla SS 590 Torino-Casale.

Non viene fornito alcun dato circa l'intensità dei flussi di traffico su questa arteria, né una stima del carico aggiuntivo costituito dagli insediamenti previsti dalla variante, né vengono prese in esame ipotesi volte a favorire l'adozione di soluzioni di mobilità sostenibile tanto per gli abitanti ed i fruitori dell'area interessata dalla variante, quanto per il quadro comunale nel suo insieme, ancorché nella vas si riconosca che la condizione di intenso traffico veicolare possa "ritenersi rappresentativa dell'area del comune di San Mauro interessata dalla variante.

Si rendono quindi necessari gli opportuni approfondimenti in materia, volti alla determinazione delle soluzioni regolative che consentano di non aggravare i già non lievi problemi della SS 590 e di garantire una mobilità da/per l'area interessata dalla variante caratterizzata da scorrevolezza e sicurezza.

Parere della Provincia – Servizio Urbanistica al Progetto preliminare di variante

Con riferimento alla localizzazione dell'intervento e come già osservato in occasione dell'analisi del "Documento Programmatico", prospiciente alla viabilità sovra comunale (sp590), si invita l'Amministrazione Comunale a valutare sia l'incremento dei flussi di traffico, veicolare e pedonale, in ragione delle nuove funzioni previste (residenza, servizi per il tempo libero, sistemazione parcheggio e gioco bimbi esistenti) che i sistemi di organizzazione degli stessi (realizzazione nuovi accessi, attraversamenti veicolari, ciclopedonali e pedonali ecc.. .); si ricorda, in tal senso, che il competente Servizio Programmazione Viabilità della Provincia è a disposizione per il necessario supporto alle previsioni di progetto e comunque la trasformazione urbanistica dell'area, dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto previsto nel D.Lgs. 285/1992 (c.d. Codice della Strada) e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione. In particolare si ribadisce la necessità del rispetto delle condizioni dettate dalla situazione in cui è inserita la viabilità provinciale, per quanto attiene alla distanza tra gli accessi e alla distanze dei futuri fabbricati rispetto al confine stradale.

Parere dell'ARPA al Progetto preliminare di variante

Occorre verificare l'impatto sulla viabilità nel caso l'area a servizi costituisca un attrattore e comporti un aumento del traffico veicolare che si sommerebbe al carico previsto dall'insediamento residenziale

In relazione all'approfondimento dei temi viabilistici e di mobilità sostenibile, e in particolare del loro impatto sulla strada Torino-Casale, il provvedimento urbanistico definitivo demanda l'approfondimento delle tematiche sollevate dalle specifiche osservazioni (vedi NTA) alla successiva definizione progettuale prevista con strumento urbanistico esecutivo ma, soprattutto, a quella in fase di progettazione architettonica e infrastrutturale. Fasi nelle quali verranno anche meglio definiti le

intensità dei flussi di traffico indotti in funzione delle destinazioni d'uso pubblico effettivamente insediate (vedi punto precedente).

In merito a questo aspetto nel Rapporto Ambientale si forniscono gli elementi ad oggi disponibili per una preliminare valutazione dei termini strutturali in cui può oggi porsi questa problematica (livello di traffico complessivo sulla via Torino, incremento di traffico potenzialmente indotto dalle residenze in ora di punta nelle immediate prossimità del sito di intervento).

Sempre nel Rapporto Ambientale si richiamano inoltre gli interventi di organizzazione viaria di via Torino in via preliminare previsti (corsie di canalizzazione dei flussi veicolari, ed in particolare di quelli interferenti nelle svolte a sinistra) che verranno sviluppati nella successiva fase di Piano Particolareggiato Esecutivo.

In ultimo si osserva che il Rapporto Ambientale evidenzia come l'ottimale integrazione con il percorso pedonale ciclabile di bordo fiume e un buon livelli di accessibilità alle fermate del mezzo pubblico di trasporto costituiscano elementi che possono dare luogo a un utilizzo meno marcato dell'automobile negli spostamenti urbani.

4. QUALITÀ ARCHITETTONICA

Parere della Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana e Direzione Ambiente) al Progetto preliminare di variante

Si suggerisce l'approfondimento di norme relative alla realizzazione di tipologie che pongano particolare considerazione alla qualità della progettazione e che individuino soluzioni progettuali compatibili con il carattere del contesto di intervento, con attenzioni all'impianto, ai caratteri ed ai materiali costruttivi, nonché a misure di mitigazione e compensazione degli impatti paesaggistico-ambientali. Si richiamano a proposito delle modalità realizzative degli interventi le indicazioni contenute all'art. 2.6 Zone urbanizzate U2 contenute nelle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po. (...) In coerenza con i principi contenuti nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ribaditi nella Legge regionale 16 giugno 2008 n.14 "Norme per la valorizzazione del paesaggio", gli interventi dovranno essere improntati a criteri di elevata qualità urbanistica-architettonica e di sostenibilità all'interno di un progetto complessivo dell'area in oggetto finalizzato al miglioramento e alla valorizzazione paesaggistica del territorio in esame, valutando nel contempo la possibilità di introdurre elementi che possano costituire "valore aggiunto" per il progetto, quali ad esempio, l'utilizzo del materiale "vegetale" come elemento anche formale e di definizione compositiva degli spazi, in continuità con il contesto vegetazionale, l'attenzione all'utilizzo dei materiali e alle tecniche sia tradizionali che innovative, nel rispetto e promozione dei valori riconosciuti come connotativi dei luoghi.

Parere della Provincia – Servizio Urbanistica al Progetto preliminare di variante

Si ribadisce, come già segnalato in occasione dell'espressione del parere sul Documento Programmatico, nell'ottica del risparmio energetico, la necessità di porre particolare attenzione alle tecniche costruttive, ai materiali utilizzati ed alle tecnologie per l'approvvigionamento energetico, privilegiando quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale; auspicando da parte dell'Amministrazione comunale l'adozione di disposizioni utili ad orientare più diffusamente gli interventi all'uso di tali modalità costruttive sia mediante indicazioni nel Regolamento Edilizio sia mediante la previsione di adeguate forme di supporto.

Parere dell'Ente Parco Fluviale del Po Torinese al Progetto preliminare di variante

La soluzione ipotizzata negli allegati esplicativi, che propone una formula di affaccio lineare dei volumi immaginati, non appare coerente con le caratteristiche insediative e di percezione dell'affaccio urbano alla scala locale. Si ritiene pertanto necessario inserire nella normativa una specificazione che preveda di proporre nei progetti attuativi di utilizzazione del lotto, soluzioni che consentano sia una

movimentazione delle superfici dell'edificato, sia l'utilizzo di materiali idonei al contesto che sappiano offrire una qualità percettiva dal lato sponda integrata, ovvero anche soluzioni di arredo e quintatura a verde integrata nella progettazione edilizia.

Parere dell'ARPA al Progetto preliminare di variante

Valutare le tipologie edilizie e dei materiali da impiegare per la realizzazione delle strutture ed impianto degli edifici sulla base di Analisi del Ciclo di Vita.

Analizzare le esigenze connesse alla gestione dei rifiuti prodotti e prevedere locali tecnici dedicati alla raccolta differenziata e alla riduzione volumetrica dei rifiuti.

Considerata la destinazione d'uso proposta in variante e il contesto territoriale di riferimento, si ritiene opportuno che le soluzioni progettuali attuative degli immobili debbano permettere il rispetto dei requisiti acustici passivi ex D.P.C.M. 5/12/1997, nonché il rispetto dei livelli sonori interni all'edificio previsti dal D.P.R. 142/04 per gli edifici residenziali, entrambi da verificare con collaudo in opera.

Favorire un razionale uso della risorsa idrica attraverso la riduzione dei consumi realizzando impianti idrici che permettano la riduzione dei flussi idrici ai punti di utenza terminale.

Favorire il riciclo dell'acqua mediante la realizzazione di impianti idro-sanitari che permettano l'utilizzo di acque di recupero, qualora disponibili presso il sito di progetto (contatti con ente gestore del pubblico acquedotto) e delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei tetti (uso irriguo, antincendio, altro uso non potabile quale acque di scarico dei servizi igienici).

Ai fini del contenimento dell'uso delle risorse idriche si chiede di introdurre, preferibilmente nel Regolamento edilizio, ma almeno nelle NdA del Piano Particolareggiato esecutivo previsto, quanto indicato nell'Allegato energetico ambientale predisposto dalla Provincia di Torino ed approvato con DGP n. 1498-56000 del 2 dicembre 2008.

In virtù di una condivisa sensibilità dell'Amministrazione al tema della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale nel disposto normativo del progetto Definitivo in risposta all'osservazione prodotta dalla Direzione Ambiente della Regione, si richiama al rispetto della *Convenzione Europea del Paesaggio*, della L.R.16/2008 art. n.14 e dell'art. 2.6 Zone urbanizzate U2 contenute nelle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po (vedi NTA).

Inoltre già oggi il Regolamento Edilizio adottato recentemente dall'Amministrazione introduce norme cogenti e incentivanti in materia di tecniche costruttive e risparmio energetico e di fonti primarie non rinnovabili.

Infine in sede di strumento urbanistico esecutivo verranno introdotte nell'impianto normativo ulteriori specificazioni su questi temi, in coerenza con il mutato quadro normativo in particolare nel rispetto dell'Allegato energetico ambientale della Provincia di Torino, dei requisiti acustici passivi ex D.P.C.M. 5/12/1997, nonché del rispetto dei livelli sonori interni all'edificio previsti dal D.P.R. 142/04.

5. SUOLO E SOTTOSUOLO

Parere della Provincia – Servizio Urbanistica al Progetto preliminare di variante

In ragione della modifica della destinazione d'uso da produttiva/terziaria a residenziale, sarà opportuno predisporre un piano di indagini ambientali della esecuzione delle opere, atto a verificare l'assenza di superamenti delle "concentrazioni Soglia di Contaminazione" (CSC) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) ed in particolare, per il terreno, deve essere accertata l'assenza di superamenti delle CSC previste per la destinazione d'uso residenziale. Il piano deve tenere in considerazione l'ubicazione delle possibili sorgenti di contaminazione in funzione delle attività produttive svolte presso l'area.

Si precisa che le aree suddette sarebbero obbligatoriamente assoggettate alle procedure di bonifica di cui D.lgs 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui presso le stesse si rilevasse un superamento delle

CSC previste per la destinazione d'uso in progetto. Le risultanze delle suddette indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti (Comune, Provincia e ARPA).

Per quanto attiene la produzione e l'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere, occorre tenere presente l'entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008, che ha apportato modifiche all'art.186 del D.Lgs. 152/2006. Dovrà pertanto essere presentato un "piano di gestione terre e rocce da scavo" da approvare dal Comune di San Mauro (in sede di rilascio di permesso di costruire), al fine della verifica dei disposti dell'art.186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs. 152/2006 ed s.m.i., tenendo sempre presente che, qualora non fossero interamente rispettate le condizioni del suddetto articolo, le terre e rocce da scavo dovranno essere sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Parere dell'ARPA al Progetto preliminare di variante

Si dovrà verificare se l'area necessita di interventi di bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs.152/06. Verificare la possibilità di effettuare il recupero e il riciclaggio dei materiali provenienti da scavi, demolizioni e materiali derivanti dall'attività di cantiere.

In risposta alle osservazioni prodotte sono stati inseriti nel Rapporto Ambientale e nelle NTA in variante il richiamo alle indagini e verifiche preliminari sulle caratteristiche dei suoli e delle acque di falda, nonché alle eventuali conseguenti procedure di bonifica, di cui D.lgs 152/2006 (vedi NTA). Nel dispositivo normativo dello strumento urbanistico esecutivo verranno invece richiamate tutte le norme attinenti alla produzione e all'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere.

6. RISCHIO IDROGEOLOGICO

Parere dell'Ente Parco Fluviale del Po Torinese al Progetto preliminare di variante

Si ritiene di inserire adeguate misure di garanzia a fronte della gestione delle acque in caso di eventi di piena che nel sito si verranno a trovare racchiuse fra lato collinare e argine di sponda dx Po.

In risposta all'osservazione si precisa che, anche a seguito di analoghi rilievi da parte dell'ARPA - Area delle Attività Regionali per l'Indirizzo e il Coordinamento in Materia di Prevenzione dei Rischi Naturali - (con pareri del Luglio 2007 e del Maggio 2008), è stato inserito nella Relazione Geologica una prescrizione (pag.12), 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 (pagg.13-14).

7. RAPPORTO AMBIENTALE

Parere della Regione Piemonte (Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana e Direzione Ambiente) al Progetto preliminare di variante

Si ritiene inoltre necessario che vengano predisposte misure di mitigazione e di compensazione che consentano un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove realizzazioni.

Rispetto all'area a servizi si rilevano considerevoli carenze in merito alle indicazioni proposte nel Rapporto Ambientale in quanto le previsioni per l'area in esame risultano indicate solamente negli obiettivi di Piano.

Le criticità per tale area sono relative in particolare alla realizzazione del nuovo corpo di fabbrica, per il quale non sono fornite indicazioni progettuali, ed alla conseguente esigenza di dover abbattere parte

della copertura vegetazionale presente. In merito a tale ambito si rileva la necessità di approfondire le limitate indicazioni proposte nella documentazione trasmessa, valutando soluzioni che consentano l'integrazione tra il nuovo manufatto e l'edificio esistente del "Castelletto" e che soprattutto preservino le alberature del parco esistente. Si ritiene debba essere attentamente valutato anche l'inserimento di viabilità di accesso e parcheggi.

Parere dell'ARPA al Progetto preliminare di variante

In riferimento a quanto contenuto nel RA relativamente alle misure di compensazione/mitigazione si chiede che le stesse vengano inserite nelle Norme di attuazione in modo da assicurare che vengano osservate in fase di attuazione degli interventi.

In relazione ai diversi interventi di compensazione/mitigazione previsti (alberate, siepi, zone filtro) si chiede di inserire, nelle Norme di attuazione, linee guida ed indicazioni procedurali minime per la loro realizzazione, al fine di garantire che essi abbiano una buona funzione naturalistica ed esercitino una funzione ecologica, non limitandosi, ad esempio, alle sole quinte arboree di mascheramento. Si chiede di verificare l'opportunità di realizzare una connessione con i due ambiti di reticolo ecologico minore che sono stati indicati essere presenti a est ed a ovest dell'area oggetto di trasformazione. Occorrerà inoltre effettuare una verifica del loro stato di conservazione ad interventi effettuati.

Nel Rapporto Ambientale si evidenzia:

- l'importanza che assume la sistemazione a verde prevista nel fronte su via Torino dell'area di intervento, sia per la riqualificazione del paesaggio urbano locale rispetto alle zone di maggiore frequentazione e di maggiore visibilità, sia come elemento di raccordo tra le aree a servizi del Castelletto da una parte ed a parcheggi e verde pubblico dall'altra;
- la necessità, nelle successive fasi di progettazione degli interventi edilizi, di definire modalità di edificazione che salvaguardino nella misura più estesa possibile la vegetazione arborea di maggior pregio, riferibile all'area del Castelletto;
- l'indicazione della necessità di seguire il criterio del bilancio ecologico positivo per definire, nella citata fase di progettazione urbanistica, da un lato gli interventi di salvaguardia o abbattimento del verde esistente, dall'altro gli interventi di sistemazione a verde di nuovo impianto;

Come richiesto, è stata predisposta una tabella, inserita nel Rapporto Ambientale, nella quale sono riportati gli obiettivi di carattere ambientale, le conseguenti azioni previste ed il relativo riferimento alle NTA.

Per quanto attiene le problematiche della qualità architettonica degli edifici e della viabilità si rimanda alle argomentazioni già esposte in altri punti.