

**artom & zanotti architetti associati** | via vanchiglia 9 | 10124 torino  
 tel. 011 / 817.41.70 e-mail : studio@artomzanotti.it www.artomzanotti.it



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Data: Aprile 2023  
 CIG: 9408757FE2 LottoA 2°Stralcio

Aggiornamento: rev.2

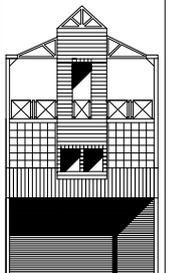
**ALL. 03**



**CITTA' DI CHIERI (TO)**  
 AREA SERVIZI TECNICI  
 Servizio Infrastrutture, OOPP., Patrimonio  
 Valorizzazione e Manutenzione Patrimonio  
 Via Palazzo di Città, 10 - 10123 CHIERI

**Denominazione:** Piani Urbani Integrati - M5C2 - Investimento 2.2  
 Progetto di Fattibilità Tecnico Economica P.F.T.E  
 Relazione di Prefattibilità Ambientale

scala:



**Il Responsabile Unico del Procedimento:**  
 Ing. Umberto Allasia

**Il Progettista:** Arch. Carlo Italo Zanotti Coll.ci: Monika Makowczenko  
**Consulenti Ingg.:** Renato Barra, strutture Sara Avellaneda  
 Luca Corongiu, impianti meccanici e antincendio  
 Enrico Guiot, impianti elettrici e fotovoltaici

**Firma:**



**Firma:**



artom & zanotti architetti associati – via vanchiglia 9 – 10124 torino  
Tel. 011/817.41.70 fax 1782 768045 – [www.artomzanotti.it](http://www.artomzanotti.it) e-mail:[studio@artomzanotti.it](mailto:studio@artomzanotti.it)



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



MINISTERO  
DELL'INTERNO



**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

**CITTA' DI CHIERI**

PIANI URBANI INTEGRATI - M5C2 - INVESTIMENTO 2.2  
a valere sulle risorse del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)  
(art.21 del d.l. n.152/2021, convertito dalla legge n.233/2021)

**COMPLESSO EX MANIFATTURA TABASSO / CIG: 9408757FE2 CUP J53C2200018 0009**

Progettista : arch. Carlo Italo Zanotti (artom & zanotti architetti associati)

Collaboratrici: Monika Makowczenko, Sara Avellaneda

Consulenti : **Proeco** SCARL project engineering consulting - via Buniva 63, 10064 Pinerolo (TO)

**proeco**  
S C A R L  
project engineering consulting  
Via Buniva 63, 10064 Pinerolo TO  
C.F. e P.IVA: 1184200017

Progettisti responsabili : Ing. Renato Barra, Strutture  
Ing. Luca Corongiu, Impianti Meccanici e Antincendio  
Ing Enrico Guiot, Impianti Elettrici e Fotovoltaici

**LOTTO A / 2° Stralcio**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA – P.F.T.E. APPALTO INTEGRATO**



**STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

città metropolitana di Torino – città di Chieri (to) Piani Integrati di Rigenerazione Urbana PNRR - M5C2  
COMPLESSO EX MANIFATTURA TABASSO – PFTE

## **SOMMARIO**

<b>1. PREMESSA E FINALITA' DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO E INQUADRAMENTO TERRITORIALE- URABISITICO.....</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Piano Regolatore Comunale</i> .....	3
2.2 <i>Piano Assetto Idrogeologico (PAI)</i> .....	5
2.3 <i>Piano paesaggistico regionale (PPR)</i> .....	6
<b>3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>4. FINALITA' PROGETTUALI E BENEFICI ATTESI .....</b>	<b>9</b>

## **1. PREMESSA E FINALITA' DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

Il presente Studio di Prefattibilità Ambientale è stato redatto con l'obiettivo di verificare la compatibilità dell'intervento proposto con quanto concerne dagli strumenti urbanistici vigenti, al fine di valutare eventuali effetti, che suddette opere, possano avere sull'ambiente circostante.

In particolare, la relazione, risponde a quanto previsto dagli art. 23 e 216 del D.lgs. n. 50. 18/04/2016, che richiamano quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 comma 3, contenendo le informazioni necessarie atte allo svolgimento dello studio in fase preliminare del presente intervento, andando ad ampliare le tematiche relative all'impatto ambientale.

Lo studio di prefattibilità ambientale, redatto di seguito, è uno strumento di rispetto dei vincoli urbanistici e ambientali, introdotto con la legge Merloni n. 109 del 1994, il quale ha lo scopo di individuare già ad un livello preliminare, il rapporto tra l'opera in progetto e il contesto in cui essa andrà ad instaurarsi.

A differenza dello Studio di Impatto Ambientale, il suddetto studio, permette di ricevere, già nelle fasi iniziali, le informazioni principali che permettono di avere una conoscenza completa del territorio e delle sue caratteristiche, prima che si arrivi ad una definizione del progetto ad un livello più avanzato, evitando la presenza di criticità o problematiche che potrebbero andare in contrasto con il progetto e causarne una rielaborazione parziale, o in alcuni casi, totale.

## 2. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO E INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è ubicata nel settore nord-ovest del concentrico a ridosso dell'area di pertinenza del vero e proprio centro storico di Chieri ed è delimitata a nord dalla SR10 Torino-Asti (C.so Bruno Buozzi), a ovest da Via F.lli Giordano e a sud da Via Vittorio Emanuele II (Fig. 1a). L'area ricade nel mappale 14 del Foglio 35 (Fig. 1b).

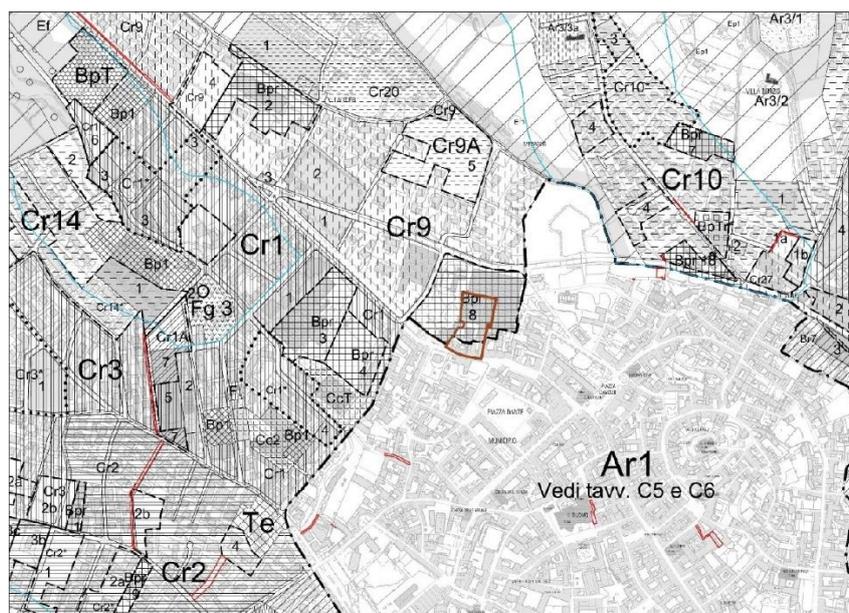


Figura 1a: area di intervento su base foto aerea -

1b: area intervento su base BDTRE catastale

### 2.1 Piano Regolatore Comunale

La maggior parte del complesso dalla ex- “Tabasso” occupa l'area d'intervento identificata dal P.R.G.C. vigente come **Bpr8**. La restante porzione insiste all'interno del centro storico (area **Ar1** del Piano vigente).



Area Ex Tabasso compreso edifici storici - Estratto PRGC (disegno f.s.)

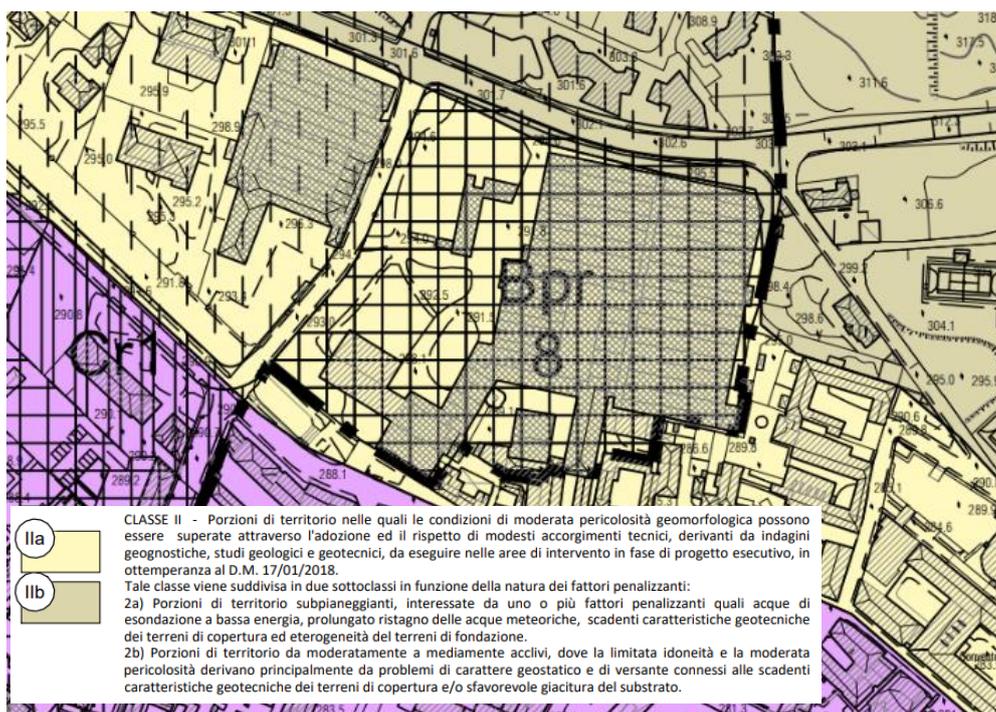


Figura 2: Tavola B1-8b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000 (Prog. Def. var. strutt. n°14 al PRGC, 2019)

In relazione alle norme in vigore di carattere urbanistico, **l'attuazione degli interventi è disciplinata dall'Allegato D alle NTA**, ove la scheda dedicata prevede l'**assoggettamento a S.U.E. esteso anche agli immobili ricompresi nel Centro Storico**. Le destinazioni ammesse sono: U1 (Abitazioni), U2 (Attività ricettive), U3 (Abitazioni collettive), U4 (Commercio al dettaglio) U7 (Somministrazione), U8 (Esposizioni, mostre, fiere), U10 (Cinema, teatri, locali per lo spettacolo), U11 (Piccoli uffici e studi professionali), U13 (Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico), U14 (Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato), U16 (Artigianato di servizio), U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o privato), U22 (Servizi sociali di quartiere), U24 (Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali), U25 (Impianti tecnici), U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero).

La norma vigente prevede la possibilità di realizzare fino a 8.364 mq di residenza e 7.150 mq di destinazioni terziarie, a fronte di una superficie a standard di complessivi 29.600 mq, dei quali 10.090 mq per parcheggi nel sottosuolo.

Sotto il profilo idrogeologico, il complesso della ex-"Tabasso" è interamente ubicato all'interno della Classe IIa di cui alla CPGR 7/LAP/96.

Nella classe II la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 17.01.18. Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

Nella sottoclasse IIa la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 17.01.18 mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici-geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni. Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori. Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque). Per gli interventi ammessi in area Bpr si rimanda all'art.31.7 bis delle Norme tecniche di attuazione del PRGC.

Con la **variante parziale n. 35** (adottata con DCC n. 110/2021 e oggi **in regime di salvaguardia**), alle destinazioni già ammesse è stata aggiunta U23 ((Attrezzature per il verde). Inoltre, la modalità attuativa prevede uno Studio Unitario d'Ambito in luogo dell'assoggettamento a S.U.E. e la rimodulazione delle quantità edificabili, con riduzione della destinazione residenziale a massima 5.000 mq e un minimo di destinazione a terziario di servizio di 18.000 mq, oltre 7.240 mq di servizi esistenti da mantenere.

## 2.2 Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

Per una valutazione preliminare dei vincoli e dei dissesti in atto o potenziali afferenti all'area di intervento si è analizzata la cartografia disponibile; in particolare l'area oggetto di intervento risulta al di fuori delle aree perimetrate sia dal PAI (Fig.3) sia dalle aree a vincolo Idrogeologico (Fig.4)

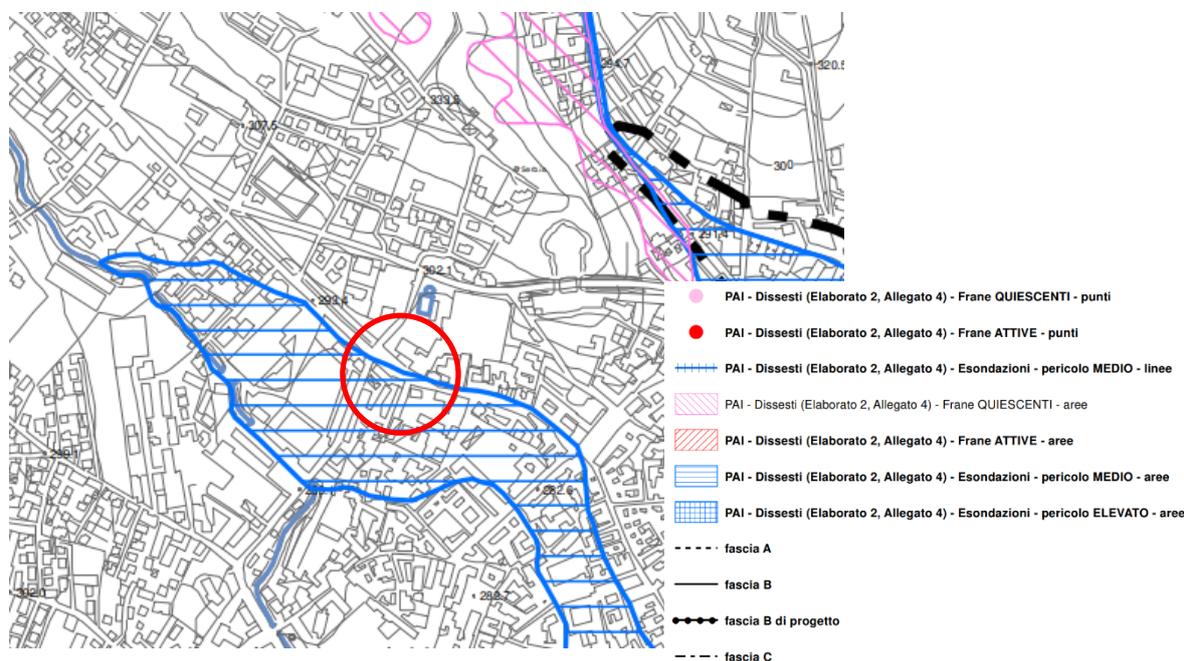


Figura 3: Tavola 2 - Carta del piano stralcio per l'assetto idrogeologico vigente scala 1:25.000 (Progetto definitivo variante strutturale n°14 al PRGC,2019)

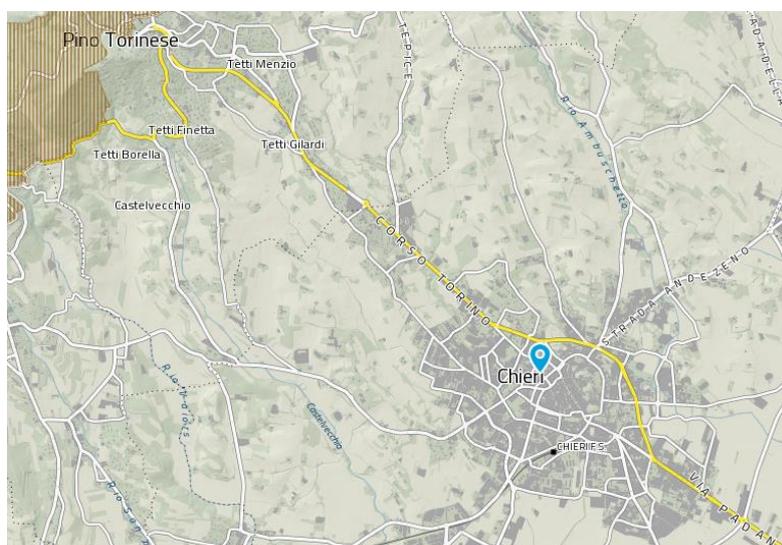


Figura 4: Vincolo idrogeologico (WebGis Regione Piemonte)

### 2.3 Piano paesaggistico regionale (PPR)

Dal punto di vista specifico della tutela paesaggistica, storica e ambientale si fa riferimento alla cartografia del PPR (aggiornata al 2017). La Tavola P2 “Beni paesaggistici” (Fig.5) riporta i beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. L’areale di intervento non ricade in aree tutelate ai sensi dell’art.142 del D.Lgs. n.42/2004.

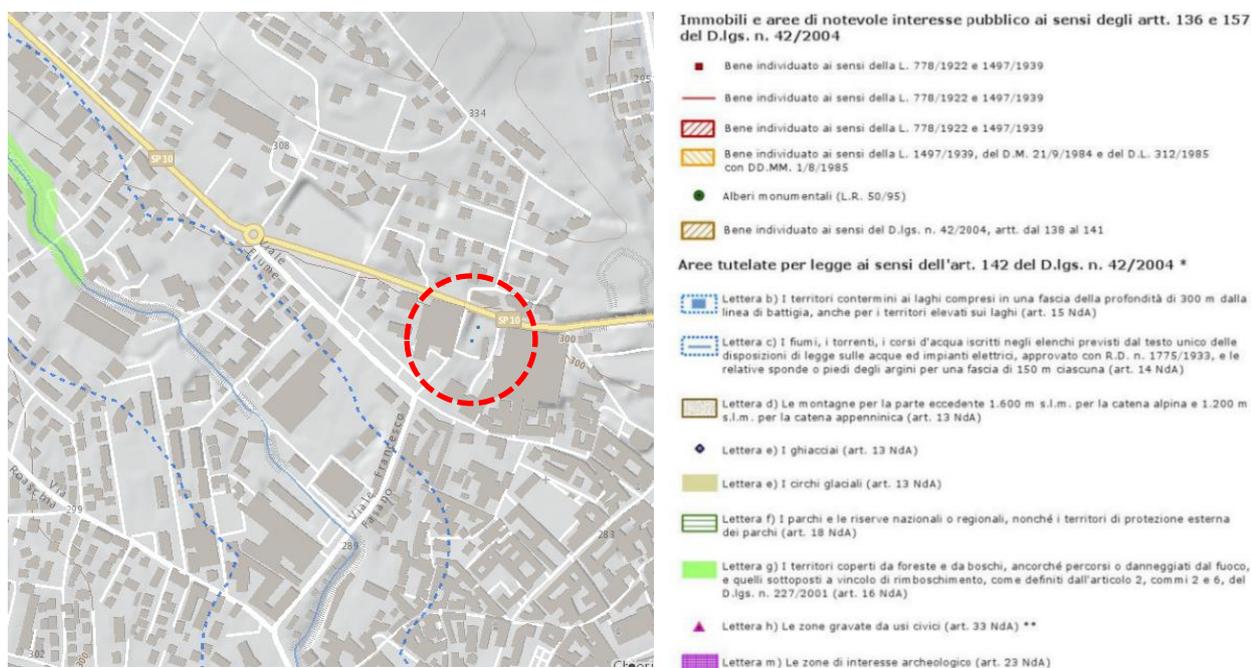


Figura 5 – Piano Paesaggistico Regionale 2017 – tavola P2 (Arpa Piemonte)

Il sito ricade in area urbana rilevante alterata (Fig. 6a - Tavola P3 riguarda gli “Ambiti e unità di paesaggio”) e in area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (Fig.6b - Tavola P4 “Componenti paesaggistiche”). Dalle informazioni raccolte risulta quindi non ci siano particolari vincoli dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Per la valutazione della salvaguardia del patrimonio storico/archeologico si rimanda a specifica relazione.



Figura 6 a-b – Piano Paesaggistico Regionale 2017 – tavola P3-P4 (Arpa Piemonte)

### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area dell'ex cotonificio Tabasso si configura come Porta di accesso al centro storico di Chieri, il sito è connotato dalla presenza di uno snodo viabilistico importante, posto lungo la strada, già statale, che collega, superando il traforo di Pino, Torino ad Asti, in direzione ovest, e, in direzione nord-est, attraverso la statale regionale n.10, consente di raggiungere Asti attraverso il casello di Villanova, luogo di ingresso all'autostrada Torino-Piacenza. Inoltre, l'area è prossima alla stazione, inserita nel Sistema ferroviario metropolitano (SFM) raggiungibile con un tempo di percorrenza di circa 10 minuti.

Una parte dell'area Tabasso, la palazzina uffici, che insiste su circa 4000 mq, è già stata recuperata, lì sono presenti ed attive, una delle sei biblioteche polo dell'area metropolitana facente parte del circuito SBAM, l'archivio storico, uno dei più antichi del Piemonte, aule studio, il Centro per l'impiego, un importante Punto Rete per disabili, la sede di diverse associazioni, tra le quali il centro antiviolenza e la banca del tempo, un caffè letterario, con presenze di molti giovani nelle diverse ore del giorno.



Il tema del recupero del complesso ex-Tabasso è stato oggetto di approfondimento anche nel quadro dell'aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.).

In seguito, L'amministrazione comunale ha deciso di predisporre un Nuovo P.F.T.E. (Progetto di Fattibilità Tecnico Economica) finalizzato alla procedura di gara per l'esecuzione delle opere in progetto, attraverso lo strumento dell'Appalto Integrato, tramite il quale, L'impresa Aggiudicataria delle opere, dovrà sviluppare la progettazione definitiva ed esecutiva e provvedere all'esecuzione dei lavori. Il nuovo progetto, eredita parte di quanto previsto in precedenza, individuando un unico Lotto di opere denominato LOTTO A , suddiviso in due Stralci funzionali : 1°Stralcio, già consegnato alla P.A, e 2° stralcio oggetto del presente documento.

L'intervento proposto si configura come occasione di vera e propria rigenerazione urbana e territoriale in quanto l'area è accessibile da un ambito territoriale molto ampio attraverso la presenza del sistema ferroviario metropolitano sopra indicato.

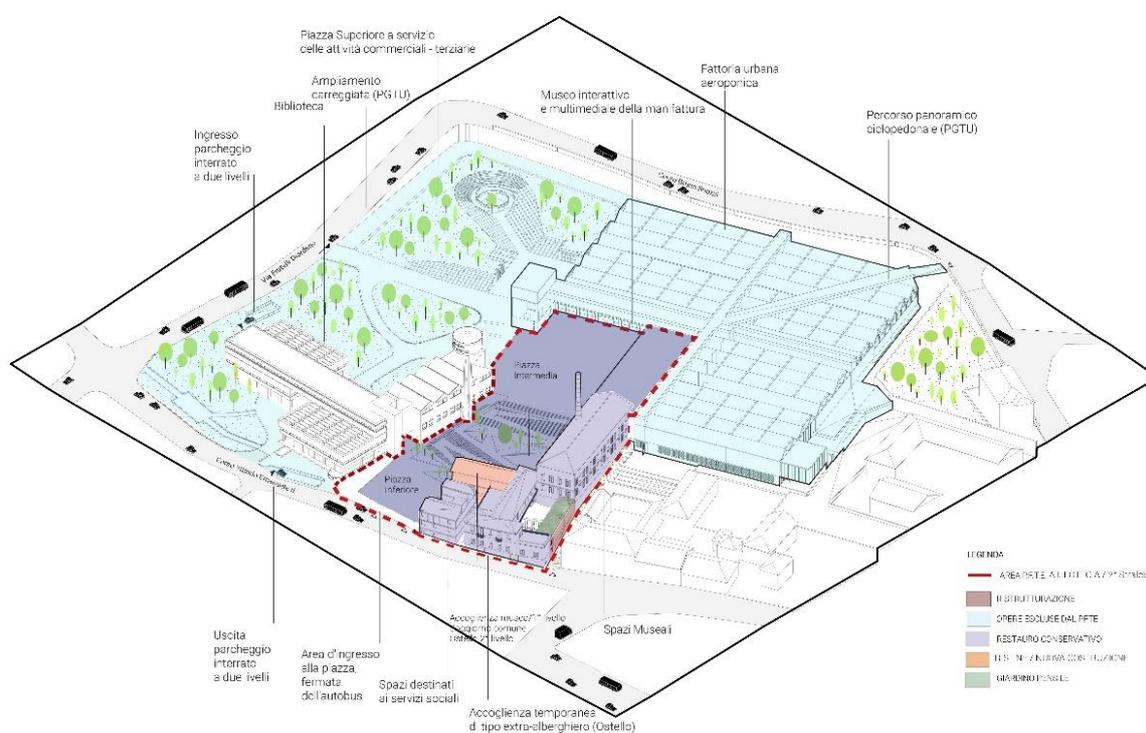


Figura 8- Assonometria Area di Progetto P.F.T.E. (disegno f.s.) – Individuazione destinazioni d'uso

#### 4. FINALITA' PROGETTUALI E BENEFICI ATTESI

Il progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Tabasso può diventare l'occasione per sperimentare il connubio tra l'uso di materiali di nuova generazione e quelli esistenti, finalizzato alla realizzazione di spazi pubblici e privati che consentano di coniugare elevate prestazioni qualitative, indagando nuovi scenari sostenibili per la salvaguardia dell'ambiente.

Il tema della qualità ambientale dell'edificio sarà sviluppato sia a livello del contenimento energetico, sia per la qualità effettiva del prodotto edilizio, che deve essere messa in relazione alle prestazioni ma anche all'impatto sulla sfera ambientale e su quella sociale.

In altre parole, risulta indispensabile che l'intervento in progetto sia orientato a produrre un "edilizia verde": edifici progettati, restaurati, realizzati e gestiti con modalità sostenibili ed efficienti

determinando effetti e conseguenze positive non solo sull’ambiente ma anche sul benessere delle persone e la salubrità dei luoghi.

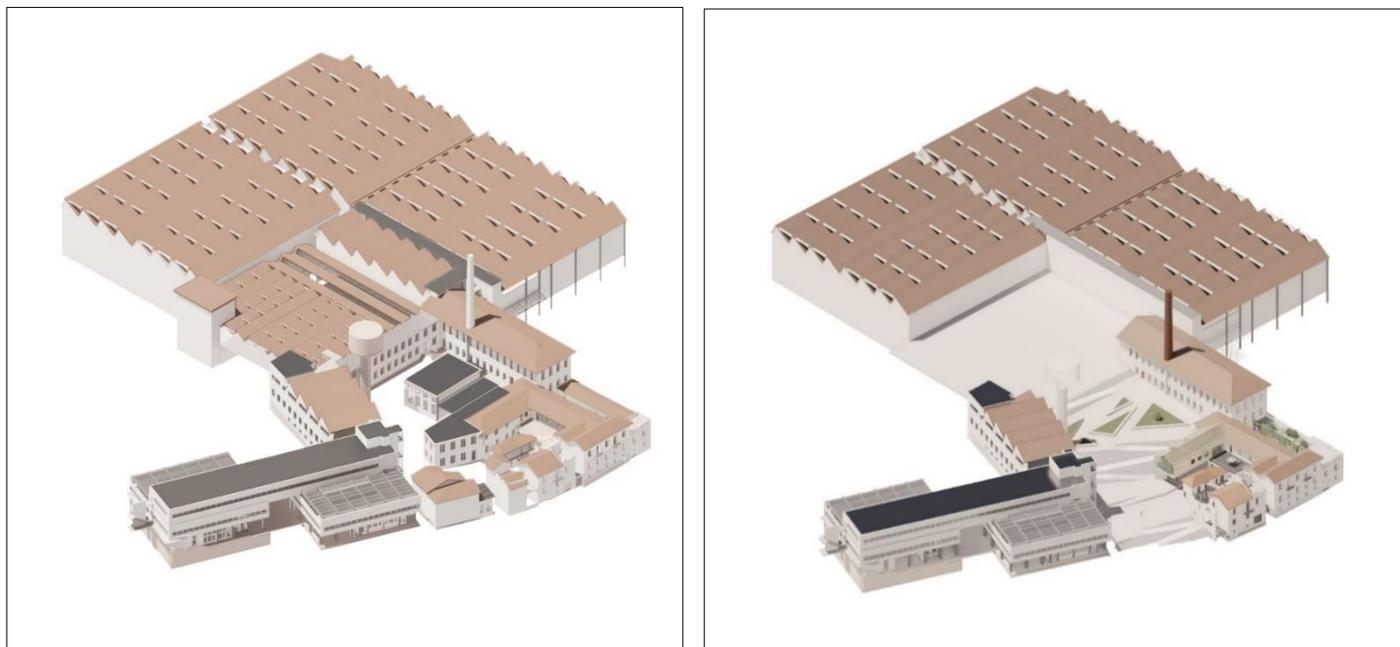


Figura 9- Assonometria Area di Progetto P.F.T.E. (disegno f.s.) – Stato di Fatto e Stato di Progetto

Al fine di ottenere un intervento di qualità, nel rispetto del miglior rapporto fra benefici e costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, nella fase della progettazione (definitiva ed esecutiva) ed esecuzione dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

**a) Obiettivi funzionali**

- razionalità e semplicità di utilizzo degli spazi;
- chiara identificazione delle funzioni e dei percorsi interni ed esterni (anche mediante segnaletica integrata nell’edificio e/o nei sistemi di illuminazione fissi);
- funzionalità ed ergonomia dei locali;

**b) Valorizzazione degli elementi storici degli edifici (ambito su via Vittorio Emanuele II)**

- ripristino della valenza storica degli edifici, recuperando gli elementi architettonici e decorativi originari – ove presenti;
- valorizzazione degli spazi interni ed esterni, finalizzata ad esaltare il ruolo rappresentativo dell’edificio all’interno del contesto urbano storico;
- qualità e originalità della soluzione proposta con particolare attenzione alla riconoscibilità e innovazione delle soluzioni architettoniche, dei materiali, delle finiture, dell’illuminazione e delle sistemazioni esterne.

**c) Obiettivi di sostenibilità ambientale**

- ottimizzazione dei consumi idrici (giardino pensile con vasca di accumulo acque meteoriche);

Le finalità dell’intervento sopraindicate, sono state sviluppate nel rispetto dei principi di “*non arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali*”, il quale vincolo si traduce in una valutazione

di conformità degli interventi secondo il Do No Significant Harm (DNSH), con riferimento al sistema di tassonomia delle attività ecosostenibili indicato all'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852.

Il principio DNSH, si sviluppa in sei obiettivi ambientali, con lo scopo di valutare se un intervento possa o meno arrecare danno a livello economico-ambientale, secondo i principi individuati nell'accordo di Parigi (Green Deal Europeo), i quali si individuano:

- mitigazione dei cambiamenti climatici
- all'adattamento ai cambiamenti climatici
- l'uso sostenibile o alla protezione delle risorse idriche e marine
- l'uso di un'economia circolare, inclusa la prevenzione, il riutilizzo ed il riciclaggio dei rifiuti
- la prevenzione e riduzione dell'inquinamento
- la protezione e al ripristino di biodiversità e degli ecosistemi

Secondo la mappatura degli interventi proposti dal Piano, l'intervento sopra illustrato si inserisce all'interno della categoria M5C2, inerente ad infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore. In particolare sviluppa come obiettivi principali, il miglioramento di ampie aree urbane degradate, limitando a zero il consumo di suolo edificabile, e allo stesso tempo creando nuove opportunità finalizzate alla creazione di servizi dedicati alla persona e alla rifunzionalizzazione sostenibile di aree pubbliche e strutture esistenti a finalità pubblica.

La riqualificazione e il restauro conservativo degli edifici esistenti, avranno come scopo quello di promuovere l'utilizzo di materiali rinnovabili e naturali, disponibili a livello locale, promuovendo materiali a km 0, o che comunque facciano parte di un ciclo di riciclo alla fine della loro vita utile. Sarà ampiamente sviluppato il tema dell'impiego di energie rinnovabili, come l'uso di impianti fotovoltaici, già previsto nel 1° stralcio, e l'ottimizzazione dei consumi idrici attraverso il suo recupero e rimpiego per l'irrigazione delle aree verdi.

Parallelamente all'utilizzo di materiali di nuova generazione ed ecosostenibili, al fine di favorire l'economia circolare e ridurre la produzione di rifiuti da smaltire, è previsto il recupero di alcuni materiali e manufatti esistenti.

Riqualificare gli edifici esistenti consente di mantenere la connotazione storica dell'edificio a ridosso del centro storico, coniugando: memoria storica, innovazione e risanamento ambientale.

Il Progettista:  
Arch. Carlo Italo Zanotti

Torino, lì Aprile 2023

