

PANATTONI | Nuovo polo logistico - Relazione tecnica

Sito industriale *Ex Olivetti* | Area "Panattoni"

Valutazioni preliminari di inserimento paesaggistico

Comune di Scarmagno (TO) | Città Metropolitana di Torino | Soprintendenza Archeologia
Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino



Committenza

 PANATTONI

Progettazione

 EP&S
ENGINEERING PROJECT & SERVICE

 STUDIO
SINTESI

 Planeta
ECOconsulting

 TRM
GROUP

- Arch. Elisa Zanetta
- Studio Sintesi Ingegneria e Progetto
Consulenti specialistici

INDICE

PREMESSA	4
1.1 Valutazioni preliminari di inserimento paesaggistico su area Panattoni, ex "Aree Urbane" (Scarmagno-TO) - <i>Ex Olivetti</i>	4
1_ALLINEAMENTI E RILIEVI	5
1.1 Stato di fatto dell'area, condizione attuale	5
1.2 Planimetria catastale	6
1.3 rilievo topografico	7
1.4 Rilievo topografico + limiti e confini + verde esistente	8
1.5 Carta dei vincoli	9
1.6 Assi principali e griglia compositiva	10
1.7 Assi, griglie e morfologia principale intervento Italtel	11
1.8 Progetto Panattoni + Progetto Italtel. Dialogo compositivo tra i due	12
1.9 Planimetria generale nuovo Polo Logistico	13
2_COLORI E FINITURE	14
2.1 Principali colorazioni presenti in sito e paesaggio	14
2.2 Brand Identity del gruppo Panattoni	15
2.3 Magazzini Panattoni già realizzati - molteplici possibilità di prospetto, colorazione, finitura	15
3_POSIZIONE, VISUALI, LANDMARKS, SINGOLARITA' NEL PAESAGGIO	16
3.1 Localizzazione del nuovo magazzino	16

PREMESSA

1.1 Valutazioni preliminari di inserimento paesaggistico su area Panattoni, ex "Aree Urbane" (Scarmagno-TO) - Ex Olivetti

La presente relazione preliminare ha come obiettivo quello di descrivere in modo breve e diretto le procedure principali che sono state (e sono) usate dal gruppo di progettazione per la redazione del progetto del Nuovo Polo Logistico Panattoni, sull'ex area "Aree urbane", localizzato nella parte nord dell'ex comprensorio Olivetti, nel Comune di Scarmagno (TO).

Essendo il dialogo con il paesaggio circostante (naturale e antropico) alla base del processo di progettazione ed essendo lo studio dei vincoli paesaggistici, così come l'idea di uno sviluppo del territorio, punti chiave di questo intervento, nella pagine seguenti sarà descritto l'approccio di progetto.

Saranno descritti tre paragrafi principali:

1_ Allineamenti e rilievi

2_ Colorazioni e finiture

3_ Posizione, visuali, landmarks, singolarità paesaggistiche

quali possano essere le relazioni tra il nuovo edificio e il tessuto urbano esistente e tra l'edificio e l'elemento naturale, anche dando un'idea del futuro dialogo tra l'intervento in oggetto e il futuro sviluppo industriale Itlvolt nella parte sud dell'area.

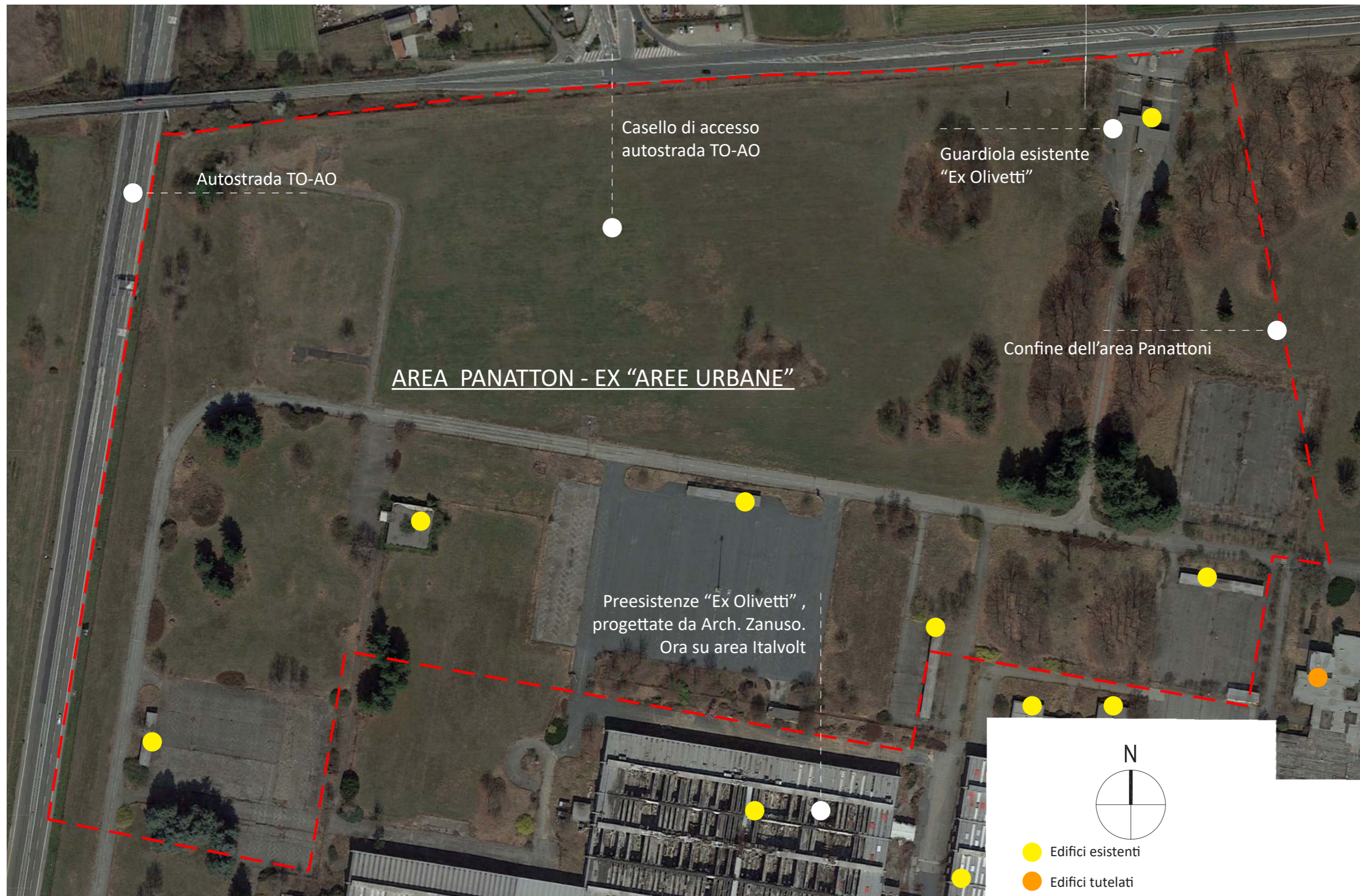
Lista dei vincoli principali

Di seguito alcune note riguardanti i vincoli che caratterizzano il sito ai sensi del PPR_Piano Paesistico Regionale

- Il sito è localizzato su un'area rilevante della pianura, in una zona di classe II per capacità di uso del suolo. L'autostrada TO-AO adiacente è caratterizzata come "percorso panoramico", strada panoramica;
- Un possibile sviluppo del sito deve rispettare una distanza minima dal sedime autostradale di 60m;
- Le parti nord e ovest del sito sono sottoposte a vincolo di interesse pubblico e paesaggistico, ai sensi della L.29/06/1939, n. 1497 "protezione delle bellezze naturali";
- Il sito si trova all'interno di un'area più grande inclusa nella "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quncinetto". Codice ministeriale: 10245, as per Art.136, c.1.lett. c) e d, DLGS 42/2004. See Tab. P2 of PPR + Tab.3 PRGC.

1_ALLINEAMENTI E RILIEVI

1.1 Stato di fatto dell'area, condizione attuale



1.2 Planimetria catastale

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. GIOVANNI GIUSEPPE GALLETTO

Vis. tel. (0.90 eur)



1.3 rilievo topografico



NB: il sito è di per sè naturalmente piatto e impostato su di una quota inferiore rispetto a quelle della SP56 e dell'autostrada. Questa condizione è favorevole all'impianto di progetto, che non preclude la vista verso est dall'autostrada.





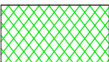


1.4 Rilievo topografico + limiti e confini + verde esistente



1.5 Carta dei vincoli



Legenda:

-  Confine area di intervento e proprietà Panattoni
-  Fascia di rispetto autostradale 60m
-  Fascia di rispetto strada provinciale 20m
-  Area sottoposta a vincolo D.M.4 febbraio 1966 Art. 136, c.1, lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004
Area di notevole interesse pubblico dell'autostrada Torino-Ivrea_Quincinetto
-  Aree boscate protette
-  Edifici esistenti in demolizione
-  Edifici esistenti da mantenersi

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione

Il tracciato autostradale, tutelato per la sua panoramicità, attraversa l'alta pianura torinese e l'anfiteatro morenico di Ivrea sino all'imbocco della Valle d'Aosta, ed è delimitato dagli alti rilievi montuosi costituendo un canocchiale prospettico verso la stessa valle e i valichi alpini. Permangono i principali caratteri paesaggistici osservabili, in particolare quelli relativi alla varietà morfologica delle colline moreniche e dei rilievi, unitamente alla maglia insediativa e alla trama agricola della pianura alluvionale formata dalla Dora. Si rileva in particolare l'estrema mutevolezza del quadro paesaggistico e l'elevata interservisibilità dei fulcri visivi e dei nuclei di antica formazione, spesso disposti lungo i bordi dei terrazzi alluvionali o delle dorsali moreniche in posizioni dominanti. Tra le visuali più importanti si segnalano quelle verso i fulcri di Scarmagno (campanile), Romano C. (torre), Pavone (castello), Salerano (villa Garda e Pallavicino), Quassolo (ruderi del castello e chiesa), Tavagnasco (chiesa), Quincinetto (chiesa) e, fuori dell'area tutelata ma in relazione visiva con l'autostrada, il castello di Monestrutto e la pieve di San Lorenzo a Settimo Vittone. Inoltre, tra i fattori caratterizzanti il paesaggio rurale si segnalano i vigneti posti sul Brico Appareglio a Pavone e quelli di Quassolo, con diffusa presenza di muretti e topie in pietra a secco, e la piana agricola prativa ancora integra tra Baio Dora e Quassolo, contraddistinta da alberature isolate o a gruppi e dall'emergenza visiva di S. Gregorio. Ulteriori elementi qualificanti il paesaggio attraversato dall'infrastruttura sono rappresentati dagli ambienti fluviali a elevata naturalità lungo il corso dei torrenti Malone, Orco, Chiusella e Dora, provenienti dalle vallate alpine comprese tra la Valle d'Aosta e le Valli di Lanzo. Lungo l'intera fascia autostradale si segnala la permanenza delle aree agricole, prative e a seminativo che garantiscono la permeabilità delle visuali verso il paesaggio e i fulcri visivi circostanti; inoltre si evidenziano ambiti a spiccata naturalità, con boschi di latifoglie in prossimità dei rilievi morenici. Nella fascia tutelata si rilevano altresì alcuni fattori di compromissione determinati dall'espansione della conurbazione torinese, con poli produttivi, artigianali e terziari che, tra Settimo Torinese e Volpiano, occludono le visuali verso la pianura.

Prescrizioni specifiche

Devono essere salvaguardate le visuali dall'autostrada verso i beni culturali, i fulcri del costruito e gli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con le vedute stesse (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dall'autostrada e dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4 e nei relativi *Elenchi* dal Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Nei nuclei/centri storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8). Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei/centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Gli interventi riguardanti i comparti edilizi non residenziali devono privilegiare il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi; le eventuali nuove realizzazioni devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, in particolare in relazione ai valori paesaggistici del bene, alla morfologia naturale dei luoghi e ai caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse (19). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4). Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse, evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole; in particolare devono essere mantenute le «topie» in pietra e i muretti a secco esistenti nelle aree vitate (1). Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche del paesaggio attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; la posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Lungo i tratti di viabilità panoramica individuati nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

1.6 Assi principali e griglia compositiva



Allineamento autostrada

Griglia strutturale degli edifici
Ex Olivetti/Zanuso

1.7 Assi, griglie e morfologia principale intervento Italtv



AREA PANATTONI - EX "AREE URBANE"

AREA ITALVOLT - EX "OLIVETTI"

ALLINEAMENTO PRINCIPALE NUOVA COPERTURA ITALVOLT

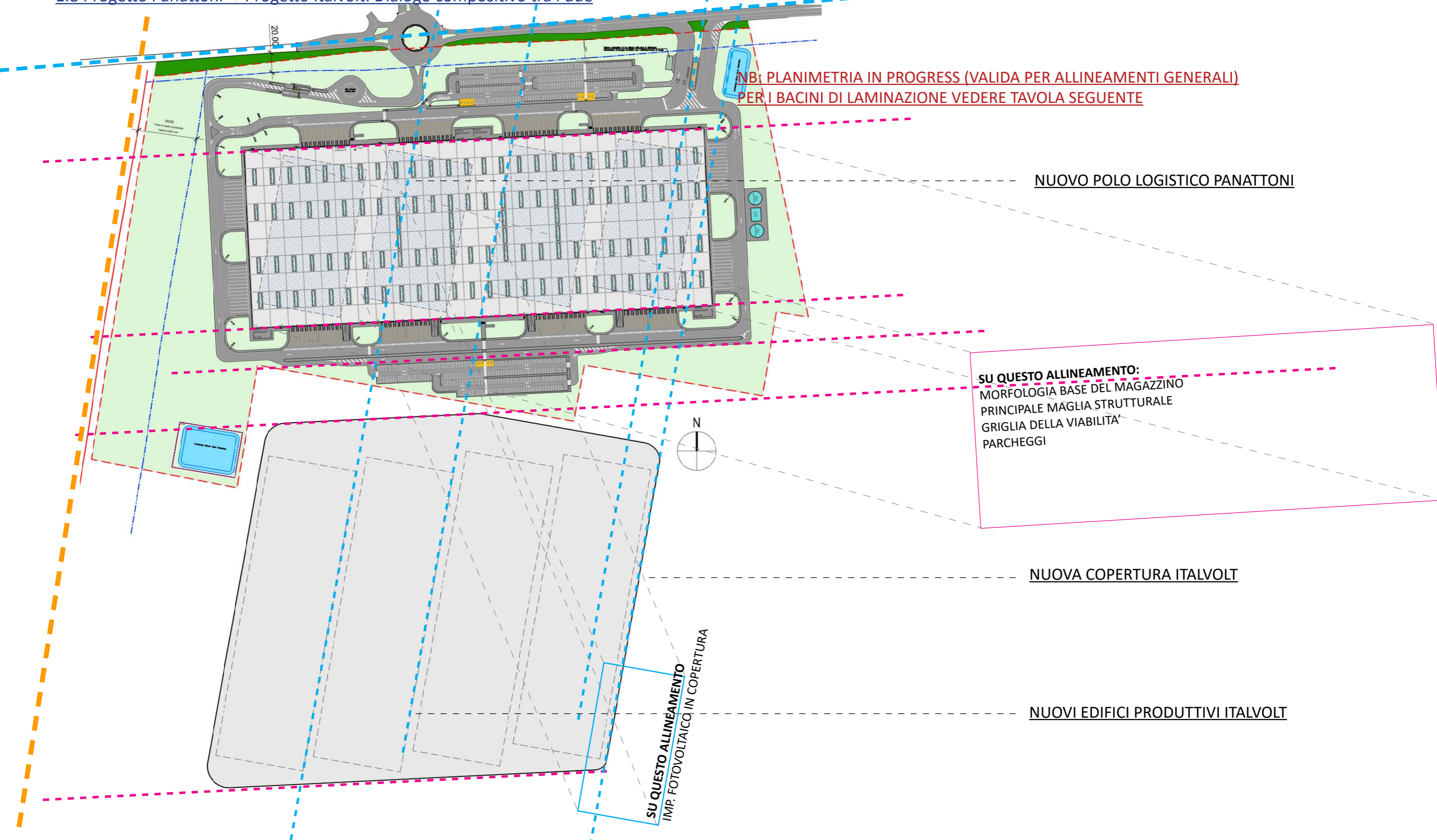
--- NUOVA COPERTURA ITALVOLT

--- NUOVI EDIFICI PRODUTTIVI ITALVOLT

ALLINEAMENTO PRINCIPALE NUOVA COPERTURA ITALVOLT

NB: la documentazione riguardante il progetto Italtv è stata fornita dal Comune di Scarmagno

1.8 Progetto Panattoni + Progetto Italtvlt. Dialogo compositivo tra i due



NB: PLANIMETRIA IN PROGRESS (VALIDA PER ALLINEAMENTI GENERALI)
PER I BACINI DI LAMINAZIONE VEDERE TAVOLA SEGUENTE

NUOVO POLO LOGISTICO PANATTONI

SU QUESTO ALLINEAMENTO:
MORFOLOGIA BASE DEL MAGAZZINO
PRINCIPALE MAGLIA STRUTTURALE
GRIGLIA DELLA VIABILITA'
PARCHEGGI

NUOVA COPERTURA ITALVOLT

SU QUESTO ALLINEAMENTO
IMP. FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

NUOVI EDIFICI PRODUTTIVI ITALVOLT

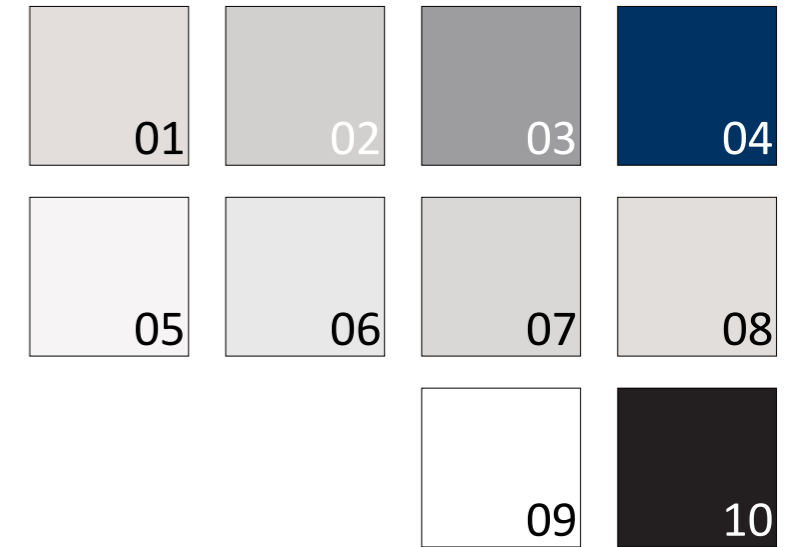
2_COLORI E FINITURE

2.1 Principali colorazioni presenti in sito e paesaggio



Informazioni derivanti da:
campagna fotografica + google earth

2.2 Brand Identity del gruppo Panattoni



Il gruppo Panattoni, pur mantenendo la propria immagine coordinata, è favorevole e, anzi incoraggia, la declinazione delle finiture dei propri interventi immobiliari in funzione di un maggior edialogo con l'esistente, naturale e antropico.

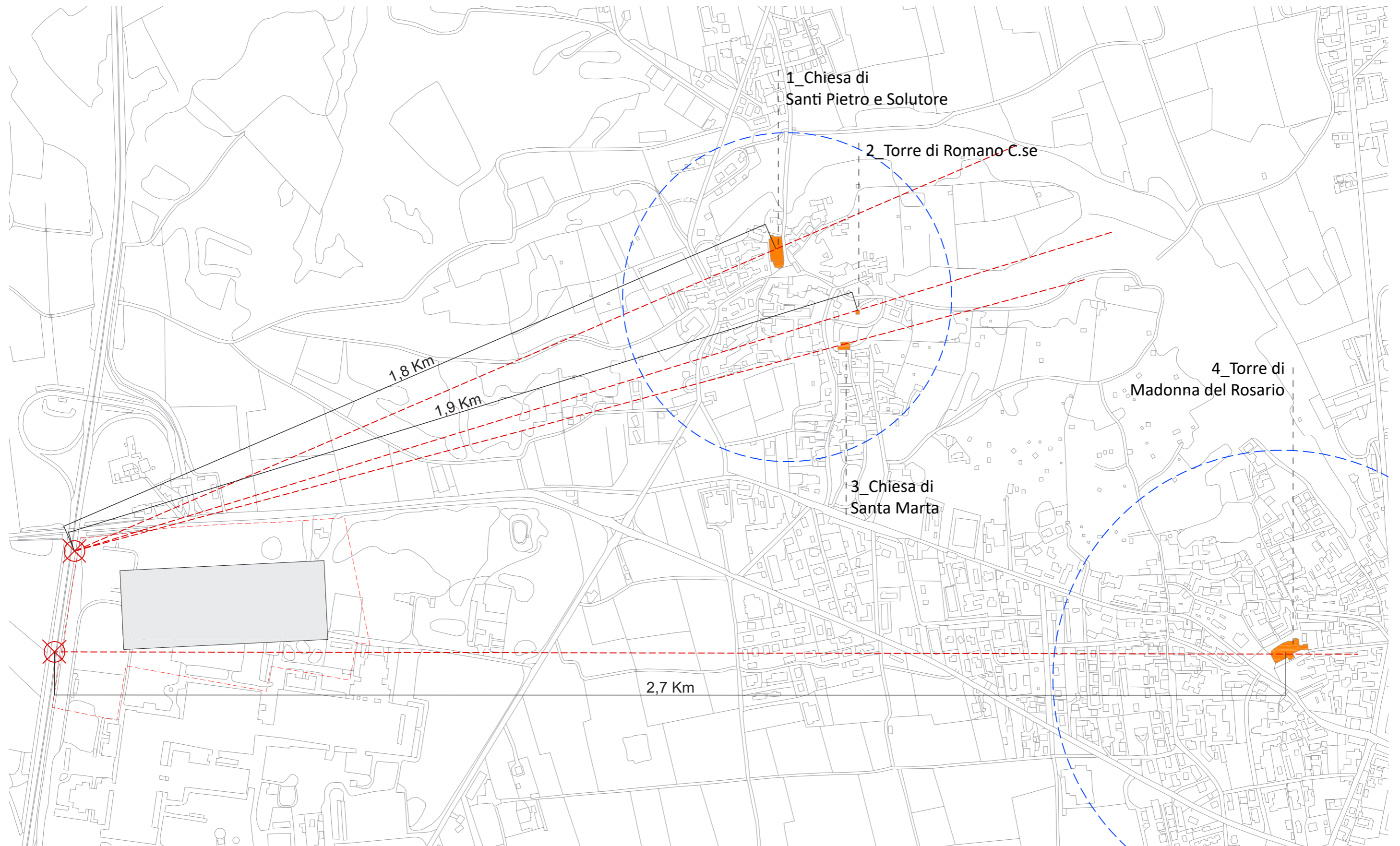


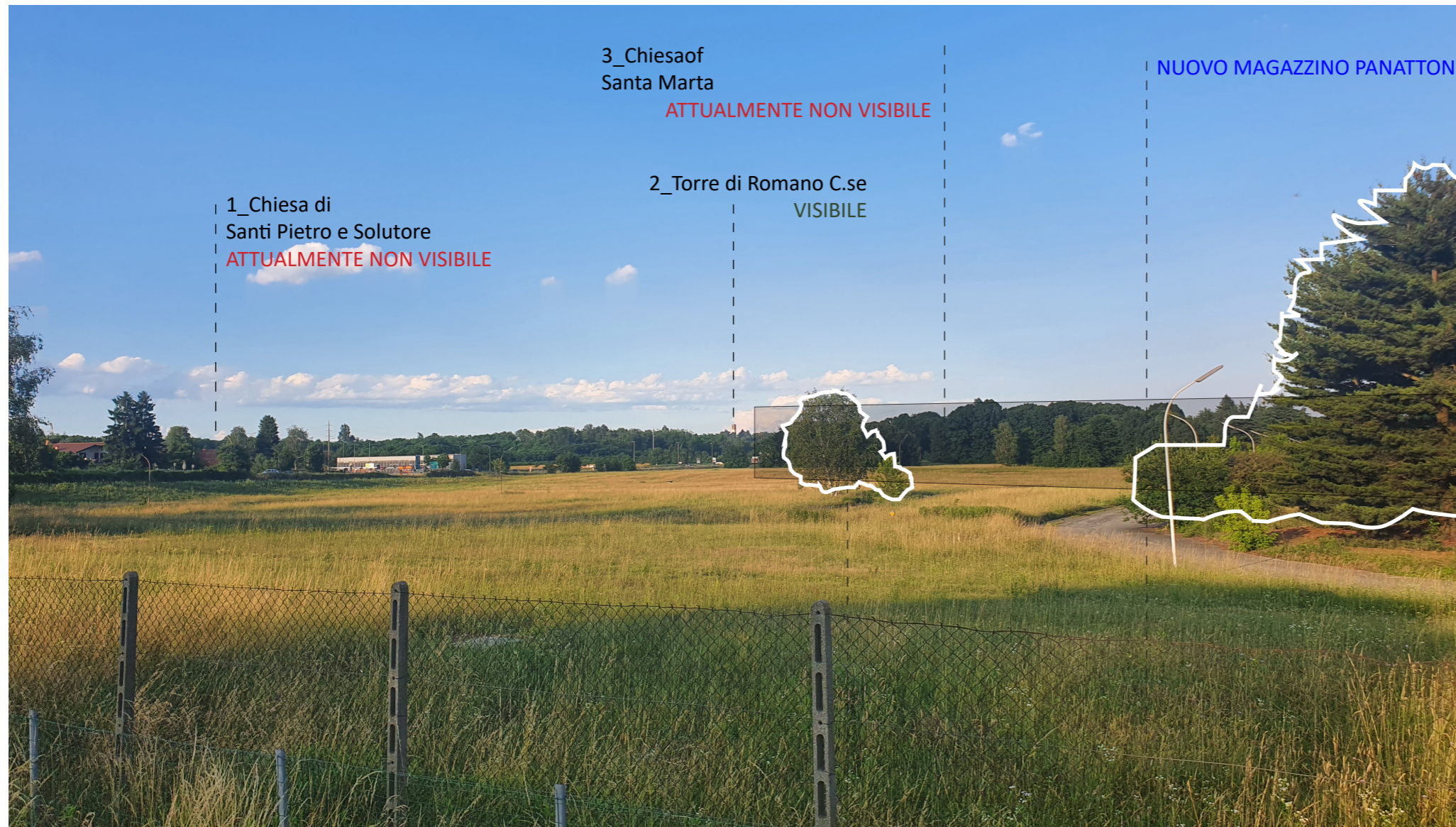
2.3 Magazzini Panattoni già realizzati - molteplici possibilità di prospetto, colorazione, finitura

informazioni da:
immagini web + Panattoni

3_POSIZIONE, VISUALI, LANDMARKS, SINGOLARITA' NEL PAESAGGIO

3.1 Localizzazione del nuovo magazzino





Data la morfologia del sito (vedi pag.8) la vista verso est dall'autostrada TO-AO è garantita e in ogni caso, il luogo di progetto non presenta visuali su significative singolarità apesaggistiche.

NB: renderings and realistic photo merge are now in progress

Alberature mantenute sul lato lungo l'autostrada

Alberature mantenute sul lato lungo l'autostrada



Alberature mantenute sul lato lungo l'autostrada