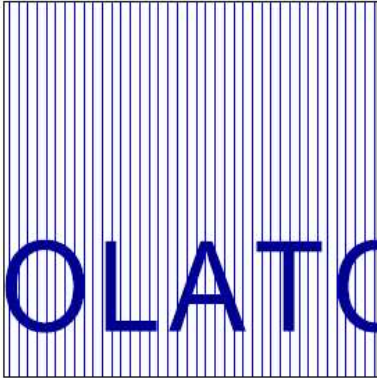
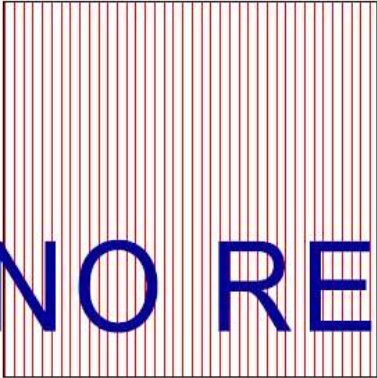


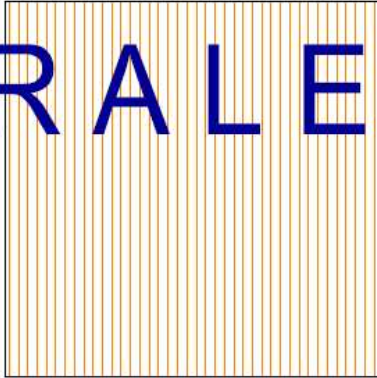
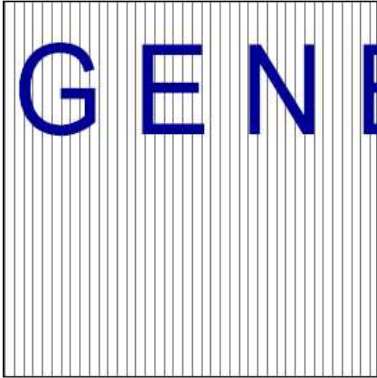
REGIONE  
PIEMONTE

PROVINCIA  
DI CUNEO

# COMUNE DI CARAGLIO



# PIANO REGOLATORE GENERALE



## VARIANTE STRUTTURALE 1

AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART 17 DELLA L.R.56/77 e s.m.i.

Adozione PTPP

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
ALLA VAS

Responsabile del procedimento  
geom. Bruno Pellegrino

Sindaco  
Sig.ra Paola Falco

Segretario comunale  
Dott.sa Lorella Ghibaudo

Arch. Raffaella Gambino  
Dott. Stefano Assone  
Arch. Elena Appiano  
Dott. geol. Marco Innocenti  
Dott. For. Sara Piani  
Ing. Franco Bertellino  
Coll. Arch. M Zocco

## INDICE

### 0. PREMESSA

0.1 Termini di applicazione del Dlgs 4/2008 e della LR56/77 e s.m.i.

0.2 Termini di espletamento della fase di verifica di assoggettabilità

0.3 Assetto territoriale del comune

0.4 Situazione della strumentazione urbanistica

### 1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA

1.1 Importanza della Variante Strutturale quale 'quadro di riferimento'

*1.1.1 Obiettivi ed azioni della Variante*

1.2 Importanza della Variante Strutturale in relazione alla pianificazione sovraordinata ed equi-ordinata

1.3 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

### 2- PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO

2.1 Componenti ambientali interessate

*2.1.1 Suolo e sottosuolo*

*2.1.2 Acque*

*2.1.3 Aria*

*2.1.4 Natura e biodiversità*

*2.1.5 Paesaggio e patrimonio storico-culturale*

*2.1.6 Salute umana*

*2.1.7 Reti infrastrutturali (acquedotti, reti irrigazione, reti depurazione acque bianche/nere)*

2.2 Vincoli presenti

2.3 Rilevanza del Piano nel quadro dell'integrazione delle considerazioni ambientali

### 3. CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE E DEGLI IMPATTI DEL PIANO

3.1 Valutazione delle aree interessate dalla Variante

### 4. SINTESI CONCLUSIVA DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

## 0. PREMESSA

Il Comune di Caraglio predispone la presente Variante strutturale ai sensi dell'art 17 c.4) della L.R.56/77 per introdurre una serie di modifiche allo strumento in vigore.

Le ragioni di fondo della presente Variante strutturale sono legate a due esigenze di tipo generale, volte al perfezionamento dello strumento urbanistico vigente, come indicato nella DGC 84 del 23.06.2020 di orientamento della Variante che titola '*Variante Strutturale nr. 1/2020 al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/1977.-Adempimenti preliminari*', ovvero:

- 1) problemi specifici sorti in sede attuativa del P.R.G.C., dovuti anche alle ricadute diverse e perduranti della congiuntura economica sulle attività e sulla qualità della vita, ed alle sue attuali prospettive di ulteriore peggioramento, e definiti in coerenza e in correlazione alle considerazioni ed alle proposte emerse direttamente dagli abitanti.
- 2) rispetto dell'accordo preliminare di cessione gratuita di immobili con il quale la Soc. Portarossa, in data 8.6.2018, si è impegnata, a cedere gratuitamente al Comune di Caraglio i terreni per la costruzione di un nuovo complesso scolastico e con il quale il Comune si è impegnato a proporre ed approvare le necessarie variazioni urbanistiche al vigente Piano Regolatore Generale attuabili con gli strumenti della variante parziale o strutturale come previste dall'accordo con il privato.

### 0.1 Termini di applicazione del DLgs 4/2008 e della LR56/77 e s.m.i.

In base alle recenti modifiche apportate alla L.R.56/77 con la L.R.17/13 la Variante non è automaticamente esclusa dal procedimento di VAS, ma deve essere espletata ai sensi del DLgs 152/06 la 'Verifica di assoggettabilità', applicando le procedure aggiornate di cui alla D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016.

L'amministrazione di procede quindi alla fase di "verifica preliminare", fase iniziale di verifica per la procedibilità della VAS, di cui all'art.7 c.4) e c.5) del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" che recita:

.....  
*4. I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente.*

*5. Ai fini dell'applicazione dei commi 3 e 4, l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma deve preliminarmente verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri di cui all'Allegato II alla parte seconda del presente decreto. Analoga verifica deve essere eseguita quando si tratti di approvare una modifica di un piano o programma già approvato.*

L'autorità competente, ovvero in questo caso il Comune, deve procedere alla consultazione ai sensi del comma 6:

*6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al comma 2 devono essere consultate le altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma oggetto d'esame.*

Tale procedimento che verrà condotto in base al modello 'h' previsto dalla D.G.R., prende quindi le mosse dalla presente relazione tecnica, redatta in base ai criteri di cui all'Allegato I - "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12" del D.Lgs. n.152/06, come modificato dal DLgs n. 4/08. Si terrà anche conto dei criteri di riferimento espressi dalla L.R.40/98 in relazione sia al concetto di 'sostanzialità' delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico (di cui al punto 3-'ambito di applicazione' Circ.PGR 13 gennaio 2003, n. 1/PET), al fine di circostanziare al meglio le modifiche che la presente Variante intende introdurre.

Si seguirà quindi la linea impostata dal citato Allegato I ampliando e dettagliando le specifiche ai fini di permettere un'adeguata comprensione degli obiettivi e delle azioni previste dalla Variante.

Nello specifico la presente relazione tecnica è volta a esplicitare le ragioni della eventuale 'non necessità' della valutazione ambientale strategica in relazione alla tipologia delle modifiche introdotte. Le presenti modifiche non ricadono infatti tra quelle che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

In sede di Verifica si tiene inoltre conto delle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con DGR n.21-892 del 12/1/2015 in merito a 'Valutazione Ambientale Strategica-Approvazione del documento tecnico di indirizzo : "Contenuto del rapporto Ambientale per la pianificazione locale"'.

Si richiamano quindi a seguire i criteri di cui all'Allegato I:

1. *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

• *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*

• *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:*

• *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

• *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*

• *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

• *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

• *carattere cumulativo degli impatti;*

• *natura transfrontaliera degli impatti;*

• *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*

• *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).*

• *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*

• *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Ai sensi della L.R.56/77, la Variante, in base ai contenuti previsti, ricade nella tipologia di cui c.5) art.17 della LR 56/77 e s.m.i, ovvero si configura come Variante Parziale al PRG, come dettagliatamente precisato al successivo capitolo 1.1.

## **0.2 Termini di espletamento della fase di verifica di assoggettabilità**

La procedura della Variante implica, ai fini del processo di VAS, la determinazione dell'autorità competente per la VAS che risulta individuata ai sensi del Dlgs 152/06 *nell'Amministrazione preposta all'approvazione dello strumento.*

Essendo quindi il Comune il soggetto che approverà la Variante, l'autorità competente per la VAS, sarà quindi l'Amministrazione comunale. Il comune di Caraglio ha istituito la proprio interno l'Organo tecnico comunale in materia di VAS (D.G.C. n.221 del 11/12/2014).

Il documento di Verifica dovrà quindi essere sottoposto all'esame degli Enti competenti in materia ambientale cui farà seguito il parere finale espresso dall'Organo Tecnico Comunale, esame che vedrà coinvolti i seguenti enti:

- Provincia di Cuneo Area funzionale del territorio -Settore assetto del territorio –tutela ambiente
- Arpa agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura complessa 'Dipartimento di Cuneo (Piemonte sud-ovest) Struttura semplice –attività di produzione
- ASL CN1 Dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica
- Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Cuneo
- Segretariato Regionale per il Piemonte -Ministero dei Beni culturali
- Regione Piemonte - Direzione ambiente, governo e tutela del territorio-Settore territorio e paesaggio

e naturalmente l'Organo tecnico comunale (OTC).

Il provvedimento conclusivo verrà quindi redatto dall'Organo tecnico comunale, preso atto dei pareri pervenuti e verrà presentato entro il termine massimo di 90 gg dallo svolgimento della 1° seduta della Conferenza 1° conferenza di copianificazione e valutazione. In caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.

### 0.3 Assetto territoriale del comune

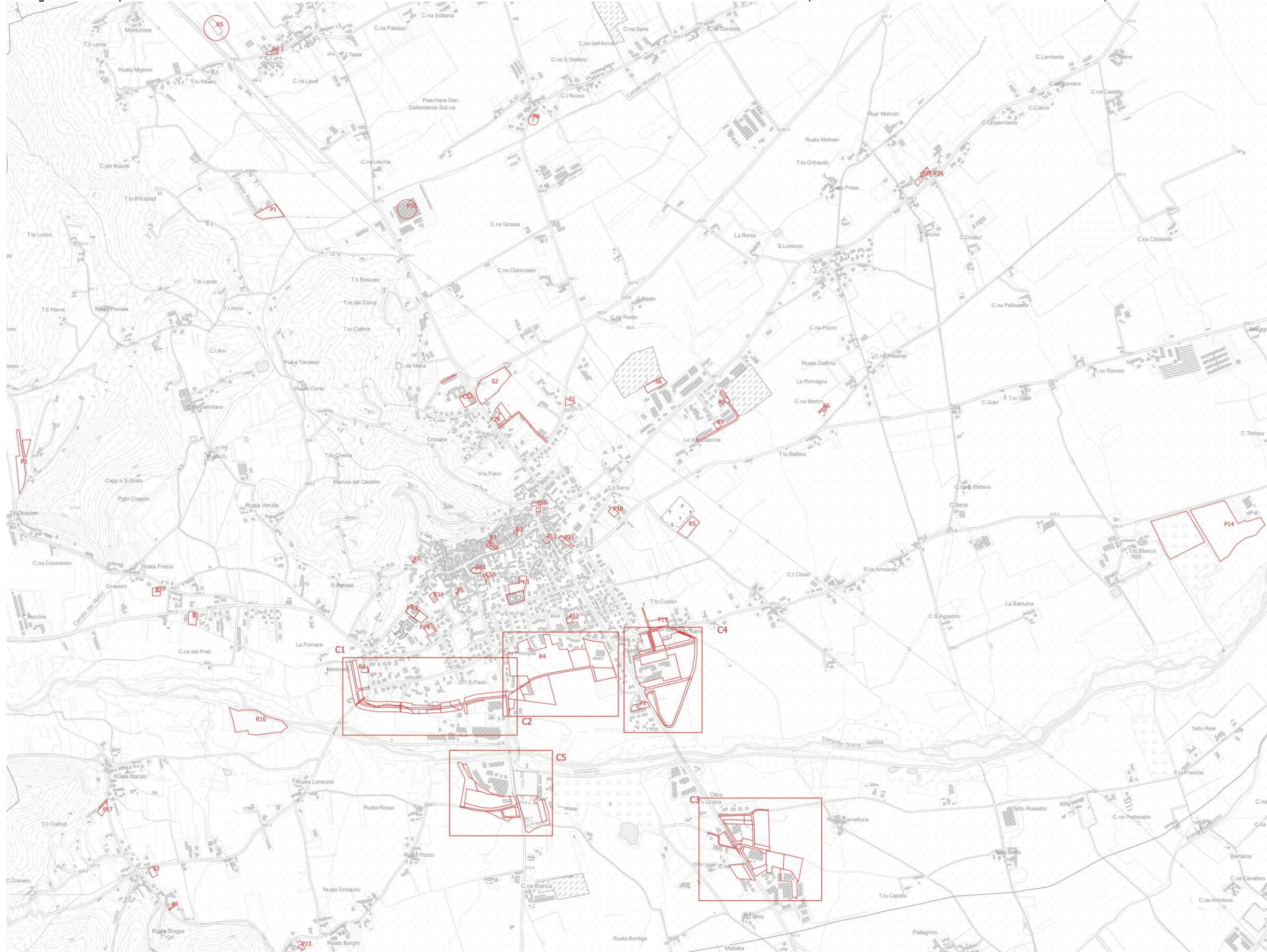
Il comune di Caraglio è situato allo sbocco sull'altipiano cuneese della Valle Grana, sulla direttrice pedemontana occidentale della provincia di Cuneo, tra il torrente Grana e le colline prealpine che si innalzano verso la catena montuosa di confine. Il territorio, che si estende per una superficie di circa 4.153 ettari, è prevalentemente pianeggiante con un quarto montuoso, il concentrico si trova a m. 575 sul livello del mare, la parte più alta raggiunge i m. 1.120 verso ovest e la parte più bassa si assesta a m. 515 verso est. Confina, a nord con i comuni di Montemale e Dronero, a est con quelli di Busca e Cuneo, a sud con quelli di Cervasca e Bernezzo, a ovest con il comune di Valgrana. Comprende oltre al Capoluogo: le frazioni di Paschera San Carlo, Paschera San Defendente, San Lorenzo e Vallera; le borgate di Paniale, Bottonasco, Palazzasso Prata, Rittanolo e Maccagno, nonché alcuni cascinali e case sparse. Morfologicamente il territorio comunale è caratterizzato da formazioni alluvionali nella prevalente parte pianeggiante ad uso agricolo dove scorrono il torrente Grana e numerose bealere e canali irrigui; si notano aree boscate sulle colline, rilevante quella che sovrasta e lambisce l'abitato a nord, con scorci panoramici particolarmente validi ed episodi di castagneti e pascoli nella parte più montana del territorio.

Caraglio un tempo era rinomata per le sue filande e i suoi filatoi; dopo il loro smantellamento è diventato un comune quasi esclusivamente rurale; purtuttavia negli ultimi anni ha accolto numerose aziende a carattere artigianale ed industriale ed una attività di commercio di fondovalle, tanto che ha potuto contare su una pronta e decisa ripresa economica con conseguente assorbimento della numerosa mano d'opera disponibile, sia in loco, sia nelle vallate vicine. Il paese, delimitato da un lato dalla collina, si è sviluppato sugli altri tre lati a ventaglio attorno alle vie Brofferio e Roma, che costituiscono ancor oggi il centro sociale, amministrativo e religioso di tutto l'agglomerato cittadino. Parte rilevante nel comune hanno le frazioni e le borgate che, sorte con vocazione prettamente agricola, pur mantenendola, tendono ad assumere una identità sociale precisa e stanno diventando piccoli centri autonomi con strutture primarie complete al loro servizio. Caraglio è un notevole centro di commercio cui fanno capo i paesi circostanti e tutti i comuni della valle Grana; molto frequentato il mercato che da lunga data si tiene nel centro cittadino una volta alla settimana; notevole altresì il mercato ortofrutticolo dove è possibile trovare prodotti della vallata e specialità.

I dati relativi all'andamento demografico comunale tratteggiano il quadro seguente : nel 1981 si registravano 5.554 ab., nel 1991 5.721 ab., nel 2001 6.215 ab., nel 2011 6.755 ab. Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, attraverso i dati di retrospiezione trentennale, si nota, un costante incremento della popolazione. Dal 1911 al 1951 il dato demografico ha tenuto un andamento pressoché costante, per poi subire un calo per circa un ventennio e registrare un'inversione di rotta, arrivando ad un aumento (1981-2011) del 17,77% (+ 1.201 ab.). La crescita sta continuando ad aumentare, registrando 6.859 unità al 28/12/2016.



Immagine su CTR di parte del territorio comunale con individuazione della localizzazione delle aree di Variante con individuazione del livello di valutazione (numerazione come da Relazione illustrativa della Variante)



#### 0.4 Situazione della strumentazione urbanistica

Il Comune di Caraglio è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 68-34760 in data 23.01.1990; successivamente revisionato ed aggiornato con una variante strutturale approvata con DGR 31-12745 del 07.12.2009.

Successivamente sono state adottate 11 Varianti Parziali, ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77, che non hanno modificato: l'impianto strutturale del PRG vigente e le modificazioni introdotte in sede di approvazione; la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale in modo significativo, o comunque senza generare situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: Non hanno ridotto né aumentato la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; non hanno incrementato la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente; non hanno incrementato le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura superiore al 6 per cento; non hanno inciso sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non hanno modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente; non hanno modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

- Variante Parziale n. 1 approvata con DCC n. 69 del 29.11.2010;
- Variante Parziale n. 2 approvata con DCC n. 14 del 14.03.2011;
- Variante Parziale n. 3 approvata con DCC n. 52 del 18.10.2012;
- Variante Parziale n. 4 approvata con DCC n. 44 del 27.09.2012;
- Variante Parziale n. 5 approvata con DCC n. 53 del 03.07.2013;
- Variante Parziale n. 6 approvata con DCC n. 34 del 10.07.2014;
- Variante Parziale n. 7 approvata con DCC n. 47 del 16.07.2015;
- Variante Parziale n. 8 approvata con DCC n. 33 del 05.05.2016;
- Variante Parziale n. 9 approvata con DCC n. 95 del 29.12.2017;
- Variante Parziale n.10 approvata con DCC n. 48 del 27.09.2018;
- Variante Parziale n.11 approvata con DCC n.32 del 29.07.2019.

Successivamente alla VP8 il Comune ha approvato la Variante Semplificata art. 17 bis, LR56/77 smi.

Inoltre, dopo l'approvazione della VP8, sono state approvate n. 12 varianti non varianti:

- variante non variante n. 48 del 04.08.2016
- variante non variante n. 49 del 04.08.2016
- variante non variante n. 61 del 30.11.2016
- variante non variante n. 56 del 31.07.2017
- variante non variante n. 72 del 30.10.2017
- variante non variante n. 78 del 21.11.2017
- variante non variante n. 8 del 29.3.2019
- variante non variante n. 51 del 25.9.2019
- variante non variante n.35 del 5.11.2020
- variante non variante n.21 del 30.7.2020
- variante non variante n.22 del 30.7.2020
- variante non variante n.43 del 29.11.2021

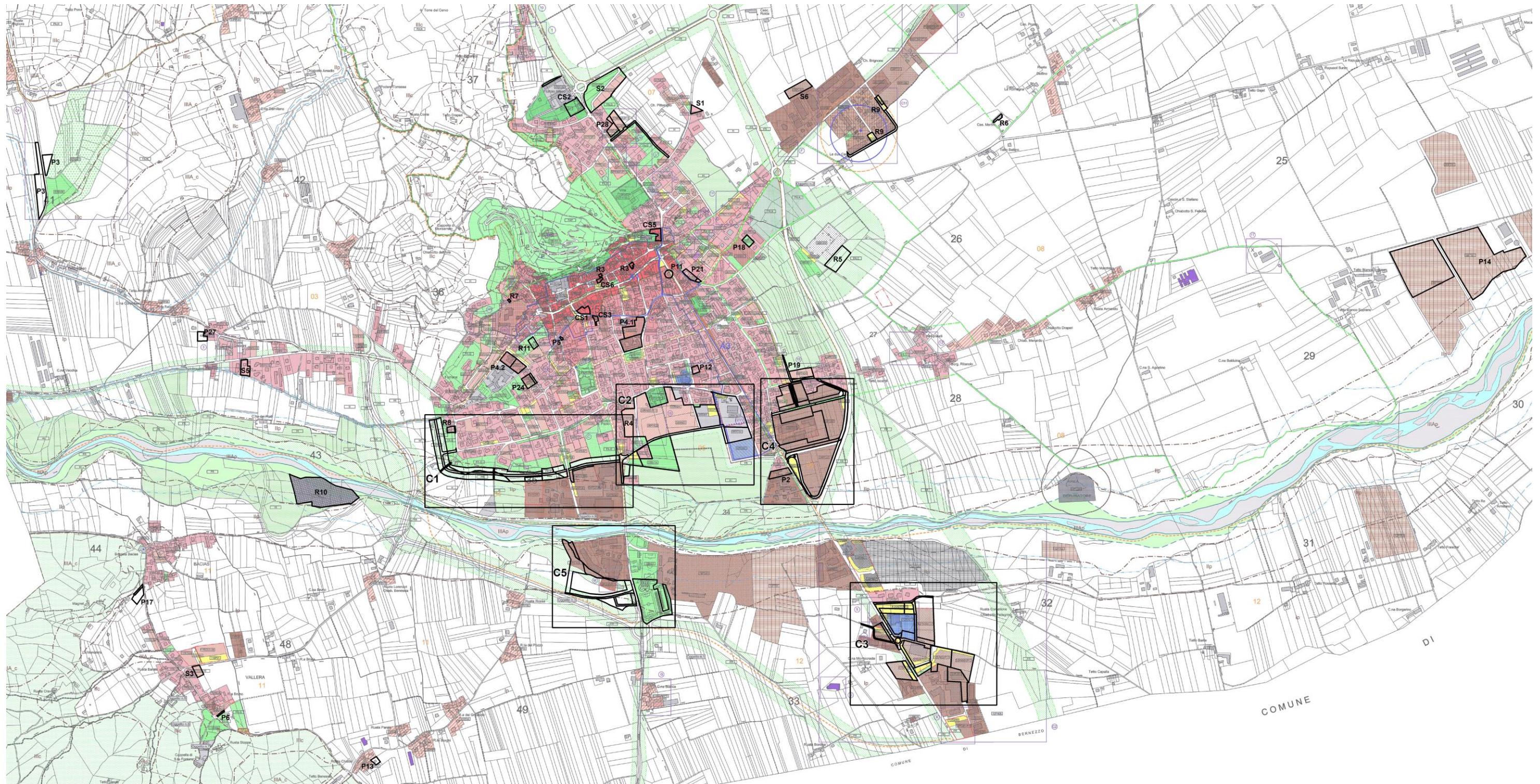
Il Comune di Caraglio è inoltre dotato di Piano di Zonizzazione Acustica e del relativo Regolamento approvati entrambi con deliberazione Consiliare n. 13 del 20.01.2009 e successivamente modificati, prima con D.C.C. n. 8 del 09.04.2014 (Variante n.1) e poi con D.C.C. n. 11 del 29.03.2019 (Variante n.2).

L'intero territorio comunale è classificato stato a livello di rischio sismico ai sensi delle disposizioni regionali di cui alle D.G.R. n.11-13058 del 19/01/2010, n.28-13422 del 01/03/2010 e n. 8-1517 del 18/02/2011, passando zona sismica 3 alla zona sismica 3S con deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30 dicembre 2019.

Alla data del 31/12/2021, dato più recente disponibile consolidato, la popolazione residente del Comune era pari a 6.818 abitanti.

L'immagine che segue riporta sulla tavola di Assetto generale del PRG vigente (scala originale 1:5000, fuori scala) la localizzazione delle aree di Variante con le sigle utilizzate a seguire nell'illustrazione delle modifiche operate di cui ai capitoli che seguono.





- RP AREE RESIDENZIALI NUCLEI FRAZIONALI
- AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE**
- S1 AREE PER SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DEL POSTOBBLIGO
- S2 AREE PER SERVIZI GENERALI
- S3 AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO E SPORT
- S4 AREE PER SERVIZI PER PARCHEGGI PUBBLICI
- S5 AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNALE
- S6 AREE PER SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITA' PRODUTTIVE O TERZIARIE
- S7 AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI IN PEREQUAZIONE
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**
- PE AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI
- PI AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI RIORDINO E DI COMPLEMENTAMENTO
- PR AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI CON PRESENZA DI IMPIANTI A RISCHIO
- PN AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO
- PT AREE PRODUTTIVE ESTRATTIVE
- AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E TERZIARIE**
- TA AREE RICETTIVE ALBERGHIERE
- TE AREE COMMERCIALI ESISTENTI
- TN AREE COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

Estratto PRG vigente tavola 3.2 (parte sud, fuori scala, scala originale 1:5000)-perimetri neri ad identificazione delle aree interessate a vario titolo dalle modifiche della Variante VS1



Estratto PRG vigente tavola 3.1 (parte sud, fuori scala, scala originale 1:5000)-perimetri neri ad identificazione delle aree interessate a vario titolo dalle modifiche della Variante VS1

## 1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA

### 1.1 Importanza della Variante Strutturale quale 'quadro di riferimento'

*(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse)*

La presente Variante strutturale, non costituisce nel suo insieme un quadro di riferimento per progetti o altre attività, trattandosi di una Variante di tipo puntuale che interessa aree specifiche rispetto all'intero territorio, per la quale resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro' normativo, strutturale e organizzativo costituito dal PRG vigente come definito all'ultimo atto approvato, ovvero la Variante Parziale n.11 del 2019. In particolare non costituisce riferimento per progetti sottoposti a VIA-valutazione impatto ambientale. Essa costituisce riferimento esclusivamente per le aree oggetto di modifica.

Alla luce dei presupposti normativi propri delle Varianti ai sensi dell'art.17 c.4) della LR 56/77, gli obiettivi della Variante saranno quindi di tipo specifico e dovranno muoversi all'interno dei principi ispiratori del PRG vigente, i quali non vengono ne ridiscussi, ne messi in crisi nella presente sede. Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 1990, come aggiornato e modificato con la Variante Strutturale del 2009, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, essendo questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale.

#### 1.1.1 Obiettivi ed azioni della Variante

Gli obiettivi puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sono sintetizzabili nelle esigenze espresse in premessa, nate da problemi specifici sorti in sede attuativa, nel periodo di gestione del PRG, definiti anche in coerenza e in correlazione alle proposte emerse direttamente dagli abitanti.

Due sono i temi di fondo che hanno dato spunto all'adeguamento migliorativo dello strumento, come individuati dall'Amministrazione in '*Delibera di Indirizzo n.84 del 23/6/2020*' ovvero:

- 1) problemi specifici sorti in sede attuativa del P.R.G.C., dovuti anche alle ricadute diverse e perduranti della congiuntura economica sulle attività e sulla qualità della vita, ed alle sue attuali prospettive di ulteriore peggioramento, e definiti in coerenza e in correlazione alle considerazioni ed alle proposte emerse direttamente dagli abitanti;
- 2) rispetto dell'accordo preliminare di cessione gratuita di immobili con il quale la Soc. Portarossa, in data 8.6.2018, si è impegnata, come poi è avvenuto, a cedere gratuitamente al Comune di Caraglio i terreni per la costruzione di un nuovo complesso scolastico e con il quale il Comune si è impegnato a proporre ed approvare le necessarie variazioni urbanistiche al vigente Piano Regolatore Generale attuabili con gli strumenti della variante parziale o strutturale come previste dall'accordo con il privato. Le modifiche consistevano nell'intervenire su una vasta area edificabile (RN12) centrale nel capoluogo, vigente dall'approvazione del PRG originario, al fine di modificare ed in parte ridurre le aree a servizi a vantaggio di una maggiore estensione delle aree edificabili e della contestuale dismissione delle aree per la formazione del nuovo plesso scolastico, senza alcun incremento della volumetria complessiva già stabilita dal vigente P.R.G.C.. Tali modifiche sono già in parte state operate mediante Variante parziale, nei limiti della tipologia ammessa (Variante parziale n.11/2019), ma richiedono un ulteriore perfezionamento che può essere supportato esclusivamente dal procedimento dalla presente Variante strutturale.

Le modifiche sono quindi aggregabili per tipologie rispetto al PRG, in funzione delle differenti caratteristiche che presentano, distinguendo:

**C, modifiche complesse**, ovvero aree con interventi diversi che eccedono le sole aree di richiesta o che vedono coinvolti aspetti diversi e che richiedono un 'pensiero progettuale' unitario con soluzioni diversificate (perfezionamenti di destinazione degli usi, assetto delle infrastrutture, aree a servizi)

**P, modifiche puntuali**, ovvero aree che richiedono modifiche, anche significative di assetto, ma che attengono ad aree isolate, che non presentano esternalità,

**CS, modifiche in centro storico**, ovvero modifiche che riguardano gli interventi previsti e/o l'assetto dei piani di recupero nelle aree storiche centrali,

**S, modifiche di stralcio**, ovvero le modifiche introdotte per eliminare previsioni trasformative vigenti

**N, modifiche normative,**

**R, modifiche per recepimento di strumentazioni diverse,** ovvero relative al recepimento di 'Modifiche al PRG' pregresse e vigenti, e/o studi specifici, approfondimenti specifici.

Come appare dalla tabella e dalle tavole di sintesi allegata alle pagine precedenti, nonché come meglio emerge dalle singole schede di dettaglio allegata a seguire, le modifiche proposte non interessano l'intero territorio comunale, né modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG, muovendosi pertanto nei termini di applicazione dell'art 17 c.4 della LUR. Nelle pagine a seguire si riporta quindi la tabella relativa alle modifiche operate organizzata in base all'articolazione precedente, che riprende la numerazione della Relazione illustrativa per rendere più agevolmente confrontabili i dati, mentre le immagini individuano le modifiche per tipologia su Carta tecnica regionale.

Le modifiche previste dalla Variante sono in totale **48** articolate in base alle tipologie di cui sopra come segue (la numerazione è talvolta discontinua in funzione di valutazioni che hanno condotto poi alla riduzione delle modifiche previste):

**tipo C:** sono previste **5 modifiche** complesse che attengono ad insiemi di modifiche che intervengono su suoli in parte compromessi ed in parte liberi, su porzioni relativamente estese dei tessuti urbani, trasformando le previsioni in essere dello strumento vigente ed operando con parziali riduzioni e/o parziali completamenti delle aree di sviluppo e/o del sistema infrastrutturale, diversamente calibrati in funzione delle aree coinvolte, e sono le seguenti:

- C1, area della porzione sudoccidentale del concentrico incentrata sull'intervento prioritario di eliminazione della viabilità di circonvallazione sud prevista dallo strumento vigente, non attuata e di ricucitura con il territorio agricolo circostante.
- C2, principale area di sviluppo del concentrico, posta a sud dello stesso ed in fase attuativa (PEC approvato nel 2021) collegata alla contemporanea realizzazione del nuovo plesso scolastico comprensivo (tra le vie CLN e Pellico) anch'esso in fase realizzativa: modifica che richiede un completamento nella parte a sud ovest dell'intervento in essere.
- C3, area produttiva di completamento di sud-est posta oltre il t. Grana, lungo la SP422, che richiede nuovamente (è già stata oggetto tra il 2017-2019 di un progressivo processo di contenimento delle previsioni di sviluppo produttivo a consolidamento delle funzioni agricole presenti) un intervento di modifica delle previsioni con ulteriore riduzione e contestuale radicale revisione dell'assetto viabilistico interno e di raccordo alla SP422.
- C4, area produttiva di completamento nella zona di ingresso sud-orientale del concentrico, sempre lungo la SP422, per la quale viene previsto un drastico ridimensionamento delle previsioni per il produttivo ed una parziale conversione a residenziale volta a ricucire i tessuti compresi tra la v. Ritanolo e l'attuale area produttiva.
- C5, area di completamento dell'ambito produttivo sud-occidentale a sud del t. Grana lungo la v. Bernezzo, che richiede un ampliamento consistente per un'azienda leader presente sul territorio caraglioese da diversi decenni ed attualmente in espansione, che necessita di un potenziamento delle proprie strutture.

Esse sono illustrate in modo sintetico nella tabella e visualizzate nelle tavole che seguono, mediante riquadri con sigla.

**tipo P:** sono previste **22 modifiche puntuali** con contenuti diversi ma sempre limitati ad interventi specifici, che non vedono coinvolti ambiti territoriali estesi, che non alterano né richiedono modifiche infrastrutturali, e che incidono sia sul sistema residenziale, che dei servizi. Esse sono illustrate in modo sintetico nella tabella e visualizzate nelle tavole che seguono con area di intervento e sigla.

Le 22 modifiche vedono la presenza di :

- conferme di previsioni vigenti con ridefinizione dei frazionamenti interni e di riduzione di estensione dell'intervento (P28) o con ridottissime ripermetrazioni di spazi per servizi ( P19);
- modifiche di previsioni che interessano suoli tutti già compromessi del tessuto urbano del concentrico e delle frazioni: P4.1/P4.2/P4.3, P11, P18, P13, P24, P7, P2, P24, P25, P5, P12, P16.
- modifiche di riduzione di previsioni che attengono al settore estrattivo: P14
- nuove previsioni che interessano la classificazione di suoli liberi: P17, P3, P1, P6.

**tipo CS:** sono previste **4 modifiche** che attengono ad aree ricadenti in centro storico o in aree di tutela del patrimonio storico e paesaggistico con perfezionamenti del tipo di intervento previsto.

- Aree del centro storico CS1, CS3, CS4, CS6
- Aree ricadenti in zone di tutela: CS2

**Tipo S:** sono previste **6 modifiche** che vedono la riduzione delle previsioni in essere con stralci e riclassificazione ad agricolo: S1, S2, S3, S5, S6, S7

**Tipo R:** sono previste **11 modifiche** che attengono esclusivamente a recepimenti di atti deliberativi o ad atti diversi operati dal Comune in anni precedenti, che vengono integrati nella cartografia o nella documentazione a supporto del PRG ed in specifico:

- R1/R8-Recepimento a livello cartografico e normativo delle modifiche non costituenti varianti ai sensi dell'art. 17 comma 12 approvate con deliberazioni di Consiglio Comunale (si rimanda al capitolo 3.1.1 della Relazione illustrativa).
- R2 -Recepimento degli studi di microzonazione sismica (MS) e delle analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 26.2.2018.
- R3/R7 -Verifica degli immobili del Censimento Guarini" elencati del *Catalogo dei beni culturali architettonici*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 25.2.2002, e ricadute ai fini della tutela
- R4 - inserimento cartografico e normativo delle 'aree di reperimento per le compensazioni ambientali' di cui all'art 45 delle NTA, lungo la fascia fluviale del t. Grana.
- R5 – adeguamento della fascia cimiteriale ai 200 m previsti di legge, ed recepimento dell'ampliamento previsto dal Piano cimiteriale dell'area del cimitero principale di Caraglio.
- R6 - Recepimento a livello cartografico e normativo del fabbricato oggetto degli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 16/2018.
- R9 – Eliminazione delle indicazioni di vincolo legate al R.I.R. sia a livello cartografico, che di allegati di Piano (vedi art 3 delle NTA),in quanto non aderenti alle mutate condizioni locali dell'attività che è stata declassata.
- R10- Riconoscimento/ampliamento di aree a servizi esistenti quali aree art 21 LR56/77: area a servizi generali legata al Filatoio, area del campo storico da Motocross in prossimità del t. Grana
- R11- introduzione del riconoscimento di un'area RE recente, non identificata, all'interno di area FAT

A partire quindi dalle previsioni di modifica operate dalla Variante ed in funzione della presente Relazione di Verifica di assoggettabilità alla VAS, si opera la seguente articolazione per procedere alla valutazione:

- 1) le modifiche del **tipo S** - richieste di stralcio di aree edificabili, e le modifiche di **tipo P** che prevedono riduzioni, confermando lo stato dei luoghi con eliminazione di tutte le previsioni di nuove trasformazioni non producono impatti e/o ricadute, quindi **non sono oggetto di ulteriori approfondimenti con scheda di valutazione**.
- 2) le modifiche di **tipo P** che prevedono l'inserimento di *nuove aree* ovvero le modifiche **P1, P17** e quelle di **tipo C**, modifiche complesse, con completamenti dei tessuti, **richiedono approfondimenti specifici, mediante con scheda di valutazione**, prevedendo ricadute in termini di impatti, quindi verranno approfondite nel successivo capitolo 3 (evidenziate in verde nella tabella che segue).
- 3) le modifiche del **tipo P** restanti e quelle di **tipo R** che attengono a variazioni normative, modifiche irrilevanti di perfezionamento delle zone, del sistema dei servizi, recepimenti o aggiornamenti cartografici non presuppongono impatti, ma attengono a perfezionamenti dello strumento in vigore o a riconoscimenti dello stato di fatto, quindi **non sono oggetto di ulteriori approfondimenti con scheda di valutazione**. Tali modifiche, talora anche complicate dal punto di vista normativo o di disegno del piano, non cambiano le indicazioni del PRG vigente in termini di destinazioni e di parametri urbanistici e non hanno ricadute ambientali.
- 4) le modifiche di **tipo CS** ovvero la **CS1, CS2, CS3, CS5, CS6** che prevedono trasformazioni del tipo di intervento in Centro storico o in aree di tutela storico-culturale sono **oggetto di valutazione specifica in scheda unica**.

Segue tabella descrittiva sintetica<sup>1</sup> delle modifiche organizzate per tipologie, con le sigle identificative che si ritrovano in tutte le cartografie di Piano, ed una breve sintesi della modifica introdotta. L'ultima colonna ed il colore verde evidenziano le modifiche per le quali sussiste la necessità di operare approfondimenti puntuali e di cui vi è una scheda specifica al cap.3.

Per tutte le altre modifiche si rimanda comunque alla scheda di dettaglio contenuta nella Relazione Illustrativa della Variante che descrive ogni singola modifica ed alla quale si fa rimando onde evitare duplicazioni di informazioni nella Verifica di assoggettabilità alla VAS.

<sup>1</sup> la mancanza di alcuni numeri nella sequenza è corretta ed è solo legata al progressivo affinamento delle scelte

**TABELLA ELENCO SINTESI MODIFICHE DELLA VARIANTE**

num.(in tavole PRG)	descrizione modifica	ricadute normative	VAS- verifica schede di approfondimento	schede geologiche integrative
<b>C1</b>	stralcio viabilità di circonvallazione in ragione della presenza di area di tutela pozzi e della ridotta utilità del nuovo tracciato			
	trasformazione per adeguamento allo stralcio viabilità area 04PC02 con modifica sagoma, in area di tipo PE in funzione dello stralcio del sedime stradale	aggiornamento scheda PC n.32		
<b>C2</b>	trasformazione di parte dell'area ricadente nel PEC in loc Principia, area 05SV14, in area edificabile	aggiornamento scheda RN12	schede VAS	nuova scheda integrativa
	stralcio rotonda di Via Bernezzo presso le zone 01/05/RN/12.e ripermetrazione parziale area PEC		schede VAS	
<b>C3</b>	declassamento area 12PN06 ad agricolo ed a verde privato		schede VAS	
	revisione complessiva dell'ambito produttivo lato est della SP422 mediante conferma delle aree produttive, coinvolgimento dell'area 12TA01 e ripermetrazione delle aree a servizi e riduzione delle aree verso est 12PN06	art 35 c.3 e c.4 art 37 c.3 punto 3.7 PN n.34/1 PNn.34/2 TA n.36	schede VAS	nuova scheda
	modifica area 12PC07VP11 con accorpamento parziale della 12PE03 limitrofa all'ambito produttivo	scheda n.5/12 art 28 c.2.2 e 3	schede VAS	
	modifica di parte dell'area 12SA07 in FAG		schede VAS	
<b>C4</b>	declassamento area 06PC03 in agricolo		schede VAS	
	trasformazione area produttiva 06PC01 in area residenziale nel quadro della revisione del comparto produttivo	nuova scheda RN24 nuova scheda RN25 nuova scheda RN26	schede VAS	nuova scheda
	revisione zona produttiva 06PC02	aggiornamento scheda PC n.32	schede VAS	
<b>C5</b>	ampliamento area 12PC05 relativa alla ditta ROTAIR con introduzione di nuove aree 12PN08vs1 /12PN09vs1	nuova scheda PC1	schede VAS	nuova scheda
<b>CS1</b>	modifica tipologia di intervento e perimetrazione PdR in 01RS30 v. Cavour	art 25 c.2.2 punto 4.4/4.2	schede VAS	
<b>CS2</b>	modifica e perfezionamento normativa per intervento in FAT zona Filatoio	art 41 c.2.2 punto I11)		
<b>CS3</b>	modifica tipologia di intervento per fabbricato rischio crollo in area 01RS33 v. Cappuccini	art 25 c.2.2 punto 4.6bis		
<b>CS5</b>	modifiche tipologia di intervento in area 01RS24 v.Matteotti	art 25 c.2.2 punto 15.5		
<b>CS6</b>	ridefinizione di allineamento in area 01RS01 del centro storico p. don Ramazzina			

<b>P1</b>	ampliamento area 10TA01 per struttura ricettiva esistente	art 37c.3 punto 3.8	schede VAS	nuova scheda
<b>P2</b>	riconoscimento senza variazioni normative di area esistente da area produttiva consolida PE a residenziale consolidato RE			
<b>P3</b>	recepimento nuove aree proprietà comunale in loc polveriera con destinazione a parcheggio			nuova scheda
<b>P4.1/P4.2/P4.3</b>	riclassificazione aree scolastiche in dismissione mediante valorizzazione con individuazione di aree RE residenziali consolidate	art.27 c.2.3 punto C.10, C.11		
<b>P5</b>	modifica da area 02SC01 ad area 02RA11 per ammissibilità ricostruzione fedele fabbricato demolito	art.26 c.2.3 punto C.11		
<b>P6</b>	perfezionamento minimale del perimetro area 11RC05 e riduzione FAG			nuova scheda

num.(in tavole PRG)	descrizione modifica	ricadute normative	VAS- verifica schede di approfondimento	schede geologiche integrative
P8	modifica normativa per recupero a fini abitativi il sottotetto esistente di un edificio sanato nel 2018	art 27 c.3 punto C12		
P11	modifica normativa per recupero loggiato in edificio in area 02RA20	art 26 c. 2.3 punto C.10		
P12	stralcio di porzione di area residenziale consolidata con riconoscimento in 05RE09 da PdR per il recupero di area ex industriale/artigianale di cui all'area 05RE21VP11	modifica scheda RF n.29		
P13	riconoscimento di fabbricato in nucleo frazionale limitrofo area 11RF07			
P14	riconoscimento di una porzione di terreno, da cava (08PT04/08PT01) esaurita e recuperata ad agricolo (H).			
P16	incremento contenuto mediante modifica normativa dei parametri urbanistici di un'area produttiva (10PE01) per esigenze attività produttiva insediata	art 32 c.2.2. punto Q17		
P17	inserimento di nuova area edificabile di completamento residenziale a Vallera Soprana Loc. Baciàt	nuova scheda RC 05/13	schede VAS	nuova scheda
P18	riconoscimento di area pertinenziale privata a verde con trasformazione di area da 06SV01 a 06RE04			
P19	divisione in due parti di SUE in previsione di cui alla scheda RN16 per adeguamento sedimi in proprietà e modesto perfezionamento di parte a servizi	modifica scheda RN16		
P21	trasformazione di area 02RE05 in area 02RC06vs1 per consentire adeguato recupero volumi esistenti in dismissione in v. Vecchia di Cuneo	nuova Scheda RC n05/14		
P24	trasformazione da servizi 04SC03 – 04SP02 a residenziale consolidato 04RE20vs1 di area in fase di ultimazione, con ridefinizione in situ di parte dei servizi	art 27 c.2.3 punto C.11		
P25/P26	riconoscimento di alcuni fabbricati in nucleo frazionale limitrofo area 08RF05	modifica scheda RF n.29		
P27	ampliamento area 03RE17 ed inserimento fabbricato esterno esistente con ridenominazione area 03RE17vs1	art.27 c. 2.2 punto C.16		
P28	contenimento rilevante di area di espansione residenziale 07RN04VP11 e revisione contestuale in riduzione dell'ambito di cui alla scheda RN19	modifiche scheda RN19		

S1	declassamento di parte libera di area consolidata 07RE14 in agricolo			
S2	declassamento area edificabile 07RN03-07SV04			
S3	declassamento area edificabile 11RC03vp10 in agricolo			
S5	declassamento di parte libera di area consolidata 03RE12 in via Valgrana			
S6	declassamento di area 08PC03 produttivo di completamento in agricolo			
S7	declassamento della parte libera di area 09RE12 consolidata ad agricolo			

R1	recepimento di modifica art 17 c.12 LUR intercorsa al PRG con dcc 8/2019	art 26 c.2.2 punto I1.		
R2	recepimento microzonazione sismica			
R3	recepimento indicazioni cartografiche di cui all'elenco Guarini LR35/95 al momento inserite in Regolamento Edilizio			
R4	recepimento del PEC di cui alla scheda RN12 approvato 2021	modifica scheda RN12		

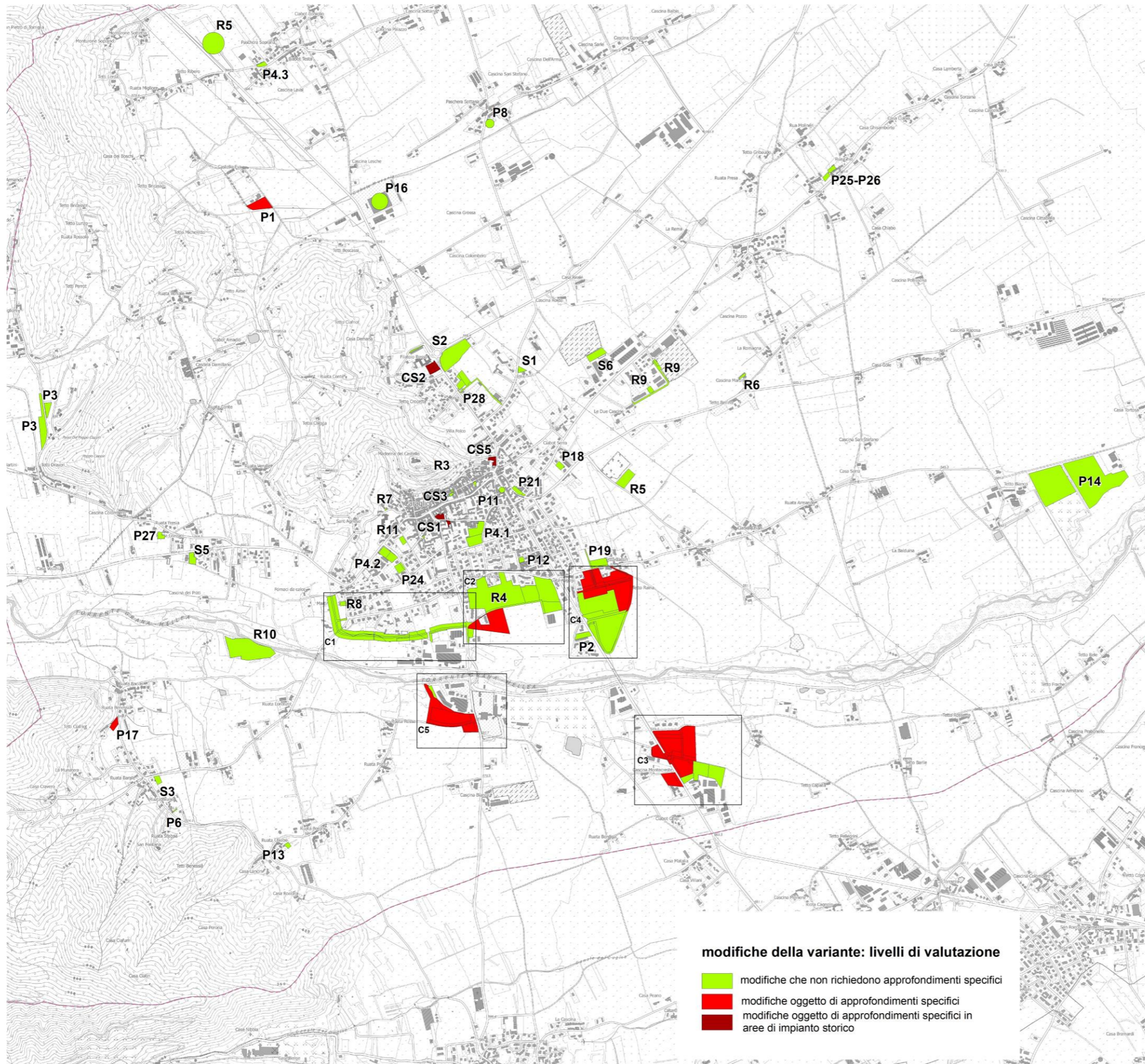
num.(in tavole PRG)	descrizione modifica	ricadute normative	VAS- verifica schede di approfondimento	schede geologiche integrative
R5	recepimento previsione ampliamento cimitero ed adeguamento fasce di rispetto	art 41 c.1.2 punto a		nuova scheda
R6	recepimento di modifica art 17 c.12 LUR intercorsa al PRG con dcc 22/2021 (fabbricato agricolo LR16)	art 40 c.2.3 punto C14		
R7	inserimento vincolo di tutela relativa a fabbricato di impianto storico con affreschi interni in 03RE01			
R8	recepimento di modifica art 17 c.12 LUR intercorsa al PRG con dcc 21/2021 (zona C1)	art 28 c.2.3 punto C8		
R9	eliminazione area RIR r e stralcio viabilità prevista di circonvallazione dell'area produttiva	art 34 aree PR per intero		
R10	riconoscimento area per servizi sportivi esistente localizzata in fregio al t. Grana (area motocross) , perfezionamento perimetro dell'area a servizi sito della Filanda (area 07SC01)	art 43bis stralcio e portato all'art 31		
R11	rettifica di errore materiale per area FAG/FAT ed area 02RE11 in zona esterna al centro storico			

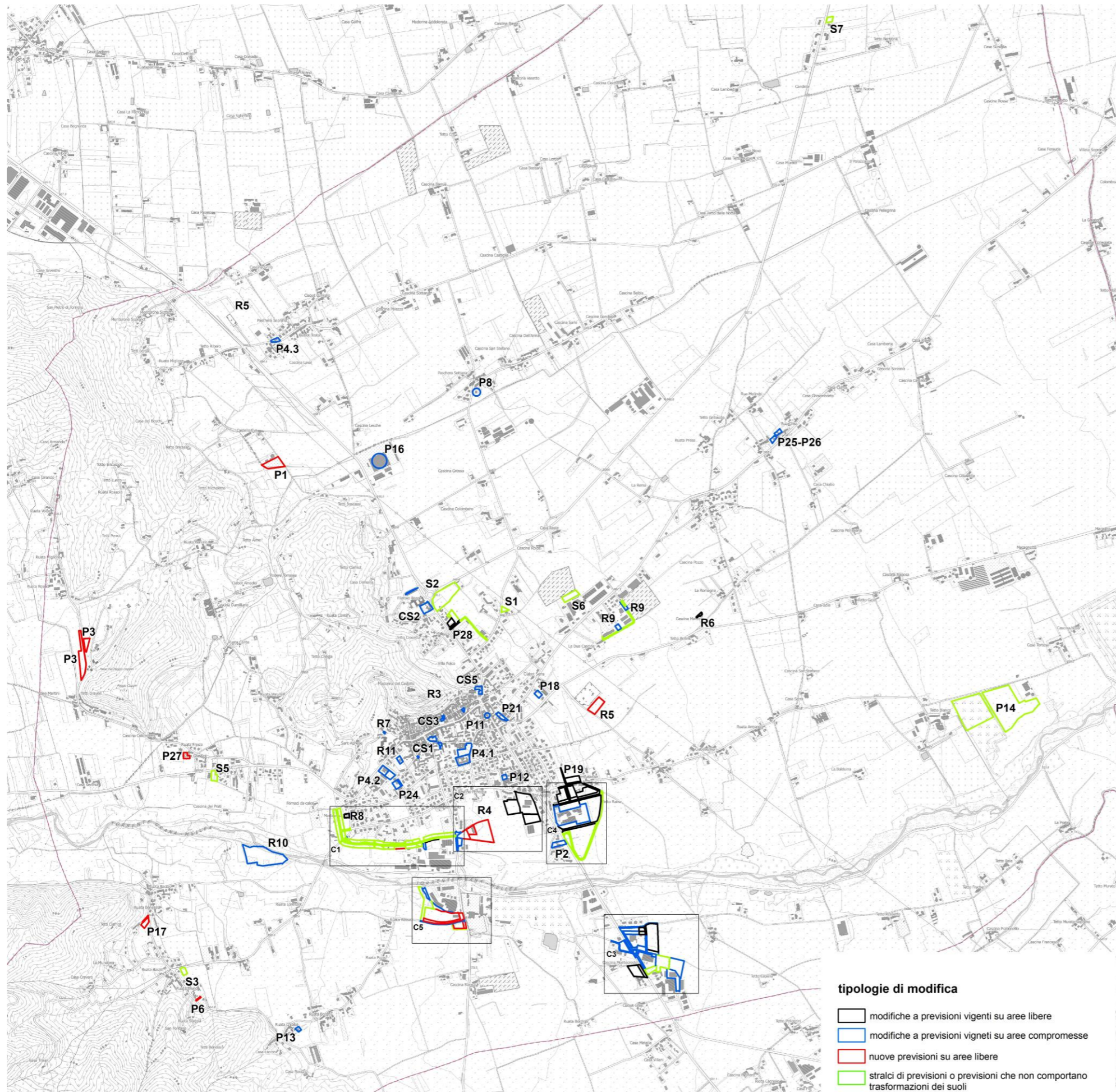
Segue nella pagina successiva la cartografia che individua le modifiche in base al livello di approfondimento della verifica di VAS, di cui alla tabella.

Come appare dalla sintesi e come meglio emerge dalle schede, le modifiche non introducono variazioni a normative generali e neppure ad elementi di struttura o di vincolo del Piano, muovendosi quindi nei termini di applicazione dell'art 17 c.4 della LUR.

Con riferimento alle aree oggetto di modifica, la presente Variante è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni. La verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata è contenuta nella Relazione illustrativa della Variante al capitolo 5, cui si fa rimando onde evitare duplicazioni .







## 1.2 Importanza della Variante Strutturale in relazione alla pianificazione sovraordinata ed equi-ordinata

(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati)

La presente Variante non influenza altri piani o programmi al di fuori del PRG di cui costituisce puntuale modificazione.

La coerenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata non viene affrontata in questa sede in quanto è materia specificamente prevista dal Dlgs 152/06 e s.m.i. nei contenuti del Rapporto Ambientale. I principali riferimenti nazionali e internazionali in tema di sviluppo sostenibile, verranno valutati in sede di coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i quali vi hanno fatto riferimento nell'impostazione delle proprie strategie.

In ogni caso si evidenziano di seguito i riferimenti nazionali ed europei fondamentali, assunti dai quadri strategici del PPR e del PTR, oltre che dal PTP e dagli altri strumenti di settore, per quanto di competenza

- Deliberazione n.57 del 2 agosto 2002 CIPE 'Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia', promossa a seguito della prima strategia UE in materia di sviluppo sostenibile (Consiglio europeo di Goeteborg –2001 e Consiglio europeo di Barcellona –2002).
- Doc.10917 del Consiglio d'Europa del 15/16 giugno 2006 'Strategia europea per lo sviluppo sostenibile 2006'
- 'Convenzione europea del paesaggio CEP' (Firenze 2000), ratificata in Italia con L.14 del 9/1/2006

A loro volta le convenzioni e le delibere sopra citate sono coerenti con i protocolli internazionali (Kyoto, Johannesburg, Rio) fondamentali per la difesa dell'ambiente a livello mondiale.


### 1.2.1 Coerenza con la pianificazione sovraordinata e di settore

La pianificazione sovraordinata e di settore è stata considerata rispetto alle implicazioni degli obiettivi puntuali della Variante ed alle ricadute di tipo ambientale, nonché alle opzioni condizionanti che interessano il territorio di Caraglio.

A tali scopi sono stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte del piano i seguenti Piani, in sede di Relazione Illustrativa:

<i>Strumento di riferimento</i>	<i>Livello di interazione con il piano</i>
<i>Piani territoriali sovraordinati</i>	
1-PTR Piano Territoriale regionale (2011)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale
2-PPR – Piano Paesistico regionale (2017)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
3-PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo(2009)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale (in fase di approvazione)
<i>Piani di settore</i>	
4-PAI piano assetto idrogeologico	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e valutazione del rischio idrogeologico
5-PAER- Piano energetico ambientale regionale	Strumento sovraordinato di indirizzo
6- PTA Piano regionale di tutela delle acque	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e valutazione ambientale del sistema delle acque
7-Piano d'ambito gestione rifiuti –autorità d'ambito ATO	Strumento esterno sovraordinato di programmazione per la localizzazione delle attività di settore
8-Piano d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di regolamentazione di attività interagenti con lo sviluppo urbano

Per quanto riguarda il Piano di classificazione acustica comunale vigente, la valutazione di compatibilità viene demandata all'apposita relazione di compatibilità acustica che accompagna la presente Variante come elaborato autonomo.



Per i dettagli della verifica di coerenza con obiettivi e azioni della Variante rispetto ai piani territoriali sovraordinati e piani di settore si rimanda, onde evitare duplicazioni, al **capitolo 5** della **Relazione illustrativa** della Variante.

In conclusione: con riferimento agli ambiti oggetto di modifica ed al citato capitolo 5 della Relazione illustrativa, la presente **Variante Strutturale è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica** regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni.

### **1.3 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**

La tipologia della Variante non è di per se tale da portare ad un riassetto, ma neppure, nel caso specifico, ad una integrazione delle considerazioni ambientali. Non si modifica infatti l'assetto complessivo del PRG, sia in termini territoriali, che in termini normativi.

Le modifiche operate rispetto alle diverse aree di PRG e la puntuale variazione di alcune tipologie di intervento edilizio (vedi 1.1.1), sono in parte migliorative e comunque legate ad aree già compromesse. Le modifiche relative all'assetto normativo sono riconducibili a miglioramenti prestazionali delle norme..

## 2- PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO

(Criteri allegato I Dlgs4/08: problemi ambientali pertinenti al piano o al programma)

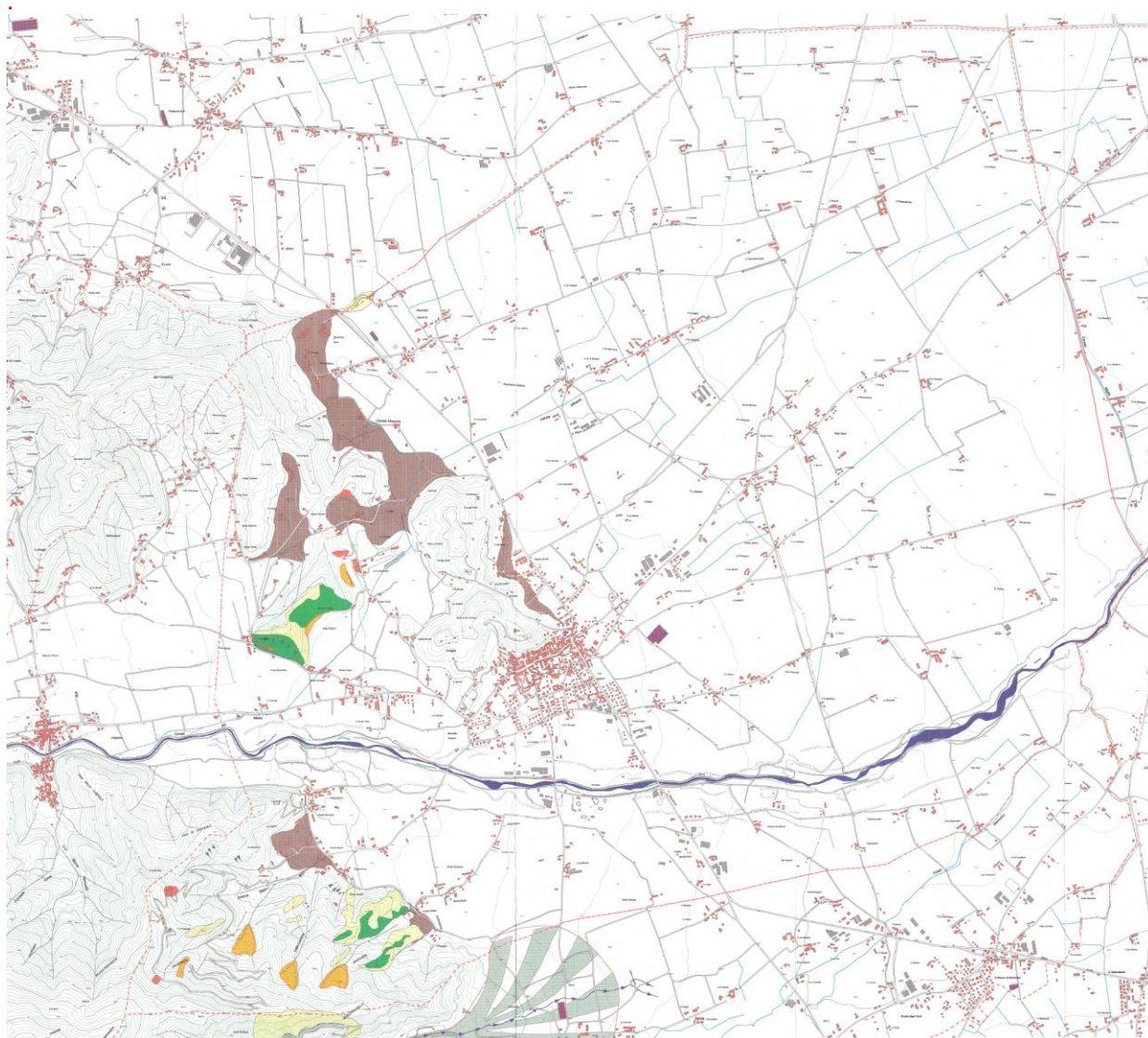
### 2.1 Componenti ambientali interessate

#### 2.1.1 Suolo e sottosuolo

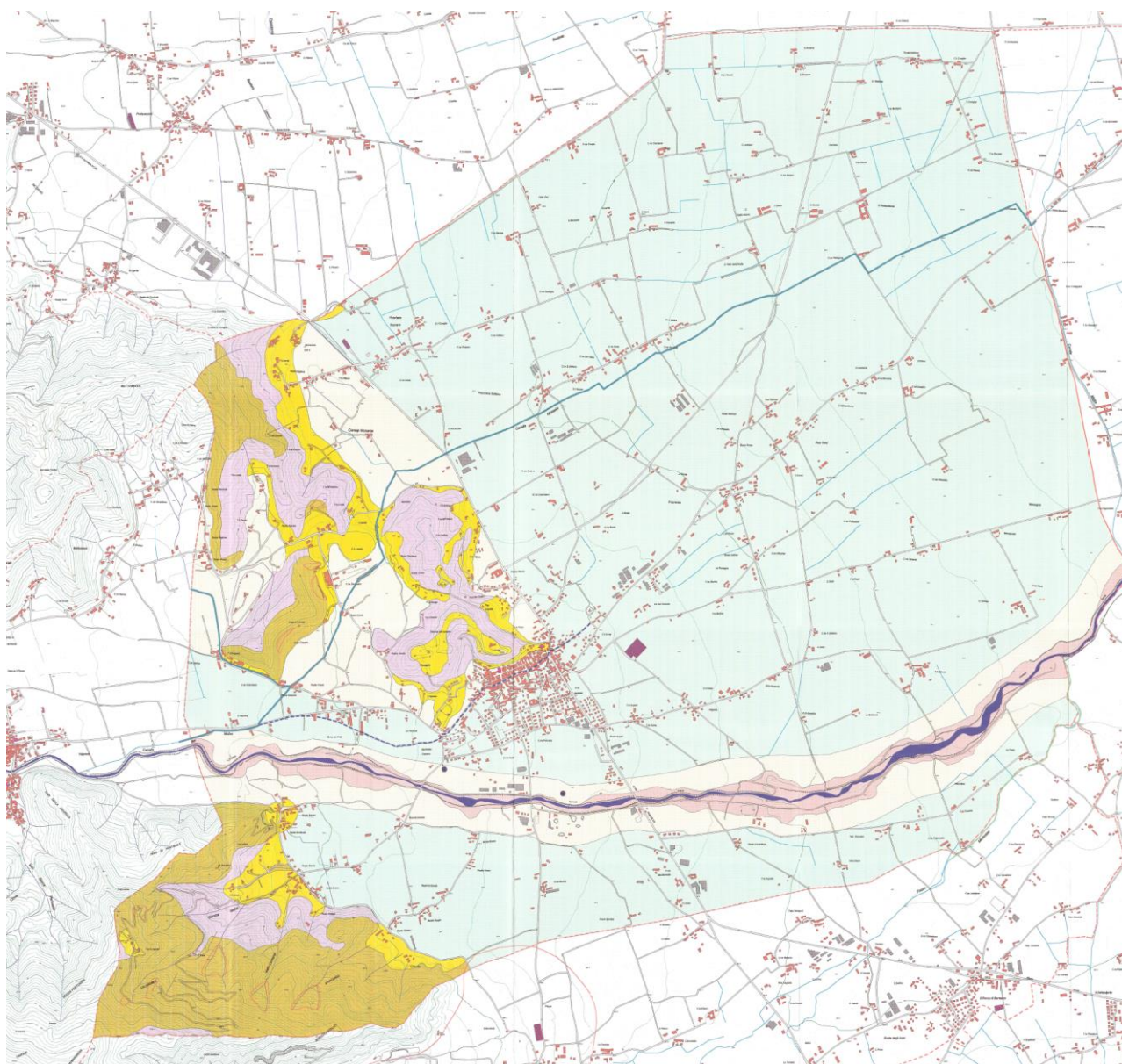
Il territorio comunale si caratterizza dal punto di vista geologico come un vasto settore orientale di pianura , costituito da terreni quaternari d'origine fluviale e fluvioglaciale e da un più limitato settore occidentale collinare e prealpino formato da rocce cristalline, sedimentarie e metamorfiche.

Le condizioni geomorfologiche in cui si trova il territorio presentano una situazione di dissesto potenziale generalmente bassa, infatti al comune è attribuita una classe di rischio totale per frana pari a R1 ovvero la più bassa (come da indicazioni del PAI).

Diversa appare la situazione rispetto al rischio lungo l'asta del Torrente Grana e all'evoluzione della sua fascia fluviale in particolare a monte della SS n.22. in particolare la condizioni di rischio presenti riguardano l'ampio conoide non più attivo del torrente Grana ed i depositi alluvionali esterni delle prime propaggini collinari, come appare dalla Carta dei dissesti che segue, in raffronto alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica della pagina seguente.



Carta geomorfologica e dei dissesti (VAR PAI)



Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica (VAR PAI)

Come anticipato al precedente capitolo 1.1 dal punto di vista della classificazione sismica il comune di Caraglio ricade in classe III a sismicità **medio-bassa** (PGA fra 0,05 e 0,15 g), precisando che a fronte degli approfondimenti condotti dalle precedenti Varianti specifiche, tale condizione sismica non ha portato ad aggravamenti della situazione di pericolosità idrogeologica.

Il consumo di suolo complessivo, su una superficie territoriale di 41,68 kmq, è di 411 ha<sup>2</sup>, circa il 9,86 %. Tale dato si ottiene dalla somma del consumo di suolo da superficie urbanizzata (305 ha pari al 7,33%), da superficie infrastrutturata (1,32%) e da superficie reversibile (1,22%). Il valore risulta superiore rispetto alla media provinciale, pari al 5,44%, ma in linea con comuni limitrofi (Dronero, Busca e Bernezzo) e, in alcuni casi, inferiore (rispetto a Cuneo e Cervasca). Si rimanda al capitolo 2.2 della Relazione illustrativa per la lettura del trend di consumo di suolo che vede negli ultimi tre decenni una notevole crescita, anche se, come si legge dal dato al 2013, l'incidenza dell'urbanizzato si mantiene comunque contenuta, mentre resta forte la caratterizzazione rurale e forestale.

Gli usi urbani che al 1991 si attestavano su un'incidenza complessiva del 5,8% passano al 10,7% con una crescita percentuale di oltre il 82% su un trentennio, e quindi con una crescita media annua dello 0,16%. Segue immagine del territorio comunale con individuazione del suolo consumato da rilevazione regionale 2015 e degli usi del suolo in atto, in relazione alle aree di Variante, da cui emerge che :

<sup>2</sup> Monitoraggio del consumo di suolo Regione Piemonte 2015

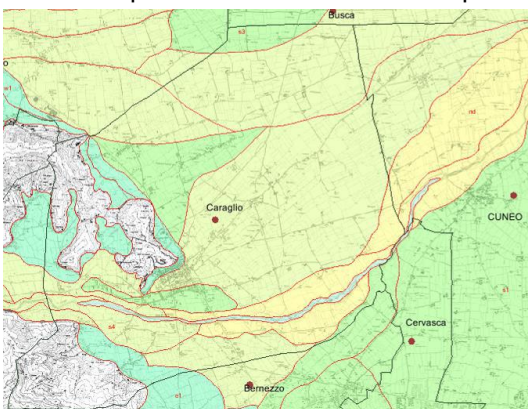
SUOLO URBANIZZATO ED INFRASTRUTTURATO DA DATI REGIONE E DA RILEVAZIONE VARIANTE			
ottobre 2021			
ST (ha)	4168		
	dato Regione 2013 (ha)	dato rilevazione 2020 (ha)	differenza
Csu	305	388	27,2%
Csi	55	74	
Csu+Csi	<b>360</b>	<b>462</b>	<b>28,5%</b>
Csr	51	56	
Csc	411	518	
Csu/a: aree in attuazione con diritti acquisiti	0	4,1	(area C2 - Sue in attuazione)
Csu +Csu/a	305	392	
% su ST comune	7,32%	9,41%	
consumo massimo art 31 PTR (6%)			
consumo massimo applicato a (Su+Su/a)	<b>18,30</b>	<b>23,53</b>	
% su ST comune	0,44%	0,56%	

Dalla *Carta della Capacità di Uso del Suolo regionale*, si evince che il territorio di Caraglio, classificato per le sole parti di pianura e di fondovalle del t Grana, è collocato per la maggior parte in classe II, circa 70%: suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie; una parte rientra poi in classe III circa 14% (suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie). La classe I, 9,5% (suoli privi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie) attiene invece ad una contenuta porzione di territorio di pianura di frangia rispetto alla fascia fluviale del t. Grana. Si riconoscono poi ancora alcune piccole porzioni (circa 7%) in classe IV (suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche); una parte centrale, interessata dal torrente Grana, in classe VI (suoli con limitazioni molto forti, il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco) contornata dalla citata classe I. Il territorio è quindi interessato nelle percentuali che seguono dalla diverse classi di capacità che evidenziano una netta prevalenza delle classi I/II/III:

classe	tipo	ha	inc su tot
1	Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie.	337	9,5%
2	Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie.	2489	69,7%
3	Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie.	498	14,0%
4	Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche.	245	6,9%
		3570	

Rispetto alle aree di Variante di cui all'immagine della pagina emerge che :

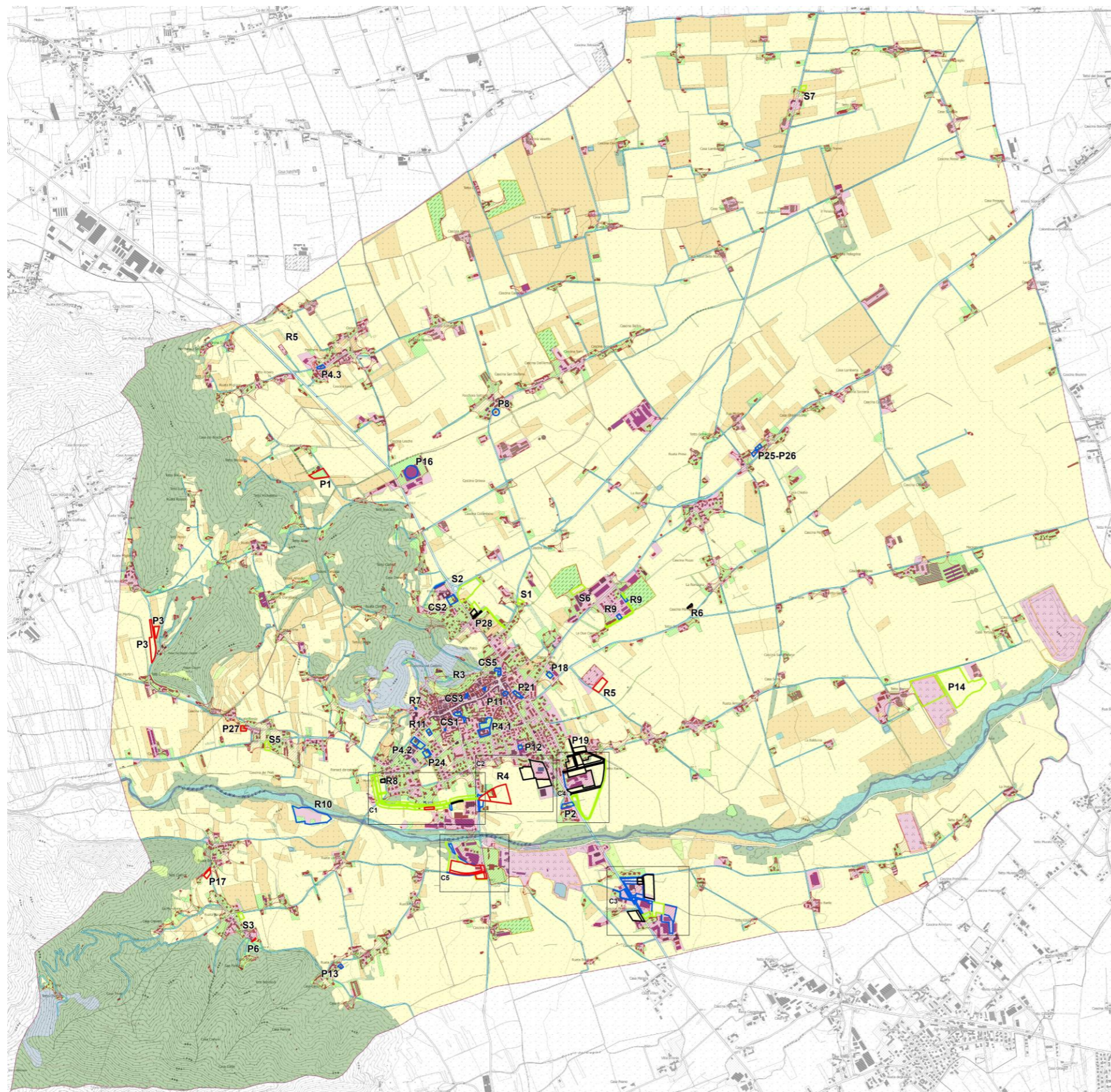
- le modifiche a previsioni vigenti su aree libere (bordo nero) ricadono in classe III con la sola esclusione delle aree del complesso C3 che ricadono in classe II ed una piccola porzione in classe I,
- le nuove previsioni (bordo rosso) vedono situazioni sempre diverse, l'area P17 ricade in classe IV, la C5, R5, P1 e P3 in classe II, la C2, P27 in classe III
- le modifiche su aree compromesse (bordo blu) vedono la distribuzione in tutte le classi, ma, con la sola eccezione della R10 (motocross), non presentano in alcun caso la possibilità di recupero della capacità d'uso trattandosi sempre di tessuti urbani o comunque insediati consolidati ed interclusi.



CLASSE	
1 <sup>a</sup>	Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie
2 <sup>a</sup>	Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie
3 <sup>a</sup>	Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie
4 <sup>a</sup>	Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche
5 <sup>a</sup>	Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario
6 <sup>a</sup>	Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco
7 <sup>a</sup>	Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione
8 <sup>a</sup>	Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo

Carta della Capacità d'Uso del Suolo. Regione Piemonte

Consumo di suolo (dato regionale), uso del suolo e aree di Variante



tipologie di modifica

- modifiche a previsioni vigenti su aree libere
- modifiche a previsioni vigenti su aree compromesse
- nuove previsioni su aree libere
- stralci di previsioni o previsioni che non comportano trasformazioni dei suoli

Consumo di suolo (Regione 2013)

- CSU - consumo di suolo urbanizzato
- CSI - consumo da infrastrutture
- CSR - consumo reversibile

Aree non urbanizzate

Sistema delle acque

- Acque principali e minori
- Aree ripariali
- Specchi d'acqua naturali ed artificiali

Aree naturali e seminaturali

- Arbusteti
- Rimboscimenti
- Acereti
- Tiglieti
- Frassineti
- Castagneti
- Faggete
- Saliceti
- Formazioni ripariali
- Incolti
- Macchie e filari
- Prati e prato-pascoli

Sistema agricolo

- Edifici e pertinenze agricole
- Viabilità rurale
- Arboricoltura
- Seminativi

Aree urbanizzate

Sistema infrastrutturale

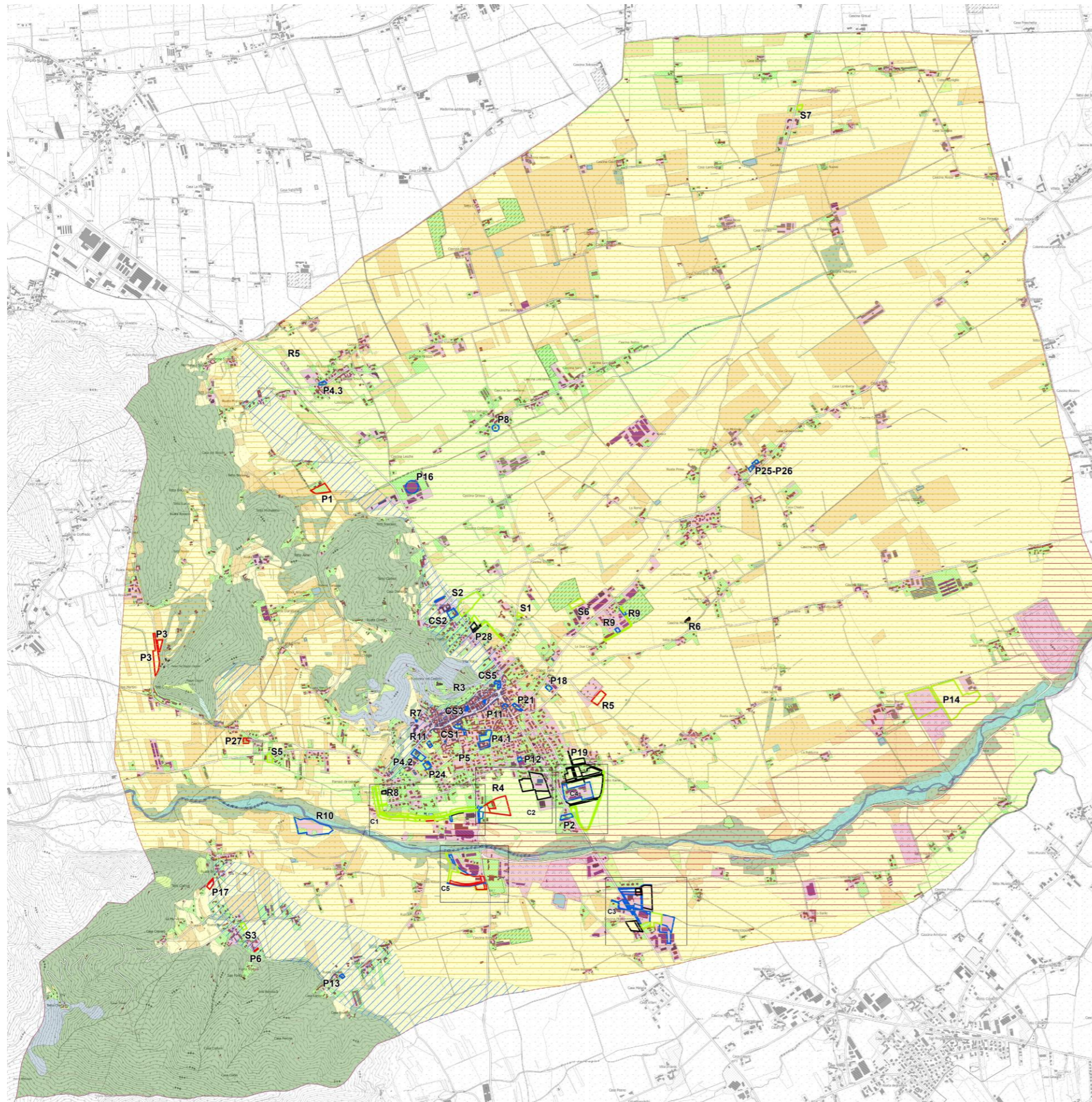
- Viabilità

Sistema urbano

- Edifici per servizi diversi
- Edifici produttivi e terziari
- Edifici residenziali e accessori
- Aree pertinenziali prevalentemente pavimentate
- Aree pertinenziali a verde
- Attrezzature sportive



Capacità di uso del suolo , uso del suolo e aree di Variante



tipologie di modifica

- modifiche a previsioni vigenti su aree libere
- modifiche a previsioni vigneti su aree compromesse
- nuove previsioni su aree libere
- stralci di previsioni o previsioni che non comportano trasformazioni dei suoli

Capacità uso (Regione 2021)

- classe I
- classe II
- classe III
- classe IV

Aree non urbanizzate

Sistema delle acque

- Acque principali e minori
- Aree ripariali
- Specchi d'acqua naturali ed artificiali

Aree naturali e seminaturali

- Arbusteti
- Rimboscimenti
- Acereti
- Tiglieti
- Frassineti
- Castagneti
- Faggete
- Saliceti
- Formazioni ripariali
- Incolti
- Macchie e filari
- Prati e prato-pascoli

Sistema agricolo

- Edifici e pertinenze agricole
- Viabilità rurale
- Arboricoltura
- Seminativi

Aree urbanizzate

Sistema infrastrutturale

- Viabilità

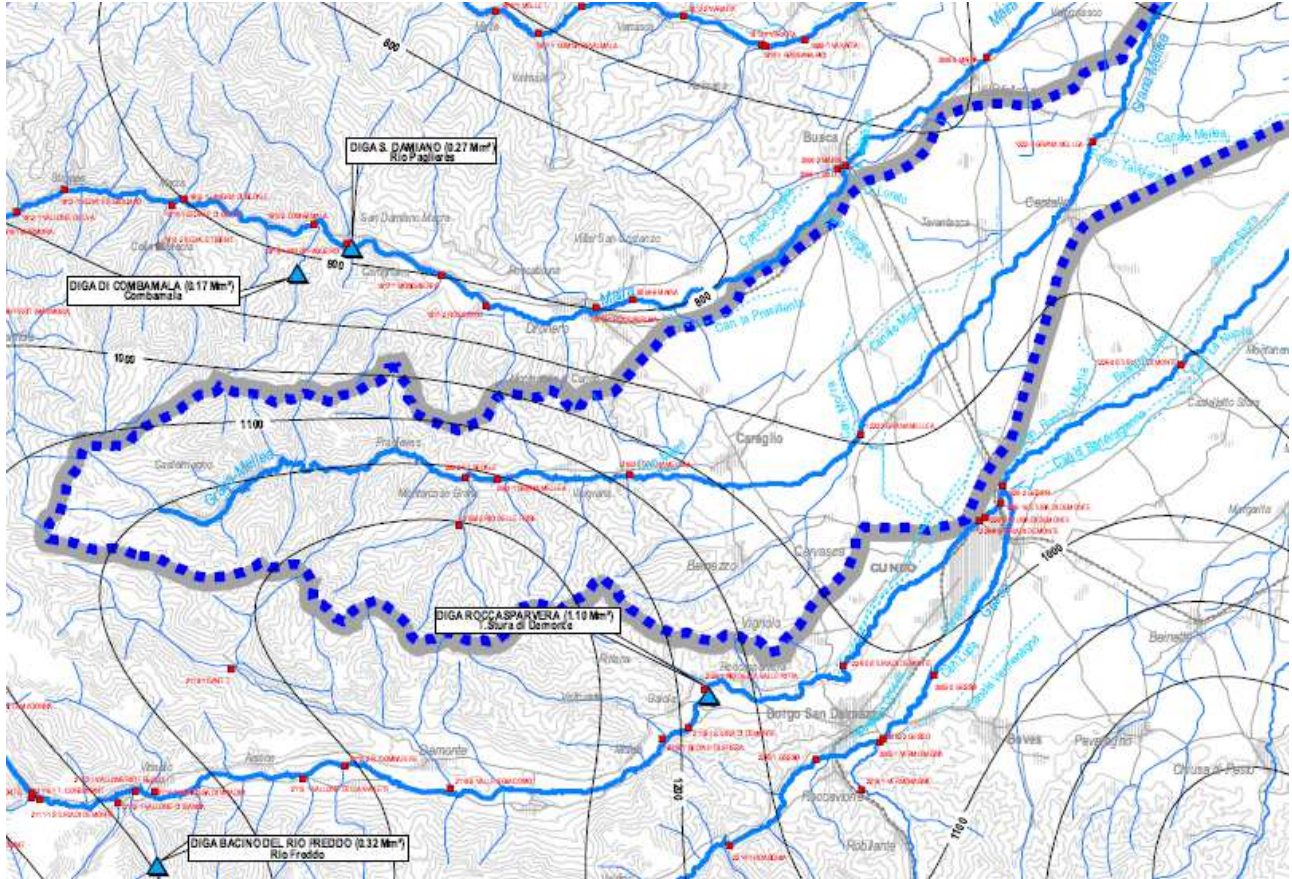
Sistema urbano

- Edifici per servizi diversi
- Edifici produttivi e terziari
- Edifici residenziali e accessori
- Aree pertinenziali prevalentemente pavimentate
- Aree pertinenziali a verde
- Attrezzature sportive

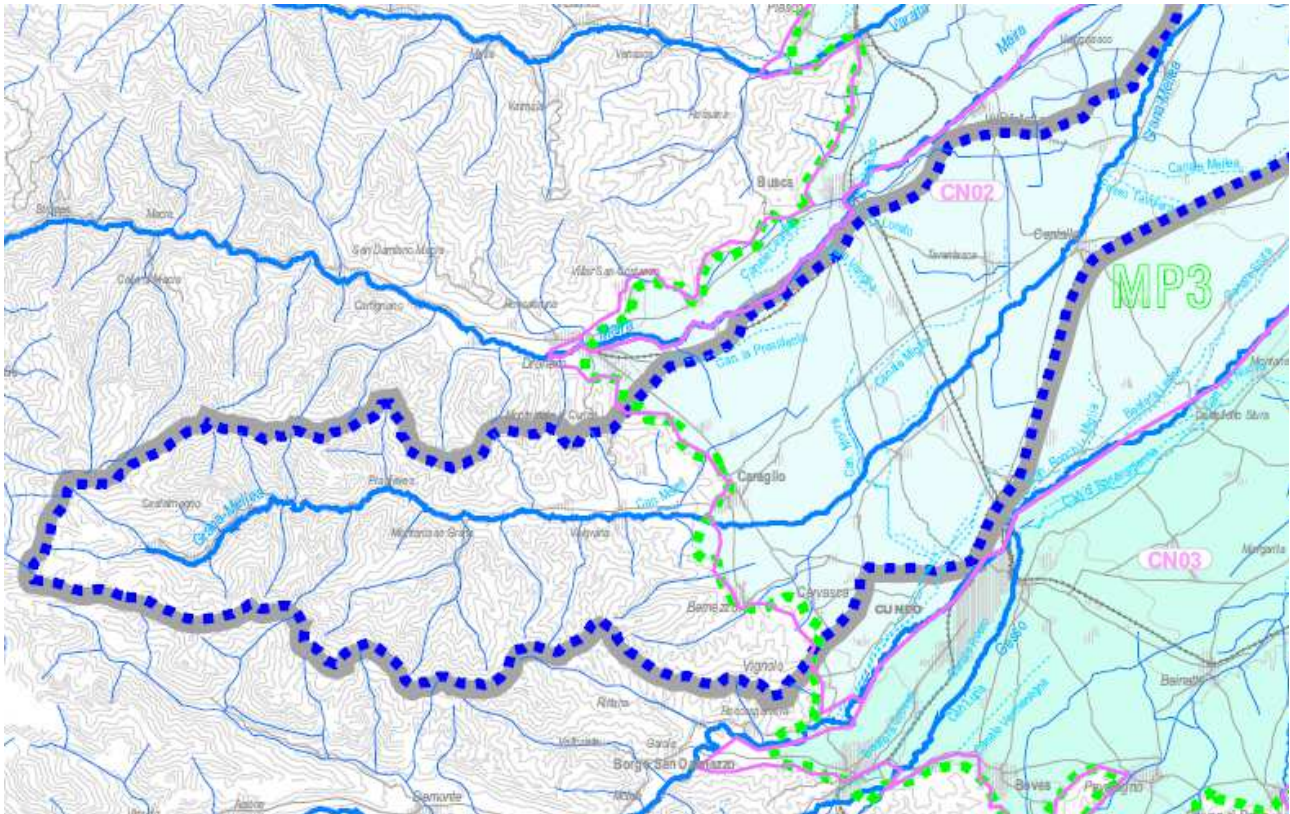
### 2.1.2 Acque

Caraglio ricade nell'area idrografica AI07 Grana Mellea (Piano di Tutela delle Acque, regione Piemonte) che si sviluppa su un'area unicamente in provincia di Cuneo, interessando 28 comuni per un'area di 470 kmq, con un'altitudine media di 744 m s.l.m.

È inoltre presente una macro area idrogeologica di riferimento- falda profonda: la MP3 "Pianura Cuneese-Torinese Meridionale, Astigiano occidentale".



Inquadramento territoriale acque superficiali da PTA – Regione Piemonte



*Inquadramento territoriale acque sotterranee da PTA – Regione Piemonte*

Sul territorio sono presenti il torrente Grana e diversi rii e bealere. Il torrente Grana è classificato come corso d'acqua di 3° categoria, mentre il fosso Martesino come corso d'acqua di 4° e 5° categoria.

Vi sono poi dei corsi d'acqua minori e dei canali irrigui, sia principali che secondari: canale dei Molini, canale Paniale, canale San Lorenzo, canale Macagno, canale Rittanolo, canale Vallera (tutti appartenenti al consorzio irriguo "Bedale di Caraglio") e altri due canali (consorzio irriguo "Fontana Celleri"). Questi ultimi sono sottoposti ad una fascia di inedificabilità di 5,00 metri.

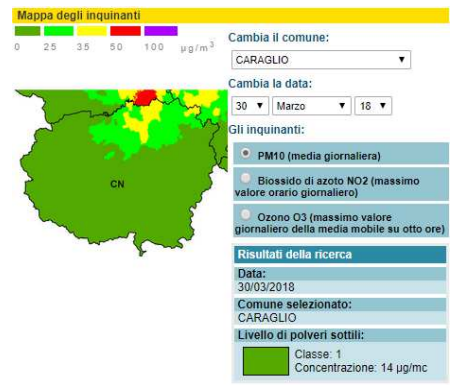
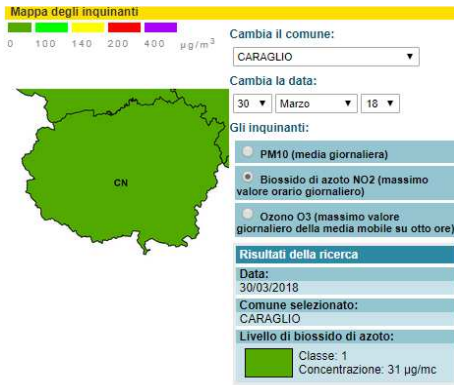
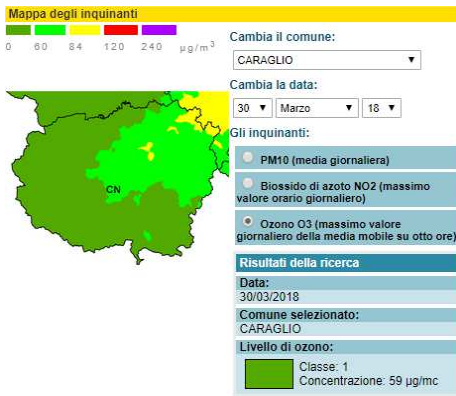
Sulle tavole di Piano sono individuate le fasce fluviali di pericolosità, classificate in: Fascia con pericolosità molto elevata (Ee); fascia con pericolosità elevata (Eb); fascia con pericolosità moderata (Em).

### 2.1.3 Aria

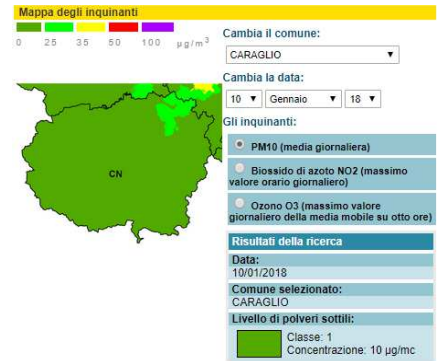
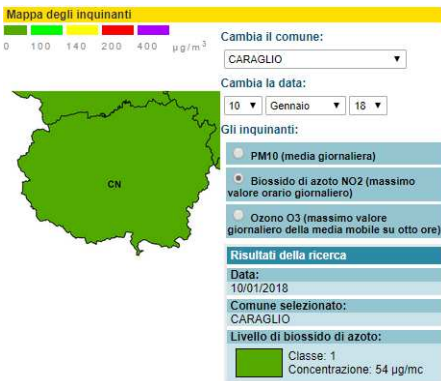
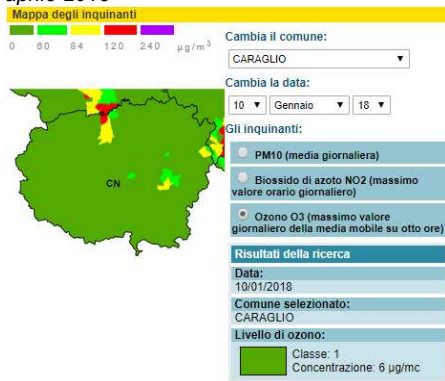
Un'analisi dal "Sistema Regionale di Rilevamento della Qualità dell'Aria" (SRRQA), per un giorno infrasettimanale, mostra che i valori di PM10 (polveri sottili), di biossido di azoto e di ozono risultano nelle medie provinciali.

I dati che emergono dall'IREA (Inventario Regionale Emissioni in Atmosfera) denotano come le emissioni da riscaldamento siano dovute principalmente all'ambiente residenziale legato al consumo di legno, mentre quelle legate all'attività industriale dipendano soprattutto dalle reti di distribuzione del gas. L'inquinamento dell'aria legato al traffico veicolare è causato per la maggior parte dalla benzina per le auto e dal gasolio per autotrasporto sia delle auto che dei veicoli pesanti; infine, le emissioni derivanti dall'agricoltura e dall'allevamento sono legate specialmente alla fermentazione enterica e alla gestione reflui riferita a composti organici.

Come visibile dal rilevamento aggiornato (confrontando due fasi stagionali anche leggermente diverse gennaio-aprile al 2018 ed al 2022 ) il livello di inquinamento è sempre molto contenuto e la situazione è stabile.

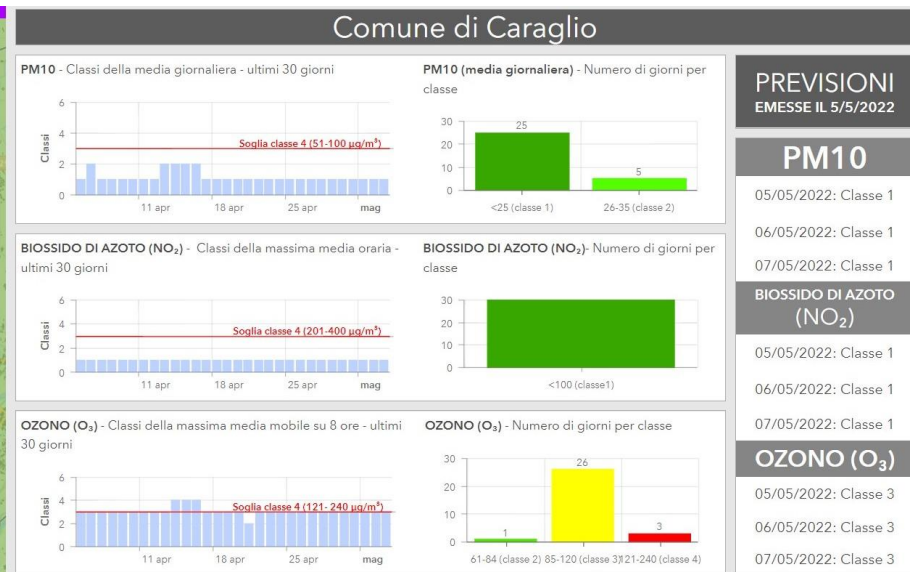
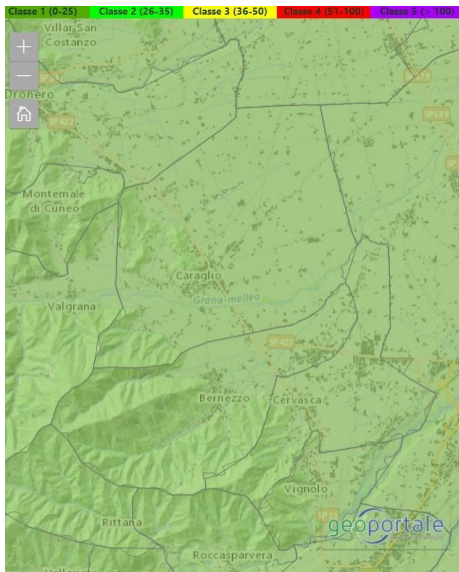


aprile 2018



gennaio 2018

Maggio 2022



#### 2.1.4 Natura e biodiversità

Caraglio insieme a Bernezzo, Cervasca e Vignolo, fa parte dei paesi della Bassa Valle della Valle Grana. La varietà degli ambienti e del clima creano quindi quelle condizioni particolari che fanno sì che la Valle Grana, per la ricchezza e varietà di specie, sia un grande giardino botanico naturale.

La flora di Caraglio, comune a quella della parte bassa della valle Grana, riconosce la presenza dell'uomo nella parte di territorio più a valle, incisiva anche da un punto di vista ambientale; nelle parti boscate presenti si possono trovare nocciolo, agrifoglio, biancospino, carpino, quercia, castagno e, nel sottobosco, una notevole varietà di orchidee o, abete, oltre a muschi, mirtilli e funghi. Nelle parti più alte, crescono faggio, frassino, acero, pino; proprio in questi boschi possiamo trovare animali selvatici (tasso, volpe, cinghiale, scoiattolo, riccio) e una notevole presenza di avifauna (gazza, ghiandaia, picchio, storni, merli, pettirossi, usignoli, corvi), anche notturna (gufo, civetta, barbagianni).

Il modello Biomod (Arpa Piemonte- vedi immagine seguente) illustra il grado di biodiversità potenziale del territorio e individua i principali elementi della rete ecologica, in funzione del numero di specie di mammiferi che il territorio è potenzialmente in grado di ospitare.

Per il comune di Caraglio si evidenzia una situazione di biodiversità potenziale scarsa (la maggior parte del territorio) e molto scarsa (edifici e viabilità), con delle eccezioni (alta) nella parte nord- ovest del capoluogo e in una parte a sud-ovest, verso il confine comunale. Inoltre si riscontra, in corrispondenza del torrente Grana, una situazione di biodiversità media.

L'assetto dell'uso del suolo con particolare riferimento agli usi naturali e seminaturali conferma con la sua articolazione la concentrazione delle aree di maggiore biodiversità nelle aree collinari e di fascia fluviale. Il modello ecologico FRAGM permette di conoscere il grado di connettività ecologica di un territorio, intesa come la sua capacità di ospitare specie animali, permetterne lo spostamento, e definirne così il grado di frammentazione.

Il comune di Caraglio rientra nell'ambito di paesaggio n. 58 "Pianura e Colli Cuneesi", un ambito esteso che comprende le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con caratteristiche pedemontane (è l'esempio di Caraglio stesso). L'ambiente è prevalentemente agrario dove sono presenti delle infrastrutture antropiche che limitano il transito delle specie animali, ma allo stesso tempo ci sono molte aree naturali e permeabili dove la connettività è buona.

È riconosciuto inoltre un corridoio sulla rete idrologica (Grana) che rappresenta una rete ecologica da ricostruire e valorizzare poiché si favoriscono le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche tra i diversi nodi della rete.

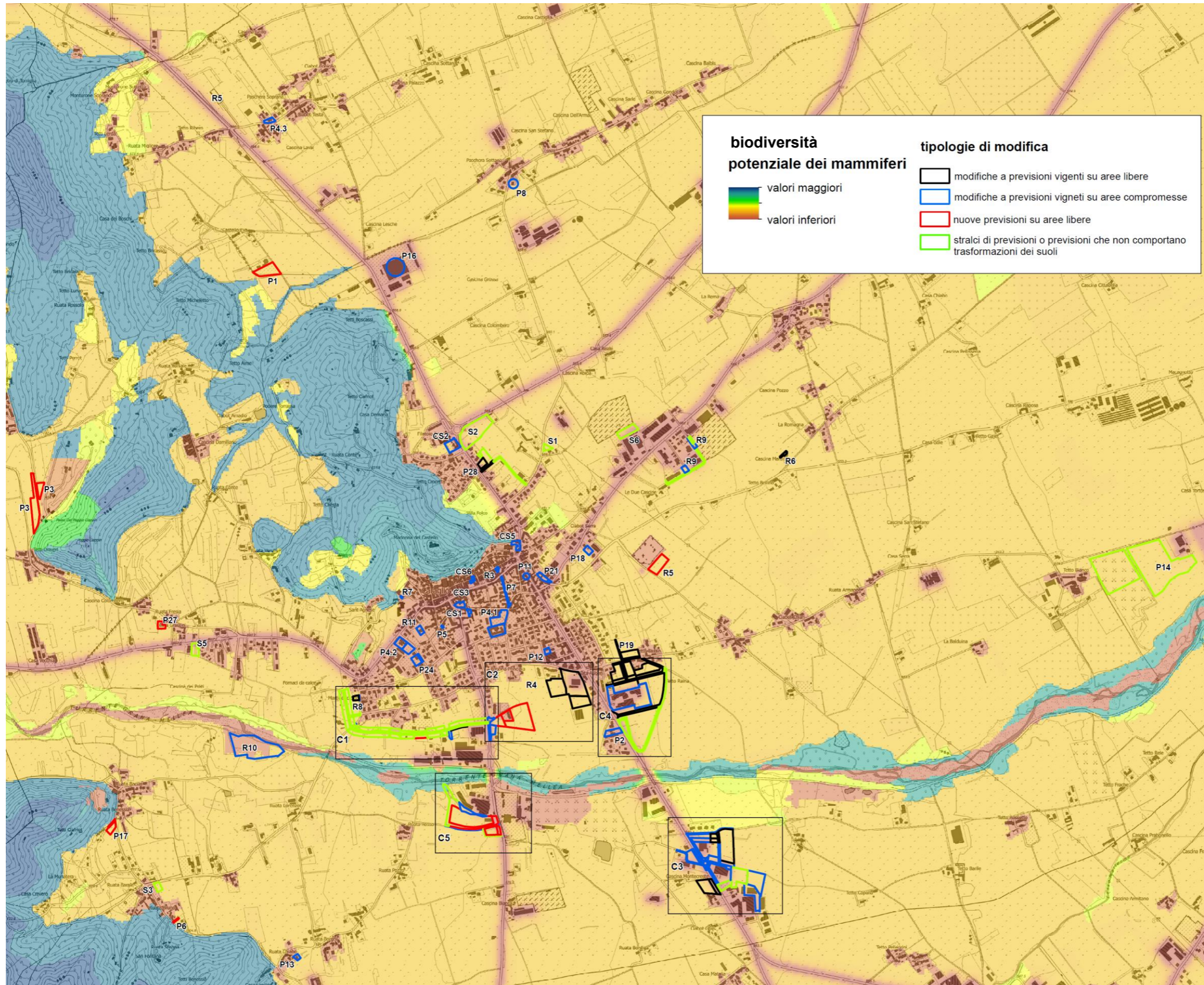
Le due immagini che seguono rappresentano quindi la situazione della:

- *'biodiversità potenziale di Mammiferi (rete Biomod)* a partire da dati confrontabili su base regionale, nella quale i colori esprimono il grado di biodiversità potenziale del territorio definendo i principali elementi della rete ecologica,.
- *modello ecologico FRAGM* che permette di conoscere il grado di connettività ecologica di un territorio.

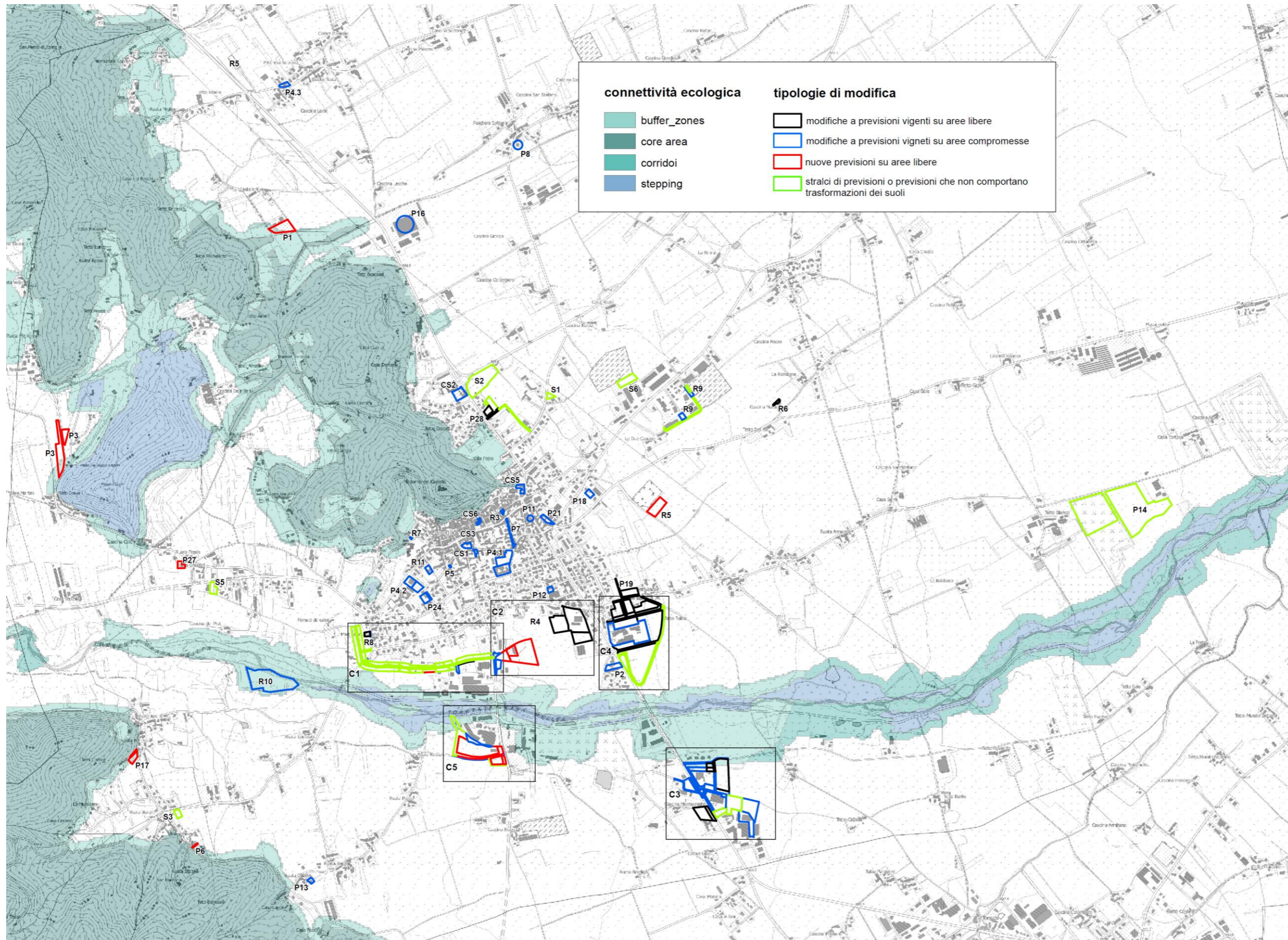
In entrambi i casi si tratta di dati non recentissimi stante che è in fase di costruzione la carta della rete ecologica regionale, tuttavia a livello di analisi sintetica della qualità ambientale del territorio forniscono comunque un'informazione importante tenendo conto della tipologia e della localizzazione del territorio comunale, non interessato da problematiche ambientali specifiche.

Il confronto delle cartografie con le aree di Variante induce alcune considerazioni che sono state, insieme ad altri aspetti, alla base delle scelte della Variante e quindi di maggiore o minore approfondimento operate dalla presente verifica. In specifico si rileva che:

- la maggior parte delle aree attiene a modifiche di previsioni su aree già compromesse (bordi blu) e che presentano bassi livelli di biopotenzialità e non appartiene ad aree costituenti corridoi, core areas o stepping stone della rete ecologica. Si rileva la sola eccezione della R10 che ricade nel corridoio ecologico del t.Grana e che comunque costituisce un mero passaggio normativo da servizio privato a servizio di interesse pubblico relativo ad un'attività 'outdoor' presente da decenni (motocross) nel sito.
- le nuove previsioni, sia su aree già compromesse che su aree libere (bordi neri e bordi rossi), ricadono sempre in aree a biodiversità potenziale media o bassa e mai in corridoi, stepping stone o core areas della rete ecologica. In alcuni casi lambiscono le aree di buffer, come nel caso del P1 (riconoscimento di area più ampia per destinazione ricettiva già presente da decenni), P3 (aree a parcheggio a servizio del parco pubblico della polveriera), parte nord dell'area C3 (attualmente del tutto compromessa, che confina con l'ampio sistema estrattivo lungo il t. Grana), P17 presso Vallera (area di completamento residenziale si accosta al sistema collinare). In tutte queste situazioni si è quindi operato un approfondimento maggiore per verificare le possibili interferenze.



rete Biomod- connettività ecologica con indicazione delle aree di Variante(fonte Arpa)



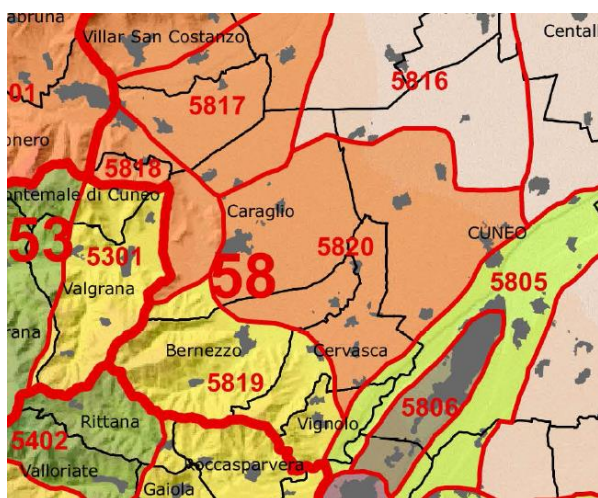
connettività ecologica con indicazione delle aree di Variante(fonte Arpa)

- le modifiche che prevedono stralci di previsioni non sono ovviamente state interessate da approfondimenti specifici, ma è opportuno notare che esse prevedono ad oggi nuove aree da urbanizzare (bordi verdi) con estensioni rilevanti e che quindi l'effetto delle scelte operate dalla Variante consente di modificare in modo significativo le prospettive evolutive del territorio, in particolare in tutte le situazioni di frangia urbana, escludendone la trasformazione.

### 2.1.5 Paesaggio e patrimonio storico-culturale

Il paesaggio caraglioese viene disegnato da una morfologia del territorio caratterizzata da formazioni alluvionali nella prevalente parte pianeggiante ad uso agricolo dove scorrono il torrente Grana e numerose bialere e canali irrigui; i versanti collinari e pedemontani sono prevalentemente boscati, con episodi di castagneti e pascoli nella parte più montana del territorio e con formazioni di rilievo paesistico quale la porzione relativa alla collina su cui giace la Madonna del Castello che sovrasta e si integra con il centro storico, posto nella piana, con scorci panoramici particolarmente validi.

Il terrazzo pianeggiante presenta una giacitura ottimale sia per la natura del sedime che per le condizioni climatiche e di salubrità; di ragguardevole dimensione si contraddistingue per la regolarità dell'andamento planimetrico e per l'interconnessione con il territorio dei comuni limitrofi.



estratto tavola P3

Come rilevato dal PPR, la peculiarità del paesaggio che segna il passaggio dal pedemonte alla piana è riconosciuta dalla presenza di cinque diverse unità di paesaggio afferenti all'ambito n. 58 "Pianura e colli Cuneesi", la UP tra Tarantasca, Busca e Cuneo: limitata porzione di territorio posta a nord-est e caratterizzata come "rurale/insediato non rilevante"; la UP allo sbocco della Valle Talu: porzione riguardante la parte nord del territorio caratterizzata come "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità"; la UP pedemontana tra Dronero e Caraglio: porzione riguardante la parte ovest del territorio e caratterizzata come "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità"; la UP dei pendii su Bernezzo e Cervasca: limitata porzione di territorio posta a sud-ovest caratterizzata come "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e buona integrità"; la UP della pianura nord-ovest di Cuneo tra Stura e Gesso: porzione riguardante la quasi totalità del territorio caratterizzata come "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità".

È riconosciuta una zona di interesse archeologico, in frazione San Lorenzo, individuata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m, del D. Lgs. 42/04: ARCHE0037 *Resti di Impianto Termale di età romana e di strutture di epoca tardoantica e medievale*. L'area presenta elevata naturalità che permette di preservare il bene archeologico vincolato. Sulla scheda specifica del PPR si legge "[...] dati epigrafici, notizie di ritrovamenti dal 1700 in poi, ricerche di superficie, attestano la presenza di un complesso urbano romano di considerevole consistenza, sui cui si sono impostate notevoli presenze altomedievali; (...) sono stati individuati un impianto termale romano e un edificio di IV sec.".

Sul territorio di Caraglio sono presenti dei beni vincolati ed individuati dalla Soprintendenza secondo il D.Lgs. 42/04, ma anche dei beni culturali ambientali con valore ambientale, storico ed artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.

I beni vincolati dal Codice sono: immobile detto il Palazzasso e parco annesso, chiesa s. Paolo e campanile, chiesa s. Giovanni e campanile, chiesa s. Lorenzo, cappella del castello, mura di cinta medioevali, edificio in

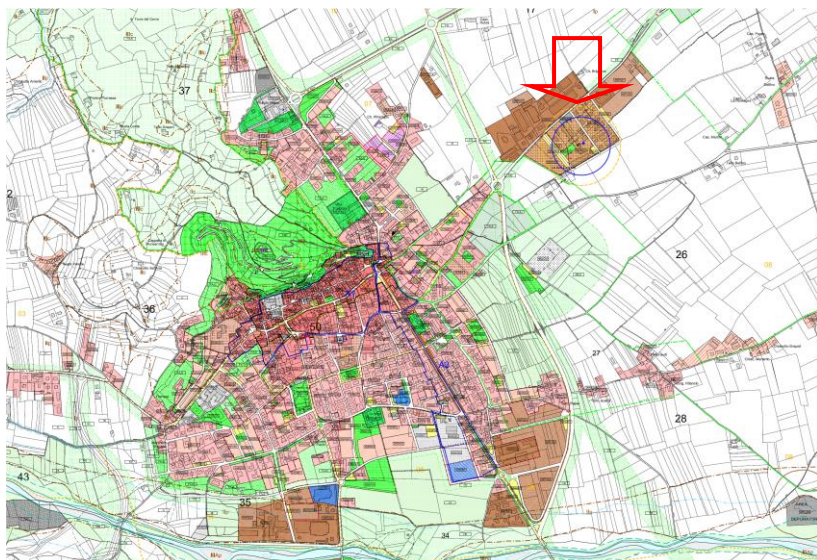


via Brofferio, chiesa di s. Francesco- ex convento dei Cappuccini e giardino, setificio- Filatoio Rosso, casa con resti di affreschi del XVI sec. (via palazzo Comunale), casa con affreschi del XV sec. (via Roma 80), palazzo del Fucile o palazzo Marchetti, casa con resti medievali (via Vecchia); quelli tutelati dalla legge regionale art. 24 LR 56/77 sono riconosciuti da parte del P.R.G. vigente e segnati sulle tavole specifiche. Per il confronto con le componenti puntuali rilevate dal PPR si rimanda al capitolo 5.2 della Relazione illustrativa.

### 2.1.6 Salute umana

#### *Aree a rischio di incidente rilevante*

Il rischio per la salute umana nel comune di Caraglio è limitato e contenuto entro valori accettabili per la popolazione. Dall'Anagrafe Regionale si può constatare che non sono più presenti Siti Contaminati. Era in effetti presente sino al 2017 un sito RIR "Rischio di Incidenti Rilevanti", per il quale è stato redatto un apposito elaborato durante la revisione di PRG che è diventato parte integrante dello stesso e che prende in visione le aree situate in prossimità dello stabilimento della Caraglio Gas s.r.l. situato in Caraglio Via Centallo n. 19 la cui attività è soggetta ai disposti del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 9 Maggio 2001. L'elaborato è stato redatto secondo i "Criteri guida per l'applicazione del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 17 Agosto 1999, n. 334, relativo all'attuazione della direttiva 96/92/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose (d'intesa con i Ministri dell'Interno, dell'Ambiente, dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato e con la conferenza Stato - Regioni). In tempi più recenti è pervenuta (protocollo 11750 del 23/10/2017) comunicazione di Ispra relativa alla cancellazione dal registro delle aziende a rischio di incidente rilevante.



L'attività, che comunque permane sul territorio comunale seppure con livelli sottosoglia rispetto al rischio industriale, è ubicato su di un'area di circa 4.800 mq di proprietà della Ditta Lampo Gas nel Territorio del Comune di Caraglio a circa 800 ml dal centro abitato ed ora svolge localmente un'attività di distribuzione al dettaglio di carburanti.

Urbanisticamente l'insediamento è collocato all'interno di una zona che il Piano Regolatore classifica al momento come PR Aree Artigianali e Industriali con Presenza di Impianti a Rischio.

#### *Elettrosmog*

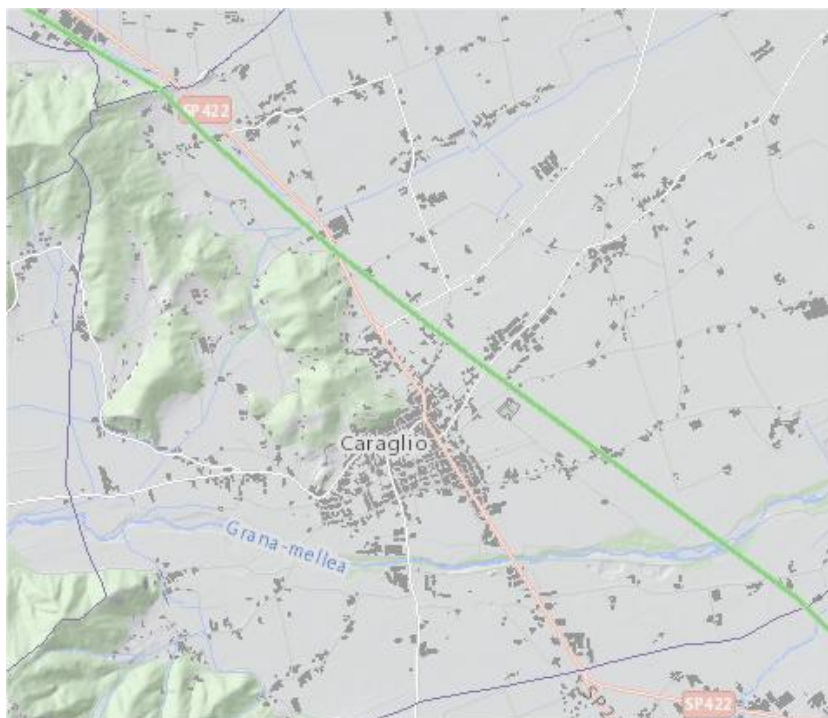
Il comune è attraversato da una linea di alta tensione con andamento da sud-est a nord-ovest che lambisce il concentrico. La linea non prevede alcuna interferenza con le aree di Variante.

Il comune è dotato di un Regolamento per l'installazione, la modifica e l'esercizio di impianti fissi per telecomunicazione. "Il presente regolamento si applica alla progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio degli impianti fissi per telecomunicazione, operanti negli intervalli di frequenza tra 100 KHz e 300 GHz, nel rispetto dei limiti di esposizione fissati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Nel territorio del Comune di Caraglio, la progettazione, la realizzazione, la manutenzione e l'esercizio di detti impianti sono soggetti, oltre che al rispetto delle disposizioni generali in materia e delle disposizioni specifiche attualmente in vigore, riguardanti la sicurezza degli impianti, la prevenzione degli infortuni sul lavoro, la prevenzione degli incendi e la protezione contro scariche atmosferiche, anche delle prescrizioni del seguente regolamento.

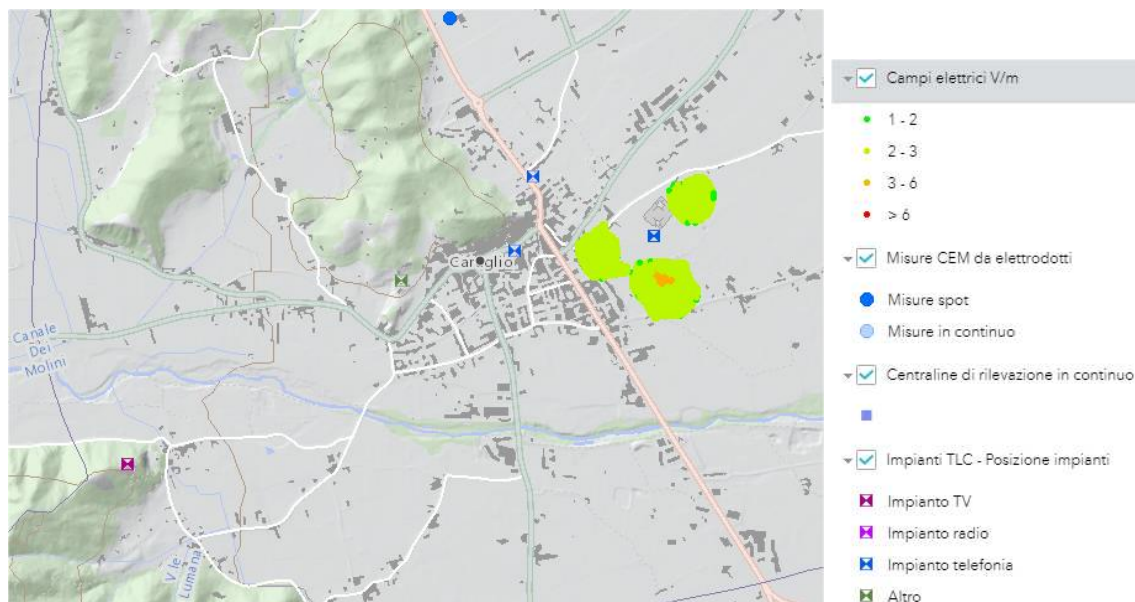
Sul territorio sono presenti al momento tre antenne di cui due in concentrico per la telefonia mobile (v. Matteotti, v. Baldese) ed una radio-televisiva in loc Bacias presso frazione Vallera.

Le finalità del Regolamento sono quelle di fissare i criteri per la localizzazione degli impianti, nonché i vincoli e le prescrizioni necessarie a garantire la distribuzione più idonea degli impianti sul territorio comunale, in modo da rendere compatibile il servizio con le esigenze urbanistiche, storico-architettoniche e ambientali.”.

Rispetto alla situazione attuale delle fonti di radiazioni non ionizzanti sono presenti sul territorio, in particolare nell’area del concentrico le fonti (antenne per telefonia) e un impianto di radiotelevisione posto sui primi rilievi collinari ad ovest sopra Frazione Bacias



aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti (fonte geoportale Arpa piemonte)



Presenza di impianti e di campi elettrici (fonte geoportale Arpa piemonte)

### *Inquinamento acustico*

La verifica di compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante è condotta in conformità ai dettami dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 52/2000, in riferimento all'attuale Piano di Classificazione Acustica comunale approvato con DCC n. 6 del 05.03.2004. Inoltre con DCC n. 13 del 20.01.2009 è stato approvato il Regolamento acustico comunale e con DCC n. 8 del 09.04.2014 è stata approvata la variante n. 1 alla vigente classificazione acustica del territorio comunale.

Per gli effetti legati al rumore, si rimanda alla relazione di compatibilità acustica con il Piano di Classificazione Acustica di cui all'allegata Relazione di compatibilità acustica.

### *Energia*

Gli impatti generati sulla componente energia derivano principalmente dall'incremento dei consumi energetici connessi agli interventi residenziali e alle attività produttive. L'ARPA e la Regione Piemonte hanno evidenziato come il 30% dell'intero consumo del peso energetico è dovuto al residenziale e al terziario, mentre il restante 70% è legato al settore produttivo.

La Regione Piemonte, nella definizione delle strategie di politica energetica, si muove nella direzione degli obiettivi comunitari cosiddetti "20-20-20" fissati dall'Unione Europea per il 2020: riduzione del 20% dei consumi energetici, riduzione del 20% delle emissioni di CO2 rispetto ai valori del 1990, aumento al 20% della produzione di energia da fonti rinnovabili.

Con il Piano Energetico - Ambientale la Regione intende dotarsi dello strumento strategico fondamentale per seguire e governare lo sviluppo energetico del suo territorio sostenendo e promuovendo la filiera energetica, tutelando l'ambiente per costruire un futuro sostenibile di benessere e qualità della vita.

Caraglio è dotato di un Regolamento Comunale per l'Installazione di Impianti Solari Termici e Fotovoltaici, approvato con DCC n. 36 del 26/04/2010, volto a disciplinare e specificare l'ammissibilità di tali interventi, compatibilmente con l'assetto territoriale e insediativo.

Il comune è inoltre dotato di una rete di alimentazione per il gas metano che non copre tutto il territorio, come da immagine complessiva di cui al paragrafo che segue.

La rete elettrica di media tensione copre tutto il territorio comunale.

### *Rifiuti*

Secondo i dati riferiti al 2016 e riportati dal CEC- ex Azienda Cuneese Smaltimento Rifiuti di cui Caraglio fa parte, la percentuale di raccolta differenziata (RD) sta continuando ad aumentare, superando sia la media regionale che quella provinciale. Il dato riferito al 2016 è di 1.757 t, con una percentuale di 68,8%, con una media di 258 kg/ab/anno, contro il 58,7% della provincia di Cuneo e il 55,2% della regione Piemonte, e negli anni successivi sotto riportati la raccolta è ancora migliorata arrivando al 74,8% del 2019.

Va inoltre specificato che il processo di graduale ma costante miglioramento è dovuto soprattutto all'introduzione della raccolta porta a porta; servizio che non riguarda solamente il capoluogo, ma anche tutte le frazioni e le borgate minori.

anno	abitanti	rifiuti totali	rifiuti urbani indifferenziati	rifiuti differenziati	% raccolta differenziata	rifiuti totali/ab	rifiuti urbani ind /ab	rifiuti differenziati /ab
2018	6757	3290035	784667	2505368	76,15	486,9	116,1	370,8
2017	6782	2864399	788844	2075555	72,5	422,4	116,3	306
2020	6801	3118483	732637	2385846	76,51	458,5	107,7	350,8
2019	6801	3289511	828415	2461096	74,82	483,7	121,8	361,9
2020					77,15	Dato in validazione da regione		

### *2.1.7 Reti infrastrutturali (acquedotti, reti irrigazione, reti depurazione acque bianche/nere)*

Caraglio è dotato di un acquedotto interrato di proprietà comunale che si estende su tutto il territorio comunale e di una rete fognaria che interessa il capoluogo a nord del torrente Grana.

### *Rete acquedottistica (dati Acda 2022)*

La rete idrica del comune di Caraglio si sviluppa per c.a 107 km a fronte di una estensione territoriale di circa 42 kmq, ed è costituita da condotte con diametri variabili (dal DN 200 per le tubazioni di distribuzione primaria al DN 50 per le tubazioni di secondarie e di consegna utenza), e con tipologia di materiali impiegata eterogenea, a seconda del periodo di realizzazione e funzione, potendosi ripartire in c.a un 30% in ghisa

sferoidale, 30% in fibrocemento, 20% in polietilene, e 20% in acciaio rivestito. Gli allacciamenti d'utenza sono costituiti, a seconda che siano più o meno recenti, rispettivamente in polietilene o ferro, con pozzetti d'utenza posti prevalentemente in proprietà privata senza chiusura su suolo pubblico.

L'approvvigionamento è garantito da quattro sistemi di adduzione:

- la linea cosiddetta 'intercomunale', una condotta in ghisa del DN 600 che, partendo dalle sorgenti del Bandito a Valdieri, transita adducendo acqua in diversi Comuni, tra cui Caraglio, per poi terminare il suo percorso presso Busca.
- una condotta in fibrocemento DN 150 in arrivo da Fraz. Cavalligi in Valgrana, che adduce al serbatoio V5 S. Agnese
- pozzo P1 Vallera in Via Armando, in quale anche, oltre a fare distribuzione in rete, integra il serbatoio di S. Agnese
- pozzo P2 Pellegrino di Via Bernezzo, anch'esso con funzione mista distribuzione-adduzione.

La quota residuale di apporto è poi fornita da quattro sorgenti in località Roata Bruno, a servizio degli abitati sottostanti. I serbatoi per acqua sono 6, con una capacità compresa tra i 10 mc per quelli a servizio di piccoli abitati, ai 450 mc del serbatoio S. Agnese a servizio del nucleo insediativo principale.

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione in questione non sono delimitate secondo i criteri stabiliti al DPGR 15R/2006, e vale pertanto nel transitorio la delimitazione secondo il criterio geometrico (fascia di rispetto di 200 m).

A fronte di una capacità massima di derivazione, autorizzata e disciplinata da specifiche concessioni rilasciate dall'Ufficio Acque della Provincia di Cuneo, di circa 880.000 m<sup>3</sup>/anno si registrano consumi fatturati pari a 500.000 m<sup>3</sup>/anno con una perdita stimata quindi di circa il 43% ovvero circa 9mc/m per anno.

I consumi rispetto al fatturato si attestano rispetto agli abitanti attuali (6818 ab) pari a 73 mc/ab anno leggermente superiore alle medie provinciali.

#### *Rete fognaria (dati Acda 2022)*

Il sistema fognario comunale quasi totalmente di tipo misto, a servizio delle aree abitate principali, ha un'estensione di 21,9 km e convoglia la totalità dei reflui all'interno della rete fognaria con recapito finale all'impianto di depurazione di Caraglio in via Baldese località Rittanolo. L'aree come appare evidente dai dati degli abitanti serviti e dall'assetto delle linee non copre il territorio ma una porzione contenuta che attiene al capoluogo (3812 ab rispetto alla popolazione di 6818 circa il 56%)

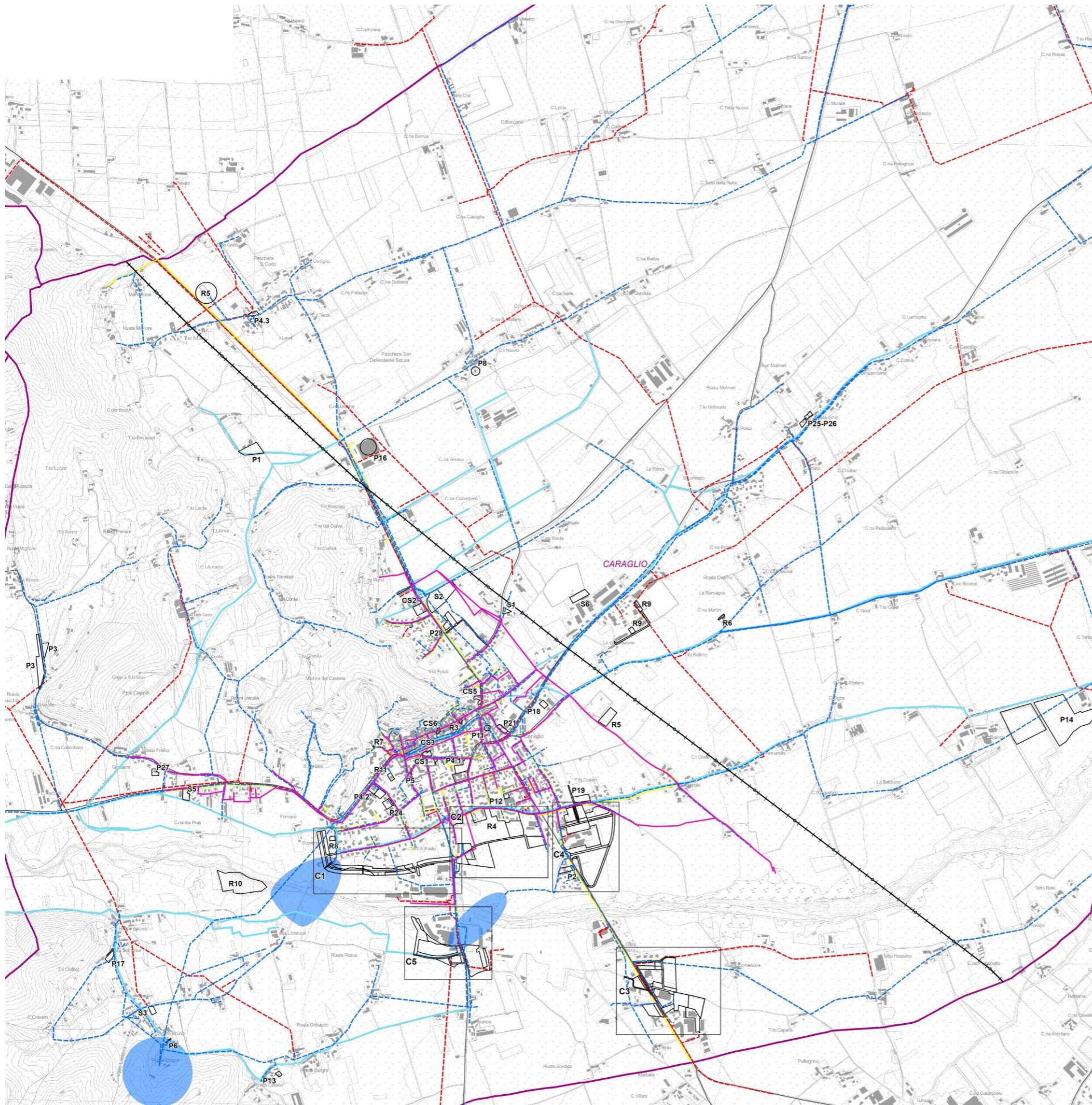
La rete fognaria è costituita da condotte circolari di diverso diametro (da DN 150 mm a DN 400 mm) e materiale (prevalentemente gres, PVC, fibrocemento e PEAD strutturato).

Sul territorio comunale di Caraglio, nell'area dell'impianto di depurazione – a monte dei trattamenti - è ubicato un manufatto scolmatore di piena funzionalmente adeguato a quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 13/90 e s.m.i., con scarico delle portate eccedenti i 5Qm congiunto con quello dell'impianto di depurazione in sponda sinistra del torrente Grana, sul sedime del torrente stesso.

Il depuratore di Caraglio in via Baldese località Rittanolo è stato progettato con una potenzialità di circa 7.000 a.e. (abitanti equivalenti), quindi rispetto agli abitanti attuali servizi dispone ancora di un ampio margine di utilizzo. Attualmente infatti le utenze servite dalla rete fognaria sono stimabili in circa 3.812 abitanti equivalenti, di cui 3.320 a.e. residenti, 100 a.e. abitanti fluttuanti e 392 a.e. abitanti industriali.

Nello specifico l'impianto di depurazione di Caraglio è costituito da un sistema SBR con post-trattamento del sistema tecnologico con fitodepurazione a flusso libero superficiale, che è in grado di garantire un'efficace azione tampone permettendo di bloccare eventuali punte di fango e di migliorare i processi di rimozione dei nutrienti.

Le attività produttive collegate alla rete fognaria pubblica risultano essere due, nello specifico un distributore carburanti con autolavaggio ed una ditta di lavorazione e conservazione di carne di volatili.



**reti infrastrutturali di servizio all'insediamento**

- Fognatura
- Acquedotto
- gas
- Illuminazione
- pozzi e relative aree di rispetto

**reti infrastrutturali di servizio all'agricoltura**

- rete dei canali irrigui

- P1,2...
- CS1,2...
- S1,2...
- R1,2...  modifiche della variante
- riquadri modifiche complesse della variante

Reti infrastrutturali e reti irrigue (elaborazione da dati comunali e dati SIBI Regione Piemonte). con indicazione delle aree di Variante, di nuova previsione (in rosso) di modifica (in blu) di stralcio (in verde)

## 2.2 Vincoli presenti

Ai fini della valutazione da operare rispetto alle tre aree si identificano le aree sensibili del territorio comunale, ovvero sia quelle soggette a vincolo sovraordinato, sia quelle oggetto di specifiche tutele da parte del PRG.

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti vincoli:

- *Beni paesaggistici vincolati ai sensi articolo 142 D.Lgs. 42/04*  
Immobile detto il Palazzasso e parco annesso, chiesa s. Paolo e campanile, chiesa s. Giovanni e campanile, chiesa s. Lorenzo, cappella del castello, mura di cinta medioevali, edificio in via Brofferio, chiesa di s. Francesco- ex convento dei Cappuccini e giardino, setificio- Filatoio Rosso, casa con resti di affreschi del XVI sec. (via palazzo Comunale), casa con affreschi del XV sec. (via Roma 80), palazzo del Fucile o palazzo Marchetti, casa con resti medievali (via Vecchia);  
150 m sponde il torrente Grana e il fosso Martesino (D.Lgs. 42/2004 ex L. 431/85 Galasso);  
Zone gravate da Usi civici;  
Aree boscate ubicate sul territorio comunale in modo sparso, nella zona ad ovest (ex L. 431/85 Galasso).
- *Beni paesaggistici vincolati ai sensi articolo 142 comma 1, lettera m D.Lgs. 42/04*  
Area archeologica: ARCHE0037 Resti di Impianto Termale di età romana e di strutture di epoca tardoantica e medievale.
- *Aree soggette a vincolo Idrogeologico (ai sensi del R.D. 3267/1923)*  
Presente sul territorio comunale, nella parte a nord- ovest del capoluogo e nell'estremo ovest del territorio, verso la montagna.

Sono inoltre presenti le tutele specifiche esercitate dal PRG inerenti

- *Beni culturali ambientali vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77*  
Area del centro storico  
Edifici e ambiti oggetto di riconoscimento da parte del P.R.G. vigente: vedi relazione PRG e tavola del PRG vigente.
- *Aree riconosciute dal PRG vigente di rispetto della viabilità, dei cimiteri e dei pozzi*
- *Aree di tutela in relazione alla pericolosità idrogeologica (Classi IIIa – IIIb) ed al rischio sismico*
- *Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), soggetti a D. Lgs 334/99 e s.m.i. (di cui al precedente capitolo 2.1.5)*

Non sono per contro presenti sul territorio comunale:



- *Beni paesaggistici vincolati ai sensi articoli 136 -157 D.Lgs. 42/04*
- *Aree di tutela ambientale "ex Galassini" (art. 142, 157 del D.Lgs. 42/04; ex art. 1-quinquies L. 431/85, D.M. 1.8.85)*
- *Parchi nazionali o altre aree protette regionali*
- *SIC (Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat") ,ZPS (Zone di Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") , SIR (Siti di importanza regionale)*
- *Non presenti vincoli nel territorio comunale.*




La situazione dei vincoli che interessano le singole aree è descritta sia nelle successive schede di approfondimento come anche nelle schede relative alle singole modifiche di cui alla Relazione illustrativa, cui si fa rimando. La tavola successiva ne fornisce il quadro complessivo territoriale.





Le aree di Variante interessate da vincoli sono una percentuale contenuta delle aree complessive e attengono a:

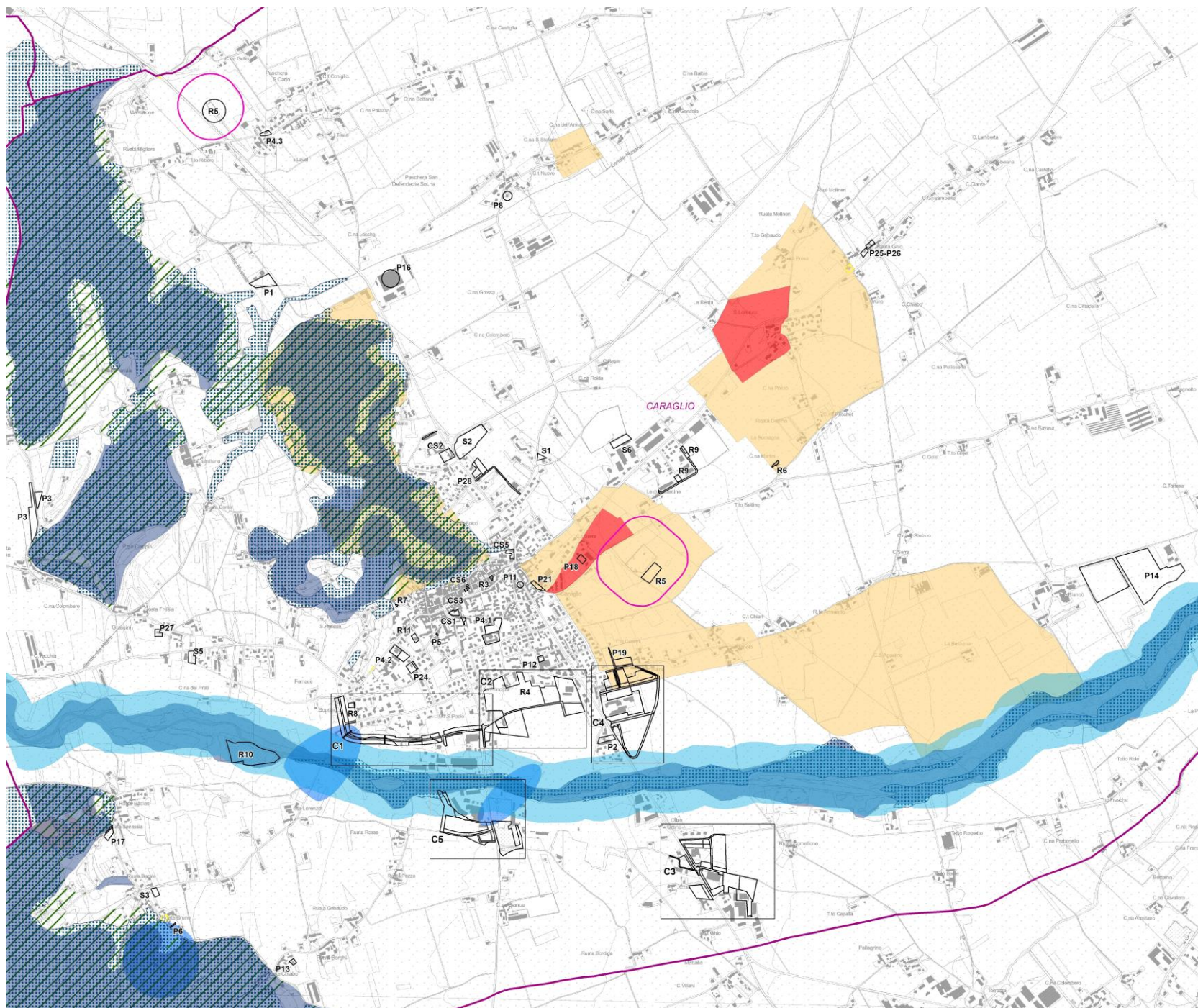
- R5 (ampliamento cimitero), P19 (modifica ad area residenziale di completamento vigente), C4 (aree residenziali di nuovo impianto) che ricadono in area di tutela per l'interesse archeologico FA.A vincolo di PRG
- P15 (riconoscimento di area pertinenziale privata del tessuto consolidato RE) in bene paesaggistico-aree interesse archeologico Dlgs 42/04 art 142 c.2. lett m)
- P19 (modifica ad area residenziale di completamento vigente) C4 (aree residenziali di nuovo impianto) ricadenti in aree di tutela per interesse archeologico
- R10 (riconoscimento di area esistente a servizi privati di uso pubblico), aree di fascia di rispetto in C5, ricadente in bene paesaggistico- Dlgs 42/04 art 142 c.2 lett c) fasce fluviali.
- P6 (ampliamento minimale di area RE), C1 (declassamento viabilità a verde privato), C5 (area produttiva), ricadenti in fasce di rispetti di pozzi e sorgenti.

**Vincoli di legge e tutele del PRG con individuazione delle aree di Variante (fonte elaborazione per la Variante)**

- P1,2...  
 CS1,2...  
 S1,2...  
 R1,2...  modifiche della variante  
 **C1,2...** riquadri modifiche complesse della variante

- vincoli di legge**
-  bene paesaggistico art 142 c.2 lett.c) fasce fluviali
  -  bene paesaggistico art 142 c.2 lett.g) foreste e boschi
  -  vincolo idrogeologico
  -  bene paesaggistico art 142 c.2 lett. h) usi civici
  -  bene paesaggistico art 142 c.2 lett.m) interesse archeologico

- tutele del PRG**
-  fascia di rispetto cimiteriale
  -  aree di tutela idrogeologica classi III della Carta di sintesi
  -  fasce di rispetto dei pozzi e sorgenti
  -  aree di tutela per interesse archeologico F.A.A



### **2.3 Rilevanza del Piano nel quadro dell'integrazione delle considerazioni ambientali**

*(Criteri Allegato I Dlgs4/08:*

- *Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*
- *rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

La Variante non presenta problematiche ambientali di tipo generale occupandosi esclusivamente di situazioni puntuali, e non presenta interazioni di tipo significativo con le cosiddette 'aree sensibili' o con 'componenti ambientali principali', operando sempre nell'ambito di previsioni in essere o nel rispetto delle caratteristiche delle tutele presenti.

Si precisa inoltre che la presente Variante non è relativa a considerazioni generali di carattere ambientale volte a promuovere lo sviluppo sostenibile, ne si occupa di problemi ambientali in termini specifici stante la specificità delle azioni prefigurate.

Essa non ha rilevanza nell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale, non intervenendo con modifiche che vertano su tali argomenti rispetto alle norme già vigenti nel PRG, che già prevedono specifiche indicazioni in ordine alla tutela ambientale che non vengono modificate. Il rispetto della normativa comunitaria, recepita a livello nazionale e regionale, in materia di contenimento energetico è ovviamente obbligatoria, e non rappresenta quindi una specifica della presente relazione di verifica e neppure un'indicazione della Variante.



### 3. CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE E DEGLI IMPATTI DEL PIANO

(Criteri Allegato I Dlgs4/08: Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: • probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti; • carattere cumulativo degli impatti; • natura transfrontaliera degli impatti; • rischi per la salute umana o per l'ambiente -ad es. in caso di incidenti; • entità ed estensione nello spazio degli impatti - area geografica e popolazione potenzialmente interessate; • valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;• impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.)

#### 3.1 Valutazione delle aree interessate dalla Variante

Le trasformazioni previste dalla Variante e compatibili con la vigente normativa del Piano, conducono ad effetti più o meno sostanziali, in quanto duraturi e irreversibili, sulla sensibilità, resilienza e funzionalità delle componenti naturali. Contestualmente vengono individuate le misure che la Variante assume in alcune specifiche situazioni per compensare e/o mitigare gli impatti e migliorare le prestazioni ambientali.

Nella formulazione delle valutazioni e delle misure di mitigazione, i riferimenti metodologici e normativi sono stati i seguenti:

- per la valutazione delle misure in generale : Regione Piemonte - DGR 21-892/2015 Valutazione ambientale strategica –contenuti del rapporto ambientale per la pianificazione locale;
- per la componente rifiuti: Criteri regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani DGR 32-13426;
- per la componente inquinamento luminoso : Linee Guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico LR31/2000;
- per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia e Buone pratiche per la pianificazione locale-Regione Piemonte.
- ISPRA –Indicazioni operative a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS - 2015;

Come si è anticipato al capitolo 1.1.1. si sono operate le seguenti considerazioni in merito alle modifiche proposte dalla Variante:

- 1) le modifiche del **tipo S** - richieste di stralcio di aree edificabili, e le modifiche di **tipo P** che prevedono riduzioni, confermando lo stato dei luoghi con eliminazione di tutte le previsioni di nuove trasformazioni non producono impatti e/o ricadute, quindi **non sono oggetto di ulteriori approfondimenti con scheda di valutazione**.
- 2) le modifiche di **tipo P** che prevedono l'inserimento di *nuove aree* ovvero le modifiche **P1, P17** e quelle di **tipo C**, modifiche complesse, con completamenti dei tessuti, **richiedono approfondimenti specifici, mediante con scheda di valutazione**, prevendo ricadute in termini di impatti, quindi verranno approfondite nel successivo capitolo 3 (evidenziate in verde nella tabella che segue).
- 3) le modifiche del **tipo P** restanti e quelle di **tipo R** che attengono a variazioni normative, modifiche irrilevanti di perfezionamento delle zone, del sistema dei servizi, recepimenti o aggiornamenti cartografici non presuppongono impatti, ma attengono a perfezionamenti dello strumento in vigore o a riconoscimenti dello stato di fatto, quindi **non sono oggetto di ulteriori approfondimenti con scheda di valutazione**. Tali modifiche, talora anche complicate dal punto di vista normativo o di disegno del piano, non cambiano le indicazioni del PRG vigente in termini di destinazioni e di parametri urbanistici e non hanno ricadute ambientali.
- 4) le modifiche di **tipo CS** ovvero la **CS1, CS2, CS3, CS5, CS6** che prevedono trasformazioni del tipo di intervento in Centro storico o in aree di tutela storico-culturale sono **oggetto di valutazione specifica in scheda unica**.

Le 'schede di valutazione' che seguono, relative alle aree oggetto di verifica di dettaglio sono organizzate evidenziando i seguenti aspetti:

-*situazione area variante* : localizzazione, situazione PRG vigente, situazione PRG in Variante,

-*caratteristiche dell'area per componenti*: in relazione alla connotazione dell'area ed allo stato delle diverse componenti presenti ( acqua, aria, biodiversità, insediamento e viabilità, paesaggio, reti infrastrutturali, rumore, rifiuti, elettromagnetismo ed inquinamento luminoso).

-*valutazione impatti*: individuazione degli effetti dei fattori inquinanti, dei possibili disturbi indotti o dei rischi di alterazione e di perdita delle risorse, quali habitat, fauna e vegetazione; con la valutazione dell'intensità dell'impatto in funzione della sensibilità delle componenti su cui ricade ovvero :

- (+) positivi
- (-) negativi
- (=) irrilevanti o indifferenti

-*tipologia impatto* ovvero:

effetti diretti o indiretti  
effetti certi o probabili  
effetti a breve o a lungo termine  
effetti singoli o cumulativi  
effetti reversibili (temporanei) o irreversibili (permanenti)

*-definizione delle eventuali misure di mitigazione* ritenute più opportune evidenziate in **rosso** quelle integrative rispetto alla normativa di PRG

*-recepimento in normativa di PRG* delle misure con discipline prescrittive o di indirizzo per gli interventi.

In funzione di quanto sopra le schede di dettaglio sono le seguenti:

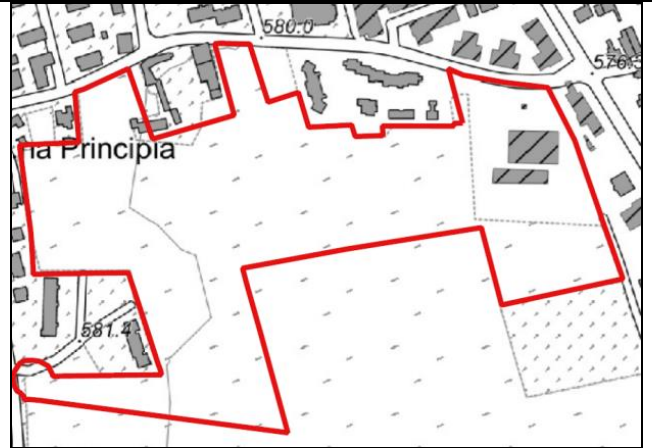
- C2- area complessa relativa all' espansione sud del concentrico, in corso di attuazione
- C3 – area complessa relativa all'ambito produttivo sud-orientale lungo la SP422
- C4 – area complessa relativa all'ambito produttivo ed alle aree residenziali limitrofe a sud del concentrico
- C5- area complessa dell'ambito produttivo di sud-ovest lungo la v. Bernezzo
- P1 : modifica puntuale per ampliamento area turistica
- P17- modifica puntuale per area di completamento presso frazione Vallera Soprana
- CS1, CS2, CS3, CS4, CS5: modifiche puntuali in centro storico e in are di impianto storico.

**MODIFICA C2**

**SITUAZIONE AREE VARIANTE**



Ortofoto Google 2020



Cartografia su base BDRE

Luogo: area posta a sud del concentrico, compresa tra via Bernezzo, via CLN e via Divisione Cuneense.

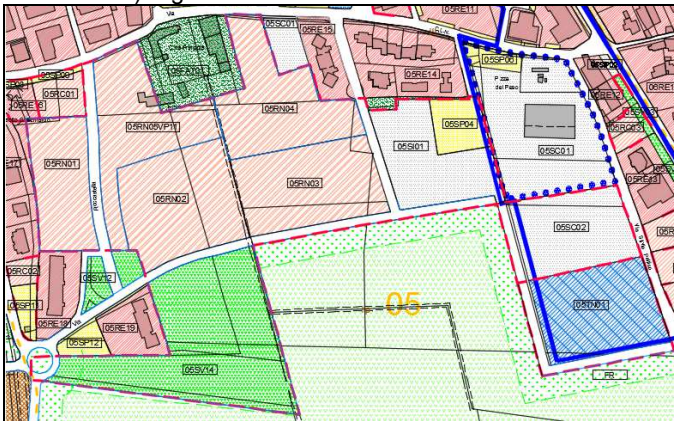
Sintesi: Le modifiche consistono nella eliminazione di un'area per servizi e nel contestuale ampliamento delle aree edificabili del PEC approvato (2021), senza incremento della volumetria complessiva prevista, trasformando l'area attualmente destinata a verde pubblico (05SV14) in area residenziale di nuovo impianto (05RN06vs1).

Superficie complessiva dell'area in trasformazione: 15250mq

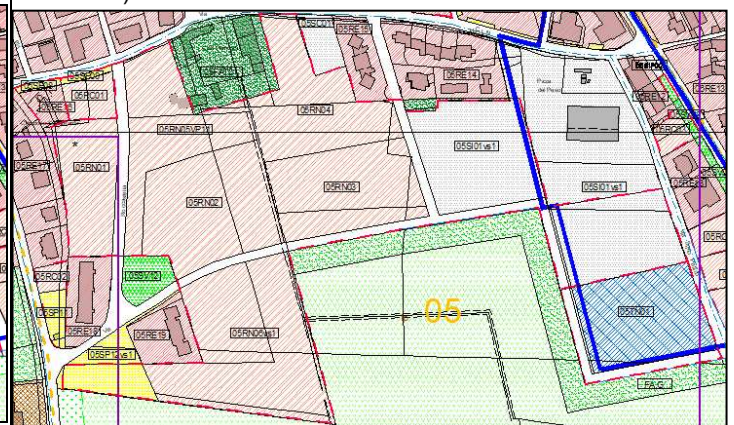
Classificazione PRG vigente: SV spazi pubblici a parco, gioco, sport e SP parcheggi pubblici

Classificazione PRG in Variante: RN residenziale di nuovo impianto

*PRG vigente*  
estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Vigente



*Variante di PRG- proposta per area M*  
estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Variante



*Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica C2' della Relazione illustrativa della Variante, cap.3*

**bilancio modifiche alle aree**

PRG vigente	VS1	Sf-PRG vigente	Sf-VS1	variazioni	NUOVO CSU	ST/ SUE	fabbisogno standard
05SV14sv1	05RN06sv1	-13820	13820	0		assolto vigente	dal SUE
05SP12sv1	05SP12sv1	-1080	2530	1450			
nuovo consumo di suolo (05RN06sv1+05SP12sv1)		16350			<b>16350</b>		

## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

### Insedimento e viabilità

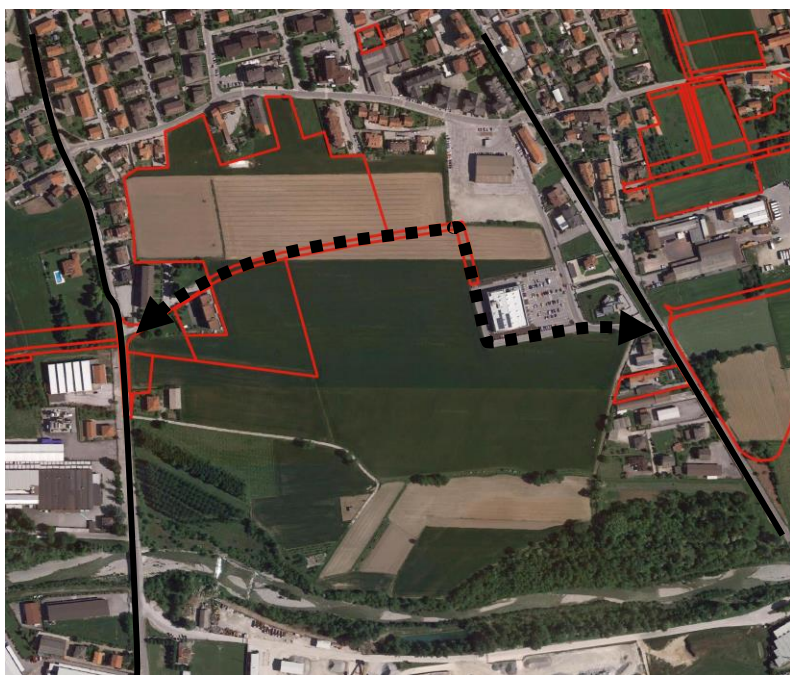
L'area è interessata nel suo complesso da uno strumento attuativo approvato nel 2021 in fase attuativa affreente alla scheda normativa RN12.

La trasformazione dell'area a servizi destinata a verde pubblico (05SV14 per una SF di circa 13820 mq) in area residenziale (rinominata 05RN06vs1) rientrando nel PEC avviene senza incremento della volumetria complessiva prevista, ed è funzionale ad una migliore distribuzione spaziale delle volumetrie ammesse dalla scheda RN12 che regola il SUE. Il recupero delle aree a servizi è stato operato a livello di bilancio complessivo dei servizi per il verde pubblico, che permane positivo, mentre una modesta quota parte viene mantenuta in loco e ridestinata come ampliamento del servizio per il parcheggio 05SP12 (rinominato 05SP12vs1).

Lo strumento in oggetto, ricompreso nel PRG originario, ha avuto una lenta gestazione che è culminata con l'opzione di anticipazione degli standard, effettuata in accordo operatori/comune, opzione che ha consentito al comune di attivare la realizzazione del nuovo plesso scolastico comprensivo, proprio in prossimità delle aree in oggetto localizzato nelle aree oggi occupate da palestra e peso.

Il SUE prevede da sempre il nuovo tracciato viabilistico di cornice a sud delle nuove aree edificabili, in prosecuzione della v. Roccastella, che quindi servirà da viabilità di accesso anche per la nuova area, la quale, stante il mantenimento delle volumetrie già previste, non indurrà aumenti di traffico ulteriori, e contestualmente assolverà al ruolo di asse di drenaggio della viabilità urbana per la parte meridionale del concentrico, collegando la SP10-via Bernezzo ad ovest con la via Divisione Cuneese ad est.

Viene inoltre eliminata la prevista rotonda posta all'estremità ovest dell'area di innesto sulla strada provinciale SP10 (via Bernezzo), in coerenza con la modifica C1 che ha visto l'eliminazione della previsione viabilistica, mantenendo e migliorando quindi l'attuale innesto a raso a servizio di via Roccastella stante la riduzione delle immissioni.



### biodiversità

L'area è localizzata in una zona di transizione tra le aree urbane e le aree agricole a sud dell'abitato, con livelli di connettività scarsi in un territorio sensibilmente influenzato dalla presenza dell'uomo.

Nell'area è assente la vegetazione arborea, arbustiva mentre sono presenti aree a seminativo (vedi immagini). Viene riportato in estratto il riferimento sia alla Rete Biomod che alla rete Fragm di Arpa Piemonte che vede rientrare l'area nelle zone a connettività scarsa e che non presentano interferenze con il corridoio della fascia fluviale del t. Grana.

Al di là dei dati generali che inquadrano e relazionano l'area al suo contesto è necessario definire un limite esterno alle aree con il ruolo di fascia ecotonale tra il bordo meridionale del sistema insediativo del concentrico e le aree agricole che separano lo stesso dalla fascia del Grana, volto a ricostruire e potenziare la connettività agendo sulle componenti minute della rete ecologica del sistema urbano e rurale utilizzando fasce arboree arbustive.

#### Connettività ecologica ARPA

Alta
Medio alta
Media
Scarsa
Molto scarsa
Assente

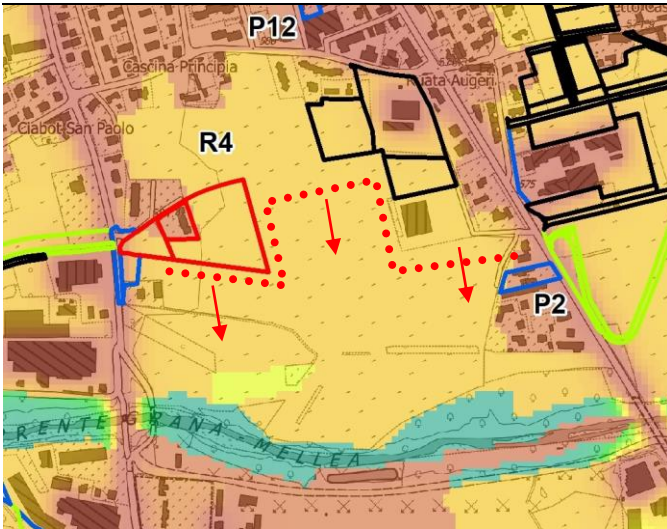


immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Biomod Arpa Piemonte

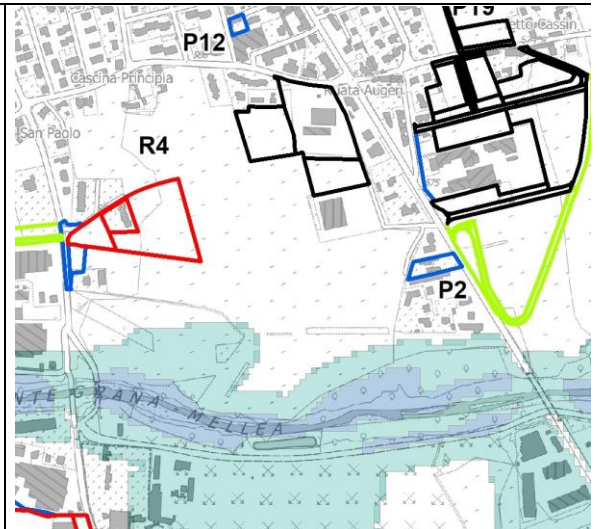
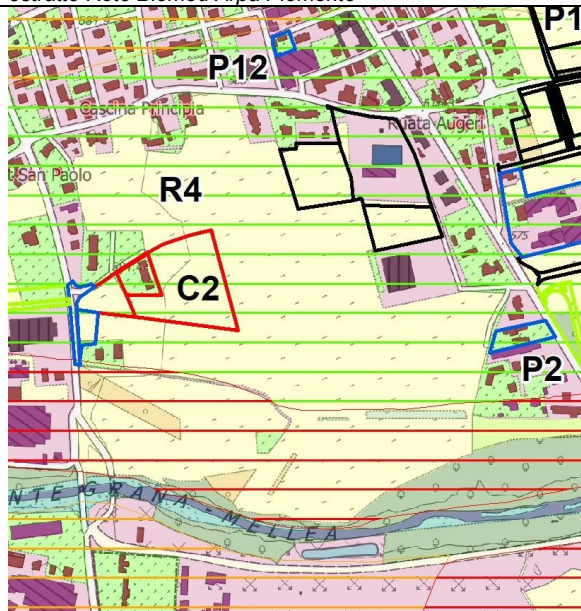
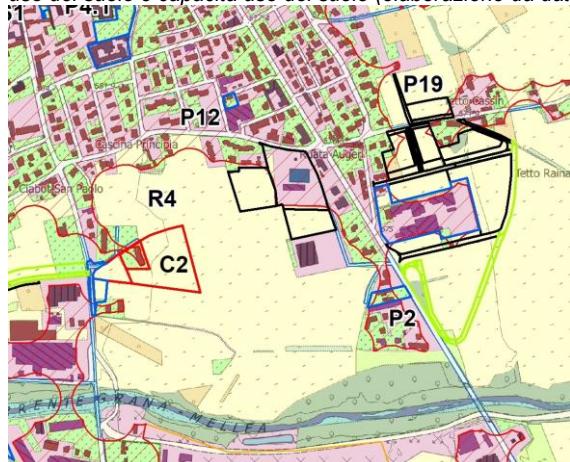


immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Framg Arpa Piemonte



uso del suolo e capacità uso del suolo (elaborazione da dati regionali IPLA)



uso del suolo e consumo di suolo (CSU, CSI, CSR elaborazione da dati regionali) con bordo blu consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), in nero consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI) e in verde le superfici consumate in modo reversibile (CSR).sibile (CSR)

### suolo e sottosuolo

#### uso e consumo del suolo

L'area ricade in classe 3 di capacità di uso dei suoli.

Capacità uso (Regione 2021)

	classe I
	classe II
	classe III
	classe IV

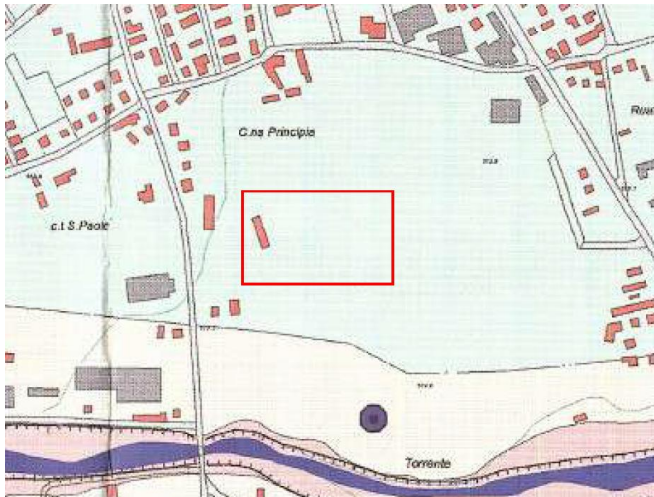
Si rileva comunque anche tenendo conto della classificazione generale, che l'area non rappresenta una porzione significativa del suolo agricolo comunale, stante la prossimità e l'interclusione nel tessuto urbanizzato produttivo. L'uso attuale è, come appare, a seminativo a rotazione.

In merito al consumo di suolo l'area risulta libera, come da immagine.

#### situazione idrogeologica

Area pianeggiante posta a sud del concentrico sull'ampio conoide formato dallo sbocco del T. Grana-Mellea nel fondovalle; è collocata in sponda sinistra del corso d'acqua sulle alluvioni recenti ad esso geneticamente riferibili. Non sono stati osservati elementi geomorfologici di un qualche rilievo e nessun processo disestivo in atto o potenziale interessa il sito.

Gli studi di microzonazione sismica ascrivono il lotto all'unità 1b "Depositi alluvionali medio-recenti del vasto conoide del T. Grana, costituiti da ghiaie e sabbie con ciottoli in matrice sabbioso-siltosa, con locali orizzonti e lenti a grana più fine e discontinui livelli cementati (puddinghe) nelle zone superiori e vicine alla zona pedemontana" caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi fra 360 m/s e 800 m/s (categoria di sottosuolo B). I valori medi delle onde sismiche superficiali di taglio individuati dalle prospezioni geofisiche al tempo effettuate risultano compresi fra 580 m/s e 700 m/s.



L'azzonamento è inserito in Classe Ip che designa le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988. Gli interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui ai DD.MM. 11/03/1988 e 17/01/2018 e s.m.i. Essi, in ogni caso, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

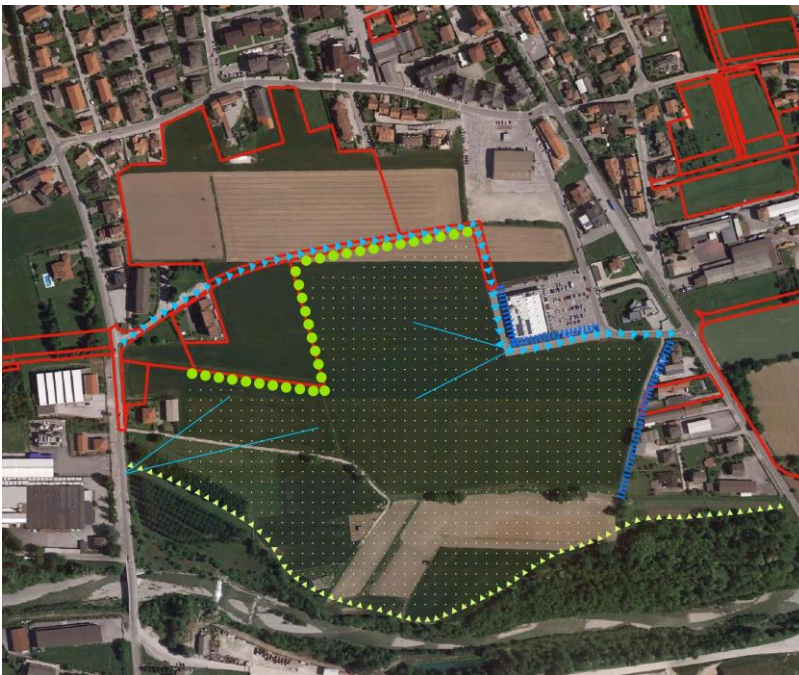
E' necessaria l'ideonea raccolta e corretto smaltimento in apposito recettore (impluvio, canale, fosso) delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabilizzate (tetti e piazzali), mentre non sono necessari condizionamenti agli eventuali locali interrati.

### acqua

L'area non intercetta né si pone in contiguità con il reticolo idrografico maggiore o minore. L'asta fluviale del t. Grana scorre a sud a circa 300 m., ad una quota di qualche metro ribassata.

Il terreno è caratterizzato da depositi caratterizzati da permeabilità, per porosità, da media ad elevata. La soggiacenza della prima falda è stimabile attorno ai 40 m secondo le indicazioni del Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte ("Piezometria dell'acquifero superficiale – linee isopiezometriche).

### elementi di caratterizzazione dell'area

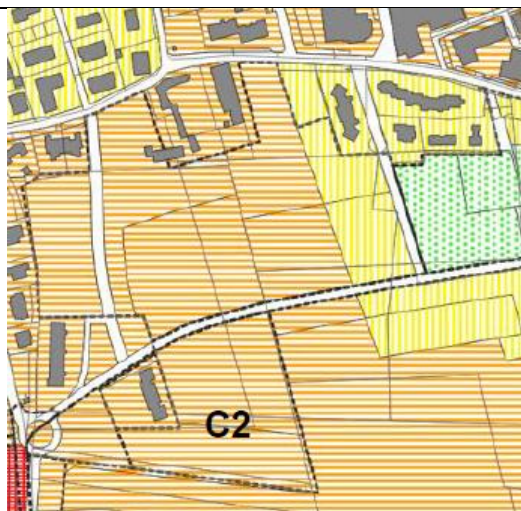


### paesaggio, patrimonio storico-culturale

L'area non ricade in fasce di tutela o vincolo di alcun genere. Il PPR la vede ricadere, (vedi verifiche di coerenza cap 5 relazione illustrativa) in ambiti insediati definiti come m.i.10 insediamenti rurali ovvero in area agricole.

Dal punto di vista strettamente qualitativo e percettivo l'area in variante risulta di fascia al tessuto esistente, che al momento è in fase di completamento ed il cui limite si attesterà lungo la nuova v. Roccastella. Si definisce così un'ampia area interclusa a verde rurale, chiaramente sempre più marginale, il cui ruolo non è più tanto quello produttivo quanto quello paesistico di connessione con la fascia del Grana (area puntinata e limite visibile della fascia arborata del t Grana) e la cui visibilità è determinante dalla v. Bernezzo e dalla futura nuova v. Roccastella (vedi con visuali). La qualità della via come asse di bordo risulta un elemento determinante rispetto alla parte sud del concentrico.

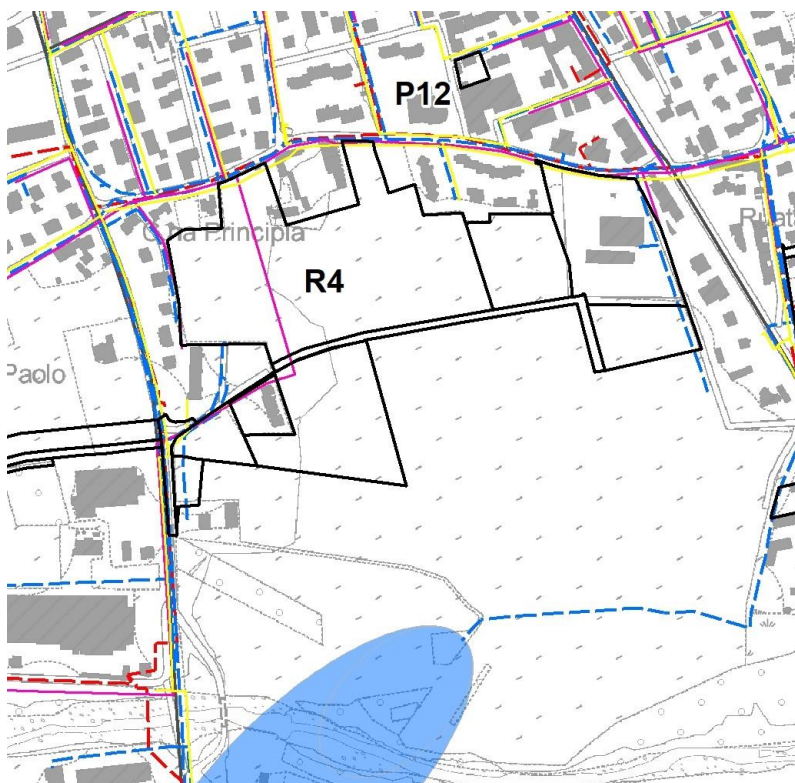
Sono fronti deboli che richiedono una qualificazione il retro sud/ovest del sito commerciale lungo l v. Pellico ed il fronte urbano lungo formato dai retri della v. Divisione cuneese entrambi oggi poco o nulla visibili.



Estratto piano di classificazione acustica

**rumore**

La Zonizzazione Acustica del comune prevede per l'area considerata la classe III "aree di tipo misto", aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Tale classificazione risulta compatibile con al trasformazione della Variante.



**strutture**

calizzata in una zona in cui sono presenti sia strutture di servizio alla residenza (fognatura, elettrica) . Dovrà essere prolungata la rete pubblica e del metano lungo la v.

Reti dei sottoservizi (in rosa rete fognaria, in blu acqua potabile, in rosso reti elettricità, in giallo rete metano)

**Per le componenti aria, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

<b>Presenza di vincoli</b>	Non sono presenti vincoli
----------------------------	---------------------------

## VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
biodiversità	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p> <p>Le aree dell'immediato contesto sono in parte urbanizzate. Gli impatti sulla biodiversità, nonostante l'affaccio sud su area agricola, sono molto contenuti.</p> <p>La salvaguardia delle componenti minute delle connessioni ecologiche può essere assicurata dalle misure già presenti in normativa e da misure aggiuntive.</p>	<p>Si prevedono due misure aggiuntive che integrano quanto <u>in vigore</u> con l'articolo 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo</i> del PRG vigente che prevede:</p> <p>.....</p> <p>2. <i>Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.</i></p> <p>3. <i>Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto D del seguente art. 21.</i></p> <p>4. <i>Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:</i></p> <p>.....</p> <p>4.2 <i>eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;</i></p> <p>4.3 <i>eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;</i></p> <p>4.4 <i>costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere</i></p> <p>4.5 <i>idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;</i></p> <p>4.6 <i>effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;</i></p> <p>.....</p> <p>4.7 <i>impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;</i></p> <p>4.9 <i>alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;</i></p> <p>4.10 <i>danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;</i></p> <p>4.11 <i>abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;</i></p> <p>4.12 <i>asportare la cortica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;</i></p> <p>4.13 <i>l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.</i></p>



Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano
		<p>-misure aggiuntive di compensazione e mitigazione specifica legata alla perdita dell'area a verde ed alla formazione di una fascia ecotonale di passaggio dall'urbano all'agricolo, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fascia di mitigazione ecotonale arboreo-arbustiva lungo i limiti sud ed est dell'area di profondità non inferiore ai m.10, con densità arborea pari a 1albero/50 mq su progetto di specifica professionalità, nel rispetto delle indicazioni dell'art 45,</li> <li>• compensazioni ambientali nella misura del 100% della SF da realizzare mediante formazione di fasce filtro arbustive e boscate in corrispondenza dell'area FAG posta a sud della viabilità del SUE e/o habitat fluviali con recupero e qualificazione delle aree necessarie all'interno delle 'aree di reperimento per le compensazioni' poste lungo il t. Grana, fino alla concorrenza della superficie richiesta, anche con soluzioni discontinue, sempre su progetto di specifica professionalità, ed in concerto con le eventuali esigenze di fruizione concordate con l'amministrazione. Tali aree sono da definire attraverso il SUE e da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in quota parte in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale</li> </ul>
Suolo/ sottosuolo	<p><b>-impermeabilizzazione dei suoli (=)</b></p> <p><i>indiretto certo a breve termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli impatti, sono generati dal consumo di suolo agricolo e dall'impermeabilizzazione dei suoli connessa alla nuova edificazione residenziale ed alla formazione dell'area a parcheggio</p>	<p>Sono le previste le</p> <p>-misure di mitigazione di tipo generale di cui all'art 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo, in vigore,</i></p> <p>-prescrizioni geologiche dell'art 18 – Prescrizioni geologico-tecniche accompagnate dalla specifica scheda integrativa della Relazione geologico tecnica integrativa VS1 per le aree di nuova espansione urbanistica di cui all'allegato della Variante.</p> <p>- applicazione dell'art.33 comma 4.4, come richiamato dall'art 45, di cui al punto seguente, già in vigore :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>il 10% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità) in ragione comunque delle necessità e funzionalità di movimentazione merci e logistica. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;</i></li> <li>- <i>la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo ( erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).</i></li> </ul> </li> </ul> <p>--misura di mitigazione specifica legata all'impossibilità di creare nuovi accessi dalla viabilità:</p> <p>-accessibilità veicolare dalla nuova viabilità a nord e dall'area a servizi ad est, con contenimento della viabilità interna entro il 10% della SF, E' valutata come adeguata la misura aggiuntiva e compensativa di cui al punto precedente, biodiversità, anche in ordine alla componente suolo.</p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
acqua	<p><b>consumo complessivo della risorsa acqua (-)</b></p> <p><i>indiretto probabile a lungo termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono generati dalla dimensione del completamento nel quadro del contesto urbano in cui ricade</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risparmio ed approvvigionamento idrico</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;</li> <li>- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;</li> <li>- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 142/2006;</li> <li>- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;</li> <li>- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.</li> </ul> </li> </ul>
aria	<p><b>emissioni inquinanti in atmosfera da riscaldamento (=)</b></p> <p><i>indiretto probabile a lungo termine cumulativo reversibile</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono generati dall'aumento di superficie produttiva .</p>	<p>Sono valutate come adeguate le misure di mitigazione in vigore che attengono al contenimento dei consumi energetici e conseguente contenimento delle emissioni con applicazione delle misure generali di cui al comma U dell'art 21 Caratteristiche edilizie del PRG, <u>in vigore</u>, oltrechè delle normative di legge sovraordinate, che recitano:</p> <p><i>U. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.</i></p> <p><i>U1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.</i></p> <p>misura di mitigazione integrativa e di adattamento al cambiamento climatico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-copertura del 100% del fabbisogno energetico complessivo mediante FER</li> <li>-fonti energetiche rinnovabili.</li> </ul>
insediamento e paesaggio	<p><b>-qualità dei fronti urbani in relazione al sistema rurale esterno(-)</b></p> <p><i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i></p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <p><b>Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</li> <li>- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</li> <li>- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</li> <li>- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</li> </ul> <p>misura di mitigazione integrativa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-numero piani f.t. 2,</li> <li>-organizzazione dei volumi edilizi orientata al massimo compattamento, con utilizzo di volumi semplici e scarsamente articolati,</li> <li>-rispetto delle prescrizioni di cui all'art .45 delle NTA,</li> </ul>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
reti infrastrutturali	<b>- produzione di reflui</b> <b>-consumi acqua potabile</b> Non si prevedono nuovi impatti	In ragione del fatto che le previsioni restano invariate in termini di volumetria ammessa, non cresce la popolazione insediabile già valutata nelle previsioni in essere. Sono quindi valutate come adeguate le misure di cui al punto precedente, suolo e sottosuolo. L'area dovrà essere allacciata alla rete esistente come da norme di PRG vigenti. Si aggiunge che il sistema depurativo attuale non presenta comunque problematiche disponendo di un'ampia capacità residua.
inquinamento luminoso	<b>- impatto sui livelli di luce notturni (-)</b> diretti incerti a breve termine singoli reversibili Gli eventuali impatti sono legati ai sistemi di illuminazione notturna e di sicurezza e hanno ripercussioni sulla fauna e sull'avifauna	Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC: <b>Contenimento delle forme di inquinamento luminoso dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</b>
rumore	<u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u>	Valgono in ogni caso le norme relative alla classificazione acustica della classe III-aree miste e le misure generali di cui alla normativa del Regolamento Acustico comunale variante n. 1 del 24/02/2014, <u>tutte vigenti.</u>
rifiuti	<b>-maggiore produzione di rifiuti</b> Non si prevedono nuovi impatti	In ragione del fatto che le previsioni restano invariate in termini di volumetria ammessa, non cresce la popolazione insediabile già valutata nelle previsioni in essere. Gli impatti potranno essere gestiti esclusivamente in termini misure di funzionalità e compatibilità del ciclo dei rifiuti in relazione al sistema insediativo. Ciò avviene con applicazione delle misure generali regolamentari e con quelle di PRG riportate al <b>Art. 21 - Caratteristiche edilizie punto O recinzioni, tutte vigenti.</b>

## SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

La proposta normativa prevede quindi la modifica normativa della scheda RN12 e l'Art. 29 - Norme per le aree residenziali RN di Nuovo Impianto (aggiornamento tabella). Alla scheda RN12 viene quindi aggiunto quanto segue:

*All'interno delle aree 05RN01/05, la quantità edilizia pubblica, di tipo agevolata e sovvenzionata di cui alla L. 865/71, è prevista nel 15% del volume realizzabile con il P.E.C...*

*Aree a normativa particolare:*

*-possibilità di cessione anticipata e slegata dalla presentazione del PEC, della porzione in proprietà delle aree dei servizi 05SI01, 05SP04 e 05SC02 per la formazione del nuovo plesso scolastico nella misura di ~~46235~~ **16.394** mq (di cui al f.34 m.431,435,437 e 438), da dismettere nei tempi definiti dalla Convenzione apposita, e da considerare quale anticipazione in acconto rispetto agli standard dovuti in funzione della volumetria prevista,*

*-capacità edificatoria dell'area di cessione per la scuola da considerare eccedente rispetto ai volumi assentiti dalla presente scheda RN12 e stimata ai sensi dell'art.31 per le destinazioni previste*

*-prescrizioni specifiche per l'area 05RN06vs1:*

*-numero piani f.t. 2,*

*-organizzazione dei volumi edilizi orientata al massimo compattamento, con utilizzo di volumi semplici e scarsamente articolati,*

*-accessibilità veicolare dalla nuova viabilità a nord e dall'area a servizi ad est, con contenimento della viabilità interna entro il 10% della SF,*

*-rispetto delle prescrizioni di cui all'art .45 delle NTA,*

*-formazione di fascia di mitigazione ecotonale arboreo-arbustiva lungo i limiti sud ed est dell'area di profondità non inferiore ai m.10, con densità arborea pari a 1albero/50 mq su progetto di specifica professionalità, nel rispetto delle indicazioni dell'art 45,*

*-compensazioni ambientali nella misura del 100% della SF da realizzare mediante formazione di fasce filtro arbustive e boscate in corrispondenza dell'area FAG posta a sud della viabilità del SUE e/o habitat fluviali con recupero e qualificazione delle aree necessarie all'interno delle 'aree di reperimento per le compensazioni' poste lungo il t. Grana, fino alla concorrenza della superficie richiesta, anche con soluzioni discontinue, sempre su progetto di specifica professionalità, ed in concerto con le eventuali esigenze di fruizione concordate con l'amministrazione. Tali aree sono da definire attraverso il SUE e da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in quota parte in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.*

*-copertura del 100% del fabbisogno energetico complessivo mediante FER -fonti energetiche rinnovabili.*

## IMMAGINI AREA VARIANTE

Viste dell'area dalla viabilità



vista da ovest dal fondo della via Roccastella



Vista da nord dalla via CLN



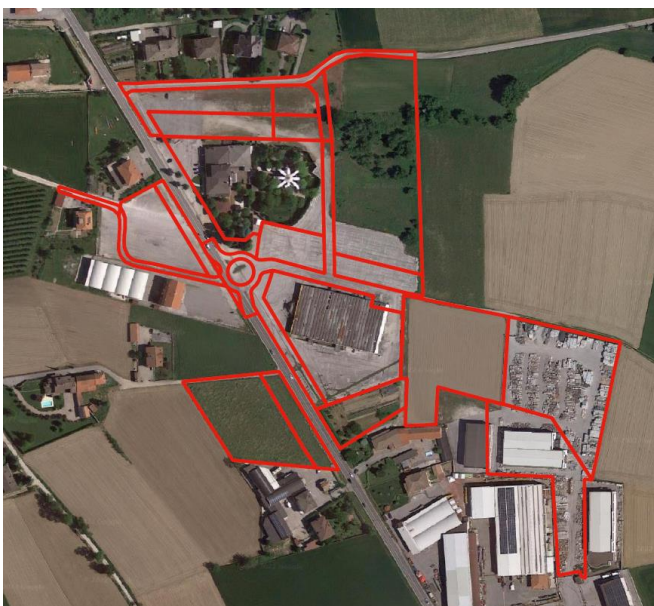
Vista da est dalla v. Pellico



Vista da ovest dalla v. Bernezzo

## MODIFICA C3

### SITUAZIONE AREE VARIANTE



Ortofoto Google 2020

Luogo: area posta a sud del concentrico, a lato della via Divisione Cuneense.



Cartografia su base BDTR

Sintesi: La modifica attuale introduce una profonda riarticolazione dell'area produttiva, in particolare rispetto alla viabilità, riducendo ulteriormente e riorganizzando le aree produttive PN e terziaria TA

Superficie complessiva dell'area in trasformazione: 70200mq

Classificazione PRG vigente: SA funzionali agli insediamenti produttivi e terziari, aree produttive artigianali ed industriali PE esistenti, aree produttive artigianali ed industriali PC di riordino e di completamento, aree produttive artigianali ed industriali PN di nuovo impianto, aree produttive agricole HI, aree funzionali ambientali FA.G per giardini o verde privato, aree funzionali di rispetto: FR.V per viabilità

Classificazione PRG in Variante: stesse aree

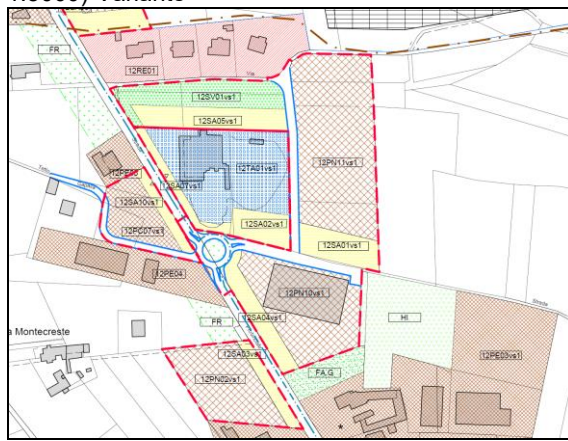
#### PRG vigente

estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Vigente



#### Variante di PRG- proposta per area M

estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Variante



*Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica C3' della Relazione illustrativa della Variante, cap.3*

## bilancio modifiche alle aree

PRG vigente	VS1	Sf-PRG vigente	Sf-VS1	variazioni	NUOVO CSU	ST/SUE	fabbisogno standard
12PN10/12PN06	12PN11vs1/12PN10vs1	-27830	19900	-7930		32670	6534
12SA01,12SA05,12SA07,12SA02	12SA04vs1, 12SA01vs1, 12SA05vs1, 12SV01vs1	-13225	8720	-4505			8720>6534
strade		-2970	4050	1080			
H	HI,	-2240	6800	4560			
FAG		-830	2150	1320			
	12PE03vs1	0	7300	7300			
12TA01/12Sa07	12TA01vs1	-11100	8200	-2900		11020	2187
	12SA02vs1/12SA07vs1	-760	2820	2060			2820>2187
	strada	0	0	0			
12PC07VP11	12PC07vs1	-2370	2670	300		2670	267
12PE03	12PC07vs1	-670	670	0			900>267
12SA10	12SA10vs1	-1010	900	-110			
strada	strada	-160	590	430			
H	H	0	80	80			
12PN01	12PN02vs1	-4300	4600	0		5990	1198
12SA03	12SA03vs1	-1450	1390	-60			1390>1198
nuovo consumo di suolo (12PN11sv1+12PN02vs1+12SA03sv1)		18120				<b>18120</b>	

## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

### Insedimento e viabilità

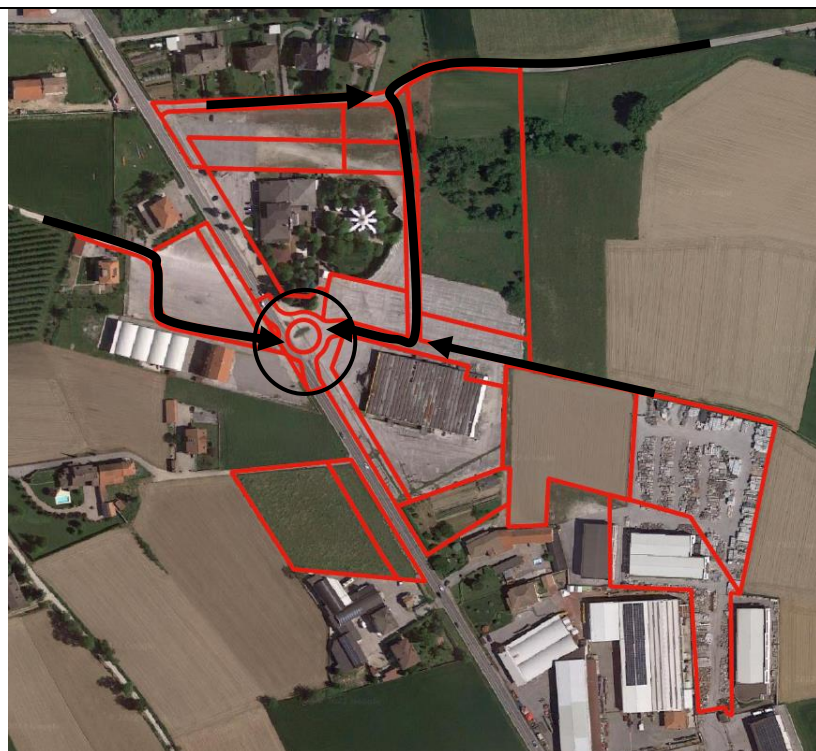
La modifica attiene ad un'area già più volte perfezionata nel corso degli ultimi anni in ragione sia del progressivo ridursi delle esigenze di aree produttive nella misura prevista dal PRG originario (le aree previste e già progressivamente ridotte attecchivano ad un PIP di circa 18 ha ed ad altri completamenti accessori), sia dalle difficoltà connesse al frazionamento del regime proprietario che hanno da sempre reso difficile trovare un punto di equilibrio tra le contrastanti esigenze e quindi procedere al recupero ed alla qualificazione dell'insediamento posto lungo il tratto di SP 422 compreso tra la rotonda di Bernezzo ed il ponte sul t. Grana.

La modifica attuale introduce una profonda riarticolazione dell'area produttiva, a cominciare dalla relativa viabilità, che riorganizza e semplifica il sistema dei relativi accessi su via Divisione Cuneense (SP23) tramite il riposizionamento della relativa rotatoria (traslata verso nord-ovest rispetto alla previsione attuale) sulla quale viene fatto confluire anche l'accesso di strada vicinale Tetto Capalla.

Conseguentemente viene riorganizzato il sistema dei servizi dell'intero ambito produttivo, oltre all'introduzione di un'area per servizi pubblici (12SV01vs1) destinata a verde (forestazione urbana) con funzione di fascia cuscinetto tra la l'ambito produttivo e l'area residenziale posta immediatamente a nord.

Per quanto riguarda le aree produttive di nuovo impianto e di completamento, viene anche ridefinita l'articolazione delle aree assoggettate a SUE in modo da favorirne le relative condizioni di attuabilità, stralciandone invece una porzione che, su richiesta degli interessati, viene retrocessa a destinazione agricola inedificabile di riserva (HI). In generale il perimetro esterno del comparto produttivo viene ulteriormente ridotto, riconoscendo le aree esistenti e concentrando lo sviluppo nel solo SUE legato alle aree 12PN11sv1/12PN10sv1.

Contestualmente viene ripermetrata l'area a destinazione terziaria (12TA01vs1) al fine dotare di servizi adeguati e migliorare radicalmente l'accessibilità all'attuale struttura (discoteca), riducendo sia le situazioni di conflitto acustico verso la residenza posta a nord, che la pericolosità dell'accesso veicolare diretto in SP422. si prevede infatti una viabilità interna rispetto alla SP422, praticamente tutta su sedimi esistenti (v. Tetto Capalla e v. Prata) che consente di avere accesso in condizioni di sicurezza alla SP422 sia in destra che in sinistra, operando anche con un sistema di sensi unici.



### biodiversità

L'area è localizzata in una zona completamente urbanizzata ancorchè esterna al concentrato, ove molti degli spazi liberi sono stati da tempo trasformati con pavimentazioni funzionali alla sosta dei veicoli privati o più spesso dei mezzi pesanti a servizio delle attività (vedi foto aerea). La parte a nord, confinante con il vasto sistema destinato alle attività estrattive, ma solo in minima parte compromesso, esteso lungo la fascia del Grana, è occupata da un piccolo insediamento residenziale isolato.

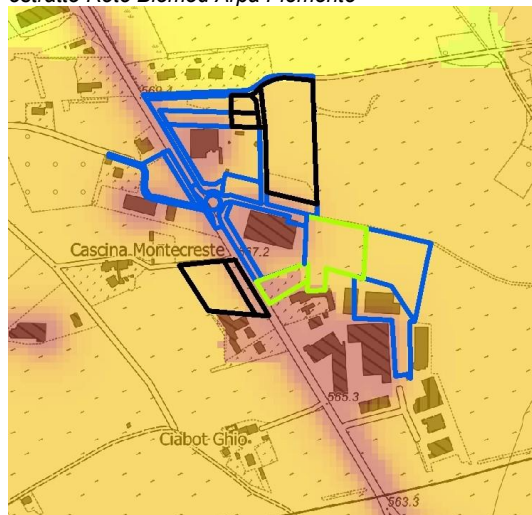
Nell'area è presente una modesta dotazione vegetazionale ovviamente solo nelle parti libere (parte a nord).

Le aree interessate dalla variante occupano in via prioritaria gli spazi già compromessi con le due eccezioni che attengono all'area di nord-est e di sudovest, entrambe ricadenti nelle aree a connettività da scarsa a molto scarsa.

#### Connettività ecologica ARPA

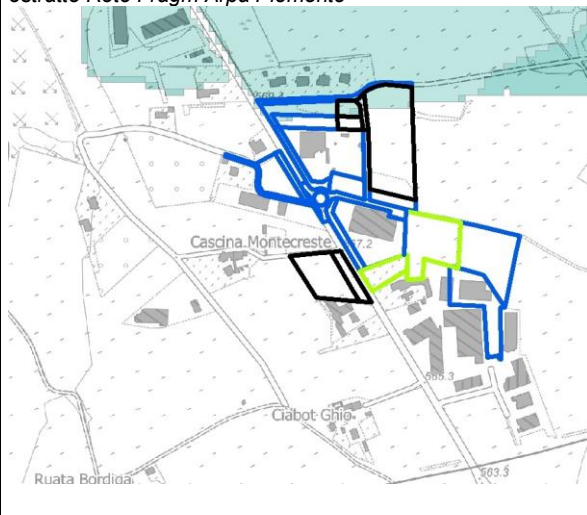
- Alta
- Medio alta
- Media
- Scarsa
- Molto scarsa
- Assente

immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Biomod Arpa Piemonte



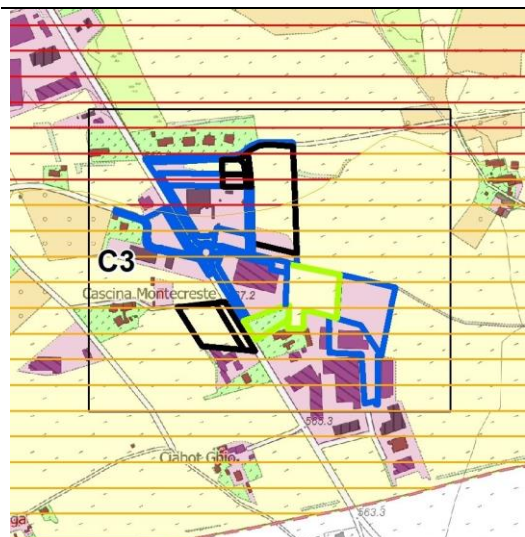
uso del suolo e capacità uso del suolo (elaborazione da dati regionali IPLA)

immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Framm Arpa Piemonte



suolo e sottosuolo





#### uso e consumo del suolo

L'area ricade prevalentemente in classe 2 di capacità di uso dei suoli, con l'eccezione della parte più a nord che ricade in classe 1.

Capacità uso (Regione 2021)



L'immagine a lato evidenzia in rosso il limite delle aree individuate come suoli urbanizzati dall'analisi regionale al 2015, mentre il fondo grigio riporta l'uso attuale. I rigati rosa indicano quindi le aree libere che vengono messe in gioco dalla Variante, mentre il rigato verde evidenzia le aree in cui le previsioni trasformatrici vigenti vengono eliminate.

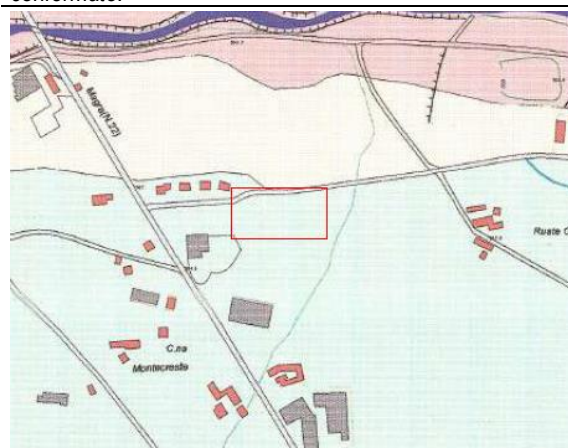
La Variante nel ridurre le aree attualmente classificate opera un accorpamento nei limiti del possibile operando in continuità con i tessuti già compromessi.

#### situazione idrogeologica

Area pianeggiante localizzata in sponda destra del Torrente Grana-Mellea, a sud di Via Prata, nella piana alluvionale riferibile geneticamente al citato corso d'acqua. Non sono stati osservati elementi geomorfologici di un qualche rilievo; nessun processo dissestivo in atto o potenziale interessa il sito.



consumo di suolo (CSU, CSI, CSR elaborazione da dati regionali) con bordo rosso consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) da superficie infrastrutturata (CSI) e in tratteggio verde le superfici declassate ad agricolo e in tratteggio rosa le superfici già classificate che vengono confermate.



Gli studi di microzonazione sismica effettuati nel 2005 in occasione della revisione dello strumento urbanistico comunale, ascrivono il lotto all'unità 1b "Depositi alluvionali medio-recenti del vasto conoide del T. Grana, costituiti da ghiaie e sabbie con ciottoli in matrice sabbioso-siltosa, con locali orizzonti e lenti a grana più fine e discontinui livelli cementati (puddinghe) nelle zone superiori e vicine alla zona pedemontana " caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi fra 360 m/s e 800 m/s (categoria di sottosuolo B). I valori medi delle onde sismiche superficiali di taglio individuati dalle prospezioni geofisiche al tempo effettuate risultano compresi fra 580 m/s e 700 m/s ..

Il lotto in variante è ascritto ad una classe di pericolosità bassa o nulla, dove gli interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui ai DD.MM. 11/03/1988 e 17/01/2018 e s.m.i.

Gli interventi in progetto, in ogni caso, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Si raccomanda idonea raccolta e corretto smaltimento in apposito recettore (impluvio, canale, fosso) delle acque meteoriche ricadenti sulle

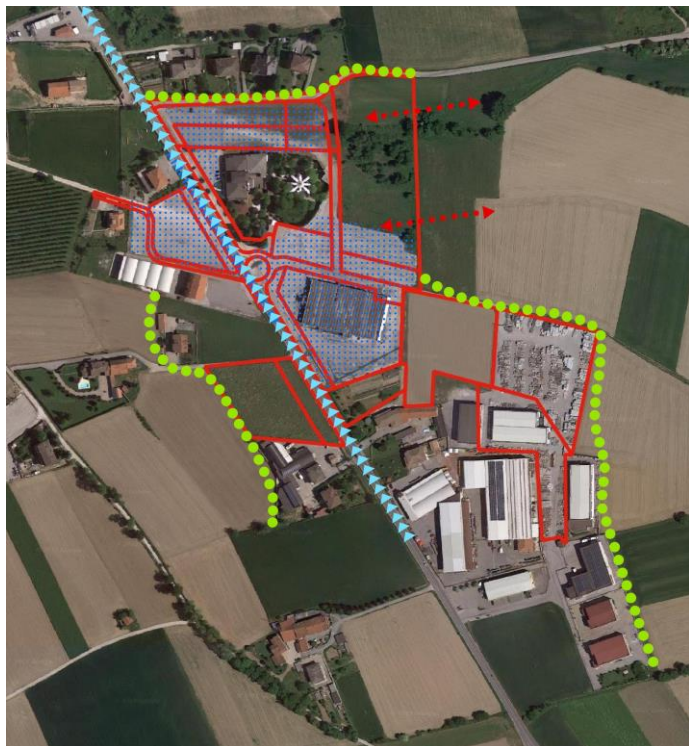
superfici impermeabilizzate (tetti e piazzali).  
Nessun condizionamento agli eventuali locali interrati

## Acqua

L'area non intercetta né si pone in contiguità con il reticolo idrografico maggiore o minore. L'asta fluviale del t. Grana scorre a nord a circa 300 m., ad una quota di qualche metro ribassata.

Il terreno è caratterizzato da depositi caratterizzati da permeabilità, per porosità, da media ad elevata. La soggiacenza della prima falda è stimabile attorno ai 35 m secondo le indicazioni del Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte ("Piezometria dell'acquifero superficiale – linee isopiezometriche).

elementi di caratterizzazione dell'area



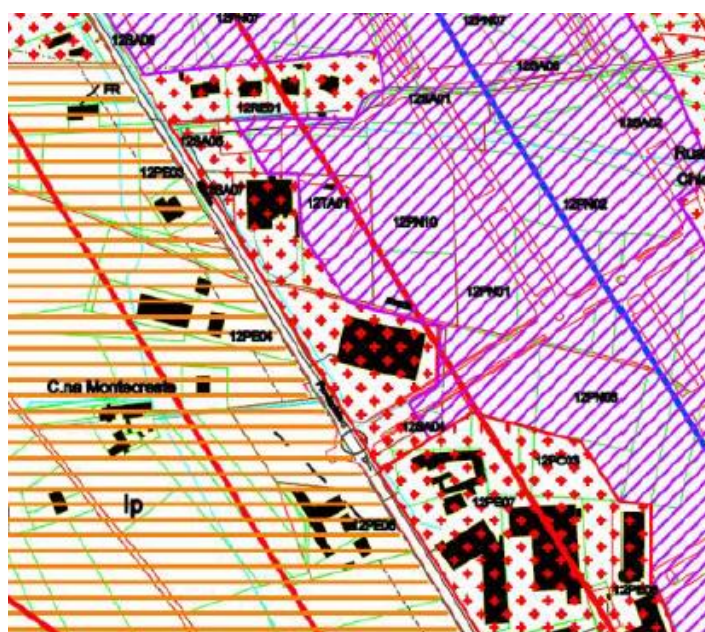
## paesaggio, patrimonio storico-culturale

L'area non ricade in fasce di tutela o vincolo di alcun genere. Il PPR la vede ricadere, (vedi verifiche di coerenza cap 5 relazione illustrativa) in ambiti insediati definiti come m.i.7 compresa l'area libera ad ovest, ovvero a dispersione insediativa di tipo produttivo, ed in parte in m.i.10 per la porzione libera a nord.

Il tema relativo al sistema della C3 è la necessità di operare, nel rispetto del contenimento del consumo di suolo, una radicale riqualificazione dei fronti strada e dei tessuti (puntinato blu) che affacciano sulla SP422 e delle aree/volumi presenti, in stato di abbandono o di sottoutilizzo.

L'asse provinciale (linea azzurra) rappresenta un elemento di connessione storica oltreché l'asse di accesso al sistema urbano, definendo una direttrice prospettica di particolare interesse che punta sul sistema del centro storico e della collina della Madonna del Castello, esigendo quindi un'attenzione largamente superiore all'attuale nella definizione dei fronti di affaccio dell'edificato.

Importanti sono i limiti est ed ovest di contatto con il sistema agricolo, attualmente privi di definizione e connotabili solo come retri delle attività produttive.

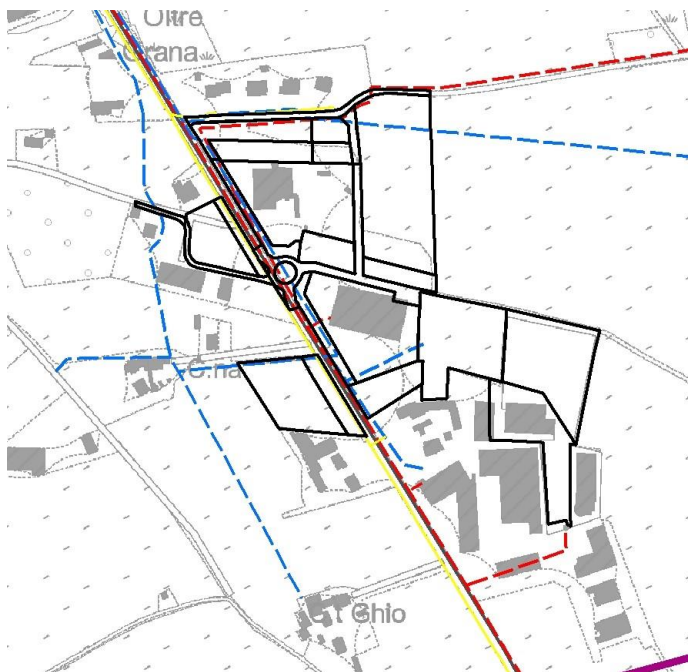


## rumore

La Zonizzazione Acustica del comune prevede per l'area considerata la classe IV "di intensa attività umana" e parte in classi V "aree prevalentemente industriali" che ancora descrivono la situazione dell'ambito C3 quando si era in presenza dell'ampia previsione produttiva.

Tale classificazione risulta quindi compatibile con la trasformazione della Variante, seppure richieda di essere rivista come illustrato nella verifica di compatibilità acustica.

Estratto piano di classificazione acustica



**Reti infrastrutturali**

l'area è localizzata in una zona in cui sono presenti tutte le reti infrastrutturali di servizio essenziali con l'eccezione del collegamento alla rete fognaria.

Reti dei sottoservizi (in rosa rete fognaria, in blu acqua potabile, in rosso reti elettricità, in giallo rete metano)

**Per le componenti aria, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

<b>Presenza di vincoli</b>	Non sono presenti vincoli
----------------------------	---------------------------

**VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano
biodiversità	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p> <p>Le aree sono in larga parte già urbanizzate. Gli impatti sulla biodiversità, nonostante l'affaccio perimetrale su area agricola, sono molto contenuti.</p>	<p>Si prevede una misura aggiuntiva oltre quanto in vigore con l'articolo 19 Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo del PRG vigente che prevede:</p> <p>.....</p> <p>2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.</p> <p>3. Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto D del seguente art. 21.</p> <p>4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:</p> <p>.....</p> <p>eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;</p> <p>eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;</p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
		<p>4.8 costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere</p> <p>4.9 idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n.. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;</p> <p>4.10 effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;</p> <p>.....</p> <p>4.11 impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;</p> <p>4.14 alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;</p> <p>4.15 danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;</p> <p>4.16 abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;</p> <p>4.17 asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;</p> <p>4.18 abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.</p> <p>misura integrativa di mitigazione -realizzazione lungo tutto il perimetro est verso le aree agricole di una fascia di mitigazione ecotonale arboreo-arbustiva continua, di profondità non inferiore a m.10 e comunque per una quota non inferiore al 15% della ST, la cui sagoma potrà avere anche geometrie variabili, da definire su progetto di specifica professionalità in coerenza con il contesto ambientale.</p>
<b>Suolo/ sottosuolo</b>	<p><b>-impermeabilizzazione dei suoli (=)</b></p> <p><i>indiretto certo a breve termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli impatti, sono generati dal consumo di suolo agricolo e dall'impermeabilizzazione dei suoli connessa alla nuova edificazione residenziale ed alla formazione dell'area a parcheggio</p>	<p>Sono le previste le seguenti misure in parte già in vigore nel PRG in parte integrative: -misure di mitigazione di tipo generale di cui all'art 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo, in vigore,</i></p> <p>-prescrizioni geologiche dell'art 18 – Prescrizioni geologico-tecniche accompagnate dalla specifica scheda integrativa della Relazione geologico tecnica integrativa VS1 per le aree di nuova espansione urbanistica di cui all'allegato della Variante.</p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
		<p>- applicazione dell'art.33 comma 4.4, come richiamato dall'art 45, di cui al punto seguente, già in vigore :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>il 10% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità) in ragione comunque delle necessità e funzionalità di movimentazione merci e logistica. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;</i></li> <li>- <i>la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo ( erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).</i></li> </ul> </li> </ul> <p>misura di compensazione: -individuazione di una quota pari alla Superficie fondiaria ed alla viabilità dedotte le aree a servizi SA, SV e le fasce di mitigazione di cui sopra (vedi punto precedente), in opere di compensazione ambientale da realizzare in parte nell'area 12SV01vs1 con formazione di area di forestazione ed in parte in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana mediante interventi di qualificazione degli ambienti periferuviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da definire mediante la VAS del SUE e da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.</p>
acqua	<p><b>consumo complessivo della risorsa acqua (-)</b></p> <p><i>indiretto probabile a lungo termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli impatti, contenuti, sono generati dall'aumento di ST e SLP</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Risparmio ed approvvigionamento idrico</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;</i></li> <li>- <i>si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;</i></li> <li>- <i>tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;</i></li> <li>- <i>si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;</i></li> <li>- <i>i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.</i></li> </ul> </li> </ul>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
aria	<b>emissioni inquinanti in atmosfera da riscaldamento (=)</b> <i>indiretto probabile a lungo termine cumulativo reversibile</i>	Sono valutate come adeguate le misure di mitigazione in vigore che attengono al contenimento dei consumi energetici e conseguente contenimento delle emissioni con applicazione delle misure generali di cui al comma U dell'art 21 Caratteristiche edilizie del PRG, <u>in vigore</u> , oltrechè delle normative di legge sovraordinate, che recitano:
	Gli eventuali impatti, molto contenuti, sono generati dall'aumento di superficie produttiva . Eventuali altri impatti da emissioni sono verificati in sede di AUA.(autorizzazione unica ambientale), ove necessaria.	<i>U. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione. U1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.</i>
insediamento e paesaggio	<b>-qualità dei fronti urbani in relazione al sistema rurale esterno(-)</b>  <i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i>	Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PN e PC: <i>Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</i></li> <li>- <i>l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010</i></li> </ul>
reti infrastrutturali	<b>- produzione di reflui (-) -consumi acqua potabile (-)</b> <i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i> Gli impatti, contenuti, sono generati dall'aumento di ST e SLP.	<i>Si considera che le previsioni 7100 mq che si possono ricondurre ad un aumento di abitanti teorici equivalenti pari a 14AE (0,002 AE/mq quindi 0,002*7100) valore assolutamente compatibile con le previsioni infrastrutturali degli impianti esistenti.</i>  Sono quindi valutate come adeguate le misure di cui al punto precedente, suolo e sottosuolo. In relazione alla non presenza della rete fognaria deve essere previsto adeguato sistema di smaltimento dei reflui ai sensi di legge, da definire in sede di SUE.
inquinamento luminoso	<b>- impatto sui livelli di luce notturni (-)</b> <i>diretti incerti a breve termine singoli reversibili</i> Gli eventuali impatti sono legati ai sistemi di illuminazione notturna e di sicurezza e hanno ripercussioni sulla fauna e sull'avifauna	Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC: <i>Contenimento delle forme di inquinamento luminoso dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</i>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
rumore	<u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u>	Valgono in ogni caso le norme relative alla classificazione acustica della classe III-aree miste e le misure generali di cui alla normativa del Regolamento Acustico comunale variante n. 1 del 24/02/2014, <u>tutte vigenti.</u>
rifiuti	<b>-maggiore produzione di rifiuti (-)</b>  <i>indiretto probabile a lungo termine singolo reversibile</i> Gli eventuali impatti, molto contenuti, sono generati dal modesto incremento di SLP	Gli impatti potranno essere gestiti esclusivamente in termini misure di funzionalità e compatibilità del ciclo dei rifiuti in relazione al sistema insediativo. Ciò avviene con applicazione delle misure generali regolamentari e con quelle di PRG riportate al Art. 21 - <i>Caratteristiche edilizie punto O recinzioni,</i> <u>tutte vigenti.</u>

### SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

La proposta normativa prevede quindi la modifica normativa della scheda PN 34/1 e PN42/2 e Art. 35 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PN di nuovo impianto (aggiornamento tabella).

*Alla scheda PN 34/1 viene aggiunto alla norme vigente quanto segue:*

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

-lo strumento potrà essere attuato per comparti di dimensione non inferiore a € 7000 mq che dovranno garantire: il rispetto del disegno di piano, l'accessibilità dalla SP422 e dalla strada Tetto Capalla, alle condizioni concordate con gli uffici competenti, la cessione/assoggettamento delle aree a servizi previste per la quota di edificabilità consentita, la completa fattibilità degli interventi **per l'area 12TA01vs1 sulle restanti aree.**

-la dimensione e l'assetto della rotatoria dovrà essere concordato a con l'Ufficio Tecnico Provinciale,

- **solo** in caso di strumento unitario potranno essere proposte modifiche di assetto che non incidano sulle quantità delle aree a servizi e sulla localizzazione dell'accesso alla SP422 e sul raccordo con ~~la Strada~~ **le strade Tetto Capalla e Prata,**

**-il volume esistente in 12PN10vs1 potrà essere recuperato o sostituito nei limiti dell'indice di occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile e nel rispetto delle altre norme di piano,**

**-gli accessi alle aree 12PN10vs1/12PN11vs1 sono ammessi esclusivamente dalla v. Tetto Capalla e dalla bretella di collegamento con la v. Prata. Non sono ammessi accessi dalla v. Prata e dalla SP422,**

**-la bretella di collegamento verrà realizzata sui sedimi in parte esistenti e già compromessi e prevederà il contestuale utilizzo a senso unico della v.Prata dalla SP422,**

**In entrambi i casi precedenti -realizzazione deve essere prevista** lungo tutto il perimetro **est ovest** verso le aree agricole di una fascia di mitigazione ecotonale arboreo-arbustiva continua, di profondità non inferiore a m.10 e comunque per una quota non inferiore al 15% della ST, la cui sagoma potrà avere anche geometrie variabili, da definire su progetto di specifica professionalità in coerenza con il contesto ambientale.

**-individuazione di una quota pari alla Superficie fondiaria ed alla viabilità dedotte le aree a servizi SA, SV e le fasce di mitigazione di cui sopra, in opere di compensazione ambientale da realizzare in parte nell'area 12SV01vs1 con formazione di area di forestazione ed in parte in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana mediante interventi di qualificazione degli ambienti perifluviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.**

*Alla scheda PN 34/2 viene aggiunto quanto segue:*

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

**- accessibilità all'area da SP122 con le modalità concordate con l'Ufficio Tecnico Provinciale,**

**-realizzazione di fascia arborata, di cui al servizio 12SA03vs1, in fregio alla SP422 con formazione di tracciato ciclopedonale in sede propria da concordare con Amministrazione nel quadro della rete comunale,**

**-formazione di una fascia di mitigazione ecotonale arboreo-arbustiva continua, di profondità non inferiore a m.5 per una quota comunque non inferiore al 10% della ST, la cui sagoma potrà avere anche geometrie variabili, entrambe da definire su progetto di specifica professionalità in coerenza con il contesto ambientale.**

**-individuazione di una quota pari alla Superficie fondiaria dedotte le aree a servizi SV e le fasce di mitigazione di cui sopra, in opere di compensazione ambientale da realizzare in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana mediante interventi di qualificazione degli ambienti perifluviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.**

## IMMAGINI AREA VARIANTE

Viste dell'area dalla viabilità



Vista in direzione ovest da SP422 (via Divisione Cuneense) -zona TA02



Vista in direzione ovest da SP422 (via Divisione Cuneense)



Vista in direzione est da SP422 (via Divisione Cuneense)



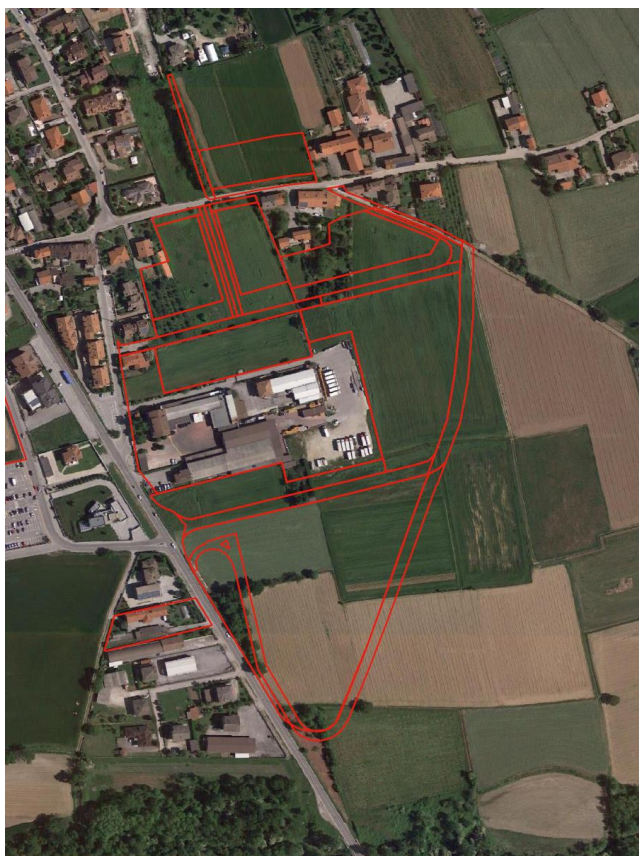


Vista da sud in direzione nord dalla SP422 zona TA01

---

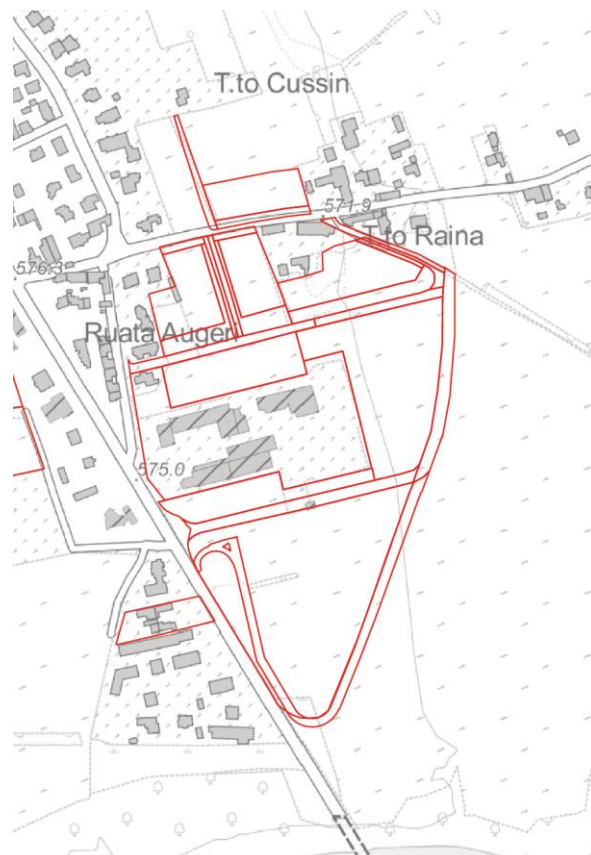
## MODIFICA C4

### SITUAZIONE AREE VARIANTE



Ortofoto Google 2020

Luogo: area posta a sud-est del concentrico, compresa tra via Via Vecchia del Borgo, via Rittanolo e le aree agricole extraurbane.



Cartografia su base BDTRE

Sintesi: la modifica ridefinisce - in sensibile riduzione - le aree produttive previste e non realizzate al margine sud-est del centro abitato, comprese tra la SP23 ed il tracciato previsto della nuova viabilità provinciale, tutte ricadenti attualmente nell'ampio strumento attuativo che accorpa le zone 06PC01, 06PC02 e 06PC03 ed i relativi servizi e infrastrutture

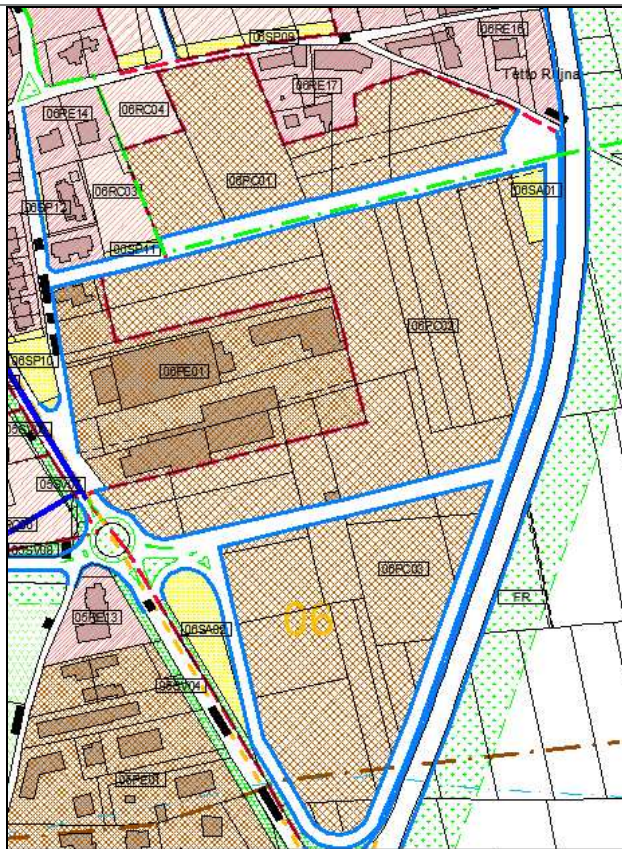
---

Superficie complessiva dell'area in trasformazione: 97600 mq (comprensiva delle aree a stralcio)

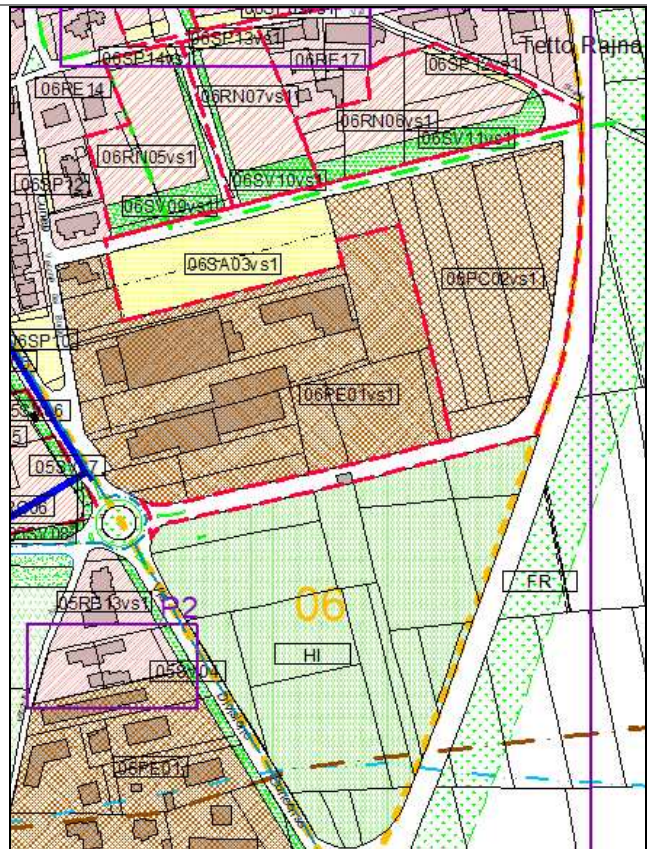
Classificazione PRG vigente: SA funzionali agli insediamenti produttivi e terziari, aree produttive artigianali ed industriali PE esistenti, aree produttive artigianali ed industriali PC di riordino e di completamento,

Classificazione PRG in Variante: stesse aree ed aree residenziali RN di Nuovo Impianto, SP parcheggi pubblici; SV spazi pubblici a parco, gioco, sport;

---



PRG vigente  
estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Vigente



Variante di PRG-proposta per area M  
estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Variante

Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica C4' della Relazione illustrativa della Variante, cap.3

#### bilancio modifiche alle aree

PRG vigente	VS1	Sf-PRG vigente	Sf-VS1	variazioni	NUOVO CSU	ST/SUE	fabbisogno standard
06PC02,	06PC02vs1	-29830	13370	-16460		25480	2548
06SA01	06SA03vs1	-700	5050	4350			
strada		-7260	7060	-200			
06PE01	06PE01vs1	-15381	24670	9289		24670	2467
06PC03	HI	-19200	0				5050>(2548+2467)
06SA02	HI	-1880	0				
strade	HI	-4970	0	stralciato			
HI		0	26050				
06PC01	06RN05vs1,06RN07vs1,06RN06vs1	-13340	11795				
06RC03,06RC04	06RN05vs1,06RN07vs1,06RN06vs2	-3210		-4755		18290	3048
	06SV09vs1,06SP14vs1,06SP13vs1,06SV10vs1,06SV11vs1,06SP12vs1	0	5285	5285			
strada		0	1210	1210			
nuovo consumo di suolo (06PC02vs1,06PE01vs1,06SA03vs1,(06RN05vs1,06SV09vs1,06RN07vs1,06SP14vs1,06SP13vs1,06SV10vs1,06RN06vs1,06SV11vs1,06SP12vs1)		47615			<b>47615</b>		
Aumento CIT 123 ab							

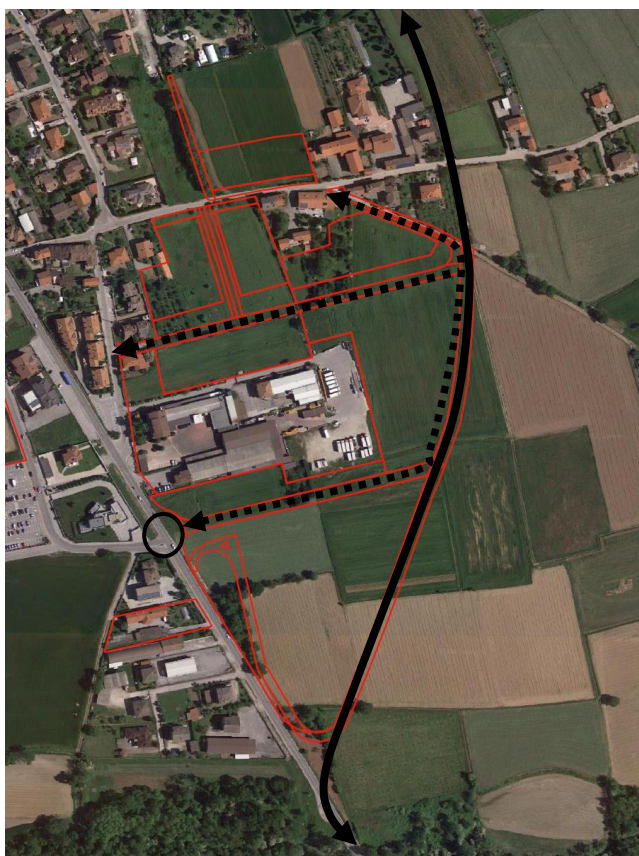
## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

### Insedimento e viabilità

La modifica ridefinisce - in notevole riduzione - le aree produttive previste (e non realizzate) al margine sud-est del centro abitato, comprese tra la SP422 ed il tracciato previsto della nuova viabilità provinciale, tutte ricadenti attualmente nell'ampio strumento attuativo che accorpa le zone 06PC01, 06PC02 e 06PC03 ed i relativi servizi e infrastrutture.

Contestualmente la modifica prevista opera la conversione di parte delle aree a destinazione produttiva, poste in fregio alla via Ritanolo (già 06PC01), inserite in un contesto del tutto residenziale, trasformandole in in aree residenziali di nuova formazione (06RN05vs1, 06RN06vs1 e 06RN07vs1) con i relativi servizi (06SP13vs1, 06SP14vs1, 06SV09vs1, 06SV10vs1 e 06SV11vs1), in coerenza con i tessuti periurbani limitrofi esistenti e previsti. L'operazione tiene conto, e offre una soluzione, ai potenziali conflitti tra la parte terminale dell'insediamento residenziale e le aree artigianali esistenti a sud, consistenti prevalentemente in un stabilimento industriale di trasformazione alimentare avicola, di cui ne viene rimodulata l'estensione (06PE01vs1) insieme all'adiacente area produttiva di completamento (06PC02vs1) ed alla relativa area a servizi (06SA03vs1).

I due ambiti vengono infatti separati mediante un ampio sistema di servizi volti sia a supportare il comparto produttivo di completamento meridionale sia a concludere il limite urbano del sistema residenziale lungo la via Ritanolo. Entrambi i comparti andranno in attuazione mediante SUE facendosi carico in modo equilibrato e condiviso delle infrastrutture necessarie al completamento del tessuto.



La parte produttiva posta più a sud (attuale 06PC03) e l'adiacente area per servizi (attuale 06SA02) con le relative strade di accesso e svincolo vengono quindi declassate ed individuate come aree agricole adiacenti all'abitato e definite dallo strumento vigente quali aree HI, ovverosia *aree agricole inedificabili di riserva*, stante la vocazionalità che potrebbero manifestare alla trasformazione nel lungo periodo, essendo in parte già infrastrutturate (lungo il fronte ovest) e, una volta che venisse realizzata l'asse provinciale, completamente intercluse; al contrario, qualora decadesse la suddetta previsione infrastrutturale, tali aree rientrerebbero comunque a pieno titolo nelle aree di tipo agricolo.

**biodiversità**

L'area è localizzata in una zona di transizione tra le aree urbane e le aree agricole a sud/est dell'abitato, con livelli di connettività scarsi in un territorio già radicalmente trasformato dal sistema insediativo.

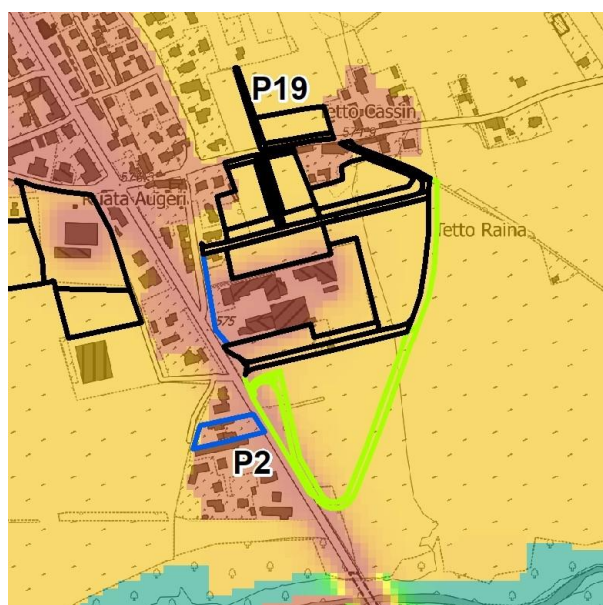
Nell'area è assente la vegetazione arborea, arbustiva con la sola eccezione delle alberature che connotano le aree a verde privato, mentre sono presenti aree a seminativo (vedi immagini). Viene riportato in estratto il riferimento sia alla Rete Biomod che alla rete Framg di Arpa Piemonte che vede rientrare l'area nelle zone a connettività scarsa.

L'area risulta per la parte nord particolarmente connessa e parzialmente interclusa nel sistema insediativo della frangia urbana di via Ritanolo.

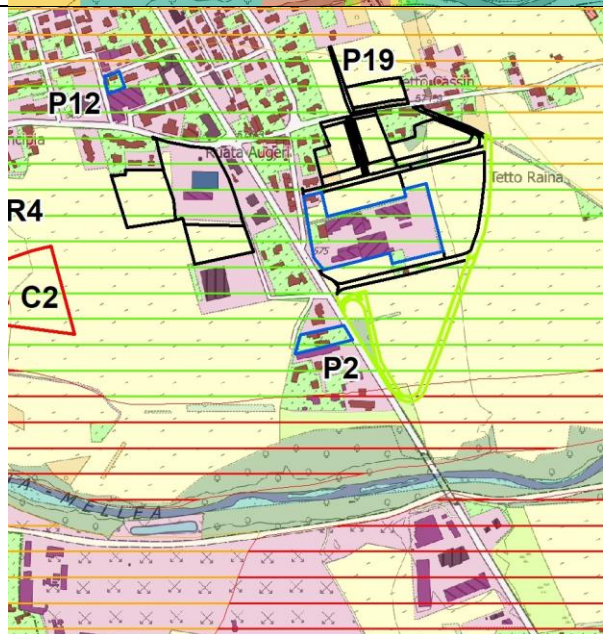
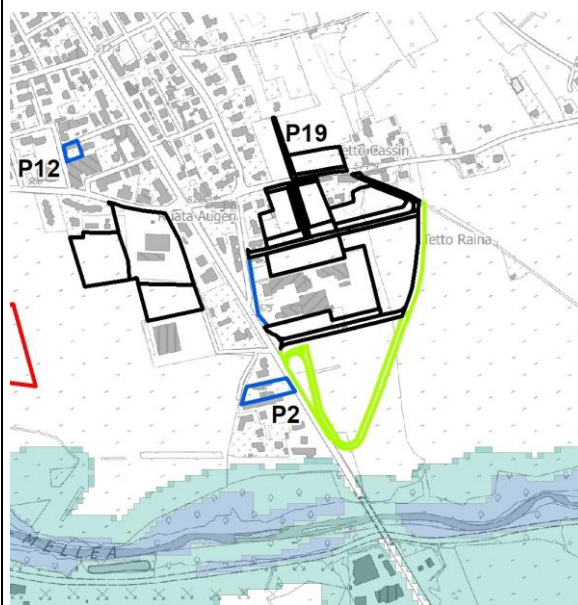
**Connettività ecologica ARPA**

- Alta
- Medio alta
- Media
- Scarsa
- Molto scarsa
- Assente

*immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Biomod Arpa Piemonte*



*immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Framg Arpa Piemonte*



**suolo e sottosuolo**

*uso e consumo del suolo*

L'area ricade in classe 3 di capacità di uso dei suoli.

*Capacità uso (Regione 2021)*

- classe I
- classe II
- classe III
- classe IV

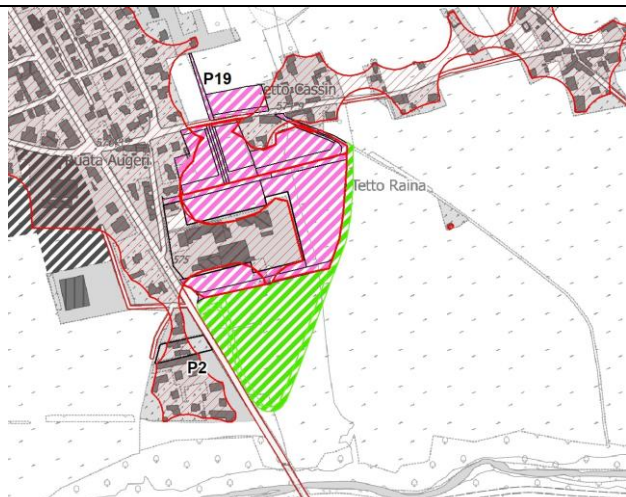
Si rileva comunque anche tenendo conto della classificazione generale, che l'area non rappresenta una porzione significativa del suolo agricolo comunale, stante la prossimità e l'interclusione nel tessuto urbanizzato produttivo. L'uso attuale è, come appare, a seminativo a rotazione.

In merito al consumo di suolo l'area risulta in larga misura libera, come da immagine a lato.

*situazione idrogeologica*

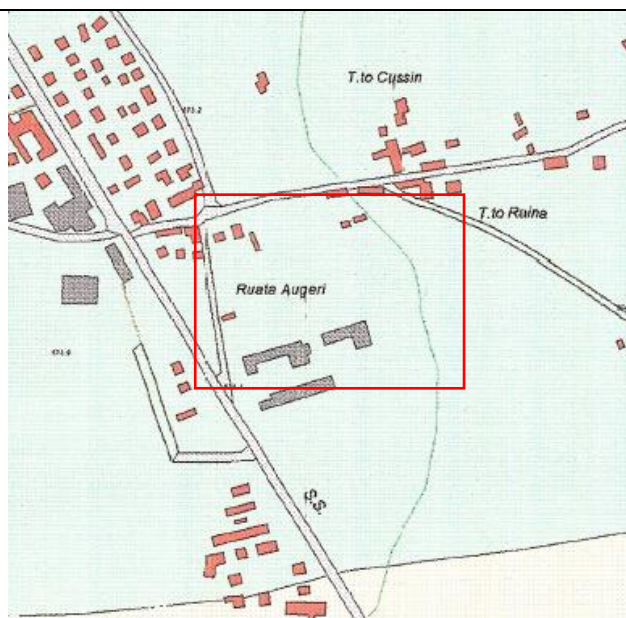
Area pianeggiante posta sui terreni subpianeggianti della conoide del t Grana, costituiti da depositi grissolani del Grana, poco addensati in superficie ma con grado di addensamento in aumento con la

*uso del suolo e capacità uso del suolo (elaborazione da dati regionali IPLA)*



uso del suolo e consumo di suolo (CSU, CSI, CSR elaborazione da dati regionali) con bordo rosso consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), e superfici infrastrutturate (CSI) e in tratteggio verde le superfici che vengono declassate e in tratteggio rosa le superfici che costituiscono CSU confermato

profondità.  
All'interno di questo comparto non sono segnalati fenomeni di instabilità.



L'azzonamento è inserito in Classe Ip che designa le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988. Gli interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui ai DD.MM. 11/03/1988 e 17/01/2018 e s.m.i. Essi, in ogni caso, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

E' necessaria l'ideale raccolta e corretto smaltimento in apposito recettore (impluvio, canale, fosso) delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabilizzate (tetti e piazzali), mentre non sono necessari condizionamenti agli eventuali locali interrati.

### acqua

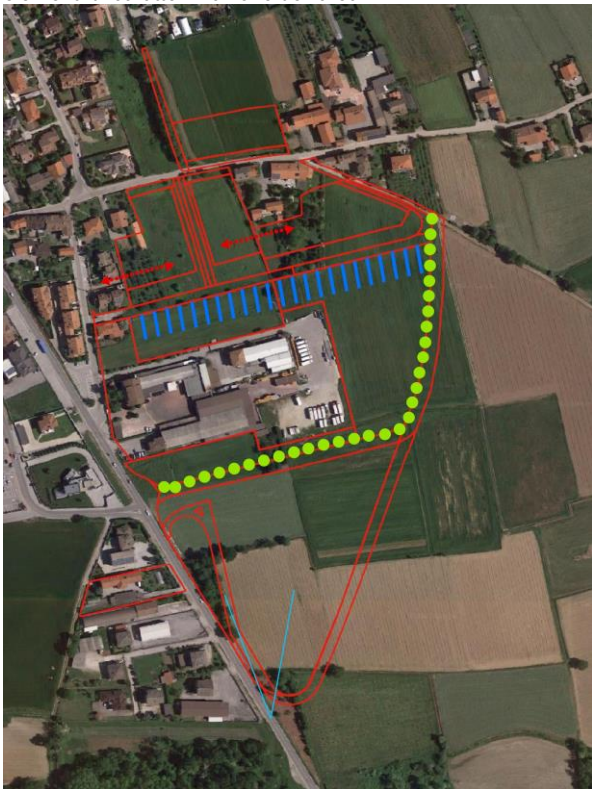
L'area non intercetta né si pone in contiguità con il reticolo idrografico maggiore o minore. L'asta fluviale del t. Grana scorre a sud a circa 500 m., ad una quota di qualche metro ribassata.

Il terreno è caratterizzato da depositi caratterizzati da permeabilità, per porosità, da media ad elevata. La soggiacenza della prima falda è stimabile attorno ai 40 m secondo le indicazioni del Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte ("Piezometria dell'acquifero superficiale – linee isopiezometriche).

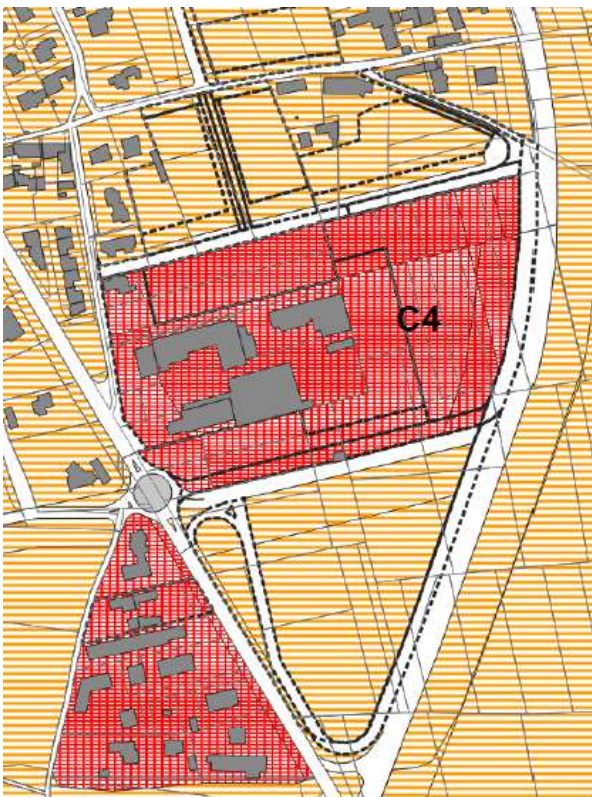
### paesaggio, patrimonio storico-culturale

L'area ricade in parte (per la quota legata all'intervento residenziali) nell'area di interesse archeologico definita da PRG.FA.All- area Chiabotto Serra IIa per la quale è previsto il parere della Soprintendenza preliminarmente a qualsiasi intervento che modifichi lo stato dei luoghi, pur senza inibirne l'utilizzo. Dal punto di vista strettamente qualitativo e percettivo l'area residenziale in variante risulta di frangia al tessuto esistente, interclusa tra nuclei consolidati localizzati lungo la v. Ritanolo, senza specifici problemi di inserimento nel contesto.

elementi di caratterizzazione dell'area



La parte a sud di completamento del comparto produttivo non è invece soggetta ad alcun tipo di vincolo mentre presenta, sia per sagoma che per dimensione, la necessità della definizione di un limite verso quello che ad oggi è l'area agricola orientale e meridionale e che potrebbe, in caso di realizzazione dell'asse stradale provinciale, diventare un fronte urbano: in entrambi i casi si deve quindi definire un limite riconoscibile che permetta la qualificazione dell'accesso sud al concentrico e la ricucitura dell'insediamento posto ad est della SP422..

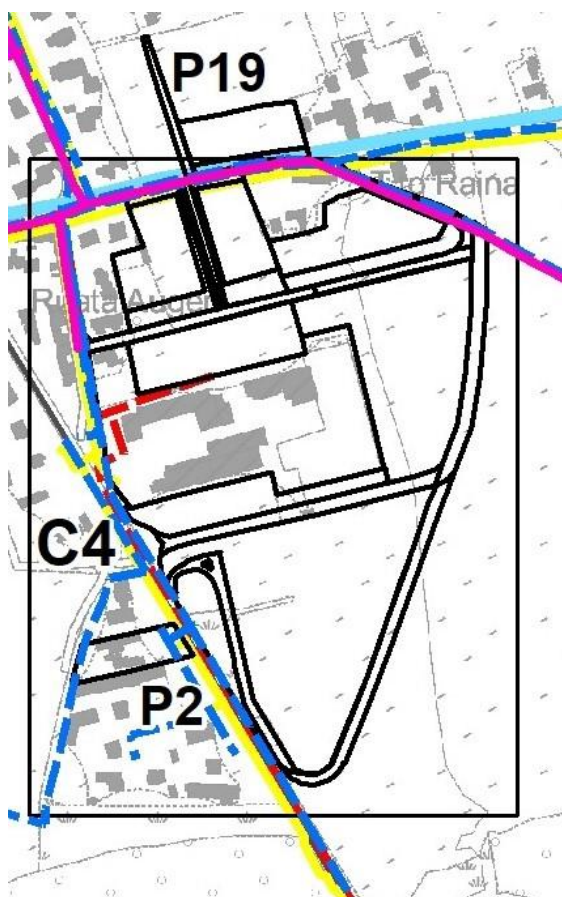


Estratto piano di classificazione acustica

#### rumore

La Zonizzazione Acustica del comune richiede una revisione stante la modifica di destinazione prevista dalla Variante. Si prevede quindi per la porzione residenziale la classe III "aree di tipo misto", mentre per la parte produttiva la classe IV "aree ad intensa attività umana", contenendo da un lato la possibilità di insediamenti produttivi ad elevato impatto acustico in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale che riducendo il conflitto con le aree residenziali poste sia a nord che ad ovest.

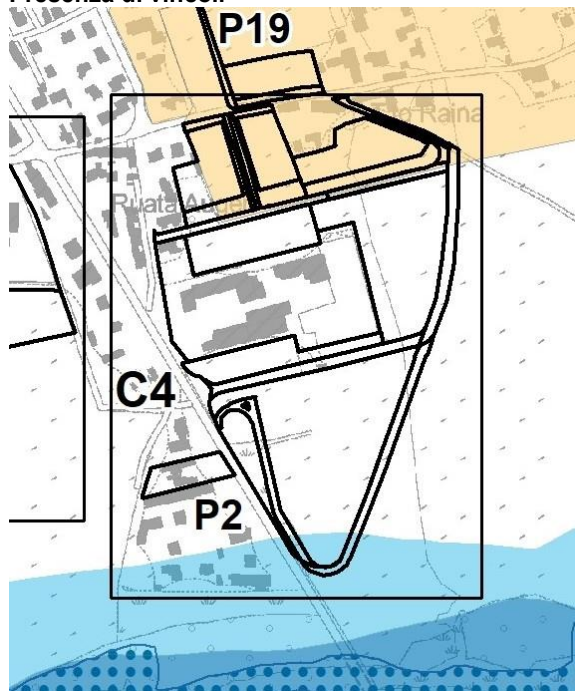
Tale classificazione risulta compatibile con la trasformazione della Variante.



Reti dei sottoservizi (in rosa rete fognaria, in blu acqua potabile, in rosso reti elettricità, in giallo rete metano)

**Per le componenti aria, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

**Presenza di vincoli**



Presente marginalmente il vincolo di cui al Dlgs 42/04 art 142 c.2 lette c) fasce fluviali (in corrispondenza di parte di area prevista in declassamento, in azzurro nell'immagine a lato).

Presente il vincolo di tutela per l'interesse archeologico definita dal PRG come A.FA.AII- area Chiabotto Serra (in arancio nell'immagine a lato) art 41 NTA .



**VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
biodiversità	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p> <p>Le aree dell'immediato contesto sono in parte urbanizzate. Gli impatti sulla biodiversità, nonostante l'affaccio sud ed est su area agricola, sono molto contenuti.</p> <p>La salvaguardia delle componenti minute delle connessioni ecologiche può essere assicurata dalla misure già presenti in normativa e da misure aggiuntive.</p>	<p>Si prevedono due misure aggiuntive che integrano quanto <u>in vigore</u> con l'articolo 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo</i> del PRG vigente che prevede:</p> <p>.....</p> <p>2. <i>Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.</i></p> <p>3. <i>Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto D del seguente art. 21.</i></p> <p>4. <i>Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:</i></p> <p>.....</p> <p>4.5 <i>eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;</i></p> <p>4.6 <i>eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;</i></p> <p>4.12 <i>costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere</i></p> <p>4.13 <i>idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;</i></p> <p>4.14 <i>effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;</i></p> <p>4.15 <i>impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;</i></p> <p>4.19 <i>alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;</i></p> <p>4.20 <i>danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;</i></p> <p>4.21 <i>abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;</i></p> <p>4.22 <i>asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;</i></p> <p>4.23 <i>abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.</i></p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
		<p>-misure aggiuntive di compensazione e mitigazione specifica legate alla formazione di una fascia ecotonale di passaggio dall'urbano all'agricolo, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione dell'area a servizi 06SV09vs1,06SV10vs1,06SV11vs1 mediante formazione di fascia filtro densamente arborata nella parte a sud</li> <li>• individuazione di quota pari al 70% della Superficie fondiaria in opere di compensazione ambientale da realizzare in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana mediante interventi di qualificazione degli ambienti perfluviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da definire mediante la VAS del SUE e da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.</li> <li>• realizzazione dell'area a servizi 06SA03vs1 con parcheggio dotato di arboratura a maglia regolare ed adeguatamente densa in funzione dello stallo dei mezzi pesanti e fascia a verde arborato perimetrale (lato nord, lato ovest),</li> </ul>
<b>Suolo/ sottosuolo</b>	<p><b>-impermeabilizzazione dei suoli (=)</b></p> <p><i>indiretto certo a breve termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli impatti, sono generati dal consumo di suolo agricolo e dall'impermeabilizzazione dei suoli connessa alla nuova edificazione residenziale ed al completamento del comparto produttivo</p>	<p>Sono le previste le</p> <p>-misure di mitigazione di tipo generale di cui all'art 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo, in vigore,</i></p> <p>-prescrizioni geologiche dell'art 18 – Prescrizioni geologico-tecniche accompagnate dalla specifica scheda integrativa della Relazione geologico tecnica integrativa VS1 per le aree di nuova espansione urbanistica di cui all'allegato della Variante.</p> <p>-applicazione dell'art.33 comma 4.4, come richiamato dall'art 45, di cui al punto seguente, già in vigore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>il 10% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità) in ragione comunque delle necessità e funzionalità di movimentazione merci e logistica. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;</i></li> <li>- <i>la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo ( erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).</i></li> </ul> </li> </ul> <p>--misura di mitigazione specifica legata alla nuova viabilità perimetrale: -realizzazione di viabilità perimetrale di raccordo tra la SP422 e la v. Ritanolo, con dotazione di filare arboreo lungo il lato est e sud,</p> <p>E' valutata come adeguata la misura aggiuntiva e compensativa di cui al punto precedente, biodiversità, anche in ordine alla componente suolo.</p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
acqua	<p><b>consumo complessivo della risorsa acqua (-)</b></p> <p><i>indiretto probabile a lungo termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono generati dalla dimensione del completamento nel quadro del contesto urbano in cui ricade</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC e RN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risparmio ed approvvigionamento idrico</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;</li> <li>- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;</li> <li>- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 142/2006;</li> <li>- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;</li> <li>- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.</li> </ul> </li> </ul>
aria	<p><b>emissioni inquinanti in atmosfera da riscaldamento (=)</b></p> <p><i>indiretto probabile a lungo termine cumulativo reversibile</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono generati dall'aumento di superficie produttiva ed al nuovo insediamento residenziale</p>	<p>Sono valutate come adeguate le misure di mitigazione in vigore che attengono al contenimento dei consumi energetici e conseguente contenimento delle emissioni con applicazione delle misure generali di cui al comma U dell'art 21 Caratteristiche edilizie del PRG, <u>in vigore</u>, oltrechè delle normative di legge sovraordinate, che recitano:</p> <p><i>U. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.</i></p> <p><i>U1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.</i></p> <p>misura di mitigazione integrativa e di adattamento al cambiamento climatico per l'area produttiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-copertura del 100% del fabbisogno energetico complessivo mediante FER</li> <li>-fonti energetiche rinnovabili.</li> </ul>
insediamento e paesaggio	<p><b>-qualità dei fronti urbani in relazione al sistema rurale esterno(-)</b></p> <p><i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i></p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <p><b>Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</li> <li>- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</li> <li>- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</li> <li>- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</li> </ul> <p>misura di mitigazione integrativa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-realizzazione di viabilità perimetrale di raccordo tra la SP422 e la v. Ritanolo, con dotazione di filare arboreo lungo il lato est e sud,</li> </ul>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
reti infrastrutturali	<p><b>- produzione di reflui</b> <b>- consumi acqua potabile diretti</b> <i>certi</i> <i>a breve termine</i> <i>singoli</i> <i>irreversibili</i></p> <p>Gli impatti, contenuti, sono generati dall'aumento di ST e SLP residenziale</p>	<p><i>Si considera che le previsioni per il produttivo di 6700 mq circa si possono ricondurre ad un aumento di abitanti teorici equivalenti pari a 13AE (0,002 AE/mq quindi 0,002*6700) e le previsioni per il residenziale (vedi schede RN24,25,26 assommano a 123 AE(41+33+49) per un totale di 136 AE, valore assolutamente compatibile con le dotazioni infrastrutturali degli impianti esistenti.</i></p> <p>Sono quindi valutate come adeguate le misure di cui al punto precedente, suolo e sottosuolo. L'area dovrà essere allacciata alla rete esistente come da norme di PRG vigenti. Si aggiunge che il sistema depurativo attuale non presenta comunque problematiche disponendo di un'ampia capacità residua.</p>
inquinamento luminoso	<p><b>- impatto sui livelli di luce notturni (-)</b> <i>diretti</i> <i>incerti</i> <i>a breve termine</i> <i>singoli</i> <i>reversibili</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono legati ai sistemi di illuminazione notturna e di sicurezza e hanno ripercussioni sulla fauna e sull'avifauna</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC: <i>Contenimento delle forme di inquinamento luminoso dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</i></p>
rumore	<p><b>-impatti generati dai livelli emissivi delle aree produttive (-)</b> <i>diretti</i> <i>incerti</i> <i>a breve termine</i> <i>singoli</i> <i>reversibili</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono connessi alle eventuali nuove attività insediabili o alla trasformazione delle attuali e attengono al rispetto del differenziale in relazione al contesto residenziale.</p>	<p>Valgono in ogni caso le norme relative alla classificazione acustica della classe III-aree miste e le misure generali di cui alla normativa del Regolamento Acustico comunale variante n. 1 del 24/02/2014, <u>tutte vigenti.</u></p> <p>Per la riduzione degli impatti acustici si opera con diverse misure: -modifica di classificazione dell'area produttiva che è attualmente classificata in parte in classe V e in parte in classe IV, portandola tutta in classe IV stante la prossimità all'urbano. -definizione di un'ampia dotazione di aree a servizi che costituiscano ulteriore elemento di distanziamento tra la residenza e il produttivo, mantenendo una fascia di dimensione non inferiore ai m.50. -inserimento di una disciplina atta ad evitare accostamenti critici e/o delocalizzazioni delle aree a servizi in sede attuativa, che prevede per il produttivo: - <i>distanza di m.30 dalla strada a nord per la localizzazione di impianti e/o funzioni ad impatto acustico potenzialmente critico,</i> - <i>realizzazione dell'area a servizi 06SA03vs1 con parcheggio dotato di arboratura a maglia regolare ed adeguatamente densa in funzione dello stallo dei mezzi pesanti e fascia a verde arborato perimetrale (lato nord, lato ovest), non diversamente localizzabile,</i> e per il residenziale: - <i>realizzazione dell'area a servizi ..... mediante formazione di fascia filtro densamente arborata nella parte a sud, non diversamente rilocalizzabile.</i></p>
rifiuti	<p><b>-maggiore produzione di rifiuti (-)</b> <i>indiretto</i> <i>probabile</i> <i>a lungo termine</i> <i>singolo</i> <i>reversibile</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono generati dall'incremento di SLP</p>	<p>Gli impatti potranno essere gestiti esclusivamente in termini misure di funzionalità e compatibilità del ciclo dei rifiuti in relazione al sistema insediativo. Ciò avviene con applicazione delle misure generali regolamentari e con quelle di PRG riportate al Art. 21 - <u>Caratteristiche edilizie punto O recinzioni, tutte vigenti.</u></p>

---

## SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

La proposta normativa prevede quindi la modifica delle schede RN24,25,26 e dell'Art. 29 - Norme per le aree residenziali RN di Nuovo Impianto (aggiornamento tabella)

Alle schede RN24,25,26 viene quindi aggiunto quanto segue:

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- realizzazione di parte della viabilità di raccordo tra la v. Ritanolo e la zona produttiva.
- realizzazione dell'area a servizi 06SV09vs1/06SV10sv1/06SV08vs1 mediante formazione di fascia filtro densamente arborata nella parte a sud, non diversamente rilocalizzabile
- individuazione di quota pari al 70% della Superficie fondiaria in opere di compensazione ambientale da realizzare in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana mediante interventi di qualificazione degli ambienti perifluviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.

La proposta normativa prevede quindi la modifica delle schede PC 32/1 e dell'Art. 33 - Norme norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e completamento (aggiornamento tabella)

Alle schede PC 32/2 viene quindi aggiunto quanto segue:

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- realizzazione di viabilità perimetrale di raccordo tra la SP422 e la v. Ritanolo, con dotazione di filare arboreo lungo il lato est e sud,
- possibilità di intervento congiunto con l'area 06PE01vs1, senza variante di piano, con formazione di strumento attuativo unico che potrà coinvolgere non meno del 50% della 06PE01vs1 e che rispetterà le relative differenti indicazioni di zona e di scheda,
- realizzazione dell'area a servizi 06SA03vs1 con parcheggio dotato di arboratura a maglia regolare ed adeguatamente densa in funzione dello stallo dei mezzi pesanti e fascia a verde arborato perimetrale (lato nord, lato ovest), non diversamente localizzabile,
- distanza di m.30 dalla strada a nord per la localizzazione di impianti e/o funzioni ad impatto acustico potenzialmente critico,
- individuazione di quota pari al 70% della Superficie fondiaria in opere di compensazione ambientale da realizzare in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana mediante interventi di qualificazione degli ambienti perifluviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.
- copertura del 100% del fabbisogno energetico complessivo mediante FER -fonti energetiche rinnovabili

---

## IMMAGINI AREA VARIANTE



---

Vista in direzione sud da Via Ritanolo

---



Vista in direzione est da Via Vecchia del Borgo

---

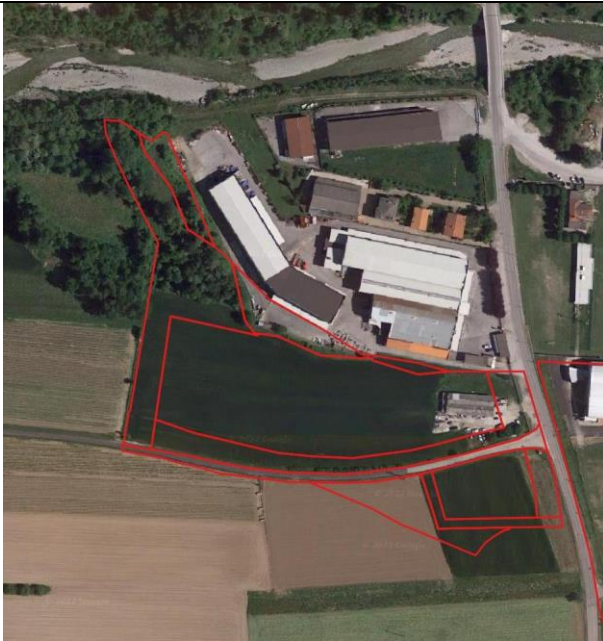


Vista in direzione est da SP422 (via Divisione Cuneense)

---

## MODIFICA C5

### SITUAZIONE AREE VARIANTE



Ortofoto Google 2020

Luogo: area posta a sud-est del concentrico, compresa tra via Vecchia del Borgo, via Rittanolo e le aree agricole extraurbane.

Superficie complessiva dell'area in trasformazione: 30100 mq



Cartografia su base BDTRE

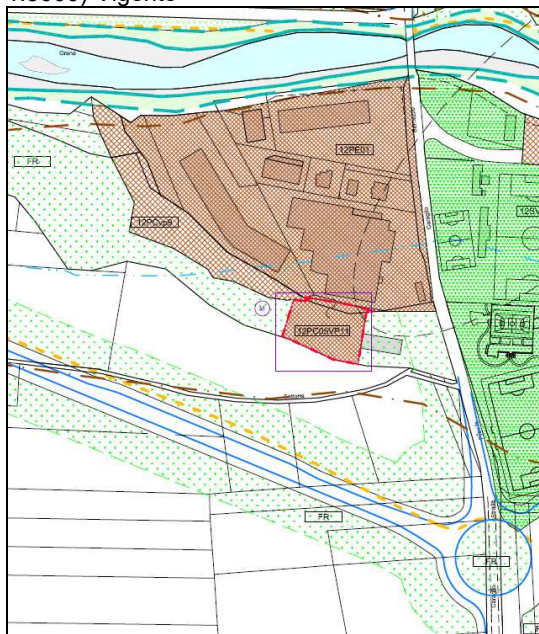
Sintesi: La modifica determina un ampliamento dell'area produttiva posta a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo

Classificazione PRG vigente: SA funzionali agli insediamenti produttivi e terziari, aree produttive artigianali ed industriali PE esistenti, aree produttive artigianali ed industriali PC di riordino e di completamento, aree funzionali di rispetto: FR.V per viabilità, fluviali

Classificazione PRG in Variante: stesse aree e aree produttive artigianali ed industriali PN di nuovo impianto, aree funzionali di rispetto: FR.V per viabilità, fluviali

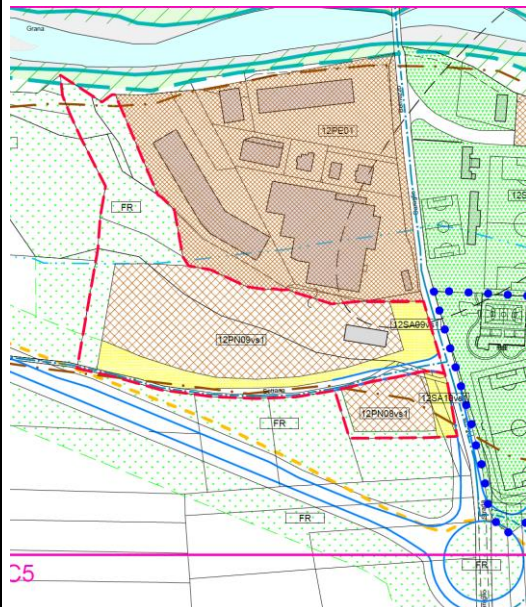
#### PRG vigente

estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Vigente



#### Variante di PRG- proposta per area M

estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Variante



Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica C5' della Relazione illustrativa della Variante, cap.3

#### bilancio modifiche alle aree

PRG vigente	VS1	Sf-PRG vigente	Sf-VS1	variazioni	NUOVO CSU	ST/ SUE	fabbisogno standard
12PE01	FR	-1000	1000	0			
12PCvp9	12PE01	-5240	1550	0			
	FR		3690				
12PC05	12PE01	-250	250	0			
12PC05	12PN09vs1	-2550	2550	0		22880	4576
H, FR	12PN09vs1, 12PN08vs1		13810	13810			4755>4576
H, FR	12Sa09vs1, 12SA10vs1		4755	4755			
H, FR	H, FR		5425	5425			
strada	strada	1750	0	0			
nuovo consumo di suolo (12PN09vs1, 12PN08vs1,12Sa09vs1, 12SA10vs1)		20960			<b>20960</b>		

#### CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

##### Insedimento e viabilità

La modifica determina un ampliamento dell'area produttiva in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente, posto a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo (SP210). L'area prevista in ragione della necessità di espansione dell'attività in essere e della localizzazione, non presenta alternative possibili, essendo l'azienda interclusa tra la fascia fluviale a nord ed in parte ad ovest e la v. Bernezzo ad est e la nuova viabilità in previsione a sud, limiti che azzerano purtroppo opzioni diverse.

L'ampliamento dell'area produttiva (articolata in due ambiti: 12PC09vs1 e 12PC08vs1, con le relative aree a servizi 12SA09vs1 e 12SA10vs1) tiene conto della fascia di rispetto della prevista rotonda legata alla già citata viabilità provinciale in progetto e del possibile ampliamento del tratto iniziale di Via Vallera Sottana

Contestualmente viene consolidato e potenziato il sistema delle fasce di rispetto e compatibilizzazione ambientale verso ovest(FR), raccordandola al sistema della fascia fluviale.





L'area risulta già oggi adeguatamente infrastrutturata, affacciando in modo diretto sulla v. Bernezzo e collegandosi oltre il t. Grana alla v. CLN e quindi alla SP422. In futuro ove venisse realizzata la viabilità provinciale, disporrebbe di un accesso altrettanto valido a sud in direzione di Cuneo alla SP422. La proposta interviene anche a riordinare la situazione della viabilità comunale verso frazione Vallera Sottana ove il tracciato della vecchia strada è stato da tempo spostato, ma non sdemanzializzato, ed inoltre ingloba e delocalizza un fabbricato produttivo di modesta qualità e scarsa funzionalità, permettendone un recupero all'interno di un comparto più strutturato.

Con l'occasione di proporre la realizzazione, in quota parte anche da parte dell'ambito in oggetto, del percorso ciclopeditone in sede protetta, proveniente dal centro e dal nuovo plesso scolastico utila connettere le scuole ed il centro urbano con il centro sportivo comunale posto proprio di fronte alla Rotair.

### biodiversità

La nuova area è localizzata in una zona prossima alla fascia fluviale del t. Grana, inserita ai margini dell'ampio insediamento produttivo, estrattivo ed impiantistico esistente, con livelli di connettività scarsi e/o assenti in un territorio sensibilmente influenzato dalla presenza dell'uomo.

Nell'area la vegetazione arborea è presente in prossimità della fascia fluviale del Grana, ad ovest dello stabilimento esistente, con formazioni boschive ripariali (riconosciute dalla Carta forestale regionale del 2016) che si sono estese nel tempo a lato dell'impianto produttivo, mentre è del tutto assente nelle aree poste a sud, ove sono presenti aree a seminato (vedi immagini). Viene riportato in estratto il riferimento sia alla Rete Biomod che alla rete Fragg di Arpa Piemonte che vede rientrare l'area nelle zone a connettività scarsa e che visualizza la presenza a nord del corridoio definito dalla fascia fluviale del t. Grana.

Al di là dei dati generali che inquadrano e relazionano l'area al contesto è importante in sede di proposta, mantenere la consistenza delle formazioni boschive ripariali esistenti e potenziarle definendo una fascia ecotonale che consenta di contenere e ridefinire il margine urbano, e di compatibilizzarlo, relazionandolo al sistema fluviale, potenziando la connettività ed agendo sulle componenti minute della rete ecologica del sistema rurale.

#### Connettività ecologica ARPA

- Alta
- Medio alta
- Media
- Scarsa
- Molto scarsa
- Assente

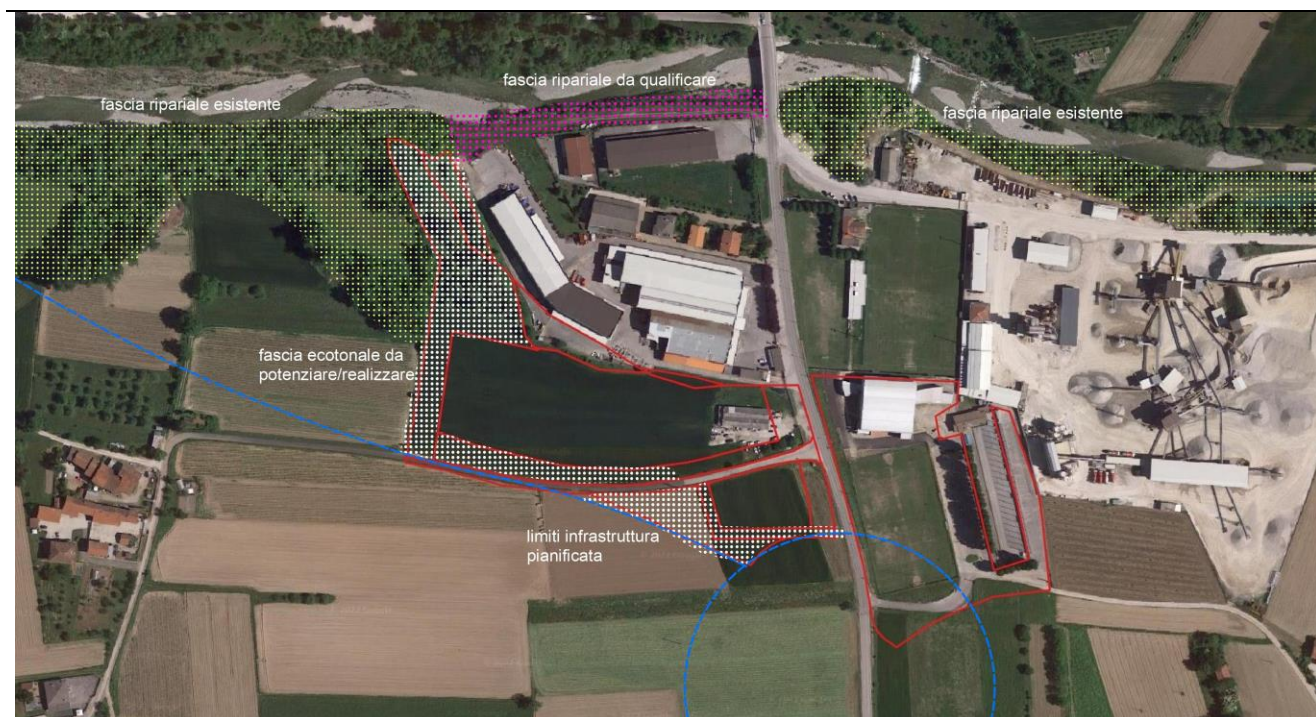


immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Biomod Arpa Piemonte

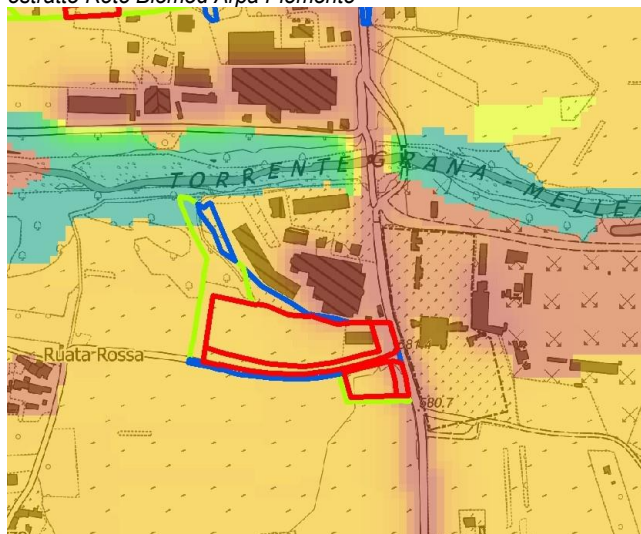
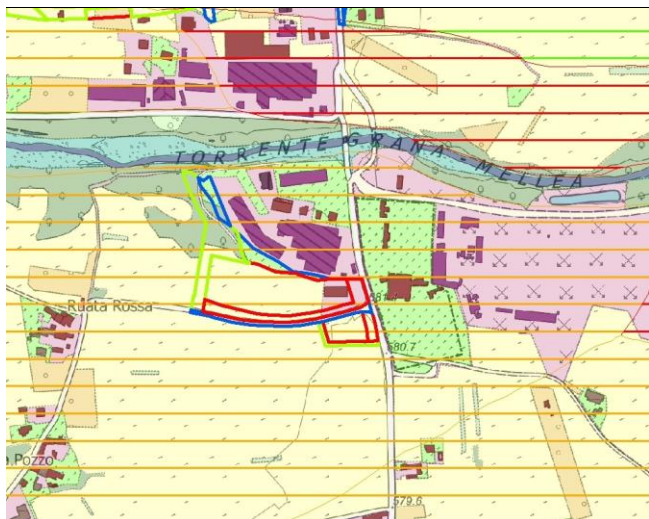
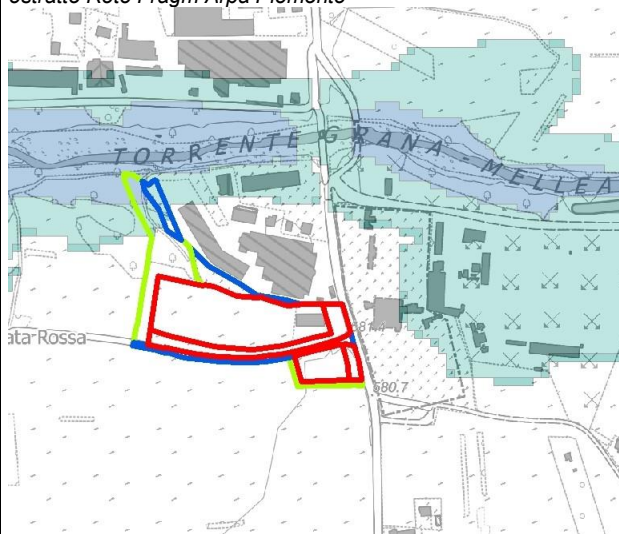
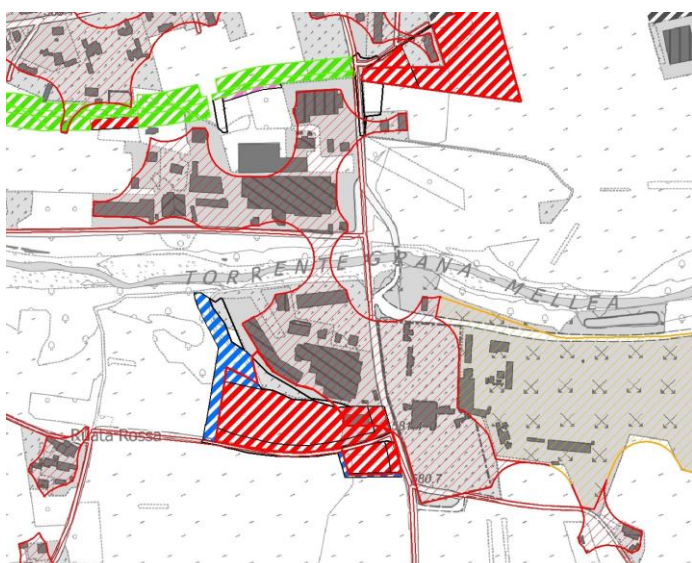


immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Framm Arpa Piemonte



uso del suolo e capacità uso del suolo (elaborazione da dati regionali IPLA)

uso del suolo e consumo di suolo (CSU, CSI, CSR elaborazione da dati regionali) con bordo rosso consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), e superficie infrastrutturata (CSI) e in tratteggio verde le superfici le







## suolo e sottosuolo

### uso e consumo del suolo

L'area ricade in classe 2 di capacità di uso dei suoli.

Capacità uso (Regione 2021)

-  classe I
-  classe II
-  classe III
-  classe IV

L'uso attuale è, come appare, a seminativo a rotazione.

In merito al consumo di suolo l'area risulta libera, come da immagine.

### situazione idrogeologica

L'area, pianeggiante, è posta in fregio alla sponda destra del T. Grana-Mellea. Il lato nord-occidentale della perimetrazione è contrassegnato dalla presenza di un orlo di scarpata morfologica di un paio di metri di altezza, riconducibile però, almeno in parte, all'azione antropica in quanto tale settore è

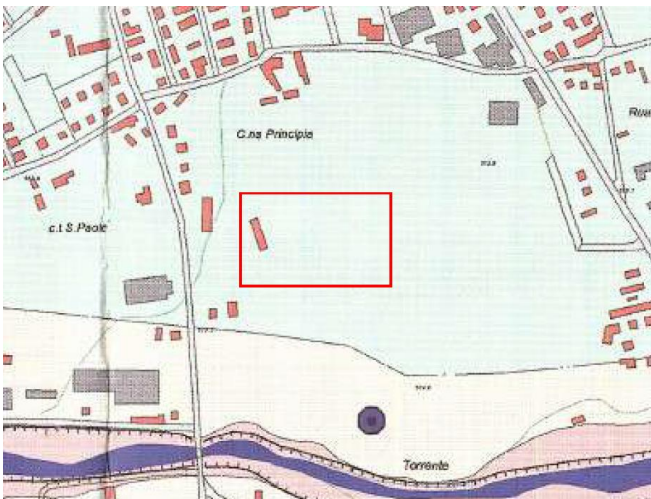
stato oggetto di rimaneggiamento e di riporti di terreno. Più o meno in corrispondenza del limite settentrionale dell'azzonamento è disposto, con andamento est-ovest, il terrazzo di erosione del T. Grana.

Gli studi di microzonazione sismica ascrivono il lotto all'unità 1b "Depositi alluvionali medio-recenti del vasto conoide del T. Grana, costituiti da ghiaie e sabbie con ciottoli in matrice sabbioso-siltosa, con locali orizzonti e lenti a grana più fine e discontinui livelli cementati (puddinghe) nelle zone superiori e vicine alla zona pedemontana " caratterizzati da

un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi fra 360 m/s e 800 m/s (categoria di sottosuolo B).

superfici che vengono declassate e in tratteggio rosso le superfici che costituiscono nuovo CSU

I valori medi delle onde sismiche superficiali di taglio individuati dalle prospezioni geofisiche al tempo effettuate risultano compresi fra 580 m/s e 700 m/s . Da segnalare che gli studi di microzonazione sismica effettuati indicano la presenza di una fascia che borda l'azzonamento ad occidente e a sud, costituita da terreni di riporto prevalentemente ghiaioso-ciottolosi, verosimilmente con minore addensamento rispetto ai depositi naturali circostanti..



L'azzonamento è inserito in Classe IIp che designa le porzioni di territorio di pianura nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici e norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante (NTA del P.R.G.C. - Art. 16, punto 3.2.).

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità (NTA del P.R.G.C. - Art. 18 , punto 4.2.).

Si prescrive l'assoluta inedificabilità entro la fascia di 15 metri rispetto al margine esterno spondale del T. Grana- Mellea.

Si raccomanda idonea raccolta e corretto smaltimento in apposito recettore (corso d'acqua, impluvio, canale, fosso) delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabilizzate (tetti e piazzali). La fattibilità di realizzazione di locali interrati dovrà essere verificata da un'indagine puntuale che escluda la presenza di una falda idrica superficiale, anche di tipo sospeso, in connessione idraulica con il T. Grana e da esso alimentata.

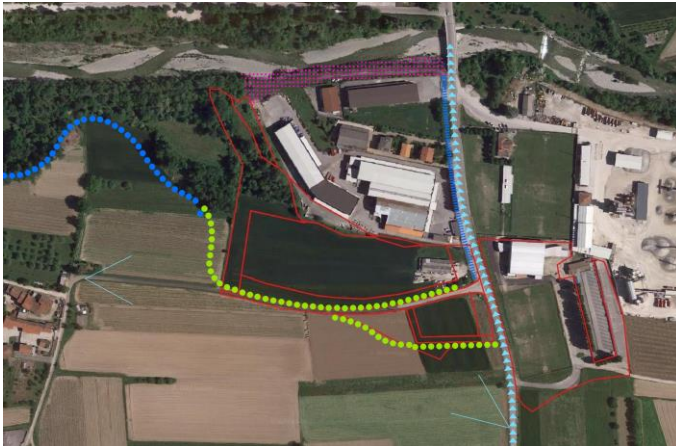
### acqua

L'area è lambita lungo il lato meridionale dal Canale irriguo detto della Vallera.

L'asta fluviale del t. Grana scorre a nord a circa 30 m., ad una quota di qualche metro ribassata.

Non si hanno dati circa la soggiacenza della prima falda d'acqua; data la vicinanza con il T. Grana, non è escluso vi possa essere la presenza di una falda superficiale, in connessione idraulica con il corso d'acqua e dallo stesso alimentata.

### elementi di caratterizzazione dell'area



### paesaggio, patrimonio storico-culturale

L'area ricade in piccola parte, che attinge prevalentemente al consolidato PE in fascia ex Galasso (DLgs42/04 art 142 c.1 p.c).

Il PPR la vede ricadere, (vedi verifiche di coerenza cap 5 relazione illustrativa) in ambiti insediati definiti come m.i.5 legati al sistema produttivo ed in parte in m.i.10 ambiti rurali.

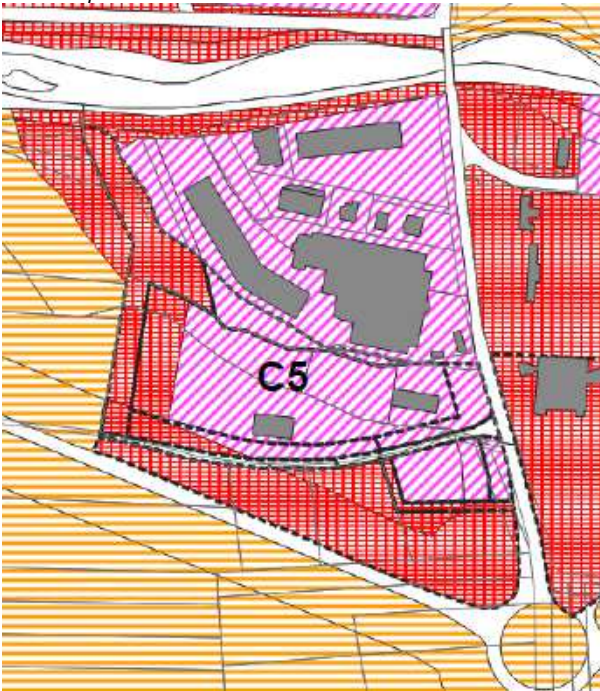
Dal punto di vista strettamente qualitativo e percettivo l'area in variante risulta marginale ad un tessuto produttivo isolato dal concentrico, nato lungo l'av. Bernezzo, e tendenzialmente non strutturato.

Come si è detto l'ambito di manovra della nuova area è contenuto e si inserisce tra la strada per Vallera, il t Grana e la v. Bernezzo, risultando assai visibile dalle provenienze meridionali (strada Vallera in uscita dal nucleo frazionale e v. Bernezzo), ed assai meno dalla sponda fluviale.

Diventa quindi necessario completare il disegno paesistico definito dal limite boscato della fascia fluviale, ottenendo così sia un riequilibrio ambientale (aree di compensazione), sia una migliore integrazione delle aree di espansione nonché dell'attuale insediamento.

Il fronte urbano sulla v. Bernezze necessita di interventi di qualificazione che potrebbero essere agevolati dalla formazione del percorso ciclabile previsto.

Estratto piano di classificazione acustica



#### rumore

La Zonizzazione Acustica del comune prevede per l'area considerata la classe III "aree di tipo misto", per le aree interessate dall'ampliamento dell'area produttiva che quindi non risultano coerenti con la destinazione e risulta pertanto necessario un intervento acustico sullo strumento urbanistico. Si ritiene opportuno riclassificare le nuove aree produttive in classe V e inserire nel corso del procedimento tecnico per la redazione del PCA la fascia cuscinetto in classe IV al contorno dell'area produttiva. Non vengono introdotti nuovi accostamenti critici.



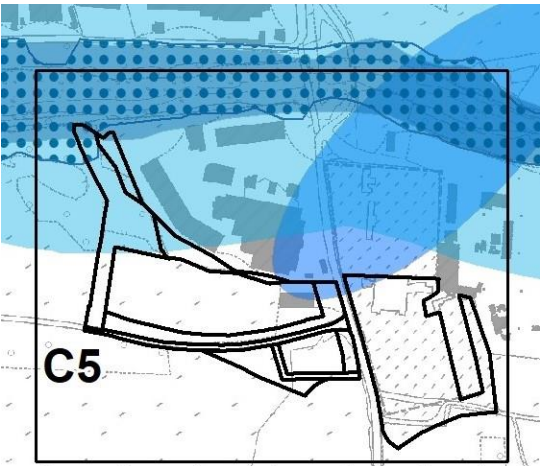
Reti dei sottoservizi (in rosa rete fognaria, in blu acqua potabile, in rosso reti elettricità, in giallo rete metano)

#### reti infrastrutturali

L'area è localizzata in una zona in cui sono presenti sia reti infrastrutturali di servizio alla esclusivamente legate a rete potabile, elettrica e metano. Il sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà coordinato ai sensi di legge con l'esistente a servizio dell'attuale insediamento.

Si dovrà tenere presente per quanto di competenza e per la fascia di intersezione dell'area di rispetto del pozzo idropotabile. Localizzato tuttavia a nord in sponda opposta del t. Grana.

**Per le componenti aria, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

<p><b>Presenza di vincoli</b></p> 	<p>Parte dell'area consolidata PE e parte minima della PN ricadono in fascia ex Galasso (DLgs42/04 art 142 c.1 p.c). Presenza della fascia di rispetto dei pozzi idropotabili di cui sopra.</p>
---	---

## VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
biodiversità	<p><b>alterazione dell'agro-ecosistema presente nell'area e nel suo contesto (-)</b></p> <p><b>impatto sull'avifauna a seguito della realizzazione delle nuove strutture edificate(-)</b></p> <p><i>diretto</i> <i>certo</i> <i>a breve termine</i> <i>singolo</i> <i>irreversibile</i></p> <p>Le aree dell'immediato contesto sono in parte urbanizzate. Gli impatti sulla biodiversità, nonostante l'affaccio sud su area agricola e nord/nord-ovest vero la fascia fluviale sono comunque molto contenuti. La salvaguardia delle componenti minute delle connessioni ecologiche può essere assicurata dalla misure già presenti in normativa e da misure aggiuntive.</p>	<p>Si prevedono come misure aggiuntive che integrano quanto <u>in vigore</u> con l'Art. 45 – <i>Compatibilità di Carattere Ambientale degli Interventi</i> e con l'art. 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo</i> del PRG vigente che prevede:</p> <p>.....</p> <p>2. <i>Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.</i></p> <p>3. <i>Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto D del seguente art. 21.</i></p> <p>4. <i>Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna , delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:</i></p> <p>.....</p> <p>4.7 <i>eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;</i></p> <p>4.8 <i>eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;</i></p> <p>4.16 <i>costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere</i></p> <p>4.17 <i>idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n.. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;</i></p> <p>4.18 <i>effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;</i></p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
		<p>4.19 impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;</p> <p>4.24 alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;</p> <p>4.25 danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;</p> <p>4.26 abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;</p> <p>4.27 asportare la cortica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;</p> <p>4.28 l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.</p> <p>-misure aggiuntive di compensazione e mitigazione specifica legata alla perdita dell'area a verde ed alla formazione di una fascia ecotonale di passaggio dall'urbano all'agricolo, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area FR e l'area relativa alla strada per Vallera non concorrono alla determinazione della Superficie territoriale ai fini di Ut e Uf . L'area FR non può essere utilizzata per le trasformazioni, ma è funzionale alla definizione delle aree di compensazione,</li> <li>-i servizi potranno essere realizzati interamente in fregio alla v. Bernezzo o in parte nell'area 12PN09vs1 e 12PN08vs1. Nel tratto lungo la viabilità per Vallera saranno previsti in quota parte a verde ed in parte a parcheggio da definire in sede di SUE. La parte a verde prevederà, in analogia con le aree FR, la formazione di fascia ecotonale arboreo-arbustiva di profondità rapportata alla dimensione dello standard, su progetto di specifica professionalità, nel rispetto delle indicazioni dell'art 45,</li> <li>-individuazione di una quota pari alla 70% Superficie fondiaria dedotte le aree a servizi dell'area 12PN09vs1, 12PN08vs1, in opere di compensazione ambientale da realizzare in parte nell'area individuata con la sigla FR sul fronte ovest del comparto mediante interventi di forestazione, ed in parte nelle 'aree di reperimento per le compensazioni' poste lungo il t. Grana, anche con soluzioni discontinue, su progetto di specifica professionalità, ed in concerto con le eventuali esigenze di fruizione concordate con l'amministrazione. Tali aree sono da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in quota parte in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.</li> </ul>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano
Suolo/ sottosuolo	<p><b>-impermeabilizzazione dei suoli (=)</b></p> <p><i>indiretto certo a breve termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli impatti, sono generati dal consumo di suolo agricolo e dall'impermeabilizzazione dei suoli connessa alla nuova edificazione residenziale ed alla formazione dell'area a parcheggio</p>	<p>Sono le previste le :</p> <p>-misure di mitigazione di tipo generale di cui all'art 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo, in vigore,</i></p> <p>-prescrizioni geologiche dell'art 18 – Prescrizioni geologico-tecniche accompagnate dalla specifica scheda integrativa della Relazione geologico tecnica integrativa VS1per le aree di nuova espansione urbanistica di cui all'allegato della Variante.</p> <p>-applicazione dell'art.33 comma 4.4, come richiamato dall'art 45, punto che segue, già in vigore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>il 10% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità) in ragione comunque delle necessità e funzionalità di movimentazione merci e logistica. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;</i></li> <li>- <i>la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo ( erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).</i></li> </ul> </li> </ul> <p>E' valutata come adeguata la misura aggiuntiva e compensativa di cui al punto precedente, biodiversità, anche in ordine alla componente suolo.</p>
acqua	<p><b>consumo complessivo della risorsa acqua (-)</b></p> <p><i>indiretto probabile a lungo termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli eventuali impatti sono generati dalla dimensione del completamento nel quadro del contesto urbano in cui ricade</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4, richiamato all'art.45, di cui al punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risparmio ed approvvigionamento idrico</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;</i></li> <li>- <i>si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;</i></li> <li>- <i>tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 142/2006;</i></li> <li>- <i>si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;</i></li> <li>- <i>i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.</i></li> </ul> </li> </ul>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
aria	<b>emissioni inquinanti in atmosfera da riscaldamento (=)</b> <i>indiretto probabile a lungo termine cumulativo reversibile</i>  Gli eventuali impatti sono generati dall'aumento di superficie produttiva .	Sono valutate come adeguate le misure di mitigazione in vigore che attengono al contenimento dei consumi energetici e conseguente contenimento delle emissioni con applicazione delle misure generali di cui al comma U dell'art 21 Caratteristiche edilizie del PRG, <u>in vigore</u> , oltrechè delle normative di legge sovraordinate, che recitano: <i>U. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione. U1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.</i>
insediamento e paesaggio	<b>-qualità dei fronti urbani in relazione al sistema rurale esterno(-)</b>  <i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i>	Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore per le aree PC: <i>Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</i></li> <li>- <i>l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</i></li> </ul> <p>Le misure per la biodiversità sono da considerarsi funzionali, quali misure di mitigazione anche per la componente paesaggio. Misura di mitigazione integrativa : - formazione di tracciato ciclopedonale in sede propria, da concordare con Amministrazione nel quadro della rete comunale, e da realizzare nell'ambito dei servizi previsti lungo il fronte della v. Bernezzo, con qualificazione contestuale dell'affaccio sulla via.</p>
reti infrastrutturali	<b>- produzione di reflui -consumi acqua potabile</b> <i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i> Gli impatti, contenuti, sono generati dall'aumento di ST e SLP produttiva	<i>Si considera che le previsioni per il produttivo di 8500 mq circa si possono ricondurre ad un aumento di abitanti teorici equivalenti pari a 17AE (0,002 AE/mq quindi 0,002*8500). Tale previsione integrativa valore assolutamente compatibile con le dotazioni infrastrutturali degli impianti esistenti.</i> Sono quindi valutate come adeguate le misure di cui al punto precedente, suolo e sottosuolo. In relazione alla non presenza della rete fognaria deve essere previsto adeguato sistema di smaltimento dei reflui ai sensi di legge, da definire in sede di SUE e da coordinare con l'impianto esistente.
inquinamento luminoso	<b>- impatto sui livelli di luce notturni (-)</b> <i>diretti incerti a breve termine singoli reversibili</i> Gli eventuali impatti sono legati ai sistemi di illuminazione notturna e di sicurezza e hanno ripercussioni sulla fauna e sull'avifauna	Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 , come richiamato all'art 45, di cui al punto seguente, già in vigore per le aree PC:  <i>Contenimento delle forme di inquinamento luminoso dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</i>



Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante <b>Recepimento delle misure con integrazione delle norme di piano</b>
rumore	<u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u>	Valgono in ogni caso le norme relative alla classificazione acustica della classe IV e V di cui alla normativa del Regolamento Acustico comunale variante n. 1 del 24/02/2014, <u>tutte vigenti.</u>
rifiuti	<b>-maggiore produzione di rifiuti</b> (-) indiretto probabile a lungo termine singolo reversibile Gli eventuali impatti, molto contenuti, sono generati dal modesto incremento di SLP	Gli impatti potranno essere gestiti esclusivamente in termini misure di funzionalità e compatibilità del ciclo dei rifiuti in relazione al sistema insediativo. Ciò avviene con applicazione delle misure generali regolamentari e con quelle di PRG riportate al <i>Art. 21 - Caratteristiche edilizie punto O recinzioni</i> , <u>tutte vigenti.</u>

## SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

La proposta normativa prevede quindi la modifica delle schede PN 34/3 e dell'Art. 35 - Norme norme per le aree produttive artigianali e industriali PN di i nuovo impianto (aggiornamento tabella)

Alle schede PN 34/3 viene quindi aggiunto quanto segue:

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- il SUE potrà essere attuato per parti la cui dimensione minima non deve essere inferiore ai 4000mq,
- la distanza minima dalla v. Berzezzo non sarà inferiore ai m.10,
- l'attuazione del SUE è condizionata alla preliminare demolizione del fabbricato esistente sull'area 12PN09vs1 lungo la v. Berzezzo ed alla sdemanializzazione della viabilità comunale ormai rettificata anch'essa ricadente nell'area 12PN09vs1,
- l'accessibilità avverrà esclusivamente dalla v. Berzezzo per entrambe le aree,
- l'area FR e l'area relativa alla strada per Valleria non concorrono alla determinazione della Superficie territoriale ai fini di Ut e Uf . L'area FR non può essere utilizzata per le trasformazioni, ma è funzionale alla definizione delle aree di compensazione,
- i servizi potranno essere realizzati interamente in fregio alla v. Berzezzo o in parte nell'area 12PN09vs1 e 12PN08vs1. Nel tratto lungo la viabilità per Valleria saranno previsti in quota parte a verde ed in parte a parcheggio da definire in sede di SUE. La parte a verde prevederà, in analogia con le aree FR, la formazione di fascia ecotonale arboreo-arbustiva di profondità rapportata alla dimensione dello standard, su progetto di specifica professionalità, nel rispetto delle indicazioni dell'art 45,
- formazione di tracciato ciclopedonale in sede propria, da concordare con Amministrazione nel quadro della rete comunale, e da realizzare nell'ambito dei servizi previsti lungo il fronte della v. Berzezzo, con qualificazione contestuale dell'affaccio sulla via,
- individuazione di una quota pari alla 70% Superficie fondiaria dedotte le aree a servizi dell'area 12PN09vs1, 12PN08vs1, in opere di compensazione ambientale da realizzare in parte nell'area individuata con la sigla FR sul fronte ovest del comparto mediante interventi di forestazione, ed in parte nelle 'aree di reperimento per le compensazioni' poste lungo il t. Grana, anche con soluzioni discontinue, su progetto di specifica professionalità, ed in concerto con le eventuali esigenze di fruizione concordate con l'amministrazione. Tali aree sono da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in quota parte in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.

## IMMAGINI AREA VARIANTE

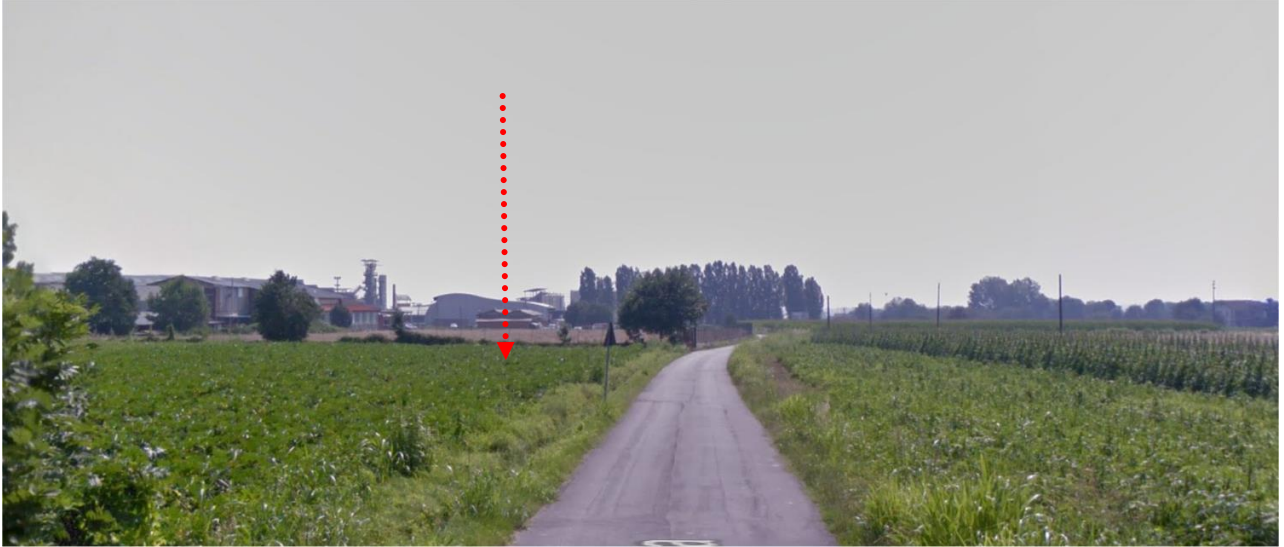
Viste dell'area dalla viabilità



Vista ravvicinata stabilimento esistente da Via Vallera Sottana



Vista da sud dalla v. Bernezzo (altezza incrocio Via Vallera Sottana)



---

Vista da ovest dalla Via Vallera Sottana

---



---

Vista da nord del retro dell'ambito produttivo dal ponte sul t. Grana

---

**MODIFICA P1**

**SITUAZIONE AREE VARIANTE**



Ortofoto Google 2020

Luogo: area posta a nord del concentrico, adiacente alla via Cascina Eva.



Cartografia su base BDTRE

Sintesi: La modifica amplia l'area a destinazione turistico ricettiva (10TA01vs1) nell'ambito di un'area in proprietà già completamente infrastrutturata ed urbanizzata

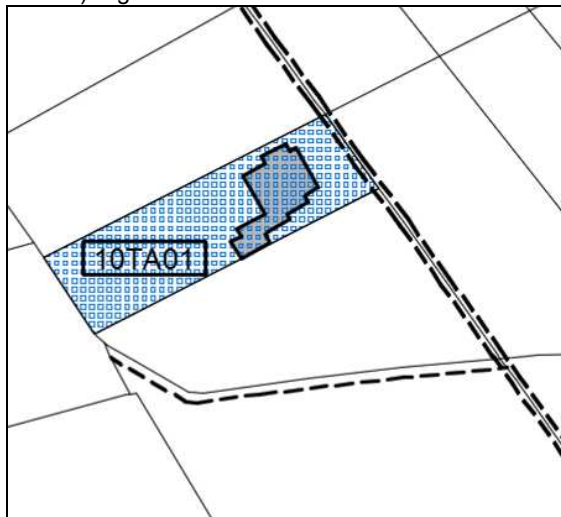
Superficie complessiva dell'area in trasformazione: 9600 mq

Classificazione PRG vigente: TA area ricettive alberghiere

Classificazione PRG in Variante: invariata

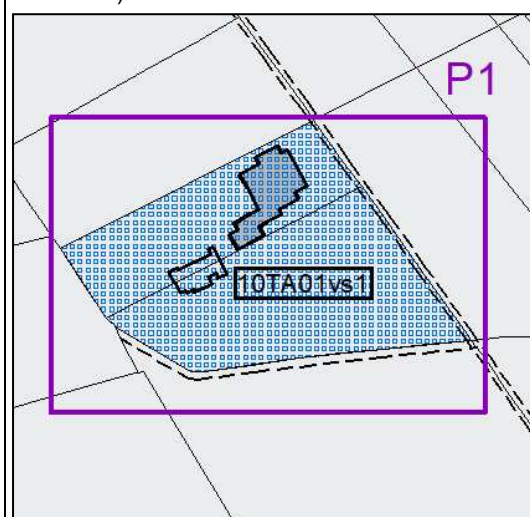
**PRG vigente**

estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Vigente



**Variante di PRG- proposta per area M**

estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Variante



Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica P1' della Relazione illustrativa della Variante, cap.3

## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

### Insedimento e viabilità

La modifica amplia l'area a destinazione turistico ricettiva (10TA01vs1) nell'ambito di un'area in proprietà già completamente insediata, afferente ad un'attività ricettiva di ristorazione che necessita di un ampliamento delle strutture coperte. Si tratta di un'area extra-agricola adeguatamente integrata che attua un parziale completamento verso sud, con lieve riduzione dell'area ad uso agricolo H.

Come visibile dall'immagine fotografica si tratta di un riconoscimento di una situazione di fatto già esistente e definita dal perimetro della pertinenza a parco privata, che quindi viene puntualmente normata per rispondere alle esigenze specifiche senza permettere una radicale trasformazione dei suoli anche ove venisse meno l'attività attuale.

### biodiversità

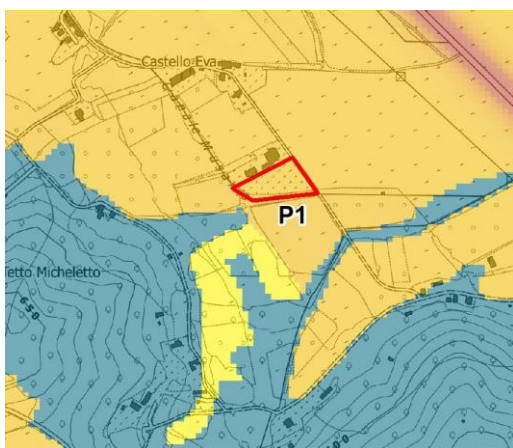
La nuova area è localizzata in una zona prossima all'area collinare boscata, . L'area è completamente cintata e tenuta ad oggi con funzione di giardino privato a servizio dell'attività, avendo quindi perso del tutto la connotazione agricola o agro-naturalistica. Nell'area è presente vegetazione arborea coerente con il contesto ambientale, che andrà mantenuta, in particolare sul fronte sud ove l'area è lambita dalla presenza di un canale artificiale irriguo detto "Musania", frammista a vegetazione ornamentale.

Al di là dei dati generali che inquadrano e relazionano l'area al contesto ed evidenziano la presenza dell'ambito boscato collinare e del canale irriguo, è opportuno conservare la vegetazione presente e contenere la copertura dei suoli, pur nel rispetto della destinazione consolidata esistente.

#### Connettività ecologica ARPA

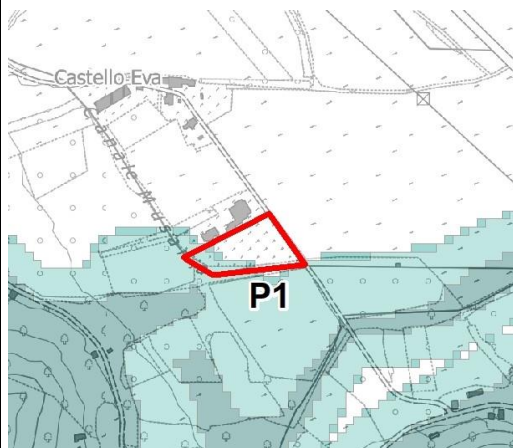


immagine di dettaglio dell'area

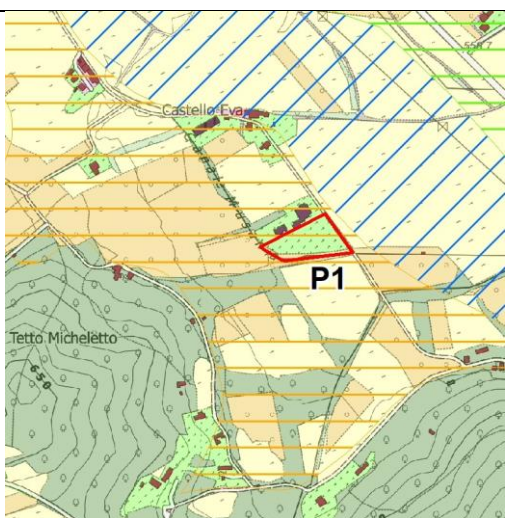


estratto Rete Biomod Arpa Piemonte

immagine di dettaglio dell'area



estratto Rete Framm Arpa Piemonte



uso del suolo e capacità uso del suolo (elaborazione da dati regionali IPLA)

### suolo e sottosuolo

#### uso e consumo del suolo

L'area ricade in classe 2 di capacità di uso dei suoli.





L'uso attuale è a giardino privato attrezzato ed organizzato a supporto dell'attività ricettiva esistente.

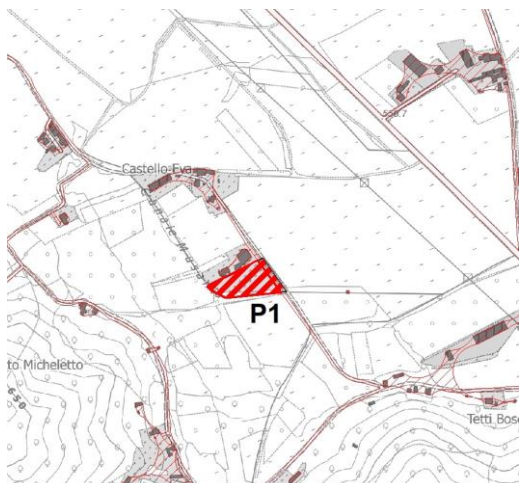
In merito al consumo di suolo l'area risulta del tutto compromessa seppure non sigillata.

#### situazione idrogeologica

Il lotto, completamente pianeggiante, è localizzato quasi in fregio al piede del versante collinare che da Tetto Micheletto si innesta nella pianura alluvionale all'altezza del Castello Eva. Si tratta di un settore di pianura alluvionale dove non sono riscontrabili elementi geomorfologici di rilevante

#### Capacità uso (Regione 2021)

-  classe I
-  classe II
-  classe III
-  classe IV



uso del suolo e consumo di suolo (CSU, CSI, CSR elaborazione da dati regionali) con bordo rosso consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), e superficie infrastrutturata (CSI) e in tratteggio verde le superfici che vengono declassate e in tratteggio rosso le superfici che costituiscono nuovo CSU



interesse.

Le condizioni sono tali da escludere la presenza di processi di dissesto in atto o potenziali, anche legati alla dinamica dei corsi d'acqua superficiali.

Gli studi di microzonazione sismica ascrivono il lotto all'unità 2 "Complesso delle alluvioni. Depositi alluvionali e fluvioglaciali indifferenziati della pianura, costituiti da ghiaie e sabbie con ciottoli in matrice sabbioso-siltosa, con locali orizzonti e lenti a grana più fine e discontinui livelli cementati (puddinghe). In complesso affiora estensivamente in corrispondenza della pianura, con potenza media di 40 m nelle zone prossime agli sbocchi vallivi, per assottigliarsi gradualmente verso est fino a 8+10m".

Tali depositi sono caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi fra 360 m/s e 800 m/s (categoria di sottosuolo B).

I valori medi delle onde sismiche superficiali di taglio individuati dalle prospezioni geofisiche al tempo effettuate risultano compresi fra 580 m/s e 700 m/s .

L'azzonamento è inserito in Classe IIp che designa le porzioni di territorio di pianura nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici e norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante (NTA del P.R.G.C. - Art. 16, punto 3.2.).

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità (NTA del P.R.G.C. - Art. 18 , punto 4.2.).

Andranno definite le modalità di raccolta e smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, e di precipitazione meteorica, nonché quelle raccolte dalle superfici impermeabilizzate (tetti e piazzali) evitandone, in modo tassativo, la dispersione incontrollata

#### acqua

L'area è lambita lungo il lato meridionale dal Canale Canale irriguo detto "Musania", il cui deflusso avviene da ovest verso est; si tratta di un corso d'acqua a completo regime artificiale.

Non si hanno dati circa la soggiacenza della prima falda d'acqua; la totale mancanza di pozzi superficiali nell'area, lascia supporre l'assenza di una falda d'acqua superficiale; non è da escludersi, tuttavia, la possibilità di formazione di falde idriche sospese, legate all'alimentazione meteorica stagionale, che sarebbero tuttavia di scarso rilievo e caratterizzate da ridotta estensione laterale.

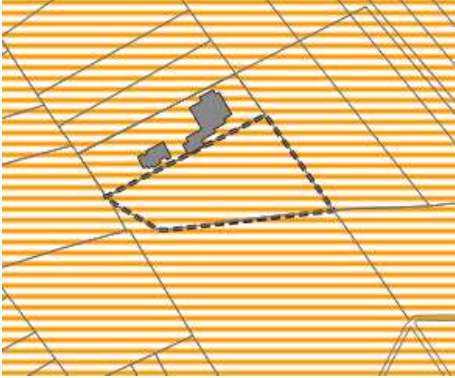
#### paesaggio, patrimonio storico-culturale

L'area ricade non ricade in zona a vincolo e viene inserita dal PPR in m.i.10 cioè nelle aree insediate rurali.

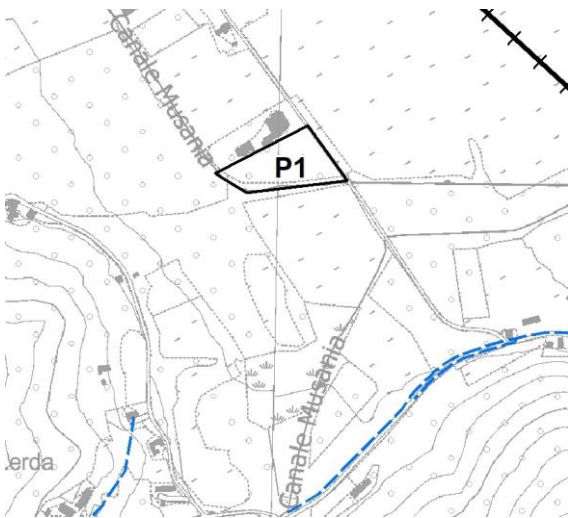
L'area non presenta connotazioni particolari, essendo di impianto relativamente recente. Risulta opportuno stante la collocazione isolata in zona agricola, una specifica attenzione al trattamento degli accessi e dei volumi aggiuntivi, che dovranno mantenere proporzioni coerenti con l'esistente, ed evitare ulteriori dispersioni nell'area pertinenziale, integrando i volumi esistenti.

#### rumore

Estratto piano di classificazione acustica



La Zonizzazione Acustica del comune prevede per l'area considerata la classe III "aree di tipo misto", per le aree interessate dall'ampliamento dell'area produttiva che quindi risultano coerenti con la destinazione .



### reti infrastrutturali

L'area apparentemente priva di reti di servizio, in base ai dati forniti. È tuttavia evidente che l'area è del tutto infrastrutturata con acqua potabile, elettricità. La fognatura è assente come in oltre 2/3 del territorio comunale e non è metanizzata.

Nel rispetto delle normative vigenti per lo smaltimento dei reflui, la destinazione ammessa può essere confermata, supportando il futuro ampliamento dell'idonea documentazione progettuale di adeguamento impiantistico.

Reti dei sottoservizi (in rosa rete fognaria, in blu acqua potabile, in rosso reti elettricità, in giallo rete metano)

**Per le componenti aria, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

<b>Presenza di vincoli</b>	Non sono presenti vincoli.
----------------------------	----------------------------

**VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

<b>Comp.</b>	<b>Impatto specifico e tipologia</b>	<b>Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante</b>
<b>biodiversità</b>	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente</u></p> <p>Gli impatti sulla biodiversità, stante la tipologia degli interventi ammessi è inesistente</p> <p>La salvaguardia delle componenti minute delle connessioni ecologiche può essere assicurata dalle misure già presenti in normativa e da misure aggiuntive</p>	<p>Si prevedono come misure aggiuntive che integrano quanto <u>in vigore</u> con l'art. 19 'Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo', del PRG vigente cui si rimanda (vedi schede precedenti).</p> <p>Misure aggiuntive di mitigazione specifica legata alla riduzione dell'area a verde privato, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-gli standard relativi andranno reperiti in coerenza con le aree a servizio esistenti, escludendone la pavimentazione e dotandole di alberature</li> <li>-nella pertinenza a verde non è ammesso, oltre quanto afferente l'ampliamento delle strutture, alcuna alterazione dei suoli e della vegetazione ad alto fusto presente. In sede attuativa si applica l'art. 33 comma 4.4 per quanto di competenza.</li> </ul>
<b>Suolo/ sottosuolo</b>	<p><b><u>-impermeabilizzazione dei suoli (=)</u></b></p> <p><i>indiretto certo a breve termine singolo irreversibile</i></p> <p>Gli impatti, sono generati dal consumo di suolo agricolo e dall'impermeabilizzazione dei suoli connessa alla nuova edificazione</p>	<p>Sono le previste le :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-misure di mitigazione di tipo generale di cui all'art 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo</i>, <u>in vigore</u>,</li> <li>-prescrizioni geologiche dell'art 18 – Prescrizioni geologico-tecniche accompagnate dalla specifica scheda integrativa della Relazione geologico tecnica integrativa VS1 per le aree di nuova espansione urbanistica di cui all'allegato della Variante.</li> <li>-applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 per quanto di competenza.</li> </ul> <p>E' valutata come adeguata la misura aggiuntiva e compensativa di cui al punto precedente, biodiversità, anche in ordine alla componente suolo.</p>
<b>acqua</b>	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p>	<p>In ragione dell'entità della modifica ammessa non si ritiene che essa abbia ricadute in termini di impatti sulla risorsa.</p> <p>Si ritengono adeguate le norme vigenti del Piano e si prevede l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 per quanto di competenza.</p>
<b>aria</b>	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p>	<p>In ragione dell'entità della modifica ammessa non si ritiene che essa abbia ricadute in termini di impatti sulla componente.</p> <p>Sono valutate come adeguate le misure di mitigazione in vigore che attengono al contenimento dei consumi energetici e conseguente contenimento delle emissioni con applicazione delle misure generali di cui al comma U dell'art 21 Caratteristiche edilizie del PRG, <u>in vigore</u>, oltrechè delle normative di legge sovraordinate.</p>
<b>insediamento e paesaggio</b>	<p><b><u>-qualità dei fronti urbani in relazione al sistema rurale esterno(-)</u></b></p> <p><i>diretti certi a breve termine singoli irreversibili</i></p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore:</p> <p><i>Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</i></li> <li>- <i>l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</i></li> </ul>



Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di Piano
reti infrastrutturali	<p><b>- produzione di reflui -consumi acqua potabile</b> diretti certi a breve termine singoli irreversibili</p> <p>Gli impatti, contenuti, sono generati dall'aumento di ST e SLP produttiva</p>	<p>Si considera che le previsioni per il produttivo di 8500 mq circa si possono ricondurre ad un aumento di abitanti teorici equivalenti pari a 17AE (0,002 AE/mq quindi 0,002*8500).</p> <p>Sono quindi valutate come adeguate le misure di cui al punto precedente, suolo e sottosuolo.</p> <p>In relazione alla non presenza della rete fognaria deve essere previsto adeguato sistema di smaltimento dei reflui ai sensi di legge, da definire in sede di titolo abilitativo e da coordinare con l'impianto esistente.</p>
inquinamento luminoso	<p><b>- impatto sui livelli di luce notturni (-)</b> diretti incerti a breve termine singoli reversibili</p> <p>Gli eventuali impatti sono legati ai sistemi di illuminazione notturna e di sicurezza e hanno ripercussioni sulla fauna e sull'avifauna</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 , come richiamato all'art 45, di cui al punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <p><i>Contenimento delle forme di inquinamento luminoso dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</i></p>
rumore	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p>	<p>Valgono in ogni caso le norme relative alla classificazione acustica della classe IV e V di cui alla normativa del Regolamento Acustico comunale variante n. 1 del 24/02/2014, <u>tutte vigenti.</u></p>
rifiuti	<p><b>-maggiore produzione di rifiuti (-)</b> indiretto probabile a lungo termine singolo reversibile</p> <p>Gli eventuali impatti, molto contenuti, sono generati dal modesto incremento di SLP</p>	<p>Gli impatti potranno essere gestiti esclusivamente in termini misure di funzionalità e compatibilità del ciclo dei rifiuti in relazione al sistema insediativo.</p> <p>Ciò avviene con applicazione delle misure generali regolamentari e con quelle di PRG riportate al Art. 21 - <i>Caratteristiche edilizie punto O recinzioni, tutte vigenti.</i></p>

#### SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

La proposta normativa prevede quindi la modifica Dell'Art. 37 - Norme norme per le aree turistiche e terziarie ricettive alberghiere comma 3.8

3.8 L'area 10TA01vs1 ammette un ampliamento delle strutture esistenti in misura non superiore al 50% della SUL attuale, da realizzare mediante integrazione dei volumi presenti, mantenendone le altezze. Gli standard relativi andranno reperiti in coerenza con le aree a servizio esistenti, escludendone la pavimentazione e dotandole di alberature. Nella pertinenza a verde non è ammesso, oltre quanto afferente l'ampliamento delle strutture, alcuna alterazione dei suoli e della vegetazione ad alto fusto presente. In sede attuativa si applica l'art. 33 comma 4.4 per quanto di competenza.

## IMMAGINI AREA VARIANTE

Viste dell'area dalla viabilità



Vista dell'area in direzione ovest da Via Cascina Eva verso ovest



Vista dell'area in direzione ovest da Via Cascina Eva verso ovest

**MODIFICA P17**

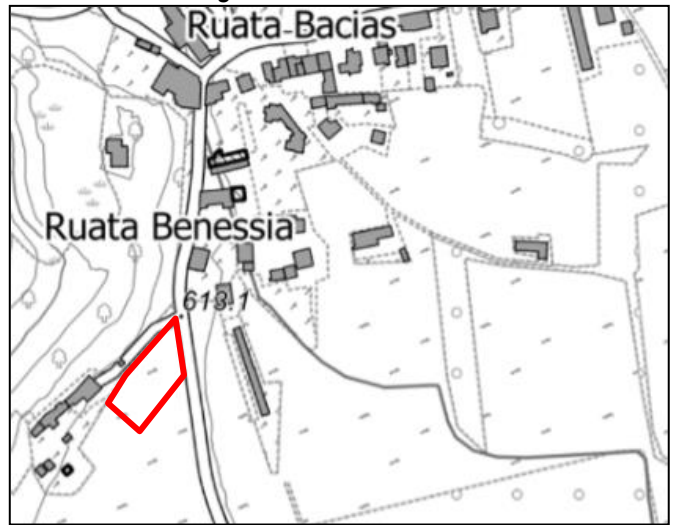
**SITUAZIONE AREE VARIANTE**

ortofoto Google 2020



Ortofoto Google 2020  
Luogo: Via Vallera Sottana presso Ruata Bacias .

cartografia su base BDTR



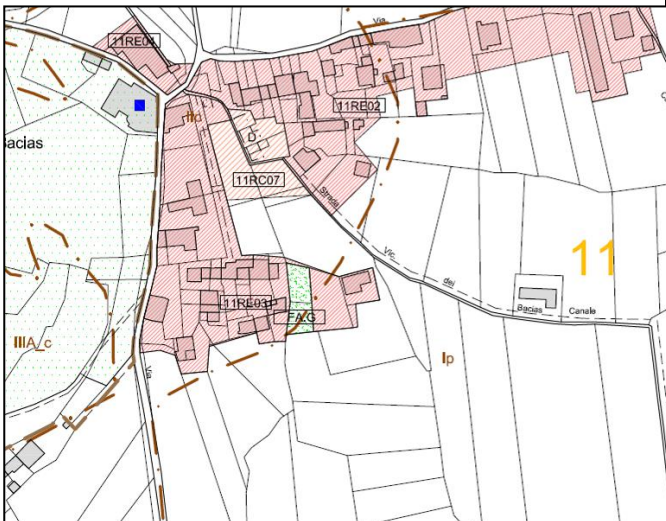
Cartografia su base BDTR  
Sintesi: La modifica riguarda l'inserimento di una nuova area edificabile di completamento in prossimità di un nucleo già insediato limitrofo alla frazione Ruata Bacias di Vallera

Superficie complessiva dell'area in trasformazione: 2000 mq circa

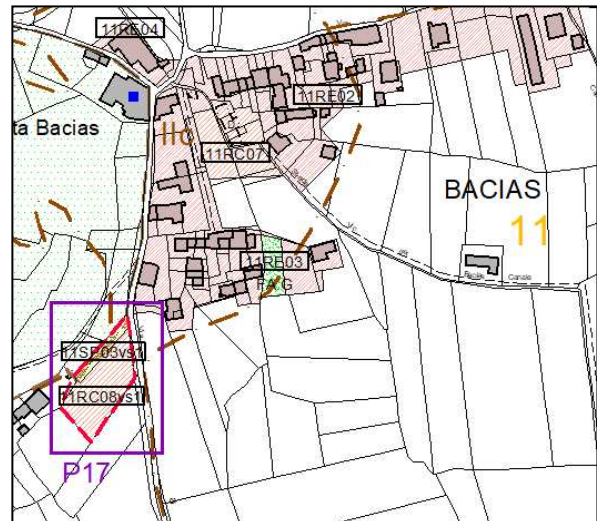
Classificazione PRG vigente: aree agricole H

Classificazione PRG in Variante: aree residenziali RC di Completamento

*PRG vigente*  
estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Vigente



*Variante di PRG- proposta per area M*  
estratto tavola 3.1 Tavola di sintesi Sud (scala originale 1:5000)-Variante



Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica P17' della Relazione illustrativa della Variante. cap.3

## bilancio modifiche alle aree

PRG vigente	VS1	Sf-PRG vigente	Sf-VS1	variazioni	NUOVO CSU	ST/ SUE	fabbisogno standard
H	11RC08vs1	0	1600	1600	1600		312
H	11SP08vs1	0	330	330	330		312
nuovo consumo di suolo (11RC08vs1,11SP08vs1)		1930			<b>1930</b>		

## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

### Insedimento e viabilità

La modifica riguarda l'inserimento di una nuova area edificabile di completamento (11RC08vs1) con relativa una zona di servizi a parcheggio (11SP03vs1) in prossimità di un nucleo già insediato limitrofo alla frazione Ruata Bacias di Vallera. L'accessibilità all'area è garantita dalla viabilità che collega le due frazioni di Vallera e dalla strada privata che conduce al nucleo agricolo, non richiedendo quindi ulteriori infrastrutture. La disciplina definisce le modalità di inserimento nel contesto agricolo al fine di integrare l'intervento nell'ambito della frazione.

### biodiversità

La nuova area è localizzata in una zona prossima all'area collinare boscata al piede del crinale collinare che termina su Vallera Soprana, sul versante sud. L'area è completamente libera ed è attualmente ad uso agricolo. Nell'area non è presente vegetazione arborea.

I dati generali che inquadrano e relazionano l'area al contesto ed evidenziano la presenza dell'ambito boscato collinare, nella cui buffer zone essa ricade e rispetto al quale è opportuno conservare la permeabilità ed il sistema di relazioni.

L'area è oggettivamente molto contenuta ed posta in continuità con un insediamento consolidato.

#### Connettività ecologica ARPA



immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Biomod Arpa Piemonte

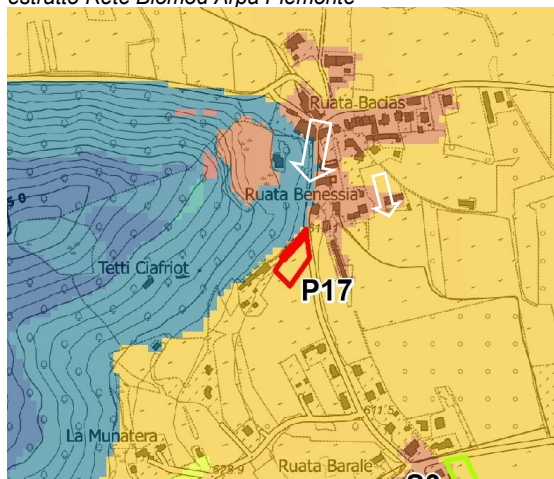
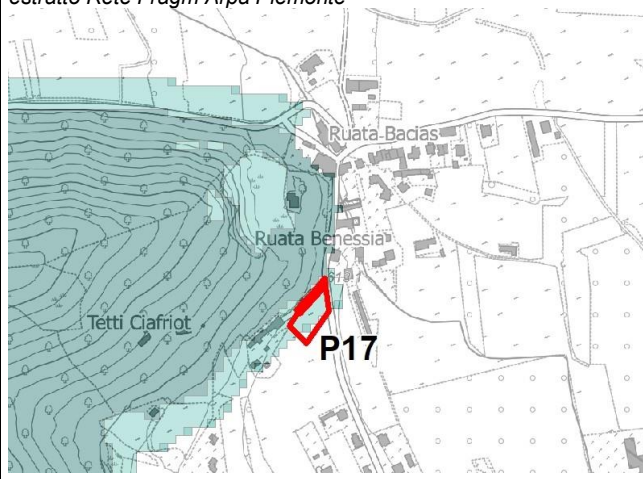
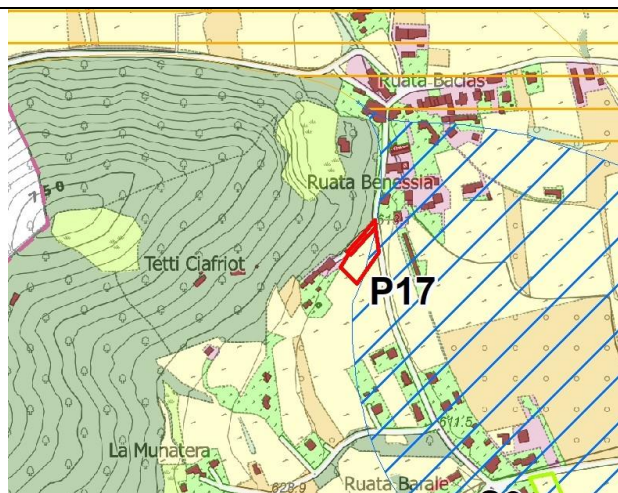
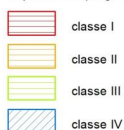


immagine di dettaglio dell'area estratto Rete Framm Arpa Piemonte

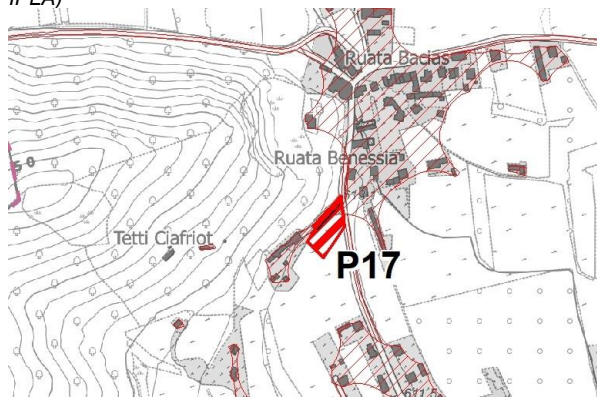




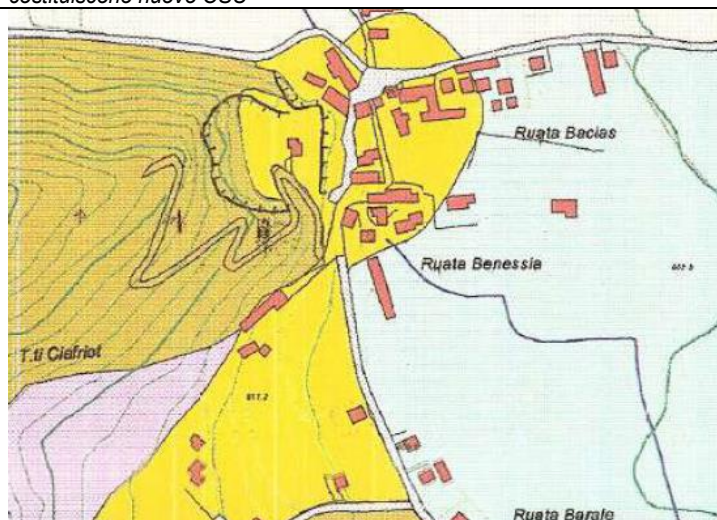
Capacità uso (Regione 2021)



Uso del suolo e capacità uso del suolo (elaborazione da dati regionali IPLA)



uso del suolo e consumo di suolo (CSU, CSI, CSR elaborazione da dati regionali) con bordo rosso consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), e superficie infrastrutturata (CSI) e in tratteggio verde le superfici le superfici che vengono declassate e in tratteggio rosso le superfici che costituiscono nuovo CSU



## suolo e sottosuolo

### uso e consumo del suolo

L'area ricade esternamente alle aree classificate, risultando contigua ad una classe IV

L'uso attuale è agricolo.

In merito al consumo di suolo l'area risulta libera.

### situazione idrogeologica

Il lotto, con debolissima pendenza verso sud-est, è localizzato in fregio alla Via Borgata Bacias e si dispone al piede di una dorsalina montuosa con asse nord-est/sud-ovest, che ha culmine alla quota di 760m s.l.m.

E' situato nel settore destro idrografico del T. Grana-Mellea, quasi al confine sud-occidentale del territorio comunale.

Sotto il profilo geomorfologico in corrispondenza dell'appezzamento non sono state rilevate forme di un qualche rilievo, né processi dissestivi di sorta.

Gli studi di microzonazione sismica ascrivono al lotto all'unità 4 "Terreni pleistocenici limo-argillosi e sabbiosi (terre rosse) di origine fluvioglaciale con potenze comprese fra 3 e 6 metri. Si caratterizzano per un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi fra 300 m/s e 400 m/s".

L'azzonamento è inserito in Classe IIc che designa le "porzioni di territorio di collina, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante (NTA del P.R.G.C. - Art. 18, punto 4.2.).

---

**acqua**

Non sono presenti elementi della rete idrografica di superficie. La soggiacenza della prima falda non è nota per la mancanza di pozzi idonei alla misura; in tutti i casi è presumibile che si attesti ad una profondità di alcune decine di metri rispetto al p.c. Nei periodi stagionali di maggiore alimentazione meteorica non sono da escludere temporanee falde sospese, ospitate negli orizzonti più permeabili, di limitata estensione laterale.

**.paesaggio, patrimonio storico-culturale**

L'area ricade non ricade in zona a vincolo e viene inserita dal PPR in m.i.6 cioè nelle aree a dispersione insediativa.

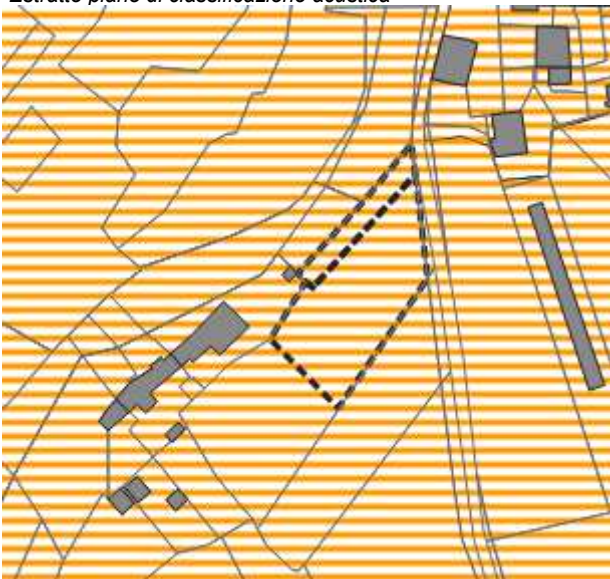
L'area si situa in una posizione particolarmente sensibile essendo posta al piede del versante collinare, seppure ricada in un'area caratterizzata dalla presenza di edificato diffuso, spesso di impianto storico seppure di interesse documentario.

La posizione è stata individuata in funzione dell'accorpamento ad un piccolo nucleo posto anch'esso al piede del versante, cui l'area può dare continuità senza alterare il sistema delle interdigitazioni che connotano la morfologia di attacco del versante collinare alla piana rurale e senza frammentare le aree agricole.

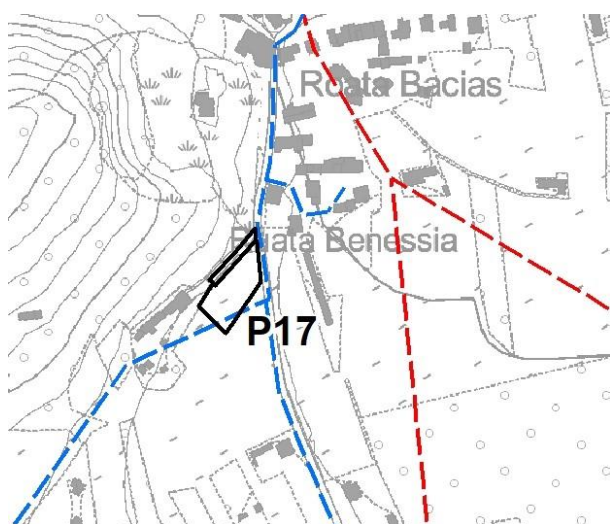
In funzione di questi presupposti la scelta tipologica e la distribuzione dei volumi edilizi diventa determinante per contenere gli impatti e inserirsi positivamente nel sistema insediativo pedecollinare.

---

*Estratto piano di classificazione acustica*

**rumore**

La zonizzazione acustica prevede la classe III che risulta compatibile con le destinazioni d'uso residenziale e zona di servizi a parcheggio previste dalla variante. Si ritiene adeguato mantenere la classificazione in classe III.



Reti dei sottoservizi (in rosa rete fognaria, in blu acqua potabile, in rosso reti elettricità, in giallo rete metano)

### reti infrastrutturali

L'area solo apparentemente carente di reti di servizio, in base ai dati forniti. È tuttavia evidente che l'area è del tutto infrastrutturata con acqua potabile, elettricità. La fognatura è assente come in oltre 2/3 del territorio comunale e non è metanizzata.

Nel rispetto delle normative vigenti per lo smaltimento dei reflui, la nuova destinazione può essere ammessa supportando il futuro insediamento dell'ideonea documentazione progettuale di adeguamento impiantistico.

**Per le componenti aria, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

<b>Presenza di vincoli</b>	Non sono presenti vincoli.
----------------------------	----------------------------

### VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di Piano
biodiversità	<p>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente</p> <p>Gli impatti sulla biodiversità, stante la tipologia degli interventi ammessi è inesistente</p> <p>La salvaguardia delle componenti minute delle connessioni ecologiche può essere assicurata dalle misure già presenti in normativa e da misure aggiuntive</p>	<p>Si prevedono come misure aggiuntive che integrano quanto in vigore con l'art. 19 'Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo', del PRG vigente cui si rimanda (vedi schede precedenti).</p> <p>Misure aggiuntive di mitigazione specifica legata alla riduzione dell'area a verde privato, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-individuazione di quota pari al 70% della Superficie fondiaria in opere di compensazione ambientale da realizzare mediante fascia ecotonale arborata con filari e arbustiva perimetrale lati sud-est e sud-ovest di profondità non inferiore a m.15 con funzione di ridefinizione del margine verso aree agricole oppure mediante opere di compensazione ambientale da realizzare in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana con interventi di qualificazione degli ambienti perifluviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale</li> </ul>
Suolo/ sottosuolo	<p><b>-impermeabilizzazione dei suoli (=)</b></p> <p>indiretto certo a breve termine singolo irreversibile</p> <p>Gli impatti, sono generati dal consumo di suolo agricolo e dall'impermeabilizzazione dei suoli connessa alla nuova edificazione</p>	<p>Sono le previste le :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-misure di mitigazione di tipo generale di cui all'art 19 <i>Tutela dell'assetto ambientale e naturale-sistemazione del suolo e del luogo, in vigore.</i></li> <li>-prescrizioni geologiche dell'art 18 – Prescrizioni geologico-tecniche accompagnate dalla specifica scheda integrativa della Relazione geologico tecnica integrativa VS1 per le aree di nuova espansione urbanistica di cui all'allegato della Variante.</li> <li>-applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 per quanto di competenza.</li> </ul> <p>E' valutata come adeguata la misura aggiuntiva e compensativa di cui al punto precedente, biodiversità, anche in ordine alla componente suolo.</p>

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di Piano
acqua	<u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u>	In ragione dell'entità della modifica ammessa non si ritiene che essa abbia ricadute in termini di impatti sulla risorsa. Si ritengono adeguate le norme vigenti del Piano e si prevede l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 per quanto di competenza.
aria	<u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u>	In ragione dell'entità della modifica ammessa non si ritiene che essa abbia ricadute in termini di impatti sulla componente. Sono valutate come adeguate le misure di mitigazione in vigore che attengono al contenimento dei consumi energetici e conseguente contenimento delle emissioni con applicazione delle misure generali di cui al comma U dell'art 21 Caratteristiche edilizie del PRG, <u>in vigore</u> , oltreché delle normative di legge sovraordinate.
insediamento e paesaggio	<b>-qualità dei fronti urbani in relazione al sistema rurale esterno(-)</b>  diretti certi a breve termine singoli irreversibili	Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 punto seguente, già in vigore: <i>Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</i></li> <li>- <i>l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</i></li> <li>- <i>in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</i></li> </ul> <p>Si integrano le misure di cui sopra con le seguenti misure di mitigazione: -realizzazione dell'area a servizi 11SP03vs1 con accessibilità dalla v. Valleria Soprana mediante la viabilità privata esistente a nord del lotto, -allineamento dell'edificazione con orientamento parallelo rispetto all'insediamento localizzato a sud-ovest dell'area, senza rimodellazione delle quote del terreno, -preferenziale accorpamento dei volumi ammessi in una soluzione a corpo di fabbrica unico o modulare collegato, escludendo soluzioni dispersive, con h massima 7,5 su 2 piani f.t..</p>
reti infrastrutturali	<b>- produzione di reflui -consumi acqua potabile</b>  diretti certi a breve termine singoli irreversibili  Gli impatti, contenuti, sono generati dall'aumento di ST e SLP produttiva	Si considera che le previsioni per il residenziale pari a circa 1170 mc circa si possano ricondurre ad un aumento di abitanti teorici equivalenti pari a 13AE. Sono quindi valutate come adeguate le misure di cui al punto precedente, suolo e sottosuolo. In relazione alla non presenza della rete fognaria deve essere previsto adeguato sistema di smaltimento dei reflui ai sensi di legge, da definire in sede di titolo abilitativo.



Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante Recepimento delle misure con integrazione delle norme di Piano
inquinamento luminoso	<p><b>- impatto sui livelli di luce notturni (-)</b> diretti incerti a breve termine singoli reversibili</p> <p>Gli eventuali impatti sono legati ai sistemi di illuminazione notturna e di sicurezza e hanno ripercussioni sulla fauna e sull'avifauna</p>	<p>Viene prevista l'applicazione delle misure specifiche di cui all'art 33 comma 4.4 , come richiamato all'art 45, di cui al punto seguente, già in vigore per le aree PC:</p> <p><i>Contenimento delle forme di inquinamento luminoso dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</i></p>
rumore	<p><u>Non si ritengono previsti impatti specifici sulla componente.</u></p>	<p>Valgono in ogni caso le norme relative alla classificazione acustica della classe IV e V di cui alla normativa del Regolamento Acustico comunale variante n. 1 del 24/02/2014, <u>tutte vigenti.</u></p>
rifiuti	<p><b>-maggiore produzione di rifiuti (-)</b> indiretto probabile a lungo termine singolo reversibile</p> <p>Gli eventuali impatti, molto contenuti, sono generati dal modesto incremento di SLP</p>	<p>Gli impatti potranno essere gestiti esclusivamente in termini misure di funzionalità e compatibilità del ciclo dei rifiuti in relazione al sistema insediativo. Ciò avviene con applicazione delle misure generali regolamentari e con quelle di PRG riportate al Art. 21 - <i>Caratteristiche edilizie punto O recinzioni, tutte vigenti.</i></p>

#### SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

La proposta normativa prevede quindi la modifica con inserimento della scheda normativa RCP.C. 5/12 e la modifica dell'art.28 Norme per le aree residenziali RC di completamento:

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- realizzazione dell'area a servizi 11SP03vs1 con accessibilità dalla v. Vallera Soprana mediante la viabilità privata esistente a nord del lotto,
- allineamento dell'edificazione con orientamento parallelo rispetto all'insediamento localizzato a sud-ovest dell'area, senza rimodellazione delle quote del terreno,
- preferenziale accorpamento dei volumi ammessi in una soluzione a corpo di fabbrica unico o modulare collegato, escludendo soluzioni dispersive, con h massima 7,5 su 2 piani f.t.,
- individuazione di quota pari al 70% della Superficie fondiaria in opere di compensazione ambientale da realizzare mediante fascia ecotonale arborata con filari e arbustiva perimetrale lati sud-est e sud-ovest di profondità non inferiore a m.15 con funzione di ridefinizione del margine verso aree agricole oppure mediante opere di compensazione ambientale da realizzare in aree demaniali lungo la fascia del t. Grana con interventi di qualificazione degli ambienti periferuviali per la formazione di nuovi habitat e/o per la formazione di spazi per il verde fruibile, da convenzionare in accordo con comune ed enti di gestione dell'ambito fluviale. Le aree potranno essere monetizzate in applicazione del 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale.

## IMMAGINI AREA VARIANTE

Viste dell'area dalla viabilità

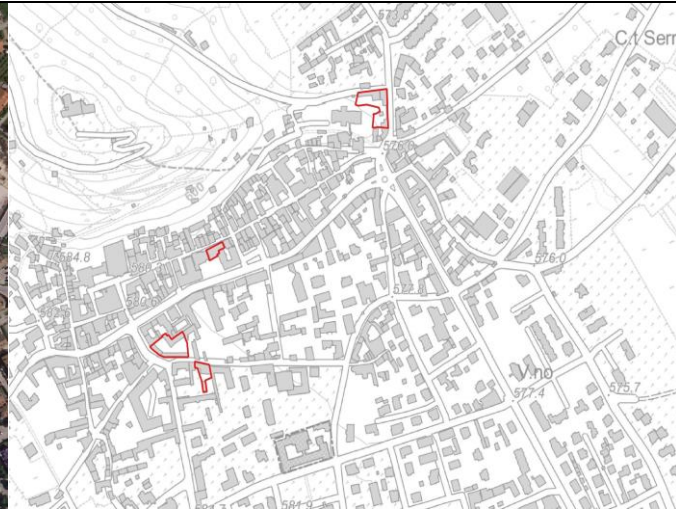


Vista dell'area oggetto di modifica verso sud-ovest da Via Vallera Sottana



Vista dell'area oggetto di modifica verso nord-ovest da Via Vallera Sottana

**MODIFICHE CS1, CS2, CS3, CS5, CS6**  
**SITUAZIONE AREE VARIANTE**



Ortofoto Google 2020

Luogo: area del centro storico e del Filatoio .

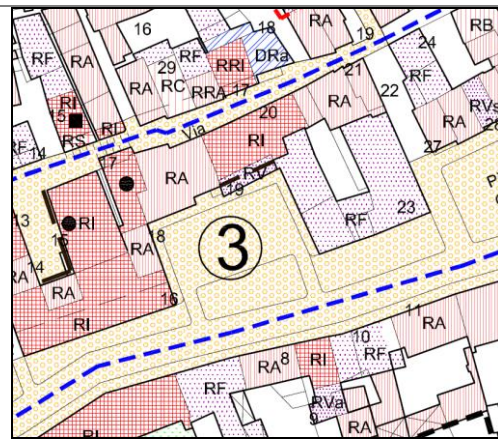
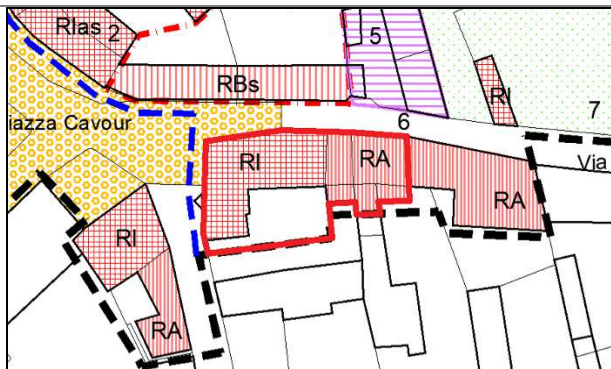
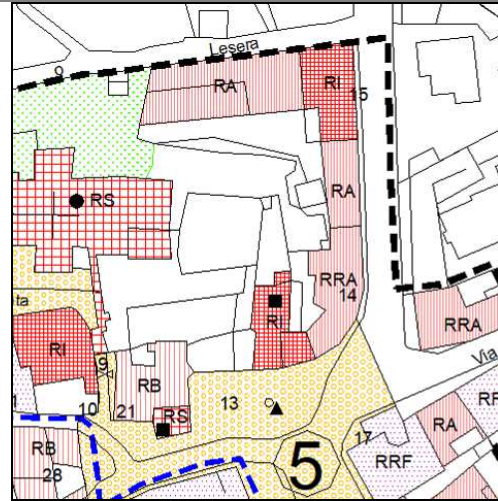
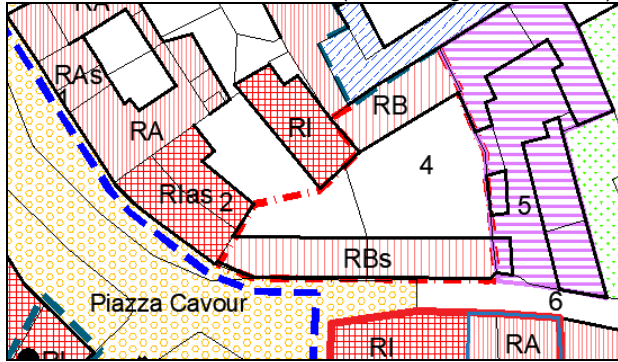
Cartografia su base BDRE

Sintesi: Le diverse modifiche attengono tutte a variazioni agli interventi puntualmente previsti dal PRG per gli immobili ricadenti nelle aree individuate

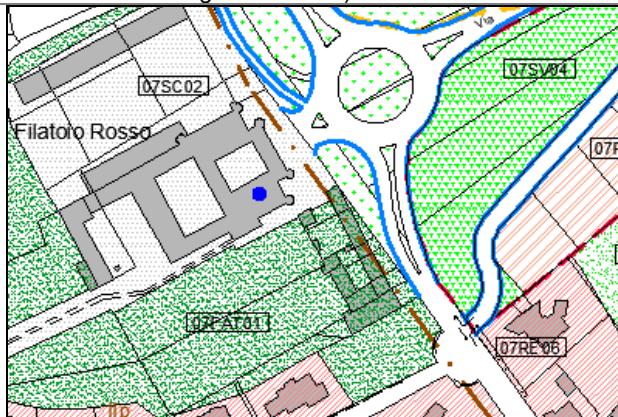
Classificazione PRG vigente: aree residenziali RS di Carattere Ambientale e Storico  
 area FAT di tutela per interesse storico monumentale

Classificazione PRG in Variante: aree residenziali RS di Carattere Ambientale e Storico  
 area FAT di tutela per interesse storico monumentale

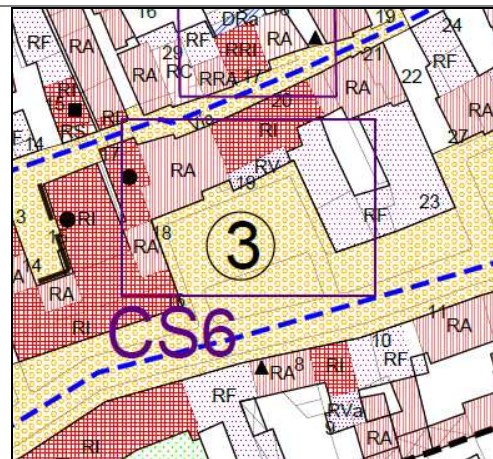
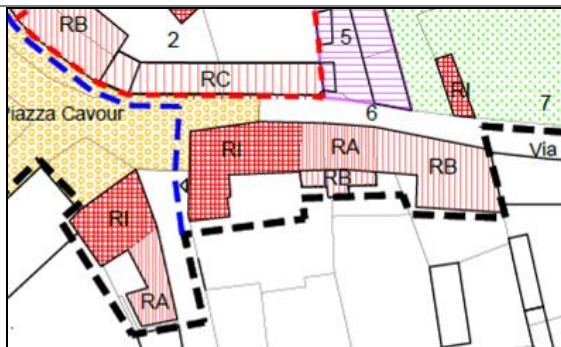
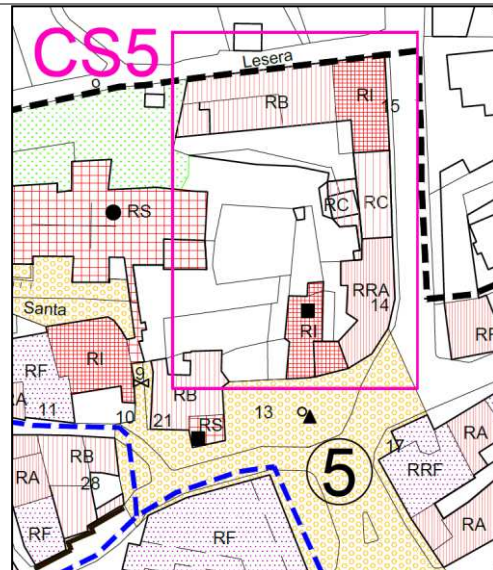
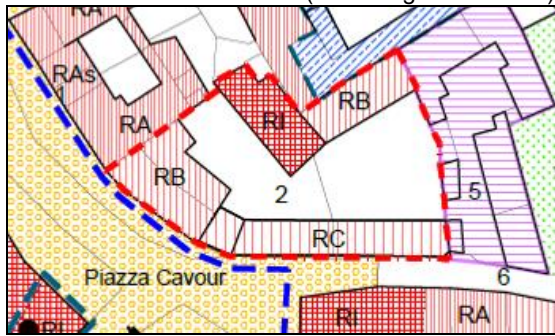
PRG vigente  
 estratto tav.6 Centro Storico(scala originale 1:1000)-



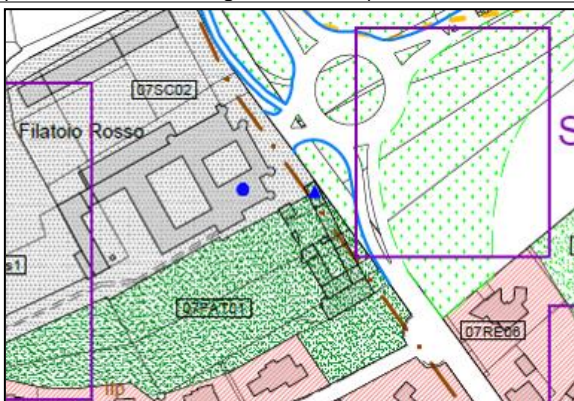
PRG vigente  
 estratto tavola 4.1: Concentrico  
 (fuori scala -scala originale 1:2000)



PRG variante  
estratto tav.6 Centro Storico(scala originale 1:1000)-



PRG variante  
estratto tavola 4.1: Concentrico  
(fuori scala -scala originale 1:2000)



*Per i dettagli urbanistici, al fine di evitare duplicazioni, si rimanda alla scheda 'modifica P17' della Relazione illustrativa della Variante, cap.3*

## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE PER COMPONENTI

Le componenti affrontate in sede di verifica nella presente scheda attengono a quelle realmente interessate dalla variazione introdotta, che non comprendono il complesso delle componenti solitamente affrontate, ma si limitano a quelle di tipo **insediativo -paesaggistico e storico culturale** che vengono quindi esaminate a seguire.

### **insediativo -paesaggistico e storico culturale**

Le modifiche attengono tutte a variazione delle tipologie degli interventi ammessi dal vigente PRG.

Come tali sono state valutate, e sono stati variati gli interventi, solo a seguito di sopralluogo, ma sempre nel quadro del complessivo regime di tutela previsto dal PRG vigente, e solo nell'ottica di un adeguamento alle mutate situazioni conservative (talora statiche) o alle esigenze funzionali specifiche manifestate dai cittadini.

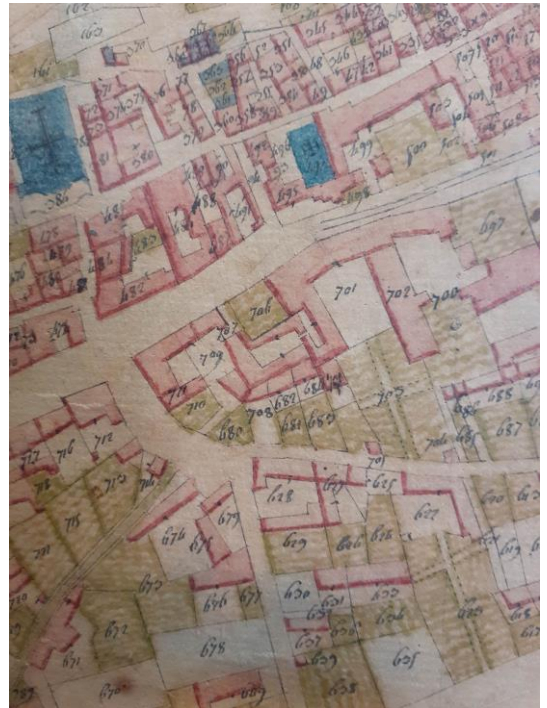
A partire da questi due presupposti (tutela e condizioni) si sono operate le seguenti modifiche:

#### CS1

riconoscimento dell'effettiva consistenza edilizia, consentendo per l'immobile in affaccio sulla piazza Cavour il passaggio dal risanamento conservativo con ampliamento parziale per sopraelevazione di una porzione del corpo di fabbrica alla ristrutturazione di tipo B con limitazioni specifiche, al fine di consentire il recupero statico oltreché funzionale dell'immobile (vedere immagini fondo scheda). Le condizioni manutentive e statiche dell'immobile e la qualità delle strutture interne hanno fatto propendere per la revisione dell'intervento pur con la limitazione della conservazione dell'affaccio su strada, in ragione anche del confronto con il Catasto Napoleonico (vedi immagine a lato) da cui deriva la conferma di una diversa datazione dell'immobile in oggetto.

Analogamente si è proceduto per la manica lungo la via Cappuccini la cui rimozione era peraltro ammessa anche dal vigente PRG con possibilità di creazione di una piazza interna collegata alla piazza Cavour. Per detto fabbricato è ammesso il rifacimento nel rispetto dei file stradali e della sagoma con possibilità di aperture eventuali per rendere permeabile il giardino interno dalla piazza Cavour da valutare in sede progettuale di PdR.

Resta invariato l'intervento sul fabbricato più antico, seppure in precarie condizioni manutentive, come anche le modalità di intervento, per le quali resta confermato il Piano di recupero.



#### CS2

Intervento di recupero presso il Filatoio nelle parti esterne non direttamente vincolate ma tutelate dal PRG mediante la norma delle FAT- aree di tutela Funzionale ambientale di tutela per interesse storico-monumentale.

In ragione del recupero in atto delle maniche poste a sud-est del filatoio è stata valutata l'opzione di una più articolata possibilità di intervento che è stata vagliata mediante sopralluogo ha condotto alle indicazioni per il recupero dei fabbricati minori/superfettazioni interni alla pertinenza con indicazioni delle modalità per il recupero, e con aggiunta della possibilità di inserimento di strutture in legno aperte, volte al ricovero di autoveicoli da localizzare sul fronte sud dell'area, poste in posizione defilata lungo il muro perimetrale.

Non sono state ammesse modifiche ulteriori alle strutture edificate esistenti al di là di quanto già previsto dalla norma vigente e neppure sono state ammesse pavimentazioni delle aree libere o che verranno liberate dalle demolizioni delle superfettazioni.



---

**CS3**

La modifica conferma dei tipi di intervento ammessi sugli edifici principali: risanamento conservativo - RI - e ristrutturazione edilizia di tipo A - RA, con introduzione della possibilità di assoggettare a ristrutturazione edilizia di tipo B – RB le porzioni aggettanti verso il cortile interno che non presentano una qualità edilizia analoga a quella contigue, essendo probabilmente già state oggetto di rifacimenti nella seconda metà del secolo scorso, e che sono al momento in situazioni statiche precarie (ordinanza di demolizione). La norma disciplina quindi la nuova modalità di intervento per le parti specificamente individuate dell'intero corpo di fabbrica, imponendo comunque la conservazione della facciata su via dei Cappuccini e naturalmente della sagoma complessiva delle parti interessate.

---

**CS5**

La modifica introduce alcuni perfezionamenti parziali delle indicazioni degli interventi vigenti, portando l'intervento sul corpo di fabbrica lungo la via Montebello alla ristrutturazione edilizia di tipo B con obbligo di conservazione di facciata e sagoma, e per la parte del fabbricato più recente lungo la v. Matteotti fino alla possibilità di demolizione e ricostruzione, nell'ottica di rendere possibile un recupero del complesso, di per se difficile in ragione della difficoltosa accessibilità dalla v. Matteotti come dalla v. Montebello, della prossimità al versante collinare e quindi dell'esiguità degli spazi interni a cortile.

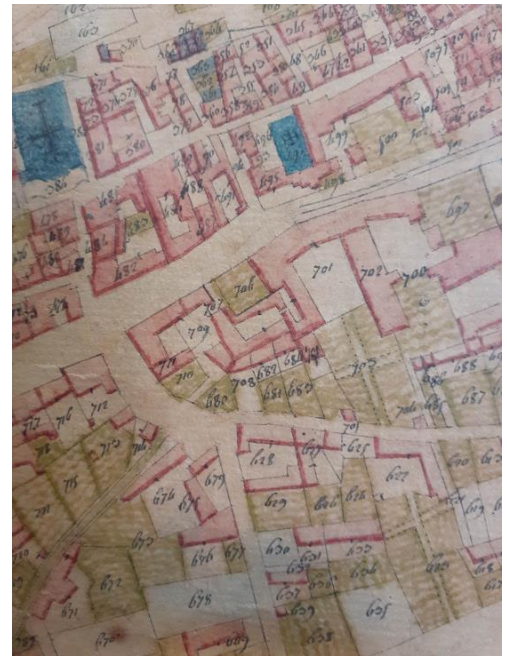
Si escludendo comunque interventi trasformativi rilevanti con la sola eccezione del corpo di fabbrica posto a sud che risulta comunque rifatto in epoca recente .

---

**CS6**

La modifica introduce l'eliminazione dell'allineamento indicato sulla Tav.6 del PRG vigente, in modo tale da favorire un recupero dell'edificio retrostante, il cui impianto è come rilevato anche dal Piano, è certamente originario rispetto al fronte piazza, in accordo con la sua articolazione volumetrica originale, consentendo l'eliminazione della superfetazione, in applicazione dell'intervento già previsto a livello normativo dal PRG vigente, ovvero l'intervento RV di ricomposizione volumetrica.

Si tratta quindi di agevolare la scelta già operata di tutela già operata dal PRG vigente.



---

**Per le componenti legate a biodiversità, acqua, suolo e sottosuolo, aria, rumore, reti infrastrutturali, rifiuti e inquinamento luminoso ed elettromagnetico non si rilevano aspetti specifici e si rimanda alle considerazioni di tipo generale del capitolo 2.1**

---

**Presenza di vincoli**

L'area ricade nell'ambito della tutela ex art 24 LUR in quanto area di centro storico, per le modifiche CS1, CS2, CS3, CS6. L'area FAT è invece oggetto di tutela disciplinata dal PRG all'art. 41 delle NTA.

Nessuno dei fabbricati è invece oggetto di vincolo ai sensi del Dlgs42/04 o ai sensi dell'art.24 della LUR quale vincolo puntuale- bene culturale.

---

## VALUTAZIONE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Comp.	Impatto specifico e tipologia	Misure di mitigazione/compensazione previste dalla Variante e Recepimento delle misure con integrazione delle norme di Piano
insediamento e paesaggio	<b>-riduzione della qualità dei fronti urbani e/odi valori storico-culturali legati al sistema del centro storico (=)</b>	Le modifiche alle indicazioni di intervento non riducono immotivatamente il livello di attenzione e quindi di tutela sugli immobili/complessi in oggetto, inserendo a fronte delle maggiore possibilità di intervento misure specifiche a tutela dei valori effettivamente rilevanti in carico ai singoli interventi. Si rimanda al box successivo per la lettura delle misure normative previste per le singole aree.

## SINTESI DELLA PROPOSTA NORMATIVA

### CS1

*Art 25 Norme per le aree residenziali di carattere ambientale e storico-centro storico*

*Comma 2.2 settore 4 punto 4.4:*

Piano di Recupero esteso a ricomprendere il 4.2 precedente ~~per estensione e coinvolgimento costruttivo del Progetto Urbano su via Roma~~; possibilità di sviluppo progettuale coordinato per comparti con priorità al recupero dell'esistente in funzione della ricomposizione volumetrica con riqualificazione delle consistenze fabbricative fronte piazza con possibilità di aperture che facilitino la permeabilità dello spazio interno anche per usi pubblici e sopraelevazione massima della quota in gronda di 0,5 m.. ~~e delle nuove consistenze fabbricative ammesse in arretramento per la formazione della piazza di ambito pedonale.~~ Ricomposizione dei volumi delle verande esterne con possibilità di sopraelevazione e ampliamento del 20% della sola porzione interessata, mediante intervento di RB che mantenga inalterata la facciata su piazza Cavour e le quote in gronda.

### CS2

*Art. 41 - Norme per aree funzionali ambientali: di tutela per interesse storico monumentale, di tutela per interesse archeologico, per ambiti urbani e pedonali, per pregio paesistico, per ambiti naturalistici collinari, giardini e verde privato, comma 2.2 punto I11*

I11 – Nell'area 07FA.T01, relativa alle pertinenze del complesso del Filatoio Rosso è ammesso, nel rispetto delle limitazioni di cui al presente articolo, quanto segue:

- intervento di riqualificazione formale ambientale, previo PdR esteso all'intera area, con recupero del volume ex rurale e dei volumi dei bassi fabbricati interni all'area pertinenziale, mediante conservazione degli allineamenti del fabbricato principale, integrandone i volumi di recupero. Il PdR dovrà essere oggetto di parere della CLP, sarà accompagnato da studi di inserimento ambientale specifici e da un'analisi storica che documenti il processo formativo nel quadro dello sviluppo del complesso del Filatoio,
- possibilità di formazione di strutture in legno aperte, copertura lignea, volte al ricovero dei veicoli da localizzare sul fronte sud lungo il muro perimetrale esistente, in numero non superiore a 8, con altezza all'imposta della copertura non superiore a m.2,20, da inserire nel quadro del citato PdR con supporto di studi di inserimento ambientale specifici,
- non sono ammesse pavimentazioni delle aree libere o che verranno liberate.

### CS3

*Art 25 Norme per le aree residenziali di carattere ambientale e storico-centro storico*

*Comma 2.2 settore 4 punto 4.6bis:*

4.6bis) Intervento di RB per il fabbricato di cui alla lettera 6b in tav. 6 con obbligo di conservazione della facciata sulla v. Cappuccini e della sagoma.

### CS5

*Art 25 Norme per le aree residenziali di carattere ambientale e storico-centro storico*

*Comma 2.2 settore 5 punto 5.15:*

5.1) Intervento di tipo RB per la manica lungo v.Montebello vincolato al mantenimento della facciata e delle relative quote. Intervento di tipo RC lungo la via Matteotti per la porzione centrale più recente. Rifacimento aperture a piano terra lungo tutto l'affaccio della via Matteotti.



**IMMAGINI AREA VARIANTE**

**CS1**



Vista fabbricato lungola p. Cavour



Vista fabbricato lungola p. Cavour e v. Cappuccini



Vista fabbricato interno ad intervento invariato

CS2



1

Localizzazione immagini da terra



2



3



4



5

**CS3**



Vista dalla via Cappuccini



Vista interno cortile



Vista interno cortile



Vista interno cortile

**CS5**



Vista del complesso dalla v. Matteotti



Vista del fabbricato recente intercluso lungo la v. Matteotti



Vista della manica lungo la v. Montebello



Vista cortile interno

**CS6**



Vista edificio e superfetazione su v. Roma



Vista stesso edificio dal lato della retrostante v. Brofferio

#### 4. SINTESI CONCLUSIVA DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Le trasformazioni previste dalla Variante sono compatibili con la vigente normativa del Piano, e conducono necessariamente sia in termini di probabilità, che di durata e reversibilità, ad effetti non sostanziali.

Va sottolineato che tali effetti sono comunque rapportabili ad un quadro complessivo di interferenze delle aree urbanizzate con il sistema naturale e/o agricolo circostante, esistenti, che vengono gestite attualmente dal PRG mediante i disposti in vigore.

Tali interferenze inoltre non rappresentano l'avvio di isolati processi di trasformazione del territorio agricolo non urbanizzato e quindi di nuove aree che generano ricadute ambientali, bensì il riassetto di processi trasformativi in corso, su aree già storicamente compromesse o in contiguità con esse.

A conclusione delle valutazioni operate si ritiene di sintetizzare quindi in un giudizio complessivo i ragionamenti esposti ai capitoli precedenti, facendo riferimento agli aspetti prioritari citati nell'Allegato I del Dlgs4/08 in relazione alle *'caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate'*.

Le modifiche introdotte, per un totale di 49 modifiche (al netto dei perfezionamenti normativi), vedono le seguenti ricadute:

-sei modifiche attengono ad interventi complessi che inducono consumo di suolo (principalmente connesse alla modifiche di cui alle schede C2, C3, C4, C5, P3, P17) in misura pari a 11,96 ha (pari a +3,92% di incremento di CSU), composti a loro volta da:

- 5,13 ha di nuove previsioni (pari a +1,68% di incremento di CSU) ovvero il 43%,
- 6,83 ha di previsioni confermate (pari a +2,24% di incremento di CSU) ovvero il 57%.

per un'incidenza complessiva del 12%,

-sette modifiche attengono a stralci di previsioni per 16,18 ha pari a -5,31% di CSU (C1,S1,S2, S3, S5, S6, S7) per un'incidenza complessiva del 14%,

-cinque modifiche attengono ad interventi di recupero in centro storico (CS1,CS2,CS3, CS5, CS6) e dodici modifiche attengono a rendere possibili recuperi di tessuti o parte di patrimonio edilizio esistente (P21,P24,P27, P4.1,P4.2,P4.3,R1, R2, R3, R6, R7, R8,) per un'incidenza complessiva del 35%,

-dodici modifiche riguardano modifiche volte a riconoscere situazioni esistenti e consolidate dei tessuti urbani, sempre compatibili con il contesto, ma normativamente classificate in modo scorretto per destinazione (P5,P2,P12,P13,P14,P18,P25,P26,R4, R9, R10,R11) per un'incidenza complessiva del 25%,

-sette modifiche riguardano modifiche di procedure, frazionamenti, dettagli operativi di aree già classificate che non vengono variate nella destinazione (P6,P16,P8,P11,P19,P27,P28), per un'incidenza complessiva del 14%.

Ne deriva che, al netto delle sei modifiche complesse, oggetto delle specifiche misure di mitigazione e compensazione, tutte le altre sono in via prioritaria volte a recuperi, riconoscimenti e perfezionamenti dello stato di fatto, con una ricaduta ambientale non significativa.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate alle aree di Variante siano non sostanziali, molto contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa prevista della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG.

CRITERI ALLEGATO I D.LGS. 4/08	VERIFICA - SINTESI
<b>1. Caratteristiche del Piano tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:</b>	
<i>1.1 in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	La presente Variante non costituisce autonomamente un quadro di riferimento 'complessivo' per progetti o altre attività; non incide né sul quadro dei vincoli, né sull'assetto strutturale del Piano, che rimane invariato.
<i>1.2 in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	La presente Variante non incide su altri piani, ma su modifiche puntuali, in aree compromesse, di entità irrilevante, senza alterare l'impianto organizzativo e d'uso del territorio, nonché l'assetto delle regole del Piano in vigore.

	Le modifiche sono coerenti con la pianificazione sovraordinata e di settore: PTA Piano di Tutela delle acque regionale (DCR 13/03/2007); Piano d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria; Piano d'ambito gestione rifiuti –autorità d'ambito ATO; PAI piano assetto idrogeologico; PEAR Piano energetico ambientale regionale; Piano di classificazione acustica.
<i>1.3 problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</i>	I problemi ambientali relativi alle modifiche proposte dalla Variante ricadono nella normale gestione delle interferenze del sistema urbano consolidato con il sistema ambientale (vedi capitolo 2.1 e schede valutative capitolo 3)
<i>1.4 La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	Le modifiche della Variante influenzano solo minimamente l'assetto e l'uso in atto del territorio; l'insieme delle misure di mitigazione proposte contribuiscono ad una ulteriore integrazione delle considerazioni ambientali nella gestione delle aree urbane.
<i>1.5 rilevanza del Piano per l'applicazione della normativa comunitaria in materia ambientale</i>	La Variante non assume rilevanza per l'applicazione della normativa comunitaria in materia ambientale
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
<i>2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Le modifiche non comportano impatti negati rilevanti (vedi schede di cui al cap.3), sotto nessun profilo, essi sono adeguatamente gestibili con la normativa già in essere e con le integrazioni proposte in sede di Variante. Si ritiene che gli impatti generati, siano estremamente contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa prevista della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG, come documentato al capitolo 3/3.2.
<i>2.2 carattere cumulativo degli impatti</i>	Le modifiche di carattere puntuale e non rilevante, non comportano sostanziali modificazioni d'uso o trasformazioni rispetto alla situazione in essere; non producono quindi effetti cumulativi.
<i>2.3 natura transfrontaliera degli impatti</i>	Le modifiche previste dalla Variante non inducono effetti transfrontalieri.
<i>2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente -ad es. in caso di incidenti</i>	Le modifiche proposte dalla Variante non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<i>2.5 entità ed estensione nello spazio degli impatti - area geografica e popolazione potenzialmente interessate</i>	Le modifiche della Variante non inducono ulteriori impatti su aree o entità maggiori rispetto a quelle direttamente interessate dalle modifiche.
<i>2.6 valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i> • <i>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</i>	Le aree oggetto di Variante non presentano componenti naturali o storico-culturali tali da motivarne uno specifico valore, ne incidono con le proprie trasformazioni possibili su aree contigue che

- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo*

presentino tali caratteristiche.

Parimenti le modifiche non comportano ulteriori rischi: dal punto di vista idrogeologico; della compatibilità acustica; non sono previste nuove destinazioni o attività a rischio.

*2.7 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

Le modifiche proposte dalla Variante riguardano aree soggette a vincolo sovraordinato nei casi identificati e verificati alle alle singole schede del capitolo 3.

In esito alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente documento di verifica, si propone di non sottoporre a VAS il Progetto della Variante Strutturale 1 del PRG del comune di Caraglio poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che essa possa generare effetti rilevanti sull'ambiente.