

COMUNE DI CHIERI

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Variante al Piano di recupero di libera iniziativa, ambito n. 9 comparti n. 1 e 2, n. 166/2011.

PROPRIETA':
SUBALPINA INVESTIMENTI Società Semplice
VALENZA IMMOBILIARE S.r.l.
CURCIO GUIDO
VALENZA ENRICA

RELAZIONE TECNICA PER VERIFICA DI VAS

revisione	data	descrizione	redatto
01	27/02/2020	Rapporto preliminare VAS	arch. Niccolò Serione
01	23/12/2022	Aggiornamento testalino	arch. Niccolò Serione

NICCOLÒ SERIONE ARCHITETTO

10090 RIVALBA (TO)

Via Torino, 21

Cell. 347.000.10.11

Fax 011.960.44.20

P. Iva 10874150013

Cod. Cliente: A30/20

DATA: 23/12/2022

Il tecnico incaricato: arch. Niccolò Serione.

Indice:

1.	PREMESSE	Pag. 3
2.	L'ORIGINARIO PIANO DI RECUPERO N. 166/2011	
2.1	Sintesi degli aspetti progettuali previsti.	Pag. 4
2.2	L'esclusione del Piano di Recupero n. 166/2011 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.	Pag. 5
3.	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VAS	Pag. 7
4.	DATI GENERALI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N. 166/2011	
4.1	Dati di inquadramento generale.	Pag. 8
4.2	Caratteristiche del PRG, cui il SUE dà attuazione.	Pag. 8
4.3	Descrizione sintetica della variante al P.d.R. n. 166/2011 ed analisi ambientale.	Pag. 8
4.3.1	Individuazione dell'ambito oggetto di variante al P.d.R. n. 166/2011.	Pag. 8
4.3.2	Caratteristiche ambientali e antropiche dell'area.	Pag. 10
4.3.3	Il progetto di variante al P.d.R. n. 166/2011.	Pag. 14
4.3.4	Le previsioni progettuali relative all'edificio "villa"	Pag. 15
4.3.5	Ridefinizione delle superfici da assoggettarsi all'uso pubblico.	Pag. 16
4.3.6	Principali obiettivi della variante al P.d.R. n. 166/2011	Pag. 16
4.4	I soggetti coinvolti nella fase di verifica.	Pag. 16
4.5	Elaborati grafici utili ad una presentazione sintetica della variante al P.d.R. n. 166/2011, del sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e dei suoi effetti sull'ambiente.	Pag. 17
5.	EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	
5.1	Caratteristiche della Variante al Piano di Recupero, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente.	Pag. 20
6.	VINCOLI ED ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE	
6.1	Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, pertinenti al SUE e derivanti da disposizioni sovraordinate.	Pag. 22
6.1.1	Piano Paesaggistico Regionale	Pag. 23
6.1.2	Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	Pag. 27
6.1.3	Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2)	Pag. 28
6.1.4	Classificazione acustica	Pag. 33
6.1.5	Classificazione pericolosità geomorfologica	Pag. 33
6.2	ANALISI DEGLI EFFETTI	
6.2.1	Quadro analitico degli effetti	Pag. 34
6.2.2	Possibile individuazione di ulteriori azioni di sostenibilità ambientale	Pag. 38
6.2.3	Considerazioni conclusive	Pag. 38

1. PREMESSE.

L'intervento oggetto della Variante al Piano di Recupero n. 166/2011 viene presentato in relazione alle mutate condizioni socio-economiche che hanno coinvolto, nel corso di meno di un decennio, diversi campi della società contemporanea.

La variante al Piano in vigore viene intesa come "*correttivo*" di un intento progettuale, di una visione proiettata nel futuro che, alle attuali condizioni, non trova più il sostegno delle premesse a suo tempo valide e consolidate, e che pertanto ne giustificavano l'impianto sia sotto il profilo teorico, sia in ordine agli aspetti economici.

L'intervento oggetto di variante, non potendo prescindere dal contesto nel quale trova a svolgersi, appare meno ambizioso rispetto al precedente piano di recupero, eppure non di meno occorre rilevare come la finalità ultima dello stesso persegua il principio del recupero del patrimonio edilizio esistente mediante un insieme di interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione possibile del patrimonio medesimo, nel pieno rispetto dei principi sanciti dalla Legge n. 457 del 5/08/1978 e s.m.i..

2. L'ORIGINARIO PIANO DI RECUPERO N. 166/2011.

2.1 Sintesi degli aspetti progettuali previsti.

L'originario Piano di Recupero n. 166/2011 prevedeva l'attuazione di interventi da eseguirsi in due ambiti distinti, denominati comparti. Vengono nel prosieguo riassunti i caratteri principali degli aspetti progettuali previsti:

- **per il COMPARTO 1**: le opere in progetto prevedevano la demolizione delle tettoie esistenti e l'ampliamento dell'edificio adibito a supermercato (indicato in Figura 1 con la lettera A), il risanamento conservativo delle residenze presenti nell'edificio a 3 p. f. t. prospiciente via Vittorio Emanuele II ed il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare residenziale al piano terreno dello stesso fabbricato, in favore della destinazione d'uso commerciale.

- **per il COMPARTO 2**: le opere in progetto comprendevano la demolizione dell'edificio denominato "villa", del deposito e della cucina del locale ristorante/pizzeria con il recupero delle relative volumetrie, il recupero ai fini abitativi della tettoia presente al di sopra di detto locale ai sensi del punto VII dell'art. 31 delle N.d.A. del P.R.G.C. e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica prospiciente il vicolo Santo Stefano (lettera B della Figura 1). Il nuovo fabbricato si sarebbe elevato, oltre al piano terreno ad uso commerciale/terziario, per ulteriori due p. f. t., dei quali l'ultimo mansardato, e destinato a funzioni abitative. Il corpo di collegamento con il fabbricato adibito a ristorante/pizzeria era invece previsto di due p. f. t.. Le coperture sarebbero state realizzate a doppia falda con l'inserimento di abbaini per l'aeroilluminazione naturale dei locali posti nel sottotetto. Il Piano di Recupero prevedeva, inoltre, la realizzazione di un'autorimessa interrata privata, con accesso da una rampa carraia posta all'interno del cortile nella zona a Nord dell'area.



Figura 1 - le previsioni del P.d.R. 166/2011: solo le opere relative all'ambito "Comparto 1" hanno trovato attuazione.

2.2 L'esclusione del Piano di Recupero n. 166/2011 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Per il Piano di Recupero n. 166/2011, la conferenza dei Servizi dell'Organo Tecnico Comunale per la Verifica dell'Assoggettabilità alla procedura di V.A.S. si esprimeva, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., nella seduta avvenuta in data 10/05/2012. Si riporta nel prosieguo un estratto del verbale della predetta seduta:

“[...]

- Allineamento edifici e colmi: si sottopone a valutazione l'opportunità di mantenere l'allineamento storico principale di Vicolo Santo Stefano segnato dal muro di recinzione posto a monte piuttosto che il ripristino dell'arretramento già presente e riconfermato nelle tavole di progetto. Inoltre si richiede di valutare la riproposizione di parte del prospetto con particolare riferimento alle previste quote dei colmi e delle gronde.
- Tipologia costruttiva e materiali: si richiama la possibilità di inserire l'utilizzo in facciata di mattoni a vista in sostituzione dell'intonaco previsto in progetto con particolare riferimento alla porzione più bassa dei muri posti su Vicolo Santo Stefano ricercando una continuità percettiva ed architettonica con il preesistente muro perimetrale.
- Copertura edificio commerciale: nell'ottica di un recupero complessivo della porzione di isolato si valuta, per il fabbricato preesistente, una riproposizione della copertura a “botte” posta sull'edificio ad uso commerciale la quale potrebbe attraverso una serie di limitate modifiche cromatiche e/o tipologiche ritrovare una maggiore coerenza con il tessuto edificato limitrofo e con la copertura della nuova porzione di ampliamento;
- Impianto fotovoltaico: l'inserimento sulla copertura dell'edificio commerciale di un impianto fotovoltaico con lamelle integrate sul tetto a “botte” e pannelli inclinati posti sul tetto piano dovrà limitare al massimo le interferenze visive dall'abitato circostante;
- Scarichi e acque reflue: dovrà essere approfondito il tema relativo alla gestione delle acque di scarico con particolare attenzione a quelle meteoriche le quali dovranno essere preferibilmente convogliate all'interno di vasche di laminazione e gradualmente rilasciate con apposite reti duali che confluiscano successivamente nel collettore fognario. Inoltre dovrà essere valutata la fattibilità di intervenire sui tratti fognari di Via Vittorio e Vicolo Santo Stefano esistenti al fine migliorarne il funzionamento anche in previsione dei nuovi carichi insediativi.

L'ORGANO TECNICO COMUNALE

a seguito delle considerazioni emerse durante le sedute e preso atto dei pareri pervenuti dagli enti esterni competenti in materia ambientale, nello specifico ARPA e Provincia di Torino Servizio VIA/VAS, S.M.A.T e SOPRINTENDENZA.

ESCLUDE DALLE PROCEDURE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il Piano di Recupero "Ambito 9" Via Vittorio Emanuele II – Vicolo Santo Stefano, a condizione che lo stesso approfondisca integralmente le richieste e le osservazioni emerse in sede di O.T.C. sopra riportate.

[...]"

Il Piano di Recupero n. 166/2011 veniva pertanto escluso dalla procedura di VAS.

Nel citato verbale venivano riportate delle prescrizioni alle quali gli interventi futuri si sarebbero dovuti attenere. Tali prescrizioni venivano rispettate nel corso dell'esecuzione degli interventi svolti nell'ambito del Piano di Recupero limitatamente al solo comparto 1 in quanto risulta essere stato l'unico ambito sul quale il SUE ha trovato effettivo sviluppo.

3. DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VAS

“La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente naturale” è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS) entrata in vigore il 21 luglio 2001, che rappresenta un importante contributo all’attuazione delle strategie comunitarie per lo sviluppo sostenibile rendendo operativa l’integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, entrato in vigore il 31 luglio 2007, modificato ed integrato dal D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4, entrato in vigore il 13/02/2008, e dal D.Lgs 29 giugno 2018, n. 128 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 11 agosto 2010, n. 186.

La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull’ambiente, secondo quanto stabilito all’art.4 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., *“ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e costituisce integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”*

A livello regionale la Regione Piemonte si è espressa con la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016 n. 25-2977 - *“Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”*.

Su incarico dei soggetti privati che hanno promosso il Piano di Recupero n. 166/2011, si è provveduto a presentare la Variante al medesimo, per la rinuncia alla realizzazione delle opere previste per il Comparto 2 ed a favore di interventi maggiormente rispondenti alle mutate condizioni socio-economiche.

Similmente a quanto occorso per l’originario Piano di Recupero, occorre valutare l’eventuale necessità di sottoporre la presente variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell’art. 6 c.3 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

La presente relazione costituisce il documento tecnico di assoggettabilità al procedimento di VAS della Variante al Piano di Recupero n. 166/2011 predisposto per l’ambito 9 del P.R.G.C., con l’obiettivo di verificarne la sostenibilità ambientale e se la sua attuazione abbia effetti significativi sull’ambiente.

La verifica è stata condotta prendendo come riferimento la “Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità”, predisposta dalla DGR 29 febbraio 2016 n. 25-2997 all’Allegato 2.b.

4. DATI GENERALI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N. 166/2011

4.1 Dati di inquadramento generale

Il presente Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS (**VVAS**) costituisce allegato alla “Variante al P.d.R. n. 166/2011 area di Ambito n. 9 del P.R.G.C.” presentata al Comune di Chieri in data 15/05/2018 pratica n° 139/2018/EDI fascicolo n° 385/2011.

4.2 Caratteristiche del PRG, cui il SUE dà attuazione

Il Piano Regolatore Generale vigente della Città di Chieri venne approvato con DGR n. 36-19211 del 19/05/1997 e venne successivamente pubblicato sul BUR n. 22 del 04/06/1997; nel corso degli anni è stato oggetto di diverse varianti parziali e strutturali, la più recente delle quali è la “Variante parziale 34” approvata con D.C.C. n. 85 del 12/11/2018.

L’area oggetto della presente Variante al Piano di Recupero n. 166/2011 ricade all’interno dell’area individuata nella tavola “C.5 sud” in scala 1:1000 del P.R.G.C. quale centro storico, e nello specifico ricade all’interno della perimetrazione della zona Ar 1, così definita: “*Area interessata dall’insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell’art. 24 comma primo sub b) L.R. 56/77 integrata*”.

4.3 Descrizione sintetica della variante al P.d.R. n. 166/2011 ed analisi ambientale

4.3.1 Individuazione dell’ambito oggetto di variante al P.d.R. n. 166/2011.

L’area di intervento è ubicata all’interno del centro storico di Chieri, nella zona Sud, all’intersezione tra via Vittorio Emanuele II e vicolo Santo Stefano.

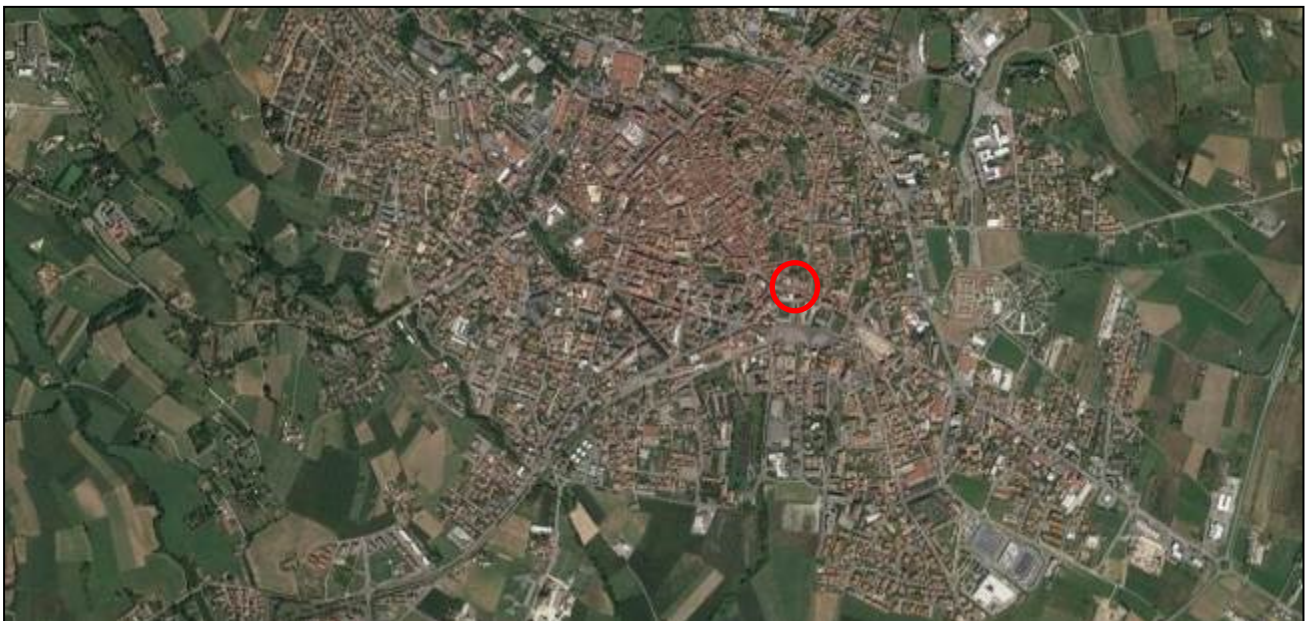


Figura 2 – individuazione dell’area d’ambito all’interno del tessuto urbano della Città di Chieri.

Dal punto di vista delle infrastrutture stradali, l'area è situata in prossimità di Piazza Europa dalla quale si dipartono le strade che conducono a Riva Presso Chieri e alla frazione di Pessione, permettendo un rapido collegamento con la ex SS 10 Padana Inferiore ed alla nuova tangenziale di Fontaneto. La prossimità con Via Roma consente un comodo collegamento pedonale con la Stazione Ferroviaria e la possibilità di raggiungere le strade di collegamento con i Comuni di Cambiano e Pecetto.



Figura 3 - inquadramento dell'area d'ambito all'interno del centro storico

Via Vittorio Emanuele II è a senso unico e percorribile dai veicoli nella direzione verso il centro cittadino. Vicolo Santo Stefano è percorribile dai veicoli a senso unico con sbocco sulla Via Vittorio Emanuele II con obbligo di svolta a destra.



Figura 4 - dettaglio dell'area d'ambito

L'ambito è individuato dal PRGC vigente all'interno della Zona "Ar1" ed è indicato con il n. 9 nella Tavola C5 Sud – Centro Storico - Utilizzazione delle aree e individuazione interventi – scala 1:1000. Per quanto riguarda l'edificio a 3 p.f.t. sito su via Vittorio Emanuele è ammesso il risanamento conservativo, mentre per gli altri edifici all'interno dell'ambito sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione.

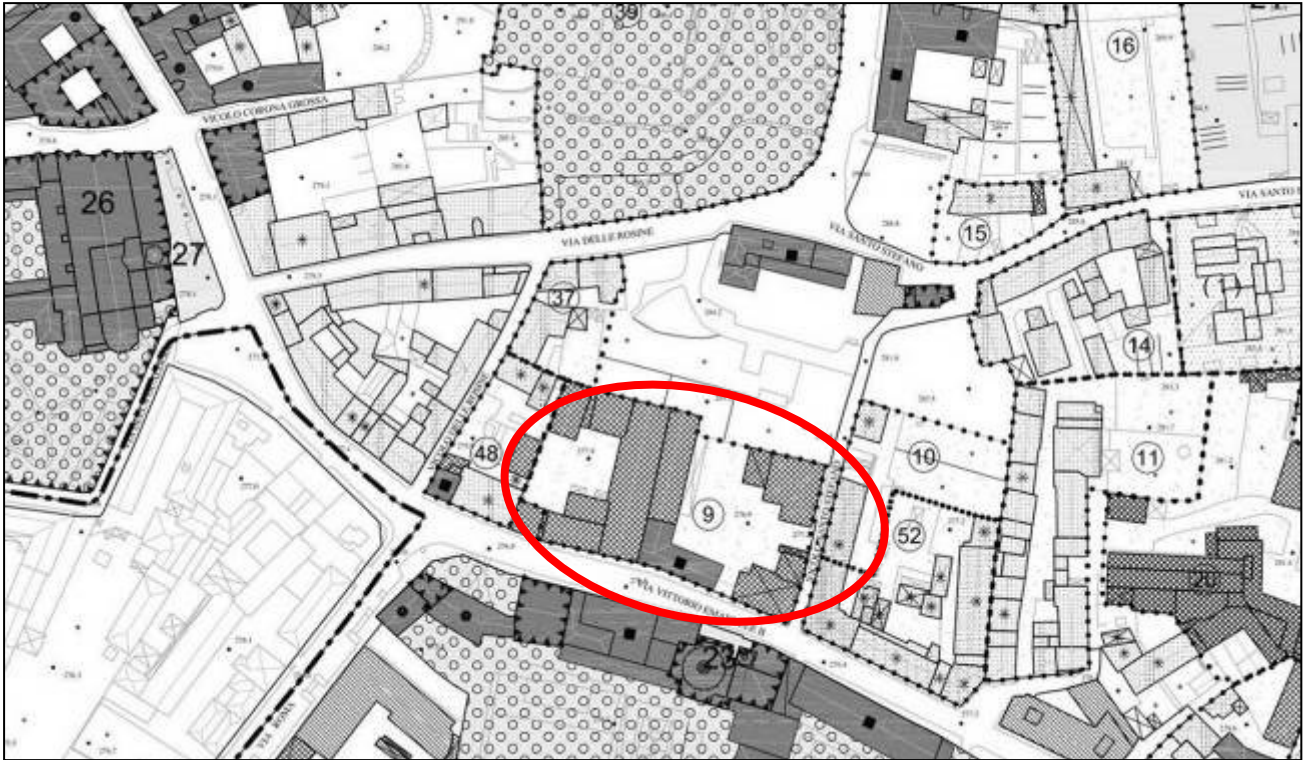


Figura 5 – estratto dalla Tavola C5 Sud – Centro Storico – Utilizzazione delle aree e individuazione interventi

4.3.2 Caratteristiche ambientali e antropiche dell'area.

L'area in oggetto, per la sua posizione al margine del centro storico, era - originariamente - destinata ad ospitare attività artigianali (segheria e corriere trasporto merci) e, per questo motivo, la tipologia dei fabbricati era costituita da tettoie in muratura o più recenti capannoni in cemento armato. Nel corso degli anni, le attività artigianali sono state sostituite da attività commerciali mentre le tettoie sono state demolite.

La parte residenziale risultava concentrata nell'edificio a 3 p.f.t. ubicato sul fronte di via Vittorio Emanuele II. In epoca più recente, anni '50 del Novecento lungo il vicolo, distaccato dai corpi di fabbrica già presenti, venne edificato un fabbricato a due piani f.t., con caratteristiche di "villa", mentre nei primi anni '80 il fabbricato all'angolo con vicolo Santo Stefano venne adibito in locale ristorante/pizzeria.

La situazione descritta in precedenza, consolidatasi sul finire degli anni '80 del Novecento, non risulta aver subito ulteriori sviluppi rilevanti fino alla presentazione del Piano di Recupero n. 166/2011. Il predetto piano venne presentato proprio con la finalità di recuperare e rivitalizzare un brano del tessuto cittadino che presentava alcune criticità e fenomeni di degrado correlati ad un progressivo e graduale abbandono di parte dei fabbricati. Il Piano di Recupero n. 166/2011 ha assolto il ruolo di argine ai fenomeni di degrado ed ha avuto, dalla sua approvazione ad oggi, piena attuazione limitatamente al Comparto 1: al contrario, gli interventi progettualmente previsti per il Comparto 2 non hanno trovato attuazione.



Figura 6 - scorcio dei fronti dell'area d'ambito su via Vittorio Emanuele II: in primo piano a destra, il fabbricato al cui interno si è insediata un'attività di somministrazione; in secondo piano a sinistra, l'edificio a tre piani fuori terra.



Figura 7 – altra vista dei fronti dell'area d'ambito su via Vittorio Emanuele II: l'edificio a tre piani fuori terra.



Figura 8 – edificio denominato “villa” visto dal vicolo Santo Stefano.



Figura 9 - edificio denominato "villa" visto dall'interno del cortile dell'area d'ambito.

Ampliando l'area oggetto d'analisi al di fuori dei limiti dell'ambito oggetto d'intervento, si osserva che il tratto di via Vittorio Emanuele II compreso tra Piazzetta San Domenico e la rotonda del Gialdo è caratterizzato da un tessuto urbano eterogeneo compatto dal punto di vista planimetrico e volumetrico, tipico dell'edificato del centro storico, il quale originariamente si stemperava nel contesto agricolo/artigianale che faceva da cornice al centro, nel tempo è stato contaminato da edificazioni residenziali, anche di carattere condominiale, tipiche degli anni '60/'70. Appaiono inoltre leggibili le dinamiche insediative arteriali sviluppatesi lungo la via Vittorio Emanuele II.

Sul lato opposto di via Vittorio Emanuele II è presente la Chiesa di Santa Margherita, edificio in stile barocco la cui ricostruzione ad opera delle Monache Domenicane, adiacente al monastero andato completamente distrutto, risale al 1671. Attualmente, la Chiesa è parte del complesso "Oratorio Salesiano San Luigi" costituito da impianti sportivi (campi da calcio, basket e relativi servizi) e da una scuola primaria di secondo grado il cui edificio moderno è ubicato sul fronte strada a lato della facciata della Chiesa.

La facciata concava della Chiesa, leggermente arretrata rispetto al filo stradale, è prospiciente al fabbricato sito nell'ambito del Piano di Recupero all'angolo con il vicolo Santo Stefano.



Figura 10 - facciata della Chiesa di Santa Margherita.

Essendo già edificata e completamente inserita nel tessuto urbano, l'area oggetto di intervento risulta servita dalle reti tecnologiche cittadine: acquedotto, fognatura, gas, teleriscaldamento, elettricità e illuminazione pubblica.

4.3.3 Il progetto di variante al P.d.R. n. 166/2011.

Il presente progetto di variante al Piano di Recupero n. 166/2011 si configura quale intervento in riduzione rispetto alle previsioni originarie e consiste principalmente nella rimodulazione degli interventi previsti nel Comparto 2, in ragione del perdurare delle condizioni di regressione economica che hanno reso gli interventi precedentemente proposti antieconomici, nonché in una modesta e circoscritta modifica che riguarda il Comparto 1. La rimodulazione degli interventi previsti nel Comparto 2 si pone, pertanto, degli obiettivi economicamente perseguibili, nel rispetto delle finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel prosieguo vengono descritti i caratteri salienti delle opere in variante in progetto:

- **per il COMPARTO 1:** viene proposta la modifica di due aperture esistenti volte alla formazione di due accessi diretti ed indipendenti al locale a destinazione commerciale posto al piano terreno dell'edificio elevato a 3 p.f.t. Tale variante garantisce una migliore appetibilità del bene proprio in ragione della sua destinazione commerciale, condizione che rientra chiaramente negli intenti di riqualificazione e recupero della predetta unità immobiliare, nonché di rivitalizzazione dell'ambito in cui si trova.
- **per il COMPARTO 2:** il mutare delle condizioni del mercato edilizio di zona ha reso necessaria, fatto salvo l'intento generale di riqualificazione dell'ambito, una variante in riduzione che, seppur meno ambiziosa rispetto all'iniziale Piano di Recupero, possa rendere economicamente sostenibile l'intervento edilizio. Nello specifico, il progetto di variante in riduzione prevede di non procedere con la demolizione della "villa" esistente, optando invece per una sua riqualificazione, da attuarsi con interventi di manutenzione straordinaria volti al frazionamento della originaria unità immobiliare al piano primo in due o più unità abitative di dimensioni maggiormente rispettanti le esigenze espresse dall'attuale mercato immobiliare di zona.

La rinuncia alla demolizione della "villa" a favore del suo recupero comporta l'impossibilità di procedere con la realizzazione del parcheggio interrato progettualmente previsto dall'originario P.d.R. n. 166/2011, in quanto la rampa di accesso pedonale e carraio risultava prevista in corrispondenza del medesimo fabbricato. Si ritiene opportuno evidenziare a tal riguardo che la realizzazione del parcheggio interrato risultava necessaria al solo fine di soddisfare gli standard urbanistici e le esigenze derivanti proprio dalle nuove costruzioni previste dall'originario P.d.R. n.166/2011. La proposta di variante non comporta infatti un incremento delle dotazioni urbanistiche.

Circa le restanti porzioni del Comparto 2, la variante in riduzione di cui alla presente relazione non prevede più di attuare le modifiche all'accesso carrabile e pedonale esistente all'area cortilizia interna con ingresso dalla via Vittorio Emanuele II il quale, nelle previsioni progettuali di cui all'originario P.d.R. n. 166/2011, era previsto traslato e con luce utile maggiore rispetto a quello attuale. Tale rinuncia risulta peraltro ottemperare al parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella, Vercelli con lettera prot. n. 23966 del 02/12/2014, nella quale veniva riferito quanto in appresso:

"Verificato il progetto dal quale si rileva che è previsto l'ingresso pedonale e carraio al parcheggio di servizio alle future attività commerciali terziarie sul lato opposto, in corrispondenza dell'accesso alla

chiesa, caratterizzata dalla facciata concava rispetto alla strada, intervento che par provocare un'assialità visuale e percettiva per chi transita nella strada inesistente in precedenza, stante la continuità del fronte edificato testimoniato anche nella cartografia storica, questo Ufficio ritiene che tale ingresso debba essere spostato al fine di non alterare le attuali condizioni di ambiente e di decoro, ove il passo carraio ora esistente sembra meno impattante nella cortina edilizia”.



Figura 11 – progetto di variante al Piano di Recupero: non sono previste opere in demolizione o in costruzione, ma la manutenzione straordinaria dell’edificio “villa” individuato in rosso.

4.3.4 Le previsioni progettuali relative all’edificio “villa”.

Il progetto di variante di cui alla presente relazione, come citato nel punto precedente, prevede interventi in riduzione rispetto al previgente P.d.R. n. 166/2011, privilegiando un intervento che, pur soddisfacendo l'intento della riqualificazione dell'ambito, preveda modalità di attuazione più consone sotto il profilo economico al particolare momento del mercato immobiliare di zona.

Le opere in variante non modificano l'attuale assetto urbanistico, limitandosi in parte alla semplice adozione di modesti accorgimenti che rendano meglio fruibili gli immobili esistenti, in parte concentrandosi sulla riqualificazione della villa esistente, la quale contribuisce a definire la cortina edilizia affacciandosi per due lati verso l'area cortilizia interna, per un lato verso il Vicolo Santo Stefano e per il restante lato verso il giardino della finitima proprietà di terzi, esterna all'ambito d'intervento ed estranea al P.d.R. originario.

Le finalità dell'intervento in variante pertanto prevedono il recupero funzionale dell'edificio residenziale, attualmente in stato di abbandono, attuato mediante il frazionamento della singola unità immobiliare posta al piano primo volto alla formazione di diverse unità abitative. Ogni singola nuova unità immobiliare generata dalla divisione sarà dotata di un proprio posto auto al piano terreno, con accesso dal Vicolo Santo Stefano. Verso il citato vicolo viene infatti prevista l'apertura di due portoni per accesso ad ulteriori due box auto pertinenziali alle abitazioni in progetto oltre a quello già esistente. La percezione visiva del fabbricato verrà significativamente riqualificata rendendola più conforme alle caratteristiche dell'ambito in cui ricade,

procedendo alla sostituzione dell'attuale finitura superficiale esterna (costituita da piastrelle azzurre in monocottura con effetto mosaico) con una finitura in intonaco tinteggiato.

4.3.5 Ridefinizione delle superfici da assoggettarsi all'uso pubblico.

La Convenzione Edilizia stipulata contestualmente al Piano di Recupero n. 166/2011 prevedeva l'asservimento all'uso pubblico della superficie corrispondente all'area cortilizia da attuarsi in due fasi distinte. In una prima fase, contestuale al rogito, i privati proponenti assoggettavano all'uso pubblico una superficie pari a complessivi 407,62 mq, necessaria al fine di soddisfare gli standard derivanti dalla realizzazione delle opere previste nel Comparto 1. Nella fase successiva i privati proponenti si impegnavano ad assoggettare un'ulteriore superficie pari a 466,83 mq prima del rilascio dell'agibilità degli immobili di nuova realizzazione progettualmente previsti nel Comparto 2, in quanto tale superficie risultava necessaria al fine di soddisfare le dotazioni derivanti dalle opere in progetto.

In considerazione del fatto che la variante in riduzione al P.d.R. n. 166/2011 di cui alla presente relazione non prevede più la realizzazione delle opere di nuova costruzione afferenti il Comparto 2, decade conseguentemente la motivazione per la quale i privati stipulanti si impegnavano ad asservire al pubblico uso la restante porzione dell'area cortilizia. In ragione di quanto indicato in precedenza, la presente variante prevede una differente disposizione planimetrica dell'area effettivamente assoggettata all'uso pubblico, al fine di renderla più rispondente alle mutate condizioni di progetto.

La variante dunque prevede la riconfigurazione della suddivisione tra l'area ad uso pubblico e quella di proprietà dei privati stipulanti prevista da Piano di Recupero originario, nel rispetto dei parametri di estensione superficiale nello stesso considerati. Il tutto viene meglio esplicitato nell'elaborato grafico "Tavola 4". La superficie risultante, assoggettata all'uso pubblico, avrà estensione pari a circa 427,93 mq, ossia maggiore rispetto allo standard derivante dal P.d.R. n. 166/2011 (vds Tav. 5).

4.3.6 Principali obiettivi della variante al P.d.R. n. 166/2011.

Gli obiettivi principali della variante al Piano di Recupero n. 166/2011 risultano finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante un insieme di interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione possibile del patrimonio medesimo, nel rispetto dei principi sanciti dalla Legge n. 457 del 05/08/1978 e s.m.i..

Le modalità di attuazione del recupero del patrimonio esistente vengono perseguite con interventi di generale riqualificazione comportanti non più imponenti interventi di sostituzione edilizia, ma più lievi interventi di valorizzazione funzionale dell'esistente, il tutto senza apportare incrementi all'assetto planivolumetrico consolidato e senza consumo di suolo.

4.4 I soggetti coinvolti nella fase di verifica

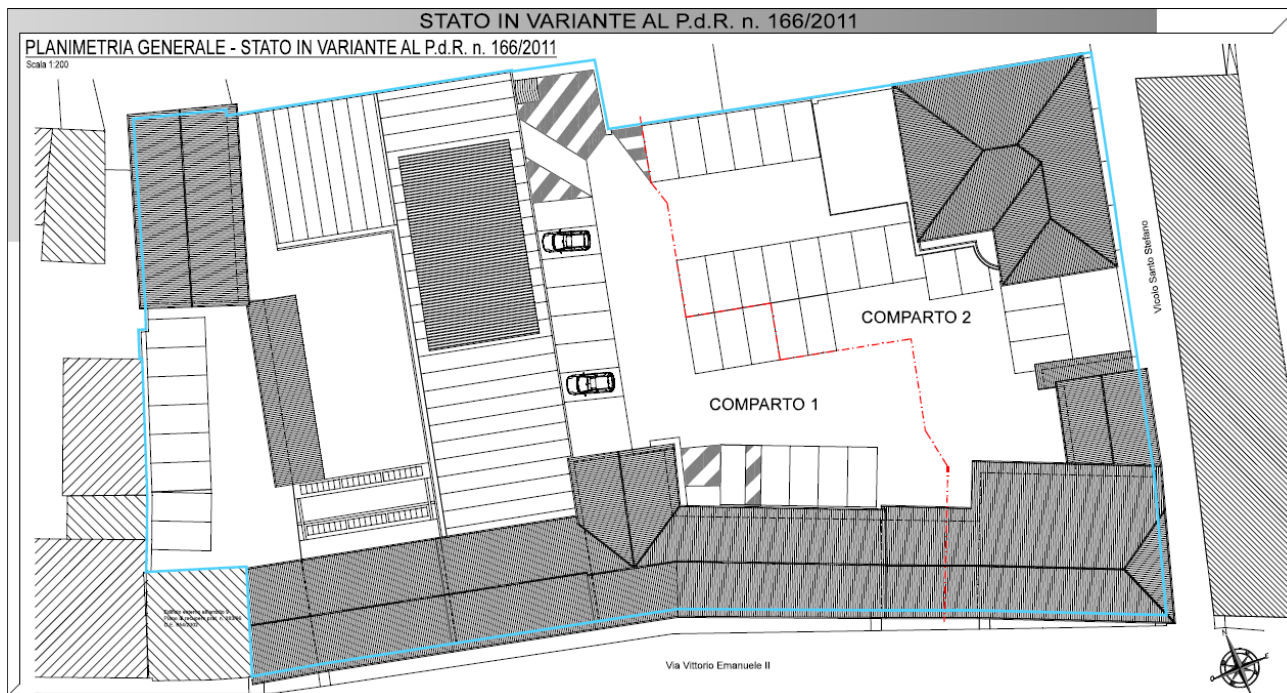
Sulla scorta della disamina del verbale di seduta della conferenza dei Servizi dell'Organo Tecnico Comunale per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. del 10/05/2012,

sessione durante la quale l'originario Piano di Recupero n. 166/2011 venne escluso dalle procedure di valutazione ambientale strategica, vengono indicati nella tabella che segue i soggetti coinvolti nella fase di verifica all'assoggettabilità alla V.A.S. della presente variante. Lo scrivente ritiene non risulti necessario coinvolgere la soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte in quanto le opere in variante, diversamente da quanto previsto dall'originario Piano di Recupero n. 166/2011, non prevedono l'esecuzione di scavi.

SOGGETTI ATTIVI NEL PROCESSO DI VAS		
FUNZIONE	SOGGETTO	NOMINATIVO
Proponenti	Soggetti privati	Subalpina Investimenti S.S.. Valenza Immobiliare S.r.l.. Curcio Guido. Valenza Franco. Valenza Enrica.
Autorità procedente	Comune di Chieri – Servizio Edilizia.	
Autorità competente per la VAS	Comune di Chieri – Organo Tecnico Comunale.	
Organo Tecnico Comunale (OTC)	Uffici comunali.	Presidente Organo Tecnico Comunale Responsabile del procedimento. Tecnico istruttore.
Soggetti competenti in materia ambientale	Regione Piemonte – Valutazioni ambientali e procedure integrate. Città Metropolitana di Torino – Area sviluppo Sostenibile e Pianificazione Ambientale. Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte. ARPA Piemonte. SMAT S.p.A..	

4.5 Elaborati grafici utili ad una presentazione sintetica della variante al P.d.R. n. 166/2011, del sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e dei suoi effetti sull'ambiente.

Nel prosieguo vengono riportati alcuni elaborati grafici estrapolati dalla documentazione a corredo della richiesta di Variante al P.d.R. n. 166/2011 al fine di meglio illustrare le opere oggetto di modificazione.



Planimetria generale di progetto con indicazione dei due ambiti di intervento: la variante prevede il mantenimento dell'attuale configurazione plano-volumetrica del sito e la sua valorizzazione attuata con interventi che meglio si adattano alle attuali condizioni socioeconomiche.



Fotosimulazione 1 – Via Vittorio Emanuele II, locale commerciale facente parte del Comparto 1. Stato in progetto. L'intervento prevede la formazione di due porte in luogo di due finestre al piano terreno, al fine di rendere indipendente l'accesso al locale ed aumentarne l'appetibilità sotto il profilo commerciale, e dunque una sua più agevole occupazione da parte di attività commerciali e paracommerciali. Si evidenzia che la trasformazione delle predette aperture da finestre a portefinestre risulta in asse rispetto alle portefinestre presenti ai piani superiori, non alterando pertanto la scansione delle aperture dell'edificio, riproponendola anche al piano terreno.



Fotosimulazione 2 – interno cortile, edificio denominato “villa” facente parte del Comparto 2. Stato in progetto. Il progetto prevede di preservare e valorizzare l’edificio. In particolare l’attuale finitura superficiale costituita da elementi in monocottura con effetto mosaico di colore grigio/azzurro, verrà sostituito con un effetto intonaco tinteggiato e verranno riproposti i cromatismi già utilizzati durante l’attuazione degli interventi eseguiti nel Comparto 1.



Fotosimulazione 3 – vicolo Santo Stefano, edificio denominato “villa” facente parte del Comparto 2. Stato in progetto. Oltre alla sostituzione della finitura superficiale delle pareti esterne, verranno realizzati degli accessi carrai che consentiranno l’accesso ad autorimesse private poste al piano terreno.

5. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

5.1 Caratteristiche della Variante al Piano di Recupero, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

Per evidenziare le caratteristiche della Variante al Piano di Recupero n. 166/2011 e per definire la portata degli effetti ambientali che la medesima può produrre, si ritiene utile dare risposta ai quesiti indicati come traccia nell'Allegato 2 al DGR n. 25-2997 del 29 febbraio 2016. Si tiene inoltre conto degli elementi desunti dall'Allegato I alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006.

a. *La Variante al P.d.R. n. 166/2011 stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?*

NO – La variante al PdR 166/2011 non costituisce quadro di riferimento per futuri progetti ed altre attività che possano causare effetti ambientali rilevanti, consistendo essenzialmente nella rinuncia all'esecuzione delle opere previste per il comparto 2, mantenendo in essere i fabbricati esistenti e provvedendo alla loro riqualificazione.

Il P.d.R. originario e la sua variante costituiscono un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni comprese all'interno dell'area individuata dal piano medesimo; l'estensione territoriale limitata della variante al Piano di Recupero, a confronto con l'intero territorio comunale e con l'estensione del centro storico, risulta essere limitata. Inoltre l'entità delle opere in progetto è tale da non costituire elemento che possa determinare effetti ambientali rilevanti. In ultimo, anche le destinazioni d'uso, commerciali e residenziali, non esercitano sicuramente alcun effetto ambientale in un contesto completamente urbanizzato quale è il centro storico della Città di Chieri.

b. *La Variante al P.d.R. n. 166/2011 influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?*

NO – non si rileva nessuna interferenza con l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti in quanto non vengono mutati i caratteri predominanti del sito, né tantomeno vengono previsti interventi eccedenti quelli già consentiti dal Piano Regolatore vigente. La scala territorialmente limitata dell'ambito oggetto d'intervento e le destinazioni d'uso previste non producono esternalità ambientali negative.

c. *La Variante al P.d.R. n. 166/2011 influisce su altri piani o Programmi?*

NO – la proposta di Variante al P.d.R. n. 166/2011 non influisce con altri Piani o Programmi, poiché si tratta di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) attuativo del P.R.G.C.; per questo motivo esso non risulta essere mediato da ulteriori livelli di pianificazione gerarchicamente sovraordinati. Inoltre le opere in progetto si svolgono interamente all'interno dell'ambito individuato dallo strumento urbanistico con il n. 9 e non mutano le caratteristiche insediative e/o funzionali del sito rispetto a

quelle esistenti.

d. La variante al P.d.R. n. 166/2011 recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti – con riferimento all'area in oggetto – nel PRGC e nel P.d.R. n. 166/2011?

SI – La variante al P.d.R. n. 166/2011 non risulta contrastare con i contenuti dell'art. 31 delle N.T.A., i quali prevedono il mantenimento della trama viaria ed edilizia nel rispetto delle limitazioni di intervento previste dalla tavola C.5 Sud.

La presente variante prevede non più una demolizione e ricostruzione di edifici ma una riqualificazione e valorizzazione di fabbricati già esistenti. Tale procedura, sicuramente meno invasiva sotto il profilo dell'operatività di cantiere, sarà attuata mediante la scrupolosa osservanza del quadro legislativo vigente in materia di efficientamento energetico. Non si esclude che, in alternativa a sistemi di generazione di calore e/o raffrescamento autonomi e se tecnicamente fattibile ed economicamente sostenibile, possa essere sfruttata la rete di teleriscaldamento della città.

e. La variante al P.d.R. n. 166/2011 influisce negativamente sugli obiettivi di sostenibilità ambientale, già presenti nel P.d.R. n. 166/2011?

NO – La variante al P.d.R. n. 166/2011 non altera le caratteristiche principali dell'originario SUE. Nello specifico gli interventi finora eseguiti nel Comparto 1 hanno comportato l'installazione di un impianto fotovoltaico integrato nella copertura a botte del fabbricato commerciale, così come peraltro prescritto dall'Organo Tecnico Comunale del corso della seduta tenutasi in data 10/05/2012 e vertente sull'assoggettabilità o meno alla procedura di VAS dell'originario Piano di Recupero.

f. La variante al P.d.R. n. 166/2011 presenta particolari problemi ambientali, oltre a quanto già presente e trattato dal SUE?

NO – la proposta di Variante al P.d.R. n. 166/2011 non presenta particolari problemi ambientali, rinunciando a procedere alla demolizione ed alla costruzione del nuovo condominio resta invariato l'assetto ambientale preesistente che non evidenzia specifiche problematiche od incompatibilità con il sito ed anzi ne rappresenta di fatto lo sviluppo stratificatosi nel corso della storia.

g. La variante al SUE ha rilevanza, rispetto alla normativa Unione Europea nel settore dell'ambiente (quali, ad esempio: gestione dei rifiuti, protezione delle acque, presenza di SIC)?

NO – Il piano non ha influenza su Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) e/o siti di importanza comunitaria (S.I.C.) di cui alla rete ecologica europea "Natura 2000" (rif. Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE); inoltre non modificano in maniera significativa il sistema di gestione rifiuti, di approvvigionamento delle risorse idriche, di gestione degli scarichi, dell'uso del suolo, ecc..., il progetto di variante al P.d.R. n. 166/2011 non ha sicuramente rilevanza rispetto alla normativa dell'unione Europea in materia di tutela ambientale.

6. VINCOLI ED ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE.

6.1 Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, pertinenti al SUE e derivanti da disposizioni sovraordinate.

La compilazione della tabella seguente fornisce una guida per la verifica della presenza di eventuali vincoli o elementi di rilevanza paesaggistico-ambientale, sia all'interno dell'area del SUE, sia nel possibile ambito di influenza del SUE stesso.

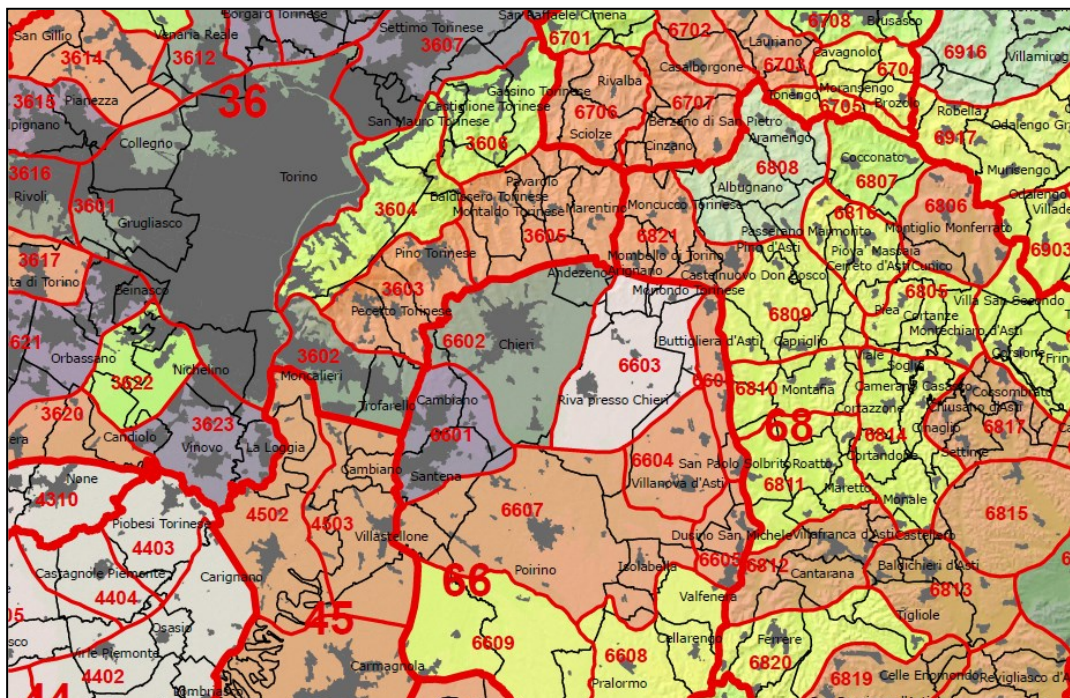
Elemento ambientale rilevante	Presenza nel SUE	Presenza all'esterno (nelle immediate vicinanze, a distanza approssimata di 150 mt)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	NO
Vincoli ex art. 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985")		
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	NO	NO
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	NO	NO
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m s.l.m.)	NO	NO
Ghiacciai	NO	NO
Foreste e boschi	NO	NO
Usi Civici	NO	NO
Zone umide	NO	NO
Zone d'interesse archeologico	NO*	NO*
Vincoli ex art. 136-157 DLGS 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: " decreti ministeriali " e " ex Galassini 1985 ")	NO	NO
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR	SI	SI
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR	SI	SI

Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTC2	SI	SI
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	NO	NO
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	Classe II	
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	Classe IIa	
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	NO	NO
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	NO
Fasce di rispetto cimiteriali	NO	NO

***Nota:** l'ambito oggetto d'intervento ricade all'interno del perimetro della terza cerchia muraria e pertanto, ai sensi della normativa di Piano Regolatore (art. 33 bis), viene ritenuta di potenziale interesse archeologico e di tutela ambientale: si evidenzia che il progetto in variante non prevede l'esecuzione di scavi.

6.1.1 Piano paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale divide il territorio in Ambiti di Paesaggio, a loro volta suddivisi in Unità di Paesaggio.



Come si evince dalla consultazione dell'estratto cartografico riportato in precedenza (tavola P3 – Ambiti e Unità di Paesaggio), il Comune di Chieri ricade all'interno di due differenti Ambiti di Paesaggio: quello

denominato “*Torinese*” contraddistinto con la sigla AP36 e quello denominato “*Chierese e Altopiano di Poirino*” contraddistinto con la sigla AP66. Il sito oggetto d’intervento, nello specifico, ricade all’interno di quest’ultimo. A loro volta gli Ambiti di Paesaggio vengono suddivisi in Unità di Paesaggio, ognuna caratterizzata da una tipologia normativa derivante da specifici caratteri tipizzanti: il sito oggetto d’intervento ricade all’interno della Unità di Paesaggio “UP 6602, Chieri”. Tale Unità di Paesaggio rientra nella catalogazione normativa di Tipo V – “*Urbano rilevante alterato*”. I caratteri tipizzanti di tali Unità di Paesaggio vengono qualificati, nelle Norme di Attuazione, come in appresso:

V : urbano rilevante alterato.
caratteri tipizzanti: presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.

In relazione ai caratteri tipizzanti indicati in precedenza, vengono indicate dal Piano Paesaggistico Regionale le tipologie normative correlate come in appresso:

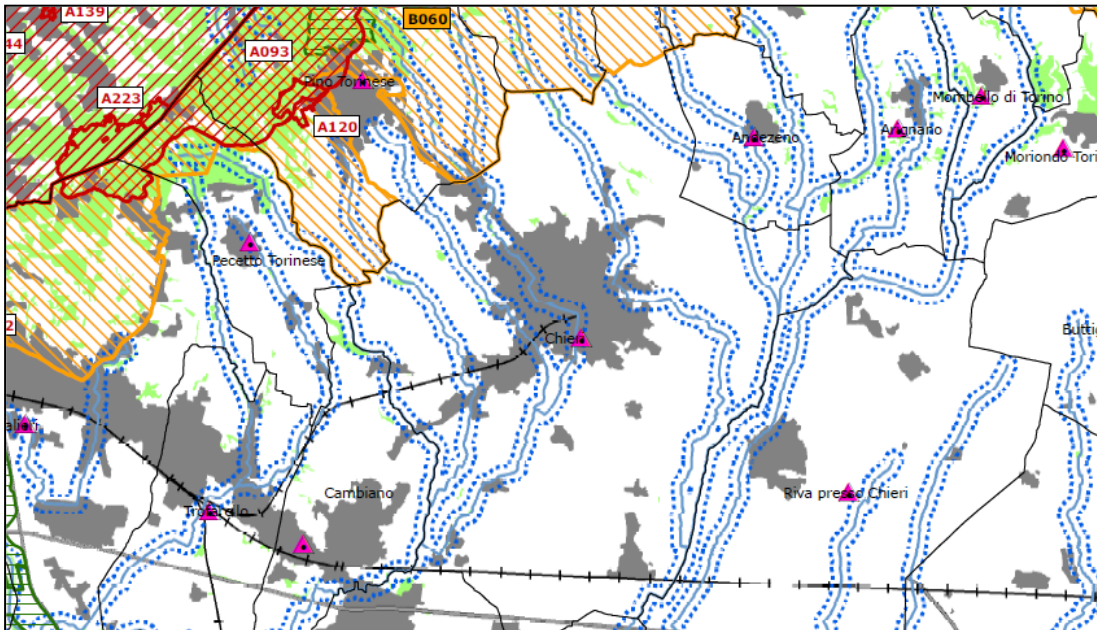
Tipo V – Urbano rilevante alterato
Unità di Paesaggio rilevanti per il ruolo emergente e consolidato di insediamenti urbani complessi, con una articolata relazione con i contesti aperti o costruiti in modo discontinuo, in fasce in cui sono attivi processi trasformativi anche molto pesanti, indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche, oltre a una dispersione insediativa a macchia di leopardo con particolare concentrazione lungo gli assi viari consolidati. L’identità locale, in molti casi rafforzata da immagini e riconoscimenti storicamente consolidati, appare gravemente erosa dalle trasformazioni dei bordi, degli ingressi e degli skyline, con progressivo distacco del paesaggio urbano interno da quello esterno e la formazione di una fascia periurbana paesaggisticamente destrutturata e priva di identità.

Il Piano Paesaggistico Regionale individua per l’Ambito di Paesaggio AP66 - Chierese e Altopiano di Poirino i seguenti obiettivi e le linee d’azione da perseguire:

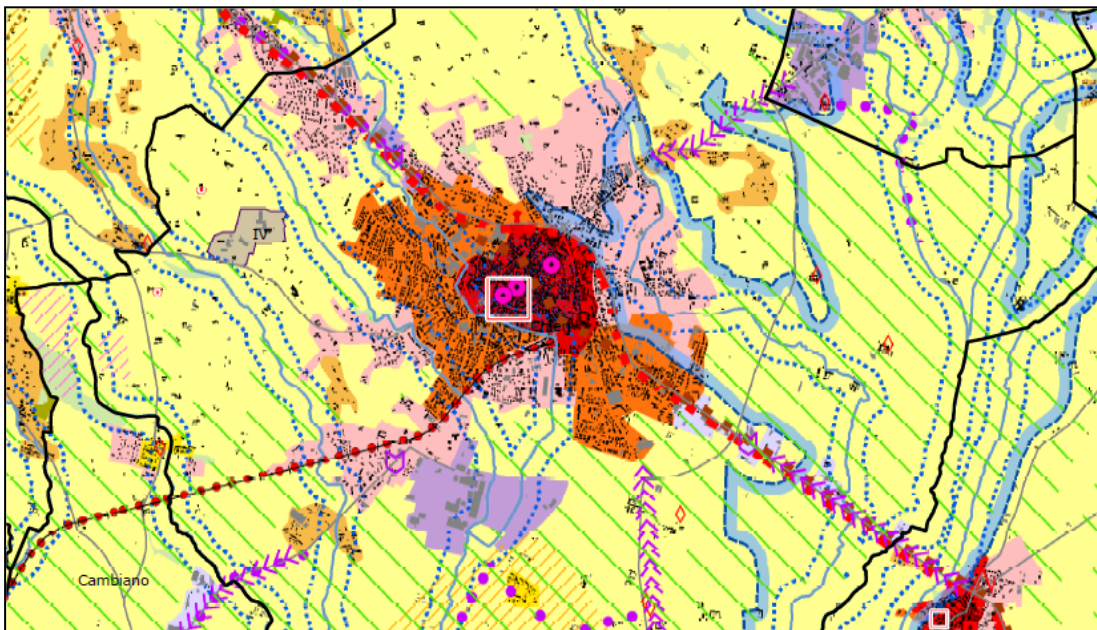
AMBITO 66 – CHIERESE E ALTOPIANO DI POIRINO	
Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Valorizzazione del territorio della valle dei Savi.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico	Ripristino delle superfici prative.

<p>minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p> <p>1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi; protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali riconoscibili o consolidati.</p>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p>	<p>Contenimento della crescita arteriale verso Nord di Pralormo, con densificazione del tessuto urbano e gerarchizzazione dei percorsi; contenimento e consolidamento dell'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese; consolidamento e densificazione dell'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino.</p>
<p>1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Ricostruzione delle fasce boscate o prative di contorno agli specchi d'acqua e alle zone umide minori; miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lineari lungo i corsi d'acqua.</p>
<p>1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.</p>	<p>Conservazione delle interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri e della continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti.</p>
<p>1.9.2. Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti.</p>	<p>Tutela della percezione degli insediamenti ex produttivi del tessile di Chieri.</p>
<p>4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero.</p>

Lo scrivente riporta un estratto dalla tavola P2.4 denominata “Beni Paesaggistici – Torinese e Valli Lateralì”:



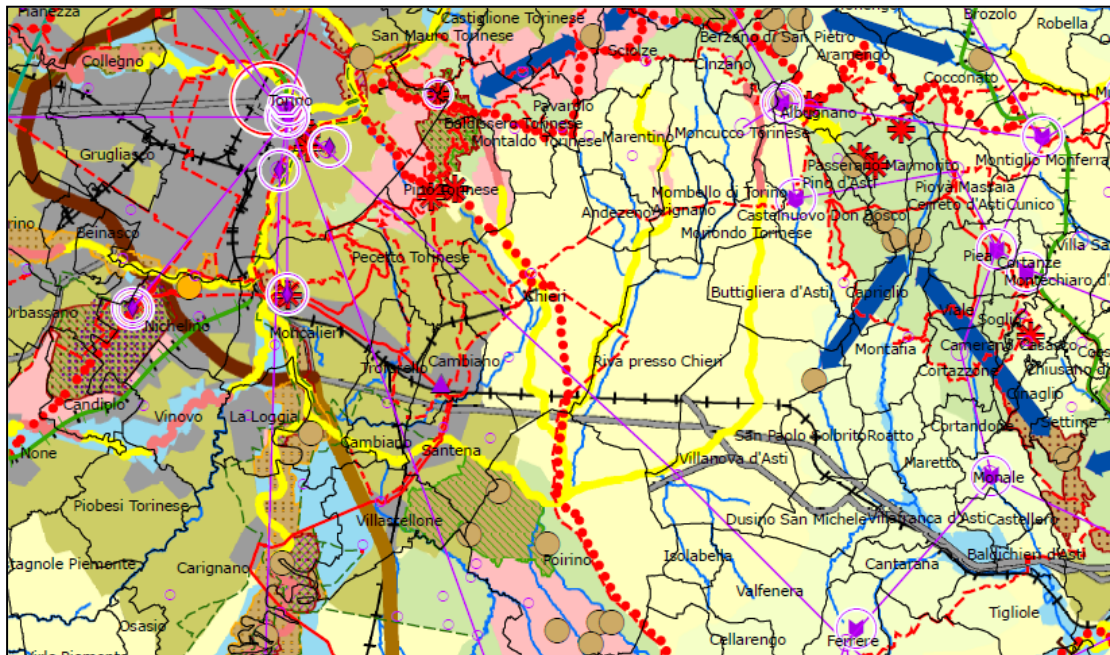
Come si evince dalla consultazione dell'estratto cartografico precedente, il territorio urbanizzato della Città di Chieri risulta interessato da vincoli derivanti dallo sviluppo di corsi d'acqua che determinano la presenza di aree di tutela ai sensi della lettera c) del I comma dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si precisa tuttavia che il sito oggetto d'intervento risulta esterno alla fascia dei 150 metri dai corsi d'acqua.



Dalla disamina della tavola P4.10 denominata “Componenti paesaggistiche – Torinese” (immagine precedente) si evince che l'area oggetto d'intervento rientra all'interno della componente morfologica - insediativa indicata come “Urbane consolidate dei centri maggiori – m.i.1” ricadendo all'interno della maglia urbanizzata del Capoluogo. Il Piano Paesaggistico Regionale, per le porzioni di territorio catalogate in tal modo, fissa indirizzi di riqualificazione dello spazio urbano ottenuto mediante il potenziamento degli spazi a

verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, la riorganizzazione della mobilità con formazione sistematica di aree a traffico limitato, il potenziamento della rete degli spazi pubblici anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro nonché la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

In ultimo si riporta un estratto cartografico della tavola P5 denominata "Rete di connessione Paesaggistica" dal quale si evince che buona parte del territorio comunale, ivi compreso il sito d'intervento, ricade all'interno di un'area di riqualificazione ambientale denominata "area rurale in cui ricreare connettività diffusa".



Tali ambiti vengono individuati al fine di sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di corone verdi, strade verdi e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica.

La Variante al P.d.R. n. 166/2011 rispetta il Piano Paesaggistico Regionale promuovendo un intervento di riqualificazione edilizia di un'area fortemente urbanizzata a vocazione residenziale senza produrre consumo di suolo.

6.1.2 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Comune di Chieri fa parte dell'omonimo Ambito di Integrazione Territoriale (AIT14). Il Piano Territoriale Regionale fissa, per l'ambito considerato, i seguenti obiettivi:

AIT 14 – Chieri

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	L'AIT è destinato a una crescente integrazione nell'area metropolitana di Torino per quanto riguarda il progetto Corona Verde, la residenza di qualità; le attività produttive (compresa l'agricoltura di tipo periurbano con prodotti di filiera corta); il sistema delle infrastrutture (la prevista tangenziale est, l'attestamento a Chieri del sistema ferroviario metropolitano). L'AIT deve essere capacitato a cogliere le opportunità offerte da questa tendenza operando come attore collettivo locale di uno sviluppo metro-rurale a forte componente endogena, non semplicemente dipendente dalle dinamiche metropolitane. A tal fine è essenziale la salvaguardia e la gestione molto attenta delle risorse ambientali, estrattive, agricole storico-architettoniche e paesaggistiche, con un contenimento dello sprawl edilizio residenziale nelle colline e degli sviluppi a nastro lungo gli assi viari. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA.
Risorse e produzioni primarie	Organizzare l'agricoltura e la zootecnia in filiere orientate alla produzione di beni e servizi di qualità per il mercato metropolitano.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	La realizzazione delle suddette condizioni ambientali particolarmente qualificate, assieme al miglioramento dell'accessibilità metropolitana e dei servizi sono i fattori di contesto da promuovere per l'attrazione selettiva di attività produttive e terziarie qualificate di livello metropolitano (design, formazione superiore, ecc) e per il consolidamento di quelle già presenti, in particolare il tessile innovativo.
Trasporti e logistica	Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM).
Turismo	Le stesse condizioni ambientali e lo sviluppo di filiere corte agricole di qualità vanno valorizzate per sviluppare un'offerta turistica, in sinergia con quella dell'area della candidatura Unesco, basata sulla valorizzazione del patrimonio, sulle produzioni tipiche e su manifestazioni culturali, ricreative, fieristiche integrate nell'offerta metropolitana.

La Variante al P.d.R. n. 166/2011 rispetta il Piano Territoriale Regionale non contribuendo allo sprawl edilizio residenziale proprio in virtù dell'intento di riqualificare e valorizzare l'esistente.

6.1.3 Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2)

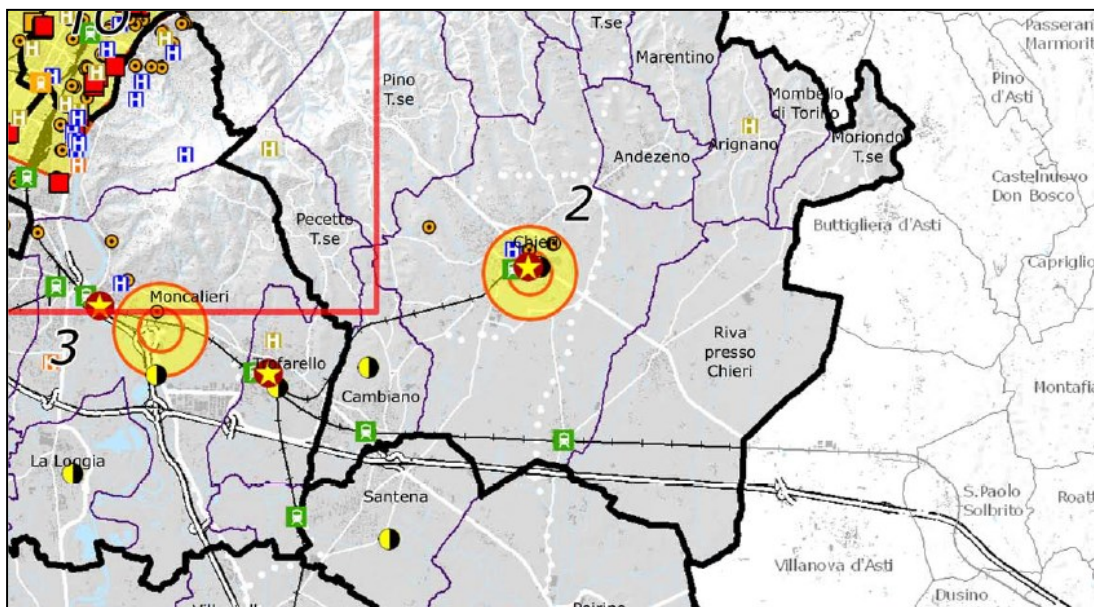
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale delinea l'assetto strutturale del territorio della Città Metropolitana di Torino coerentemente con la pianificazione territoriale (PTR) e paesaggistica (PPR) regionale nonché con la pianificazione di settore, considerata la pianificazione urbanistica generale comunale ed intercomunale; persegue altresì la tutela e la valorizzazione dell'ambiente nella sua integrità naturale e nella sua proiezione culturale. L'insieme degli obiettivi di Piano vengono perseguiti attraverso l'attuazione di strategie ed azioni coordinate destinate ad essere sviluppate nell'ambito di sistemi di riferimento determinati.

L'apparato dispositivo si articola in quattro settori specifici:

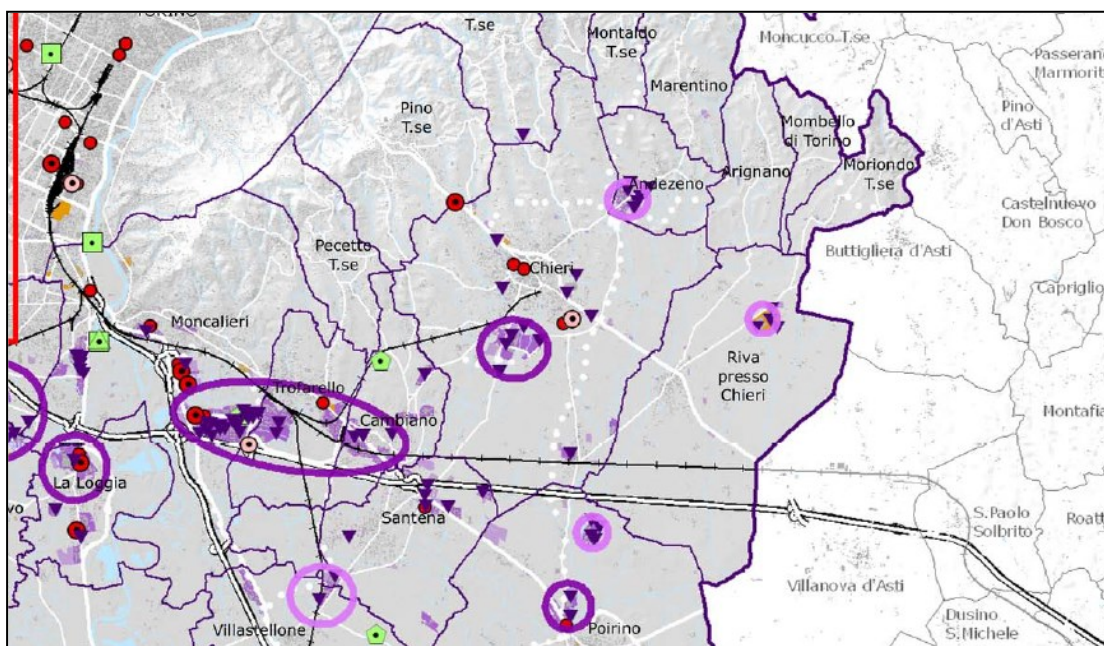
- 1) il sistema insediativo, suddiviso a sua volta tra residenziale ed economico;
- 2) il sistema del verde e delle aree libere (rete ecologica e sistema agricolo);
- 3) il sistema dei collegamenti materiali ed immateriali;

- 4) le pressioni ambientali e la difesa del suolo, considerando i temi legati all'aria ed all'atmosfera, alle risorse idriche e della produzione idroelettrica, ai rifiuti, agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, alle attività estrattive ed alla difesa del suolo.

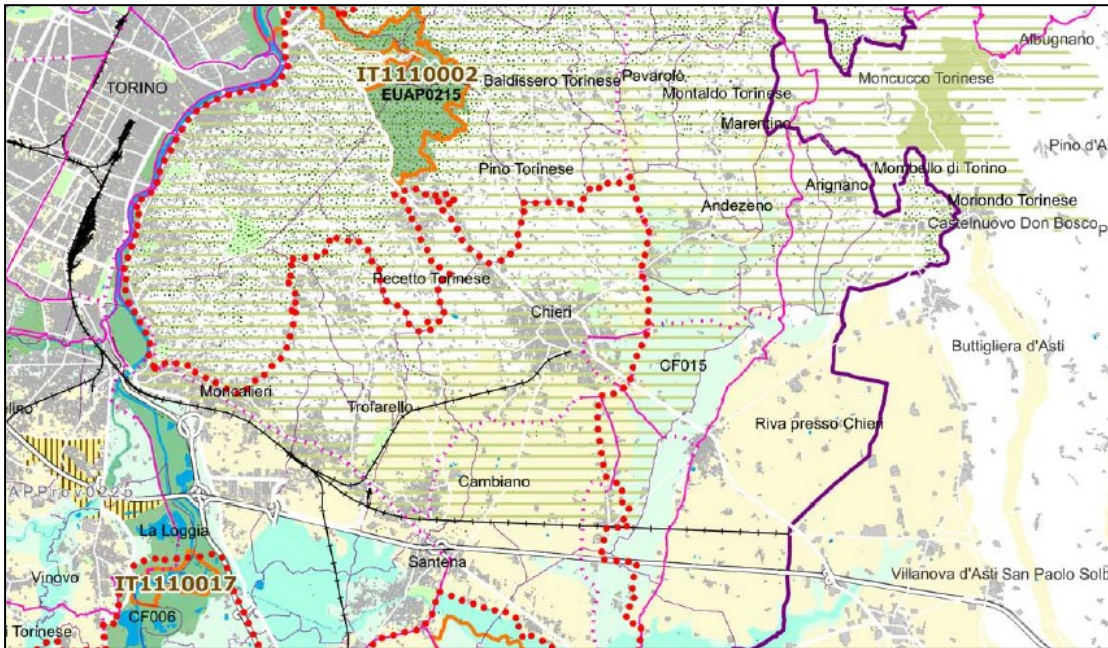
La città di Chieri viene individuata dal piano quale "Polo Medio". Dalla consultazione della cartografia di Piano relativa al sistema insediativo (tavole 2.1 e 2.2) si evince che il centro abitato presenta una buona dotazione di servizi e funzioni di carattere sovracomunale (strutture sanitarie, trasporti pubblici, scuole secondarie).



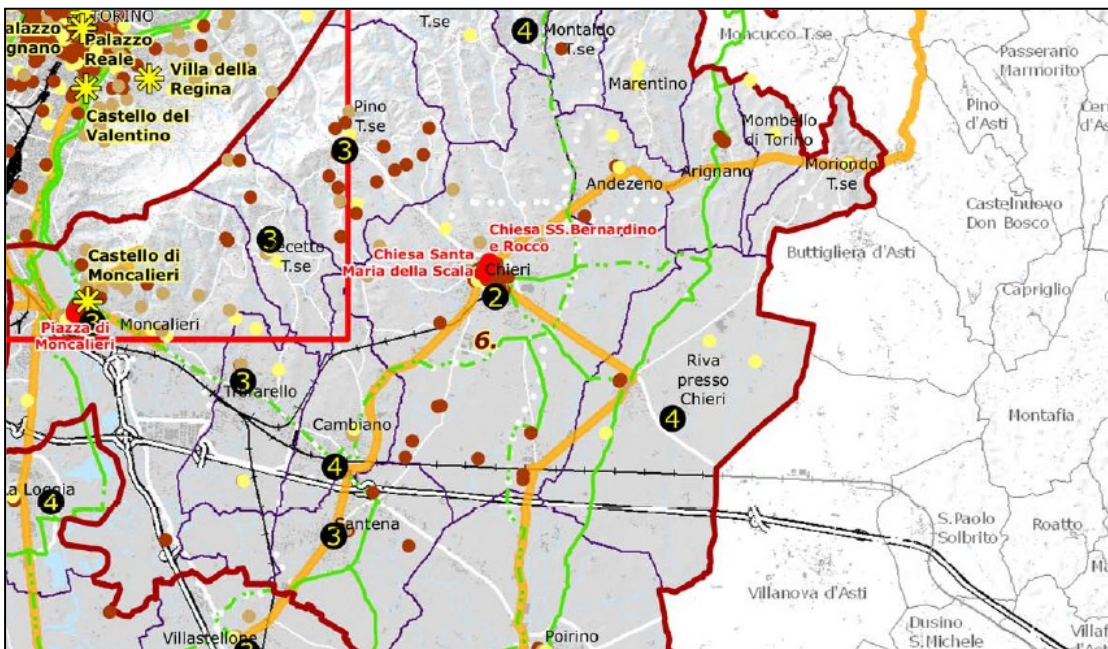
Per quanto concerne il sistema produttivo si evince che la sua localizzazione risulta parzialmente frammentaria in quanto localizzata interstizialmente al tessuto urbano residenziale, fatto salvo per la presenza di un ambito a destinazione produttiva di più recente sviluppo, posto esternamente al perimetro urbanizzato e corrispondente alla zona Fontaneto.



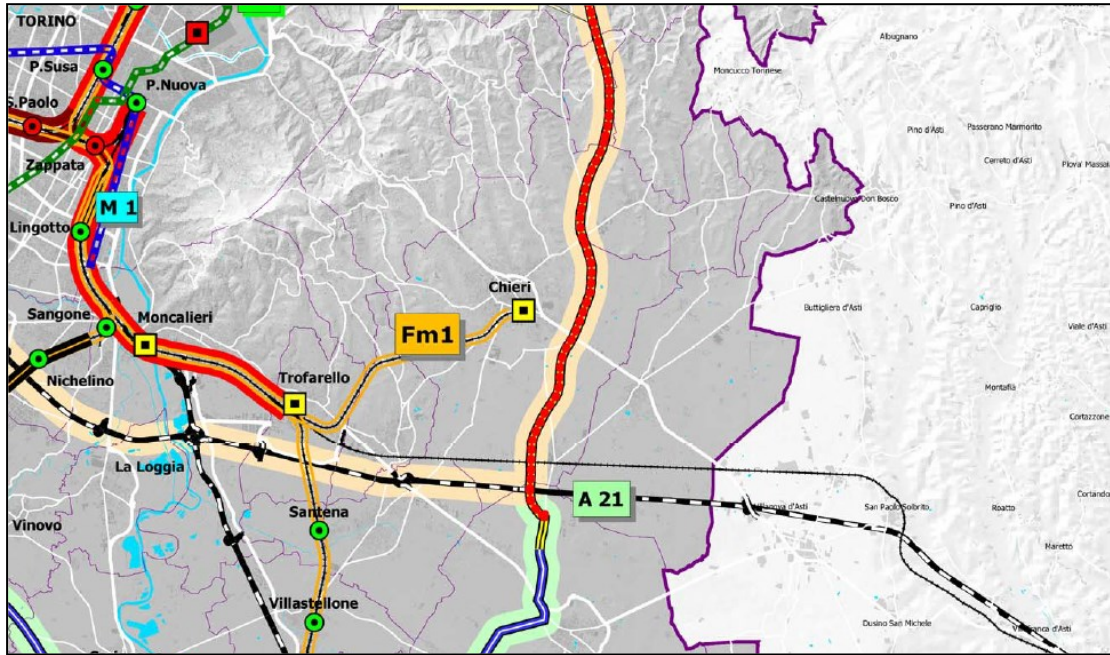
Sotto il profilo del sistema del verde e delle aree libere il territorio comunale di Chieri ricade in parte nei suoli agricoli e naturali ricadenti nella classe I e II di capacità d'uso dei suoli, oltre ad essere segnalato quale ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della Collina Torinese (tavola 3.1).



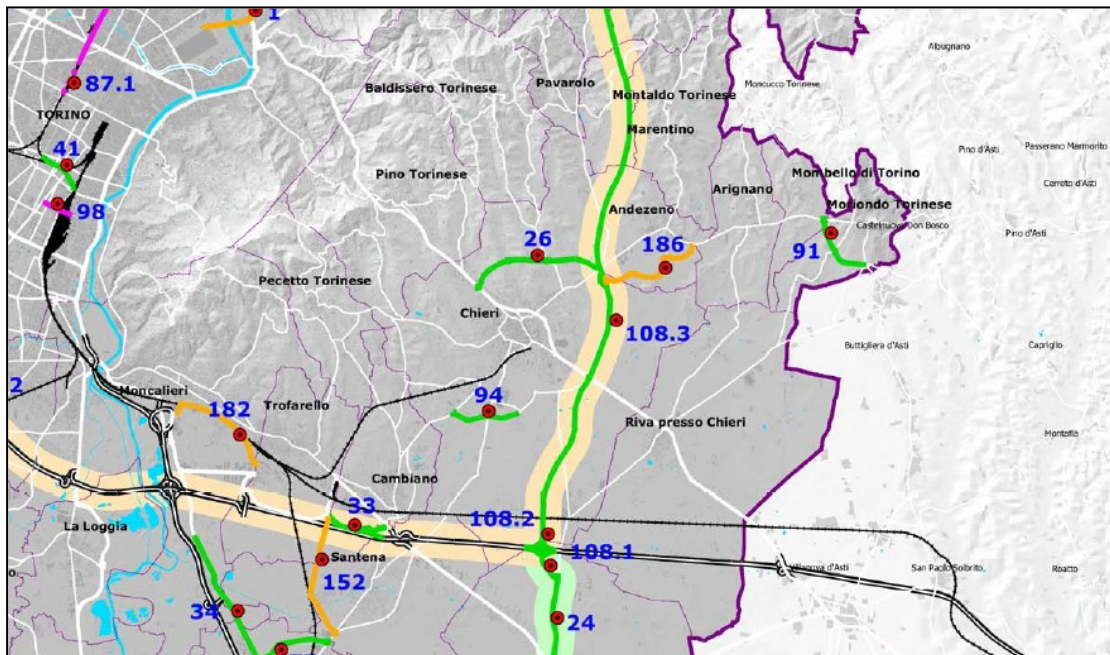
Per quanto concerne invece il sistema dei beni culturali, il centro storico della Città di Chieri viene indicato di notevole rilevanza, e viene segnalata la presenza di beni rilevanti, poli della religiosità, beni architettonici di interesse storico-culturale. Il comune rientra infine all'interno dell'area storico-culturale n. 6 denominata "Chierese e Collina di Torino".



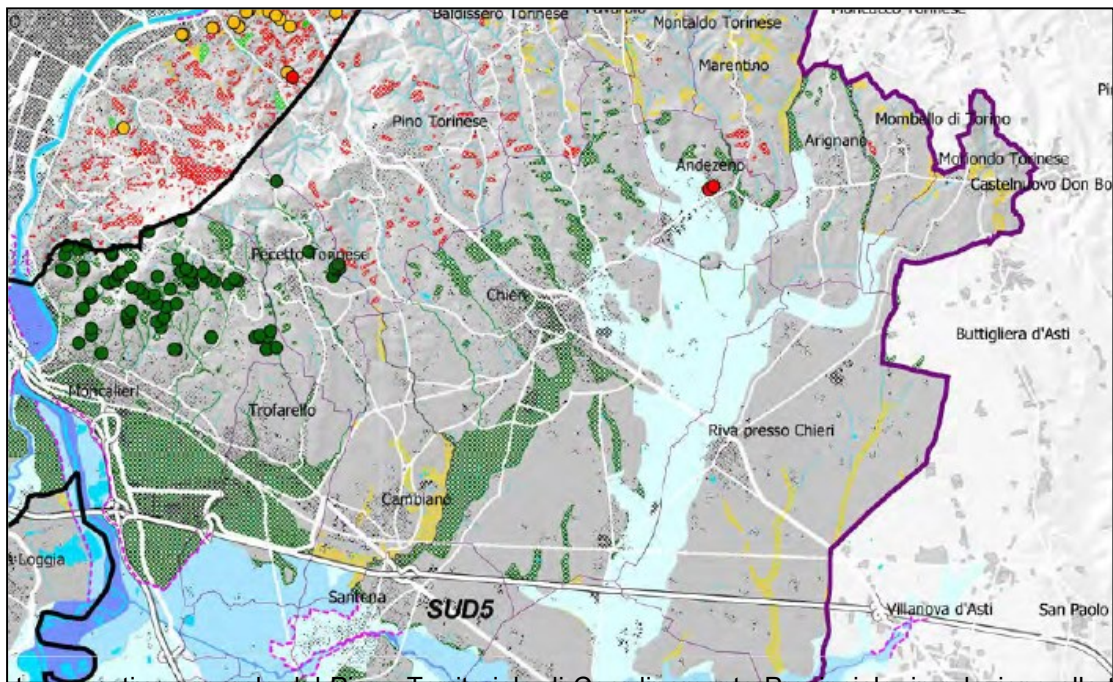
In relazione allo schema strutturale della mobilità materiale si ritiene opportuno indicare la presenza, in ambito territoriale chierese, del movicentro, del sistema ferroviario metropolitano nonché dell'ipotesi progettuale relativa al tracciato del nuovo ramo Est della tangenziale di Torino.



A livello progettuale (tavola 4.3) vengono poi delineati interventi di completamento dell'asse viabilistico costituito dalla circonvallazione del concentrico cittadino.



Sotto il profilo dei tematismi relativi alle pressioni ambientali ed alla difesa del suolo, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale rileva la presenza di alcuni dissesti aerali di classe 3. Inoltre si rileva la presenza di un'area interessata dalla fascia C del PAI, fascia che si estende ad Est del concentrico urbano e che non corrisponde al sito d'intervento.



L'apparato normativo generale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in relazione alla tipologia di intervento di cui alla presente relazione, consente di sintetizzarne gli obiettivi strategici e gli indirizzi operativi valutati tenendo in considerazione la destinazione specifica residenziale nonché la localizzazione territoriale del progetto. Il sito oggetto d'intervento infatti risulta riconducibile alla definizione di "aree dense" così come definite dall'art. 16 – Definizione delle aree – delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano. Per tali aree vengono indicati gli effetti normativi sul sistema insediativo e sulle infrastrutture ed impianti di interesse pubblico delineando, per le destinazioni residenziali, gli obiettivi di contenimento della crescita incrementale, confermando obiettivi di qualità edilizia ed urbanistica. All'interno delle aree dense vengono dunque delineate, quali modalità di localizzazione, interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su reliquati o ristrutturazioni urbanistiche. In base agli orientamenti normativi si ritiene dunque possibile riassumere i principali obiettivi strategici e gli indirizzi operativi come in appresso:

- contenimento del consumo del suolo e del fenomeno della diffusione urbana, privilegiando interventi di riqualificazione e recupero dei tessuti urbani;
- promozione dei più idonei mutamenti della destinazione d'uso, per favorire il recupero e il riuso del patrimonio non utilizzato o sottoutilizzato;
- disciplina degli interventi edilizi allo scopo di garantire qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici;
- individuazione delle aree degradate e di quelle che richiedono la riqualificazione sotto il profilo funzionale, architettonico e ambientale.

La Variante al P.d.R. n. 166/2011 risulta rispettare i principali obiettivi strategici e gli indirizzi operativi contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in quanto contribuisce al contenimento del consumo del suolo mediante interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, promuovendone il riuso. Gli interventi oggetto di variante garantiscono una buona qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici.

6.1.4 Classificazione acustica

Con riferimento alla zonizzazione acustica, l'ambito in esame ricade all'interno di una zona di classe II, definita come in appresso: "Aree destinate prevalentemente all'uso residenziale".

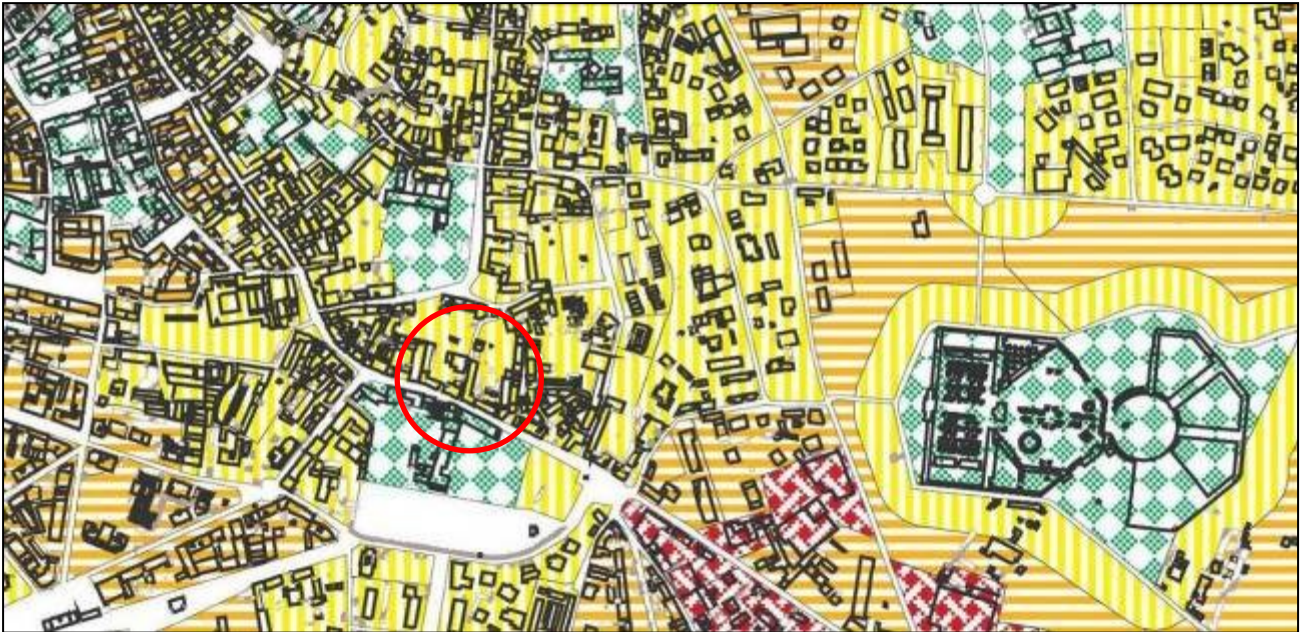


Figura 8 - zonizzazione acustica, classe II: aree destinate prevalentemente all'uso residenziale

La Variante al P.d.R. n. 166/2011 non prevede l'insediamento di attività rumorose, promuovendo l'utilizzazione residenziale e l'insediamento di un'attività commerciale (esercizio di vicinato od attività di somministrazione) all'interno di beni già aventi tali destinazioni d'uso.

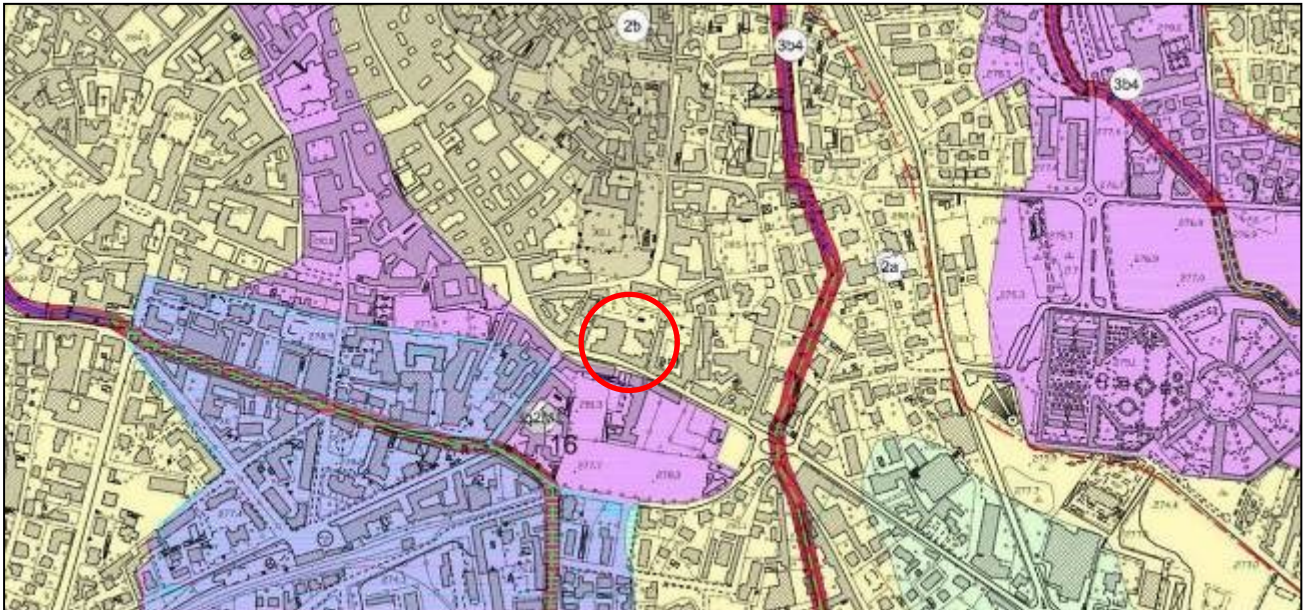
6.1.5 Classificazione pericolosità geomorfologica

Per quanto riguarda la classificazione di pericolosità geomorfologica, l'area ricade in Classe IIa, "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 14/01/2008", come definita dalla C.P.G.R. n.7/LAP.

La variante al P.d.R. n. 166/2011 non prevede l'esecuzione di scavi e nuova costruzione e pertanto non dovranno essere verificati i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle opere in rapporto al contesto edilizio esistente, situazione che risultava al contrario obbligatoria nell'originario Piano di Recupero, soprattutto in relazione alla prevista realizzazione di un ampio parcheggio ipogeo e della demolizione dell'edificio denominato "villa", la cui volumetria risultava recuperata nella realizzazione di un nuovo fabbricato.

In relazione alla tipologia di intervento in progetto non risultano presenti particolari vincoli o restrizioni.

Si riporta nel prosieguo un estratto dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica con evidenziazione del sito oggetto della presente relazione.



Estratto dalla Tavola B1 - 7b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

6.2 ANALISI DEGLI EFFETTI

6.2.1 Quadro analitico degli effetti

Sulla scorta delle analisi condotte nei paragrafi precedenti, lo scrivente propone il seguente quadro analitico nel quale, in relazione alle componenti ambientali considerate, vengono individuati e descritti gli effetti che la variante al Piano di Recupero n. 166/2011 esercita, attribuendogli, ove presenti, un grado di significatività e, laddove ritenuto opportuno, vengono indicate eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

■ **ARIA E FATTORI CLIMATICI**

- **Descrizione degli effetti:** la variante al P.d.R. n.166/2011 non prevede l'insediamento di attività caratterizzate da un rilevante impatto ambientale, inoltre la scala territoriale interessata dallo strumento urbanistico esecutivo risulta locale sia se rapportata all'estensione territoriale dell'intero territorio comunale, sia in relazione alla dimensione del centro storico della Città di Chieri. Non risultano in progetto componenti che influiscano significativamente sulla qualità dell'aria e/o sui fattori climatici in generale. Non si rilevano pertanto effetti.
- **Grado di significatività degli effetti:** nullo in quanto non si rilevano particolari effetti.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** non risultano necessarie particolari misure di mitigazione e compensazione.

■ **ACQUA**

- **Descrizione degli effetti:** se la variante prevede un moderato incremento urbanistico rispetto alla situazione esistente, occorre considerare che tale incremento risulta comunque significativamente inferiore rispetto alle originarie previsioni del P.d.R. n. 166/2011. In precedenza, era prevista la

realizzazione, nel Comparto 2, di sei unità residenziali e tre unità immobiliari a destinazione commerciale. La variante prevede unicamente il frazionamento dell'attuale unità immobiliare presente all'interno dell'edificio denominato "villa" in tre unità immobiliari distinte. Nulla viene variato rispetto alle originarie previsioni relative al Comparto 1.

- **Grado di significatività degli effetti:** trascurabile. L'eventuale incremento di consumo d'acqua derivante dal frazionamento risulta meno significativo rispetto a quanto preventivato nell'originario Piano di Recupero.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** i servizi igienici saranno dotati di opportuni dispositivi per il contenimento dei consumi idrici quali ad esempio sciacquoni a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua e sistemi installati in rubinetti e docce che migliorano le caratteristiche del getto d'acqua riducendone il flusso.

■ **SUOLO E SOTTOSUOLO**

- **Descrizione degli effetti:** la variante non prevede il consumo di suolo o l'esecuzione di scavi. Anche in questo caso occorre considerare, a giudizio dello scrivente, che l'originario Piano di recupero prevedeva l'esecuzione di scavi in profondità finalizzati alla realizzazione di un parcheggio interrato necessario al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche derivanti dall'esecuzione dell'intervento di demolizione dell'edificio denominato "villa" e la successiva nuova edificazione di un fabbricato condominiale. Non risultano presenti particolari effetti
- **Grado di significatività degli effetti:** la significatività dell'intervento risulta nulla.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** non risultano necessarie particolari misure di mitigazione e compensazione.

■ **PAESAGGIO E TERRITORIO**

- **Descrizione degli effetti:** sotto il profilo paesaggistico, la presente variante non produce particolari effetti se non quelli limitati alla riqualificazione di un brano del tessuto storico cittadino eseguito con interventi localizzati e di lieve entità. Sotto il profilo territoriale, lo scrivente evidenzia come l'intervento, seppur locale, produca effetti coerenti con i quadri normativi della pianificazione territoriale sovraordinata in relazione soprattutto alla densificazione del contesto urbanizzato attuata senza consumo di suolo ed attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, comportando una possibile riduzione della pressione edilizia e concorrendo alla riduzione dello sprawl edilizio residenziale.
- **Grado di significatività degli effetti:** moderati/trascurabili.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** gli effetti rilevati risultano positivi seppur di moderata portata, conseguentemente non vengono ritenute necessarie misure di mitigazione o compensative.

■ **BIODIVERSITÀ E RETE ECOLOGICA**

- **Descrizione degli effetti:** la variante in progetto non altera le caratteristiche attuali del sito in quanto l'area oggetto d'intervento risulta completamente interclusa all'interno del tessuto urbano storico caratterizzato da modeste valenze sotto il profilo ecologico e della biodiversità. Circa le modalità di attuazione della variante, si evidenzia che gli interventi in progetto non producono effetti sulla biodiversità.
- **Grado di significatività degli effetti:** non risultano presenti effetti.

- **Misure di mitigazione e compensazione:** non risultano necessarie particolari misure di mitigazione e compensazione.

■ **BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI**

- **Descrizione degli effetti:** all'interno dell'area oggetto d'intervento non risultano presenti beni storici, culturali e documentali, mentre nelle immediate vicinanze risulta sicuramente predominante la presenza della Chiesa di Santa Margherita, posta al di là della via Vittorio Emanuele II. La variante in progetto prevede l'esecuzione di opere che portino ad un miglioramento generale di un brano del tessuto storico cittadino, attuando interventi di lieve entità. Nello specifico si prevede la possibilità di procedere con la tinteggiatura delle facciate prospettanti sia la pubblica viabilità, sia i fronti con affaccio verso l'area cortilizia interna, in armonia con i cromatismi già utilizzati durante l'attuazione parziale dell'originario P.d.R. n. 166/2011. Per quanto riguarda il Comparto 2, si prevede la sostituzione dell'attuale finitura superficiale con effetto mosaico dell'edificio denominato "villa" con una più consona finitura in intonaco tinteggiato, riprendendo sempre i cromatismi utilizzati nel Comparto 1. Tale sostituzione non si configura quale elemento di sterile simulazione del contesto, ma tende ad armonizzare un edificio di taglio contemporaneo con l'ambito in cui si trova.
- **Grado di significatività degli effetti:** moderati.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** gli effetti derivanti dalla variante al P.d.R. n. 166/2011 risultano migliorativi rispetto alla situazione esistente e pertanto non si ritiene necessario individuare misure di mitigazione o compensazione.

■ **RIFIUTI**

- **Descrizione degli effetti:** la variante prevede, nel Comparto 2, il frazionamento dell'attuale unità immobiliare presente all'interno dell'edificio denominato "villa" in tre unità immobiliari distinte, mentre nulla risulta variato rispetto alle originarie previsioni relative al Comparto 1. Le opere in progetto comportano un lieve incremento nella quantità di rifiuti presumibilmente prodotta rispetto alla situazione attuale. Si ritiene tuttavia utile rilevare che le previsioni della variante qualificano l'intervento in riduzione rispetto alle previsioni dell'originario P.d.R. n. 166/2011, nel quale erano previsti sei alloggi e tre unità immobiliari a destinazione commerciale.
- **Grado di significatività degli effetti:** in considerazione dell'esiguità del mutamento del carico urbanistico si ritiene che il grado di significatività degli effetti sia pressoché nullo.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** verranno adottate le normali soluzioni contenute nel regolamento consortile per la gestione dei rifiuti urbani vigente.

■ **RUMORE**

- **Descrizione degli effetti:** la Variante al P.d.R. n. 166/2011 non prevede l'insediamento di attività rumorose, promuovendo l'utilizzazione residenziale e l'insediamento di un'attività commerciale (esercizio di vicinato od attività di somministrazione) all'interno di beni già aventi tali destinazioni d'uso o che le hanno assunte contestualmente alla parziale attuazione dell'originario P.d.R..
- **Grado di significatività degli effetti:** non si ritengono significativi gli eventuali effetti.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** non risultano necessarie particolari misure di mitigazione e compensazione.

■ **ENERGIA (produzione e consumo)**

- **Descrizione degli effetti:** l'originario Piano di Recupero n. 166/2011 ha avuto attuazione nel Comparto 1 nel quale sono stati realizzati gli interventi in copertura previsti in corrispondenza dei locali commerciali e risulta essere stato installato un impianto fotovoltaico integrato sul tetto a "botte". L'originario P.d.R. non prevedeva ulteriori elementi che contribuissero alla produzione di energia. Relativamente ai consumi la variante in progetto, a fronte di un moderato incremento del carico urbano, comporterà dei miglioramenti qualitativi. La riqualificazione dell'esistente, infatti, sarà occasione per l'adozione di soluzioni impiantistiche che permettano di ottimizzare i consumi energetici sia relativi all'illuminazione, sia in relazione al riscaldamento ed alla climatizzazione dei locali.
- **Grado di significatività degli effetti:** data la scala territorialmente modesta dell'intervento in progetto si ritiene che gli effetti risultino trascurabili in ordine agli aspetti ambientali.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** ritenendo trascurabili gli effetti, non si ravvisa l'opportunità di adottare particolari misure di mitigazione e compensazione dei medesimi.

■ **POPOLAZIONE E SALUTE UMANA**

- **Descrizione degli effetti:** la variante al P.d.R. n. 166/2011 non comporta elementi di rischio per la popolazione e la salute umana, non prevedendo l'insediamento di attività che possano risultare dannose, nocive o moleste. Le opere in progetto possono contribuire al benessere mentale della popolazione in quanto la riqualificazione di un ambito cittadino che all'attualità presenta elementi di degrado, dovuti al sostanziale abbandono o sottoutilizzo di fabbricati esistenti, migliorerebbe la percezione di chi vive nelle immediate vicinanze del sito, o di chi usufruisce direttamente delle funzioni abitative e commerciali presenti o che si insedieranno nell'area.
- **Grado di significatività degli effetti:** gli effetti prodotti risultano limitati a singoli edifici ed all'immediato intorno al sito oggetto d'intervento e pertanto vengono ritenuti trascurabili.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** non si ravvisa l'opportunità di adottare particolari misure di mitigazione e compensazione.

■ **ASSETTO SOCIOECONOMICO**

- **Descrizione degli effetti:** il centro storico della Città di Chieri è soggetto al rischio di fenomeni di graduale "desertificazione" delle attività economiche a causa della concorrenza e competitività di centri commerciali nelle aree periurbane od extraurbane. L'intervento in progetto contribuisce a contrastare tale fenomeno. Nello specifico le opere previste per il Comparto 1 prevedono la realizzazione di accessi diretti dalla via pubblica all'interno del locale commerciale presente al piano terreno dell'edificio elevato a tre piani fuori terra e ne consentirà una sua più agevole commerciabilità. Relativamente al Comparto 2 invece si rileva che il taglio delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento dell'attuale fabbricato denominato "villa" ne consente una migliore fruizione ed appetibilità in quanto maggiormente rispondente alle attuali esigenze insediative espresse dalla società contemporanea.
- **Grado di significatività degli effetti:** trascurabili.
- **Misure di mitigazione e compensazione:** gli effetti della variante al P.d.R. n. 166/2011, pur essendo meno significativi rispetto a quelli dell'originario P.d.R., non necessitano di particolari misure di mitigazione o di compensazione.

6.2.2 Possibile individuazione di ulteriori azioni di sostenibilità ambientale

Sulla scorta dell'analisi svolta in precedenza, lo scrivente non individua ulteriori azioni che possano avere effetti significativi in ordine alla sostenibilità ambientale.

6.2.3 Considerazioni conclusive

La variante al Piano di Recupero n. 166/2011 configura interventi in riduzione rispetto alle previsioni originarie, pur mantenendone le finalità principali.

Come illustrato nel corso della presente relazione, le opere relative al Comparto 1 hanno trovato, a partire dall'approvazione del predetto Piano, una completa attuazione, mentre le opere relative al Comparto 2 non risultano essere state realizzate principalmente a causa delle mutate condizioni economiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare di zona.

Le osservazioni proposte dall'Organo tecnico Comunale durante la seduta del 10.05.2012, nel corso della quale l'originario Piano di Recupero venne escluso dall'assoggettabilità alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica, hanno trovato attuazione limitatamente agli interventi che nel corso del tempo hanno avuto luogo e che hanno coinvolto i fabbricati ricompresi nel Comparto 1. Facendo sempre riferimento alle osservazioni espresse dall'OTC, lo scrivente ritiene opportuno precisare che con la presente variante vengono rimodulati gli interventi precedentemente previsti nel Comparto 2. La conservazione dei fabbricati esistenti riduce sensibilmente l'incremento del carico degli scarichi fognari rispetto alle precedenti previsioni ed in fase di ristrutturazione e frazionamento del fabbricato denominato "villa" verranno valutati eventuali interventi da attuarsi negli allacciamenti alla fognatura esistente su Vicolo Santo Stefano.

La variante di cui alla presente relazione prevede opere minimali, quali la modifica di due aperture da finestre a portefinestre nel locale a destinazione d'uso commerciale sito al piano terreno dell'edificio elevato a tre piani fuori terra (Comparto 1) e la rinuncia alla demolizione del fabbricato denominato "villa", il quale viene comunque riqualificato al fine di renderlo maggiormente adeguato all'ambito storico in cui ricade, nonché la rinuncia alla realizzazione del parcheggio interrato, la cui realizzazione era comunque legata alle necessità derivanti dalle opere di nuova costruzione che non risultano più contemplate nella presente variante (Comparto 2).

La variante al Piano di Recupero si configura quindi come un intervento in riduzione rispetto a quanto precedentemente preventivato, e comprende interventi puntuali che non variano l'assetto urbanistico esistente. La variante al Piano di Recupero, inoltre, non prefigura effetti negativi o in contrasto con quanto disposto dallo strumento urbanistico comunale (area in ambito consolidato – Ar1 centro storico), non interessa ambiti caratterizzati da criticità ambientali particolari né prevede l'insediamento di impianti nocivi o pericolosi per l'ambiente.

Considerando che il progetto di variante di cui alla presente relazione:

- non ricade all'interno di aree naturali protette (Siti Rete Natura 2000, SIC e ZPS);

- riguarda aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici;
- non comporta particolari accorgimenti sotto il profilo acustico;
- non interferisce con valenze paesaggistico-ambientali del territorio né con la rete ecologica locale;
- prevede opere migliorative, atte alla riqualificazione urbana e al pubblico interesse che mirano alla riqualificazione urbana favorendo la residenza di qualità e contribuendo alla riduzione del fenomeno di sprawl edilizio residenziale attraverso la densificazione, per altro senza consumo di suolo, di un ambito già completamente urbanizzato;
- interessa un'area avente estensione superficiale inferiore ai 10 ettari e quindi non sussiste l'assoggettabilità a VIA ai sensi dell'allegato B1 della L.R. 40/98 e s.m.i.;
- prevede accorgimenti progettuali e costruttivi volti a recuperare e ad armonizzare l'inserimento dei fabbricati esistenti nel contesto ambientale in cui ricadono;
- non prevede effetti ambientali negativi a livello comunale e sovra comunale;

lo scrivente ritiene che la variante al Piano di Recupero n. 166/2011 possa essere esclusa da procedure di V.A.S.. Ad ulteriore supporto di tale determinazione si ritiene utile precisare che anche l'originario Piano di Recupero n. 166/2011 fu escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e che le opere oggetto della presente variante configurano chiaramente un intervento in riduzione rispetto alle originarie previsioni contenute nel medesimo.

Rivalba, addì 23/12/2022

I privati proponenti

Il tecnico incaricato

(Subalpina Investimenti S.s.)

(arch. Niccolò Serione)

(Valenza Immobiliare S.r.l.)

(Guido Curcio)

(Enrica Valenza)