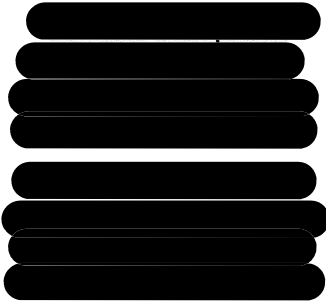


Provincia di Cuneo  
COMUNE DI FOSSANO

**PIANO DI RECUPERO DI AREA SITA IN FOSSANO,  
VIA CESARE BATTISTI N. 59 / 61 / 63 /65,  
INSERITA DALL'ART. 47 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C.  
VIGENTE NEI TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA E DENOMINATA "COMPARTO 11"**

Foglio 147 , mapp. 513

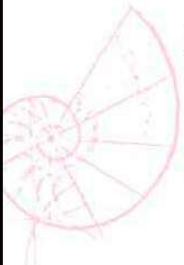
COMMITTENTI:



**VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Revisione: 2

Data: 03.02.2025



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE**

via Bava San Paolo n.15  
- Fossano (CN) -  
Tel. 0172.635622 -

Arch. PATRESE Roberto



In collaborazione: Dott. Arch. STELLA Barbara

Il presente elaborato è di proprietà dei progettisti ed è protetto a termini di legge

## INDICE:

## Sommarario

1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI .....	4
1.1.	Procedura di V.A.S. e la valutazione di assoggettabilità .....	4
2.	INFORMAZIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE .....	5
3.	ANALISI DELLE COMPONENTI DI INTERESSE DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO .....	6
3.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA .....	6
3.1	STATO DEI LUOGHI .....	10
3.2	PROGETTO DELL'AREA .....	12
3.3	VIABILITÀ.....	16
	<i>Via Cesare Battisti</i> .....	16
3.4	<i>RISORSA ACQUA E SCARICHI</i> .....	17
3.5	<i>RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI</i> .....	18
3.6	<i>ATMOSFERA</i> .....	18
3.7	<i>RUMORE</i> .....	18
3.8	<i>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</i> .....	19
3.9	<i>SUOLO E SOTTOSUOLO</i> .....	20
4	DESCRIZIONE IMPATTI AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE SPECIFICHE PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN AMPLIAMENTO.....	21
	Non sussistendo particolari e rilevanti problemi ambientali nell'attuazione degli interventi consentiti dal piano di recupero, in considerazione delle caratteristiche attuali dell'area interessata e relative destinazioni d'uso, si può affermare che essa prefigura trasformazioni che vanno nella direzione di uno sviluppo sostenibile.....	21
	<i>Componente ambientale: Aria</i> .....	21
	<i>Componente ambientale: Rumore</i> .....	22
	<i>Componente ambientale: Risorse idriche</i> .....	23
	<i>Componente ambientale: Suolo e sottosuolo</i> .....	24
	<i>Componente ambientale: Biodiversità e paesaggio</i> .....	24
	<i>Componente ambientale: Rifiuti</i> .....	25

	<i>Componente ambientale: Energia</i> .....	25
	<i>Componente ambientale: Sistema della mobilità</i> .....	25
	<i>Componente ambientale: Radiazioni</i> .....	26
5	MISURE DI MITIGAZIONE A LIVELLO GENERALE.....	26
6	CONCLUSIONI DELLO STUDIO .....	28



## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI

La presente Relazione fa riferimento alla proposta di realizzazione di Piano di Recupero i “Tessuti della ristrutturazione urbanistica”, ai sensi della nuova Legge Regionale 56/77 così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013.

Di seguito si rammenta, attraverso uno schema semplificato, l’iter procedurale della stessa ai sensi degli artt. 39 e 41 bis della Legge Regionale 56/77 così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013.

### 1.1. Procedura di V.A.S. e la valutazione di assoggettabilità

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata VAS, è stata introdotta nel diritto della Comunità europea con l’emanazione della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente “*La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente*”, detta Direttiva VAS.

La direttiva, definiti i principali istituti della VAS (tra i quali il principio secondo cui la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all’avvio della relativa procedura legislativa), demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

La direttiva è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda –intitolata “*Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d’impatto ambientale (VIA) e per l’Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)*” – del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, “*Norme in materia ambientale*”, successivamente più volte integrata.

In sintesi, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come sostituita dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.4), la Valutazione Ambientale Strategica ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Nel caso di piani e programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, deve essere effettuata qualora l’autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull’ambiente.

In Piemonte, la nuova legge urbanistica regionale ha di fatto raccordato la normativa previgente inglobando le prescrizioni in materia di V.A.S. all’interno del testo, come di seguito meglio descritto.

All’art. 39 comma 8bis della L.R. 56/77 e s.m.i. si richiede l’aggiunta dell’elaborato relativa alla VAS.

Si procede pertanto alla stesura del Documento preliminare in quanto: “ *Per gli strumenti di pianificazione di cui alla presente legge, l’autorità competente alla VAS è individuata nell’amministrazione preposta all’approvazione del piano, purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente [...] in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale*”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 3 commi 3 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.



A tal fine con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06/06/2011 successivamente modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 177 dell'08/04/2014 e s.m.i., è stato a tale scopo istituito l'Organo Tecnico Comunale, al quale verrà sottoposto il presente documento volto alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

L'Amministrazione comunale, pertanto prima di procedere all'accoglimento del PEC, trasmette la presente Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. all'Organo Tecnico Comunale al fine di acquisirne il relativo parere e, il quale provvederà all'avvio del procedimento di valutazione nonché alla pubblicazione della relativa documentazione sul portale comunale.

La presente Relazione è intesa dunque quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano al fine di adottare, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la variante alle fasi di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

## 2. INFORMAZIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale vigente della Città di Fossano è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 in data 03 Giugno 2009 (Pubblicata sul B.U.R.P. in data 11.06.2009), cui sono seguite:

- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 06 in data 07.02.2012;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11 approvata con D.C.C. n. 38 in data 11.06.2013;
- Variante n. 1 (Variante parziale 1) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- Variante n. 2 (Variante parziale 2) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- Variante n. 3 (Variante parziale 3) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 8.11.2010;
- Variante n. 4 (Variante parziale 4) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- Variante n. 5 (Variante parziale 5) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- Variante n. 6 (Variante parziale 6) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- Variante n. 7 (Variante parziale 7) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- Variante n. 8 (Variante parziale 8) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- Variante n. 9 (Variante parziale 9) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013;
- Variante n. 10 (Variante parziale 10) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 32 in data 08.04.2014;
- Variante n. 11 (Variante parziale 11) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 106 in data 30.12.2014;
- Variante n. 12 (Variante parziale 12) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 72 in data 11.10.2016;
- Variante n. 13 (Variante parziale 13) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 43 in data 14.06.2017;
- Variante n. 14 (Variante strutturale) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 46 del 27.09.2018;
- Variante n. 15 (Variante parziale) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 72 del 09.11.2020;
- Variante n. 16 (variante parziale n. 15), ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### 3. ANALISI DELLE COMPONENTI DI INTERESSE DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO

Il quadro conoscitivo generale fa riferimento all'”*Analisi di compatibilità ambientale*” dell’attuale Piano Regolatore per le parti generali e viene opportunamente integrato ed aggiornato, laddove necessario, inserendo le specifiche indicazioni riferite al Piano di recupero n. 11.

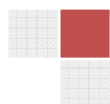
#### 3.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL’AREA

L’Area oggetto di intervento è situata nel concentrico di Fossano, nell’area a sud-ovest del centro storico, nell’area di prima espansione industriale tardo settecentesca della città storica, attualmente individuata come Borgo San Bernardo.

Immagine aerea



L’area si colloca lungo Via Cesare Battisti in area interclusa di mq. 2004 e completamente urbanizzata, confinante a nord con la scuola primaria “Einaudi” e con il condominio San Filippo, della medesima proprietà dei richiedenti il Piano di Recupero, a est con complesso residenziale di nuova costruzione (edificato con piano di recupero), a sud e ovest con Via Cesare Battisti.



L'area in oggetto è inserita dal P.R.G.C. vigente nei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" e codificata dall'articolo 47 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. come intervento n.11 così come di seguito riportato:

- nell'estratto dell'inquadramento urbanistico della scheda del Geo portale
- nell'estratto delle norme di attuazione del P.R.G.C.
- nell'estratto dell'elaborato grafico di P.R.G.C.
- nell'estratto catastale con perimetrazione dell'area di intervento

## Comune di Fossano

### Informazioni

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - FOSSANO Foglio 147 Num. 513  
Sup. catastale mq. 2014
  - **Fabbricati**
    - Foglio 147 Num. 513
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante 16 (Variante Parziale 15)**
    - **Destinazioni urbanistiche**
      - C4 - Ambiti urbani residenziali in attuazione - Art.40
      - T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica - Art.47
    - **Vincoli**
      - u1
      - COMPARTO - Ambiti unitari di intervento

### Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo attuato anche per sub comparti (come definito all'art. 8), di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati costituenti un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., nonché il consolidamento della struttura.

4. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

<u>Dc Distanza confini proprietà</u>	= 5,00 metri
	Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
<u>D Distanza tra fabbricati</u>	= tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
<u>Ds Distanza dai confini stradali</u>	= 5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare del SUE o in convenzione del PCC.
<u>Vp Verde privato di pertinenza</u>	= Min. 30% di SF
	Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata.
<u>Parcheggio privato</u>	= n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
<u>Aree di cessione</u>	= quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento.
	Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insediamento di esercizi commerciali;</li> <li>• Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso.</li> </ul>
	Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno si richiamano i disposti del comma 1 dell'art.12 precedente.
<u>Urbanizzazione primaria</u>	= Come da progetto di SUE
<u>Destinazioni d'uso ammissibili</u>	= R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.



5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso il medesimo lo strumento urbanistico esecutivo, ovvero con permesso di costruire convenzionato, o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque, i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo ai parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:
- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
  - sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
10. Per i comparti ultimati ed esauriti si applicano i disposti di cui all'art. 38 delle presenti norme.

11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
--------------------	----------	------	-----	------	-----------------------	-----------------------	-------	--	------

- 14 \* Il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.



Estratto del P.R.G.C. vigente con indicazione dell'area oggetto di intervento

### 3.1 STATO DEI LUOGHI

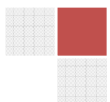
L'area oggetto di intervento si identifica come una serie di fabbricati produttivo artigianali disposti sul cortile centrale e un fabbricato abitativo di impianto storico, sul lato est dell'area cortiliva, dove era localizzata l'abitazione patronale.

Sul fabbricato principale sono in corso un intervento di manutenzione straordinaria autorizzato con SCIA n. 2022/207-D prot. 2022/59157 del 30/12/2022 e sua variante SCIA n. 2022/207-DV1 prot. 47695 del 08/11/2024 ed un intervento di efficientamento energetico e sismico autorizzato con CILAS n. 2022/442-EL prot. 2022/52708 del 24/11/2022 e sua variante CILAS n. 2022/442-ELV1 del 23/12/2023.

I fabbricati artigianali e produttivi, ormai inutilizzati da anni, risultano in un pessimo stato di manutenzione ed inoltre non sono degni di essere segnalati per la loro valenza architettonica e/o compositiva di valore documentale. Il tutto come da documentazione fotografica allegata.

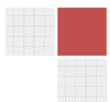
Il progetto di recupero dell'area ha sostanzialmente due obiettivi:

- Completare il recupero del fabbricato storico andando a recuperare i sottotetti ad uso abitativo realizzando cinque unità.
- La demolizione dei fabbricati esistenti ad uso artigianale, il ridimensionamento del lotto con allargamento della strada pubblica e realizzazione di un parcheggio pubblico, la riorganizzazione dell'area e la realizzazione di un fabbricato abitativo sui lati sud ed ovest del lotto e di un corpo autorimesse sul lato nord.





Viste dell'area oggetto di intervento



### 3.2 PROGETTO DELL'AREA

La superficie fondiaria, di cui è data dimostrazione analitica nelle tavole di rilievo e progetto allegate, risulta di 2.004,00 mq sulla quale risulta edificata una superficie utile lorda verificata di 335,22 mq di SUL residenziale (pari a 1.131,51 mc) e di 1.094,68 mq di SUL artigianale P2 (pari a 5.992,26 mc). La superficie del comparto è stata calcolata nel rispetto di quanto previsto all'articolo 46 comma 4 delle N.T.A.

Per quanto riguarda il comparto 11 oggetto del presente piano di recupero si prevede la realizzazione di una edificazione inferiore a quella realizzabile, rinunciando all'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne il "programma integrato".



Le linee guida del progetto di recupero dell'area sono così schematicamente sintetizzabili:

- Riqualificazione del fabbricato esistente, aumentando da 2 a 4 le unità abitative.
- Arretramento del filo di costruzione ed allargamento del fronte stradale lato ovest creando un'area a parcheggio pubblico per aumentare le dotazioni a standard pubblico della zona e rendere l'area maggiormente fruibile.
- Impostazione del progetto con il mantenimento di un cortile / giardino comune condominiale al centro dell'area sulla quale affacciano i nuovi fabbricati. L'accesso carrabile all'area è previsto sui lati sud e ovest del lotto con una penetrazione a senso unico.
- Realizzazione di nuovo fabbricato che si sviluppa lungo via Cesare Battisti, sui fronti sud e ovest del comparto; il fabbricato è costituito da un blocco scala centrale e 6 unità (5 residenziali e 1 altri usi) per un'altezza di 4 piani fuori terra. Al piano terra del nuovo fabbricato si sviluppa una cortina continua di porticato pedonale pubblico.



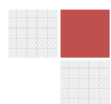
- Realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimesse e cantine sul lato nord del comparto lungo il confine verso la scuola.
- Convenzionamento di un'autorimessa attualmente nel condominio San Filippo, confinante (Via Cesare Battisti n. 69) ed appartenente alla stessa proprietà, attualmente inaccessibile in quanto prospiciente su area a parcheggio pubblico collocata lungo la via.

A livello compositivo i volumi fuori terra hanno forme semplici e riprendono i principi generatori dell'architettura tradizionale e li reinterpreta in chiave moderna, conciliando sia le nuove esigenze di carattere abitativo, sia i principi d'attualità dell'efficienza energetica e della riduzione dell'inquinamento ambientale con gli elementi tipologici ricorrenti del costruito urbano, arricchiti da elementi caratterizzanti.

I principi generatori possono quindi essere rintracciati nei fondamenti dell'edilizia a basso consumo energetico che faccia sua non solo una dotazione impiantistica di ultima generazione, bensì riduca alla base i fabbisogni energetici cui i sistemi impiantistici dovranno poi sopperire.



È infatti intenzione della committenza proporre un intervento volto alla realizzazione di un fabbricato ad alta efficienza energetica, coniugando, come detto, tradizione ed innovazione, con l'obiettivo di ottenere a lavori ultimati, un fabbricato certificabile in classe A4, con un fabbisogno termico annuo inferiore a 30 kWh/m<sup>2</sup>a, contro i 180 kWh/m<sup>2</sup>a medi di un'abitazione tradizionale. Tale risultato può essere raggiunto coniugando il sistema costruttivo, con una forma semplice.



La struttura del nuovo edificio si basa sul tradizionale sistema latero-cemento. E' costituita da una struttura pilastro-trave in cemento armato e tamponamenti in laterizi porizzati di spessore variabile dagli 8 ai 12 cm, combinati con uno strato di materiale isolante non inferiore ai 15 cm interposto ai laterizi. Sia il primo che l'ultimo solaio saranno coibentati con un cospicuo strato di materiale isolante XPS di spessore non inferiore ai 15 cm. Il tetto sarà in legno/laterocemento, ventilato e con manto di coppi con impianto fotovoltaico integrato. La muratura esterna presenterà una finitura superficiale variabile, come visibile nelle tavole di progetto, con porzioni intonacate e tinteggiate con colore chiaro e zoccolatura al piano terreno in rivestimento di alluminio e/o in gres porcellanato. Una dogatura a elementi verticali in alluminio/cotto con coloriture calde riveste la facciata. I serramenti saranno con la struttura in alluminio di colore antracite o grigio scuro, con vetro camera basso emissivi con gas argon con trasmittanza inferiore 1,2 W/m<sup>2</sup>K, il sistema di schermatura sarà con tende tecniche avvolgibili. Le dimensioni e la tipologia delle aperture si ripete uguale per tutto il nuovo fabbricato.



## Superficie utile lorda residenziale

- fabbricato esistente	mq.	335,22
- nuovo fabbricato	mq.	758,74
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>1093,96</b>

## Superficie utile lorda “altri usi” - D1/D2 -

- nuovo fabbricato	mq.	167,36
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>167,36</b>

**La SUL totale di progetto risulta essere di mq. 1261,32.**

Il comparto prevede la cessione dell'area e la realizzazione delle opere per l'edificazione di un'area a parcheggio pubblico con aiuole verdi di delimitazione e la risistemazione dell'asfaltatura nell'area dell'incrocio. Si prevede anche la revisione dell'illuminazione pubblica, attualmente posizionata sul corpo di fabbrica in demolizione, e la realizzazione di nuova su palo con caratteristiche congrue alle tipologie della zona e già concordata con Ardea, società che gestisce il servizio illuminazione pubblica di Fossano.

Il nuovo fabbricato prevede la realizzazione sul perimetro, verso gli spazi pubblici, di un porticato pedonale asservito all'uso pubblico.



Foto inserimento in pianta del progetto di lottizzazione



### 3.3 VIABILITÀ

Il comparto oggetto di lottizzazione è intercluso tra edifici esistenti (nord ed est) e via Cesare Battisti sui lati sud e ovest. Il tratto sud risulta una strada di scorrimento mentre il tratto ovest è un'arteria cieca di accesso a servizio delle abitazioni presenti.

Analizzando la macroarea intorno all'ambito di intervento si rilevano gli assi viari di via G. Matteotti e delle strade perimetrali di Piazza Romanisio e via Verdi, strade che presentano flussi di traffico significativi; via Cesare Battisti ricopre la funzione di bretella di collegamento.

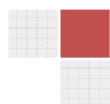
#### *Via Cesare Battisti*

Via Cesare Battisti è un'arteria a senso unico che collega Piazza Romanisio con Via Verdi, valutabile secondo i criteri di impatto viabilistico come secondaria e scarsamente trafficata. Ad oggi non si rilevano livelli di servizio critici sulla dorsale analizzata a ridosso dell'area oggetto di intervento. Si segnala solo un'intensificazione del traffico negli orari di entrata ed uscita dal plesso scolastico della scuola L. Einaudi, dovute alla chiusura di via Matteotti.

La carreggiata stradale risulta essere di mt. 4,00 con marciapiede laterale di piccole dimensioni che **il progetto intende ampliare e riqualificare rendendone sicura la percorribilità da parte dei pedoni. L'intervento prevede nessuna modifica sostanziale alla viabilità ma un miglioramento dell'accessibilità alla strada cieca, demolendo e arretrando i fabbricati sul fronte stradale e migliorando la fruibilità.**



Via Cesare Battisti



### 3.4 RISORSA ACQUA E SCARICHI

Il Comune di Fossano, all'interno della realtà territoriale omogenea di cui fa parte assieme ad altri enti pubblici, ha affidato la gestione del servizio idrico integrato in concessione alla società per azioni mista pubblico - privata "Alpi Acque", di cui fa parte quale socio privato la società "Egea Acque" ovvero un'azienda del gruppo EGEA, concessionaria di servizi per la gestione degli acquedotti, fognature ed impianti di depurazione.

#### Acquedotto

La rete idrica del comune di Fossano serve già il comparto e il lotto in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato esistente è **già stato dotato di un nuovo allaccio con predisposizione di nuovo attacco a servizio del nuovo complesso in corso di autorizzazione.**

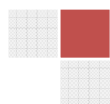
#### Fognatura Bianche

Il lotto attualmente è già allacciato alla rete pubblica delle acque miste; in fase di progettazione del comparto si prevede la realizzazione di una **nuova rete di raccolta delle acque meteoriche con predisposizione di una cisterna di accumulo nel cortile interno privato la cui acqua sarà utilizzata per uso irriguo del giardino.** Il troppo pieno di scolo dell'acqua verrà collegato con nuova tubazione al canale che passa al disotto della via. In questo modo le acque bianche verranno raccolte separatamente dalle nere. Il tutto come raffigurato negli elaborati grafici allegati.

Sulla base del progetto di PEC le aree permeabili all'acqua sono superiori al 30% dell'area oggetto di intervento; si tratta di una lottizzazione equilibrata dal punto di vista ambientale.

#### Fognatura Nere

Il lotto attualmente è già allacciato alla rete pubblica delle acque miste; in fase di progettazione si è prevista la **realizzazione di una nuova rete di raccolta collegata ad un nuovo allacciamento con pozzetto già predisposto al confine del comparto.** Il tutto come raffigurato negli elaborati grafici allegati.



### 3.5 RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI

Nella zona, la gestione del servizio di raccolta rifiuti solidi urbani, raccolta differenziata e ritiro materiali ingombranti è affidato alla Ditta Aimeri di Villanova Mondovì. Attualmente si utilizza il sistema “porta a porta” con due raccolte settimanali, per i rifiuti indifferenziati plastica e carta. Per quanto concerne i cassonetti permangono quelli per l’umido, vetro e lattine e i nuovi cassonetti per pannolini e pannolini.

A questo sistema di raccolta si aggiunge il servizio di ritiro presso i privati dei materiali ingombranti (frigoriferi, lavatrici, materassi, armadi, ecc.), gestito con frequenza periodica e la possibilità di conferire autonomamente i materiali differenziati presso l’area ecologica situata in via Salmour.

Globalmente il sistema di raccolta interessa tre settori: la raccolta di rifiuti solidi urbani misti da conferire a discarica, la raccolta della frazione organica e verde da conferire all’impianto di compostaggio, la raccolta differenziata dei seguenti materiali da avviare a recupero o smaltimento: carta, cartone, vetro, metalli e contenitori metallici, plastica, legno, tessili, beni durevoli domestici, ingombranti domestici, oli minerali, batterie, pile, medicinali.

**Il progetto di lottizzazione prevede un aumento di abitanti ridotto e pertanto non si prevede di modificare il servizio di raccolta rifiuti già in atto.**

### 3.6 ATMOSFERA

La valutazione della qualità dell’aria sul territorio del Comune di Fossano prende in considerazione le problematiche derivanti principalmente dal traffico veicolare in alcuni punti dell’area urbana, dalla presenza di attività industriali, specie se comprese in ambiti a prevalente destinazione residenziale o a diretto contatto con essi, dalle attrezzature per lo smaltimento e trasformazione dei rifiuti urbani, dagli allevamenti zootecnici intensivi.

Sul territorio comunale sono presenti un centinaio di attività produttive registrate ai sensi degli articoli 6, 12 e 15 del D.P.R. n. 203/1988, in attuazione delle direttive CEE in materia di qualità dell’aria, relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali.

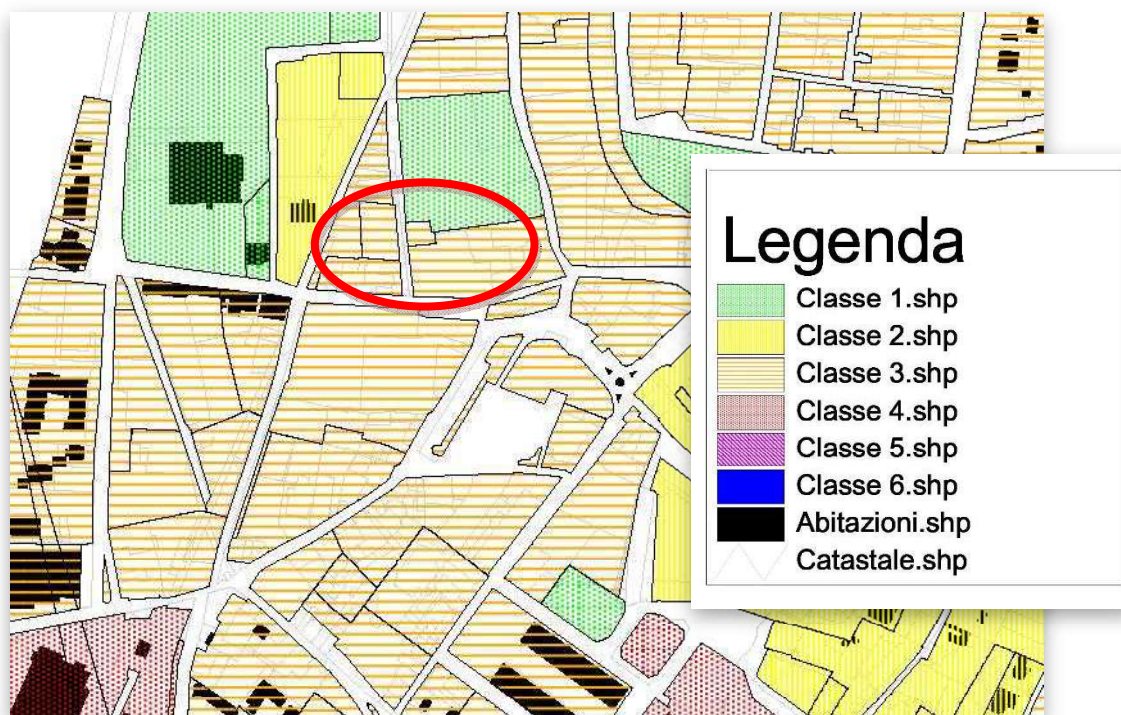
Per esse **non si registrano comunque problemi rilevanti di inquinamento atmosferico ancor meno nell’area oggetto di intervento.**

### 3.7 RUMORE

Il Comune di Fossano ha adottato in via definitiva la classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L.R. 20/10/2000 n. 52.

Il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) consiste nell’attribuire ad ogni porzione del territorio comunale i limiti di inquinamento acustico ritenuti compatibili con la tipologia degli insediamenti presenti nella zona considerata, facendo riferimento alle classi acustiche definite dal D.P.C.M. 14/11/1997:

- Classe I - Aree particolarmente protette,
- Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale,
- Classe III– Aree di tipo misto,
- Classe IV – Aree di intensa attività umana,
- Classe V – Aree prevalentemente industriali,
- Classe VI – Aree esclusivamente industriali.



L'area oggetto di intervento è situata in una zona di Classe 3 confinante a nord con zona Classe 1, già segnalata nella zonizzazione acustica con accostamenti critici di aree, per i quali sono state inserite fasce cuscinetto.

### 3.8 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Il Comune di Fossano, tramite l'apposito laboratorio dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale, in più occasioni ha effettuato controlli dell'inquinamento elettromagnetico da alta frequenza nelle aree occupate dagli impianti: frazione Maddalene, Via Don Minzoni, Via Roma, ecc.

Le misurazioni sono state effettuate nelle aree circostanti i siti interessati (*strade, parchi giochi, interni di abitazioni*) ed hanno registrato livelli di campo elettrico decisamente inferiori ai valori limite imposti dalla normativa, per cui non si sono riscontrate situazioni di pericolosità. I risultati dei monitoraggi effettuati dal Comune sono stati comunicati ai cittadini ed ai mezzi di informazione locali.

Per quanto attiene all'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza, dovuto a linee elettriche e relative cabine di trasformazione, non si è a conoscenza di situazioni di rischio.



### 3.9 SUOLO E SOTTOSUOLO

#### *Caratteristiche geologiche ed idrogeologiche*

Le caratteristiche geomorfologiche, dell'area oggetto di lottizzazione sono quelle tipiche del settore dell'altopiano di Famolasco, che comprende la gran parte del concentrico urbano triangolare in direzione nord. L'altopiano corrisponde ad un terrazzo alluvionale antico, con un reticolo idrografico quasi assente. I lineamenti geologici, con l'individuazione dell'assetto stratigrafico, le caratteristiche neotettoniche e sismologiche, ed i lineamenti geomorfologici sono compiutamente descritti negli allegati geologici di P.R.G. In particolare, come relazionato nella relazione geotecnica conseguente le indagini del Geologo Alasia, la situazione esistente sia conseguente alla successione geo litologica locale che evidenzia un deposito superficiale a grana medio fine limoso sabbioso, mediamente permeabile passante ad un banco più profondo ghiaioso-sabbioso a elevata permeabilità per porosità, poggiante su orizzonti argillosi profondi, condizione che determina la presenza di una falda acquifera libera persistente segnalata solo localmente da un'indagine effettuata nei pozzi della zona a partire da circa 10,00 m dal p.c., contenuta nel termine ghiaioso-sabbioso suddetto, peraltro non raggiunta dalle prove geotecniche effettuate.

In definitiva non sono state segnalate situazioni di rischio legate a fenomeni di dissesto e alla dinamica fluviale, che interessino l'area. Nell'area in oggetto non si rilevano problematiche relative a dissesti idrogeologici. Per quanto riguarda invece la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica che classifica il territorio comunale in base alle condizioni di rischio riscontrate e alle limitazioni alle trasformazioni da prevedere per garantire una corretta utilizzazione dei suoli e una adeguata sicurezza degli insediamenti, l'area è classificata nelle aree di classe II ovvero di moderata pericolosità geomorfologica.

#### *Rischio sismico*

Il Comune di Fossano è inserito con il DGR n. 11-13058 del 19.01.2010. in zona sismica 3s, ovvero zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. Tale classificazione implica che tutti gli edifici realizzati dovranno essere con caratteristiche tali da resistere ad eventi sussultori secondo precisa normativa. Una verifica della categoria di sottosuolo ai fini sismici effettuata mediante l'approccio semplificato, che tiene conto del rilievo e dell'analisi dei litotipi presenti nel sottosuolo, evidenzia una categoria di sottosuolo di tipo B al quale si possono attribuire valori delle VS, compresi tra 360 e 800 m/s. La categoria topografica è di tipo T1 relativa alle porzioni di territorio sub-pianeggiante con inclinazione < 15°.

#### *Paesaggio – flora e fauna*

L'ambiente nel quale è inserito il comparto risulta completamente antropizzato.

**Il progetto di sistemazione dell'area prevede negli spazi verdi in progetto la piantumazione di essenze arboree autoctone quali "pyrus calleryama chanticleer". Nelle aree destinate a verde pubblico verranno piantumate come da progetto "liriodendri", "liquidambar", e arbusti e tappezzanti di "photinia" e "cotonaster orizzontali".**

La scelta delle essenze è stata condivisa ed approvata nella Conferenza dei Servizi interni con gli uffici competenti del Comune di Fossano.



#### 4 DESCRIZIONE IMPATTI AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE SPECIFICHE PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN AMPLIAMENTO

**Non sussistendo particolari e rilevanti problemi ambientali nell’attuazione degli interventi consentiti dal piano di recupero, in considerazione delle caratteristiche attuali dell’area interessata e relative destinazioni d’uso, si può affermare che essa prefigura trasformazioni che vanno nella direzione di uno sviluppo sostenibile.**

Le considerazioni circa gli impatti ambientali della Variante vanno inquadrare, anche in ragione di quelle che sono le peculiarità della V.A.S. in una visione di vasta area che non può limitarsi ad un’analisi di tipo “spot” rispetto alla zona del territorio direttamente interessata, ma piuttosto, deve cogliere quelli che sono i cambiamenti complessivi introdotti nel territorio di cui la stessa fa parte.

Proprio in quest’ottica trova compimento il ruolo strategico delle scelte di pianificazione.

Gli elementi di riferimento per la valutazione degli effetti diretti ed indiretti del Piano sono i seguenti:

- Uomo
- Vegetazione fauna e flora
- Suolo e sottosuolo
- Acqua
- Aria
- Clima
- Paesaggio
- Ambiente urbano e rurale

##### *Componente ambientale: Aria*

##### **Impatto atteso**

**In fase di cantiere** la realizzazione delle opere in progetto determinerà la necessità di predisporre un cantiere edile, con la presenza di attività di scavo e riporto di terreno, deposito e movimentazione di materiali inerti, attività di mezzi d’opera, circolazione di veicoli pesanti per il trasporto dei materiali, attività di costruzione. Tali attività determineranno emissioni in atmosfera innanzi tutto correlate al funzionamento dei mezzi d’opera e legate ai processi di combustione dei motori. Inoltre, la necessità di movimentare materiali inerti, nonché il loro deposito, può determinare anche la diffusione in atmosfera di polveri e particolato, in particolare in occasione di giornate ventose.

**A lavori ultimati**, la presenza di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale determinerà inevitabilmente emissioni in atmosfera di gas inquinanti, con particolare riferimento all’anidride carbonica derivante dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), con un potenziale conseguente peggioramento della qualità dell’aria locale.

Si evidenzia che le aree di intervento non risultano comunque nelle vicinanze con particolari sorgenti odorigene o di emissioni in atmosfera (gli interventi si collocano, dal punto di vista urbanistico, in contesti prevalentemente residenziali).



### **Misure di mitigazione previste**

**In fase di cantiere** i cumuli di materiale inerte eventualmente presenti saranno protetti dal vento con teli ed eventualmente barriere al fine di limitare la possibilità di diffusione delle polveri ad opera del vento stesso. Inoltre, nei periodi poco piovosi, la viabilità interna non pavimentata sarà periodicamente umidificata al fine di limitare il sollevamento di polveri in seguito al transito dei mezzi d'opera. Il trasporto di materiali inerti lungo la viabilità ordinaria afferente al cantiere sarà condotto attraverso mezzi chiusi o telonati. I mezzi d'opera impiegati, in particolare i mezzi pesanti per il trasporto dei materiali lungo la viabilità, rientreranno almeno nella categoria Euro 4.

**A lavori ultimati**, per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienicosanitaria sarà utilizzata per il fabbricato nuovo e per quello esistente due impianti in pompa di calore in modo tale da non determinare ulteriori rilevanti emissioni in atmosfera per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua igienico-sanitaria

Particolare attenzione sarà posta nella progettazione dell'involucro del nuovo edificio e delle superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici rispetteranno i requisiti minimi previsti. In particolare i locali saranno attrezzati con sistemi di controllo della temperatura al fine di limitare inutili sprechi di calore. I nuovi edifici, inoltre, saranno dotati di attestato di certificazione energetica, i nuovi edifici dovranno essere classificati almeno in classe energetica "A3".

### **Componente ambientale: Rumore**

#### **Impatto atteso**

**In fase di cantiere**, la realizzazione degli interventi previsti in variante di ampliamento del residenziale determinerà la necessità di predisporre cantieri edili, con la presenza di attività di scavo e riporto di terreno, deposito e movimentazione di materiali inerti, attività di mezzi d'opera, circolazione di veicoli pesanti per il trasporto dei materiali, attività di costruzione. Tali attività determineranno emissioni rumorose, sia correlate alle attività interne al cantiere, sia al movimento dei mezzi per il trasporto dei materiali lungo la viabilità ordinaria. In ogni caso si evidenzia che l'impatto in fase di cantiere è quello proprio di un cantiere edile di modeste dimensioni.

**A lavori ultimati**, la presenza di nuovi edifici ad uso residenziale potrebbe determinare l'esposizione delle persone che vi si insedieranno a livelli di rumore elevati, qualora tali aree siano localizzate in prossimità di sorgenti di rumore significative. Al proposito, si evidenzia, comunque, che le aree di espansione residenziale in progetto si collocano in contesti prevalentemente residenziali e pertanto caratterizzati da bassi livelli di rumorosità ambientale, dovuti sostanzialmente al solo traffico viabilistico, che sono rappresentate unicamente dal traffico locale di accesso alle varie zone dell'abitato, senza la presenza di una componente di attraversamento significativa.

Tale aspetto risulta ulteriormente confermato dal Piano di Classificazione Acustica comunale, che zonizza le aree di progetto in classi acustiche adeguate ad ospitare funzioni di tipo residenziale e laddove non lo sia si provvederà nella redigenda variante al Piano stesso all'adeguamento.

La documentazione progettuale dell'intervento è corredata dalla Valutazione previsionale di clima acustico considerando sia lo stato *ante-operam* che lo stato *post-operam*, che ne attesta la compatibilità.



### **Misure di mitigazione previste**

**In fase di cantiere**, le attività maggiormente rumorose, compreso il trasporto dei materiali con mezzi pesanti, saranno effettuate esclusivamente in periodo diurno.

**A lavori ultimati**, considerando quanto sopra esposto l'impatto potenzialmente generato dall'intervento di progetto si può considerare trascurabile e pertanto non si rendono necessarie misure di mitigazione specifiche.

### **Componente ambientale: Risorse idriche**

#### **Impatto atteso**

**In fase di cantiere**, il principale potenziale impatto è riconducibile ad eventuali eventi incidentali (o a perdite dei mezzi d'opera), che potrebbero determinare lo sversamento sul suolo di oli o idrocarburi, che, a loro volta, potrebbero inquinare le acque superficiali oppure percolare nel sottosuolo e determinare la contaminazione delle acque sotterranee. L'attività di cantiere determinerà, inoltre, l'impiego di acqua, anche se in quantità non particolarmente rilevante su scala locale.

**A lavori ultimati**, la presenza di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale determina inevitabilmente la produzione di reflui civili, che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee.

Dal punto di vista idraulico, inoltre, la superficie coperta delle nuove costruzioni è in riduzione rispetto a quella esistente. Quindi il progetto prevede una riduzione dello scarico di quantitativi di acqua nel reticolo idrografico superficiale non determinando problematiche di natura idraulica ed idrogeologica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse minime. Non si rende necessario lo stoccaggio temporaneo in quanto la rete idrica in progetto è stata ritenuta sufficiente a sopportare i deflussi anche straordinari, in quanto è previsto il suo collegamento del "troppo pieno" della cisterna di accumulo direttamente nel Rio San Giacomo.

### **Misure di mitigazione previste**

**In fase di cantiere**, le attività di manutenzione dei mezzi d'opera saranno condotte esternamente all'area di cantiere in officine autorizzate. I mezzi d'opera saranno attrezzati con sistemi per il contenimento di eventuali sversamenti e in caso di sversamenti su suolo saranno, comunque, tempestivamente attivate tutte le procedure di bonifica, con l'asportazione del materiale contaminato e il suo conferimento a trasportatori e smaltitori autorizzati.

**A lavori ultimati**, devono essere ovviamente previste le realizzazioni di reti separate per le acque bianche (meteoriche) e per le acque nere (reflue).

Il progetto garantisce la massima permeabilità delle aree esterne non carrabili. Le acque bianche comunque prodotte saranno raccolte e convogliate all'elemento del reticolo idrografico presente lungo il margine meridionale dell'area di progetto, esistente e intubato, al di sopra del quale sarà realizzato il percorso ciclo-pedonale di progetto.



### *Componente ambientale: Suolo e sottosuolo*

#### **Impatto atteso**

L'attuazione dell'intervento di progetto comporta inevitabilmente l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.. Per quanto riguarda il tema del consumo di suolo, invece, esso è già stato affrontato e valutato in sede di pianificazione generale.

Si evidenzia, infine, che l'area di progetto rientra nelle classi di fattibilità geologica come riportate nelle singole tabelle in riferimento agli argomenti, non rilevando particolari criticità.

#### **Misure di mitigazione previste**

La realizzazione del cortile, del parcheggio e della viabilità di accesso è prevista con materiali di recupero da operazioni di demolizione opportunamente trattati in sostituzione degli inerti di cava.

Saranno inoltre rispettate le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione in relazione alle specifiche classi geologiche.

### *Componente ambientale: Biodiversità e paesaggio*

#### **Impatto atteso**

La zona di incremento insediativo risulta già ampiamente edificata, con insediamenti di tipo prevalentemente residenziale. L'intervento, interessando zona già antropizzata e priva di elementi di particolare rilevanza paesaggistica, non determina pertanto fenomeni apprezzabili di intrusione visuale in contesti di particolare pregio o rilevanza o di ostruzione visuale di elementi di particolare valenza.

La realizzazione del nuovo insediamento determina la necessità di nuovi sistemi di illuminazione, realizzati in modo tale da non causare fenomeni di inquinamento luminoso.

Inoltre, non è possibile, a priori, escludere la possibilità di rinvenimenti di materiali di interesse archeologico durante le attività di costruzione, anche se altamente improbabili analizzando la documentazione storica del loco.

#### **Misure di mitigazione previste**

Con la finalità di tutelare il paesaggio si possono prevedere nell'allestimento delle aree verdi la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di tipo autoctono e comunque previste dalle Norme di attuazione.

I sistemi di illuminazione saranno localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, e saranno della tipologia che evita fenomeni di inquinamento luminoso.

Per quanto riguarda le eventuali emergenze archeologiche, in fase di attuazione sarà garantito il rispetto della procedura prevista dal D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. nel caso di rinvenimenti di materiali di interesse archeologico durante le attività di scavo.



### *Componente ambientale: Rifiuti*

#### **Impatto atteso**

In fase di cantiere, le attività svolte potranno produrre rifiuti speciali, anche pericolosi. A lavori ultimati, la presenza di nuovo edificio a destinazione prevalentemente residenziale determinerà inevitabilmente la produzione di rifiuti urbani. Al proposito si evidenzia che nel Comune di Fossano la produzione di rifiuti urbani pro-capite è risultata pari a 1,39 kg/abitante, con il 66,4% di raccolta differenziata (vedasi in merito “*Quadro conoscitivo*”). Considerando, come più volte riportato, che l’intervento di progetto determinerà l’insediamento di circa 20/30 nuovi abitanti, considerandoli cautelativamente tutti come nuovi residenti ancorché la variante in generale non preveda abitanti in più andando a decurtazione delle aree che sono state ripristinate ad uso agricolo o a verde privato), si può attendere un incremento della produzione di rifiuti urbani pari a circa 2 t./anno, ovvero un incremento ampiamente inferiore all’1% rispetto alla produzione attuale.

#### **Misure di mitigazione previste**

**In fase di cantiere**, i rifiuti speciali saranno raccolti in modo differenziato e conferiti a trasportatori e recuperatori o smaltitori autorizzati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

**A lavori ultimati**, l’incremento previsto si configura come di scarsa rilevanza nel contesto comunale.

### *Componente ambientale: Energia*

#### **Impatto atteso**

La presenza di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale determina l’impiego di energia, principalmente in relazione agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle abitazioni, ma anche ai sistemi di illuminazione e all’ordinario impiego quotidiano.

Il fabbisogno energetico regionale è in costante aumento: nell’ottica di ridurre le pressioni ambientali associate alla produzione e all’utilizzo di energia, si procede verso la diversificazione delle fonti energetiche, l’incremento nell’utilizzo delle fonti rinnovabili.

#### **Misure di mitigazione previste**

Sebbene l’incremento previsto si configuri di scarsa rilevanza nel contesto comunale, per limitare quanto più possibile il consumo di energia, oltre a quanto già indicato in relazione alla componente “Aria”, il progetto prevede che i sistemi di illuminazione esterna siano commisurati alle reali necessità (sistemi temporizzati) ed evitino la propagazione dei raggi luminosi verso l’alto.

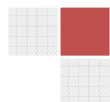
### *Componente ambientale: Sistema della mobilità*

#### **Impatto atteso**

La presenza di nuovi edifici a destinazione residenziale determina inevitabilmente l’incremento del traffico locale connesso agli spostamenti dei residenti, ma minimo e trascurabile. Verrà inoltre migliorata la viabilità con l’allargamento della strada stessa.

#### **Misure di mitigazione previste**

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova area a parcheggio e la realizzazione di un percorso pedonale protetto e porticato.



## Componente ambientale: Radiazioni

### **Impatto atteso**

La realizzazione di un locale interrato potrebbe determinare l'esposizione della popolazione a livelli anche elevati di inquinamento indoor da radon naturale, ma si evidenzia che gli unici locali interrati sono cantine e locali tecnici e quindi non destinati alla permanenza di persone.

### **Misure di mitigazione previste**

Complessivamente non sono attesi impatti apprezzabili in termini di inquinamento elettromagnetico sulla popolazione.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, i locali interrati adibiti alla permanenza di persone saranno dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. In particolare, saranno previsti sistemi di sigillatura di tutte le possibili vie di ingresso del gas dalle pareti, dai solai a contatto con il terreno e dai condotti delle tubazioni. Sarà prevista la realizzazione di pavimenti in cemento e l'areazione forzata dei vespai, ove previsti, oltre alla sigillatura delle aperture per il passaggio delle tubazioni. In ogni caso saranno rispettate le prescrizioni contenute nelle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21/12/2011.

## 5 MISURE DI MITIGAZIONE A LIVELLO GENERALE

A seguito dello studio delle situazioni attuali, nonché degli impatti generati dalle previsioni di edificazione si suggerisce di attuare alcune opere di mitigazione, con lo scopo di attenuare le criticità rilevate.

### **SISTEMA ACQUE**

#### **Prelievi, consumi e fabbisogni**

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Promuovere l'adozione di sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa.
- Progettare impianti dotati di sistemi di contabilità che consentano l'acquisizione di una maggiore conoscenza dei consumi idrici (soprattutto privati), con particolare riferimento ai settori residenziale e commerciale;
- Attuare monitoraggi volti ad un maggiore controllo del livello di sfruttamento della risorsa idrica con particolare riferimento agli emungimenti da falda sottosuolo tramite pozzi.

#### **Acque reflue e depurazione**

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Prevedere, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, sistemi di fognatura separata. Si dovranno realizzare fognature e condotte a tenuta e impermeabilizzare tutte le vasche interrate tramite doppia guaina impermeabile in modo da evitare sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque sotterranee.
- Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua

potenzialità del sistema di depurazione esistente: l'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa.

### **SISTEMA ENERGIA**

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.
- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere un risparmio di almeno il 50% di energia per ogni alloggio rispetto alle costruzioni tradizionali.
- Subordinare qualunque trasformazione che comporti un incremento dei consumi all'adozione di idonee misure di contenimento sia di carattere gestionale che impiantistico-strutturale.
- Redigere uno studio di fattibilità per innalzare i livelli di razionalizzazione di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati;

### **SISTEMA RIFIUTI**

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- La realizzazione delle funzioni, con particolare riguardo a quelle a carattere commerciale e residenziale, dovrà essere effettuata tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata. La strutturazione del servizio di raccolta dei rifiuti urbani e speciali dovrà essere verificata ed eventualmente implementata per far fronte ai nuovi carichi.
- La progettazione degli interventi di recupero o di realizzazione di nuovi insediamenti e/o di infrastrutture dovrà prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata.
- Nell'ambito della progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà essere valutata la possibilità di separare e reimpiegare *in situ* i materiali di rifiuto derivanti dalla cantierizzazione edile previo idoneo trattamento così come previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06).

### **SISTEMA RUMORE**

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Le principali trasformazioni riguardanti il sistema viario dovranno essere sottoposte alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alle immissioni acustiche attraverso l'analisi complessiva dei flussi di traffico e prevedendo opportune misure di mitigazione.
- L'attività di realizzazione delle opere stradali e di stazionamento veicoli dovrà essere sottoposta alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

### **SISTEMA SUOLO E SOTTOSUOLO**

Direttive, prescrizioni, vincoli alla trasformabilità

- Prevedere un sistema finalizzato al monitoraggio delle risorse idriche sotterranee e della loro qualità e quantità, con punti di prelievo localizzati presso le zone più densamente abitate.
- Gli interventi per ampliamento o nuova allocazione di attività potenzialmente impattanti, dovranno essere subordinate alla verifica di compatibilità idrogeologica in base alle caratteristiche di vulnerabilità locali.
- Il recupero e/o la riqualificazione delle aree produttive dismesse dovrà essere subordinato a preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di

terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale. (D.Lgs. 152/06).

- In fase esecutiva delle opere si dovranno realizzare opportune indagini geognostiche e geofisiche in ottemperanza alla normativa sismica vigente.

## 6 CONCLUSIONI DELLO STUDIO

### ***Dal punto di vista programmatico***

In riferimento agli aspetti amministrativi e programmatici si riepilogano di seguito le considerazioni conclusive ai fini dell'esclusione del PdR dalla successiva fase di valutazione:

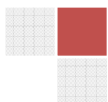
- la lottizzazione non contrasta con le linee fondamentali del Piano di classificazione Acustica;
- la lottizzazione non influenza altri Piani o Programmi;
- la lottizzazione non ha rilevanza nei confronti della normativa ambientale vigente.

### ***Dal punto di vista ambientale***

In riferimento alle possibili interazioni con l'ambiente e alle caratteristiche delle aree interessate, nonché agli interventi proposti, si riportano le seguenti considerazioni conclusive ai fini dell'esclusione della Variante dalla successiva fase di valutazione:

- l'area in esame non rientra in fattispecie o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale o internazionale;
- in riferimento al valore e vulnerabilità delle aree in esame non si riscontra la presenza di unità ambientali naturalistiche ed ecosistemiche pregiate/vulnerabili;
- non si evidenziano impatti ambientali significativi derivanti dalle variazioni in esame, né un eventuale carattere cumulativo degli impatti residui;
- gli effetti delle trasformazioni potenziali non risultano significativi in relazione alla probabilità, durata, frequenza e reversibilità e in considerazione dell'entità dei medesimi;
- i potenziali impatti ambientali identificati, benché non significativi, possono essere mitigati in sede di rilascio titoli abilitativi; nell'ambito di tali procedimenti potranno inoltre essere prescritte le attività di monitoraggio degli impatti residui sopra individuati;
- gli impatti potenziali derivanti dall'attuazione della variante sulla componente idrica e sul suolo non risultano significativi in quanto essa non determina modifiche di rilievo negli utilizzi delle risorse idriche, non interferisce con le risorse idriche sotterranee e gli eventuali impatti derivanti dagli scarichi in corpi recettori saranno mitigati dal sistema di regimazione delle acque previsto dalle norme vigenti;

Le valutazioni effettuate non hanno portato all'individuazione di potenziali impatti critici, intesi come effetti di elevata rilevanza sulle matrici ambientali e sulla salute pubblica. Gli impatti non significativi e gli impatti residui, intesi come effetti non annullabili, possono essere rispettivamente mitigati e monitorati nell'ambito dei vari procedimenti autorizzativi anche a fronte di un'esclusione della Variante dalla successiva fase di valutazione.



Si rileva pertanto la necessità che gli esiti di cui al presente documento debbano essere richiamati e valutati nell'ambito dell'istanza di idoneo titolo abilitativo legato al presente "Piano di recupero" e successivamente recepiti in sede di attuazione.

In riferimento a quanto rilevato con la presente relazione e considerata l'assenza di effetti significativi sull'ambiente, si propone l'esclusione del "Piano di recupero n.11" dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Fossano li, 03/02/2025

Il tecnico

