

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. n. 56/1977 e succ. mod. ed int.
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO IN FRAZ. SANTA LUCIA

Proponenti:

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	29.03.2016	Emissione P.E.C.	F.B.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

13

**DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.**

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
ing. Roberto BARGE
arch. Marta PEISINO
arch. Chiara TORTALLA
dott. Elisa TORTALLA

Codice **16 02**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file:1602_PEC1_VAS_13_1

Data: 29.03.2016

INDICE

1 - DATI GENERALI DELLO S.U.E.

1.1 - Dati di inquadramento generale

1.2 - Caratteristiche del P.R.G., cui lo S.U.E. dà attuazione

1.3 - Descrizione sintetica dello S.U.E. ed analisi ambientale

1.3.1 - Impostazione progettuale dell'area

1.3.2 - Tipologie e caratteristiche costruttive

1.3.3 - Analisi ambientali e possibili effetti

1.4 - I soggetti coinvolti nella fase di verifica

1.5 - Elaborati grafici, utili ad una presentazione sintetica dello S.U.E., del sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e dei suoi effetti sull'ambiente

- Estratto P.R.G.C. con inserimento P.E.C.
- Estratto Carta di sintesi sulla pericolosità geomorfologica con inserimento P.E.C.
- Estratto zonizzazione acustica con inserimento P.E.C.
- Estratto Carta radiazioni non ionizzanti - Impianti TLC - con inserimento P.E.C.
- Estratto Carta della biodiversità - Biodisponibilità potenziale dei mammiferi - con inserimento P.E.C.
- Estratto Carta della biodiversità - Connettività ecologica - con inserimento P.E.C.

2 - EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

2.1 - Caratteristiche dello S.U.E., con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

2.2 - Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, pertinenti allo S.U.E. e derivanti da disposizioni sovraordinate

2.3 - Analisi degli effetti

2.4 - Considerazioni conclusive

1 - DATI GENERALI DELLO S.U.E.

1.1 - Dati di inquadramento generale

Il presente Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (V.V.A.S.) costituisce allegato alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/1977 e s.m.i. - Area Residenziale di Nuovo Impianto in Frazione Santa Lucia, sottoposta nel mese di aprile 2016 al Comune di Fossano per l'approvazione.

1.2 - Caratteristiche del P.R.G., cui lo S.U.E. dà attuazione

Piano Regolatore Generale Comunale Vigente approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03 Giugno 2009 pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 in data 11.06.2009 e successive modifiche e varianti e precisamente:

- 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 27.07.2010;
- 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; 2
- 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 08.11.2010;
- 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;

In particolare la Variante parziale n. 10 ha apportato modifiche cartografiche e normative all'area in oggetto.

Il presente S.U.E. deve effettuare la verifica di assoggettabilità in quanto attuativo di P.R.G. che ha svolto la procedura di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98, ma che non contiene - con riferimento all'area oggetto di S.U.E. - gli elementi di cui all'Art. 40, comma 7, della L.R. 56/77.

1.3 - Descrizione sintetica dello S.U.E. ed analisi ambientale

1.3.1 - Impostazione progettuale dell'area

La porzione di Comparto esposta verso est, al confine con il tracciato di via Santa Lucia, dalla superficie di oltre 4.000 mq, è prevista in cessione al Comune. Obiettivo della presente proposta di S.U.E. è l'utilizzo di tale superficie come potenziamento della naturale vocazione ricreazionale e sportiva del nucleo frazionale. In continuità con quanto già esistente nell'area attigua all'edificio scolastico, l'area verrà dotata di attrezzature ginniche e di svago attinenti alle pratiche di intrattenimento sportivo che già al momento risultano molto frequenti lungo la via. Inoltre, lungo il tracciato di via Santa Lucia, è prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile dalla larghezza di metri 3, quale naturale prosecuzione di quella esistente fino all'incrocio con la strada della Creusa. A seguito di tali realizzazioni il nucleo frazionale risulterà potenziato nelle sue attrattività e sarà in grado di garantire servizi adeguati alle svariate tipologie di stakeholders: zone ombreggiate per la sosta di anziani e sportivi, attrezzi ginnici per l'allenamento, panchine per l'aggregazione di giovani ed anziani e la prosecuzione della pista ciclabile protetta, tanto apprezzata della popolazione Fossanese.

Lungo il confine verso nord del lotto si prevede di realizzare una nuova strada privata di accesso al Comparto a doppio senso di marcia dalla larghezza di 6 metri, delimitata a sud dalle recinzioni dei lotti privati, mentre verso nord da una banchina stradale, di raccordo con le attuali proprietà agricole confinanti. Tale viabilità andrà ad innestarsi al tracciato di via Santa Lucia in corrispondenza dell'area del fabbricato della vecchia scuola. Le norme del P.R.G. prevedono che tale asse viabile sia di proprietà ed uso privato, ma che abbia caratteristiche tali da non pregiudicarne la trasformazione in via pubblica, a collegamento verso ovest con la Strada Comunale della Creusa.

A livello planimetrico-distributivo l'area residenziale si imposta lungo tre tratti di strada privata a doppio senso di marcia tra loro perpendicolari della larghezza di 6 m, i quali dipartono dal citato tronco viabile al confine nord del comparto. Tale viabilità interna individua 3 porzioni di edificato con caratteristiche lievemente differenti tra loro:

- Sub-Comparto 1: situato a ridosso dell'area a verde pubblico lungo il confine est del comparto, sarà destinato all'edificazione di costruzioni mono o plurifamiliari a due piani fuori terra, con un'altezza di gronda massima pari a 6,5 m per una fascia di 20 m dal confine con l'area pubblica e di 5 m per la rimanente parte. Gli accessi pedonali e carrai avverranno dalla viabilità interna.
- Sub-Comparto 2: situato lungo i confini sud ed ovest del comparto, sarà destinato all'edificazione di costruzioni mono o plurifamiliari ad un piano fuori terra più soprastante piano mansardato abitabile, con un'altezza di gronda massima pari a 5 m. Gli accessi pedonali e carrai avverranno dalla viabilità interna.
- Sub-Comparto 3: situato all'interno del comparto e confinato dalla viabilità privata, sarà destinato all'edificazione di costruzioni mono o plurifamiliari ad un piano fuori terra più soprastante piano mansardato abitabile, con un'altezza di gronda massima pari a 5 m. Gli accessi pedonali e carrai avverranno dalla viabilità interna orientata con asse est-ovest, poiché sul lato interno degli assi nord-sud saranno collocati i parcheggi di relazione.

Il P.E.C. prevede la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, impostati secondo i modelli tipologici di abitazione singola, blocco a due unità abitative, composizione in linea di più unità abitative e fabbricati plurifamiliari.

Le unità residenziali sono sistemate in modo da ottimizzarne l'esposizione rispetto all'irraggiamento solare e privilegiarne la visuale verso il panorama esterno. L'impostazione planimetrica e l'orientamento delle costruzioni sono volti al mantenimento di varchi visuali che attraversino il comparto in direzione est-ovest, al fine di consentire gradevoli scorci verso l'arco alpino dalla prevista area a verde pubblico.

1.3.2 - Tipologie e caratteristiche costruttive

Il presente S.U.E. prevede che siano soddisfatti alcuni requisiti, prevalentemente di ordine architettonico e tecnologico, affinché si venga a delineare un borgo residenziale adeguato al contesto frazionale e capace di trasmettere una piacevole percezione ambientale.

In primo luogo i fabbricati previsti saranno caratterizzati da una tipologia edilizia improntata alla sobrietà, con legami all'architettura tradizionale locale ed eventualmente alcuni caratteri più innovativi, così che l'impianto del nuovo quartiere sia il più possibile adeguato alle esigenze del vivere in frazione, secondo uno stile di vita diverso da quello cittadino: più tranquillo, rilassato e dedicato alle attività all'aperto.

Lo sviluppo volumetrico delle diverse unità abitative verrà impostato secondo lo schema della casa tradizionale, con un ingombro volumetrico regolare. Verranno privilegiati tetti dalla semplice geometria, con forme a capanna o a padiglione, completati da un manto laterizio in tegole tipo monocoppo e rifiniti in parte con struttura in legno a vista con passafuori ed in parte con cornicioni sagomati, in intonaco o in mattoni faccia a vista.

Al piano terreno saranno previste porzioni porticate a servizio delle zone giorno e degli ingressi; al primo piano eventuali balconi saranno di tipo tradizionale, con lastre di pietra a semplice disegno sorrette da modiglioni in pietra sagomata, oppure realizzati in legno o latero-cemento, con opportuna sagomatura del frontalino. Nei vani mansardati saranno previsti abbaini di dimensioni e tipologia tradizionali, con copertura a capanna.

I materiali utilizzati per le strutture e le finiture verranno scelti secondo un criterio di sobrietà e rispetto per il contesto agricolo. Le facciate avranno finitura ad intonaco alla piemontese, volutamente non omogeneo e filmogeno; potrà essere significativo l'utilizzo di del mattone faccia a vista come eventuale dettaglio decorativo e come elemento compositivo di pilastri, lesene e cornici; si potrà ricorrere all'utilizzo di architravi lignei, di rivestimenti in doghe o frangisole in legno. Le facciate saranno composte da una sequenza ritmata di finestre e porte-finestra dal disegno tradizionale, con eventuali oscuranti del tipo a persiana aventi dimensioni attinenti ai modelli tradizionali e con soglie e davanzali in pietra. Saranno altresì consentiti serramenti dalle dimensioni maggiori, così come vetrate e serre solari, le aperture potranno essere dotate di cornici intonacate e di sistemi di ombreggiamento a veneziana. I marciapiedi e gli zoccoli delle pareti esterne delle abitazioni saranno in pietra o materiali modulari idonei per esterni. Le ringhiere, le inferriate, le recinzioni ed i cancelli saranno in ferro a semplice disegno. Le recinzioni potranno essere montate su muretti in cls a vista; gli ingressi carrai e pedonali potranno essere evidenziati da elementi verticali in mattoni faccia a vista con elementi di copertura orizzontale in pietra.

1.3.3 - Analisi ambientali e possibili effetti

L'area oggetto di proposta di P.E.C. si inserisce in un contesto prevalentemente agricolo, nel quale però si possono rinvenire alcuni episodi residenziali, soprattutto lungo la limitrofa Via del Ghetto. Allo stato attuale l'area è completamente priva di costruzioni e risulta regolarmente coltivata. L'area è situata nella porzione più alta dell'altipiano del Famolasco e da essa si gode il panorama dell'arco alpino. L'area non è interessata dalla particolare presenza di fauna poiché esclusa dai corridoi ecologici e dalle vie d'acqua. Di modesto interesse la vicinanza alla Cappella di S. Lucia ed al centro frazionale.

Gli effetti riscontrabili dall'approvazione dello S.U.E. sono quelli tipologici dell'azione urbanizzatrice ed antropizzatrice di aree libere: modifica del suolo, impermeabilizzazione di esso, regimazione delle acque, modifica del paesaggio, generazione di traffico, rumori e rifiuti, consumo di energia, ma anche costruzione di abitazioni a basso costo per il soddisfacimento di una quota di mercato immobiliare ad oggi piuttosto scarsa ed inefficiente, sostituzione di vecchie abitazioni energivore con nuove a basso consumo, potenziamento sociale del nucleo frazionale.

Note

- Lo S.U.E. interessa progetti che non rientrano tra le categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 40/98;
- lo S.U.E. non prevede interventi ed/od opere che richiedono autorizzazioni ambientali;
- lo S.U.E. non riguarda il territorio di più comuni e non sono prevedibili ricadute dello S.U.E. in ambito sovracomunale;
- lo S.U.E. interessa la viabilità di livello comunale, in termini di nuovo accesso al comparto e modesto incremento del carico di traffico.

1.4 - I soggetti coinvolti nella fase di verifica

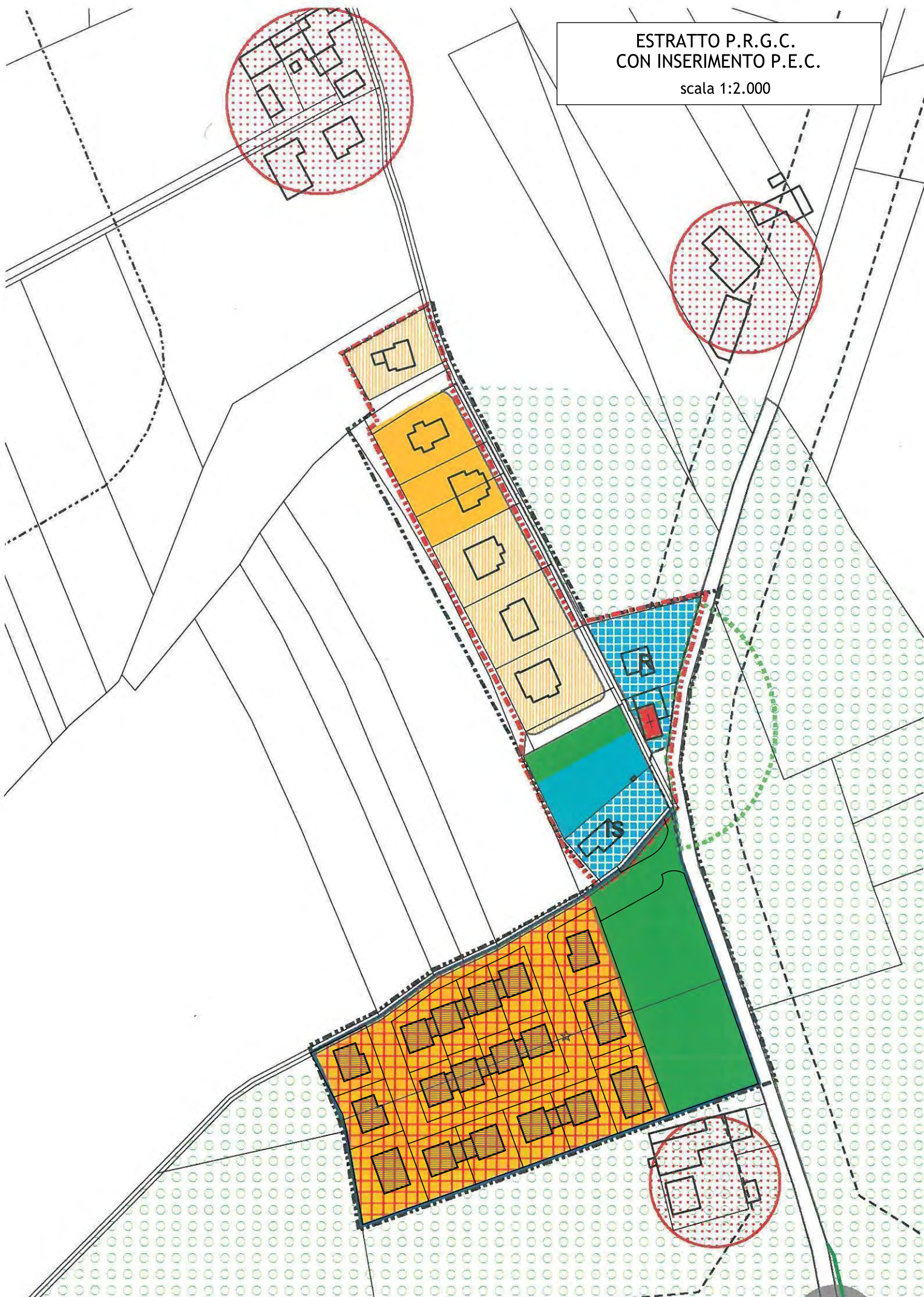
Soggetti attivi nel processo di V.A.S.:

FUNZIONE	SOGGETTO	NOMINATIVO
Proponente	Soggetto privato, in quanto proponente	
Autorità procedente	Comune di Fossano Settore Urbanistica Servizio Gestione del Territorio	Arch. Mola Alessandro
Autorità competente per la V.A.S.	Comune di Fossano Settore Urbanistica Servizio Ambiente e Territorio	Dott. Bauducco Flavio
Organo Tecnico Comunale (O.T.C.)	Tecnici incaricati	Dott. Bauducco Flavio Arch. Barra Sergio Arch. Cavaliere Andrea
Soggetti competenti in materia ambientale	A.R.P.A.	

1.5 - Elaborati grafici, utili ad una presentazione sintetica dello S.U.E., del sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e dei suoi effetti sull'ambiente

ESTRATTO P.R.G.C.
CON INSERIMENTO P.E.C.

scala 1:2.000



LEGENDA:

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

Ambiti della riqualificazione urbana



Tessuti della ristrutturazione urbanistica



Tessuti del riordino produttivo



Ambito speciale della riqualificazione urbana



Aree in cessione

Ambiti dell'espansione urbana



Aree residenziali di nuovo impianto



Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata



Aree di concentrazione della capacità edificatoria



Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico



Piazza con cortine commerciali



Aree produttive di nuovo impianto



Ambiti unitari di intervento

Specifiche prescrizioni



Ambiti con specifiche prescrizioni normative



Ambiti di attuazione subordinata a vincolo temporale



Ambiti con specifiche deroghe per l'altezza

**ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
CON INSERIMENTO P.E.C.
scala 1:10.000**

LEGENDA

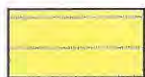


CLASSE I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.



CLASSE II a - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.



CLASSE II b - Aree caratterizzate da problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua inferiori a 0,5 metri.



CLASSE II c - Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c.

CLASSE III - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.



CLASSE III a - Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Aree caratterizzate da forme di attività dissestiva in atto e/o recente: frane attive (FA), frane quiescenti (FQ), aree con elevata propensione al dissesto, dissesti di carattere fluvio-torrentizio a pericolosità molto elevata (Ee).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE III b - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.



CLASSE III b 3 - A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

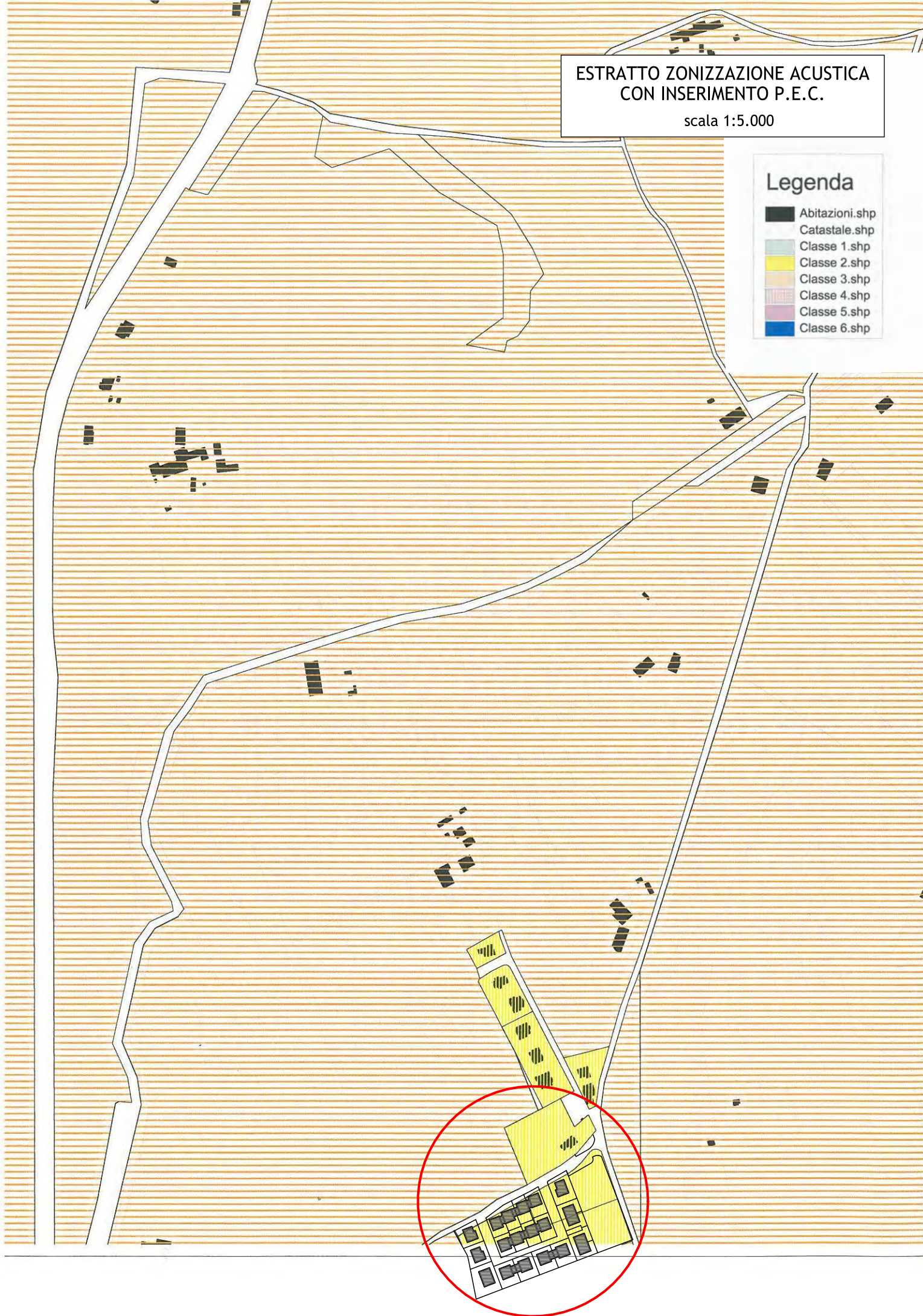
Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA
CON INSERIMENTO P.E.C.

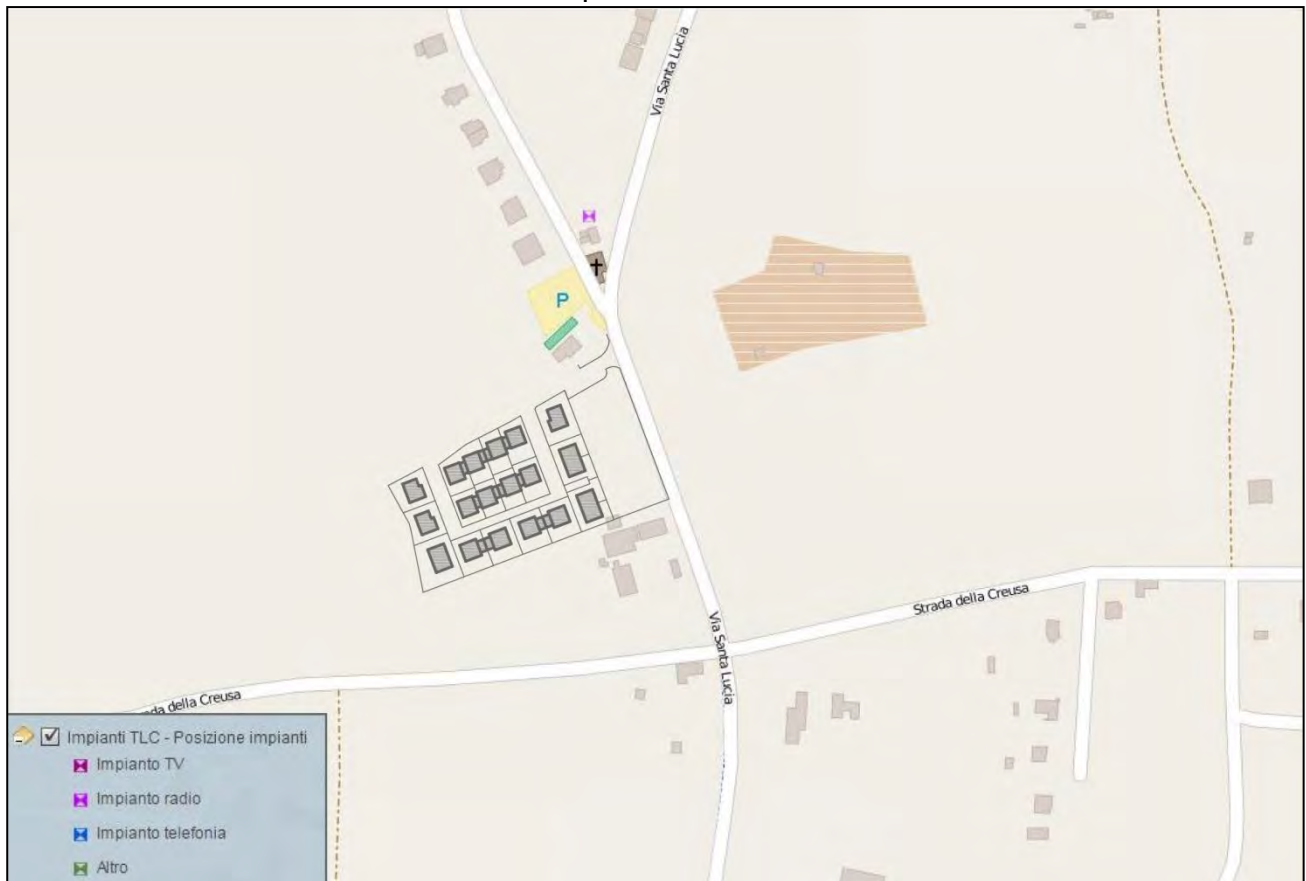
scala 1:5.000

Legenda

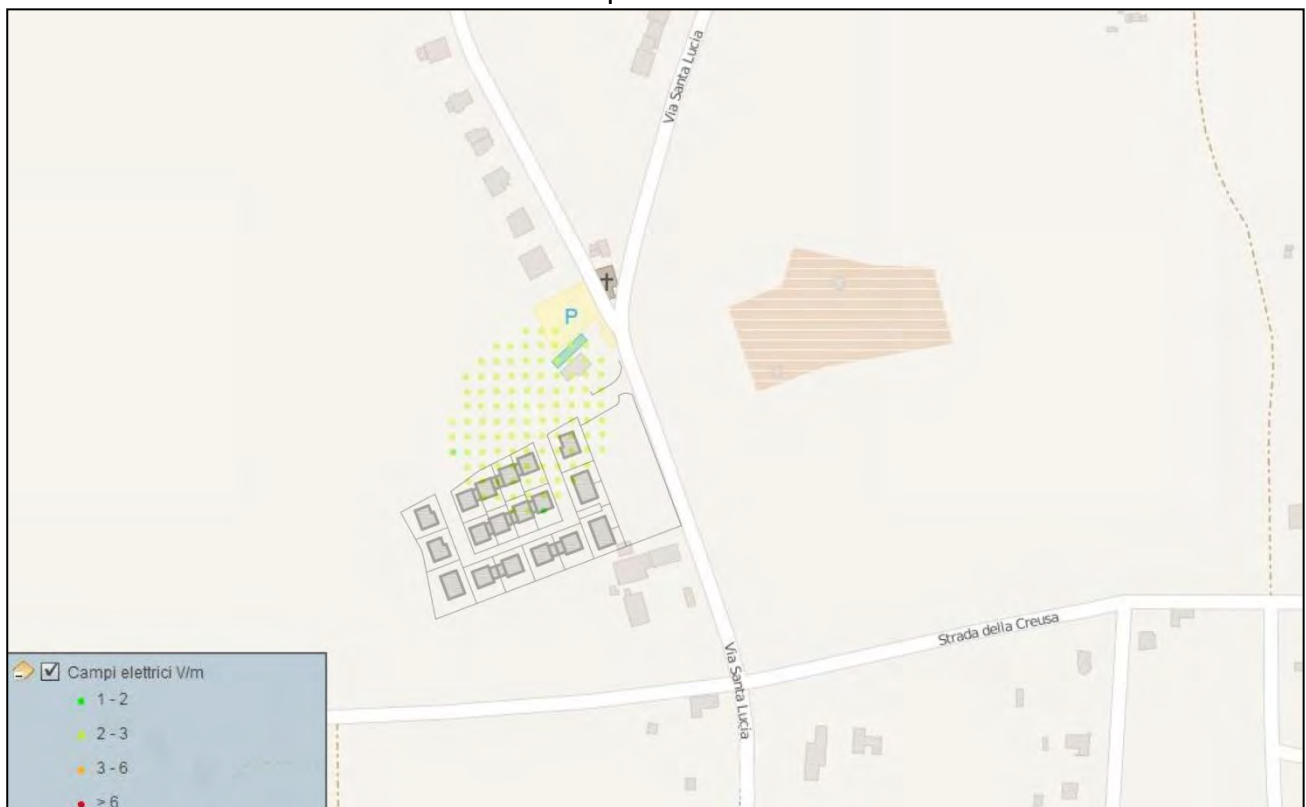
- Abitazioni.shp
- Catastale.shp
- Classe 1.shp
- Classe 2.shp
- Classe 3.shp
- Classe 4.shp
- Classe 5.shp
- Classe 6.shp



Estratto Carta radiazioni non ionizzanti - Impianti TLC - con inserimento P.E.C.



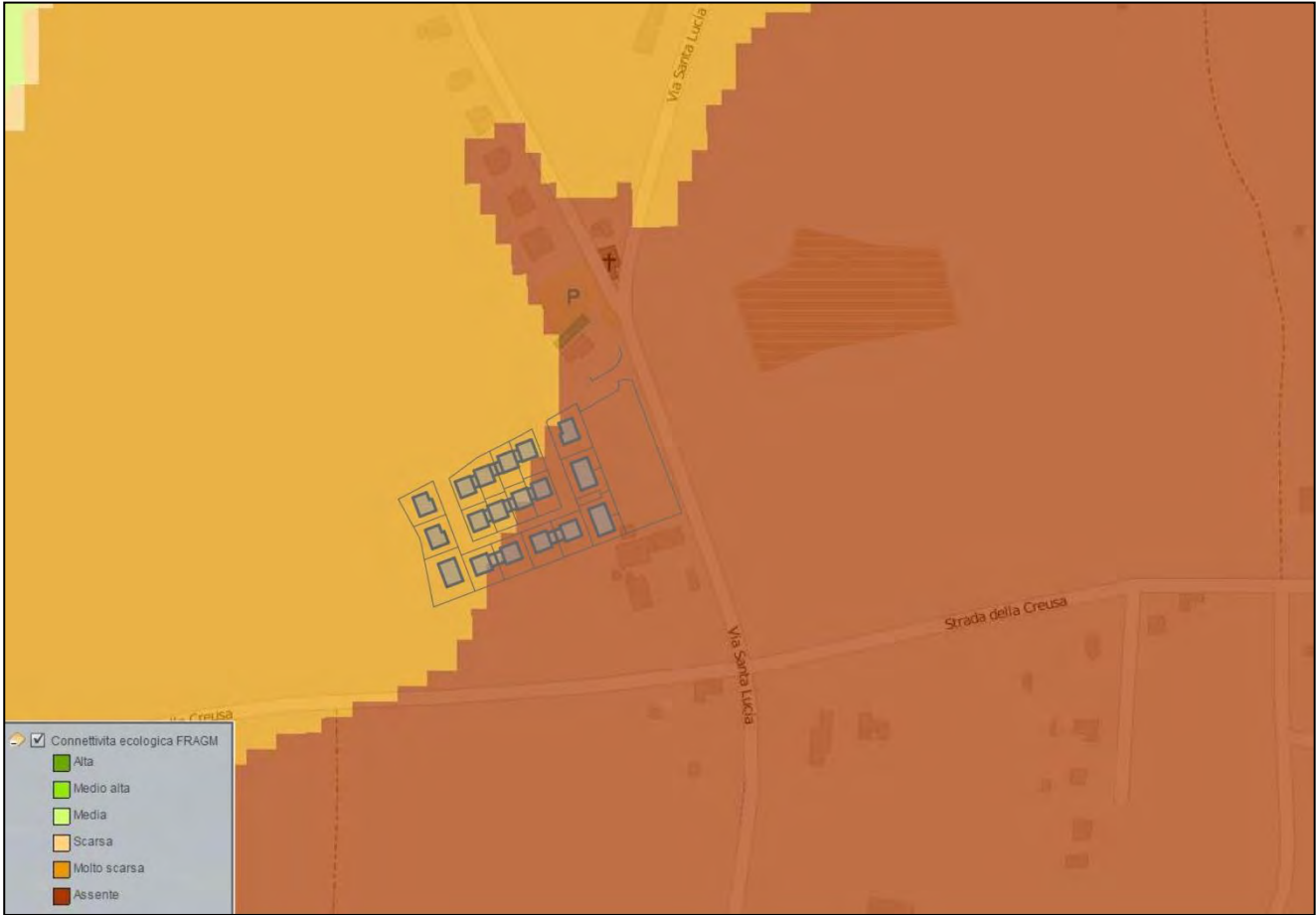
Estratto Carta radiazioni non ionizzanti - Campi elettrici - con inserimento P.E.C.



Estratto Carta della Biodiversità - Biodisponibilità potenziale dei mammiferi - con inserimento P.E.C.



Estratto Carta della Biodiversità - Connettività ecologica - con inserimento P.E.C.



2 - EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

2.1 - Caratteristiche dello S.U.E., con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

a - Lo S.U.E. non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ad altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti. Il P.E.C. proposto prevede destinazioni d'uso prevalentemente residenziali con possibilità di attività ad essa compatibili di cui all'art. 51 comma 4 delle N.T.A del P.R.G.C.. Le costruzioni saranno di modeste dimensioni ed entità, il carico antropico generabile non determinerà effetti ambientali rilevanti.

b - Lo S.U.E. non influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti. Il P.E.C. proposto prevede destinazioni d'uso prevalentemente residenziali con possibilità di attività ad essa compatibili di cui all'art. 51 comma 4 delle N.T.A del P.R.G.C.. Le costruzioni saranno di modeste dimensioni ed entità, il carico antropico generabile non determinerà effetti ambientali rilevanti.

c - Lo S.U.E. non influisce su altri Piani e Programmi. A seguito dell'approvazione del P.E.C. l'edificabilità sarà autorizzata tramite Permessi di Costruire diretti o titoli abilitativi equivalenti.

d - Lo S.U.E. recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti nel P.R.G., con riferimento all'area in oggetto, con specifica attuazione di quanto richiesto alla scheda del Comparto di cui all'Art. 51, comma 5, delle N.T.A. in merito all'integrazione ambientale delle soluzioni progettuali ed estetiche ed alla realizzazione di eventuali piani interrati.

e - Lo S.U.E. non ha rilevanza rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente. Il P.E.C. proposto prevede destinazioni d'uso prevalentemente residenziali con possibilità di attività ad essa compatibili di cui all'art. 51 comma 4 delle N.T.A del P.R.G.C.. Le costruzioni saranno di modeste dimensioni ed entità, il carico antropico generabile non determinerà effetti ambientali rilevanti.

2.2 - Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, pertinenti allo S.U.E. e derivanti da disposizioni sovraordinate

Elemento ambientale rilevante	Presenza nello S.U.E.	Presenza all'esterno
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	No	No
Reti ecologiche	No	No
Vincoli ex art. 142 D.Lgs 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985")	No	No
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	No	No
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m) 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 di interesse archeologico	No	No
Vincoli ex art. 136-157 D.Lgs 42/2004 (Vincoli individuati e cartografati puntualmente: “decreti ministeriali” ed “ex Galassini 1985”)	No	No
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	No	No
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.P.R.	No	No
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.T.R.	No	No
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.T.C.P.	No	No
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	No	No
Classificazione idro-geologica da P.R.G. adeguato al P.A.I.	No	No
Classificazione acustica od eventuali accostamenti critici	No. Area in Classe II, confinante con aree in Classe III.	No
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	Classe 3 ^a - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie	Classe 3 ^a - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	No	No
Fasce di rispetto degli elettrodotti	No. Linea ENEL interrata in progetto.	Si. Linea ENEL aerea.
Fasce di rispetto dagli impianti radio-televisivi	No	Si. Antenna radio a circa m 50 dal confine del Comparto.
Fasce di rispetto cimiteriali	No	No
Fasce di rispetto viabilità	Si. Costruzioni a 5 m da Via Santa Lucia (strada comunale con larghezza inferiore a m 7). Art. 9, comma 12, delle N.T.A. del P.R.G..	Si. Costruzioni a 5 m da Via Santa Lucia (strada comunale con larghezza inferiore a m 7). Art. 9, comma 12, delle N.T.A. del P.R.G..
Vincolo di difesa da rischi incombenti	Si. Classe IIa di pericolosità geomorfologica.	Si. Classe IIa di pericolosità geomorfologica.
Cappelle campestri (Art. 101 N.T.A. del P.R.G.)	No	Si, a 30 m dal confine del Comparto.

2.3 - Analisi degli effetti

Quadro analitico degli effetti

Componente ambientale	Rilevanza per lo S.U.E.	Descrizione dell'effetto	Grado di significatività dell'effetto	Misure di mitigazione e compensazione
Aria e fattori climatici	Si	Possibile formazione di isole di calore a costruzioni ed urbanizzazioni ultimate. L'effetto sarà probabile, di breve durata nei mesi estivi, con frequenza annuale, difficilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	Le Norme Tecniche del P.E.C. prevedono manti di copertura in laterizio. Materiale tradizionale ed ambientalmente sostenibile, caratterizzato da una colorazione mediamente chiara (riflettente) ed una buona capacità termica (conseguente sfasamento nella formazione dell'eventuale isola di calore).
Aria e fattori climatici	Si	Possibile formazione di polveri volatili durante le	Basso	Durante le operazioni di cantiere l'area operativa sarà mantenuta

		operazioni di cantiere. L'effetto sarà probabile, di breve durata durante le operazioni di cantiere, senza frequenza prevedibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.		umida attraverso opportune frequenti bagnature o metodi analoghi.
Acqua	Si	Impermeabilizzazione di parte della superficie del Comparto, ad oggi a destinazione agricola. L'effetto sarà sicuro, permanente, difficilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	Il P.E.C. prevede che il 25% circa della Superficie Territoriale del Comparto sia destinata a verde pubblico ed il 30% circa a verde privato. Si prevede, inoltre, che le acque piovane vengano adeguatamente convogliate nel canale di scolo presente lungo Via Santa Lucia e Via del Ghetto.
Acqua	No	Possibile intersezione di falde freatiche tramite la costruzione di porzioni interrato di fabbricati. L'effetto sarà sicuro, permanente, irreversibile, con rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Nulla	All'interno dell'area di P.E.C. non si rinvergono falde freatiche superficiali.
Suolo e sottosuolo	Si	Possibile asportazione di suolo e sottosuolo conseguente alla costruzione di porzioni interrato di fabbricati. L'effetto sarà sicuro, permanente, difficilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	Il P.E.C. individua quantità e dimensione di Lotti privati tali da consentire, ove possibile, l'edificazione di locali autorimessa fuori terra, limitando scavi ed asportazione di terreno. Evitare la costruzione di porzioni interrato apporterebbe inoltre indubbi benefici al bilancio economico-sociale dell'iniziativa.
Suolo e sottosuolo	Si	Possibile formazione di polveri volatili durante le operazioni di scavo. L'effetto sarà probabile, di breve durata durante le operazioni di scavo, senza frequenza prevedibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	Durante le operazioni di scavo l'area operativa sarà mantenuta umida attraverso opportune frequenti bagnature o metodi analoghi.
Suolo e sottosuolo	Si	Potenziati rischi incombenti di cui all'Art. 98 delle N.T.A. del P.R.G.C.. L'effetto sarà probabile, di breve durata durante le operazioni di scavo, senza frequenza prevedibile, con rischi per la salute umana, ma non per l'ambiente.	Basso	Nella progettazione e nell'esecuzione delle opere previste dal P.E.C. saranno rispettate le limitazioni proprie della Classe IIa di pericolosità geomorfologica e nello specifico quanto elencato all'Art. 98, comma 3, nota 16, delle N.T.A. del P.R.G.C..
Paesaggio e territorio	Si	Compromissione dell'ambiente naturale mediante antropizzazione. L'effetto sarà sicuro, permanente, difficilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Medio	Il P.E.C. prevede tipologie costruttive dal carattere sobrio e con richiami all'architettura tradizionale locale, recepisce inoltre quanto richiesto alla scheda del Comparto di cui all'Art. 51, comma 5, delle N.T.A. in merito all'integrazione ambientale delle soluzioni progettuali ed estetiche, mediante la creazione di varchi visivi che attraversino l'edificato e colleghino l'area verde pubblica

				e Via Santa Lucia con l'arco alpino.
Biodiversità e rete ecologica	Si	Allontanamento della fauna selvatica derivante dall'antropizzazione dell'area. L'effetto sarà sicuro, permanente, difficilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	L'edificato previsto dal P.E.C. si inserisce in un contesto prevalentemente agricolo, caratterizzato da biodisponibilità di mammiferi scarsa e molto scarsa, nel quale non si rilevano corridoi ecologici. A compensazione dell'effetto il P.E.C. prevede che circa il 55% della Superficie Territoriale sia destinata a verde e che siano piantumate numerose essenze di alto fusto.
Beni storici, culturali e documentari	Si	"Affollamento visivo" rispetto alla Cappella di S. Lucia ed al centro frazionale. L'effetto sarà sicuro, permanente, difficilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Medio	Il P.E.C. prevede che l'edificato sia concentrato all'estremità ovest del Comparto, collocando le aree verdi pubbliche in prossimità degli edifici religioso e pubblico, consentendo una buona ed immutata percezione visiva di questi ultimi.
Rifiuti	Si	Inestetiche aree di deposito rifiuti. L'effetto sarà probabile, di durata limitata, con frequenza settimanale, facilmente reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	Il P.E.C. prevede l'individuazione di un'area deposito rifiuti comune, su area pubblica, all'ingresso del Comparto. Attualmente sul territorio del comune di Fossano il servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani ed assimilati viene gestito con il metodo della raccolta differenziata dei rifiuti con ritiro degli stessi presso l'utenza di produzione. Tale servizio è attualmente esteso all'incrocio tra Via Santa Lucia e la Strada Comunale della Creusa, limitrofo al Comparto in oggetto, pertanto potrebbe essere esteso in futuro all'edificato del P.E.C..
Rumore	Si	Compromissione dell'ambiente acustico naturale mediante antropizzazione. L'effetto sarà sicuro, con frequenze giornaliere legate ai ritmi di vita degli abitanti, sempre reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	La Valutazione Previsionale di Clima Acustico allegata al P.E.C. non stabilisce misure di protezione di Comparto. Per ogni edificio saranno adottate tecnologie adeguate all'insonorizzazione dell'involucro. La piantumazione delle numerose essenze ad alto fusto previste contribuirà positivamente al clima acustico dell'area.
Energia (produzione e consumo)	Si	Creazione di nuove unità di consumo, possibili emissioni. L'effetto sarà sicuro, permanente, reversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Basso	Le attuali norme in materia di consumo e produzione di energia da fonti rinnovabili conducono a costruzioni molto efficienti e pulite, votate alla produzione ed all'autoconsumo dell'energia. Il P.E.C. consente, inoltre, l'adozione di sistemi schermanti evoluti (tipo frangisole o veneziana) che consentono un puntuale controllo degli apporti gratuiti di calore.
Popolazione e salute umana	Si	Creazione di una nuova area antropizzata, in luogo	Basso	Il P.R.G. ed il P.E.C. proposto prevedono la costruzione di un

		di quella agricola attuale. L'effetto sarà sicuro, permanente, irreversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.		Comparto residenziale estensivo, caratterizzato da costruzioni poco voluminose ed impattanti, circondate dal verde e caratterizzate da consumi ed emissioni atmosferiche quasi nulle.
Popolazione e salute umana	Si	Creazione di una nuova area antropizzata parzialmente soggetta a campi elettrici di lieve entità, generati dall'antenna radio situata a nord della Cappella di S. Lucia. L'effetto sarà sicuro, permanente, reversibile, con rischi per la salute umana e per l'ambiente da valutare in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi ed in sede di agibilità.	Basso	In sede di richiesta dei singoli titoli abilitativi verrà prodotta relazione di tecnico abilitato comprovante la presenza di campi elettrici sul sedime della costruzione, la relativa influenza sulla salute umana ed eventuali obblighi da assolvere durante la costruzione al fine di schermare gli ambienti abitativi.
Assetto socioeconomico	Si	Creazione di una nuova area antropizzata, in luogo di quella agricola attuale. L'effetto sarà sicuro, permanente, irreversibile, senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.	Medio	Il P.E.C. proposto asseconda la richiesta di abitazioni mono o bi-familiari dotate di giardino, in un'area molto apprezzata dai cittadini Fossanesi, in un momento in cui tale domanda trova poca offerta da parte del mercato immobiliare. Il mercato richiede inoltre che tali abitazioni abbiano costi di acquisto molto contenuti, ma pesano negativamente sul bilancio finanziario del P.E.C. i costi imputabili alla realizzazione della viabilità interna - per la quale il costo non è scomputabile dal Contributo di Costruzione nonostante vi sia obbligo della sua realizzazione - ed il costo finanziario legato all'anticipazione delle somme dovute per il Contributo di Costruzione dei fabbricati, attraverso l'esecuzione a scomputo della quota parte delle Opere di Urbanizzazione eccedente quelle determinate forfetariamente. I costi di costruzione e finanziari sopra elencati saranno inevitabilmente riversati sugli acquirenti privati dei lotti e/o delle abitazioni.

2.4 - Considerazioni conclusive

Gli effetti ambientali derivanti dalla creazione dell'area antropizzata prevista dal P.E.C. sono di entità molto limitata. Si prevedono misure di mitigazione e compensazione ampiamente esaustive. Per quanto riguarda invece la sostenibilità finanziaria pesano negativamente i costi imputabili alla realizzazione della viabilità interna ed il costo finanziario legato all'anticipazione delle somme dovute per il Contributo di Costruzione dei fabbricati.