



CITTÀ DI CARMAGNOLA

Provincia di Torino

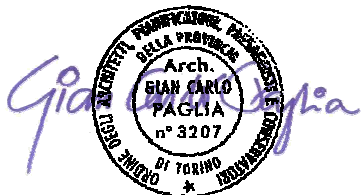
Documento di verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (fase di SCREENING)

a cura di Gian Carlo Paglia e Samantha Machetto



L'ESTENSORE
DEL DOCUMENTO

Gian Carlo Paglia



IL SINDACO

Silvia Testa

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
URBANISTICO

Piero Robiola

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA

Giuseppe Bertero

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
AMBIENTALE

Margherita Vaschetti

IL SEGRETARIO

Barbara Capo

STUDIO ASSOCIATO DI URBANISTICA ARCHITETTI PAGLIA
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

via Per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) / via G. Gropello 4, 10138 TORINO
☎ 0124/330136 - ✉ studio@architettipaglia.it - 📧 studiopaglia@pec.it



www.architettipaglia.it



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA © Marzo 2014
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

Variante Parziale al PRGC n.54
Città di Carmagnola
Provincia di Torino



● INDICE

0.	PREMESSA	3
1.	PRESUPPOSTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE	6
2.	INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	14
3.	ANALISI DEGLI AMBITI INTERESSATI DALLE MODIFICHE	22
4.	COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRA- ORDINATA	55
5.	ELEMENTI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	65
6.	MISURE DI MITIGAZIONE	70
7.	CONCLUSIONI	72



0. PREMESSA

Il PRGC di Carmagnola, approvato nel 1998, è stato successivamente modificato con numerose varianti, quasi tutte a carattere specifico, riferite cioè a singole aree o prescrizioni normative.

Nel 2010, in applicazione dell'art.58 della L. 133/2008 "Conversione in legge, con modificazioni, del DL 25 giugno 2008, n.112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", furono approvate alcune Varianti Parziali finalizzate a ridefinire l'assetto urbanistico di alcuni immobili comunali, in vista della loro valorizzazione e alienazione.

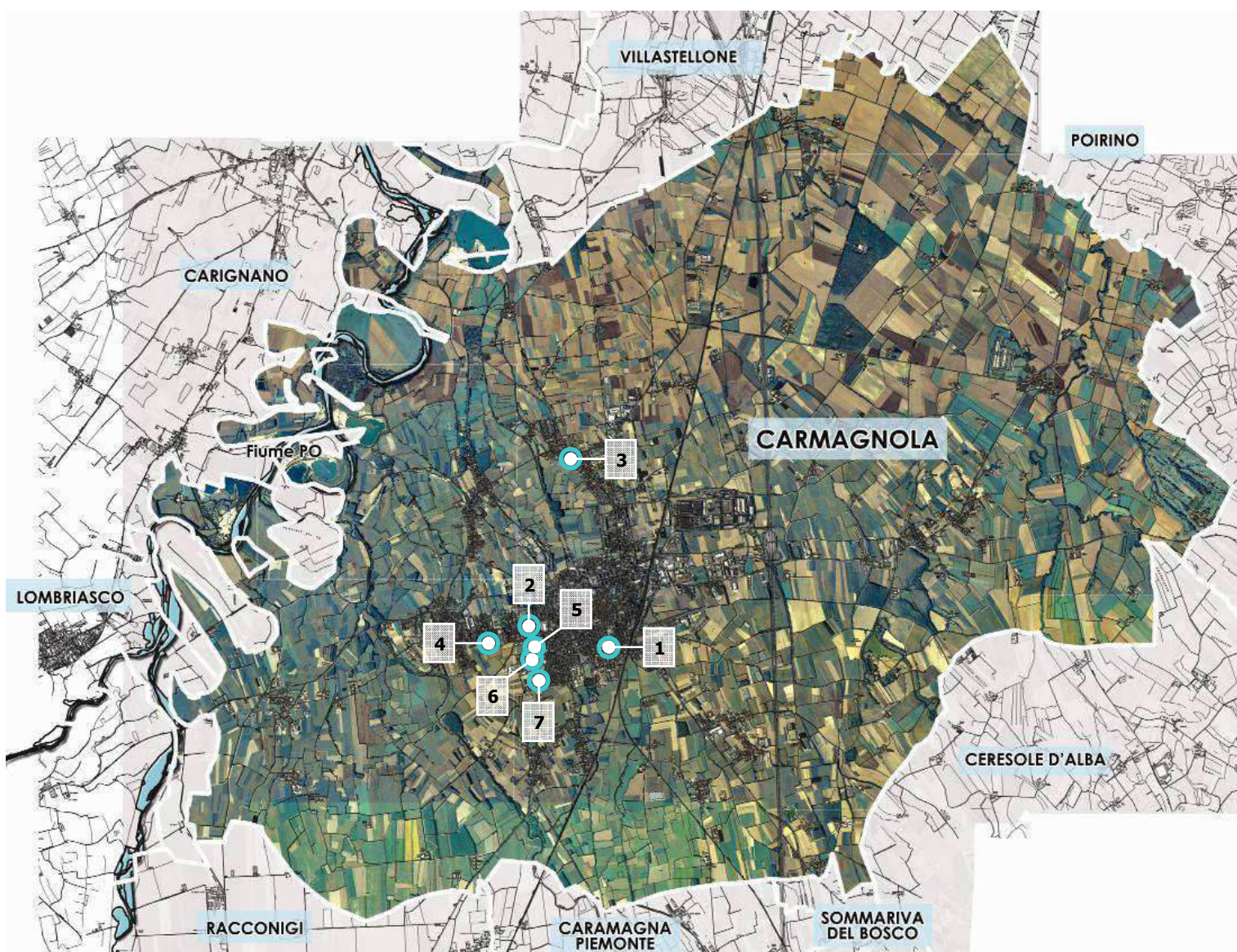
La Variante Parziale al PRGC n.54, con riferimento ai medesimi presupposti legislativi di cui sopra, è anch'essa diretta a razionalizzare l'utilizzo del patrimonio immobiliare della città, apportando le necessarie modifiche alla classificazione urbanistica e alla disciplina attuativa di alcune aree di proprietà comunale.

In sintesi, la Variante persegue i seguenti principali obiettivi:

- ripristinare nella sua originaria consistenza l'area per servizi pubblici S25 del Distretto Urbanistico 1.2 in Via Quintino Sella, che nel 2010, con la Variante Parziale n.38, era stata parzialmente riclassificata come area interstiziale di completamento residenziale;
- trasferire la capacità edificatoria a suo tempo attribuita alla suddetta area di Via Quintino Sella, destinandola in gran parte alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica in Via Negrelli;
- riclassificare come area per servizi pubblici (verde attrezzato) un terreno del Comune attualmente edificabile in Via Bricherasio, trasferendo la relativa capacità edificatoria su un'area di proprietà comunale e attualmente destinata a servizi in Via Pancalieri, al fine di consentirne l'alienazione come area edificabile;
- ricollocare un'area per servizi a Salsasio, eliminando la destinazione pubblica dall'immobile attualmente adibito a centro socio-terapeutico e ampliando l'area scolastica del borgo;

- riclassificare come "aree pertinenti a insediamenti produttivi e terziari" due piccole aree di proprietà comunale adiacenti ad attività economiche esistenti.

In figura viene riportata la localizzazione dei 7 ambiti oggetto di modifica sul territorio di Carmagnola. La numerazione corrisponde a quella delle singole schede descrittive allegate nel seguito del documento (cap.3).



Il D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS) i piani e i programmi, o le loro modifiche minori, concernenti la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art.6 c.3, art.12).

Con il presente elaborato, facendo riferimento ai criteri individuati all'Allegato I alla Parte Seconda del suddetto Codice ("Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12"), l'Amministrazione carmagnolese predispone la relazione tecnica di *screening*, contenente le informazioni e i dati necessari a verificare l'eventuale esigenza di sottoporre alla procedura di VAS la Variante Parziale n.54.

Come detto, trattandosi di una Variante avente per oggetto diverse modifiche, il cap.3 è strutturato mediante schede sintetiche che facilitano la lettura delle caratteristiche delle aree interessate.

● 1.

PRESUPPOSTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Città di Carmagnola è dotata di PRGC (Variante Generale) approvato con DGR n.21-25536 del 28/09/1998 e successivamente modificato con Varianti Strutturali, Varianti Parziali e Modificazioni ai sensi dell'art.17 della LR 56/1977 non ancora modificata dalle LLRR 3/2013 e 17/2013.

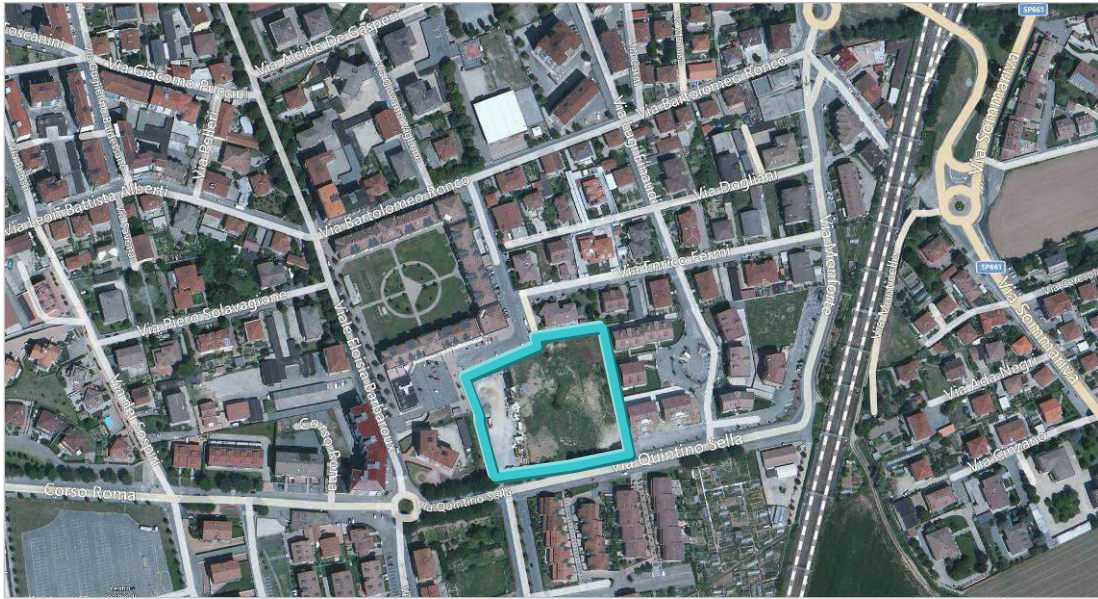
Come anticipato in premessa, la Variante Parziale n.54 è volta alla razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso la riclassificazione urbanistica e la revisione della disciplina attuativa di alcune aree di proprietà comunale. L'intento finale è quello di pervenire a una migliore distribuzione delle aree pubbliche all'interno dei tessuti edificati del concentrico, provvedendo al contempo a valorizzare lotti residuali di nessuna utilità collettiva.

Di seguito si esplicitano i presupposti alla base di ogni modifica.

➤ **Modifica 1: Ripristino di Area a servizi in Via Quintino Sella**

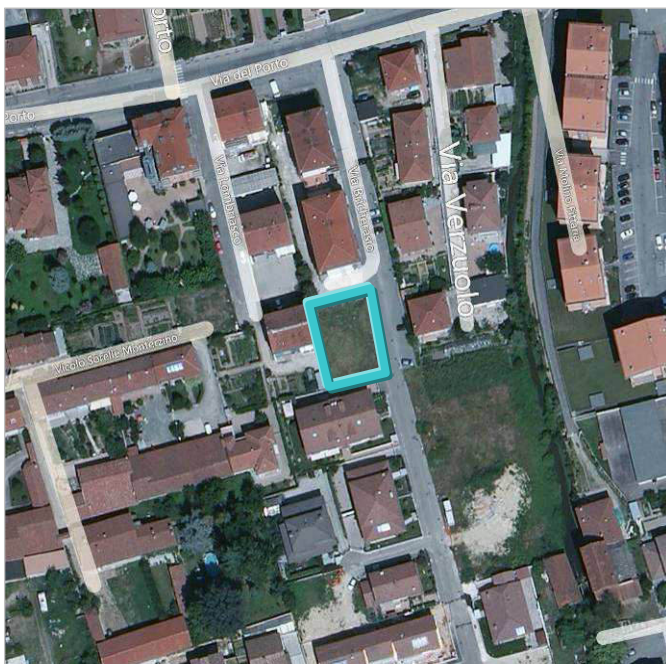
Con la Variante Parziale n.38, approvata il 30/09/2010, venne riclassificata come lotto edificabile residenziale una parte (circa 2.600 mq) dell'area per servizi pubblici S25 del Distretto Urbanistico 1.2, di proprietà comunale, ubicata lungo Via Quintino Sella e destinata ad attrezzature per l'istruzione. Tale Variante prefigurava la possibilità di alienare la porzione di terreno riclassificata a usi abitativi e di realizzare un edificio scolastico sulla residua porzione che manteneva la destinazione a servizi pubblici.

Successive valutazioni, in ordine alle esigenze infrastrutturali della città e, in particolare, del quadrante urbano incentrato su Via Quintino Sella, hanno portato a ritenere preferibile il ripristino della destinazione a servizi per l'intera area di proprietà comunale, al fine di poter disporre di maggiori spazi per la realizzazione delle attrezzature scolastiche e di adeguate superfici a verde pubblico.



➤ Modifica 2: Nuova Area a Verde Attrezzato in Via Bricherasio

Con la Variante Parziale n.40, anch'essa approvata il 30/09/2010, venne riclassificata come zona edificabile residenziale gran parte dell'area per servizi pubblici S25 del D.U. 1.5, di proprietà comunale, ubicata lungo Via Bricherasio e destinata a verde attrezzato. Tale modifica fu ritenuta sostenibile considerando la sovrabbondanza di spazi a servizi pubblici previsti dal PRG nel settore occidentale del centro urbano.



Tuttavia, al fine di poter soddisfare a medio termine il fabbisogno del quartiere in termini di spazi verdi, si rende necessario disporre subito di un'adeguata area pubblica. L'Amministrazione ha valutato l'opportunità di adibire a verde attrezzato un lotto di proprietà comunale ubicato lungo la medesima Via Bricherasio, a poca

distanza dall'originaria area S25, attualmente individuato come lotto interstiziale di completamento residenziale. Le dimensioni di tale area (586 mq), se

da un lato porrebbero notevoli condizionamenti al suo utilizzo edificatorio (anche per il rispetto delle distanze da fabbricati esistenti e strade), risultano invece ottimali per realizzare un giardino adeguatamente attrezzabile e gestibile con limitati costi attuativi e manutentivi.

➤ Modifica 3: Traslazione di Area a servizi in Borgo Salsasio

In Borgo Salsasio, in area S4 del D.U. 4.1.1, esiste una struttura pubblica (ex "IPAB") attualmente adibita a servizi sociali assistenziali e sanitari (centro socio-terapeutico), per la quale è già stata programmata la dismissione con trasferimento del servizio presso la nuova sede di Via Bornaresio. Al fine di consentire l'alienazione dell'immobile non più utilizzato a fini sociali, se ne deve operare la riclassificazione urbanistica, eliminando il vincolo di destinazione a servizi pubblici.

Contestualmente allo stralcio dell'area per servizi sociali si rende necessario attribuire la destinazione pubblica a una porzione della scuola materna di Salsasio (ubicata sempre lungo Via Torino, a breve distanza dall'ex "IPAB"), che risulta erroneamente classificata come tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria. Poiché l'area per standard pubblici da eliminare presso il centro socio-terapeutico è pari a quella della porzione di scuola materna alla quale deve essere invece attribuita la destinazione a servizi (circa 840 mq), è sufficiente operare una traslazione di area per servizi, a parità di superficie, seppur con diversa destinazione specifica.



➤ Modifica 4: Nuovo lotto di completamento in Via Pancalieri

L'Amministrazione, in applicazione dell'art.58 della L. 133/2008, ha individuato alcune proprietà immobiliari non strumentali alle proprie funzioni istituzionali. Si tratta perlopiù di aree pervenute al patrimonio comunale come dismissioni (eccedenti lo standard di legge) in sede di Piani esecutivi convenzionati. Poiché le convenzioni attuative, ormai scadute da tempo, non prevedevano la trasformazione di tali sedimi dismessi, i medesimi non hanno mai assunto specifiche funzioni, ma si presentano attualmente come vuoti urbani, interstiziali ai tessuti edificati, talora in stato di abbandono e degrado. La valorizzazione di tali aree e la loro alienazione possono pertanto determinare sia un incremento delle risorse economiche disponibili per finanziare gli investimenti comunali, sia un miglioramento qualitativo e funzionale di alcuni spazi urbani incompiuti.

Una delle aree sopra descritte è stata individuata al fondo di Via Pancalieri, strada realizzata nell'ambito del PEC 42.



Si tratta di un lotto a destinazione pubblica di circa 600 mq e di scarsa utilità, tenuto conto che l'insediamento residenziale è già sufficientemente dotato di aree a verde e parcheggio. Probabilmente può risultare arduo anche l'utilizzo edificatorio del terreno, tenendo conto dei limiti imposti dalla pezzatura irregolare, tuttavia (come esemplificato nella simulazione riportata

qui di seguito, a titolo puramente indicativo e senza alcuna valenza prescrittiva) è verosimile che, attraverso una accorta progettazione edilizia, si possa realizzare un edificio uni-bifamiliare, in coerenza con le tipologie insediative ricorrenti nella zona.



L'area può pertanto essere riclassificata come lotto interstiziale di completamento residenziale, attribuendole la capacità edificatoria stralciata con la presente Variante dall'ex area 4001 del medesimo D.U. 1.5 (cfr. [Modifica 2](#)), pari a 586 mc, che consentono di realizzare una superficie utile di circa 200 mq.

➤ [Modifica 5: Nuovo insediamento di edilizia sociale in Via Negrelli](#)

In Via Negrelli esiste un caseggiato residenziale costruito negli anni '80 come insediamento di edilizia economica popolare. L'edificio, che ha approssimativamente una consistenza volumetrica di 6.000 mc, sorge all'interno di un'area di circa 6.000 mq di superficie ed è posizionato sulla metà orientale della medesima, mentre la restante porzione, verso Ovest, è libera e attualmente adibita a giardino e cortile.



Nell'ottica di offrire adeguate risposte al consistente fabbisogno abitativo sociale, l'Amministrazione ha individuato, come valida opportunità insediativa, il "raddoppio" del caseggiato di edilizia residenziale pubblica, occupando con la nuova costruzione la metà ancora libera dell'area (si veda l'ipotesi progettuale seguente, riportata a titolo puramente indicativo e senza alcuna valenza prescrittiva). In questo modo, pur "sacrificando" uno spazio verde attualmente fruibile dai residenti, si perverrebbe a un miglior disegno urbano dell'ambito in termini di decoro estetico e di funzionalità e a una maggiore sostenibilità ambientale dell'intero complesso abitativo pubblico.



La capacità edificatoria assegnata all'area per la realizzazione del nuovo edificio (6.053 mc) proviene per 5.153 mc dall'ex area 4002 del D.U. 1.2 (cfr. [Modifica 1](#)) e per 900 mc dal residuo di cubatura non utilizzata nel PEEP1 di Corso Torino (zona Lame), che ATC cedette al Comune con rogito Scilabra n.12054 del 21/12/2012. La densità fondiaria così raggiunta, 2 mc/mq, risulta di gran lunga inferiore a quella prevista dal PRG di Carmagnola per la maggior parte delle aree destinate a edilizia sociale, pari a 3,5 mc/mq.

➤ [Modifica 6: Area pertinenziale ad attività economica in Via Negrelli](#)

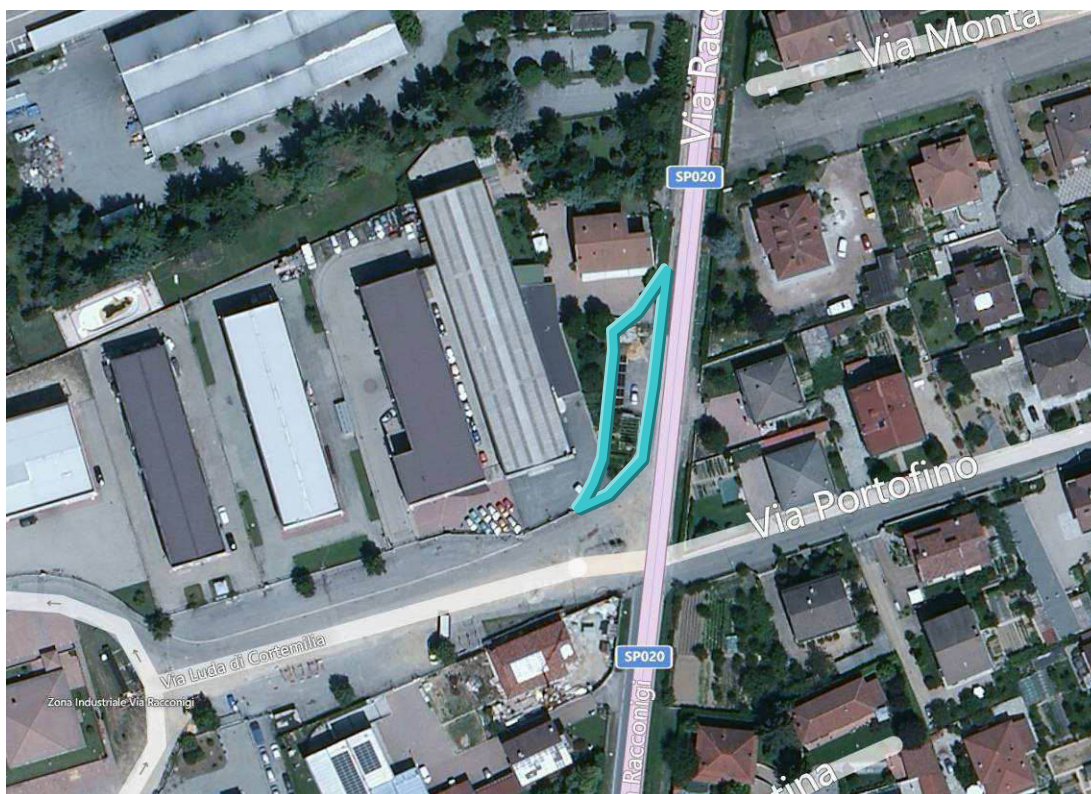
Sul lato Sud di Via Negrelli, nel tratto interno alla zona industriale, è stata realizzata (tra gli anni '80 e '90) una fascia di parcheggi pubblici al servizio delle attività produttive. All'estremità orientale di tale fascia è rimasta inutilizzata un'area di proprietà comunale, attualmente sistemata a prato, che il PRG destina genericamente a servizi pubblici, senza una specifica funzione.



Poiché si tratta di uno spazio totalmente privo di pubblica utilità, che richiede un onere manutentivo a carico del Comune per garantirne il minimo decoro, ricorrono tutti i presupposti per la sua alienazione come sedime privo di capacità edificatoria, pertinenziale alle attività economiche esistenti.

➤ Modifica 7: Area pertinenziale ad attività economica in Via Racconigi

Sul lato Ovest di Via Racconigi, quasi all'angolo con Via Luda di Cortemiglia, esiste un piccolo spiazzo (reliquo ex ANAS) che risulta classificato nel PRG come sedime stradale, pur non essendo utilizzabile come tale, né come parcheggio, viste le esigue dimensioni e la prossimità all'intersezione stradale.



Anche in questo caso, si tratta di uno spazio totalmente privo di pubblica utilità e parzialmente recintato, che richiede un inutile onere manutentivo a carico del Comune; ricorrono perciò tutti i presupposti per la sua alienazione come sedime privo di capacità edificatoria, pertinenziale alle attività economiche esistenti.

● 2.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

La Città di Carmagnola (29.140 abitanti al 31/01/2013) è situata 25 km a Sud di Torino e costituisce la porta naturale tra il capoluogo piemontese e il Cuneese. Si trova sulla destra orografica del Fiume Po, ha un'estensione territoriale di 96,38 km² e confina con Villastellone a Nord, Poirino e Ceresole d'Alba (CN) a Est, Sommariva del Bosco (CN), Caramagna Piemonte (CN) e Racconigi (CN) a Sud, Lombriasco e Carignano a Ovest.

Di seguito si esamina l'assetto territoriale carmagnolese sotto diversi aspetti. In ogni restituzione cartografica viene indicata anche la localizzazione delle 7 modifiche che costituiscono la Variante n.54 (●).

➤ Sistema insediativo

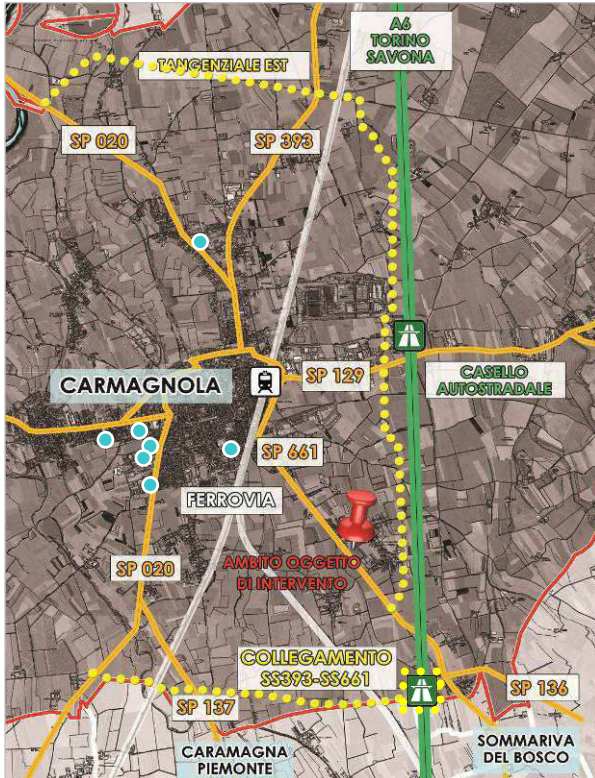
Il sistema insediativo è costituito dal Capoluogo e dalle frazioni Bossola, Cappuccini, Casanova, Cavalleri, Cavalleri Piccoli, Cocchi, Corno, Due Province, Fumeri, Gaidi, Madama, Morello, Motta, Oselle, Pocchettino, Salsasio, San Bernardo, San Giovanni, San Grato, San Michele, Tetti Grandi, Tuninetti, Val-longo. L'abitato principale sorge in posizione abbastanza centrale e presenta molte diramazioni lineari, soprattutto verso Nord e Ovest; il resto del territorio è occupato da alcune grandi aree industriali, dalle pertinenze del Po e da campi agricoli (cfr. il successivo paragrafo "Uso e copertura del suolo").

➤ Sistema della viabilità

Il territorio comunale di Carmagnola è caratterizzato da un alto livello di infrastrutturazione, soprattutto con riferimento alla rete viaria e alle strutture di trasporto in genere; è infatti attraversato dai seguenti assi:

- la SP 020 del Colle di Tenda (Torino-Ventimiglia, con un tratto intermedio in territorio francese);
- la SP 129 di Carmagnola (Pinerolo-Carmagnola-Poirino);
- la SP 134 di Pralormo (Carmagnola-Pralormo-Cellarengo AT);
- la SP 135 di Casanuova (SP 129-Ceresole d'Alba CN);

- la SP 136 delle due Province (Carmagnola-Ceresole d'Alba CN);
- la SP 137 detta Strada Reale (Carmagnola-Caramagna CN);
- la SP 393 di Villastellone (Villastellone);
- la SP 661 delle Langhe (Carmagnola-Montezemolo CN);
- l'Autostrada A6 Torino-Savona con il relativo casello;
- le linee ferroviarie Torino-Cuneo-Savona e Torino-Genova, utilizzate anche per il trasporto merci, con la relativa comune stazione.



Nel 2009 è stato approvato il progetto della "Circonvallazione esterna all'abitato di Carmagnola. Collegamento tra la SR 20 del Colle di Tenda e della Valle Roja, la SP 393 di Villastellone e la SP 661 delle Langhe", redatto dal Servizio Grandi Infrastrutture e Viabilità della Provincia di Torino, oggetto di giudizio positivo di compatibilità ambientale espresso con DGP n.4 del 28/07/2009 e recepito all'interno della strumentazione urbanistica comunale con

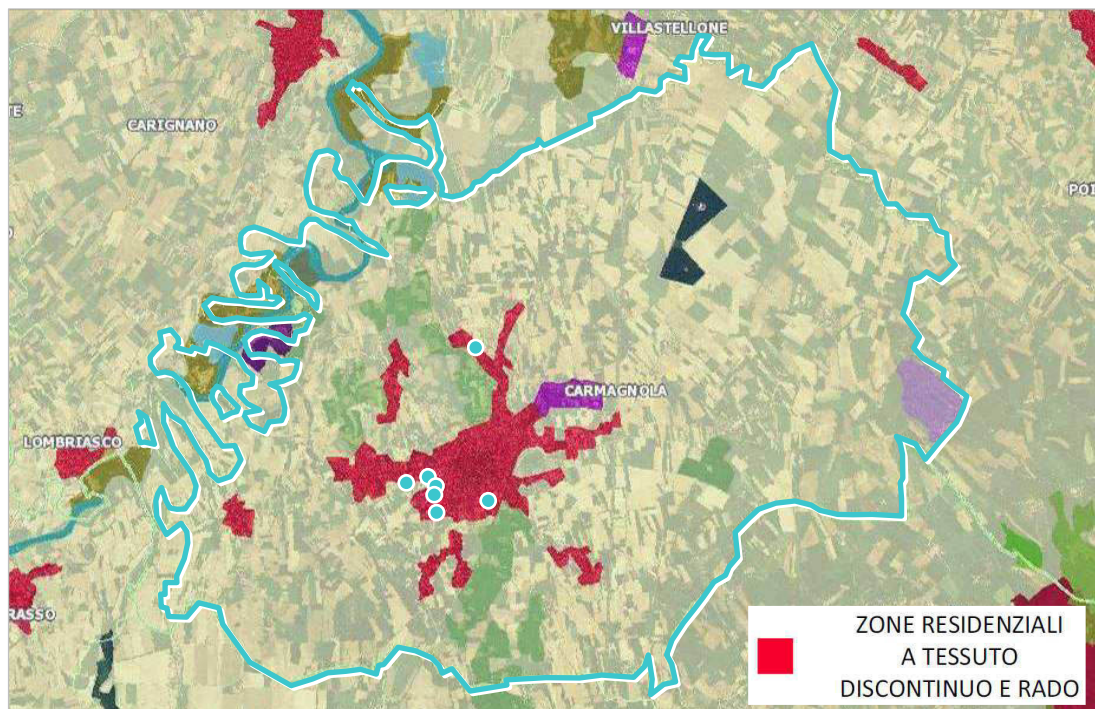
la Variante Parziale n.39, approvata con DCC n.103 del 30/09/2010. Inoltre, sono in corso di realizzazione il collegamento Sud tra le SSPP 393 e 661 e il nuovo svincolo sull'autostrada A6, localizzato in corrispondenza della suddetta connessione stradale.

Tutti gli ambiti oggetto di Variante si situano internamente ai tessuti edificati del concentrico e sono facilmente accessibili.

➤ Uso e copertura del suolo

La cartografia del progetto Corine Land Cover 2006 caratterizza i territori sulla base della copertura e del loro utilizzo. Per quanto riguarda il Comune di Carmagnola, oltre alle principali aree urbanizzate a destinazione re-

sidenziale e produttivo-commerciale, vengono individuati un ambito di cava di inerti fluviali lungo il Po, una grossa area sportivo-ricreativa (agriturismo e campo da golf) al confine con Poirino, un impianto per arboricoltura da legno e vengono distinti i prati permanenti dai terreni coltivati.



Estratto della Carta Corine Land Cover 2006 (IV livello) (fonte Geoportale Nazionale)¹.

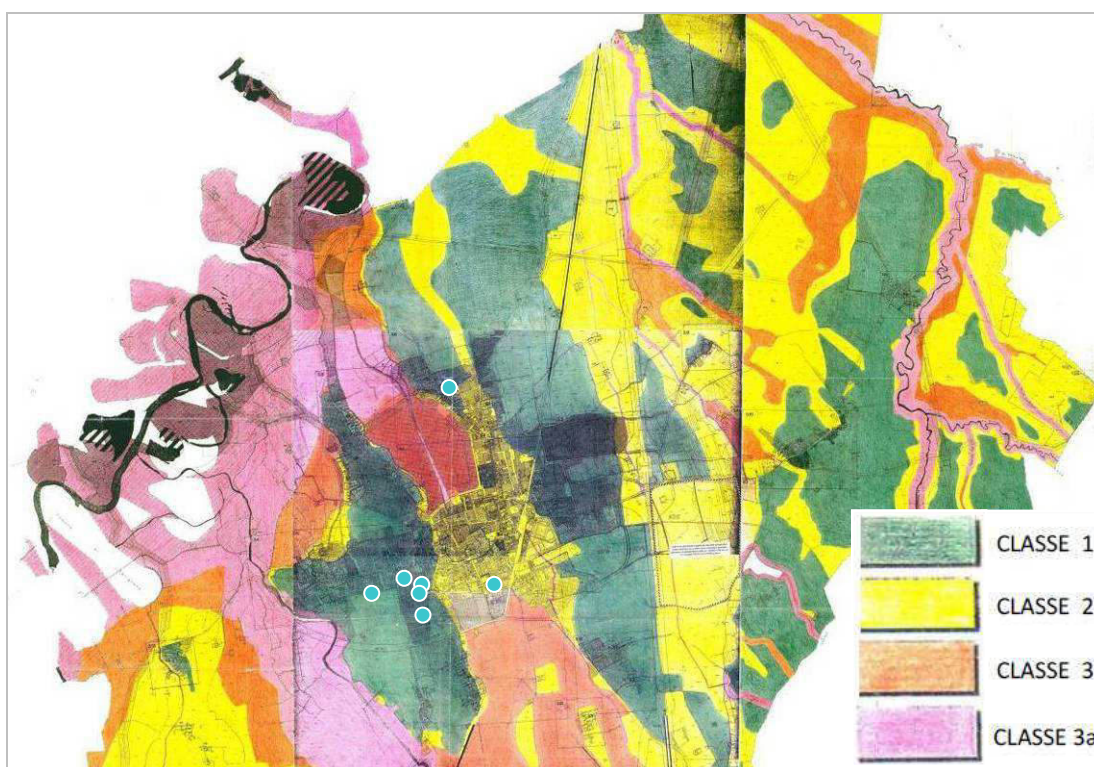
I lotti di Variante si localizzano in area edificata e le modifiche non comportano consumo di suolo non urbanizzato.

➤ Quadro del dissesto idrogeologico

Il territorio di Carmagnola è geograficamente suddiviso tra aree di pianura (74,56 km², il 78% del totale) e di collina (21,27 km², il restante 22%); 95,52 km² presentano pendenze inferiori ai 5° e solamente 0,31 km² hanno pendenze comprese tra i 5° e i 20°. In base ai dati della Banca Dati Geologica della Regione Piemonte, circa 2,38 km² sono classificati "aree inondabili" con tempo di ritorno compreso tra 3 e 5 anni, 14,20 km² con tempo di ritorno 25-50 anni, 10,45 km² con tempo di ritorno superiore a 50 anni. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) inserisce infine 11,99 km² di super-

¹ Consultabile on-line all'indirizzo web <http://www.pcn.minambiente.it/viewer/>

ficie comunale (pari al 13% del totale) in fascia A, B e C del Po².



classe 1 | 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 DM 11/03/88 e s.m.i. sulle fondazioni e scavi. Si ricorda che la relazione geotecnica può essere omessa solo nel caso di manufatti di modeste dimensioni che ricadono in aree già note e per le quali si dispone di dati geotecnici dimostrabili. Per manufatti che comportino scavi profondi più di 2 m dal piano di campagna è sempre necessaria una relazione geologica.

classe 2 | Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate in ambito locale nei casi di pericolo di allagamenti, attraverso la sopraelevazione rispetto al piano campagna o stradale e la rinuncia alla costruzione di locali interrati oppure mediante adozione di particolari accorgimenti costruttivi. Per limitare gli elementi di pericolo geomorfologico, che dovranno essere esplicitati in una relazione geologica si potranno anche realizzare interventi di miglioramento in un intorno significativo circostante all'area in oggetto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione alla edificabilità. Quindi sarà sempre necessaria una relazione geologica ai sensi del DM 11/03/88, punto B5, comma 2, che valuti anche la compatibilità ambientale dell'intervento proposto.

classe 3 | 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. Sono tuttavia ammissibili modesti insediamenti agricoli non altrimenti localizzabili previa esecuzione di un accurato studio sulla pericolosità locale e sulle misure di protezione e limitazioni da prendere.

classe 3a | Porzioni di territorio in edificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree raggiungibili da acque di esondazione ad elevata energia). Fasce di pertinenza fluviale, corridoi fluviali, fasce di rispetto la cui minima ampiezza sarà di 10 m per tutti i canali principali ed i rii minori (salvo diverse indicazioni grafiche), 50 m nei rii principali, 100 m nel rio Stellone, delimitazioni grafiche per il fiume Po e per il torrente Meletta. Per le opere ammesse vale quanto indicato dagli artt. 27 (commi 13 e 13), 29, 30 e 31 della L.R.56/77. Lungo il corso del Po tali aree comprendono le fasce fluviali come descritte nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, Autorità di Bacino del Fiume Po, 11/12/97, all'interno delle quali valgono le relative norme di attuazione.

Estratto della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

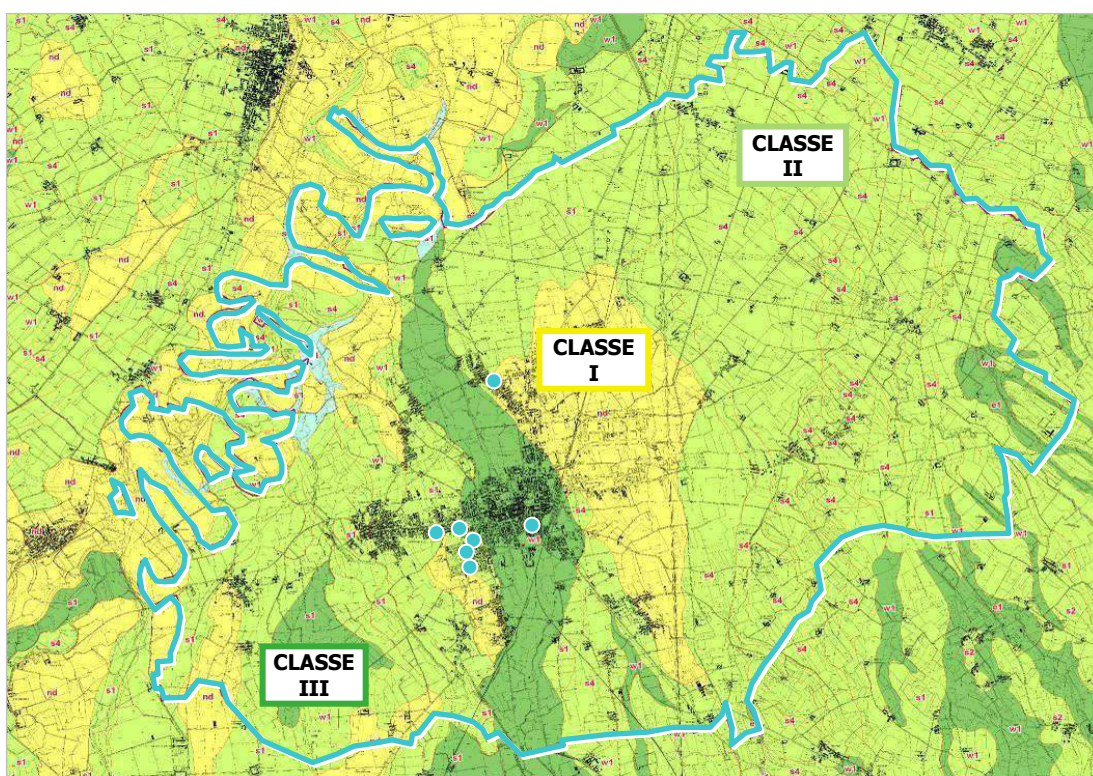
² Fonte: Delibere di Giunta Provinciale per il pronunciamento di compatibilità delle Varianti Parziali al PRGC di Carmagnola con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

La Carta comunale della Pericolosità Geomorfológica sopra riportata evidenzia le aree suscettibili di allagamenti lungo il reticolo idrografico (classe 3a) e i territori sostanzialmente privi di limitazioni (classi 1 e 2) in corrispondenza del centro abitato principale e delle sue espansioni, a carattere sia residenziale che produttivo/commerciale/terziario, verso Ovest ed Est.

Le superfici in esame ricadono in porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica minime.

➤ Capacità d'uso dei suoli

La piana carmagnolese è caratterizzata da elevate potenzialità agricole ed è sfruttata per la produzione agro-alimentare di qualità (carni, latticini, ortaggi, erbe medicinali, prodotti biologici). Il territorio comunale di Carmagnola in particolare presenta ampie zone di II classe di capacità d'uso dei suoli (circa 54,89 km²) e settori di dimensioni più limitate di I classe (30,26 km²), che insieme occupano l'89% dell'intera estensione superficiale.



Estratto della Carta della capacità d'uso dei suoli – scala 1:50.000 (IPLA)³.

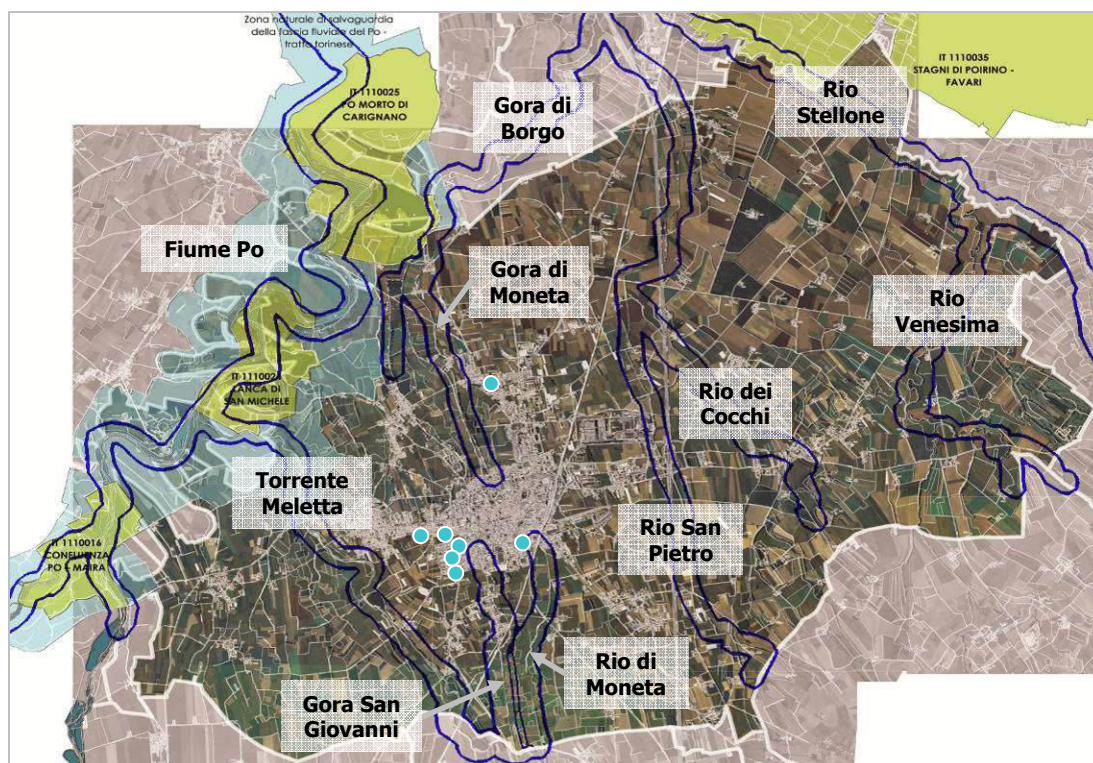
³ Consultabile on-line all'indirizzo web http://www.regione.piemonte.it/agri/suoli_terreni/suoli1_50/carta_suoli/gedeone.do

Come si vedrà meglio nelle singole schede illustrative, le modifiche insistono su aree intercluse e non sfruttabili in senso agricolo, tanto più in un discorso di risparmio di suolo libero a fini insediativi e di conseguente utilizzo prioritario a scopi urbani di aree già compromesse e infrastrutturate, come sono quelle di cui si sta trattando.

► Sistema dei vincoli paesaggistico-ambientali

La Città di Carmagnola è direttamente interessata dal Parco fluviale del Po (codice EUAP0458), che ricomprende al suo interno le seguenti Riserve Naturali, individuate anche come Siti della Rete Natura 2000: Confluenza Po-Maira (SIC IT1110016), Lanca di San Michele (SIC e ZPS IT1110024), Po morto di Carignano (SIC e ZPS IT1110025).

È poi attraversata da alcuni corsi d'acqua pubblici, tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. (art.142, c.1, lett.c): Fiume Po, Torrente Meletta, Rio Stellone, Rio San Grato, Gora di San Giovanni, Rio San Pietro, Rio dei Cocchi, Rio Venesima, Gora di Borgo, Gora di Moneta, Rio Garavella, Rio di Moneta.



Siti di Importanza Comunitaria, Zona naturale di Salvaguardia della fascia fluviale del Po – tratto torinese e corsi d'acqua paesaggisticamente vincolati.

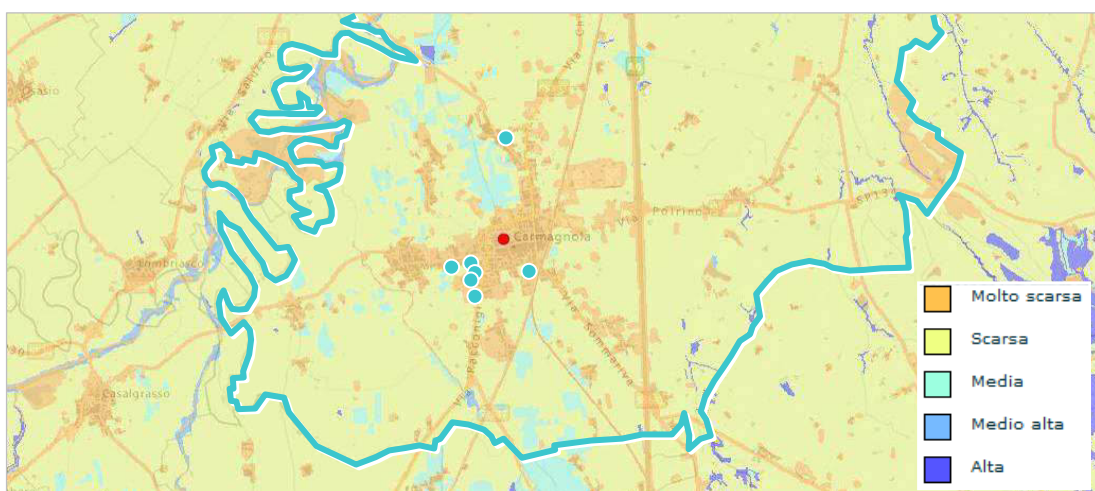
Gli ambiti di intervento sono tutti esterni alle aree in elenco.

➤ Funzionalità ecologica del territorio

Il territorio di Carmagnola non presenta diffuse valenze ecologiche, a esclusione di limitate porzioni nell'ambito delle pertinenze del Fiume Po e dei rii e torrenti minori, dove la naturalità dei luoghi favorisce l'esistenza e supporta la funzionalità di corridoi ecologici in direzione prevalente Nord-Sud. Di seguito si allegano gli stralci delle cartografie ARPA riferite alle tematiche ecologiche⁴.

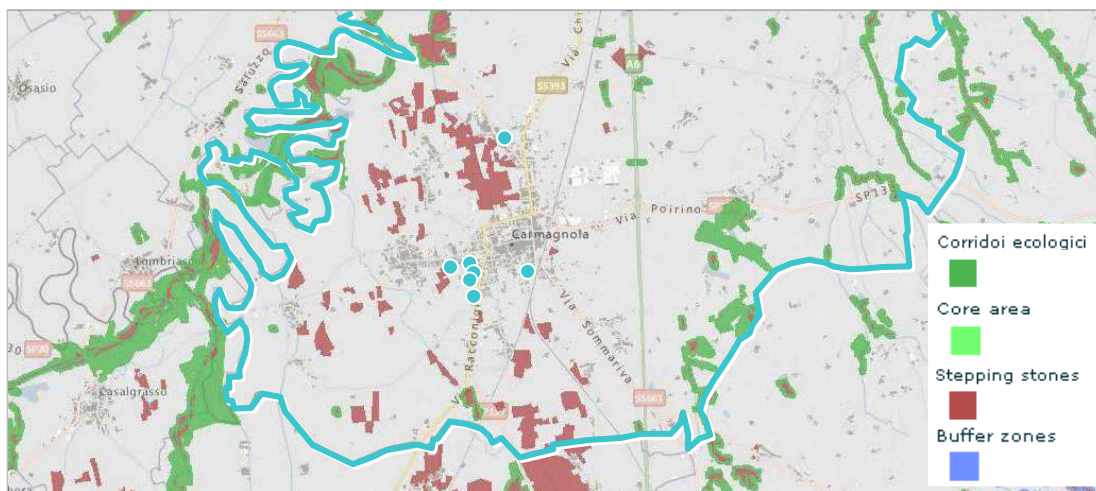


Connettività ecologica nel territorio comunale di Carmagnola (modello FRAGM) (ARPA Piemonte).



Biodisponibilità potenziale dei mammiferi nel territorio comunale di Carmagnola (modello BIOMOD) (ARPA Piemonte).

⁴ Consultabili on-line all'indirizzo web http://www.regione.piemonte.it/agri/suoli_terreni/suoli1_50/carta_suoli/geedeone.do

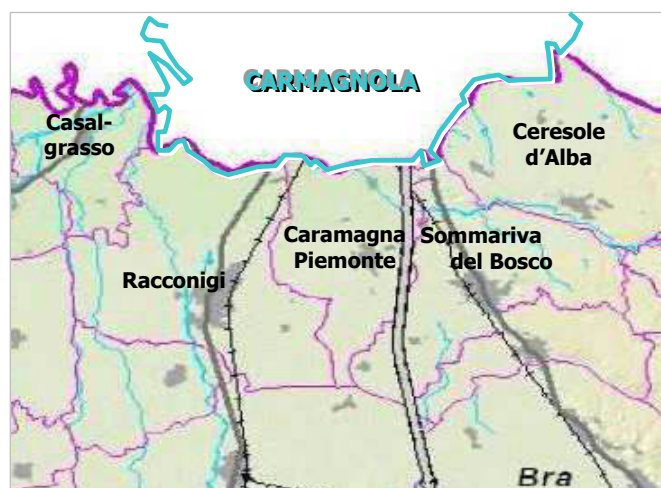


Elementi della rete ecologica nel territorio comunale di Carmagnola (modello RETE ECOLOGICA) (ARPA Piemonte).

Le modifiche riguardano aree inserite in contesti urbanizzati e non sono suscettibili di apportare danno alla rete ecologica locale.

➤ Rischio industriale

Ai sensi della DGR n.20-13359 del 22/02/2010 e successiva DGR n.17-377 del 26/07/2010, la Città di Carmagnola non è interessata da vincoli derivanti dalla presenza di attività produttive classificate "a rischio di incidente rilevante"; inoltre, nessuno dei Comuni limitrofi ospita stabilimenti RIR, come dimostrato nei seguenti stralci cartografici.



Stabilimenti a rischio di incidente rilevante nei dintorni di Carmagnola (Regione Piemonte – Direzione Ambiente, aggiornamento dati: 08/11/2013)⁵.

⁵ Cartografia consultabile on-line all'indirizzo web <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/siar/registro.htm>

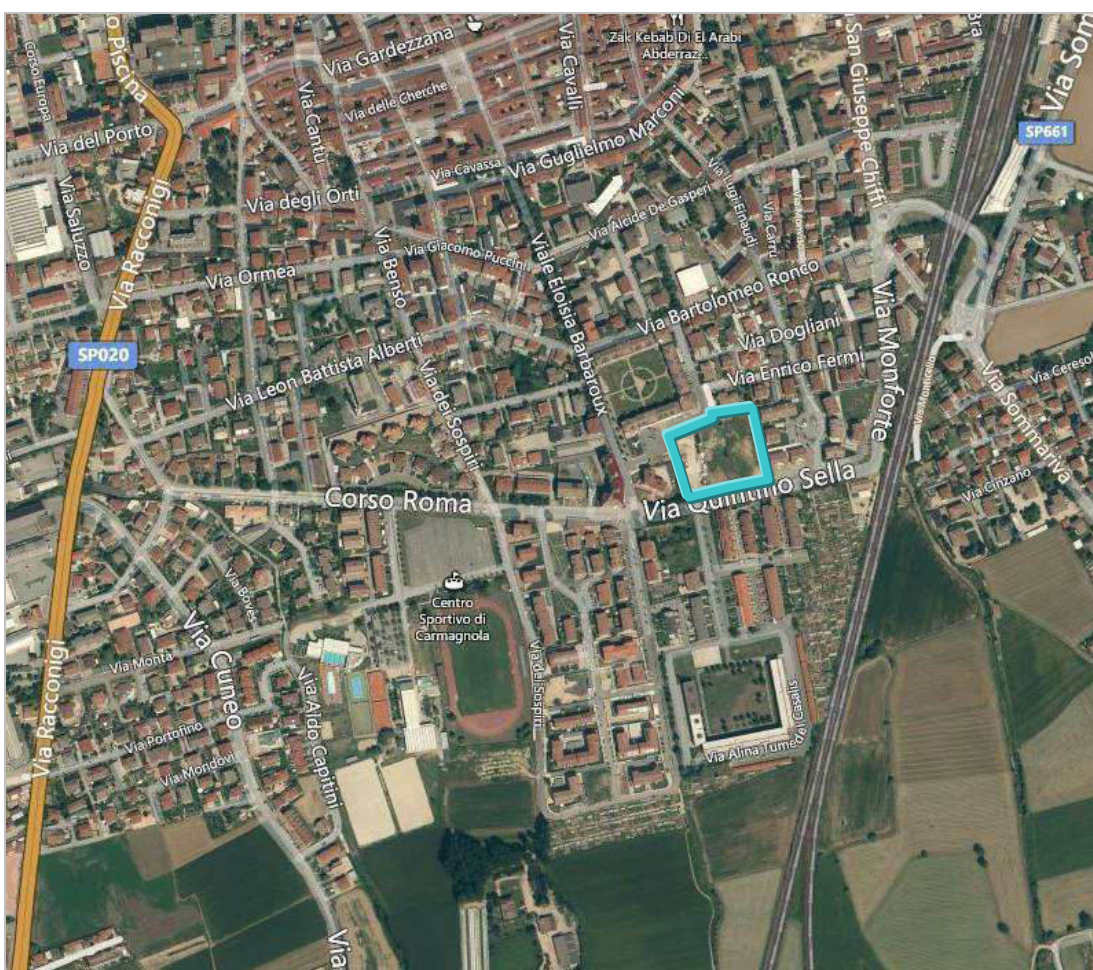
3.

ANALISI DEGLI AMBITI INTERESSATI DA MODIFICHE

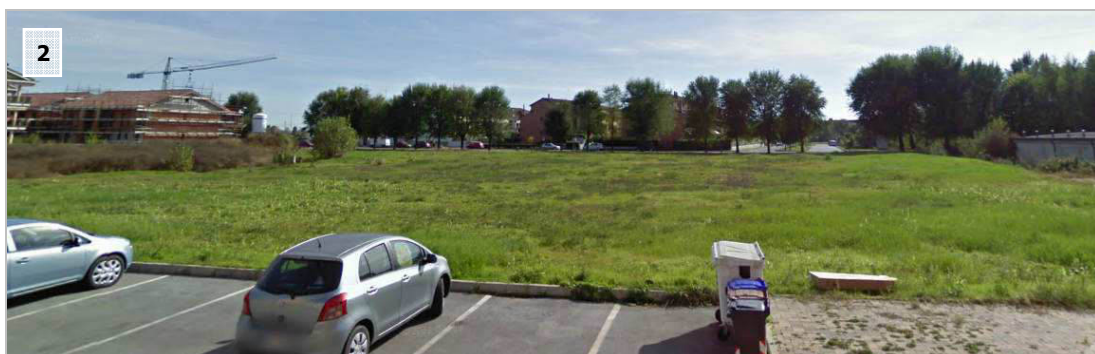
Modifica 1: Ripristino di Area a servizi in Via Quintino Sella

➤ Localizzazione

L'area in esame si posiziona lungo Via Quintino Sella, ampio viale alberato che funge da asse di distribuzione con riferimento agli insediamenti residenziali di recente impianto al margine meridionale del concentrico di Carmagnola.



Si tratta di una superficie di circa 9.300 mq interclusa sui quattro lati da viabilità (la suddetta Via Sella a Sud, Via Fermi a Nord) e da fabbricati a prevalente destinazione abitativa.



Vedute dell'area (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

La porzione orientale dell'area, contrassegnata con la sigla S22 e di misura pari a 6.300 mq, è destinata a "Servizi comunali" (Sp – scuola pre-obbligo, So – scuola dell'obbligo), mentre la restante parte, denominata "4002" e "titolare" di 6.900 mc di capacità edificatoria, ricade nei "Tessuti edilizi da sottoporre a gestione ordinaria".



IA3 Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria

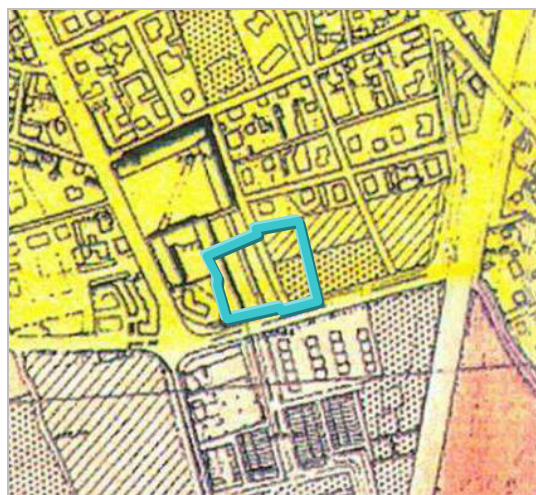


IC2 Servizi comunali (art.21 LR 56/1977)

Estratto della "Tavola 3.2.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

L'intero ambito ricade in classe 2, per la quale le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere facilmente superate attraverso l'adozione di pochi accorgimenti costruttivi (cfr. il paragrafo "Quadro del dissesto idrogeologico" del precedente cap.2).

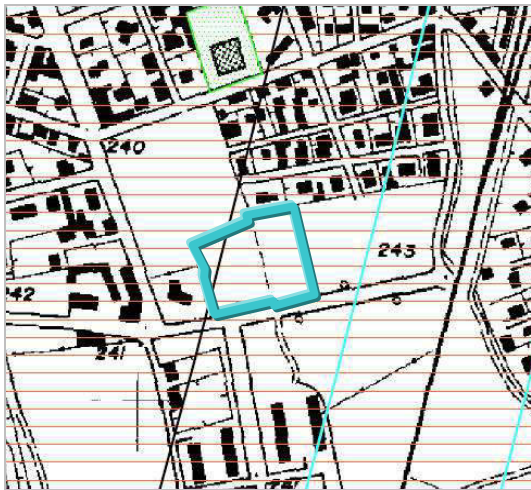


Classe 2

Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

Il contesto di inserimento dell'area si connota per la compresenza di diverse funzioni, per cui rientra in classe acustica III.



Classe III

Estratto della "Tav. 4. Particolare zona centrale" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

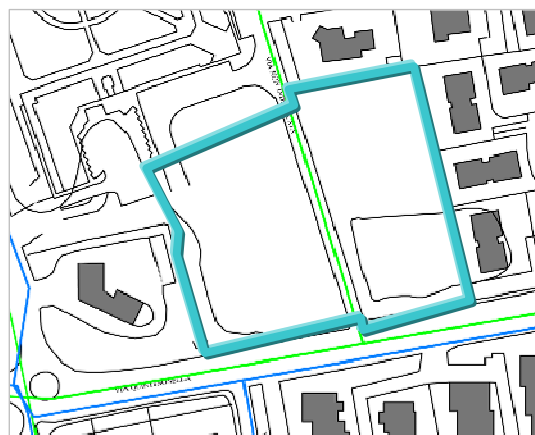
► Componenti naturali

L'area si presenta come un prato delimitato a Sud da un filare alberato a corredo del marciapiede di Via Quintino Sella ma totalmente spoglio di apparati arborei e arbustivi al suo interno. Data la posizione strettamente interstiziale in un settore urbano densamente edificato, non è sfruttato in alcun modo a fini agricoli; parimenti, non è attrezzato per scopi socio-fruibili.

► Componenti antropiche

Le foto aeree allegate nel paragrafo mostrano la porzione occidentale dell'area occupata da un deposito temporaneo di materiali da cantiere, autorizzato dal Comune in concomitanza della realizzazione di opere pubbliche nella zona. A oggi, i lavori sono terminati e la superficie è stata ripristinata nel suo aspetto originario.

In merito alle infrastrutture tecnologiche, l'area è facilmente allacciabile alla dorsale dell'acquedotto (linea blu in figura) di Via Quintino Sella ed è servita da un ramo della fognatura (linea verde) che si distacca dalla suddetta strada, interseca l'ambito e raccoglie le utenze di Via Fermi.



➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

Si opera il ripristino delle aree a servizi S22 e S25, la prima con destinazione a "So – scuola dell'obbligo" e "Sp – scuola pre-obbligo" e la seconda con destinazione a "Va – verde attrezzato per adulti" e "Vs – attrezzature per il gioco e per lo sport".

Viene stralciata l'area indicata con il numero 4002 (afferente la scheda normativa n.20bis del D.U. 1.2) e la relativa capacità edificatoria di 6.900 mc, che viene attribuita per 5.153 mc alla nuova area 4008 del D.U. 1.3 in Via Negrelli, destinata a edilizia residenziale pubblica (cfr. [Modifica 5](#)).

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 2.2b – scala 1:5.000 e tavola 3.2.2 – scala 1:2.000).



Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

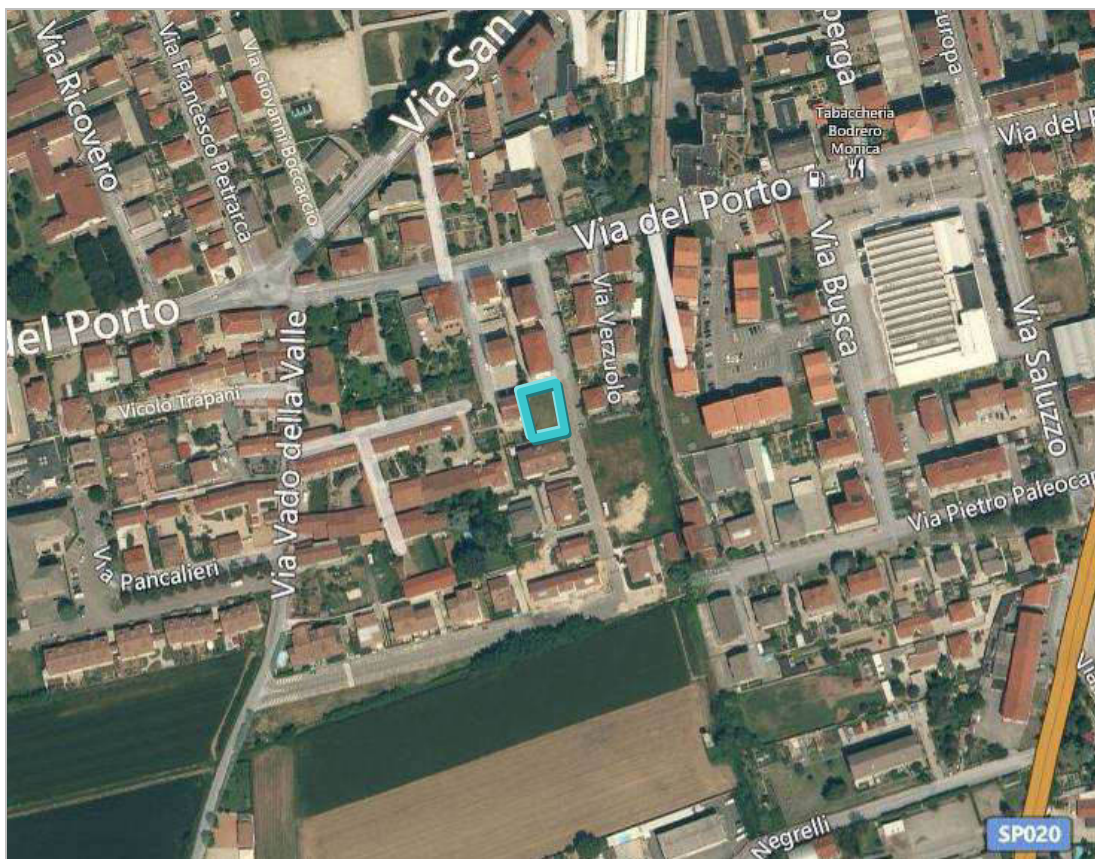
MODIFICHE NORMATIVE

Si stralcia la scheda normativa n.20bis, D.U. 1.2 – area 4002.

Modifica 2: Nuova Area a Verde Attrezzato in Via Bricherasio

➤ Localizzazione

L'ambito è situato nel settore occidentale del concentrico di Carmagnola, in fregio a Via Bricherasio.



Si tratta di un lotto di risulta di esigue dimensioni (meno di 600 mq), inserito nel tessuto edificato a prevalente funzione residenziale e delimitato dalla stessa Via Bricherasio e da tre abitazioni con relativi spazi pertinenziali.

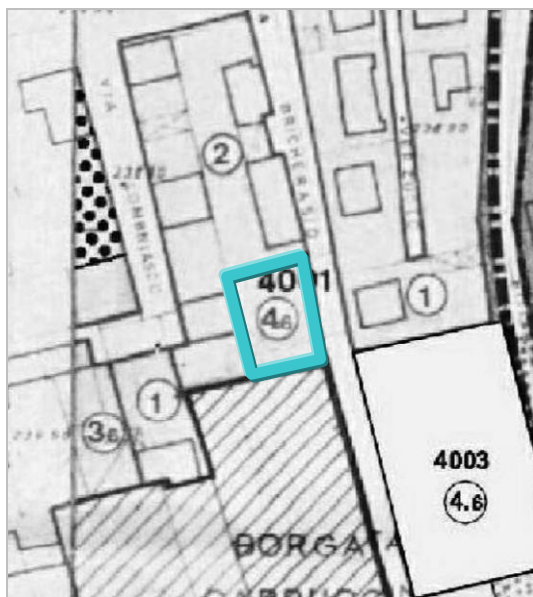




Veduta dell'area (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

Il PRG vigente ricomprende l'area nella categoria "Tessuti edilizi da sottoporre a gestione ordinaria" e le attribuisce una capacità edificatoria di 586 mc (1 mc/mq).



IA3

Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria

Estratto della "Tavola 3.1.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

Dal punto di vista geomorfologico, non sussistono limitazioni di alcun tipo circa l'utilizzo edificatorio della superficie (classe I).



Classe 1

Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

Sul versante della zonizzazione acustica, l'ambito è inserito in "Classe III – Aree di tipo misto".



Classe III

Estratto della "Tav. 4. Particolare zona centrale" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

➤ Componenti naturali

L'ambito consta di un prato rettangolare completamente privo di alberi e arbusti, se non quelli nati a ridosso delle recinzioni delle proprietà confinanti, a causa dell'abbandono e dell'incuria del luogo.

➤ Componenti antropiche

Vista l'incerta destinazione funzionale, viene saltuariamente utilizzato in via informale come parcheggio dai residenti della via e dai loro ospiti.

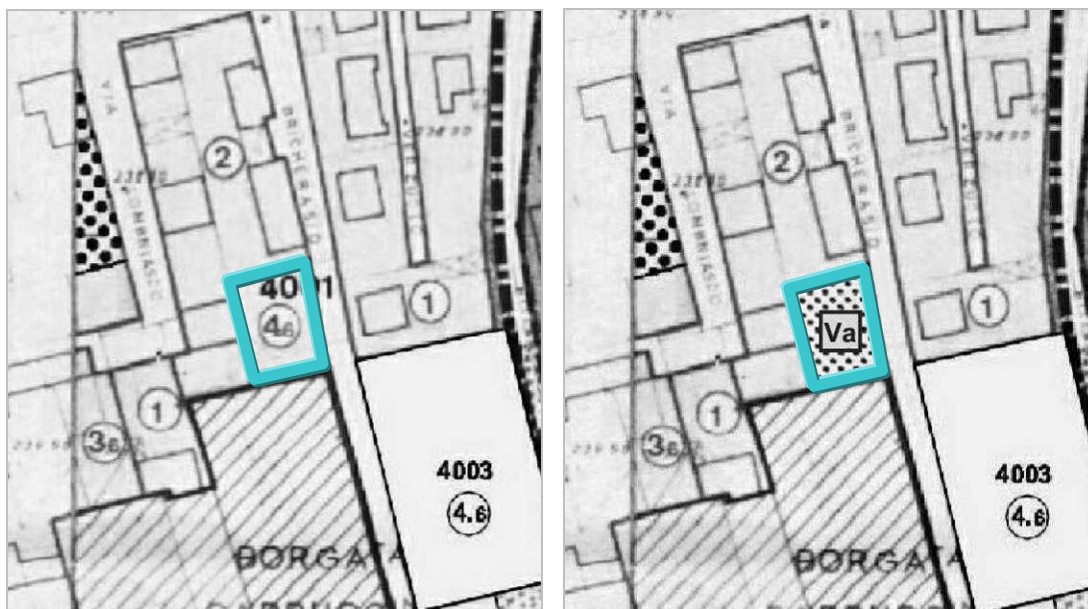
A margine, pur non essendo prevista alcuna edificazione sul lotto, si segnala che in Via Bricherasio sono presenti le reti di acquedotto e fognatura.

➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

Si riclassifica il lotto interstiziale 4001 del D.U. 1.5 come area per servizi pubblici con specifica destinazione a Verde Attrezzato, attribuendo la relativa capacità edificatoria alla nuova area 4005 del medesimo D.U. 1.5 (cfr. [Modifica 4](#)).

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 2.2b – scala 1:5.000 e tavola 3.1.2 – scala 1:2.000).



Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

MODIFICHE NORMATIVE

Si stralcia la scheda normativa n.59, D.U. 1.5 – area 4001.

Modifica 3: Traslazione di Area a servizi in Borgo Salsasio

➤ Localizzazione

Borgo Salsasio è una frazione del Comune di Carmagnola posta a Nord del concentrico, tra le SSPP 20 e 393, in continuità con l'abitato principale. Le aree interessate dall'operazione di traslazione si situano poco discoste tra loro e dalla SP 20, denominata Via Torino in ambito urbano.



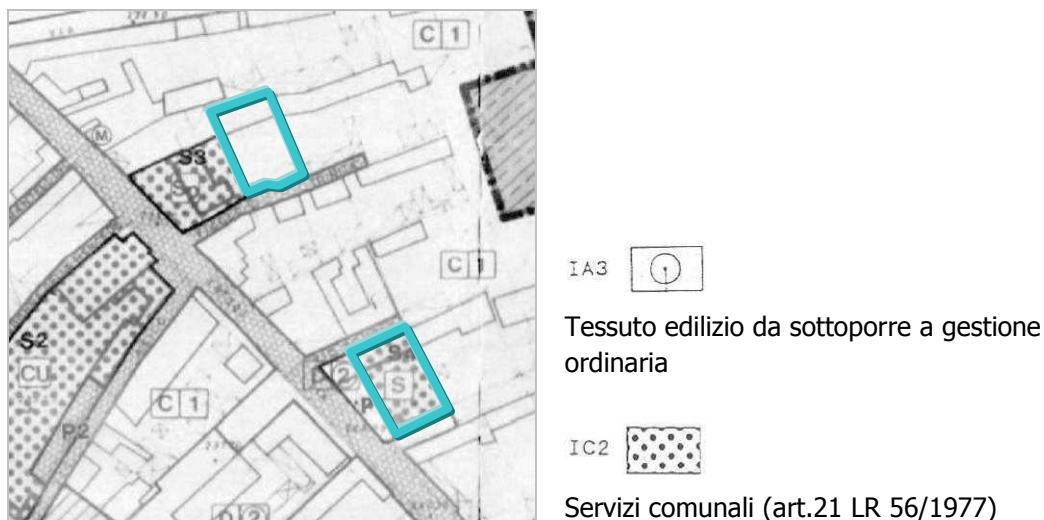
Si presentano entrambe come lotti delimitati da una manica edilizia sul lato Nord e occupati dalle relative pertinenze (cortili, spazi verdi, bassi fabbricati) per il resto della superficie, pienamente inseriti nel tessuto edificato della borgata e accessibili una (la scuola materna paritaria "F.lli Vergnano") da Vicolo Trinità e l'altra (il centro socio-terapeutico ex "Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza") direttamente da Via Torino, attraverso uno slargo stradale adibito a parcheggio.



Vedute delle aree (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

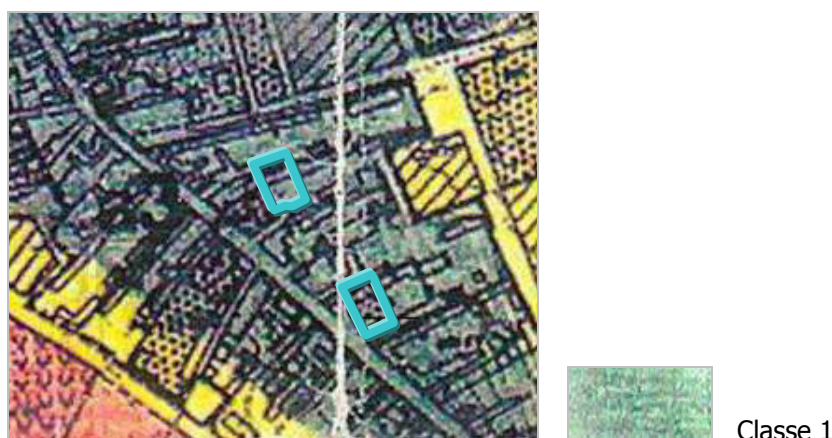
L'area S4 misura 800 mq circa ed è destinata a "S – Servizi sociali, amministrativi e socio-assistenziali" comunali, mentre il lotto più a Nord, di pari superficie, risulta classificato come "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" (pur ospitando parte della scuola materna della frazione).



Estratto della "Tavola 3.6.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

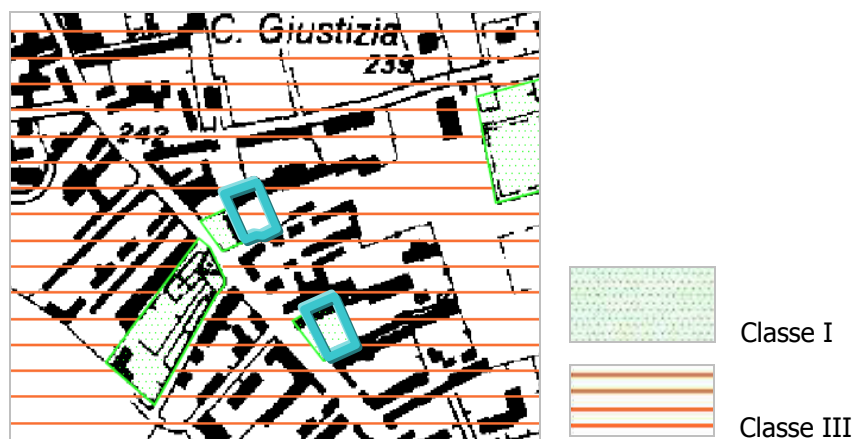
Le due aree sono ricomprese in un ambito territoriale di classe 1.



Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

Il lotto ospitante il centro socio-terapeutico, data la funzione "delicata" svolta al suo interno (assistenza anziani), è classificato in "classe I – Aree particolarmente protette"; l'area retrostante la scuola materna, pur essendo parte integrante della struttura per l'istruzione, assume invece la medesima classificazione attribuita al contesto abitativo circostante ("classe III – Aree di tipo misto").



Estratto della "Tav. 4. Particolare zona centrale" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

➤ Componenti antropiche

Come già anticipato, le aree in esame coincidono con due lotti parzialmente edificati al loro interno e totalmente racchiusi nel tessuto edilizio e urbanistico di Borgo Salsasio, in prossimità di Via Torino.

La zona è capillarmente servita dalle condotte pubbliche di acquedotto e fognatura, evidenziate in figura.



➤ Componenti naturali

Salvo le essenze vegetali di arredo degli spazi pertinenziali sistemati a verde, non si riscontrano elementi naturali in corrispondenza delle due aree.

➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

Si opera la traslazione dell'area a servizi S4, integrando la superficie della già presente area a servizi "S3 – Sp scuola del pre-obbligo" situata in Vicolo Trinità. Al lotto così "liberato" viene invece assegnata la destinazione "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria".

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 2.2b – scala 1:5.000 e tavola 3.6.2 – scala 1:2.000).

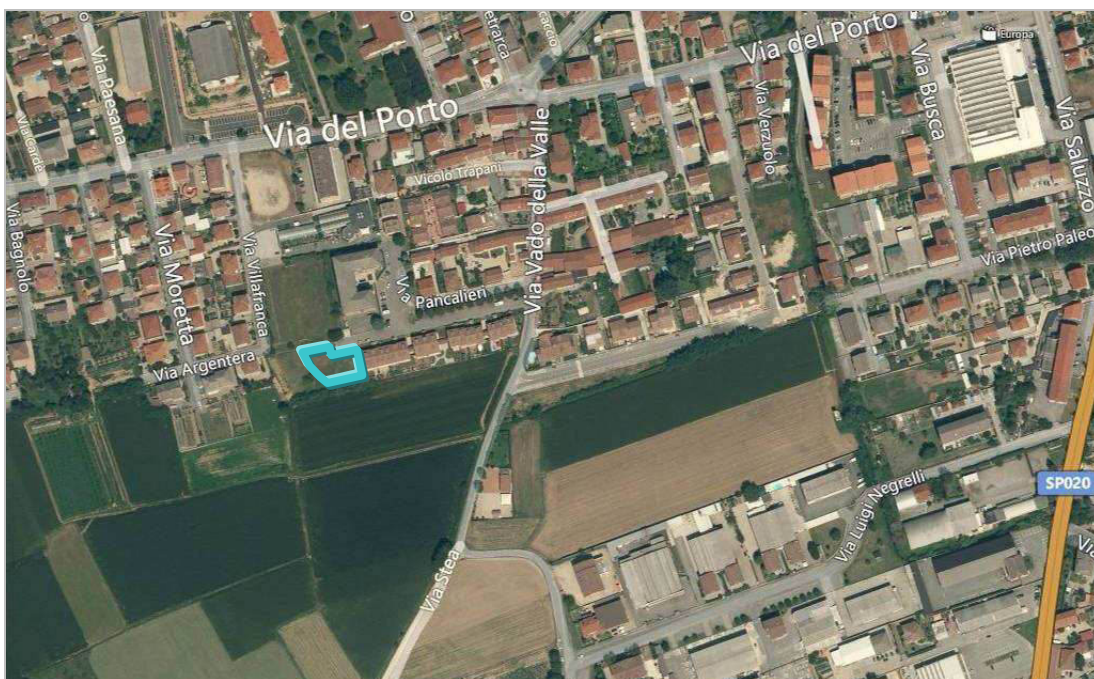


Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

Modifica 4: Nuovo lotto di completamento in Via Pancalieri

➤ Localizzazione

L'area in oggetto si trova al termine del tratto di Via Pancalieri realizzato in anni recenti come dorsale del PEC 42, che ha portato alla costruzione di una serie di edifici plurifamigliari che costituiscono il margine urbano meridionale della porzione di abitato di Carmagnola in esame, tra il centro storico (a Est) e la frazione San Bernardo (a Ovest).



Si tratta di un prato incolto, affiancato su due lati da edifici residenziali e su un lato da un'area sportiva (campo da calcio a servizio del quartiere). Il quarto lato affaccia su un filare di vegetazione spontanea che separa l'ambito urbano dal limitrofo territorio agricolo.

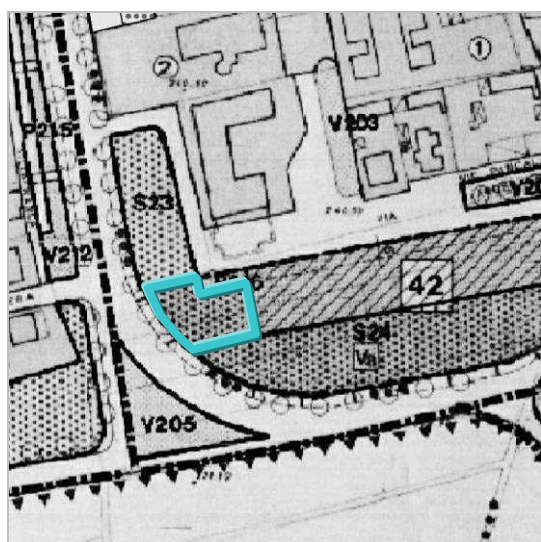




Veduta dell'area (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

L'area oggetto di modifica, che misura 600 mq, fa parte del più ampio ambito S24 classificato dal PRG vigente come "Servizi locali" (Va – verde attrezzato per adulti). L'estratto del Piano sotto riportato evidenzia come la specifica porzione in Variante sia lambita a Ovest dalla previsione viabilistica di collegamento tra Via Caduti di Nassiriya/Via Bricherasio e Via Villafranca, a definitiva demarcazione del confine tra urbanizzato e terreni agricoli sottostanti.



IC1  Servizi locali (art.21 LR 56/1977)

Estratto della "Tavola 3.4.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

Anche in questo caso, il lotto è inserito in un contesto territoriale di 1° classe geologica.

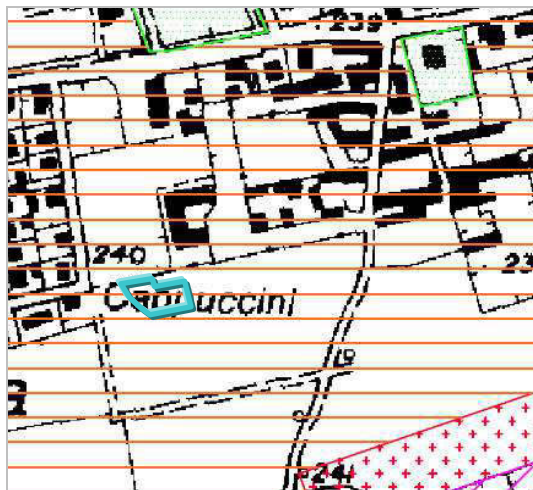


Classe 1

Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

Situandosi in ambito urbano, l'area ricade in 3° classe acustica.



Classe III

Estratto della "Tav. 4. Particolare zona centrale" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

➤ Componenti naturali

La superficie è parte di un prato, chiuso sul lato meridionale da una formazione lineare alberata ma privo di apparati vegetali significativi al suo interno, soprattutto per quanto riguarda la specifica porzione di Variante. Costituendo chiaramente uno spazio di risulta tra i limitrofi lotti edificati o destinati a servizi pubblici e realmente attrezzati e sfruttati in questo senso, non è utilizzata per scopi colturali né fruitivi, anzi giace in stato di abbandono.

➤ Componenti antropiche

L'area è allacciabile alle reti infrastrutturali comunali presenti sulle vie Pancalieri e Vado della Valle, in parte realizzate in sede di attuazione del PEC 42, immediatamente a Est dell'ambito in esame.



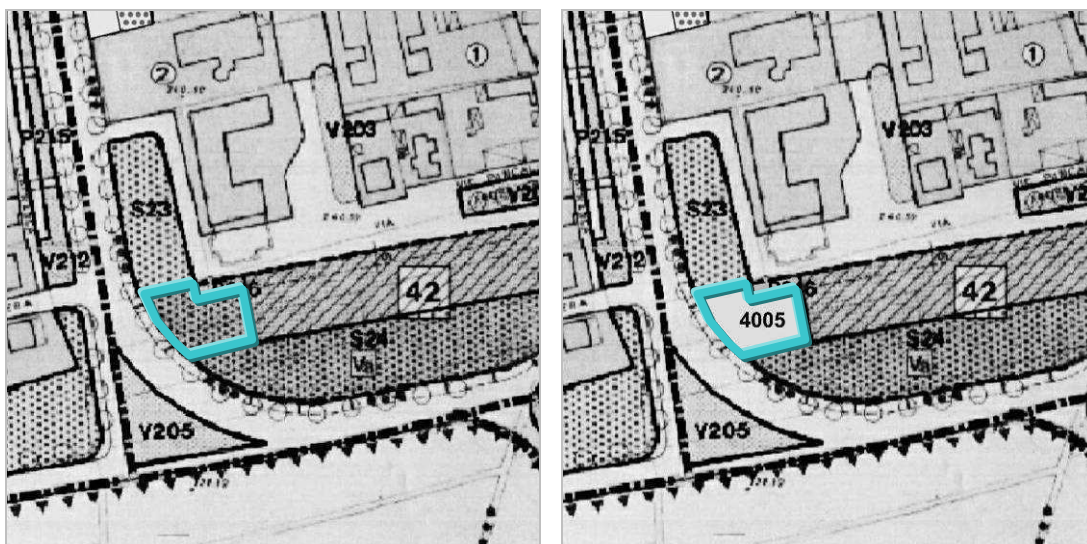
➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

Si riclassifica una porzione dell'area a servizi S24, destinata a Verde Atrezzato, come lotto di completamento residenziale 4005, con l'attribuzione della capacità edificatoria di 586 mc proveniente dallo stralcio dell'area 4001, ridestinata a servizi pubblici (cfr. [Modifica 2](#)). Potrà così essere realizzato un edificio a "chiusura" del bordo urbano in corrispondenza di Via Pancalieri e della nuova previsione viaria di margine riportata sulle cartografie di PRG.



MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 2.2b – scala 1:5.000 e tavola 3.4.2 – scala 1:2.000).



Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

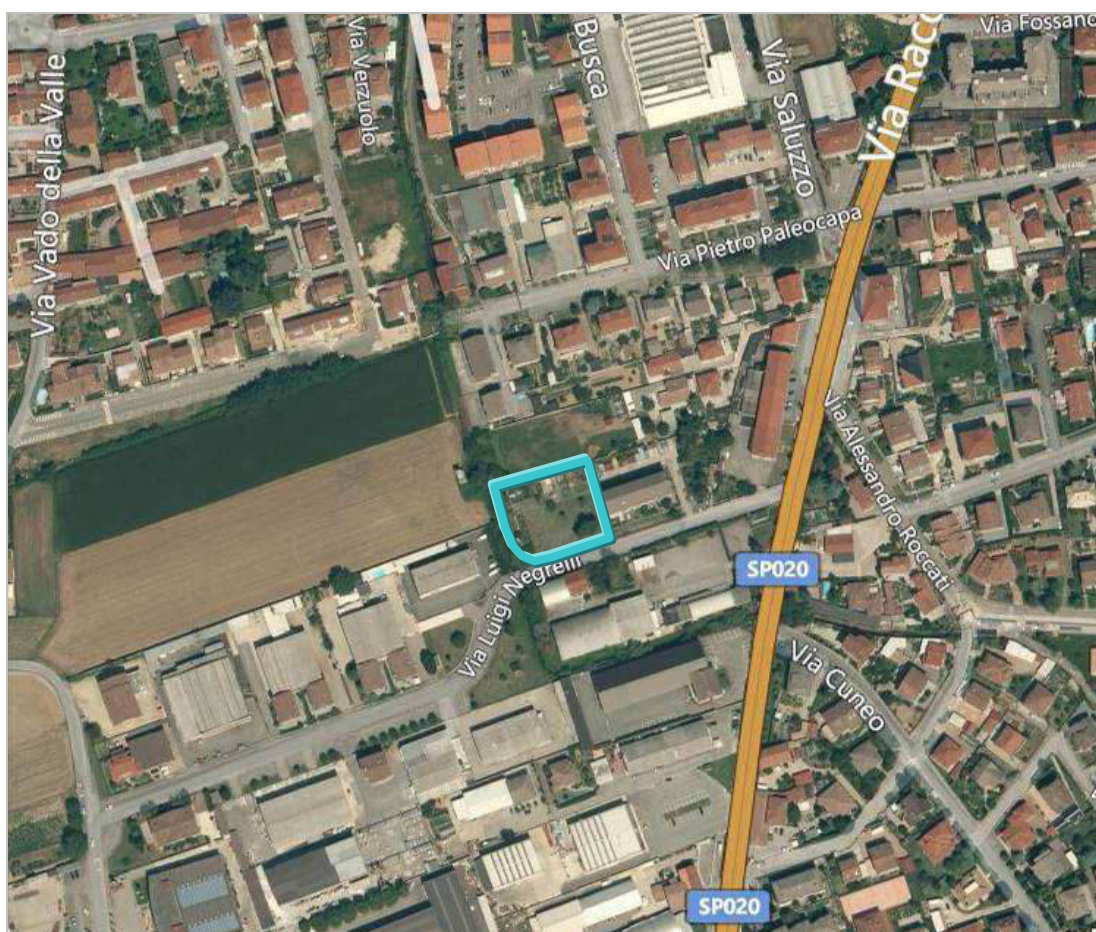
MODIFICHE NORMATIVE

Si introduce la scheda normativa n.59bis, D.U. 1.5 – area 4005 di disciplina dell’attuazione dell’ambito, integrata con specifiche prescrizioni volte a garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell’intervento.

Modifica 5: Nuovo insediamento di edilizia sociale in Via Negrelli

➤ Localizzazione

Via Negrelli è una viabilità che si diparte dalla SP20 – Via Racconigi e rappresenta uno degli assi di sviluppo della zona industriale nata negli ultimi tempi in fregio alla suddetta strada provinciale. Lungo la via comunale si trova il fabbricato di edilizia popolare di cui la Variante dispone il “raddoppio” sull’area pertinenziale libera, oggi adibita a cortile condominiale.






Vedute dell'area e del fabbricato (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

L'area oggetto di Variante, di superficie pari a 3.000 mq circa, assume la medesima destinazione del lotto edificato di cui costituisce pertinenza, vale a dire "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" con la specifica "2 – Aree di edificazione recente a carattere plurifamigliare". L'estratto del Piano sotto riportato evidenzia, immediatamente a Ovest dell'area in esame, una nuova previsione di viabilità, che fungerà da raccordo tra Via Negrelli e Via Paleocapa e da accesso all'area per servizi in progetto (identificata con il puntinato sulla cartografia).



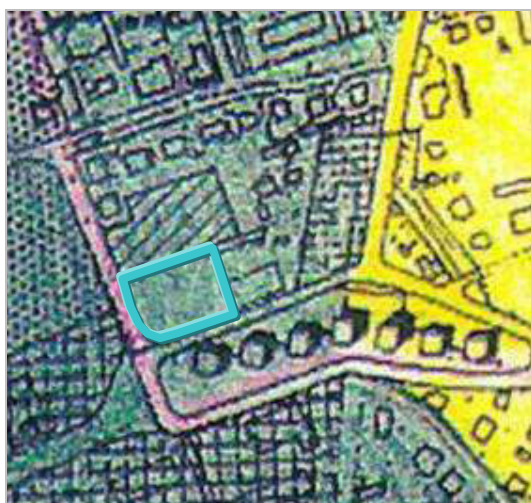
IA3 

Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria

Estratto della "Tavola 3.1.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

L'area rientra in classe 1, come del resto l'intero settore urbano posto a Ovest di Via Racconigi. La linea magenta che lambisce il margine occidentale della superficie in esame rappresenta il corso della Gora di San Giovanni, identificato con la classe 3a (porzioni inedificate e inidonee a nuovi insediamenti).



Classe 1



Classe 3a

Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

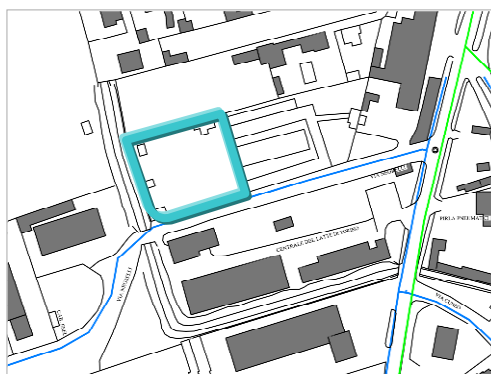
Il lotto è classificato tra le "aree di tipo misto (classe III)", a contatto con ambiti di tipo IV ("Aree di intensa attività umana") e V ("Aree prevalentemente industriali").



Estratto della "Tav. 4. Particolare zona centrale" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

➤ Componenti antropiche

Pur essendo ineditata, l'area è parzialmente pavimentata con manto bituminoso e ospita alcune strutture provvisorie in materiale leggero (prevalentemente lamiera), utilizzate come depositi per attrezzi agricoli a servizio dei piccoli appezzamenti sistemati a orto.



La sua posizione consente un agevole collegamento alle infrastrutture tecnologiche preesistenti nel settore urbano di inserimento.

➤ Componenti naturali

Oltre agli orti, disposti a ridosso dei muri perimetrali della proprietà sui lati Nord e Ovest, si contano qualche albero isolato, di cui solo uno di dimensioni importanti, e la vegetazione ripariale della limitrofa Gora di San Giovanni, che in alcuni punti "invade" gli spazi di pertinenza dell'edificio esistente, a causa della non costante manutenzione.

Non vi è dunque alcun impedimento all'edificazione dell'area, tanto più che l'intervento di Variante è finalizzato a migliorare l'aspetto e la funzionalità attuali dell'intero ambito di edilizia sociale.

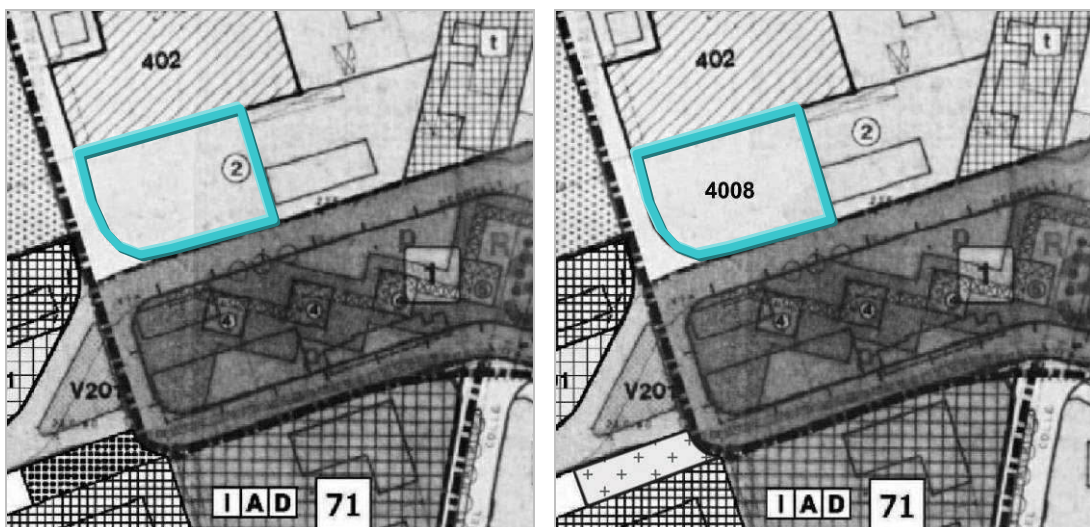
➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

All'interno dell'ambito classificato come "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria – Aree di edificazione recente a carattere plurifamigliare", si individua una nuova area avente denominazione 4008, cui vengono attribuiti una capacità edificatoria pari a 6.053 mc e il vincolo di destinazione a edilizia residenziale pubblica. Potrà così essere realizzato un fabbricato analogo a quello esistente sul lotto adiacente, sfruttando l'occasione per una generale qualificazione dell'intero complesso abitativo pubblico, soprattutto in termini di decoro e fruibilità degli spazi esterni comuni.



MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 2.2b – scala 1:5.000 e tavola 3.1.2 – scala 1:2.000).



Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

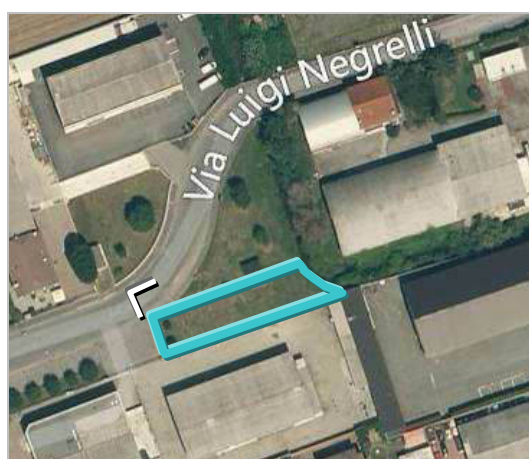
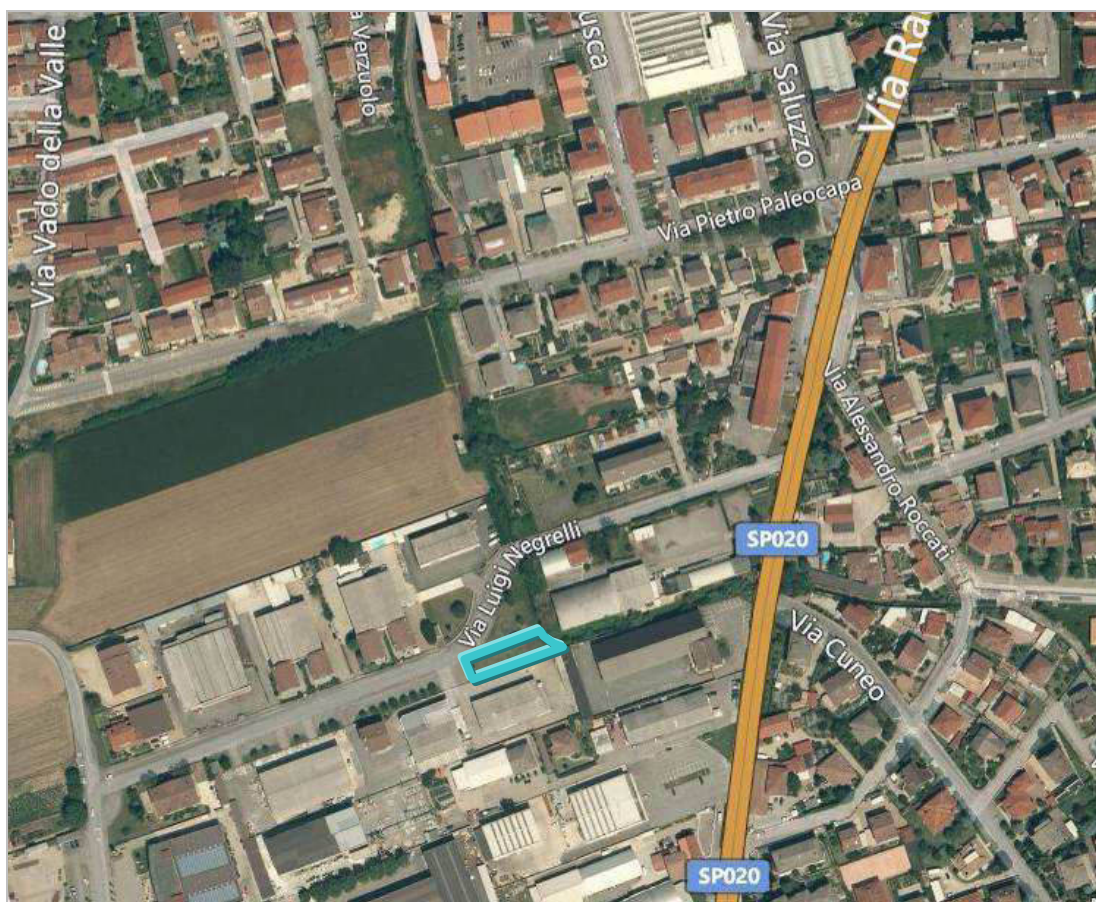
MODIFICHE NORMATIVE

Si introduce la scheda normativa n.32, D.U. 1.3 – area 4008 di disciplina dell’attuazione dell’ambito, integrata con specifiche prescrizioni volte a garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell’intervento e il miglioramento qualitativo complessivo del comparto di edilizia popolare.

Modifica 6: Area pertinenziale ad attività economica in Via Negrelli

➤ Localizzazione

In fregio a Via Negrelli, poco discosto dall'area di cui alla precedente **Modifica 5**, è ubicato un terreno pubblico di forma triangolare sistemato a prato. La Variante interviene sulla porzione di quest'area posta a contatto con i capannoni sede di attività produttive.

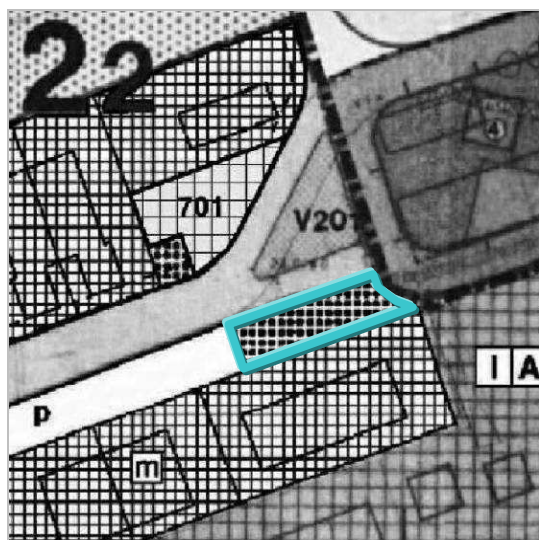




Veduta dell'area (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

La superficie, che misura 500 mq circa, è destinata dal PRG vigente a servizi e costituisce il tratto terminale di una fascia di parcheggi pubblici posta a lato di Via Negrelli.



IC1 Servizi locali (art.21 LR 56/1977)

Estratto della "Tavola 3.1.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

L'area ricade in classe 1 di pericolosità geomorfologica. Come per la **Modifica 5**, si fa rilevare il tracciato della Gora di San Giovanni (classe 3a), che costeggia il bordo orientale del lotto.



Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfológica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

Il lotto si posiziona all'interno di un ambito caratterizzato dalla funzione produttiva, pertanto è ricompreso in "classe V – Aree prevalentemente industriali".



Estratto della "Tav. 4. Particolare zona centrale" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

➤ Componenti naturali

Il terreno oggetto di riclassificazione urbanistica è una porzione di prato che ospita solamente un paio di piccoli arbusti e si pone appena al di fuori della recinzione di un'attività produttiva. Oltre il confine orientale scorre la Gora di San Giovanni, il cui letto è comunque incassato rispetto al piano campagna.

➤ Componenti antropiche

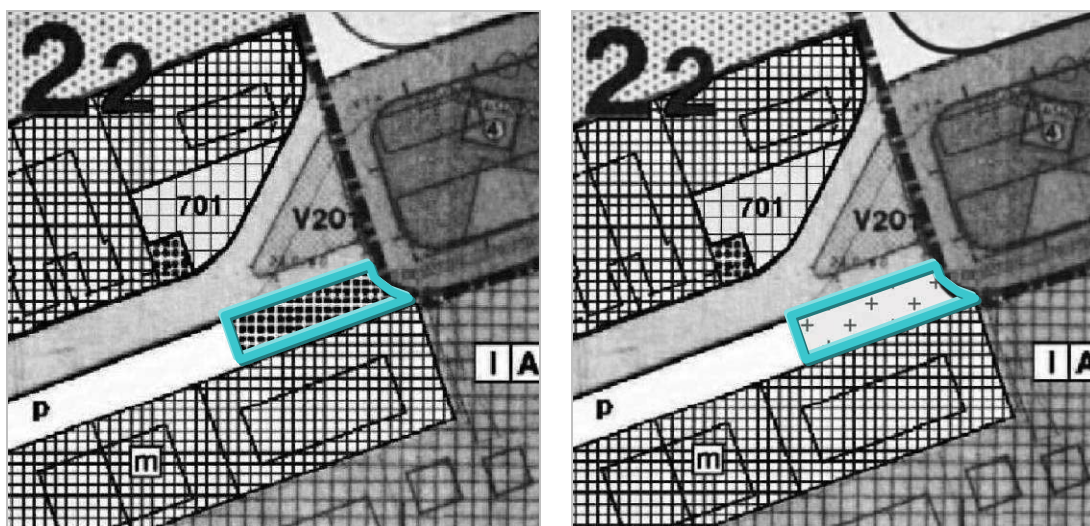
Si tratta chiaramente di un ambito di risulta, pizzicato tra la viabilità e una serie di edifici produttivi, che non riveste alcuna utilità pubblica, anzi richiede oneri manutentivi "a perdere".

➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

Si provvede a riclassificare l'area a servizi secondo la destinazione d'uso "aree pertinenziali a insediamenti produttivi e terziari", modificando di conseguenza la cartografia di PRGC.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 3.1.2 – scala 1:2.000. La modifica non viene riportata sulla tavola 2.2b – scala 1:5.000, in quanto non sarebbe rilevabile).

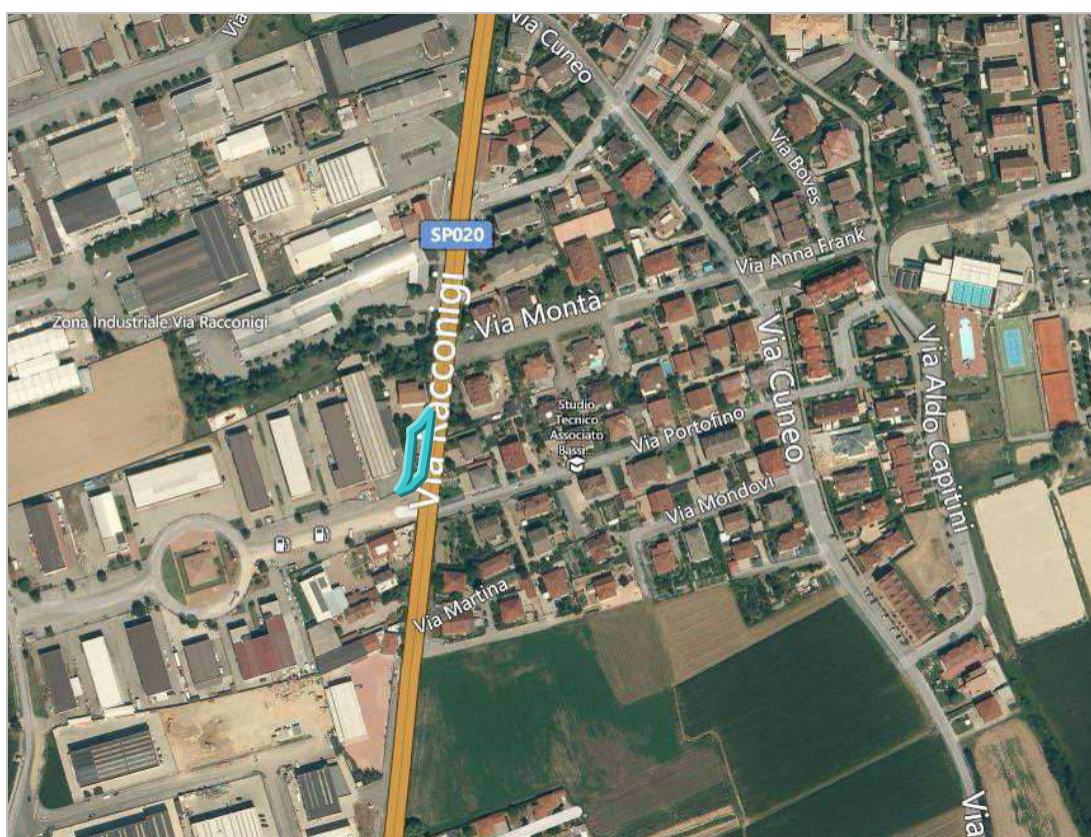


Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

Modifica 7: Area pertinenziale ad attività economica in Via Racconigi

➤ Localizzazione

All'intersezione tra Via Racconigi e Via Luda di Cortemiglia (uno degli assi di sviluppo della zona industriale di recente impianto) si trova una superficie un tempo utilizzata da ANAS e ora dismessa. La porzione a lato strada è asfaltata, quella interna alla recinzione del vicino fabbricato produttivo è sistemata a prato.





Veduta dell'area (da Google Maps – Street View).

➤ Destinazione urbanistica attuale

L'intera area è classificata come sedime stradale pertinente Via Raccognigi.



Estratto della "Tavola 3.3.2 – Sviluppo del progetto" del PRGC della Città di Carmagnola.

➤ Pericolosità geomorfologica

L'ambito rientra in classe 1. (Sulla tavola non viene riportato l'esatto perimetro dell'area come altrove indicato a causa del leggero disallineamento tra i fogli che compongono l'elaborato finale, che compare proprio in corrispondenza della superficie in esame).

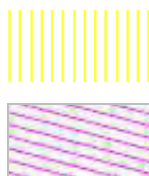


Classe 1

Estratto della "Tav. 2b" della Carta della Pericolosità Geomorfologica del Comune di Carmagnola.

➤ Classificazione acustica

L'ambito è ricompreso tra le "aree prevalentemente industriali" (classe V), separate dal settore urbano a prevalente funzione residenziale (classe II) da Via Racconigi.



Classe II

Classe V

Estratto della "Tav. 3" del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Carmagnola.

➤ Componenti antropiche

Il piazzale latitante Via Racconigi costituisce una semplice rientranza della strada ed è pavimentato, in quanto utilizzato dall'ANAS come deposito

materiale e mezzi fino a tempi recenti. La porzione interna alla recinzione è in parte asfaltata e in parte sistemata a verde di pertinenza degli edifici produttivi.

➤ Componenti naturali

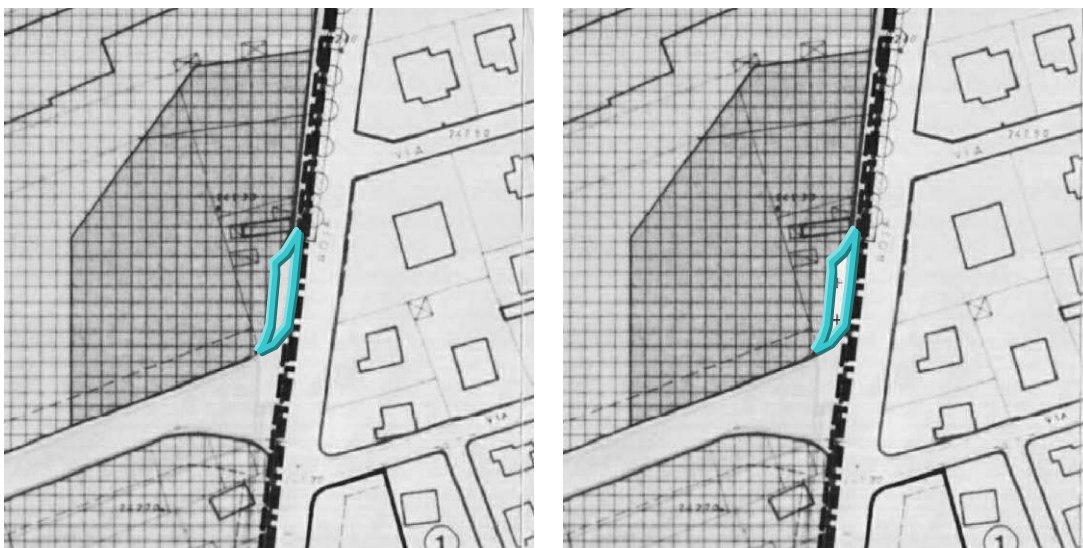
Il suddetto verde pertinenziale consiste in una piccola aiuola priva di elementi vegetali di rilevanza.

➤ Elementi di progetto e contenuti specifici della Variante

Si provvede a riclassificare l'area a viabilità secondo la destinazione d'uso "aree pertinenziali a insediamenti produttivi e terziari", modificando di conseguenza la cartografia di PRGC.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

(tavola 3.3.2 – scala 1:2.000. La modifica non viene riportata sulla tavola 2.2b – scala 1:5.000, in quanto non sarebbe rilevabile).



Confronto tra PRG vigente e come modificato dalla Variante.

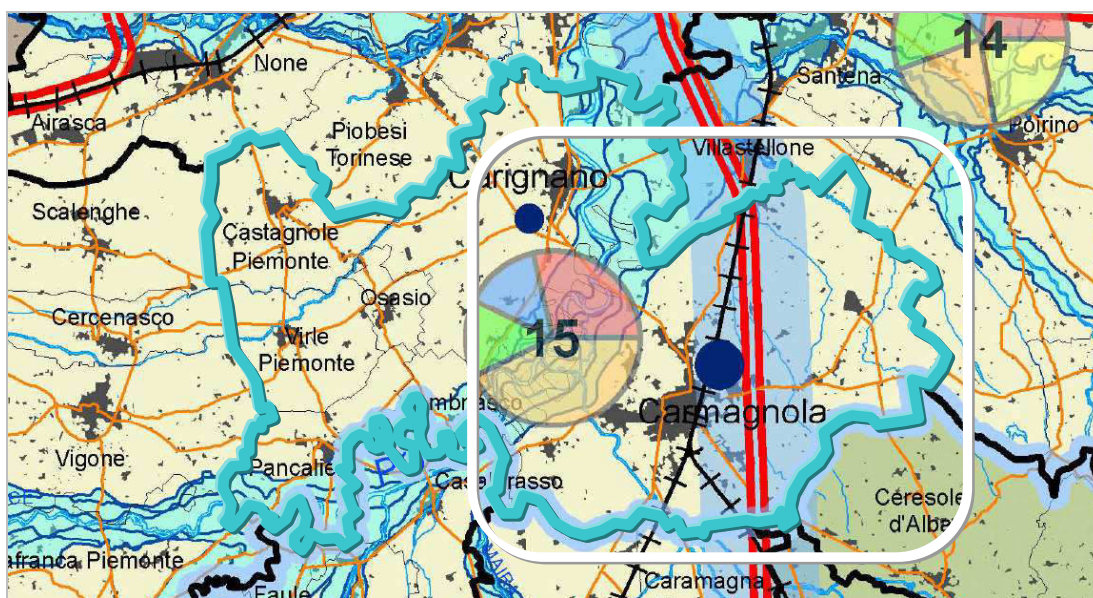
● 4.

COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il presente capitolo è volto a dimostrare la coerenza esterna verticale della Variante Parziale n.54 al PRG della Città di Carmagnola; si verifica dunque la compatibilità dei contenuti specifici con obiettivi e indirizzi strategici derivanti dalle strumentazioni territoriali sovraordinate di livello regionale (PTR e PPR) e provinciale (PTC²).

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il PTR (approvato con DCR n.122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi; Carmagnola è compreso nell'omonimo AIT 15.



Estratto della "Tavola di progetto" del PTR.

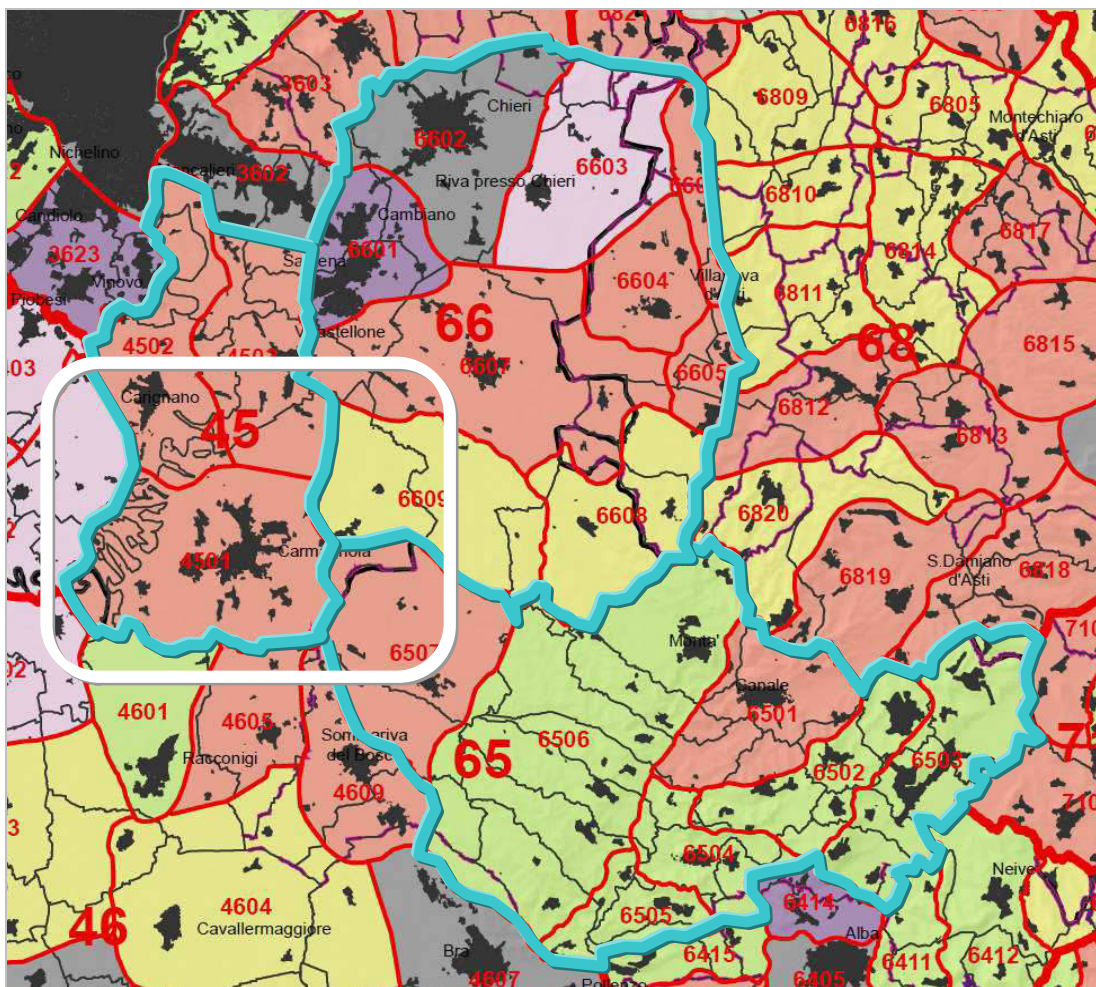
Per livello territoriale e superfici interessate, i contenuti della Variante non sono direttamente confrontabili con gli obiettivi strategici di scala sovra-locale stabiliti dal Piano Regionale per l'Ambito 15. Cionondimeno, è possibile esprimere le seguenti riflessioni generali:

- le modifiche che comportano la perimetrazione di aree a servizi pubblici (nn.1, 2 e 3) contribuiscono alla riqualificazione dell'ambiente urbano, in quanto ridistribuiscono spazi pubblici e quote di verde in maniera più funzionale all'interno dei tessuti edificati (escludendo consumo di suolo libero a scopi insediativi), così da incrementarne la fruibilità e raggiungere una elevata dotazione qualitativa e quantitativa dei servizi (artt.18 e 45 delle Norme di Attuazione del PTR);
- le modifiche che comportano la definizione di nuove aree edificabili a seguito della ricollocazione di quote di capacità edificatoria stralciate da altre aree, senza alcun carico insediativo aggiuntivo rispetto al PRG vigente (nn.4 e 5), interessano lotti strettamente marginali o interstiziali al tessuto insediativo esistente, serviti dalle principali infrastrutture di rete e localizzati su superfici già oggetto di previsione urbanizzativa da parte del PRG. Gli interventi prefigurati dalla Variante sono quindi coerenti con i principi di riordino, completamento, densificazione e qualificazione ambientale dell'edificato di cui all'art.20 delle Nda del PTR, in particolare con i disposti del comma 6, che ribadisce che gli strumenti di pianificazione devono definire azioni volte a *"promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana"*, garantendo al contempo *"la qualità architettonica degli interventi interni all'edificato e nelle aree di espansione, anche con la predisposizione di adeguati apparati normativi"*. Con riferimento a quest'ultima direttiva, la Variante integra le schede normative relative alle due aree di intervento con specifiche prescrizioni di sostenibilità ambientale. Inoltre, con specifico riguardo alla modifica n.4, la posizione marginale dell'ambito suggerisce di valutarne la coerenza anche con i disposti dell'art.27 del PTR, che regola le aree rurali periurbane, ambiti territoriali che, *"per la compenetrazione di attività e per la pluralità di interessi incidenti, non sono in grado di esprimere una vocazione d'uso definita e stabile"*; pur evidenziando un prioritario utilizzo agricolo di tali aree, il

comma d) del succitato articolo ammette il loro uso a fini insediativi, secondo modalità utili a configurare *“un confine netto, anche sotto il profilo visivo, tra l’edificato continuo e le altre parti del territorio”*;

- le modifiche che comportano l’individuazione di aree pertinentziali ad attività produttive (nn.6 e 7), in linea con l’art.21 delle NdA del PTR, sono funzionali ad attrezzare e valorizzare gli insediamenti esistenti, garantendo la qualità degli spazi aperti; a questo proposito, la norma di PRG relative alle *“Aree pertinentziali ad insediamenti produttivi e terziari”* (art.7.8.7) già contiene disposizioni circa la sistemazione degli spazi non pavimentati con alberi e arbusti e la messa in opera di schermature vegetali lungo i confini di proprietà.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)



Estratto della "Tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

Il PPR (adottato con DGR n.53-11975 del 4/08/2009) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP); Carmagnola ricade in tre differenti AP: 45 "Po e Carmagnolese", 65 "Roero" e 66 "Chierese e Altopiano di Poirino".

Nonostante la ridotta portata territoriale e le esigue superfici interessate dalla Variante n.54, è possibile esprimere le seguenti riflessioni generali:

- le modifiche che comportano la perimetrazione di aree a servizi pubblici (nn.1, 2 e 3) concorrono a concretizzare le linee d'azione dettate dal PPR per i tre Ambiti, in particolare quelle volte al riordino del tessuto costruito tra i nuclei di Carmagnola e San Bernardo e alla generale riqualificazione edilizia e urbanistica delle aree a maggiore sviluppo residenziale. A livello cartografico, la sola indicazione specifica deriva dalla Tavola P4.5 "Componenti paesaggistiche", che classifica le aree nn.1 e 2 come appartenenti ai "Tessuti urbani esterni ai centri storici – m.i.3" che caratterizzano la porzione meridionale e le propaggini occidentali del capoluogo e la n.3 come appartenente alle "Aree urbane consolidate dei centri minori – m.i.2" che caratterizzano l'asse centrale dell'insediamento di Borgo Salsasio. L'apparato normativo di riferimento (art.35) specifica che in tali ambiti sono prioritari interventi di "qualificazione dello spazio pubblico" e di potenziamento "degli spazi a verde" e "della rete degli spazi pubblici [...], anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi e la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana". La realizzazione della scuola e di parchi pubblici attrezzati costituisce piena attuazione di tali azioni prioritarie;
- le modifiche che comportano la definizione di nuove aree edificabili a seguito della ricollocazione di quote di capacità edificatoria stralciate da altre aree, senza quindi alcun incremento insediativo rispetto al PRG vigente (nn.4 e 5), ben si accordano alle strategie di valorizzazione degli assetti insediativi di Carmagnola, di consolidamento dei margini Sud verso la campagna, di riordino dei tessuti edificati tra il

capoluogo e San Bernardo e di densificazione generale del costruito. A livello cartografico, le due aree sono parte dei "Tessuti urbani esterni ai centri storici – m.i.3" individuati a Ovest dell'abitato principale; l'art.35 delle Nda specifica come tali ambiti siano da considerarsi "aree urbane consolidate", all'interno delle quali è legittimo operare con riferimento agli obiettivi di densificazione e completamento dei tessuti insediativi, indicati dallo stesso Piano Paesaggistico quali orientamenti prioritari ai fini del contenimento del consumo di suolo libero. Il ruolo di evidenti tasselli di completamento risulta inoltre coerente con le finalità di "*caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi [...] e agli sviluppi urbanizzativi*" enunciate dal medesimo articolo;

- le modifiche che comportano l'individuazione di aree pertinenziali ad attività produttive (nn.6 e 7) sostengono la riconversione di ambiti non più utilizzati per le funzioni attribuite loro dal PRG, attivando così strategie di risparmio di suolo per scopi urbani a scala locale, nonché la promozione di interventi di riqualificazione urbanistica nei settori urbani maggiormente soggetti allo sviluppo insediativo industriale. A livello cartografico, i lotti in esame sono riconosciuti quali tasselli di un ambito a destinazione produttiva consolidata ("Insediamenti specialistici organizzati – m.i.5"). Modifiche come quelle introdotte dalla Variante n.54 risultano funzionali al "*ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere*" e alla "*integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi*", in accordo con quanto specificato all'art.37 delle Nda.

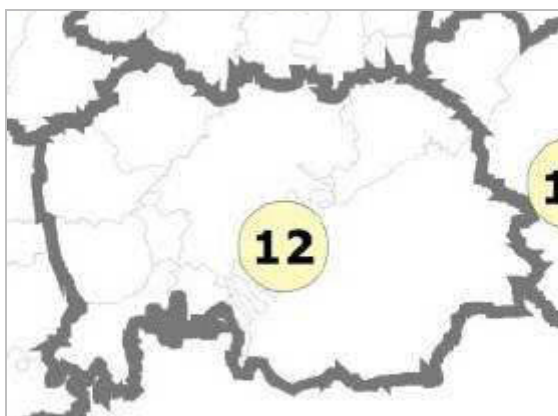


- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

Estratto della "Tavola P4.5 – Componenti paesaggistiche" del PPR.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC²)

Il PTC² (approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono un'articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale. Carmagnola figura nell'AAS 12 "Carmagnolese".



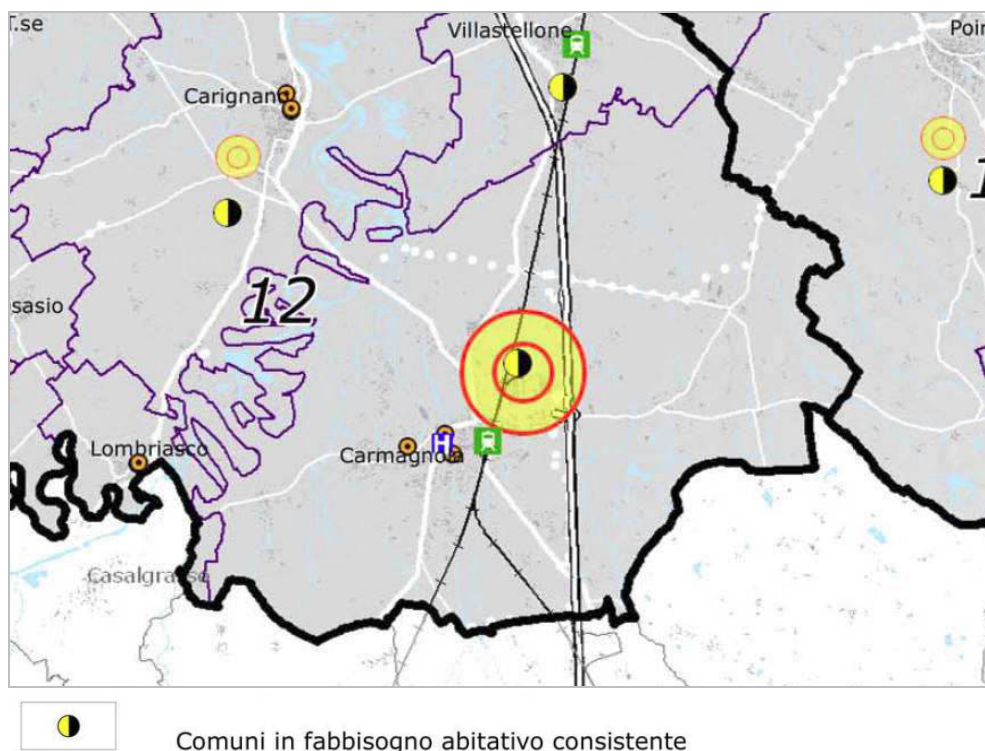
Estratto della "Relazione illustrativa" del PTC² (Fig. 29, pag. 65).

Con riferimento allo strumento provinciale, è possibile esprimere le seguenti riflessioni in merito alle tre categorie di modifiche individuate ai fini delle presenti analisi di coerenza:

- le modifiche che comportano la perimetrazione di aree a servizi pubblici (nn.1, 2 e 3) soddisfano gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di miglioramento della qualità della vita posti alla base del PTC². In particolare, favoriscono la riqualificazione e il riordino del tessuto urbano esistente e rafforzano la struttura urbana con la necessaria dotazione di standard urbanistici per servizi pubblici e verde, in accordo con l'art.15 delle NdA;
- le modifiche che comportano la definizione di nuove aree edificabili a seguito della ricollocazione di quote di capacità edificatoria stralciate da altre aree, senza quindi alcun incremento insediativo rispetto al PRG vigente (nn.4 e 5), sono allineate con le prescrizioni di contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato di cui al suddetto art.15, che precisa che i Piani locali, al fine di ridurre i fenomeni di sprawling e di ampliamento disorganico dei tessuti insediativi, *“perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero”*, disciplinando contestualmente *“gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione”*. A tale proposito, le schede normative che regolamentano l'attuazione delle due nuove aree contengono specifici indirizzi per la sostenibilità ambientale e paesaggistica delle operazioni, secondo i disposti dell'art.13 del Piano provinciale.

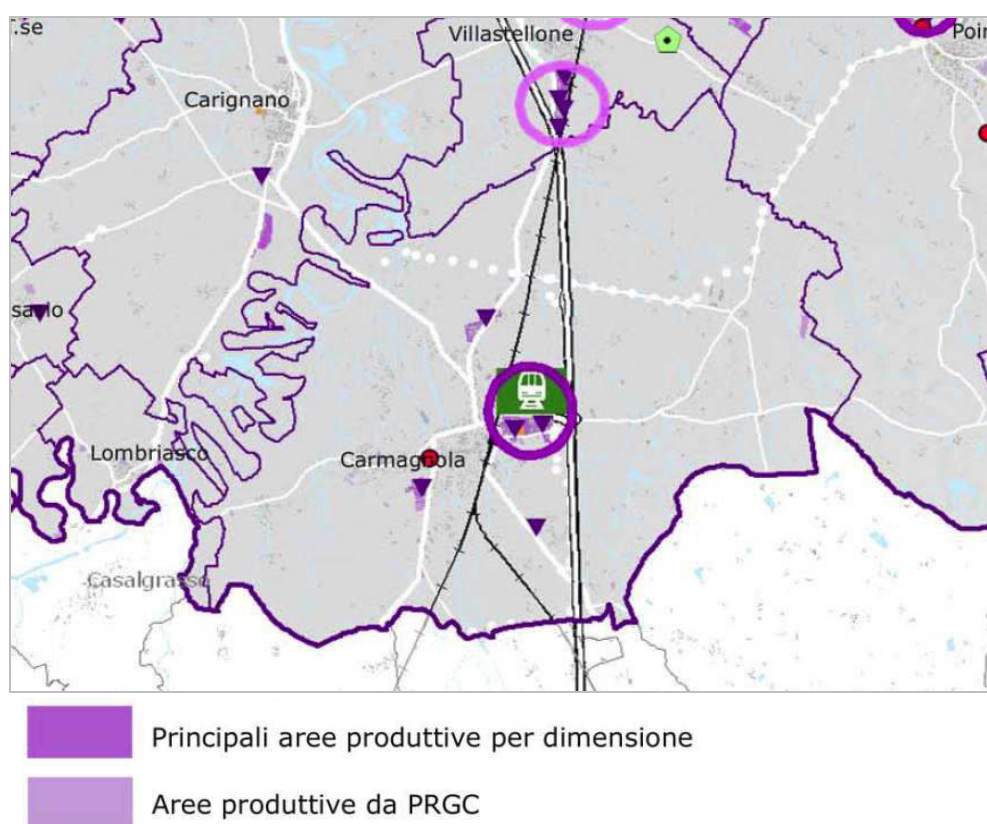
Il PTC² riconosce Carmagnola tra i Comuni in fabbisogno abitativo consistente e con fabbisogno di edilizia sociale. L'art.21 (“Fabbisogno residenziale”) specifica che gli strumenti urbanistici generali e le

loro Varianti "escludono nuove edificazioni, che non siano costituite da interventi di completamento idonei a compattare e riqualificare l'assetto urbanistico esistente, nelle aree edificate a sviluppo lineare e nelle aree in cui l'edificazione e l'urbanizzazione risultano sfrangiate o connotate da frammistione tipologica o funzionale", sottolineando come questi interventi debbano essere "essenzialmente rivolti al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e della domanda aggiuntiva locale". In merito ai criteri di determinazione degli incrementi di capacità insediativa ammessi dall'articolo citato, si ribadisce come la modifica introdotta non implica alcun aumento degli abitanti insediabili o delle cubature residenziali previste dal PRG, essendo riconducibili a semplici trasferimenti di capacità edificatoria già computate dallo strumento urbanistico vigente. Rispetto ai criteri dimensionali di cui all'art.23 ("Fabbisogno di edilizia sociale"), occorre infine ribadire che le volumetrie oggetto della modifica provengono dalla ricollocazione di residui di cubatura non utilizzata.



Estratto della "Tavola 2.1. Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale" del PTC².

- le modifiche che comportano l'individuazione di aree pertinenti ad attività produttive (nn.6 e 7) interessano piccoli lotti ricadenti in un ambito a destinazione produttiva consolidata riconosciuto anche dal PTC². Trattandosi di aree interstiziali e strettamente aderenti ad attività esistenti, disciplinate a livello di PRG per quanto riguarda la loro inedificabilità e il loro inserimento ambientale, le previsioni di Variante sono in linea con i contenuti dell'art.24 delle NdA del PTC², che dispone la riorganizzazione degli spazi esistenti finalizzata alla riduzione del generale consumo di suolo a fini produttivi.



Estratto della "Tavola 2.2. Sistema insediativo: attività economico-produttive" del PTC².

Con DCR n.23-4501 del 12/10/2010 è stata approvata la Variante al PTCP (ora decaduto) denominata "Seveso", per l'adeguamento ai disposti del DM 9/05/2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Per quanto concerne le attività produttive con sede nel Comune di Carmagnola, nessuna di esse compare nell'elaborato A2 "Stabilimenti soggetti

agli obblighi di cui agli artt.6 o 8 del D.Lgs 334/1999 e s.m.i. alla data di adozione della Variante. Aree di osservazione ed elementi vulnerabili del sistema delle acque superficiali e sotterranee”, né nei relativi aggiornamenti a opera della Direzione Ambiente della Regione Piemonte; parimenti, nessuno dei Comuni contermini ospita a oggi stabilimenti RIR (cfr. cap.2).

Ne consegue che i contenuti della Variante Seveso non riguardano il Comune in esame.

● 5.

ELEMENTI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (D.Lgs 152/2006 – Parte Seconda – Allegato I)

L'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. individua puntualmente i criteri per stabilire se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente e fornisce un elenco di informazioni da inserire nel documento di *screening*.

Di seguito si esaminano i vari aspetti delle modifiche illustrate in questa sede, verificando a ogni punto come le loro caratteristiche concorrano a definire escludibile dal procedimento di VAS la Variante Parziale n.54 al PRG della Città di Carmagnola.

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA

● Ruolo delle previsioni in quanto quadro di riferimento per altri progetti

Molte delle modifiche introdotte dalla Variante in esame sono strettamente interdipendenti, in particolare quelle che si reggono su meccanismi di trasferimento di capacità edificatoria finalizzati a individuare aree da destinare all'edificazione residenziale o a spazi pubblici maggiormente appropriate (per dimensione e localizzazione) di quelle previste allo stato attuale dal PRG. Inoltre, le modifiche nn.1 e 2 sono funzionali alla realizzazione di luoghi centrali e di incontro e svago (scuola, aree verdi), con potenziali ricadute positive su tutta la collettività carmagnolese.

● Influenza delle previsioni su altri piani o programmi

La Variante ha come obiettivo di base la razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio immobiliare della città, perseguita attraverso modifiche alla classificazione urbanistica e alla disciplina attuativa di alcune aree di proprietà comunale. I contenuti assumono perciò portata locale e si escludono ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.

○ **Pertinenza delle previsioni in relazione alle esigenze di sviluppo sostenibile**

Tutte le modifiche sono strumentali al contenimento del consumo a scopi insediativi di terreni agricoli o liberi, alla rifunzionalizzazione e riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti e al miglioramento generale della qualità della vita dei cittadini, finalità prefigurate dai principali strumenti normativi di gestione del territorio a tutte le scale. Nello specifico, la redistribuzione di aree per servizi ed edificabili secondo logiche più funzionali consente di densificare il "già costruito", definire chiari margini urbani e completare la dotazione di spazi pubblici, evitando erosioni al di fuori del territorio urbanizzato.

L'apparato normativo comunale, già caratterizzato da un'attenta disciplina ambientale delle varie aree urbanistiche, viene ulteriormente implementato per quanto riguarda la specifica attuazione delle nuove aree residenziali, in maniera da attribuire valore aggiunto al settore urbano di inserimento.

○ **Principali problemi ambientali pertinenti alle previsioni**

Le aree interessate dalla Variante si situano in contesti urbanizzati e infrastrutturati e non comportano aumenti di carico antropico non previsti dal vigente PRG; la portata delle modifiche nel complesso è tale da non determinare variazioni significative di traffico, emissioni inquinanti e acustiche, pressioni sulle reti tecnologiche preesistenti. In ogni caso, soprattutto a corredo delle nuove edificazioni, sarà prescritta l'applicazione di tutte le necessarie misure di compatibilità e sostenibilità ambientale (ridotta impermeabilizzazione del suolo, efficienze energetica e idrica, ecc.).

○ **Rilevanza delle previsioni in relazione alla normativa ambientale comunitaria**

Come si è dimostrato al precedente cap.4, le modifiche al PRG di Carmagnola introdotte con la Variante n.54 non contrastano con indirizzi, direttive e prescrizioni delle strumentazioni regionali e provinciali in materia territoriale e ambientale-paesaggistica, le quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.

CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

● Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti indotti dalle previsioni

La tabella sotto riportata esamina le tre tipologie di modifiche della Variante n.54 sulla base dei possibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle rispettive previsioni. I numeri nelle caselle indicano le modifiche maggiormente responsabili dell'impatto segnalato.

Tipologie di modifiche*	Effetti ambientali								
	Consumo generale di suolo non urbanizzato	Aumento della impermeabilizzazione dei terreni interessati	Interazione con le componenti paesaggistiche e ambientali	Ricadute sulla qualità urbana	Pressione sulle reti idriche e fognarie	Pressione sulla rete energetica	Inquinamento luminoso	Inquinamento acustico	Inquinamento atmosferico
1									
2									
3		6							

*

- 1: Perimetrazione di aree a servizi pubblici (modifiche nn.1, 2 e 3)
- 2: Definizione di nuove aree edificabili senza incremento insediativo (modifiche nn.4 e 5)
- 3: Individuazione di aree pertinenziali ad attività produttive (modifiche nn.6 e 7)

	L'effetto ambientale non si verifica
	L'effetto ambientale è migliorativo delle condizioni attuali
	L'effetto ambientale è mitigabile mediante prescrizioni normative (cfr. cap.6) oppure è di entità trascurabile rispetto al contesto comunale

● Carattere cumulativo degli effetti

Dalla lettura della matrice emerge che l'applicazione della Variante non è in alcun modo suscettibile di modificare in negativo l'assetto ambientale comunale, anzi configura netti miglioramenti soprattutto a livello della qualità urbana, grazie anche alle misure di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico, particolarmente importanti nel caso della confrontanza con terreni agricoli che si verifica in sede di modifica n.4. La previsione del nuovo ambito di edilizia pubblica in Via Negrelli (modifica n.5) assume un peso

determinante per la generale riqualificazione di una zona a destinazione abitativa posta a confine con attività produttive, attualmente poco connotata dal punto di vista del decoro urbano e della funzionalità degli spazi.

La riclassificazione di un'area a servizi, ora sistemata a prato, in pertinenza di attività produttive (modifica n.6) non comporta necessariamente la perdita di suolo permeabile, in quanto il suo utilizzo e aspetto futuro dipende dalle esigenze dell'azienda. Anche se l'area dovesse poi essere pavimentata a vario titolo, le relative norme di PRG contribuiranno a contenere l'impatto sul suolo.

● Natura transfrontaliera degli effetti

La Città di Carmagnola è situata in posizione relativamente baricentrica all'interno della Regione Piemonte e le modifiche introdotte al PRG hanno portata esclusivamente locale; è pertanto da escludere la possibilità di ricadute ambientali della Variante a livello transnazionale.

● Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Non essendo previsto l'inserimento di funzioni pericolose o l'intervento su ambiti intrinsecamente vulnerabili (vedi oltre), l'attuazione della Variante non determina rischi di nessun genere a carico della popolazione carmagnolese e dell'ambiente.

● Area geografica e popolazione potenzialmente interessate dagli effetti

Date la natura, l'entità (è interessato circa lo 0,02% del territorio comunale) e la localizzazione (in zone edificate e urbanizzate) delle modifiche, le ricadute a breve termine della Variante sono limitate agli ambiti sede diretta degli interventi e ai lotti immediatamente confinanti, che potranno risentire delle operazioni temporanee di cantiere. Una volta attuate tutte le previsioni, i benefici saranno avvertibili a più ampio raggio, con specifico riferimento alla realizzazione della scuola e del parco in Via Quintino Sella (modifica n.1) e dell'area verde in Via Bricherasio (modifica n.2).

● Valore e vulnerabilità delle aree interessate dalle previsioni

Come è stato ampiamente dimostrato nelle singole schede illustrative di cui al cap.3, le previsioni insistono su aree edificate, parzialmente compromesse o comunque inserite in posizione interstiziale ai tessuti edificati e alla viabilità, dunque prive di significative valenze storiche, ambientali o paesaggistiche. Inoltre, nessuna di esse presenta criticità geologiche o impedimenti di qualsiasi natura alla riclassificazione urbanistica.

● Effetti su ambiti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Gli ambiti di intervento sono tutti esterni al sistema dei vincoli paesaggistico-ambientali che caratterizza il territorio di Carmagnola e che è stato ampiamente illustrato nel precedente cap.2.

● 6.

MISURE DI MITIGAZIONE

Si è più volte ribadito che le modifiche insistono su porzioni infinitesimali del territorio di Carmagnola, tutte localizzate internamente all'abitato e pertanto connotate da elevate potenzialità in un discorso di riorganizzazione urbana. A corredo degli elaborati della Variante n.54 saranno prodotte due schede normative riferite alle due nuove aree residenziali (modifiche nn.4 e 5), che conterranno specifiche prescrizioni tipologiche edilizie, ambientali e di impianto urbano a garanzia della sostenibilità ambientale delle operazioni. Integrando quanto già stabilito con precedenti Varianti, ad esempio in merito alle aree pertinenti alle attività produttive (art.7.8.7), si avranno indicazioni sui seguenti fronti:

- qualità architettonico-ambientale della progettazione: configurazione degli interventi in un'ottica di generale riqualificazione ambientale e funzionale del contesto di riferimento, disposizione dei volumi a completamento e ricucitura dei tessuti urbanistici (nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti), attento disegno degli accessi veicolari e pedonali, valorizzazione della funzione ecotonale dei bordi edificati attraverso siepi e alberature integrate nelle recinzioni;
- inserimento paesaggistico: minimizzazione delle interferenze con eventuali componenti naturali presenti, realizzazione di schermature vegetali con siepi sempreverdi continue o con cortine alberate di essenze autoctone dotate di buona persistenza dell'apparato fogliare, al fine di creare una quinta visiva o di raccordo con elementi preesistenti nei punti di accostamento tra ambiti a diversa destinazione;
- invarianza idraulica: utilizzo di materiali e tecnologie che minimizzino la perdita di capacità drenante del suolo per gli spazi pertinenti e di uso pubblico, impiego di pavimentazioni impermeabili unicamente per la viabilità pubblica (salvo specifiche e documentate esigenze tecniche che impongano diversamente);

- gestione delle risorse idriche: reti duali, invasi per il recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia per utilizzi compatibili;
- rendimento energetico degli edifici e contenimento delle emissioni atmosferiche: progettazione degli involucri e degli impianti tecnologici nell'ottica della massimizzazione delle prestazioni energetiche, utilizzo di fonti rinnovabili o delle migliori tecnologie disponibili (BAT – Best Available Technology) sul mercato tradizionale.

Per quanto riguarda il lieve aumento di occupazione antropica del territorio rispetto alla situazione attuale, si è detto che si tratta di incrementi già contemplati dalle vigenti previsioni del PRG, solo diversamente dislocati. La redistribuzione di funzioni all'interno dei tessuti urbani esistenti evita la definizione di nuovi ambiti urbanistici in contesti territoriali liberi e contribuisce alla riqualificazione di aree marginali e fronti edificati.

7.

CONCLUSIONI

Il presente documento è stato predisposto in ottemperanza ai disposti di cui agli artt.6, c.3, e 12 del D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i.

Considerato che:

- la Variante Parziale n.54 è volta a razionalizzare l'uso del patrimonio immobiliare della città e a riorganizzare funzionalmente alcune porzioni dell'insediamento abitato principale, attraverso riclassificazioni urbanistiche e trasferimenti di capacità edificatoria tra aree già destinate dal vigente PRG a usi urbani;
- non si verifica perciò alcun incremento degli abitanti insediabili o delle cubature residenziali previste dal PRG;
- le modifiche assumono una rilevanza esclusivamente locale e riguardano aree di modesta estensione (circa 16.500 mq complessivi su un totale di 96,38 kmq di superficie comunale, pari allo 0,02%);
- tali aree sono localizzate nel tessuto urbano consolidato carmagnolese, intercluse tra lotti costruiti, facilmente accessibili e allacciabili alle reti infrastrutturali preesistenti;
- al loro interno o nelle immediate vicinanze non si riscontrano criticità geomorfologiche né valenze ambientali o paesaggistiche o elementi della rete ecologica locale con cui le operazioni previste interferiscono negativamente;
- i contenuti dello strumento sono in pieno accordo con le principali strategie esplicitate dalle strumentazioni territoriali e ambientali-paesaggistiche di livello sovraordinato provinciale e regionale;
- a ulteriore garanzia della compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi, le Norme di Attuazione della Variante conterranno specifiche disposizioni riferite alla minimizzazione degli impatti, in particolar modo per quel che riguarda le due nuove aree residenziali (modifiche nn.4 e 5).

Tutto ciò valutato, e richiamato quanto illustrato nei precedenti capitoli, si ritiene che la fase di *screening* possa portare a **escludere la necessità di assoggettare al processo di Valutazione Ambientale Strategica la Variante Parziale n.54 al PRG della Città di Carmagnola.**