

COMUNE DI DIANO D'ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

PEC - Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77)

Località San Quirico - Foglio 17 mappali 233, 380 e 384

COMMITTENTI:

Immobiliare Sanquirico srl – P.za Rossetti n. 6 - 12051 ALBA

Prandi Anselmo e Trincherò Anna – Via Tarramino n. 13 - 12055 DIANO D'ALBA

PROGETTISTI:

Arch. PELISSERI EMANUELA - Via Roma 25 - 12060 BAROLO (CN)

Geom. PELISSERI GIULIANO - Via Roma 25 - 12060 BAROLO (CN)

Rapporto preliminare ambientale di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 40/1998 e della D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931



DATA: 07 Maggio 2014

IL TECNICO: Arch. Pelisseri Emanuela

SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione ha lo scopo di verificare l'assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del **PEC di iniziativa privata in località San Quirico**, relativo alla zona residenziale di espansione **Rn19**, prevista dal vigente PRGC del Comune di Diano d'Alba (CN). La verifica di assoggettabilità alla VAS è prevista dall'allegato II alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931, "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

Facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, è necessario predisporre una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione del PEC.

In risposta a quanto riportato sopra, quindi, il presente documento ha l'obiettivo di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali a seguito dell'intervento e quali dovranno essere, eventualmente, le specifiche risposte da associarvi.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

I principali riferimenti normativi comunitari, nazionali e regionali per la Valutazione Ambientale Strategica sono i seguenti:

- Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la *"valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente"*
- **Codice Ambiente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Parte II Titolo II D.Lgs. 4/2008** "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale"
- **Legge Regionale Piemonte 40/1998 e s.m.i.** "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"
- **D.G.R. 09.06.2008, n. 12-8931** "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi"
- **Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.** "Tutela ed uso del suolo", modificata con la L.R. n. 3 del 25.03.2013 (BUR n. 13 del 28.02.2013)

La Regione Piemonte ha approvato la L.R. 3/2013 che ha apportato delle sostanziali modifiche alla Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i.: tra queste variazioni si rileva l'integrazione al procedimento urbanistico di formazione di un PRG o relativa variante col processo della Valutazione Ambientale strategica (VAS).

All'art 40 comma 7 si specifica che: *“Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

Come specificato nell'Allegato I alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008, tale verifica è effettuata durante la fase iniziale di definizione degli orientamenti programmatici e conclusa prima della sua elaborazione. Essa è preordinata ad *accertare la probabilità di effetti significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni di Piano* in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato II alla Direttiva 2001/42/CE, ripresi nell'Allegato I al D.Lgs. 4/2008.

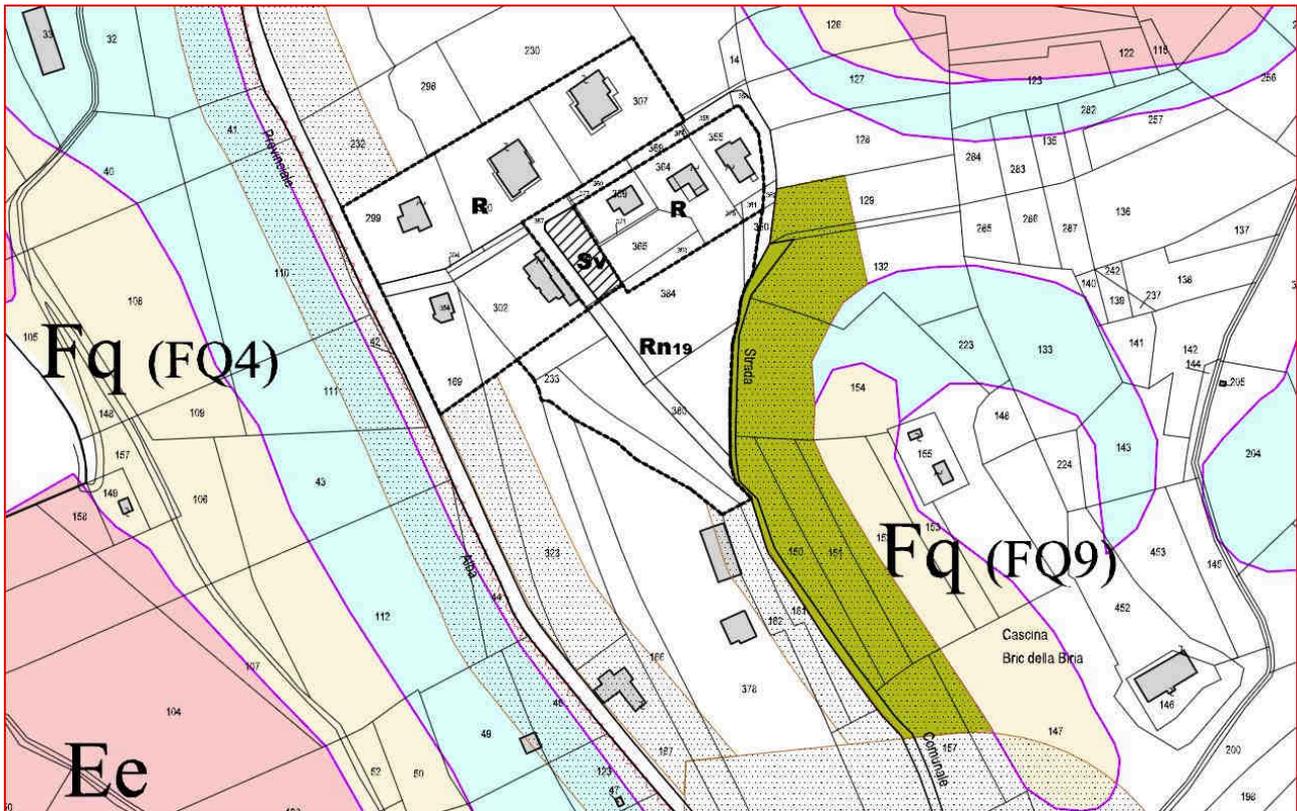
In particolare, l'Allegato II alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 fornisce indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica, indicando che si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, tra gli altri, nel caso di varianti strutturali ai P.R.G. formate ed approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 3/2013 (BUR n. 13 del 28.03.2013).

All'interno di tale procedura si verifica:

- *se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalla variante sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa;*
- *se la variante costituisce quadro di riferimento per progetti sottoposti a procedura di VIA o se la variante necessita di una valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. in considerazione dei possibili impatti su zone di protezione speciale e siti di importanza comunitaria.*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PEC

Il vigente strumento urbanistico di Diano d'Alba (CN) individua in **Località S. Quirico** la zona denominata **Rn 19, area residenziale di espansione**, che comprende gli appezzamenti oggetto di intervento, identificati a Catasto Terreni al **Foglio n. 17 particelle n. 233, 380 e 384**, per una superficie complessiva di 6.560 mq. I suddetti mappali n. 233 e 380 risultano di proprietà della società Immobiliare Sanquirico srl; il n. 384 appartiene ai signori Prandi Anselmo e Trincherò Anna.



Le possibilità di intervento sono definite dall'art. 7.6 delle Norme tecniche di Attuazione.

FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO	NO
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE, DEL DEPURATORE E DELL'ACQUEDOTTO	NO
FASCE ART. 29 L.R. 56/77	NO
FASCE ART. 136 D.Lgs. 42/2004	NO
VINCOLO IDROGEOLOGICO	SI
VINCOLO ART. 10 D.Lgs. 42/2004	NO
VINCOLO ARCHEOLOGICO	NO

L'intervento proposto è un progetto di nuova costruzione e prevede la realizzazione di un complesso residenziale nel rispetto delle norme di carattere generale.

Si prevede l'edificazione su tre distinti lotti (A, B e C) di ville uni-bifamiliari e abitazioni a schiera, dislivellate tra loro in modo da seguire la conformazione collinare del terreno, che presenta una naturale pendenza da sud-est a nord-ovest.

L'area di forma vagamente triangolare sarà attraversata nel mezzo da una strada di Pec, in modo da consentire il traffico veicolare locale (per accesso ai singoli lotti residenziali ed ai parcheggi pubblici): essa si collegherà direttamente alla strada comunale esistente (Via S. Sebastiano) che snodandosi ad est dell'area di Pec in oggetto, attraversa poi un altro nucleo residenziale esistente a nord del sito e sfocia a valle nella strada provinciale per Alba.



Planimetria generale del PEC S. Quirico

Il PRGC non consente comunque accessi diretti su strada provinciale: art. 4.2 Viabilità *“Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati.”*

Pertanto la localizzazione della suddetta strada di Pec appare non solo adeguata, ma ottimale sia dal punto di vista distributivo e del contesto, sia relativamente alla conformazione del terreno.

Le autorimesse ed i locali non destinati ad abitazione (cantine, vani accessori) saranno interrati o seminterrati. Quindi emergeranno dal terreno solamente i due piani residenziali ed i sottotetti non abitabili, per un'altezza massima alla gronda di metri 7,50 come prescritto dalle NTA vigenti.

Nelle unità immobiliari al piano terreno troverà posto la zona giorno, con eventuale area porticata di collegamento al giardino privato. Il piano superiore è destinato alla zona notte, arricchita da eventuali balconi e/o terrazzi coperti. La copertura dei singoli edifici prevede tetti tradizionali a falde, con forme a capanna o a padiglione, struttura in legno e manto in coppi laterizi.

Recentemente è stata resa inedificabile una fascia a valenza ambientale a sud-est del Pec.



Estratto della variante n. 1 al PRGC

ANALISI DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

L'analisi della qualità ambientale, con riferimento alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto da parte del PEC, ha tenuto conto della varietà delle discipline analizzate, della complessità del territorio e delle ricadute derivanti dalle azioni previste dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, in conformità ai disposti delle normative vigenti ed all'allegato V del D.Lgs. 152/2006.

Gli impatti sulle componenti e sugli elementi territoriali sono valutati secondo i seguenti parametri:

– **impatto nullo o non significativo (X)**

l'azione del PEC non genera alcun impatto, oppure ha generato ricadute che non presentano rilevante significatività;

– **impatto nullo non significativo a seguito di misure di mitigazione (XM)**

l'azione del PEC ha generato impatti in teoria negativi che possono essere ridotti od annullati attraverso azioni di mitigazione, da porsi in essere nella fase attuativa;

– **impatto negativo (-)**

l'azione del PEC ha generato criticità non mitigabili;

– **impatto positivo (+)**

l'azione del PEC ha prodotto un beneficio puntuale o diffuso sulla componente;

1 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

La valutazione prende in esame le azioni con effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, ecc.) sulle acque. L'entità degli impatti sulle acque sotterranee ha origine dalla vulnerabilità della falda acquifera e dalla presenza di ostacoli a valle del flusso; la valutazione prenderà in esame le tipologie di scarico e le caratteristiche dei corpi ricettori.

Nell'area non sono presenti corsi d'acqua. L'indagine geologica serve a valutare se la prima falda sotterranea sia sufficientemente bassa e quindi nessun ostacolo venga prodotto al deflusso della stessa; in alternativa saranno necessarie opere di mitigazione dell'intervento.

Dalla relazione idrologica eseguita a dicembre 2011 dal Dott. Geol. Diego Barbero si desume che: "Morfologicamente il sito si localizza in corrispondenza ad un settore di versante a bassa pendenza, ad una quota di circa 410 m s.l.m. [...]. Le acque di superficie scolanti sul versante collinare a monte vengono veicolate nel fosso intubato sito lungo la strada comunale Via S. Sebastiano, mentre quelle che interessano l'area di PEC ora convogliano in un fosso a cielo aperto sino a valle."

Gli attuali ricettori delle acque superficiali verranno mantenuti, mentre le acque di gronda saranno incanalate e convogliate negli stessi o eventualmente in cisterne interrato per irrigazione giardini.

Inoltre sempre dal Geol. Barbero è stata eseguita anche la relazione geologica, dalla quale risulta che:

“Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.C. di Diano d'Alba a firma della Dott. Geol. G. Galliano l'area in esame ricade totalmente nella **Classe di Pericolosità Geomorfologica II**, secondo quanto definito nella 7 Lap /1996 e nelle Note Tecniche Esplicative 1999, ovvero corrispondente a porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia, gli interventi sono subordinati a consigli tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.

[...]

Per quanto concerne le condizioni idrogeologiche del sito, si può affermare che i depositi riferibili alla Formazione delle “Arenarie di Diano d'Alba” sono caratterizzati da valori di permeabilità per porosità media e da una media conducibilità idraulica, come viene anche precisato nella “*Carta Geoidrologica*”. In particolare, all'interno di questa Formazione sono generalmente presenti livelli più fini costituiti da facies limose che localmente consentono la formazione di falde sospese, poste ad una quota superiore rispetto alla falda principale e caratterizzate da una scarsa continuità laterale. Tali falde possono formarsi in occasione di eventi pluviometrici eccezionali e tendono ad esaurirsi nell'arco di alcuni giorni-settimane.

L'assenza di falde sospese nel sottosuolo interessato dagli interventi progettuali è stata comprovata durante l'esecuzione di n. 2 pozzetti esplorativi eseguiti fino alla profondità di 1,5 - 2 metri dal p.c. attuale, per altro, durante i lavori di costruzione delle villette adiacenti già da tempo realizzate, non è stata rinvenuta la presenza di acqua. In ogni caso, per quanto riguarda l'intervento in oggetto, non si può escludere a priori che gli scavi necessari in fase di cantiere possano fungere da dreno e richiamare acqua proveniente da falde sospese; nell'evenienza l'acqua dovrà essere allontanata con i normali sistemi utilizzati nella pratica edilizia, ad esempio mediante canalette impermeabili. Tale aspetto dovrà essere valutato durante la realizzazione degli scavi e in caso di dubbi occorrerà prevedere un'indagine specifica al fine di valutare la necessità di realizzare dreni o quant'altro per porre rimedi efficaci.

Infine, per quanto riguarda il reticolato idrografico di superficie, l'area si trova in una posizione altimetricamente rialzata rispetto al fondovalle e quindi **risulta esclusa dai fenomeni connessi all'evoluzione del reticolo idrografico principale e secondario.**

[...]

In conclusione si afferma che l'area è localizzata in un settore che da un punto di vista geologico è idoneo ad ospitare l'intervento in oggetto.

L'intervento consiste nell'edificazione e relativa urbanizzazione di un settore in parte privo di interferenze antropiche; occorrerà pertanto precedere adeguati interventi volti a limitare le possibili interferenze negative; sarà necessario progettare una corretta regimazione delle acque superficiali, prevedere adeguati ammorsamenti delle fondazioni al substrato, limitare nel tempo e nello spazio importanti fronti di scavo e, in sostanza, prevedere tutti quegli interventi e accorgimenti volti a tutelare la stabilità dell'area. In corso d'opera dovrà essere verificata l'effettiva corrispondenza tra l'assetto litostratigrafico descritto e la situazione reale: qualora si riscontrassero sostanziali variazioni litologiche e/o stratigrafiche, l'esecuzione dei lavori dovrà essere differita in attesa dei risultati di necessari approfondimenti d'indagine.

In ultima analisi si può affermare che, **se verranno rispettate le normali attenzioni in fase operativa, non sussistono allo stato attuale problematiche di natura geologica ed idrogeologica tali da impedire la realizzazione dell'intervento così come proposto.**

La realizzazione del Pec avverrà nel rispetto delle prescrizioni delle suddette relazioni geologica ed idraulica. Le acque meteoriche verranno trattate secondo le disposizioni del Regolamento Comunale vigente e la nuova fognatura in progetto sarà collegata alla rete esistente, con gli opportuni accorgimenti del caso.

2 – FLORA E FAUNA

La valutazione prende in esame gli effetti indotti che incrementano o riducono, peggiorano o migliorano gli "habitat" naturali. Sono considerate ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione delle aree boscate o la loro frammentazione, l'erosione delle superfici coltivate, l'artificializzazione delle sponde, l'edificazione in prossimità di ambiti di elevata sensibilità.

L'entità dell'impatto dovrà essere contestualizzata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale di riferimento.

Non esistono particolari problemi di flora o fauna in quanto il sito d'intervento non risulta boscato, ma si tratta di un semplice terreno agricolo coltivato a prato o incolto. Attualmente non è presente nessuna specie arborea, a parte alcuni salici sul fosso a confine verso ovest, che non verranno toccati. L'area limitrofa risulta già antropizzata, in quanto edificata a scopo residenziale e conta una decina di villette, maggiormente concentrate verso nord.

Fuori dal Pec invece, a monte della collina è presente un bosco, composto da tigli, acacie, querce, castagni e pioppi selvatici, che costituisce sicuro rifugio per la fauna locale ed un parco naturale, appartenente alla cascina del Bric della Biria, anch'esso rigoglioso e ricco di vegetazione secolare.



PEC S. Quirico: vista del terreno

3 - RETE ECOLOGICA

La rete ecologica si caratterizza come elemento specifico nel contesto della componente flora e fauna. Il mantenimento o la creazione di ambiti ad elevata naturalità e di corridoi naturali rappresentano fattori decisivi per la biodiversità. La valutazione prende in esame l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), sulla dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e sulla continuità (riduzione delle barriere e mantenimenti dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica.

Nel caso specifico nessuna rete ecologica interessa il Pec in questione. Tuttavia a monte del lotto, come anzidetto, una vasta area naturale continuerà ad ospitare la fauna selvatica, che negli ultimi anni nelle Langhe si sta incrementando, grazie alla reintroduzione del capriolo ed all'aumento della popolazione di cinghiali, nonché alla costante presenza di lepri, tassi, fagiani ed altre specie. Inoltre l'inserimento in PRGC di una fascia a valenza ambiente di oltre 10.000 mq (vedi descrizione pag. 6), sapientemente posta a confine dell'abitato di San Quirico, favorirà un adeguato distacco tra la zona residenziale e l'area agricola, rafforzando la separazione già presente, costituita dalla strada comunale; è inoltre in previsione in tale zona l'impiantamento di una cortina arboricola che fungerà da schermo verso la costruzioni a valle, mettendo così in atto le indicazioni di PRGC.

4 - RUMORE

La valutazione prende in esame la vivibilità e la qualità ambientale dei luoghi a più diretto contatto con le fonti rumorose, ove si riscontra un elevato grado di esposizione da parte della popolazione.

L'intervento rientra nei limiti stabiliti dalla Zonizzazione Acustica approvata e le destinazioni previste sono compatibili. Trattandosi di edifici residenziali non si verificano effetti di impatto acustico sul contesto; l'area in oggetto è periferica e molto tranquilla e sicuramente ben si adatta all'insediamento abitativo.



Vista panoramica di San Quirico nel contesto paesaggistico

5 - ARIA

La valutazione prende in esame le azioni locali, l'inquinamento atmosferico rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema. Sono ritenute negative le azioni che incrementano in misura significativa le fonti di inquinamento acustico (insediamenti e traffico veicolare) e che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.

L'intervento non produce rilevanti variazioni in quanto è previsto un solo incremento di tipo residenziale; non sono invece previste né lavorazioni, né impianti industriali. Il traffico veicolare non verrà particolarmente aggravato dal Pec in oggetto, poiché la nuova viabilità sarà costituita semplicemente da una strada locale a scarso traffico, collegata a quella comunale già esistente a servizio delle abitazioni dell'area limitrofa. L'impiego di fonti rinnovabili negli edifici in progetto e la piantumazione di siepi ed alberi nei giardini contribuirà a migliorare la qualità dell'aria e a contrastare l'inquinamento, sebbene trattandosi di una zona collinare a bassa densità antropica le condizioni attuali e previste di salubrità dell'aria siano ottimali.

6 - SUOLO

La valutazione prende in esame le azioni che producono consumo del suolo in funzione delle caratteristiche intrinseche dei terreni interessati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), la loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), della qualità degli interventi (ottimizzazione della capacità edificatoria), da analizzarsi in rapporto alle previsioni edificatorie, già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti. Vengono valutati negativamente gli interventi sparsi, che sottraggono all'agricoltura terreni particolarmente produttivi e di valore, le cui previsioni non rispondono ad esigenze realistiche rispetto alla crescita insediativa.

L'intervento cercherà di minimizzare la superficie coperta dei fabbricati, favorendo la compattazione dei volumi attraverso lo sviluppo delle abitazioni su due piani e la sistemazione delle autorimesse al piano seminterrato: in questo modo verrà lasciato il maggiore spazio possibile al verde privato, che assieme al verde pubblico contribuirà a salvaguardare l'aspetto rurale del territorio, riducendo al minimo il consumo di suolo. Infatti ampie superfici verranno sistemate a giardino e prato, con piantumazioni di specie vegetali.

7 - MOBILITÀ

La valutazione prende in esame le azioni che incidono sulle modalità di trasporto e sui flussi di traffico. Le azioni giudicate negativamente sono quelle che comportano significativi aumenti di flussi di traffico veicolare privato, non compatibili con la maglia stradale (esistente o di progetto).

Il nuovo intervento induce un aumento di traffico trascurabile, assolutamente compatibile con la maglia stradale esistente e comunque al fine di minimizzarne l'impatto vengono creati nuovi parcheggi pubblici nell'area in cessione al Comune, dislocati in più punti in modo da servire al meglio i vari lotti del Pec. Inoltre trattandosi di una zona periferica rispetto al centro abitato di Diano d'Alba e per di più con sbocco su strada locale interna e non su quella provinciale, il flusso veicolare che interesserà l'area sarà prevalentemente quello dei residenti e quindi estremamente limitato. A fianco della carreggiata troverà posto un largo marciapiede per maggior sicurezza dei pedoni e saranno altresì sistemati adeguati pali di illuminazione pubblica. Per migliorare la situazione esistente verrà inoltre ceduta al Comune una striscia di terreno a monte del Pec verso est, per l'allargamento dell'attuale strada comunale (Via S. Sebastiano), che sarà poi asfaltata per la parte attualmente ancora sterrata.



Foto di Via S. Sebastiano: strada comunale attualmente in parte sterrata

8 - SISTEMA URBANO

La valutazione prende in esame le caratteristiche degli interventi in riferimento alla qualità intrinseca, valutando le reazioni che essi andranno ad instaurare con il rimanente territorio ed analizza altresì il contributo di detti interventi alla risoluzione di criticità pregresse.

Verranno giudicati negativamente gli interventi incoerenti con le caratteristiche dei luoghi, che non ne valorizzano le potenzialità e le peculiarità, e che ne riducono la riconoscibilità e l'identità culturale.

Il Pec attuerà le previsioni di PRGC nel rispetto delle normative vigenti, valorizzando l'area residenziale di San Quirico e risolvendo il problema della mancanza di rete fognaria a servizio delle abitazioni esistenti.

9 - PAESAGGIO

La componente paesaggio è elemento imprescindibile per la qualità del territorio. Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della comunità insediata, così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi. La valutazione prende in esame le azioni rispetto agli effetti che verranno prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra esse intercorrenti (riconoscibilità, integrità e interferenze). Vengono considerati negativi gli impatti che interromperanno le relazioni, andranno a snaturare gli elementi e ne ridurranno la loro percepibilità.

L'intervento in oggetto è stato progettato in modo da integrarsi col territorio circostante, seguendo la conformazione naturale del terreno e rispettando le quote altimetriche dei lotti edificabili. Lo studio della distribuzione planimetrica e volumetrica dei fabbricati è stato condotto con cura al fine di evitare impatti visivi arbitrari e preservando le viste panoramiche.

L'impiego di materiali tradizionali e l'uso di tipologie ricorrenti garantiranno un inserimento armonico nel contesto ambientale.

10 - POPOLAZIONE

Ogni azione influisce sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita, sulla prospettiva generazionale. Sono considerate negative le azioni che aumenteranno il grado di esposizione al rischio, che ridurranno le possibilità per le future generazioni di fruire delle medesime opportunità oggi disponibili, che produrranno limitazioni irreversibili.

La costruzione di nuove unità residenziali andrà ad incrementare l'abitato di San Quirico, permettendo così di completare importanti opere di urbanizzazione, riqualificando l'area ed incentivando l'insediamento di nuova popolazione a Diano d'Alba: tutto ciò andrà ad alimentare l'economia di un paese in costante crescita demografica, fortemente apprezzato da residenti e turisti.

11 - SISTEMA DEI SERVIZI

La dotazione di strutture e di servizi a supporto delle attività quotidiane rappresenta un indicatore essenziale di qualità di un territorio e di una comunità sociale ed economica.

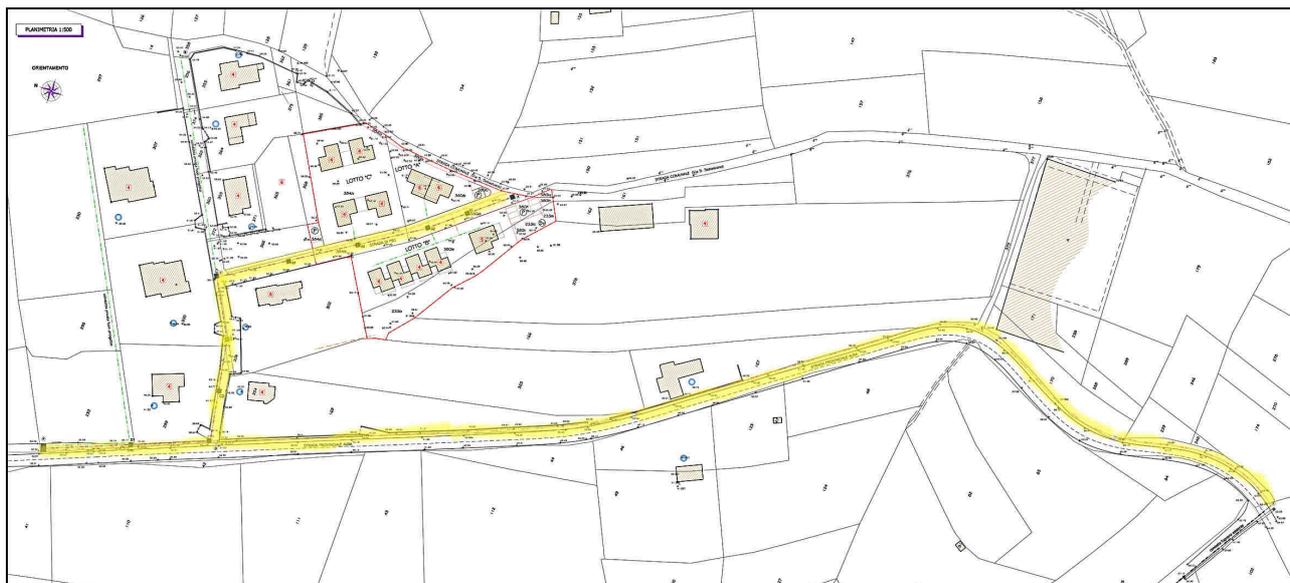
La valutazione analizza l'incidenza delle azioni rispetto alla diffusione sul territorio, varietà dell'offerta, grado di fruibilità, rispondenza alle esigenze.

Vengono ritenute negative le azioni che produrranno un incremento del fabbisogno di attrezzature e di servizi pubblici e di interesse generale, non accompagnato da una proporzionale dotazione di infrastrutture e standard urbanistici.

Il Pec in oggetto prevede la cessione di superfici considerevoli al fine di realizzare e migliorare la viabilità locale e per sistemare le dovute aree destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico. Ancor più significativa è la realizzazione ex novo della fognatura (un'opera ingegneristica piuttosto complessa, a causa del sistema di pompaggio necessario per superare un dislivello di 30 m) che sarà progettata e realizzata non solo a servizio della nuove abitazioni del Pec stesso, bensì anche ad uso di altri fabbricati esistenti, che attualmente sono dotati solo di fosse biologiche, apportando così una migioria notevole a tutta la zona.

L'importanza fondamentale di tale opera è ribadita dalle stesse Norme Tecniche di Attuazione che all'art. 7.6 pongono quale vincolo imprescindibile ai fini della realizzazione del Pec stesso, proprio la preventiva realizzazione della suddetta infrastruttura:

“in sede di P.E.C. oltre alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica, rete energia elettrica, rete metano deve anche essere progettata e realizzata una condotta fognaria adeguata a sopperire ai fabbisogni delle nuove costruzioni e di quelle esistenti nell'ambito attiguo; questa condotta dovrà essere allacciata alla rete fognaria entro la fine dei lavori del primo fabbricato che verrà realizzato in tale ambito.”



Planimetria del tracciato della nuova fognatura

VALUTAZIONE

	IMPATTO
1 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	X / M
2 - FLORA E FAUNA	X
3 - RETE ECOLOGICA	X
4 - RUMORE	X
5 - ARIA	X
6 - SUOLO	X
7 - MOBILITÀ	+
8 - SISTEMA URBANO	+
9 - PAESAGGIO	X
10 - POPOLAZIONE	+
11 - SISTEMA DEI SERVIZI	+

(+) impatto positivo

(X) impatto nullo o non significativo

(XM) impatto nullo non significativo a seguito di misure di mitigazione

(-) impatto negativo

CONCLUSIONI

Al termine del presente processo di “Analisi preliminare” delle azioni da valutarsi nella proposta di PEC, si ritiene necessario esprimere un giudizio favorevole in merito alla sostenibilità dello stesso.

Tale giudizio prende in considerazione sia gli effetti delle singole azioni, sia le ricadute delle azioni stesse che inducono ad effetti sostanzialmente positivi. La lettura delle dinamiche analizzate consente di affermare che il progetto di PEC San Quirico risulta nel suo complesso compatibile sia con i caratteri territoriali presenti, sia rispetto alle componenti urbanistico-ambientali.

Le peculiarità del progetto in esame sono la qualità estetica, la funzionalità distributiva, il rispetto dell'ambiente e del costruito, con scelte mirate a non interferire in modo negativo con gli elementi esistenti, ma anzi volte semmai a migliorarne le condizioni.

Infine va altresì considerato che con l'approvazione del Pec vengono messe a disposizione dell'Amministrazione comunale ulteriori risorse economiche, derivanti dalla parziale monetizzazione degli standards urbanistici e dall'incasso degli oneri di urbanizzazione, utilizzabili per la realizzazione di altre opere a servizio della comunità.

In base alle motivazioni sin qui riportate, si deduce che il progetto di PEC ha impatti quasi nulli, ovvero positivi in rapporto alle matrici di sostenibilità analizzate.

Si ritiene quindi, alla luce di quanto sopra esposto e vista la modesta importanza dell'intervento, che sia possibile il non assoggettamento del presente PEC alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

IL TECNICO: Arch. Pelisseri Emanuela

I COMMITTENTI

Immobiliare Sanquirico srl _____

Prandi Anselmo _____

Trincherò Anna _____

COMUNE DI DIANO D'ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

PEC - Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77)

Località San Quirico - Foglio 17 mappali 233, 380 e 384

COMMITTENTI:

Immobiliare Sanquirico srl – P.za Rossetti n. 6 - 12051 ALBA

Prandi Anselmo e Trincherò Anna – Via Tarramino n. 13 - 12055 DIANO D'ALBA

PROGETTISTI:

Arch. PELISSERI EMANUELA - Via Roma 25 - 12060 BAROLO (CN)

Geom. PELISSERI GIULIANO - Via Roma 25 - 12060 BAROLO (CN)

Rapporto preliminare ambientale di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 40/1998 e della D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931



DATA: 07 Maggio 2014

IL TECNICO: Arch. Pelisseri Emanuela

SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione ha lo scopo di verificare l'assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del **PEC di iniziativa privata in località San Quirico**, relativo alla zona residenziale di espansione **Rn19**, prevista dal vigente PRGC del Comune di Diano d'Alba (CN). La verifica di assoggettabilità alla VAS è prevista dall'allegato II alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931, "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

Facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, è necessario predisporre una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione del PEC.

In risposta a quanto riportato sopra, quindi, il presente documento ha l'obiettivo di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali a seguito dell'intervento e quali dovranno essere, eventualmente, le specifiche risposte da associarvi.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

I principali riferimenti normativi comunitari, nazionali e regionali per la Valutazione Ambientale Strategica sono i seguenti:

- Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la *"valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente"*
- **Codice Ambiente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Parte II Titolo II D.Lgs. 4/2008** "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale"
- **Legge Regionale Piemonte 40/1998 e s.m.i.** "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"
- **D.G.R. 09.06.2008, n. 12-8931** "*Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi*"
- **Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.** "Tutela ed uso del suolo", modificata con la L.R. n. 3 del 25.03.2013 (BUR n. 13 del 28.02.2013)

La Regione Piemonte ha approvato la L.R. 3/2013 che ha apportato delle sostanziali modifiche alla Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i.: tra queste variazioni si rileva l'integrazione al procedimento urbanistico di formazione di un PRG o relativa variante col processo della Valutazione Ambientale strategica (VAS).

All'art 40 comma 7 si specifica che: *“Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

Come specificato nell'Allegato I alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008, tale verifica è effettuata durante la fase iniziale di definizione degli orientamenti programmatici e conclusa prima della sua elaborazione. Essa è preordinata ad *accertare la probabilità di effetti significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni di Piano* in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato II alla Direttiva 2001/42/CE, ripresi nell'Allegato I al D.Lgs. 4/2008.

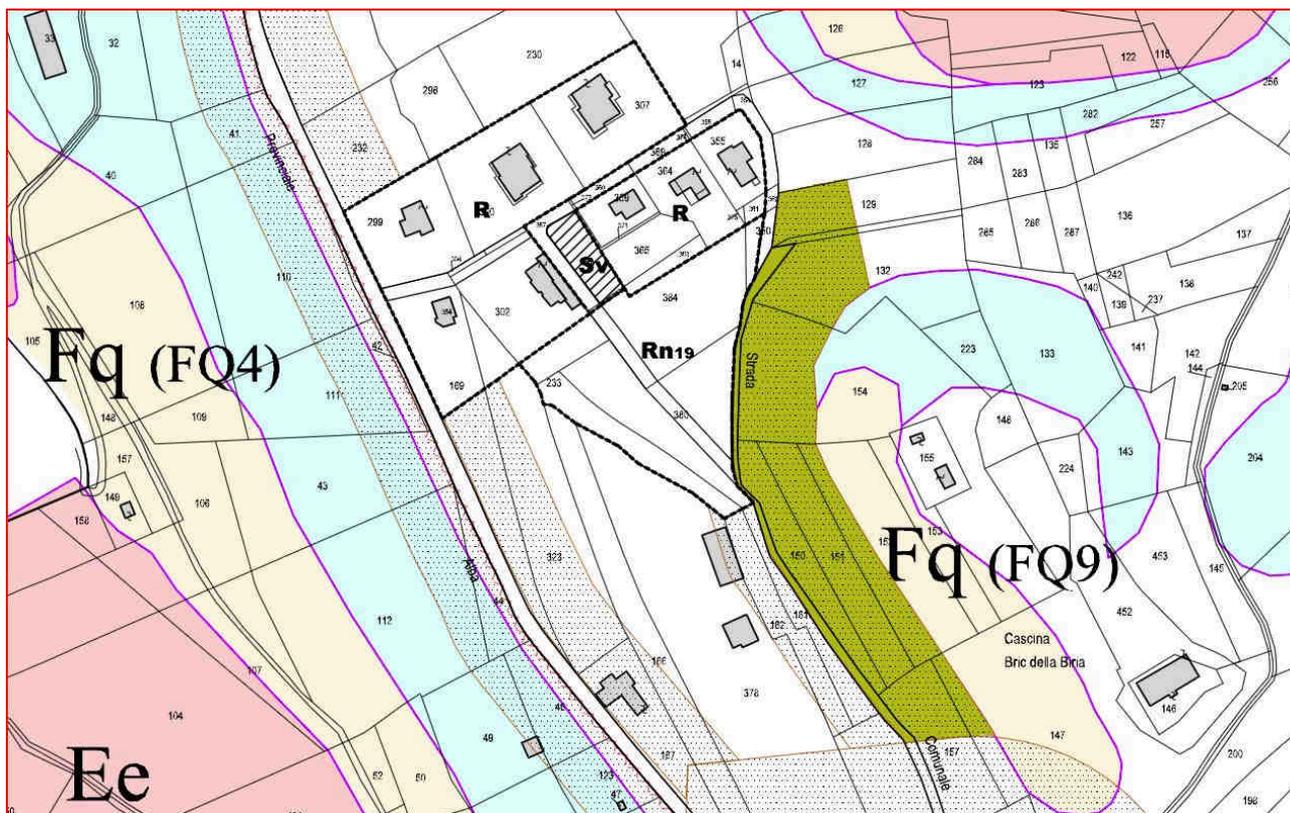
In particolare, l'Allegato II alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 fornisce indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica, indicando che si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, tra gli altri, nel caso di varianti strutturali ai P.R.G. formate ed approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 3/2013 (BUR n. 13 del 28.03.2013).

All'interno di tale procedura si verifica:

- *se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalla variante sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa;*
- *se la variante costituisce quadro di riferimento per progetti sottoposti a procedura di VIA o se la variante necessita di una valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. in considerazione dei possibili impatti su zone di protezione speciale e siti di importanza comunitaria.*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PEC

Il vigente strumento urbanistico di Diano d'Alba (CN) individua in **Località S. Quirico** la zona denominata **Rn 19, area residenziale di espansione**, che comprende gli appezzamenti oggetto di intervento, identificati a Catasto Terreni al **Foglio n. 17 particelle n. 233, 380 e 384**, per una superficie complessiva di 6.560 mq. I suddetti mappali n. 233 e 380 risultano di proprietà della società Immobiliare Sanquirico srl; il n. 384 appartiene ai signori Prandi Anselmo e Trincherò Anna.



Le possibilità di intervento sono definite dall'art. 7.6 delle Norme tecniche di Attuazione.

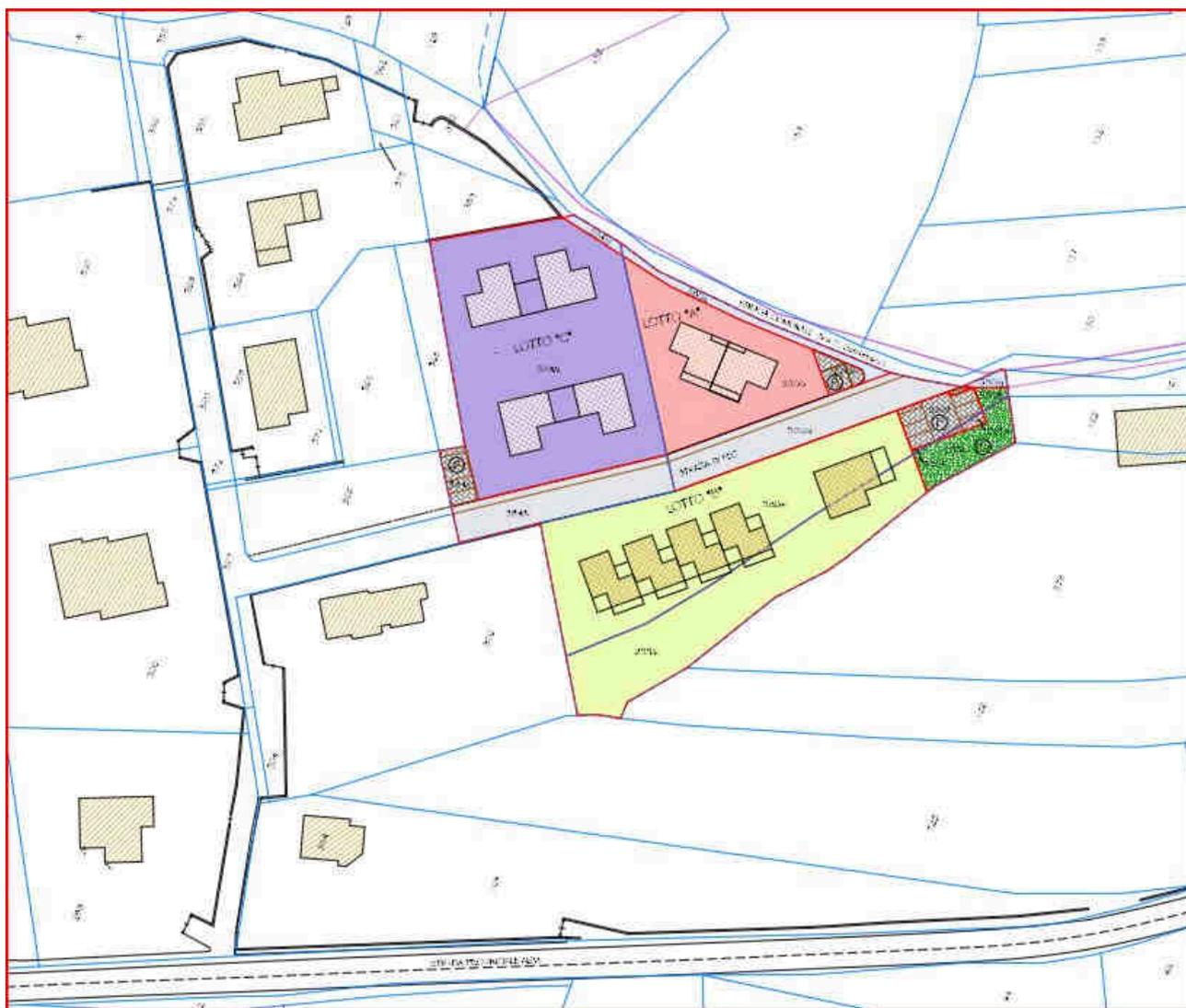
FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO	NO
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE, DEL DEPURATORE E DELL'ACQUEDOTTO	NO
FASCE ART. 29 L.R. 56/77	NO
FASCE ART. 136 D.Lgs. 42/2004	NO
VINCOLO IDROGEOLOGICO	SI
VINCOLO ART. 10 D.Lgs. 42/2004	NO
VINCOLO ARCHEOLOGICO	NO

L'intervento proposto è un progetto di nuova costruzione e prevede la realizzazione di un complesso residenziale nel rispetto delle norme di carattere generale.

Si prevede l'edificazione su tre distinti lotti (A, B e C) di ville uni-bifamiliari e abitazioni a schiera, dislivellate tra loro in modo da seguire la conformazione collinare del terreno, che presenta una naturale pendenza da sud-est a nord-ovest.

L'area di forma vagamente triangolare sarà attraversata nel mezzo da una strada di Pec, in modo da consentire il traffico veicolare locale (per accesso ai singoli lotti residenziali ed ai parcheggi pubblici): essa si collegherà direttamente alla strada comunale esistente (Via S. Sebastiano) che snodandosi ad est dell'area di Pec in oggetto, attraversa poi un altro nucleo residenziale esistente a nord del sito e sfocia a valle nella strada provinciale per Alba.



Planimetria generale del PEC S. Quirico

Il PRGC non consente comunque accessi diretti su strada provinciale: art. 4.2 Viabilità *“Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati.”*

Pertanto la localizzazione della suddetta strada di Pec appare non solo adeguata, ma ottimale sia dal punto di vista distributivo e del contesto, sia relativamente alla conformazione del terreno.

Le autorimesse ed i locali non destinati ad abitazione (cantine, vani accessori) saranno interrati o seminterrati. Quindi emergeranno dal terreno solamente i due piani residenziali ed i sottotetti non abitabili, per un'altezza massima alla gronda di metri 7,50 come prescritto dalle NTA vigenti.

Nelle unità immobiliari al piano terreno troverà posto la zona giorno, con eventuale area porticata di collegamento al giardino privato. Il piano superiore è destinato alla zona notte, arricchita da eventuali balconi e/o terrazzi coperti. La copertura dei singoli edifici prevede tetti tradizionali a falde, con forme a capanna o a padiglione, struttura in legno e manto in coppi laterizi.

Recentemente è stata resa inedificabile una fascia a valenza ambientale a sud-est del Pec.



Estratto della variante n. 1 al PRGC

ANALISI DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

L'analisi della qualità ambientale, con riferimento alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto da parte del PEC, ha tenuto conto della varietà delle discipline analizzate, della complessità del territorio e delle ricadute derivanti dalle azioni previste dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, in conformità ai disposti delle normative vigenti ed all'allegato V del D.Lgs. 152/2006.

Gli impatti sulle componenti e sugli elementi territoriali sono valutati secondo i seguenti parametri:

– **impatto nullo o non significativo (X)**

l'azione del PEC non genera alcun impatto, oppure ha generato ricadute che non presentano rilevante significatività;

– **impatto nullo non significativo a seguito di misure di mitigazione (XM)**

l'azione del PEC ha generato impatti in teoria negativi che possono essere ridotti od annullati attraverso azioni di mitigazione, da porsi in essere nella fase attuativa;

– **impatto negativo (-)**

l'azione del PEC ha generato criticità non mitigabili;

– **impatto positivo (+)**

l'azione del PEC ha prodotto un beneficio puntuale o diffuso sulla componente;

1 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

La valutazione prende in esame le azioni con effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, ecc.) sulle acque. L'entità degli impatti sulle acque sotterranee ha origine dalla vulnerabilità della falda acquifera e dalla presenza di ostacoli a valle del flusso; la valutazione prenderà in esame le tipologie di scarico e le caratteristiche dei corpi ricettori.

Nell'area non sono presenti corsi d'acqua. L'indagine geologica serve a valutare se la prima falda sotterranea sia sufficientemente bassa e quindi nessun ostacolo venga prodotto al deflusso della stessa; in alternativa saranno necessarie opere di mitigazione dell'intervento.

Dalla relazione idrologica eseguita a dicembre 2011 dal Dott. Geol. Diego Barbero si desume che: "Morfologicamente il sito si localizza in corrispondenza ad un settore di versante a bassa pendenza, ad una quota di circa 410 m s.l.m. [...]. Le acque di superficie scolanti sul versante collinare a monte vengono veicolate nel fosso intubato sito lungo la strada comunale Via S. Sebastiano, mentre quelle che interessano l'area di PEC ora convogliano in un fosso a cielo aperto sino a valle."

Gli attuali ricettori delle acque superficiali verranno mantenuti, mentre le acque di gronda saranno incanalate e convogliate negli stessi o eventualmente in cisterne interrato per irrigazione giardini.

Inoltre sempre dal Geol. Barbero è stata eseguita anche la relazione geologica, dalla quale risulta che:

“Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.C. di Diano d’Alba a firma della Dott. Geol. G. Galliano l’area in esame ricade totalmente nella **Classe di Pericolosità Geomorfologica II**, secondo quanto definito nella 7 Lap /1996 e nelle Note Tecniche Esplicative 1999, ovvero corrispondente a porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia, gli interventi sono subordinati a consigli tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all’edificabilità.

[...]

Per quanto concerne le condizioni idrogeologiche del sito, si può affermare che i depositi riferibili alla Formazione delle “Arenarie di Diano d’Alba” sono caratterizzati da valori di permeabilità per porosità media e da una media conducibilità idraulica, come viene anche precisato nella “*Carta Geoidrologica*”. In particolare, all’interno di questa Formazione sono generalmente presenti livelli più fini costituiti da facies limose che localmente consentono la formazione di falde sospese, poste ad una quota superiore rispetto alla falda principale e caratterizzate da una scarsa continuità laterale. Tali falde possono formarsi in occasione di eventi pluviometrici eccezionali e tendono ad esaurirsi nell’arco di alcuni giorni-settimane.

L’assenza di falde sospese nel sottosuolo interessato dagli interventi progettuali è stata comprovata durante l’esecuzione di n. 2 pozzetti esplorativi eseguiti fino alla profondità di 1,5 - 2 metri dal p.c. attuale, per altro, durante i lavori di costruzione delle villette adiacenti già da tempo realizzate, non è stata rinvenuta la presenza di acqua. In ogni caso, per quanto riguarda l’intervento in oggetto, non si può escludere a priori che gli scavi necessari in fase di cantiere possano fungere da dreno e richiamare acqua proveniente da falde sospese; nell’evenienza l’acqua dovrà essere allontanata con i normali sistemi utilizzati nella pratica edilizia, ad esempio mediante canalette impermeabili. Tale aspetto dovrà essere valutato durante la realizzazione degli scavi e in caso di dubbi occorrerà prevedere un’indagine specifica al fine di valutare la necessità di realizzare dreni o quant’altro per porre rimedi efficaci.

Infine, per quanto riguarda il reticolato idrografico di superficie, l’area si trova in una posizione altimetricamente rialzata rispetto al fondovalle e quindi **risulta esclusa dai fenomeni connessi all’evoluzione del reticolo idrografico principale e secondario.**

[...]

In conclusione si afferma che l’area è localizzata in un settore che da un punto di vista geologico è idoneo ad ospitare l’intervento in oggetto.

L’intervento consiste nell’edificazione e relativa urbanizzazione di un settore in parte privo di interferenze antropiche; occorrerà pertanto precedere adeguati interventi volti a limitare le possibili interferenze negative; sarà necessario progettare una corretta regimazione delle acque superficiali, prevedere adeguati ammorsamenti delle fondazioni al substrato, limitare nel tempo e nello spazio importanti fronti di scavo e, in sostanza, prevedere tutti quegli interventi e accorgimenti volti a tutelare la stabilità dell’area. In corso d’opera dovrà essere verificata l’effettiva corrispondenza tra l’assetto litostratigrafico descritto e la situazione reale: qualora si riscontrassero sostanziali variazioni litologiche e/o stratigrafiche, l’esecuzione dei lavori dovrà essere differita in attesa dei risultati di necessari approfondimenti d’indagine.

In ultima analisi si può affermare che, **se verranno rispettate le normali attenzioni in fase operativa, non sussistono allo stato attuale problematiche di natura geologica ed idrogeologica tali da impedire la realizzazione dell’intervento così come proposto.**

La realizzazione del Pec avverrà nel rispetto delle prescrizioni delle suddette relazioni geologica ed idraulica. Le acque meteoriche verranno trattate secondo le disposizioni del Regolamento Comunale vigente e la nuova fognatura in progetto sarà collegata alla rete esistente, con gli opportuni accorgimenti del caso.

2 – FLORA E FAUNA

La valutazione prende in esame gli effetti indotti che incrementano o riducono, peggiorano o migliorano gli "habitat" naturali. Sono considerate ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione delle aree boscate o la loro frammentazione, l'erosione delle superfici coltivate, l'artificializzazione delle sponde, l'edificazione in prossimità di ambiti di elevata sensibilità.

L'entità dell'impatto dovrà essere contestualizzata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale di riferimento.

Non esistono particolari problemi di flora o fauna in quanto il sito d'intervento non risulta boscato, ma si tratta di un semplice terreno agricolo coltivato a prato o incolto. Attualmente non è presente nessuna specie arborea, a parte alcuni salici sul fosso a confine verso ovest, che non verranno toccati. L'area limitrofa risulta già antropizzata, in quanto edificata a scopo residenziale e conta una decina di villette, maggiormente concentrate verso nord.

Fuori dal Pec invece, a monte della collina è presente un bosco, composto da tigli, acacie, querce, castagni e pioppi selvatici, che costituisce sicuro rifugio per la fauna locale ed un parco naturale, appartenente alla cascina del Bric della Biria, anch'esso rigoglioso e ricco di vegetazione secolare.



PEC S. Quirico: vista del terreno

3 - RETE ECOLOGICA

La rete ecologica si caratterizza come elemento specifico nel contesto della componente flora e fauna. Il mantenimento o la creazione di ambiti ad elevata naturalità e di corridoi naturali rappresentano fattori decisivi per la biodiversità. La valutazione prende in esame l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), sulla dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e sulla continuità (riduzione delle barriere e mantenimenti dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica.

Nel caso specifico nessuna rete ecologica interessa il Pec in questione. Tuttavia a monte del lotto, come anzidetto, una vasta area naturale continuerà ad ospitare la fauna selvatica, che negli ultimi anni nelle Langhe si sta incrementando, grazie alla reintroduzione del capriolo ed all'aumento della popolazione di cinghiali, nonché alla costante presenza di lepri, tassi, fagiani ed altre specie. Inoltre l'inserimento in PRGC di una fascia a valenza ambiente di oltre 10.000 mq (vedi descrizione pag. 6), sapientemente posta a confine dell'abitato di San Quirico, favorirà un adeguato distacco tra la zona residenziale e l'area agricola, rafforzando la separazione già presente, costituita dalla strada comunale; è inoltre in previsione in tale zona l'impiantamento di una cortina arboricola che fungerà da schermo verso la costruzioni a valle, mettendo così in atto le indicazioni di PRGC.

4 - RUMORE

La valutazione prende in esame la vivibilità e la qualità ambientale dei luoghi a più diretto contatto con le fonti rumorose, ove si riscontra un elevato grado di esposizione da parte della popolazione.

L'intervento rientra nei limiti stabiliti dalla Zonizzazione Acustica approvata e le destinazioni previste sono compatibili. Trattandosi di edifici residenziali non si verificano effetti di impatto acustico sul contesto; l'area in oggetto è periferica e molto tranquilla e sicuramente ben si adatta all'insediamento abitativo.



Vista panoramica di San Quirico nel contesto paesaggistico

5 - ARIA

La valutazione prende in esame le azioni locali, l'inquinamento atmosferico rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema. Sono ritenute negative le azioni che incrementano in misura significativa le fonti di inquinamento acustico (insediamenti e traffico veicolare) e che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.

L'intervento non produce rilevanti variazioni in quanto è previsto un solo incremento di tipo residenziale; non sono invece previste né lavorazioni, né impianti industriali. Il traffico veicolare non verrà particolarmente aggravato dal Pec in oggetto, poiché la nuova viabilità sarà costituita semplicemente da una strada locale a scarso traffico, collegata a quella comunale già esistente a servizio delle abitazioni dell'area limitrofa. L'impiego di fonti rinnovabili negli edifici in progetto e la piantumazione di siepi ed alberi nei giardini contribuirà a migliorare la qualità dell'aria e a contrastare l'inquinamento, sebbene trattandosi di una zona collinare a bassa densità antropica le condizioni attuali e previste di salubrità dell'aria siano ottimali.

6 - SUOLO

La valutazione prende in esame le azioni che producono consumo del suolo in funzione delle caratteristiche intrinseche dei terreni interessati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), la loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), della qualità degli interventi (ottimizzazione della capacità edificatoria), da analizzarsi in rapporto alle previsioni edificatorie, già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti. Vengono valutati negativamente gli interventi sparsi, che sottraggono all'agricoltura terreni particolarmente produttivi e di valore, le cui previsioni non rispondono ad esigenze realistiche rispetto alla crescita insediativa.

L'intervento cercherà di minimizzare la superficie coperta dei fabbricati, favorendo la compattazione dei volumi attraverso lo sviluppo delle abitazioni su due piani e la sistemazione delle autorimesse al piano seminterrato: in questo modo verrà lasciato il maggiore spazio possibile al verde privato, che assieme al verde pubblico contribuirà a salvaguardare l'aspetto rurale del territorio, riducendo al minimo il consumo di suolo. Infatti ampie superfici verranno sistemate a giardino e prato, con piantumazioni di specie vegetali.

7 - MOBILITÀ

La valutazione prende in esame le azioni che incidono sulle modalità di trasporto e sui flussi di traffico. Le azioni giudicate negativamente sono quelle che comportano significativi aumenti di flussi di traffico veicolare privato, non compatibili con la maglia stradale (esistente o di progetto).

Il nuovo intervento induce un aumento di traffico trascurabile, assolutamente compatibile con la maglia stradale esistente e comunque al fine di minimizzarne l'impatto vengono creati nuovi parcheggi pubblici nell'area in cessione al Comune, dislocati in più punti in modo da servire al meglio i vari lotti del Pec. Inoltre trattandosi di una zona periferica rispetto al centro abitato di Diano d'Alba e per di più con sbocco su strada locale interna e non su quella provinciale, il flusso veicolare che interesserà l'area sarà prevalentemente quello dei residenti e quindi estremamente limitato. A fianco della carreggiata troverà posto un largo marciapiede per maggior sicurezza dei pedoni e saranno altresì sistemati adeguati pali di illuminazione pubblica. Per migliorare la situazione esistente verrà inoltre ceduta al Comune una striscia di terreno a monte del Pec verso est, per l'allargamento dell'attuale strada comunale (Via S. Sebastiano), che sarà poi asfaltata per la parte attualmente ancora sterrata.



Foto di Via S. Sebastiano: strada comunale attualmente in parte sterrata

8 - SISTEMA URBANO

La valutazione prende in esame le caratteristiche degli interventi in riferimento alla qualità intrinseca, valutando le reazioni che essi andranno ad instaurare con il rimanente territorio ed analizza altresì il contributo di detti interventi alla risoluzione di criticità pregresse.

Verranno giudicati negativamente gli interventi incoerenti con le caratteristiche dei luoghi, che non ne valorizzano le potenzialità e le peculiarità, e che ne riducono la riconoscibilità e l'identità culturale.

Il Pec attuerà le previsioni di PRGC nel rispetto delle normative vigenti, valorizzando l'area residenziale di San Quirico e risolvendo il problema della mancanza di rete fognaria a servizio delle abitazioni esistenti.

9 - PAESAGGIO

La componente paesaggio è elemento imprescindibile per la qualità del territorio. Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della comunità insediata, così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi. La valutazione prende in esame le azioni rispetto agli effetti che verranno prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra esse intercorrenti (riconoscibilità, integrità e interferenze). Vengono considerati negativi gli impatti che interromperanno le relazioni, andranno a snaturare gli elementi e ne ridurranno la loro percepibilità.

L'intervento in oggetto è stato progettato in modo da integrarsi col territorio circostante, seguendo la conformazione naturale del terreno e rispettando le quote altimetriche dei lotti edificabili. Lo studio della distribuzione planimetrica e volumetrica dei fabbricati è stato condotto con cura al fine di evitare impatti visivi arbitrari e preservando le viste panoramiche.

L'impiego di materiali tradizionali e l'uso di tipologie ricorrenti garantiranno un inserimento armonico nel contesto ambientale.

10 - POPOLAZIONE

Ogni azione influisce sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita, sulla prospettiva generazionale. Sono considerate negative le azioni che aumenteranno il grado di esposizione al rischio, che ridurranno le possibilità per le future generazioni di fruire delle medesime opportunità oggi disponibili, che produrranno limitazioni irreversibili.

La costruzione di nuove unità residenziali andrà ad incrementare l'abitato di San Quirico, permettendo così di completare importanti opere di urbanizzazione, riqualificando l'area ed incentivando l'insediamento di nuova popolazione a Diano d'Alba: tutto ciò andrà ad alimentare l'economia di un paese in costante crescita demografica, fortemente apprezzato da residenti e turisti.

11 - SISTEMA DEI SERVIZI

La dotazione di strutture e di servizi a supporto delle attività quotidiane rappresenta un indicatore essenziale di qualità di un territorio e di una comunità sociale ed economica.

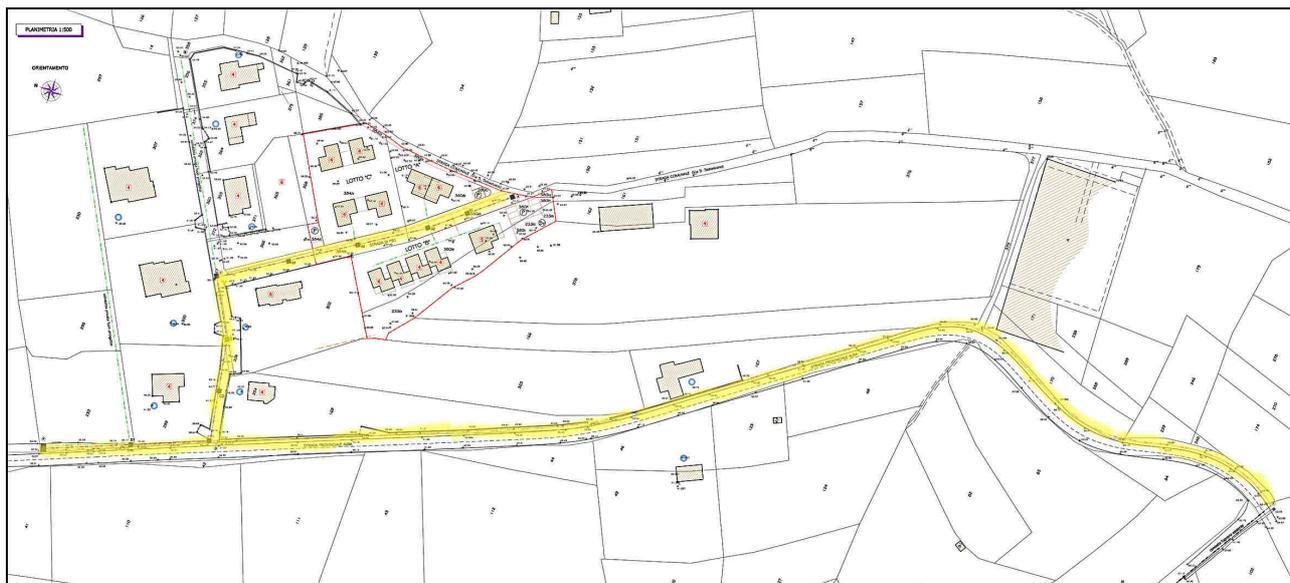
La valutazione analizza l'incidenza delle azioni rispetto alla diffusione sul territorio, varietà dell'offerta, grado di fruibilità, rispondenza alle esigenze.

Vengono ritenute negative le azioni che produrranno un incremento del fabbisogno di attrezzature e di servizi pubblici e di interesse generale, non accompagnato da una proporzionale dotazione di infrastrutture e standard urbanistici.

Il Pec in oggetto prevede la cessione di superfici considerevoli al fine di realizzare e migliorare la viabilità locale e per sistemare le dovute aree destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico. Ancor più significativa è la realizzazione ex novo della fognatura (un'opera ingegneristica piuttosto complessa, a causa del sistema di pompaggio necessario per superare un dislivello di 30 m) che sarà progettata e realizzata non solo a servizio della nuove abitazioni del Pec stesso, bensì anche ad uso di altri fabbricati esistenti, che attualmente sono dotati solo di fosse biologiche, apportando così una migioria notevole a tutta la zona.

L'importanza fondamentale di tale opera è ribadita dalle stesse Norme Tecniche di Attuazione che all'art. 7.6 pongono quale vincolo imprescindibile ai fini della realizzazione del Pec stesso, proprio la preventiva realizzazione della suddetta infrastruttura:

“in sede di P.E.C. oltre alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica, rete energia elettrica, rete metano deve anche essere progettata e realizzata una condotta fognaria adeguata a sopperire ai fabbisogni delle nuove costruzioni e di quelle esistenti nell'ambito attiguo; questa condotta dovrà essere allacciata alla rete fognaria entro la fine dei lavori del primo fabbricato che verrà realizzato in tale ambito.”



Planimetria del tracciato della nuova fognatura

VALUTAZIONE

	IMPATTO
1 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	X / M
2 - FLORA E FAUNA	X
3 - RETE ECOLOGICA	X
4 - RUMORE	X
5 - ARIA	X
6 - SUOLO	X
7 - MOBILITÀ	+
8 - SISTEMA URBANO	+
9 - PAESAGGIO	X
10 - POPOLAZIONE	+
11 - SISTEMA DEI SERVIZI	+

(+) impatto positivo

(X) impatto nullo o non significativo

(XM) impatto nullo non significativo a seguito di misure di mitigazione

(-) impatto negativo

CONCLUSIONI

Al termine del presente processo di “Analisi preliminare” delle azioni da valutarsi nella proposta di PEC, si ritiene necessario esprimere un giudizio favorevole in merito alla sostenibilità dello stesso.

Tale giudizio prende in considerazione sia gli effetti delle singole azioni, sia le ricadute delle azioni stesse che inducono ad effetti sostanzialmente positivi. La lettura delle dinamiche analizzate consente di affermare che il progetto di PEC San Quirico risulta nel suo complesso compatibile sia con i caratteri territoriali presenti, sia rispetto alle componenti urbanistico-ambientali.

Le peculiarità del progetto in esame sono la qualità estetica, la funzionalità distributiva, il rispetto dell'ambiente e del costruito, con scelte mirate a non interferire in modo negativo con gli elementi esistenti, ma anzi volte semmai a migliorarne le condizioni.

Infine va altresì considerato che con l'approvazione del Pec vengono messe a disposizione dell'Amministrazione comunale ulteriori risorse economiche, derivanti dalla parziale monetizzazione degli standards urbanistici e dall'incasso degli oneri di urbanizzazione, utilizzabili per la realizzazione di altre opere a servizio della comunità.

In base alle motivazioni sin qui riportate, si deduce che il progetto di PEC ha impatti quasi nulli, ovvero positivi in rapporto alle matrici di sostenibilità analizzate.

Si ritiene quindi, alla luce di quanto sopra esposto e vista la modesta importanza dell'intervento, che sia possibile il non assoggettamento del presente PEC alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

IL TECNICO: Arch. Pelisseri Emanuela

I COMMITTENTI

Immobiliare Sanquirico srl _____

Prandi Anselmo _____

Trincherò Anna _____

COMUNE DI DIANO D'ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

PEC - Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77)

Località San Quirico - Foglio 17 mappali 233, 380 e 384

COMMITTENTI:

Immobiliare Sanquirico srl – P.za Rossetti n. 6 - 12051 ALBA

Prandi Anselmo e Trincherò Anna – Via Tarramino n. 13 - 12055 DIANO D'ALBA

PROGETTISTI:

Arch. PELISSERI EMANUELA - Via Roma 25 - 12060 BAROLO (CN)

Geom. PELISSERI GIULIANO - Via Roma 25 - 12060 BAROLO (CN)

Rapporto preliminare ambientale di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 40/1998 e della D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931



DATA: 07 Maggio 2014

IL TECNICO: Arch. Pelisseri Emanuela

SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione ha lo scopo di verificare l'assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del **PEC di iniziativa privata in località San Quirico**, relativo alla zona residenziale di espansione **Rn19**, prevista dal vigente PRGC del Comune di Diano d'Alba (CN). La verifica di assoggettabilità alla VAS è prevista dall'allegato II alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931, "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

Facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, è necessario predisporre una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione del PEC.

In risposta a quanto riportato sopra, quindi, il presente documento ha l'obiettivo di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali a seguito dell'intervento e quali dovranno essere, eventualmente, le specifiche risposte da associarvi.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

I principali riferimenti normativi comunitari, nazionali e regionali per la Valutazione Ambientale Strategica sono i seguenti:

- Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la *“valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente”*
- **Codice Ambiente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Parte II Titolo II D.Lgs. 4/2008** *“Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”*
- **Legge Regionale Piemonte 40/1998 e s.m.i.** *“Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”*
- **D.G.R. 09.06.2008, n. 12-8931** *“Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi”*
- **Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.** *“Tutela ed uso del suolo”*, modificata con la L.R. n. 3 del 25.03.2013 (BUR n. 13 del 28.02.2013)

La Regione Piemonte ha approvato la L.R. 3/2013 che ha apportato delle sostanziali modifiche alla Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i.: tra queste variazioni si rileva l'integrazione al procedimento urbanistico di formazione di un PRG o relativa variante col processo della Valutazione Ambientale strategica (VAS).

All'art 40 comma 7 si specifica che: *“Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

Come specificato nell'Allegato I alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008, tale verifica è effettuata durante la fase iniziale di definizione degli orientamenti programmatici e conclusa prima della sua elaborazione. Essa è preordinata ad *accertare la probabilità di effetti significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni di Piano* in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato II alla Direttiva 2001/42/CE, ripresi nell'Allegato I al D.Lgs. 4/2008.

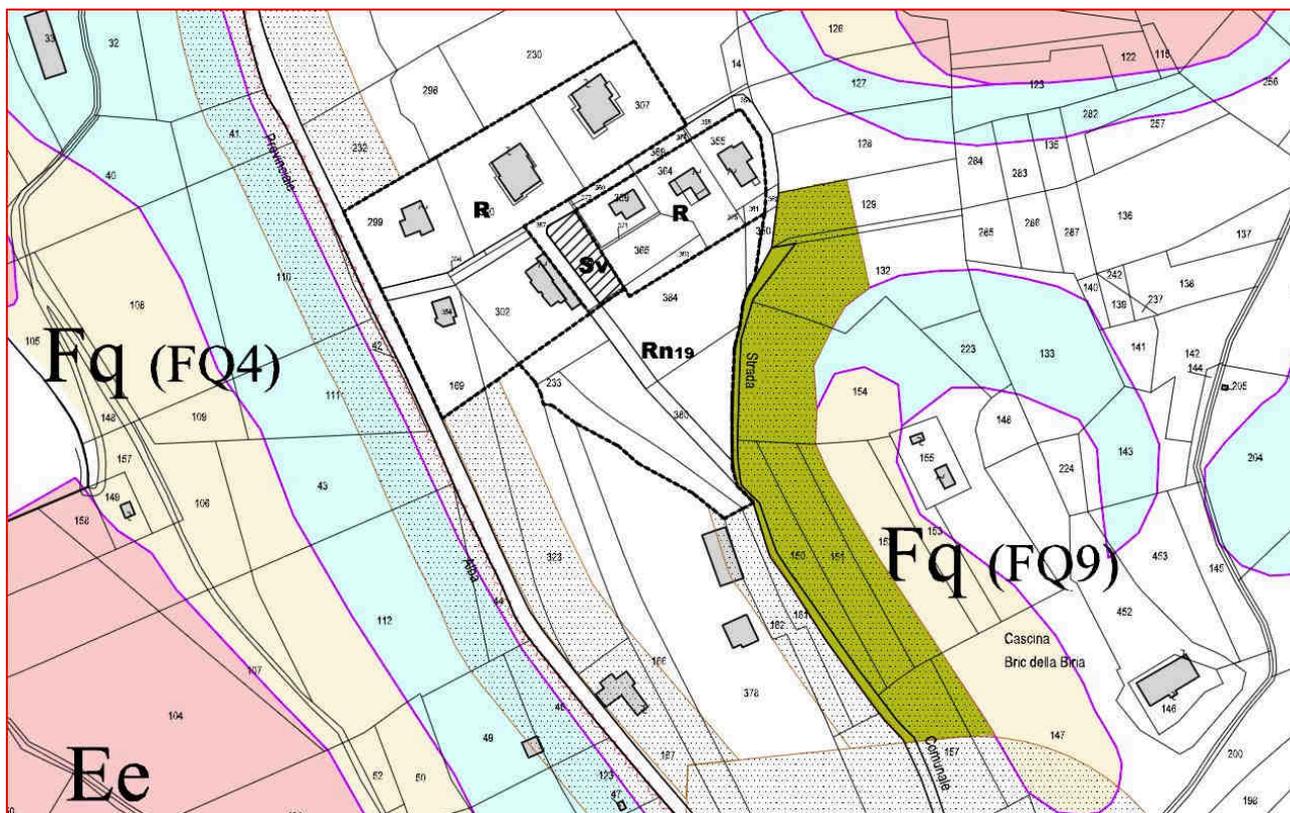
In particolare, l'Allegato II alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 fornisce indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica, indicando che si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, tra gli altri, nel caso di varianti strutturali ai P.R.G. formate ed approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 3/2013 (BUR n. 13 del 28.03.2013).

All'interno di tale procedura si verifica:

- *se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalla variante sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa;*
- *se la variante costituisce quadro di riferimento per progetti sottoposti a procedura di VIA o se la variante necessita di una valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. in considerazione dei possibili impatti su zone di protezione speciale e siti di importanza comunitaria.*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PEC

Il vigente strumento urbanistico di Diano d'Alba (CN) individua in **Località S. Quirico** la zona denominata **Rn 19, area residenziale di espansione**, che comprende gli appezzamenti oggetto di intervento, identificati a Catasto Terreni al **Foglio n. 17 particelle n. 233, 380 e 384**, per una superficie complessiva di 6.560 mq. I suddetti mappali n. 233 e 380 risultano di proprietà della società Immobiliare Sanquirico srl; il n. 384 appartiene ai signori Prandi Anselmo e Trincherò Anna.



Le possibilità di intervento sono definite dall'art. 7.6 delle Norme tecniche di Attuazione.

FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO	NO
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE, DEL DEPURATORE E DELL'ACQUEDOTTO	NO
FASCE ART. 29 L.R. 56/77	NO
FASCE ART. 136 D.Lgs. 42/2004	NO
VINCOLO IDROGEOLOGICO	SI
VINCOLO ART. 10 D.Lgs. 42/2004	NO
VINCOLO ARCHEOLOGICO	NO

L'intervento proposto è un progetto di nuova costruzione e prevede la realizzazione di un complesso residenziale nel rispetto delle norme di carattere generale.

Si prevede l'edificazione su tre distinti lotti (A, B e C) di ville uni-bifamiliari e abitazioni a schiera, dislivellate tra loro in modo da seguire la conformazione collinare del terreno, che presenta una naturale pendenza da sud-est a nord-ovest.

L'area di forma vagamente triangolare sarà attraversata nel mezzo da una strada di Pec, in modo da consentire il traffico veicolare locale (per accesso ai singoli lotti residenziali ed ai parcheggi pubblici): essa si collegherà direttamente alla strada comunale esistente (Via S. Sebastiano) che snodandosi ad est dell'area di Pec in oggetto, attraversa poi un altro nucleo residenziale esistente a nord del sito e sfocia a valle nella strada provinciale per Alba.



Planimetria generale del PEC S. Quirico

Il PRGC non consente comunque accessi diretti su strada provinciale: art. 4.2 Viabilità *“Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati.”*

Pertanto la localizzazione della suddetta strada di Pec appare non solo adeguata, ma ottimale sia dal punto di vista distributivo e del contesto, sia relativamente alla conformazione del terreno.

Le autorimesse ed i locali non destinati ad abitazione (cantine, vani accessori) saranno interrati o seminterrati. Quindi emergeranno dal terreno solamente i due piani residenziali ed i sottotetti non abitabili, per un'altezza massima alla gronda di metri 7,50 come prescritto dalle NTA vigenti.

Nelle unità immobiliari al piano terreno troverà posto la zona giorno, con eventuale area porticata di collegamento al giardino privato. Il piano superiore è destinato alla zona notte, arricchita da eventuali balconi e/o terrazzi coperti. La copertura dei singoli edifici prevede tetti tradizionali a falde, con forme a capanna o a padiglione, struttura in legno e manto in coppi laterizi.

Recentemente è stata resa inedificabile una fascia a valenza ambientale a sud-est del Pec.



Estratto della variante n. 1 al PRGC

ANALISI DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

L'analisi della qualità ambientale, con riferimento alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto da parte del PEC, ha tenuto conto della varietà delle discipline analizzate, della complessità del territorio e delle ricadute derivanti dalle azioni previste dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, in conformità ai disposti delle normative vigenti ed all'allegato V del D.Lgs. 152/2006.

Gli impatti sulle componenti e sugli elementi territoriali sono valutati secondo i seguenti parametri:

– **impatto nullo o non significativo (X)**

l'azione del PEC non genera alcun impatto, oppure ha generato ricadute che non presentano rilevante significatività;

– **impatto nullo non significativo a seguito di misure di mitigazione (XM)**

l'azione del PEC ha generato impatti in teoria negativi che possono essere ridotti od annullati attraverso azioni di mitigazione, da porsi in essere nella fase attuativa;

– **impatto negativo (-)**

l'azione del PEC ha generato criticità non mitigabili;

– **impatto positivo (+)**

l'azione del PEC ha prodotto un beneficio puntuale o diffuso sulla componente;

1 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

La valutazione prende in esame le azioni con effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, ecc.) sulle acque. L'entità degli impatti sulle acque sotterranee ha origine dalla vulnerabilità della falda acquifera e dalla presenza di ostacoli a valle del flusso; la valutazione prenderà in esame le tipologie di scarico e le caratteristiche dei corpi ricettori.

Nell'area non sono presenti corsi d'acqua. L'indagine geologica serve a valutare se la prima falda sotterranea sia sufficientemente bassa e quindi nessun ostacolo venga prodotto al deflusso della stessa; in alternativa saranno necessarie opere di mitigazione dell'intervento.

Dalla relazione idrologica eseguita a dicembre 2011 dal Dott. Geol. Diego Barbero si desume che: "Morfologicamente il sito si localizza in corrispondenza ad un settore di versante a bassa pendenza, ad una quota di circa 410 m s.l.m. [...]. Le acque di superficie scolanti sul versante collinare a monte vengono veicolate nel fosso intubato sito lungo la strada comunale Via S. Sebastiano, mentre quelle che interessano l'area di PEC ora convogliano in un fosso a cielo aperto sino a valle."

Gli attuali ricettori delle acque superficiali verranno mantenuti, mentre le acque di gronda saranno incanalate e convogliate negli stessi o eventualmente in cisterne interrato per irrigazione giardini.

Inoltre sempre dal Geol. Barbero è stata eseguita anche la relazione geologica, dalla quale risulta che:

“Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.C. di Diano d’Alba a firma della Dott. Geol. G. Galliano l’area in esame ricade totalmente nella **Classe di Pericolosità Geomorfologica II**, secondo quanto definito nella 7 Lap /1996 e nelle Note Tecniche Esplicative 1999, ovvero corrispondente a porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia, gli interventi sono subordinati a consigli tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all’edificabilità.

[...]

Per quanto concerne le condizioni idrogeologiche del sito, si può affermare che i depositi riferibili alla Formazione delle “Arenarie di Diano d’Alba” sono caratterizzati da valori di permeabilità per porosità media e da una media conducibilità idraulica, come viene anche precisato nella “*Carta Geoidrologica*”. In particolare, all’interno di questa Formazione sono generalmente presenti livelli più fini costituiti da facies limose che localmente consentono la formazione di falde sospese, poste ad una quota superiore rispetto alla falda principale e caratterizzate da una scarsa continuità laterale. Tali falde possono formarsi in occasione di eventi pluviometrici eccezionali e tendono ad esaurirsi nell’arco di alcuni giorni-settimane.

L’assenza di falde sospese nel sottosuolo interessato dagli interventi progettuali è stata comprovata durante l’esecuzione di n. 2 pozzetti esplorativi eseguiti fino alla profondità di 1,5 - 2 metri dal p.c. attuale, per altro, durante i lavori di costruzione delle villette adiacenti già da tempo realizzate, non è stata rinvenuta la presenza di acqua. In ogni caso, per quanto riguarda l’intervento in oggetto, non si può escludere a priori che gli scavi necessari in fase di cantiere possano fungere da dreno e richiamare acqua proveniente da falde sospese; nell’evenienza l’acqua dovrà essere allontanata con i normali sistemi utilizzati nella pratica edilizia, ad esempio mediante canalette impermeabili. Tale aspetto dovrà essere valutato durante la realizzazione degli scavi e in caso di dubbi occorrerà prevedere un’indagine specifica al fine di valutare la necessità di realizzare dreni o quant’altro per porre rimedi efficaci.

Infine, per quanto riguarda il reticolato idrografico di superficie, l’area si trova in una posizione altimetricamente rialzata rispetto al fondovalle e quindi **risulta esclusa dai fenomeni connessi all’evoluzione del reticolo idrografico principale e secondario.**

[...]

In conclusione si afferma che l’area è localizzata in un settore che da un punto di vista geologico è idoneo ad ospitare l’intervento in oggetto.

L’intervento consiste nell’edificazione e relativa urbanizzazione di un settore in parte privo di interferenze antropiche; occorrerà pertanto precedere adeguati interventi volti a limitare le possibili interferenze negative; sarà necessario progettare una corretta regimazione delle acque superficiali, prevedere adeguati ammorsamenti delle fondazioni al substrato, limitare nel tempo e nello spazio importanti fronti di scavo e, in sostanza, prevedere tutti quegli interventi e accorgimenti volti a tutelare la stabilità dell’area. In corso d’opera dovrà essere verificata l’effettiva corrispondenza tra l’assetto litostratigrafico descritto e la situazione reale: qualora si riscontrassero sostanziali variazioni litologiche e/o stratigrafiche, l’esecuzione dei lavori dovrà essere differita in attesa dei risultati di necessari approfondimenti d’indagine.

In ultima analisi si può affermare che, **se verranno rispettate le normali attenzioni in fase operativa, non sussistono allo stato attuale problematiche di natura geologica ed idrogeologica tali da impedire la realizzazione dell’intervento così come proposto.**

La realizzazione del Pec avverrà nel rispetto delle prescrizioni delle suddette relazioni geologica ed idraulica. Le acque meteoriche verranno trattate secondo le disposizioni del Regolamento Comunale vigente e la nuova fognatura in progetto sarà collegata alla rete esistente, con gli opportuni accorgimenti del caso.

2 – FLORA E FAUNA

La valutazione prende in esame gli effetti indotti che incrementano o riducono, peggiorano o migliorano gli "habitat" naturali. Sono considerate ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione delle aree boscate o la loro frammentazione, l'erosione delle superfici coltivate, l'artificializzazione delle sponde, l'edificazione in prossimità di ambiti di elevata sensibilità.

L'entità dell'impatto dovrà essere contestualizzata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale di riferimento.

Non esistono particolari problemi di flora o fauna in quanto il sito d'intervento non risulta boscato, ma si tratta di un semplice terreno agricolo coltivato a prato o incolto. Attualmente non è presente nessuna specie arborea, a parte alcuni salici sul fosso a confine verso ovest, che non verranno toccati. L'area limitrofa risulta già antropizzata, in quanto edificata a scopo residenziale e conta una decina di villette, maggiormente concentrate verso nord.

Fuori dal Pec invece, a monte della collina è presente un bosco, composto da tigli, acacie, querce, castagni e pioppi selvatici, che costituisce sicuro rifugio per la fauna locale ed un parco naturale, appartenente alla cascina del Bric della Biria, anch'esso rigoglioso e ricco di vegetazione secolare.



PEC S. Quirico: vista del terreno

3 - RETE ECOLOGICA

La rete ecologica si caratterizza come elemento specifico nel contesto della componente flora e fauna. Il mantenimento o la creazione di ambiti ad elevata naturalità e di corridoi naturali rappresentano fattori decisivi per la biodiversità. La valutazione prende in esame l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), sulla dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e sulla continuità (riduzione delle barriere e mantenimenti dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica.

Nel caso specifico nessuna rete ecologica interessa il Pec in questione. Tuttavia a monte del lotto, come anzidetto, una vasta area naturale continuerà ad ospitare la fauna selvatica, che negli ultimi anni nelle Langhe si sta incrementando, grazie alla reintroduzione del capriolo ed all'aumento della popolazione di cinghiali, nonché alla costante presenza di lepri, tassi, fagiani ed altre specie. Inoltre l'inserimento in PRGC di una fascia a valenza ambiente di oltre 10.000 mq (vedi descrizione pag. 6), sapientemente posta a confine dell'abitato di San Quirico, favorirà un adeguato distacco tra la zona residenziale e l'area agricola, rafforzando la separazione già presente, costituita dalla strada comunale; è inoltre in previsione in tale zona l'impiantamento di una cortina arboricola che fungerà da schermo verso la costruzioni a valle, mettendo così in atto le indicazioni di PRGC.

4 - RUMORE

La valutazione prende in esame la vivibilità e la qualità ambientale dei luoghi a più diretto contatto con le fonti rumorose, ove si riscontra un elevato grado di esposizione da parte della popolazione.

L'intervento rientra nei limiti stabiliti dalla Zonizzazione Acustica approvata e le destinazioni previste sono compatibili. Trattandosi di edifici residenziali non si verificano effetti di impatto acustico sul contesto; l'area in oggetto è periferica e molto tranquilla e sicuramente ben si adatta all'insediamento abitativo.



Vista panoramica di San Quirico nel contesto paesaggistico

5 - ARIA

La valutazione prende in esame le azioni locali, l'inquinamento atmosferico rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema. Sono ritenute negative le azioni che incrementano in misura significativa le fonti di inquinamento acustico (insediamenti e traffico veicolare) e che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.

L'intervento non produce rilevanti variazioni in quanto è previsto un solo incremento di tipo residenziale; non sono invece previste né lavorazioni, né impianti industriali. Il traffico veicolare non verrà particolarmente aggravato dal Pec in oggetto, poiché la nuova viabilità sarà costituita semplicemente da una strada locale a scarso traffico, collegata a quella comunale già esistente a servizio delle abitazioni dell'area limitrofa. L'impiego di fonti rinnovabili negli edifici in progetto e la piantumazione di siepi ed alberi nei giardini contribuirà a migliorare la qualità dell'aria e a contrastare l'inquinamento, sebbene trattandosi di una zona collinare a bassa densità antropica le condizioni attuali e previste di salubrità dell'aria siano ottimali.

6 - SUOLO

La valutazione prende in esame le azioni che producono consumo del suolo in funzione delle caratteristiche intrinseche dei terreni interessati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), la loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), della qualità degli interventi (ottimizzazione della capacità edificatoria), da analizzarsi in rapporto alle previsioni edificatorie, già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti. Vengono valutati negativamente gli interventi sparsi, che sottraggono all'agricoltura terreni particolarmente produttivi e di valore, le cui previsioni non rispondono ad esigenze realistiche rispetto alla crescita insediativa.

L'intervento cercherà di minimizzare la superficie coperta dei fabbricati, favorendo la compattazione dei volumi attraverso lo sviluppo delle abitazioni su due piani e la sistemazione delle autorimesse al piano seminterrato: in questo modo verrà lasciato il maggiore spazio possibile al verde privato, che assieme al verde pubblico contribuirà a salvaguardare l'aspetto rurale del territorio, riducendo al minimo il consumo di suolo. Infatti ampie superfici verranno sistemate a giardino e prato, con piantumazioni di specie vegetali.

7 - MOBILITÀ

La valutazione prende in esame le azioni che incidono sulle modalità di trasporto e sui flussi di traffico. Le azioni giudicate negativamente sono quelle che comportano significativi aumenti di flussi di traffico veicolare privato, non compatibili con la maglia stradale (esistente o di progetto).

Il nuovo intervento induce un aumento di traffico trascurabile, assolutamente compatibile con la maglia stradale esistente e comunque al fine di minimizzarne l'impatto vengono creati nuovi parcheggi pubblici nell'area in cessione al Comune, dislocati in più punti in modo da servire al meglio i vari lotti del Pec. Inoltre trattandosi di una zona periferica rispetto al centro abitato di Diano d'Alba e per di più con sbocco su strada locale interna e non su quella provinciale, il flusso veicolare che interesserà l'area sarà prevalentemente quello dei residenti e quindi estremamente limitato. A fianco della carreggiata troverà posto un largo marciapiede per maggior sicurezza dei pedoni e saranno altresì sistemati adeguati pali di illuminazione pubblica. Per migliorare la situazione esistente verrà inoltre ceduta al Comune una striscia di terreno a monte del Pec verso est, per l'allargamento dell'attuale strada comunale (Via S. Sebastiano), che sarà poi asfaltata per la parte attualmente ancora sterrata.



Foto di Via S. Sebastiano: strada comunale attualmente in parte sterrata

8 - SISTEMA URBANO

La valutazione prende in esame le caratteristiche degli interventi in riferimento alla qualità intrinseca, valutando le reazioni che essi andranno ad instaurare con il rimanente territorio ed analizza altresì il contributo di detti interventi alla risoluzione di criticità pregresse.

Verranno giudicati negativamente gli interventi incoerenti con le caratteristiche dei luoghi, che non ne valorizzano le potenzialità e le peculiarità, e che ne riducono la riconoscibilità e l'identità culturale.

Il Pec attuerà le previsioni di PRGC nel rispetto delle normative vigenti, valorizzando l'area residenziale di San Quirico e risolvendo il problema della mancanza di rete fognaria a servizio delle abitazioni esistenti.

9 - PAESAGGIO

La componente paesaggio è elemento imprescindibile per la qualità del territorio. Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della comunità insediata, così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi. La valutazione prende in esame le azioni rispetto agli effetti che verranno prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra esse intercorrenti (riconoscibilità, integrità e interferenze). Vengono considerati negativi gli impatti che interromperanno le relazioni, andranno a snaturare gli elementi e ne ridurranno la loro percepibilità.

L'intervento in oggetto è stato progettato in modo da integrarsi col territorio circostante, seguendo la conformazione naturale del terreno e rispettando le quote altimetriche dei lotti edificabili. Lo studio della distribuzione planimetrica e volumetrica dei fabbricati è stato condotto con cura al fine di evitare impatti visivi arbitrari e preservando le viste panoramiche.

L'impiego di materiali tradizionali e l'uso di tipologie ricorrenti garantiranno un inserimento armonico nel contesto ambientale.

10 - POPOLAZIONE

Ogni azione influisce sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita, sulla prospettiva generazionale. Sono considerate negative le azioni che aumenteranno il grado di esposizione al rischio, che ridurranno le possibilità per le future generazioni di fruire delle medesime opportunità oggi disponibili, che produrranno limitazioni irreversibili.

La costruzione di nuove unità residenziali andrà ad incrementare l'abitato di San Quirico, permettendo così di completare importanti opere di urbanizzazione, riqualificando l'area ed incentivando l'insediamento di nuova popolazione a Diano d'Alba: tutto ciò andrà ad alimentare l'economia di un paese in costante crescita demografica, fortemente apprezzato da residenti e turisti.

11 - SISTEMA DEI SERVIZI

La dotazione di strutture e di servizi a supporto delle attività quotidiane rappresenta un indicatore essenziale di qualità di un territorio e di una comunità sociale ed economica.

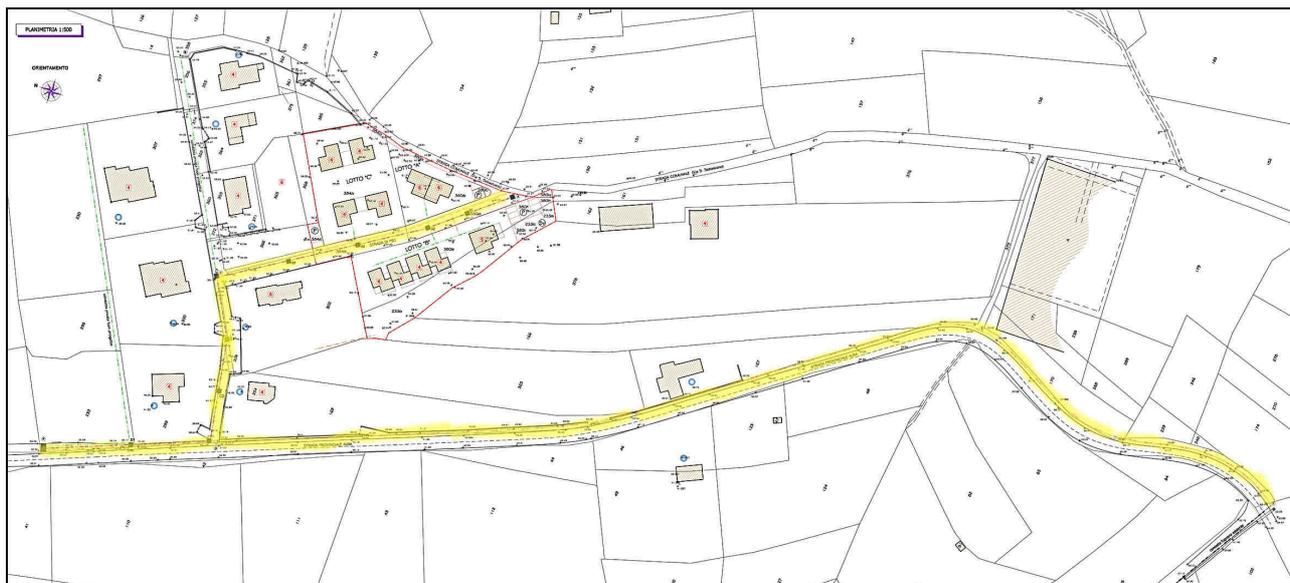
La valutazione analizza l'incidenza delle azioni rispetto alla diffusione sul territorio, varietà dell'offerta, grado di fruibilità, rispondenza alle esigenze.

Vengono ritenute negative le azioni che produrranno un incremento del fabbisogno di attrezzature e di servizi pubblici e di interesse generale, non accompagnato da una proporzionale dotazione di infrastrutture e standard urbanistici.

Il Pec in oggetto prevede la cessione di superfici considerevoli al fine di realizzare e migliorare la viabilità locale e per sistemare le dovute aree destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico. Ancor più significativa è la realizzazione ex novo della fognatura (un'opera ingegneristica piuttosto complessa, a causa del sistema di pompaggio necessario per superare un dislivello di 30 m) che sarà progettata e realizzata non solo a servizio della nuove abitazioni del Pec stesso, bensì anche ad uso di altri fabbricati esistenti, che attualmente sono dotati solo di fosse biologiche, apportando così una migioria notevole a tutta la zona.

L'importanza fondamentale di tale opera è ribadita dalle stesse Norme Tecniche di Attuazione che all'art. 7.6 pongono quale vincolo imprescindibile ai fini della realizzazione del Pec stesso, proprio la preventiva realizzazione della suddetta infrastruttura:

“in sede di P.E.C. oltre alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica, rete energia elettrica, rete metano deve anche essere progettata e realizzata una condotta fognaria adeguata a sopperire ai fabbisogni delle nuove costruzioni e di quelle esistenti nell'ambito attiguo; questa condotta dovrà essere allacciata alla rete fognaria entro la fine dei lavori del primo fabbricato che verrà realizzato in tale ambito.”



Planimetria del tracciato della nuova fognatura

VALUTAZIONE

	IMPATTO
1 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	X / M
2 - FLORA E FAUNA	X
3 - RETE ECOLOGICA	X
4 - RUMORE	X
5 - ARIA	X
6 - SUOLO	X
7 - MOBILITÀ	+
8 - SISTEMA URBANO	+
9 - PAESAGGIO	X
10 - POPOLAZIONE	+
11 - SISTEMA DEI SERVIZI	+

(+) impatto positivo

(X) impatto nullo o non significativo

(XM) impatto nullo non significativo a seguito di misure di mitigazione

(-) impatto negativo

CONCLUSIONI

Al termine del presente processo di “Analisi preliminare” delle azioni da valutarsi nella proposta di PEC, si ritiene necessario esprimere un giudizio favorevole in merito alla sostenibilità dello stesso.

Tale giudizio prende in considerazione sia gli effetti delle singole azioni, sia le ricadute delle azioni stesse che inducono ad effetti sostanzialmente positivi. La lettura delle dinamiche analizzate consente di affermare che il progetto di PEC San Quirico risulta nel suo complesso compatibile sia con i caratteri territoriali presenti, sia rispetto alle componenti urbanistico-ambientali.

Le peculiarità del progetto in esame sono la qualità estetica, la funzionalità distributiva, il rispetto dell'ambiente e del costruito, con scelte mirate a non interferire in modo negativo con gli elementi esistenti, ma anzi volte semmai a migliorarne le condizioni.

Infine va altresì considerato che con l'approvazione del Pec vengono messe a disposizione dell'Amministrazione comunale ulteriori risorse economiche, derivanti dalla parziale monetizzazione degli standards urbanistici e dall'incasso degli oneri di urbanizzazione, utilizzabili per la realizzazione di altre opere a servizio della comunità.

In base alle motivazioni sin qui riportate, si deduce che il progetto di PEC ha impatti quasi nulli, ovvero positivi in rapporto alle matrici di sostenibilità analizzate.

Si ritiene quindi, alla luce di quanto sopra esposto e vista la modesta importanza dell'intervento, che sia possibile il non assoggettamento del presente PEC alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

IL TECNICO: Arch. Pelisseri Emanuela

I COMMITTENTI

Immobiliare Sanquirico srl _____

Prandi Anselmo _____

Trincherò Anna _____