

Protocollo n. 0205319/LB6

Torino, 5/12/2013

Il n. di protocollo deve essere citato nella risposta

Comune di Chieri

Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione
Via Palazzo di Città 10
10023 - Chieri (TO)

e p.c.

Provincia di Torino

Servizio Urbanistica

beatrice.pagliero@provincia.torino.it

gianfranco.fiora@provincia.torino.it

OGGETTO: Variante parziale n. 29 al PRGC del Comune di Chieri - fase di verifica di VAS
ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e smi

Parere di Verifica Assoggettività al procedimento

Interventi in Variante

La proposta di Variante al vigente P.R.G.C., prevede l'utilizzo di una parte della capacità edificatoria residenziale attinta dal residuo di piano regolatore vigente.

Gli ambiti principali in variante risultano essere:

Strada Roaschia 1 – Crr 15

Superficie territoriale: 7.500 mq

Capacità edificatoria: 3.000 mc

Area libera a preminente destinazione agricola in continuità con il tessuto edificato già esistente, nella quale si prevede la costruzione di sei nuovi fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale.

Strada Roaschia 2 – Crr 16

Superficie territoriale: 2.080 mq

Capacità edificatoria: 832 mc (di cui 266 mc già derivanti dalla vigente zonizzazione)

Lotto agricolo collinare contiguo all'edificato esistente nel quale si prevede la costruzione di due nuovi fabbricati ad uso residenziale.

Strada Roaschia 3 – Crr 1

Superficie territoriale: 1.011 mq

Capacità edificatoria: 350 mc

Lotto libero residuale e già dotato di tutte le utenze, nel quale si prevede la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale.

Strada del Verde – Crr 18 e Crr 19

Superficie territoriale: 1.125 + 3.300 mq

Capacità edificatoria: 450 + 1.320 mc

Due lotti contigui all'edificato esistente e attualmente utilizzati a giardino privato, nei quali si prevede la costruzione di quattro nuovi fabbricati residenziali.



Nel complesso, la superficie territoriale interessata dalle trasformazioni è pari a circa 15.000 mq; ne segue una capacità edificatoria residenziale massima di circa 5.950 mc totali e circa 50 nuovi abitanti.

Ulteriori interventi di minore entità (cambi di destinazione d'uso o ampliamenti di fabbricati già esistenti) sono previsti anche negli ambiti di Strada S.Silvestro, Strada Turriglie, Strada Madonna della Scala e Via Bogino.

ISTRUTTORIA

ASPETTI AMBIENTALI SUL CONTESTO ESISTENTE

Gli interventi di Strada Roaschia 1, Strada Roaschia 2 e Strada del Verde, risultano essere di particolare pregio paesaggistico-scenico essendo localizzate in un contesto collinare ai margini dell'urbanizzato, intatte dal punto di vista naturalistico.

Si chiede un approfondimento per tali ambiti in relazione al contesto naturale ed insediativo, in particolare secondo gli aspetti paesaggistici ed idrogeologici.

Criticità ambientali:

- ✓ Tutto il territorio comunale di Chieri è incluso nell'ambito di approfondimento con specifica valenza paesistica della "Collina di Torino" denominato AP004 ".Aree di particolare pregio paesistico ed ambientale ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e smi:
 - Ambito: Collina di Torino,
 - Ambito: Galassini;
- ✓ Aree in classe IIa di rischio idrogeologico;
- ✓ Aree di versante;
- ✓ Ruscellamento superficiale;

- ✓ Implicano nuovi insediamenti su porzioni di territorio non ancora urbanizzate, attualmente interessate a usi agricoli e/o con presenze arboree arbustive, indipendenti dall'urbanizzato di Chieri (centro e nuovi nuclei di espansione) e sul crinale (impatto visivo);
- ✓ Adiacenza ad aree di elevato valore in quanto rete ecologica (Biodisponibilità potenziale dei mammiferi BIOMOD; Connettività ecologica FRAGM; Aree di Stepping Stone) individuate da Arpa Piemonte;
- ✓ Aree non coinvolte da processi insediativi;
- ✓ Interferenza paesaggistica-visiva.

Si chiede per tutti gli interventi in variante alla luce dei suddetti aspetti ambientali e in considerazione delle indicazioni del PTC2 di contenimento dell'uso del suolo, di approfondire l'effettiva necessità urbanistica di estendere l'urbanizzato a carattere "residenziale" ai margini dell'urbanizzato esistente e di presentare una "scheda tecnica" in cui siano dettagliati:

- superficie necessaria;
- volumetria in progetto;
- intervento sulla morfologia del terreno;
- architettura e struttura insediativa (aspetto volumetrico in ragione del vincolo sulle visuali di interesse paesaggistico e delle pendenze del terreno, morfologia e aree boscate al contorno);
- impatti presunti;
- opere di mitigazione e compensazione;
- traffico/mobilità: integrazione con il sistema del traffico a livello locale e sovra comunale con considerazione di tutte le tipologie di trasporto (traffico motorizzato privato, trasporto pubblico locale, piste ciclabili e pedonali, trasporto dei residenti e degli utenti della scuola, e delle aree a servizio pubblico (verde ecc.), definizione dimensionale e tipologica delle aree a parcheggio.

APPROFONDIMENTI SUI SINGOLI INTERVENTI

Strada Roaschia 1 – Crr 15

Considerato che l'ambito in oggetto:

- interferisce con la presenza di una "stepping stone" secondo la rete ecologica individuata da ARPA che dovrà essere maggiormente approfondita, per definire gli interventi nella variante a sostegno della scelta residenziale.
- rappresenta un possibile varco di connessione tra il Rio Tepice (individuato da ARPA come "corridoio ecologico") ed il Rio Vallerio, rispettivamente a Nord-Est e a Sud-Ovest dell'area;
- rientra tra le "aree di transizione" secondo la "Proposta di perimetrazione ai sensi dell'Art. 15, 16 e 17 NdA PTC2", ma allo stato di fatto si presenta ancora libero da edificato (in parte utilizzato a gerbido, in parte occupato da alberi e arbusti).

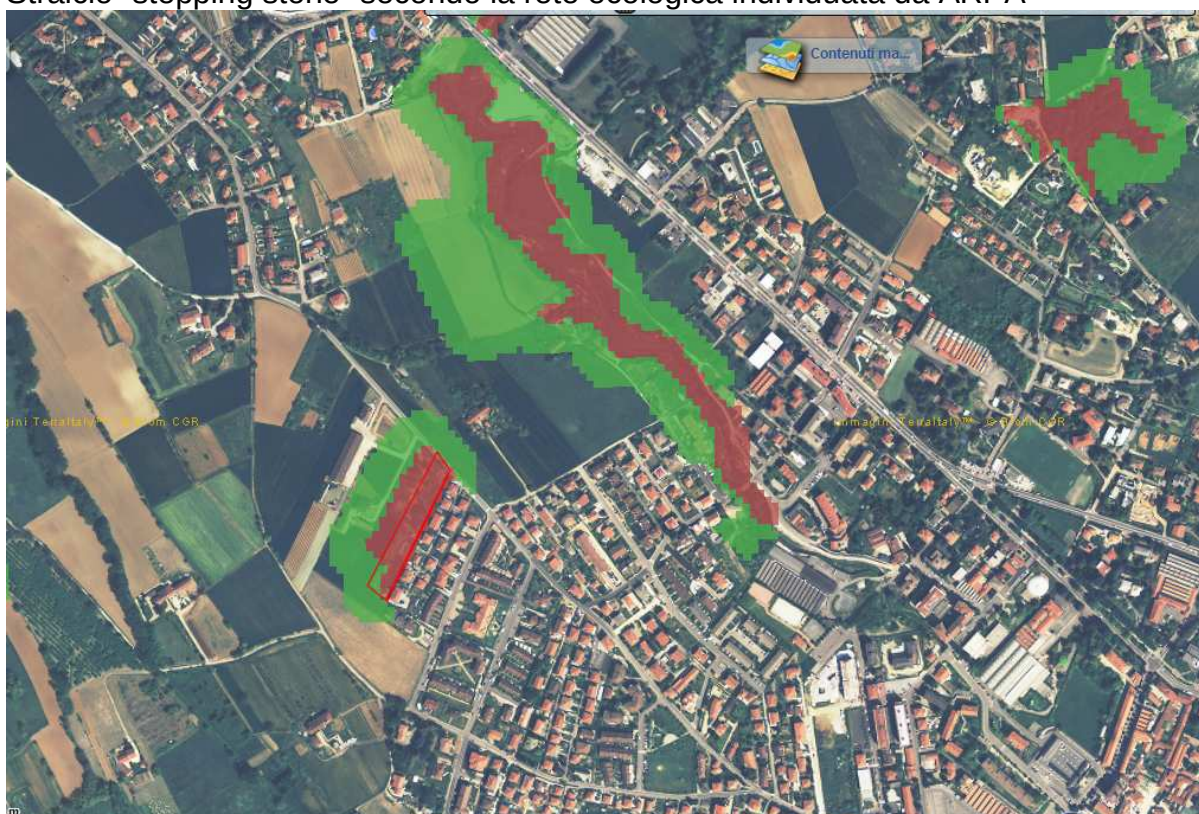
Si chiede di:

- salvaguardare la valenza di varco ecologico che l'ambito riveste, concentrando la capacità edificatoria a ridosso dell'edificato esistente e preservando la fascia di verde preesistente, in modo da favorire la ricomposizione della rete di connessione ecologica locale;
- adottare tutte le soluzioni possibili per conservare l'integrità ecologica di tale ambito collinare, soprattutto in un momento storico in cui è sempre più urgente la necessità di limitare il consumo di suolo e di contrastare la frammentazione territoriale di cui l'urbanizzato più in generale è il principale responsabile. Tale esigenza viene

espressa all'art. 15 del PTC2 che assume, tra i suoi obiettivi specifici, quello del "contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde."

- indirizzare le compensazioni ambientali ad interventi volti a definire ambiti di potenziale interesse naturalistico per il disegno di una rete di connessione ecologica locale.

Stralcio "stepping stone" secondo la rete ecologica individuata da ARPA



Strada Roaschia 2 – Crr 16

Considerato che l'ambito di trasformazione in oggetto:

- risulta essere di particolare pregio paesaggistico-scenica essendo localizzato in un contesto collinare a cresta intatto dal punto di vista naturalistico e localizzato in un punto di notevole visuale panoramica del territorio di Chieri,
- interferisce con l'area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (Collina Torinese).
- interessa un'area di terrazzo naturale di indubbio pregio dal punto di vista paesaggistico, ubicata sulla sommità di un rilievo collinare che a partire da tale lotto degrada progressivamente verso il fondovalle agricolo di Chieri;
- rientra nella Classe IIb secondo la tavola di sintesi della pericolosità geomorfologia redatta ai sensi della 7/LAP;
- costituisce il punto di attestamento di una linea aerea dell'alta tensione.

Viste dell'ambito Roaschia 2



Si chiede di:

- prestare particolare cura all'inserimento paesaggistico dell'intervento, in quanto va a modificare il fronte dell'edificato così come percepito dal fondo valle;
- valutare attentamente i potenziali rischi derivanti dall'inquinamento elettromagnetico prodotto dalla vicinanza dell'elettrodotto.
- predisporre una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi, a seguito della realizzazione degli interventi in progetto. Si chiede una resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle tipologie residenziali nei riguardi del contesto paesaggistico, per potere apprezzare il più possibile il reale inserimento delle opere, valutare la disposizione all'interno del lotto delle singole aree, prevedendo altre soluzioni planimetriche (studio di possibili scenari progettuali con indicazione sulle volumetrie e la posizione degli edifici).
- presentare un adeguato approfondimento sotto il profilo idrogeologico secondo quanto previsto dalla normativa vigente - soprattutto in relazione alla realizzazione alla realizzazione delle nuove residenze e alla realizzazione della viabilità in tale contesto collinare.

Strada del Verde

Considerato che l'ambito di trasformazione in oggetto:

- è servito da una strada secondaria di accesso ai lotti per alcuni tratti ancora non asfaltata (attualmente chiusa al traffico in quanto strada privata);
- interessa porzioni di terreni già recintati ed attualmente utilizzati a giardino privato, quindi di scarso valore ecologico-ambientale;
- si situa in prossimità dell'arteria stradale di congiunzione tra Cambiano e Via degli Olmi/Viale Cappuccini prevista dal vigente PRGC (vedi pag. 26 della relazione di verifica).

Si chiede di:

- valutare attentamente la scelta dell'intervento posto su strada del Verde (tre edifici residenziali), in quanto pregiudica di fatto l'integrità ambientale dell'area tra via del Verde e l'urbano di Chieri, creando un primo tassello edificato in un'area attualmente agricola;
- indicare la viabilità di accesso ai tre nuovi fabbricati residenziali. Si raccomanda,

- inoltre, di non estendere tale nuova viabilità comunale in ambiti esterni alla variante, al fine di non creare ulteriori possibili occasioni di edificazione;
- salvaguardare l'integrità ambientale dell'ambito rispetto alle previsioni del piano vigente (in particolare: completamento della circonvallazione urbana e realizzazione di nuove attrezzature socio-sanitarie/ospedaliere), evitando l'ulteriore urbanizzazione delle "aree di transizione" tra la strada prevista in PRGC ed il residenziale vigente (vedi immagine di seguito);
 - la realizzazione dell'intervento residenziale prevede, tra l'altro, un incremento rispetto allo stato di fatto dell'acquedotto e degli scarichi fognari e visto che dal documento di verifica tale ambito risulta non collegato con la rete dell'acquedotto e delle fognature; si ritiene necessario valutare la compatibilità con le caratteristiche tecniche e dimensionali delle attuali infrastrutture presenti nel territorio comunale e prevedere un allacciamento di tutto l'ambito attualmente non servito.

Stralcio P.R.G.C. vigente con viabilità prevista



Connessione ecologica

Il comune di Chieri è interessato da porzioni di territorio ancora "integre", dotate di un elevato grado di naturalità e soprattutto di una evidente valenza dal punto di vista ecologico-ambientale oltre che paesaggistico-percettivo. In dettaglio le aree di interesse paesaggistico individuate dal PTC2 ed indicate nella Tavola 3.1. sono le fasce perifluviali e il corridoio di connessione ecologica dei corsi d'acqua e le aree boscate.

La variante dovrà normare gli interventi che interferiscono con tali aree in coerenza con quanto esplicitato nei seguenti articoli della NdA del PTC2:

- Art. 26 Settore agroforestale
- Art. 34 Aree periurbane e aree verdi urbane
- Art. 35 Rete ecologica provinciale
- Art. 36 Aree naturali protette, aree di conservazione della biodiversità (Rete Natura 2000)
- Art. 47 Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (corridors)

Dall'analisi finora condotta sulla variante preme sottolineare che le scelte di nuove aree

insediative interferenti con ambiti di interesse ecologici risulta poco dettagliata, non consente di formulare una valutazione puntuale ed accurata in merito alla sostenibilità tra le previsioni di variante e gli obiettivi di tutela e salvaguardia della biodiversità del PTC2. Tutto ciò premesso, in ottemperanza alle indicazioni del PTC2, si esorta l'amministrazione comunale all'individuazione di una rete ecologica locale attraverso l'integrazione della rete ecologica provinciale e della rete di connettività ecologica di Arpa, con nuovi elementi di rilevanza ambientale meritevoli di tutela presenti a scala comunale, ed attraverso lo sviluppo di un'efficace strategia di gestione della rete esistente.

Affinchè gli interventi in salvaguardia del corridoio ecologico, diventino una concreta strategia di tutela della biodiversità e non rimangano un concetto astratto, si renderà necessaria nel progetto preliminare un approfondimento sulle possibili compensazioni.

Le compensazioni dovranno essere prioritariamente "omologhe", cioè agire prevalentemente sulle componenti ambientali maggiormente impattate, ai sensi dell'art. 13 delle NdA del PTC2.

Si ricorda inoltre che le compensazioni dovranno trovare una traduzione nelle NdA della variante assicurando che tali ambiti siano opportunamente disciplinati e salvaguardati nella normativa di piano.

Parere

- Il presente parere raccoglie le osservazioni della Provincia unicamente con riferimento alle proprie competenze in materia di sostenibilità ambientale come previsto dalle procedure di VAS (D.Lgs. 152/2006 e smi), in qualità di "Soggetto con Competenze Ambientali".
- Eventuali osservazioni e/o valutazioni in merito alla compatibilità con il PTC2 saranno oggetto di successivo provvedimento da parte del Servizio Urbanistica di questa Provincia.
- Considerato che nella presente fase questa Provincia svolge esclusivamente un ruolo consultivo e ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità alla VAS, si rileva che a livello strategico complessivamente la variante non definisce le compensazioni ambientali necessarie al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale rispetto al consumo di suolo;
- In merito a tale aspetto, si ritiene necessario per la sostenibilità ambientale della variante, un successivo puntuale riscontro delle compensazioni da parte dei SCA. Per tale ragione si suggerisce di predisporre per la successiva fase di elaborazione della variante, un "documento specifico sulle opere di compensazione", in cui si dovrà comunque tener conto delle indicazioni e condizioni contenute nel presente parere.
- Tale documento, in considerazione dei necessari rapporti tra le varie fasi procedurali, dovrà essere inviato ai SCA, per acquisire le valutazioni degli stessi e per dare atto del recepimento delle considerazioni ambientali recepite.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Paola
sottoscritto con firma digitale