



Città di Chieri



VARIANTE PARZIALE 35 - PROGETTO PRELIMINARE
ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

adottata con DCC n. del

SINTESI NON TECNICA

VERSIONE	DATA	SCALA	
1.0	Ottobre 2021	-	
VERSIONE	DATA	AUTORE	TIMBRO
1.0	01.10..2021	I. Abate Daga	

Arch. Ilario Abate Daga
Ordine Architetti PPC Torino (n°8458)

Via Sauro 8,
10064 Pinerolo (TO)

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Ilario Abate Daga
Dott. Giulio Pantaloni



Città di Chieri

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36-19211 del 19.05.1997

VARIANTE PARZIALE 35 - PROGETTO PRELIMINARE
ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Sintesi non tecnica

Sindaco

Alessandro Sicchiero

Assessore all'Urbanistica

Arch. Flavia Bianchi

Progettazione della Variante

Area Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Pianificazione

Arch. Carlo Fenoglio

Arch. Ugo Fiorucci

Arch. Emanuele Lupotti

Geom. Alessia Rutigliano

Responsabile del procedimento

Arch. Ugo Fiorucci

Incaricato della Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Ilario Abate Daga

Sommario

Premessa.....	4
Inquadramento territoriale e ambientale.....	5
Quadro del contesto territoriale e ambientale di riferimento.....	10
Analisi di coerenza.....	13
Scenario in assenza di piano, analisi delle alternative e definizione delle azioni di piano .	14
Valutazione degli effetti ambientali	15
Misure di mitigazione compensazione ambientale.....	17

Premessa

Come previsto dalle disposizioni del decreto legislativo, il rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi di carattere discorsivo, redatta secondo termini non tecnici ed orientata alla comunicazione ampia finalizzata a rappresentare gli effetti ambientali delle scelte di piano e le previsioni di intervento volte a mitigarli.

Il Comune di Chieri con Deliberazione della Giunta n. 80 del 20/05/2020 poi discussa in Commissione Consiliare il 16/06/2020 ha avviato la variante in oggetto con le seguenti finalità

- **recuperare, attraverso il riuso, il patrimonio edilizio**
- **ampliare e riqualificare gli spazi pubblici e di uso pubblico**

In parallelo è stato avviato il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha **accompagnato l'intero processo** di elaborazione della variante e che costituisce parte integrante del progetto.

La VAS si pone l'obiettivo evitare eventuali impatti negativi sul contesto di carattere ambientale e paesaggistico e, ove non risultasse possibile, di individuare le eventuali misure compensative.

Il Rapporto Ambientale che costituisce l'elemento portante della VAS è così organizzato:

- **quadro del contesto territoriale e ambientale di riferimento.** Descrive lo stato attuale dell'ambiente evidenziando le aree di pregio, i vincoli, le aree critiche, ...
- **Scenario in assenza di piano.** Descrive cosa succede se non facciamo nulla e lasciamo tutto come previsto dai piani vigenti
- **Coerenza esterna.** Descrive come il piano proposto è coerente con le scelte già fatte sia dal comune stesso, sia degli enti sovraordinati che hanno il compito di orientare e coordinare le scelte di pianificazione
- **Analisi delle alternative.** Descrive quali alternative alle scelte di piano sono state valutate al fine di descrivere come e perché i contenuti di piano rappresentano le scelte migliori
- **Mitigazioni e compensazioni ambientali.** Descrive quali sono le prescrizioni e raccomandazioni che sono emerse dal processo di VAS volte a mitigare gli effetti ambientali delle scelte di piano e, se ciò non è possibile, descrive quali interventi compensativi devono essere realizzati.

Lo scopo del Rapporto Ambientale è quindi quello di **supporto** alla Variante urbanistica di Piano Regolatore, per compiere le scelte migliori.

La VAS deve inoltre aiutare le Amministrazioni a verificare se le proprie opzioni di cambiamento e trasformazione vadano nella direzione corretta della sostenibilità intesa come

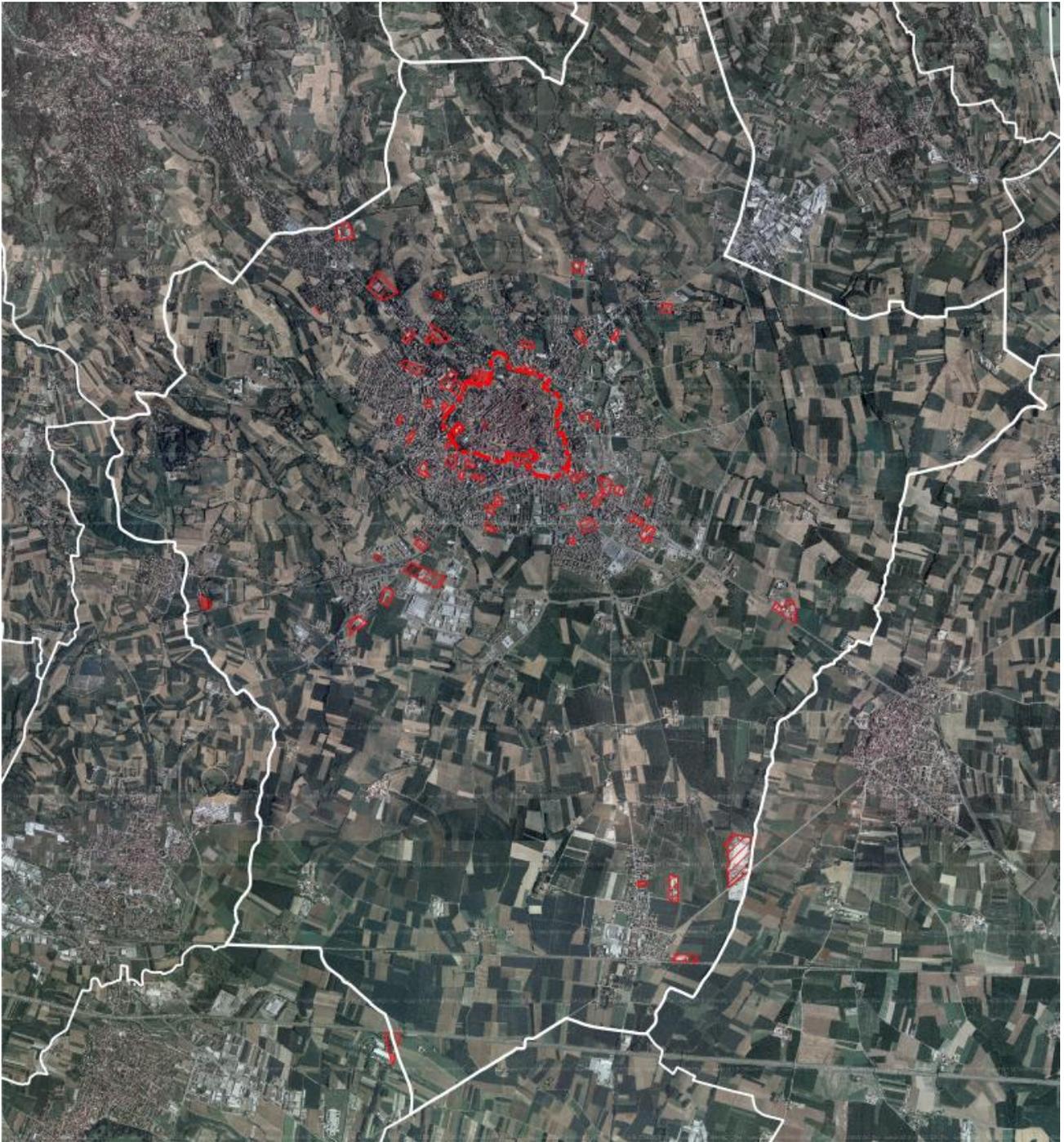
“sviluppo capace di soddisfare le necessità della generazione presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità”
(Rapporto Brundtland 1987)

Tipologia di Variante

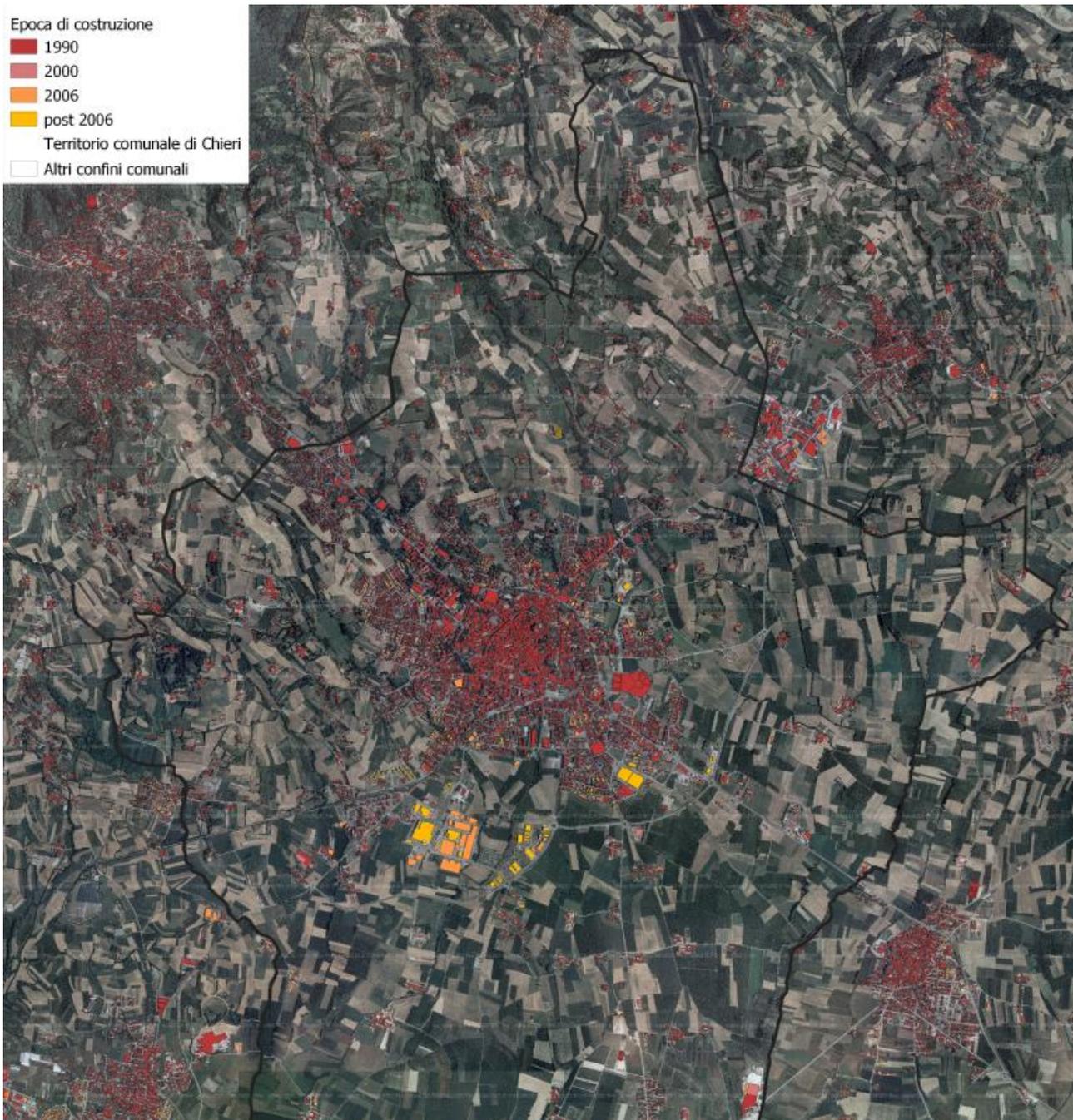
Il Comune di Chieri è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 36-19211 in data 19.05.1997.

La presente Verifica Ambientale è svolta nell'ambito della Variante parziale ai sensi dell'Art. 17 (Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale) comma 5 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)

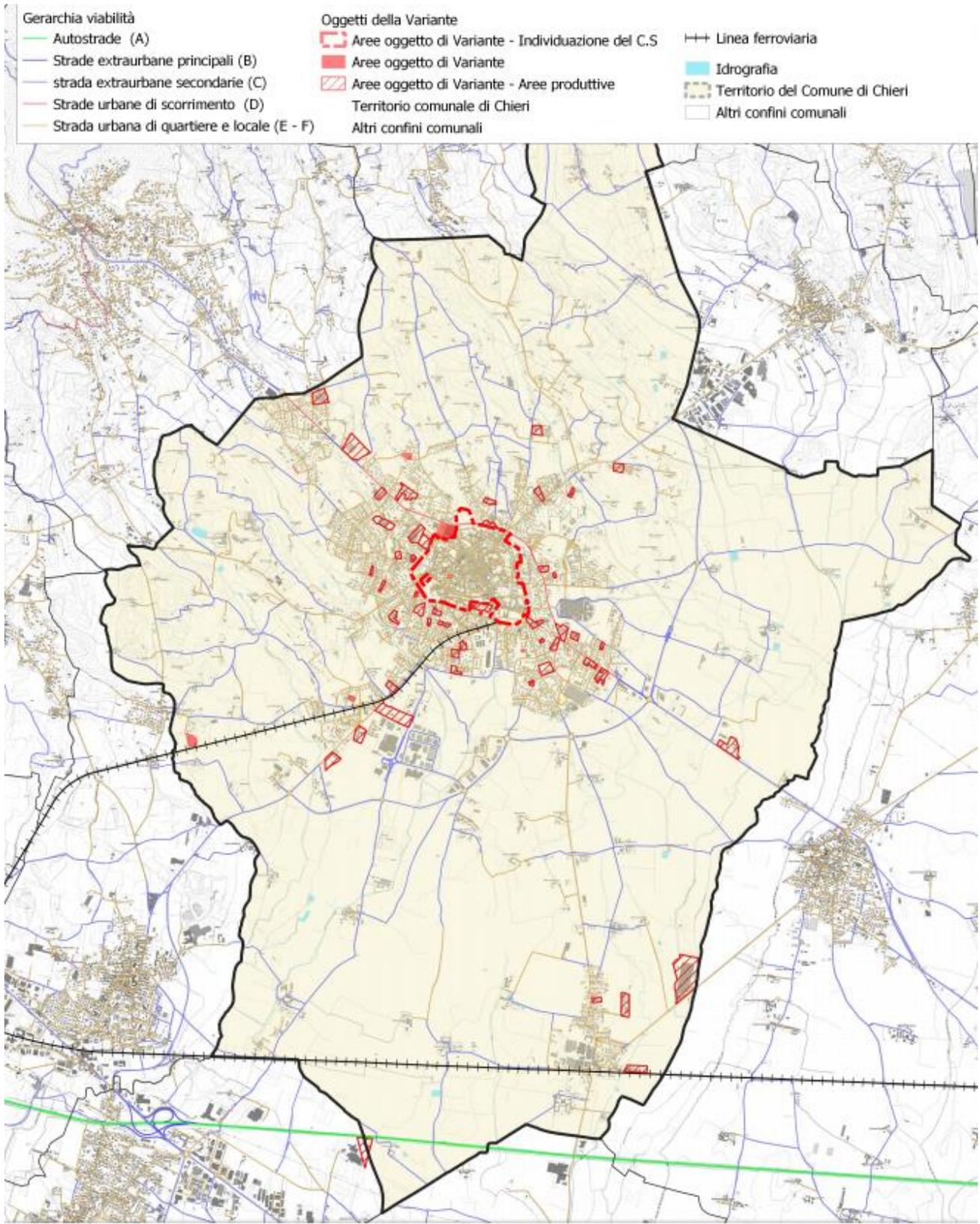
Inquadramento territoriale e ambientale



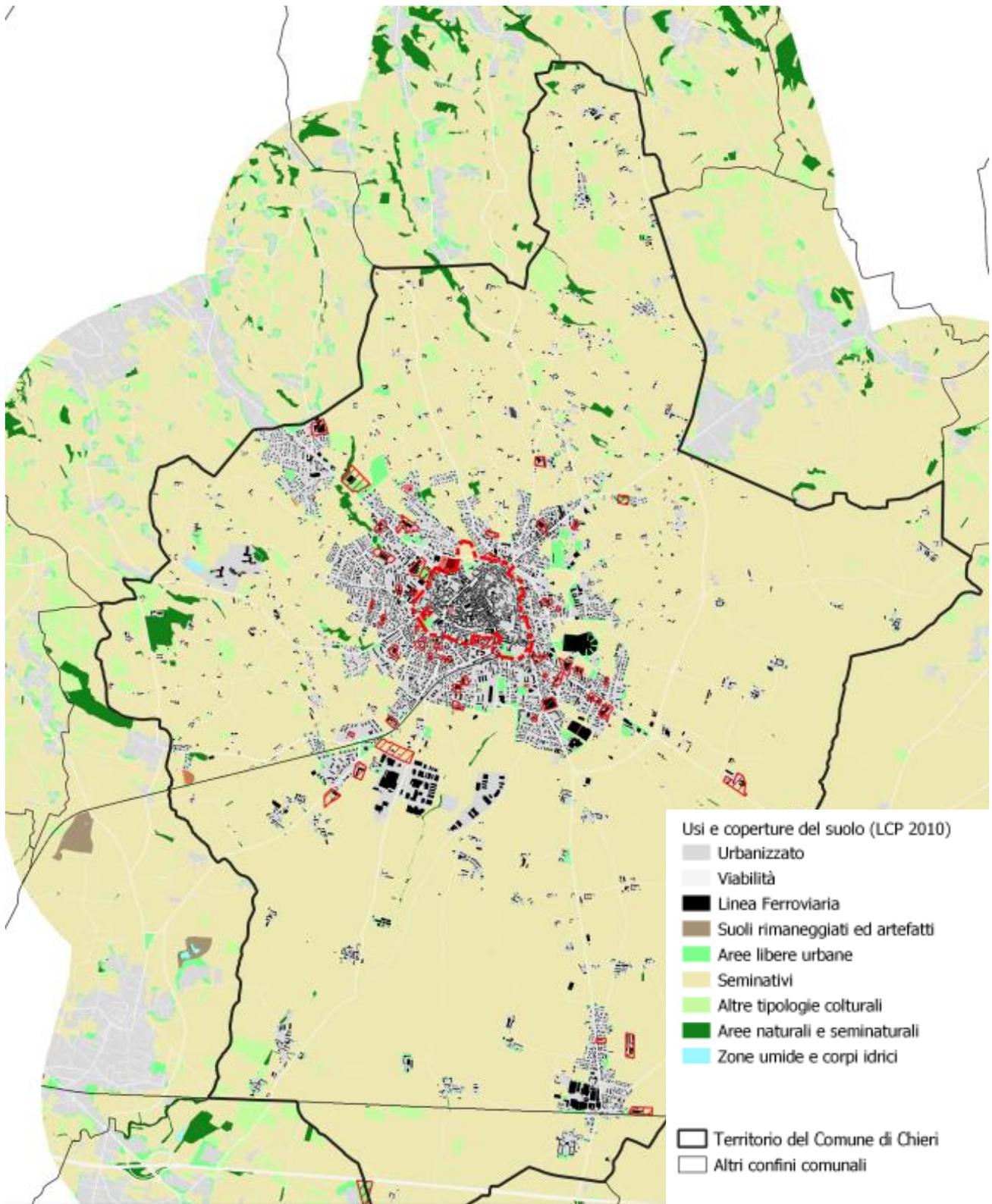
Stato di fatto intero territorio comunale (fuori scala) con la sovrapposizione delle aree di variante



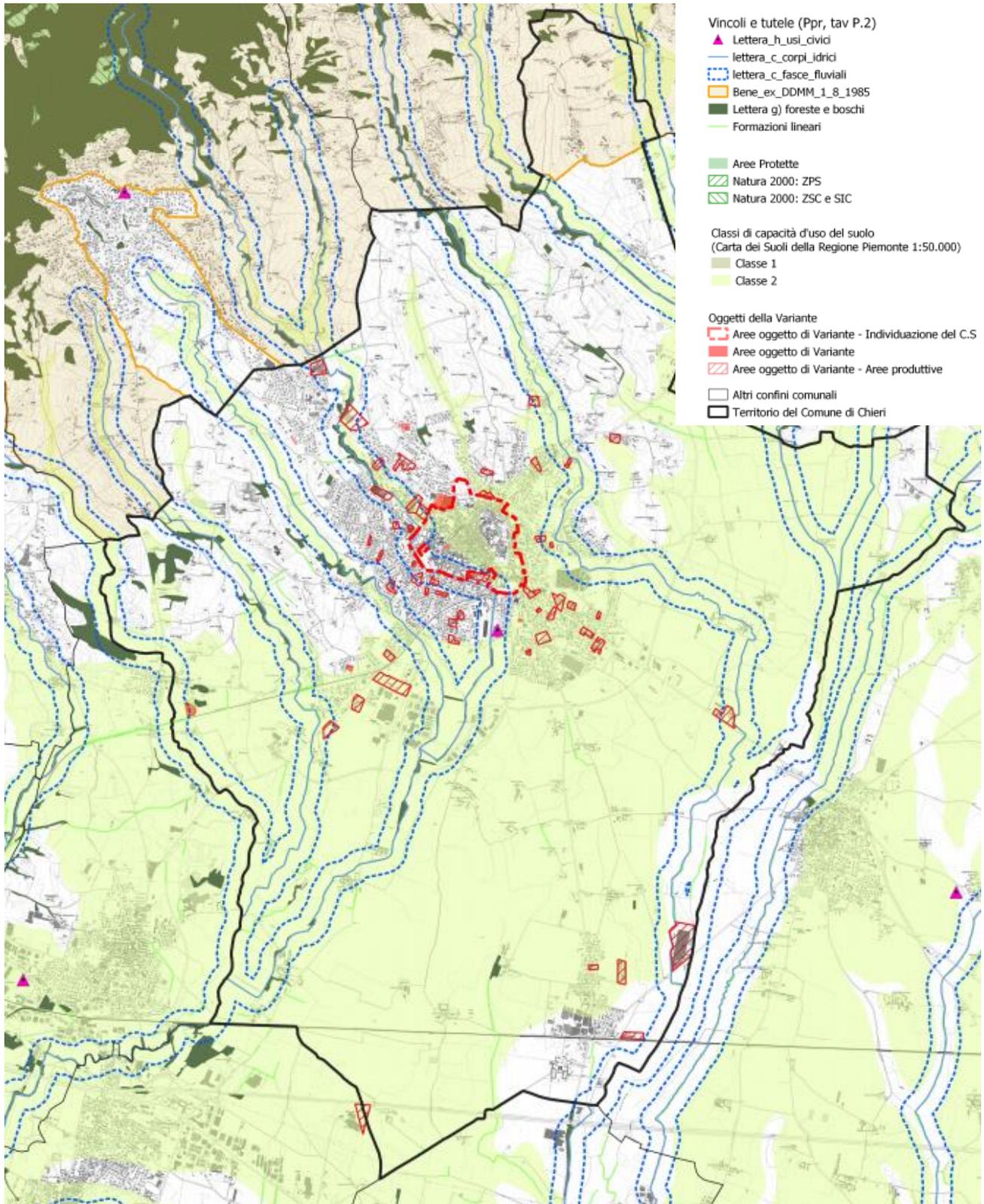
Epoca di costruzione degli edifici (fuori scala)



Rappresentazione delle principali infrastrutture (fuori scala) con la sovrapposizione delle aree di variante.



Usi del suolo (fuori scala) con la sovrapposizione delle aree di variante



Valori e vincoli (fuori scala) con la sovrapposizione delle aree di variante

Quadro del contesto territoriale e ambientale di riferimento

Al fine di verificare lo stato attuale dell'ambiente si sono presi in considerazione le seguenti componenti:

- Biodiversità e rete ecologica
- Geologia e idrogeologia
- Paesaggio e sue caratteristiche
- Beni storico-culturali
- Mobilità e traffico
- Qualità dell'aria
- Rumore
- Salute umana, elettromagnetismo
- Urbanizzazioni e Suolo
- Infrastrutture energetiche
- Popolazione ed effetti sul fabbisogno di servizi
- Rifiuti

Complessivamente emerge un territorio con caratteristiche ambientali rilevanti nei contesti morfologicamente **collinari** e una forte presenza di matrice **agricolo-rurale** nel territorio pianeggiante.

L'area collinare presenta una grande varietà di **flora** con alcune specie di notevole interesse. Spesso le migliori *performance* ambientali si trovano nelle poche **aree boscate** presenti che, proprio perché limitate, vanno indubbiamente protette e valorizzate.

Complessivamente la presenza di suoli liberi con le caratteristiche descritte significa servizi offerti ai cittadini e definiti in gergo tecnico **ecosistemici**: si tratta della capacità dei suoli non impermeabilizzati di produrre beni agricoli, di assorbire l'acqua piovana, di favorire la resilienza ai cambiamenti climatici,

Importante anche il valore agricolo di Chieri, riconosciuto dalla Carta dei Suoli della Regione Piemonte che mappa sul territorio comunale una superficie superiore al 60% in classe di capacità d'uso seconda (cioè molto fertile).

Circa l'81% della superficie totale comunale è oggi destinato a suolo agricolo mentre i suoli naturale ed i corpi idrici ricoprono rispettivamente circa l'1% e lo 0,2% del territorio.

Il suolo libero, come in tutti i contesti simili del nord Italia ha però subito forti pressioni edilizie portando al fenomeno del **consumo di suolo**, ben presente anche nel territorio in oggetto interessando circa il 15% della superficie comunale. Per dare evidenza del fenomeno si riportano tre immagini sotto relative all'edificato in epoche diverse (Stati Sardi, 1980-90, 2020).

Dal punto di vista **infrastrutturale** Chieri è ben servita dal trasporto pubblico, mentre l'accessibilità autostradale, seppur presente, non è ottimale per raggiungere il nucleo urbano.

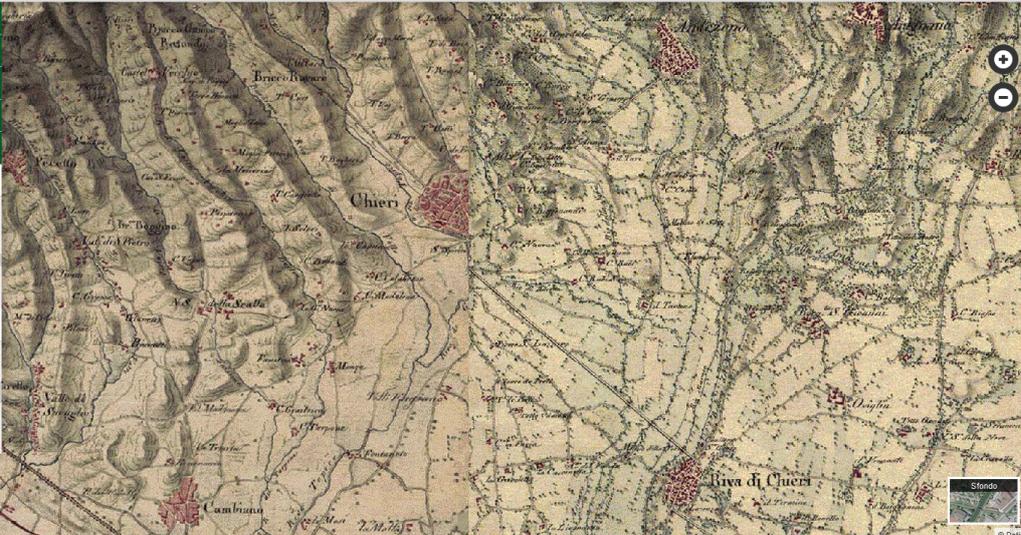
Negli ultimi anni si è potenziato il sistema **ciclopedonale** su cui si è giunti ad un'offerta rilevante.

Ottimi risultati sono stati raggiunti nel ciclo integrato dei **rifiuti** con una raccolta differenziata ai più alti livelli.

Complessivamente sul territorio comunale non risultano essere siti contaminati, aziende a rischio o altro che possa costituire particolare **pericolo** ambientale, fermo restando la presenza delle più comuni infrastrutture energetiche ed elettromagnetiche che sono state censite nel rapporto ambientale.

Dal punto di vista edilizio il **centro storico** di Chieri si presenta di notevole rilevanza.

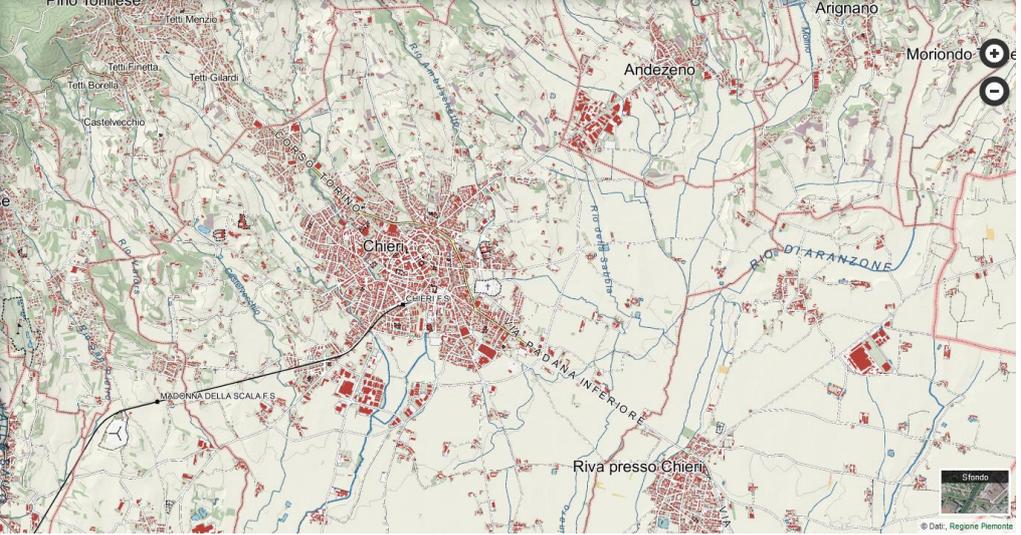
- Ricerca toponomastica
- Condividere
- Stampa
- Disegnare & Misurare sulla mappa
- Strumenti avanzati
- BDTRE - DATI DI BASE** Cambiare tema
- BDTRE 2015 raster bin 1:10.000
- BDTRE 2014 raster bin 1:10.000
- Carta Tecnica Regionale storica
- Stali Sardi
- Mappe visualizzate**
- Carta forestale (edizione 2016)
- Viabilità forestale (linee)
- Tartufo nero pregiato
- Tartufo nero estivo o scorzone



- Ricerca toponomastica
- Condividere
- Stampa
- Disegnare & Misurare sulla mappa
- Strumenti avanzati
- BDTRE - DATI DI BASE** Cambiare tema
- BDTRE 2015 raster bin 1:10.000
- BDTRE 2014 raster bin 1:10.000
- Carta Tecnica Regionale storica
- Stali Sardi
- Mappe visualizzate**
- Viabilità forestale (linee)
- Tartufo nero pregiato
- Tartufo nero estivo o scorzone
- Tartufo bianco



- Ricerca toponomastica
- Condividere
- Stampa
- Disegnare & Misurare sulla mappa
- Strumenti avanzati
- BDTRE - DATI DI BASE** Cambiare tema
- All'estensione 1:10.000 BDTRE 2021
- All'estensione 1:25.000 BDTRE 2021
- All'estensione 1:50.000 BDTRE 2021
- All'estensione 1:250.000 BDTRE 2021
- Strati della cartografia (Trimestrale - struttura)
- Mappe visualizzate**
- Viabilità forestale (linee)
- Tartufo nero pregiato
- Tartufo nero estivo o scorzone
- Tartufo bianco



Negli anni si è trattato prevalentemente di consumo di suolo con le seguenti tipologie:

- industriali, tipo l'insediamento del Fontaneto (confronto ortofoto 1980-1990 e ortofoto 2015)



- residenziali prevalentemente a bassa densità (confronto ortofoto 1980-1990 e 2015)



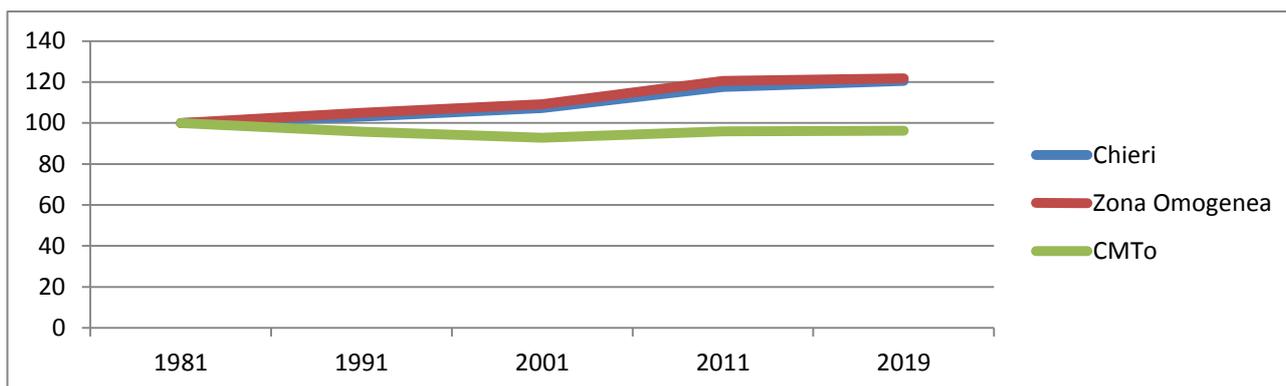
- commerciali prevalentemente per strutture di grandi dimensioni (confronto ortofoto 1980-1990 e ortofoto 2018)



Popolazione

Alla data del 31/12/2020 il Comune di Chieri conta una popolazione di **36.213** abitanti.

	1981	1991	2001	2011	2019	81-91	91-01	01-11	11-19	81-19
Chieri	30524	31471	32728	35898	36770	3,1	4,0	9,7	2,4	20,5
Zona Omogenea	108015	113398	117837	130225	131517	5,0	3,9	10,5	1,0	21,8
CMT0	2337831	2240002	2168345	2241979	2249998	-4,2	-3,2	3,4	0,4	-3,8



A differenza del trend provinciale, pressoché costante superato il calo dell'inizio 2000, il Comune di Chieri presenta una **crescita costante e consistente della popolazione** perfettamente in linea con il trend della zona omogenea di appartenenza, indicatore della centralità di Chieri per l'intero territorio ampio del chierese/carmagnolese.

Il numero medio di componenti per famiglia è in calo come nel resto della provincia con valori che vanno dal 2,4 al 2013 ai 2,2 odierni. Si tratta però di valori in linea con le medie provinciali.

I principali indicatori utilizzati in letteratura (fonte Piemonte STATistica e B.D.D.E.) mostrano una situazione in linea con Zona Omogenea e Provincia, pur con un trend positivo relativo al tasso di mortalità significativamente più basso dei valori provinciali, accompagnato però da un dato critico relativo al **basso tasso di natalità**. Tale dato prefigura una situazione demografica poco dinamica.

	Chieri	ZO	CMT0
Rapporto di mascolinità' (*100)	92,51	95,9	93,75
Tasso di emigrazione (*1000)	36,77	36,9	37,26
Tasso di immigrazione (*1000)	38,37	39,4	38,4
Tasso di mortalità' (*1000)	9,72	10,43	11,65
Tasso di natalità' (*1000)	5,9	6,3	6,56
Tasso migratorio netto (*1000)	1,59	2,49	1,14

Per quanto riguarda la popolazione straniera, come possibile leggere dal tasso di immigrazione, si è pienamente in linea con i trend di scala ampia, con valori che si aggirano sui 3000 residenti stranieri sul totale.

Analisi di coerenza

L'analisi di coerenza è concretamente un confronto fra i contenuti del Piano e l'insieme delle altre decisioni già assunte in altri contesti, soprattutto ad una scala più ampia, ad esempio altri piani regionali e provinciali.

Questa operazione si svolge attraverso l'individuazione degli obiettivi dal livello di Unione Europea, fino ai piani settoriali locali.

Gli obiettivi sono stati confrontati con gli obiettivi della variante individuando le coerenze e risolvendo con la progettazione le incoerenze eventualmente rilevate in una prima fase.

La redazione della Variante è stata condotta tenendo in considerazione in particolare i contenuti dei seguenti piani che rappresentano quanto di più recente e completo:

- PTR - Piano Territoriale Regionale
- PPR - Piano Paesaggistico Regionale
- PTCP2 – Piano Territoriale di Coordinamento della ex Provincia di Torino

Per quanto riguarda la coerenza esterna la valutazione conclusiva è di un **buon grado di recepimento e compatibilità tra gli obiettivi della Variante in oggetto e le linee generali della pianificazione regionale e provinciale** generale e settoriale finalizzate allo sviluppo del territorio e alla tutela dell'ambiente.

Scenario in assenza di piano, analisi delle alternative e definizione delle azioni di piano

Per quanto attiene agli sviluppi del quadro di riferimento territoriale e ambientale in assenza delle previsioni della Variante parziale è possibile ipotizzare una **situazione relativamente stazionaria** ove l'incremento di pressioni sull'ambiente potrebbe derivare sostanzialmente dall'aumento di abitanti connesso al completamento delle residue capacità edificatorie del PRG vigente.

A questo si aggiungono le criticità derivanti dalla **difficoltà ad incidere sui processi di manutenzione** sia degli edifici non vincolati del nucleo urbano, spesso costruiti già in origine con scarsa qualità e oggi datati, sia sulle aree produttive in crisi su cui è difficile immaginare interventi in assenza di variante con conseguente **peggioramento complessivo della qualità edilizia e dell'abitare che potrebbe ripercuotersi anche sul contesto più ampio.**

Le proposte alternative analizzate per giungere alle scelte di piano sono state le seguenti, che comporterebbero, come descritto nel Rapporto Ambientale, impatti maggiori

Obiettivi	Alternativa 1	Alternativa 2
Ob1- Favorire la realizzazione di aree verdi nel contesto urbano	Identificare una nuova area a servizi in aree oggi libere, con destinazione agricola	Identificare una nuova area a servizi in aree pubbliche già oggi destinate ad altri servizi
Ob2 - favorire il completamento degli interventi già avviati nel centro storico	Trasferire la cubatura degli interventi non realizzati in ambiti di nuova edificazione	
Ob3 – favorire il recupero di edifici non vincolati inseriti nel tessuto storico	Incentivare interventi di cambio di destinazioni d'uso volti a favorire l'uso terziario	Favorire interventi di demolizione e ricostruzione
Ob4 – favorire il recupero di edifici industriali dismessi	Ampliare l'offerta di nuove destinazioni d'uso sul produttivo dismesso, fino alla riconversione in residenziale	
Ob5 – favorire l'ampliamento dell'offerta di servizi anche attraverso il recupero dell'esistente	Definire nuove aree di espansione e conseguenti nuove aree a servizi	Definire destinazioni d'uso residenziali anche in contesti in cui prevedere il recupero dell'esistente
Ob.6 – Chiudere contenziosi derivanti da azioni legali in corso	Procedere per le vie legali	

Per “centrare” gli obiettivi scelti si sono pertanto previste nel piano le seguenti azioni

Obiettivo	Intervento	Azione
Ob1- Favorire la realizzazione di aree verdi nel contesto urbano	01	Centro Storico (Via Tana) - Trasformazione dell’ambito, destinato nel PRGC vigente a edilizia residenziale e servizi ad essa connessi, in area per servizi (parco/verde pubblico) per il contesto urbano essendo posta a cerniera tra il Centro Storico e la parte di più recente edificazione
Ob2 – favorire il completamento degli interventi già avviati nel centro storico	02	Centro Storico (Via Principe Amedeo) - Ampliamento delle destinazioni ammesse nel fabbricato esistente e mai completato, con l’introduzione della destinazione residenziale, in particolare di tipo convenzionato e/o <i>social housing</i> .
Ob3 – favorire il recupero di edifici non vincolati inseriti nel tessuto storico	03	Centro Storico - Introduzione della tipologia di intervento “Restauro e Risanamento Conservativo” (Re – Ric) per gli edifici che, a oggi, hanno quale possibilità di intervento esclusivamente la “Manutenzione Ordinaria e la Manutenzione Straordinaria” (MO- MS).
Ob4 – favorire il recupero di edifici industriali dismessi	04	Intero territorio - Ampliamento delle destinazioni ammesse in edifici esistenti, di origine produttiva, dismessi da tempo, per la realizzazione di attività sportive, culturali e per il tempo libero attraverso l’inserimento, ove mancante, dell’uso U23 e/o U28.
Ob5 – favorire l’ampliamento dell’offerta di servizi anche attraverso il recupero dell’esistente	05	Reg. Maddalene - Cascina “La Maddalena” posta all’interno di un’area destinata a servizi, già di proprietà comunale in seguito alla dismissione correlata all’attuazione del PEC (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°125 del 20/12/2003) da destinarsi per l’insediamento di: terziario, commercio, piazza e servizi di quartiere
	06	Fraz. Madonna della Scala - Identificazione nuova area Servizi (n°3-O) in corrispondenza del campo sportivo in via Madonna della Scala.
	07	Fraz. Pessione - Identificazione nuova area Servizi (n°6) in corrispondenza dell’incrocio tra via M. Ortigara e Via Rossi.
	08	Area Tabasso - Inserimento di uno “studio unitario d’ambito” da assoggettarsi a parere della Soprintendenza, finalizzato al recupero e riqualificazione (aggiornamento della scheda con: indicazione delle sole quantità massime raggiungibili, eliminazione dei riferimenti al PPE, eliminazione del punto “.d” dall’art.31.7 bis delle NTA)
	16	Fraz. Pessione - Eliminazione della nuova viabilità prevista in progetto a lato dell’area normativa
Ob.6 – Chiudere contenziosi derivanti da azioni legali in corso	15	Crr16 – Abrogazione della norma, nuova codifica dell’Area di intervento in Cr19A e proposta di nuova norma di attuazione
	15	Crr7 – Abrogazione della norma, nuova codifica dell’Area di intervento in Cr28A e proposta di nuova norma di attuazione.
	15	Crr20 - Identificazione cartografica e normativa di una nuova area di intervento mediante l’enucleazione di una parte della Cr20.

Valutazione degli effetti ambientali

Tutte le azioni sono state verificate nei possibili impatti ambientali, giungendo ad una matrice che permette di valutare i possibili impatti sulle componenti ambientali di ogni azione:

Effetti

--	Effetti Negativi forti
-	Effetti Negativi moderati
	Effetti Nulli
+	Effetti Positivi moderati
++	Effetti Positivi forti

	Biodiversità ed Rete ecologica	Geologia e idrogeologia	Paesaggio e sue caratteristiche	Beni storico-culturali	Mobilità e traffico	Qualità dell'aria	Rumore	Salute umana, elettromagnetismo	Urbanizzazioni e Suolo	Infrastrutture energetiche	Popolazione	Rifiuti
Azione 01 via Tana	+		++		+	++	+		++		+	+
Azione 02 via Principe Amedeo			+	++	-				+	+		-
Azione 03 Edifici non vincolati in centro storico				-	--	+			++	+	+	--
Azione 04 Industriale dismesso	+		++					+	++		+	--
Azione 05 Cascina La Maddalena			+	-	-				-		++	
Azione 06 Madonna della Scala			+								+	
Azione 07 Pessione Servizi		-			++				--			
Azione 08 Tabasso			++	++								
Azione 15 Crr7					+	+			++			+
Azione 15 Crr16									-			
Azione 15 Cr20									-			
Azione 16 Pessione infrastruttura					+				+			

Misure di mitigazione compensazione ambientale

Al fine di impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente il rapporto ambientale prevede delle misure specifiche riportate nel presente capitolo.

Sulla base di quanto emerso dalla matrice degli impatti, vengono selezionati, per ogni intervento, gli impatti potenzialmente negativi e, vengono indicate le modalità di mitigazione di tali impatti potenziali che la variante prescrive e raccomanda.

Non sono previste misure di compensazione in quanto si ritiene che gli impatti sul sistema urbanizzazione e suolo siano già ampiamente compensati dall'azione 01 – via Tana, mentre l'intera variante non agisce sul sistema della biodiversità e rete ecologica se non con interventi che potrebbero in parte favorirne l'implementazione.

Gli interventi sono suddivisi in:

- P → Prescrizioni, vincolanti ed immediatamente operative
- R → Raccomandazioni, aventi contenuto non prescrittivo

e sono così sintetizzati:

	Prescrizioni	Raccomandazioni
Azione 01 via Tana		definire in fase progettuale di un'analisi agronomica per individuare specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite
		Le aree a verde dovranno utilizzare preferibilmente specie autoctone mentre non dovranno mai essere utilizzate specie alloctone ed invasive (si veda l'elenco delle specie contenute nella black list regionale)
		Per le aree coperte (gioco e sport) favorire, dove possibile l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.);
Azione 02 via Principe Amedeo	Al fine di limitare l'impatto del traffico a seguito della realizzazione dell'intervento procedere allo sviluppo di uno studio di contesto per favorire l'accessibilità all'area da via Principe Amedeo (oggi a senso unico), garantendo percorsi ciclo-pedonali in sicurezza.	Al fine di limitare l'effetto sui servizi rifiuti del nuovo carico insediativo, andranno favoriti sistemi di raccolta differenziata come da indicazione del CC
Azione 03 Edifici non vincolati in centro storico	Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio	Al fine di limitare l'effetto sui servizi rifiuti del nuovo carico insediativo, andranno favoriti sistemi di raccolta differenziata come da indicazione del CCR
	Gli interventi confinanti con edifici di pregio vincolati che prevedono modifiche di facciata dovranno prevedere un inserimento dell'intervento in un contesto adeguato per valutarne gli effetti indiretti	Qualora siano necessarie modifiche alla classificazione acustica comunale, dovrà essere avviata la procedura prevista dall'art. 7 del l.r. 52/2000, seguendo le linee guida di cui alla DGR n. 85-3802 del 6 agosto 2001, e dovranno essere adeguati i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all'art. 6 della medesima legge.
	Gli interventi di trasformazione delle coperture dei fabbricati dovranno essere accompagnati da un'analisi volta a evidenziare il possibile impatto su visuali anche attraverso la realizzazione di foto inserimenti	Tutti gli interventi termini dovranno effettuare una verifica di carattere tecnico-economico tesa a valutare la possibilità e la convenienza di allacciare i nuovi impianti alle reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento esistenti verificandone altresì la complementarietà con soluzioni integrate con produzioni termiche da fonte rinnovabile, quali il solare termico e la geotermia

	Tutti gli interventi dovranno prevedere misure idonee di efficientamento energetico	Gli interventi su edifici di altezze superiori ai 3 piani f.t. visibili dal contesto storico saranno accompagnati da un'analisi volta a evidenziare il possibile impatto su visuali anche attraverso la realizzazione di foto inserimenti
	<p>Tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo permettono di rinnovare l'organismo edilizio in modo sistematico e globale, ma pur sempre nel rispetto dei suoi elementi essenziali "tipologici, formali e strutturali". Il rispetto degli elementi essenziali "tipologici, formali e strutturali" impone che non possono essere mutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la <i>qualificazione tipologica</i> del manufatto preesistente, cioè i caratteri architettonici e funzionali di esso che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie; • gli <i>elementi formali</i> (disposizione dei volumi, elementi architettonici) che distinguono in modo peculiare il manufatto, configurando l'immagine caratteristica di esso; • gli <i>elementi strutturali</i>, cioè quelli che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio. 	L'eventuale utilizzo di impianti solari e fotovoltaici dovrà essere integrato nei materiali edilizi impiegati o sulle falde.
	A seguito del monitoraggio si dovrà prevedere una piano della mobilità dolce del centro storico così da favorire la residenzialità e la fruizione degli spazi in modo organico anche alla luce degli interventi derivanti da tale azione e dai conseguenti cambiamenti di distribuzione del carico antropico	
Azione 04 Industriale dismesso	Le eventuali attività di demolizione dovranno essere accompagnate da uno specifico approfondimento per la corretta gestione dei rifiuti inerti derivati (rifiuti da C&D), al fine di favorire il successivo recupero delle frazioni recuperabili	Gli eventuali interventi di cambio di destinazione d'uso, ancorché su siti dismessi dovranno prevedere, dove possibile, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.)
	Per tutti gli interventi di demolizione di edifici esistenti è necessario, in caso di accertamento della presenza di manufatti contenenti amianto, prevedere lo smaltimento nei modi previsti dalla normativa di settore vigente	
	P → gli eventuali interventi edilizi sulle aree dismesse localizzate lungo le cosiddette fasce "Galasso" dovranno essere realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico volti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume.	
	P → gli eventuali interventi edilizi sulle aree dismesse localizzate lungo le cosiddette fasce "Galasso" dovranno limitare interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali garantendo la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche	
	P → come da indicazioni di PPR gli eventuali interventi edilizi su aree dismesse localizzate	

	<p>lungo le zone fluviali dovranno:</p> <p>a) garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b) Se prevista la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale</p>	
Azione 05 Cascina La Maddalena	<p>L'intervento dovrà prevedere, dove possibile, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.)</p>	<p>Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare le migliori tecniche per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale; l'utilizzo di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione degli spazi pubblici con adeguati dispositivi automatici per l'accensione/spegnimento, e con la riduzione dell'intensità nelle ore notturne</p>
	<p>Il progetto dovrà contenere uno studio di compatibilità idraulica</p>	<p>Per le aree verdi non dovranno mai essere utilizzate specie alloctone ed invasive, vedi specie contenute nella black list regionale.</p>
	<p>La progettazione edilizia del comparto dovrà riferirsi al documento della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010"</p>	
	<p>l'intervento dovrà prevedere, se non già previsto dal Piano Generale del Traffico Urbano vigente, una verifica dell'impatto sul sistema della mobilità anche al fine di favorire l'accessibilità attraverso percorsi ciclo-pedonali</p>	
Azione 06 Madonna della Scala	<p>Le eventuali opere a verde che prevedano la messa a dimora di alberi, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area d'intervento e comunque di origine autoctona al fine di limitare la diffusione di specie esotiche, infestanti e ruderali</p>	
	<p>Vista la caratteristica naturale dell'area si potranno prevedere solamente destinazioni a servizi che non prevedano interventi di impermeabilizzazione del suolo</p>	
Azione 07 Pessione Servizi	<p>L'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.)</p>	
	<p>L'area a parcheggio dovrà essere dotata di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque</p>	

	meteoriche che prevedono il trattamento delle acque di prima pioggia	
Azioni 15 a/b/c Crr7, Crr16, Crr22	La cubatura trasferita dovrà essere realizzata con materiali idonei al contesto esistente al fine di ottimizzarne l'inserimento nel paesaggio urbano.	La cubatura trasferita dovrà essere realizzata prioritariamente in continuità con l'edificato esiste