



COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE

Provincia di TORINO

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 comma 5

ELABORATO

A

DATA

dicembre 2019

AGGIORNAMENTO

- FEBBRAIO 2020
- MAGGIO 2020
-

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROTOCOLLO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PROGETTISTA : Arch. MASSIMO CAVALLARO

C.so Nuova Italia n. 136

13048 Santhià (VC)

TEL. 0161/ 923728

P. IVA 01704690021

C.F. CVL MSM 59R01 I337 B

SOMMARIO

1 PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	3
2 VARIANTE CONDOTTA AI SENSI DELL'ART. 17 CO. 5 DELLA L.R. 56/77	3
3 RACCORDO CON LA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	4
4 OGGETTO DELLA VARIANTE	5
5 CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE E RAFFRONTO CON IL P.R.G.C. VIGENTE.....	7
6 VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 17 CO. 5 DELLA L.R. 56/77....	14
7 COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA SITUAZIONE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO	17
8.1 COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	19
8.2 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	20
9 COMPATIBILITÀ CON I CRITERI ED INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA	21
10 VERIFICHE RISPETTO AL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE.....	23
11 COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	23
12 OPERE DI URBANIZZAZIONE	26
12.1 Urbanizzazione primaria e secondaria	26
12.2 Opere di Mitigazione e Compensazione.....	27
13 SINTESI DEI TEMI TRATTATI NEL DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA ALLA VAS	30
14 ELENCO DEGLI ELABORATI COMPONENTI LA VARIANTE URBANISTICA ...	37

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il comune di San Maurizio Canavese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°58-4789 del 18 marzo 1991 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR n°17 in data 24 aprile 1991. Lo strumento urbanistico è stato modificato:

- dalla 1^a Variante strutturale, approvata con Delibera della Giunta Regionale n°58-4789 del 18/03/2001 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 10 in data 07/03/2001 e da n° 4 Varianti parziali formate ed approvate ai sensi dell'art. 17 co. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- dalla 2^a Variante strutturale approvata con delibera della Giunta Regionale n°14-13464 del 08/03/2010 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 11 in data 18/03/2010;
- dalla 5^a Variante parziale vigente, che costituisce modifica alla seconda Variante strutturale approvata con deliberazione del C.C. n.4 del 01/02/2012;
- dal progetto preliminare della 3^a Variante strutturale adottata con delibera del Consiglio Comunale n.32 del 10/06/2019.

Il comune è inoltre dotato di:

- Criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa di cui all'articolo 8, comma 3, del d.lgs 31 marzo 1998, n. 114, redatti ai sensi della D.C.R. 191-43016/2012, approvato con D.C.C. n. 30 del 27/04/2017;
- Piano di Zonizzazione Acustica, Progetto definitivo del 07/04/2005, allegato al P.R.G.C. vigente.

2 VARIANTE CONDOTTA AI SENSI DELL'ART. 17 CO. 5 DELLA L.R. 56/77

La Variante urbanistica alla quale la presente Relazione Illustrativa si riferisce, è attinente al cambio di destinazione d'uso di *"Aree per servizi di interesse generale ed attrezzature sanitarie"* a *"terziario-commerciale"* del Comune di San Maurizio Canavese, non modificando l'impianto strutturale del P.R.G.C. e, pertanto, viene redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77, così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013.

Le previsioni indicate configurano il cambio d'uso da ***"Aree per servizi di interesse generale ed attrezzature sanitarie"*** ad ***"Aree per attività terziarie, commerciali,***

espositive, direzionali di nuovo impianto" di una superficie di **10.615,28 mq**. Si precisa che l'area F2 risulta individuata nelle schede quantitative della relazione illustrativa allegata alla 2^a Variante Strutturale e negli elaborati del progetto preliminare della 3^a Variante Strutturale del P.R.G.C. come **area produttiva**. La nuova area, così individuata, avrà accesso da via S. Riccardo Pampuri, a cui sarà funzionalmente collegata, anche per quanto attiene gli allacciamenti di tutti i sottoservizi.

Si impone pertanto la qualificazione urbanistica dell'ambito disciplinato come segue:

- *Area a destinazione terziario-commerciale siglata Tn6, che viene inserita nella scheda d'area comprendente le zone Tn2, 3, 4, 5 di cui assume i relativi parametri edificatori soggiacendo, pertanto, alla disciplina del P.R.G.C..*

3 RACCORDO CON LA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'attuale ordinamento prevede, in ambito piemontese, differenti procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti. La L.R. 3/2013 ha "raccordato" la procedura V.A.S. all'interno del testo della norma urbanistica. All'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. viene dichiarato: "Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano."

La presente Relazione illustrativa è stata integrata con la "Relazione tecnica di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.V.A.S.)", quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano.

Tale verifica ha analizzato complessivamente tutti i fattori che intervengono ed interagiscono con le previsioni di progetto, ritenendo che le modifiche dell'ambiente non risultano superiori a quelle derivanti dall'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui si inseriscono.

Sulla base degli aspetti approfonditi nel documento tecnico, si ritiene che la fase di screening relativa alla modifica introdotta possa portare ad *escludere* la necessità di assoggettare al processo di Valutazione Ambientale Strategica la Variante ed il contestuale Piano Particolareggiato.

L'area oggetto di variante si trova in un ambito pienamente urbanizzato ed antropizzato, non interferente con elementi ambientali significativi e/o con zone di protezione speciale per la salvaguardia di habitat naturali (si veda il paragrafo 14).

4 OGGETTO DELLA VARIANTE

La zona di piano, priva di costruzioni, ha tutti i requisiti richiesti dalla normativa per essere qualificata come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 bis, 5° co, della L.R. n. 56/1977.

L'area in oggetto ha, tramite via Fatebenefratelli, via Madonna della Neve e via S. Riccardo Pampuri che si congiunge con Corso Italia, connessione diretta con la città a Nord ed alla S.P. n. 2 con direttrici ad Ovest verso Ciriè e ad Est verso l'aeroporto Sandro Pertini, Caselle T.se e Torino. Corso Piemonte ne consente invece il collegamento con la zona più vasta del Canavese.

Stante la situazione geomorfologica della zona di riferimento, suffragata da indagini geologiche effettuate nei terreni, l'area interessata dalla Variante (pianeggiante con un'inclinazione regolare secondo la direttrice Nord/Ovest-Sud/Est di circa l'1%) presenta ottime caratteristiche per interventi costruttivi. La stratigrafia del suolo configura, in sintesi, uno strato superficiale di terreno vegetale e un altro sottostante di materiale inerte ghiaioso-sabbioso, come descritta nel documento tecnico di verifica di assoggettamento alla V.A.S. e allegata Relazione Geologica.

Su via Fatebenefratelli è presente una fossa comunale che non interferisce con il sito oggetto di Variante, ma consente di poter allacciare alla stessa le reti di raccolta delle acque meteoriche solo se in sovrappieno.

L'ambito di Variante non è interessato da infrastrutture esistenti che possano, per effetto di particolari normative di rispetto, condizionare la realizzazione degli interventi costruttivi. Le normative introdotte da Enac riguardanti la salvaguardia dell'impianto aeroportuale non incidono sull'area sia per quanto attiene ai piani di rischio, essendo le costruzioni distanti oltre 1.000 m dall'asse pista, e sia per quanto attiene alle mappe di vincolo relative agli ostacoli, in quanto le altezze in progetto sono con le stesse compatibili.

A conclusione delle analisi e ricerche si rileva:

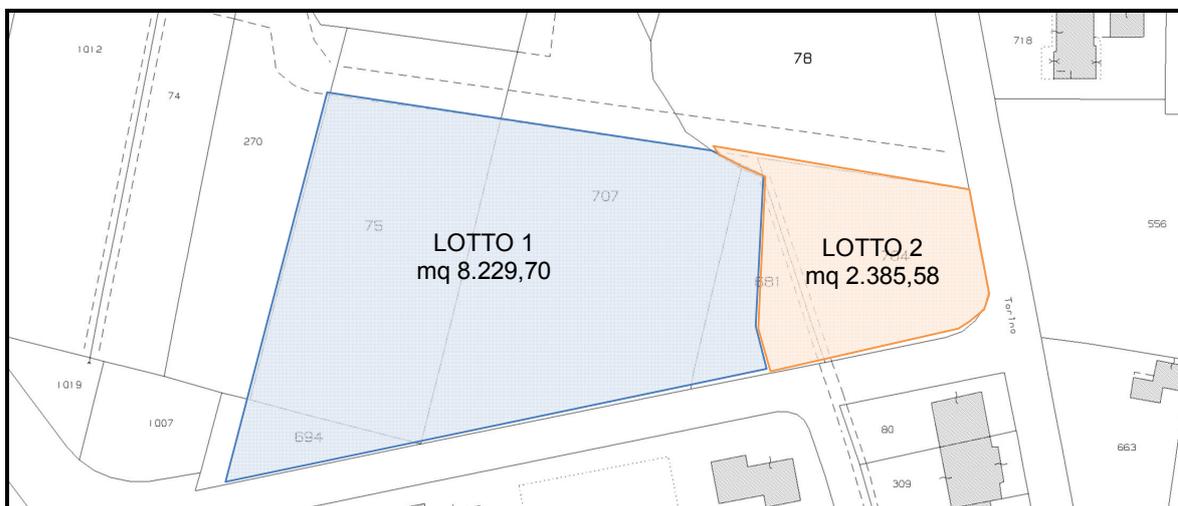
- che l'area fruisce di facili collegamenti con il Comune, con Ciriè, Caselle T.se, Torino e l'aeroporto internazionale Sandro Pertini;
- che le infrastrutture a servizio della zona possono essere adeguatamente potenziate in relazione all'esigenza di soddisfare il nuovo carico urbanistico;

- che tale intervento consentirà di fornire adeguati servizi primari alla popolazione che ne è sprovvista.
- che le caratteristiche geomorfologiche del terreno si prestano, in modo ottimale, per la realizzazione di nuovi interventi costruttivi;
- che l'area può essere disimpegnata in sicurezza dalla via Fatebenefratelli e via S. Riccardo Pampuri.

L'intervento si compone di due lotti, Lotto 1 e Lotto 2: il primo lotto ha un'estensione di 8.229,70 mq e vi sarà insediato un supermercato alimentare, il secondo la cui superficie è di circa 2.385,58 mq, sarà destinato alla realizzazione di parcheggi e spazi verdi senza capacità edificatoria.

Sull'area in oggetto è consentita la localizzazione di medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 2.500 mq.

Per quanto attiene l'inserimento di attività commerciale L1, è stata prodotta "Relazione per l'Auto riconoscimento della Localizzazione Commerciale" dalla quale si verificano tutte le condizioni richieste dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la deliberazione del D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012 e nel rispetto dei Criteri Commerciali approvati dal Comune di San Maurizio Canavese con Delibera C.C. n. 30 del 27/04/2017.

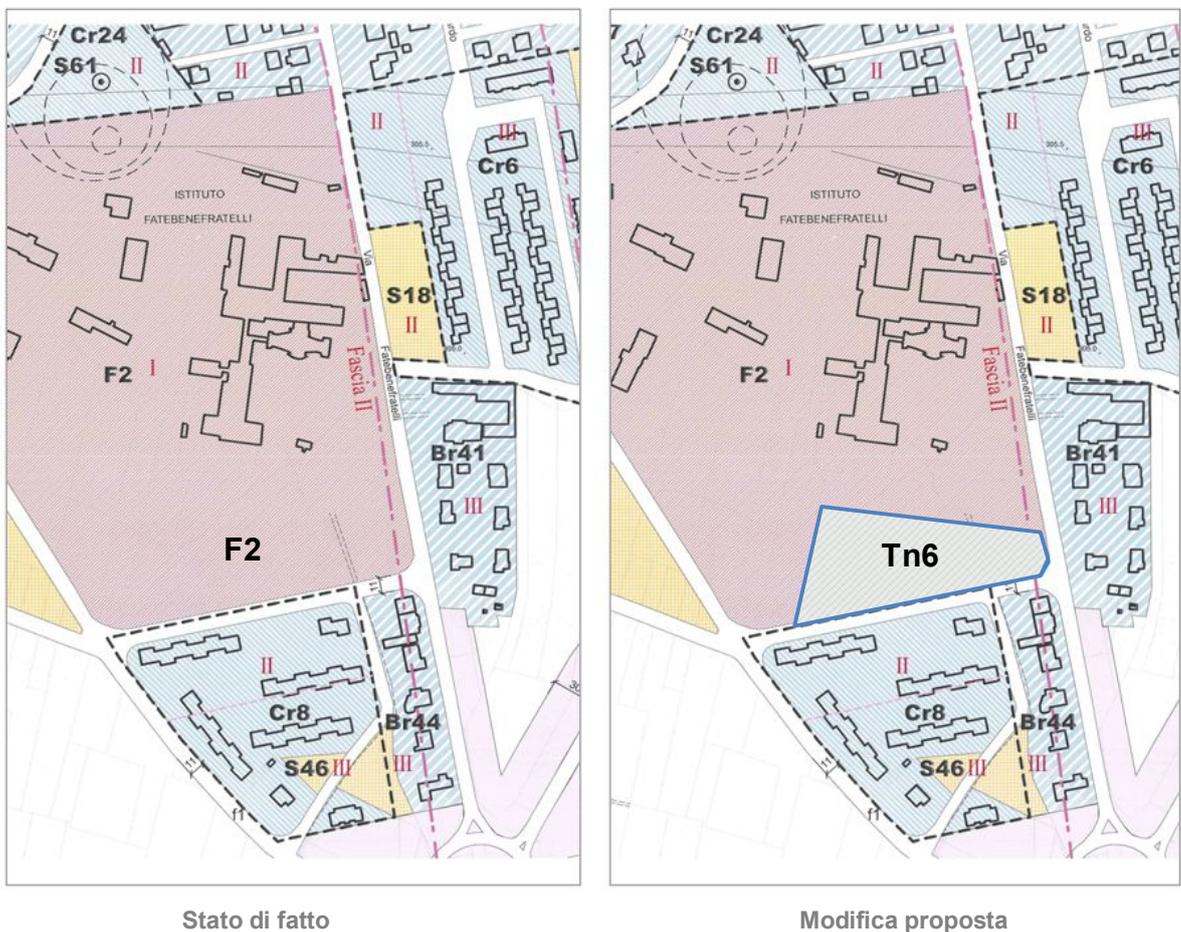


Individuazione dei Lotti 1 e 2 nella planimetria catastale.

5 CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE E RAFFRONTO CON IL P.R.G.C. VIGENTE

Il P.R.G.C. vigente descrive i parametri dell'area in oggetto denominata "Aree per servizi di interesse generale: attrezzature sanitarie e servizi di protezione civile" e le N.t.A. del piano, ne indicano i parametri costruttivi e le norme specifiche.

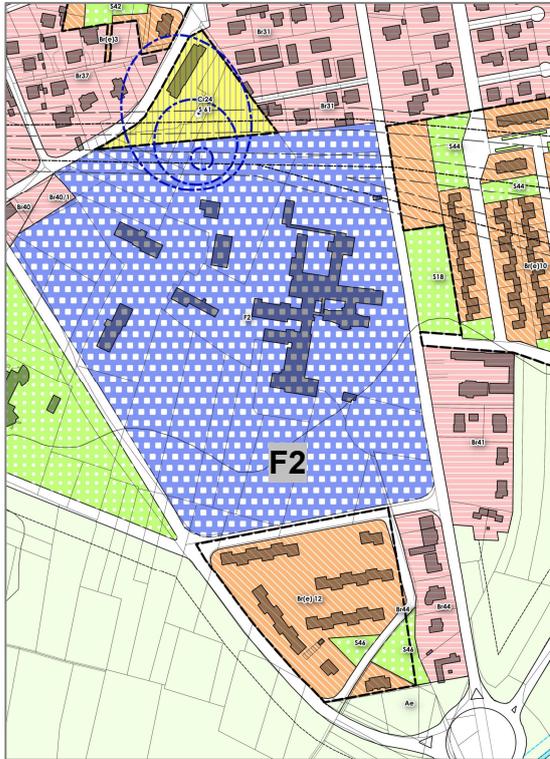
Di seguito si inserisce l'area in oggetto sull'estratto Tavola 14/5vp del progetto definitivo della 5ª Variante Parziale vigente al P.R.G.C.:



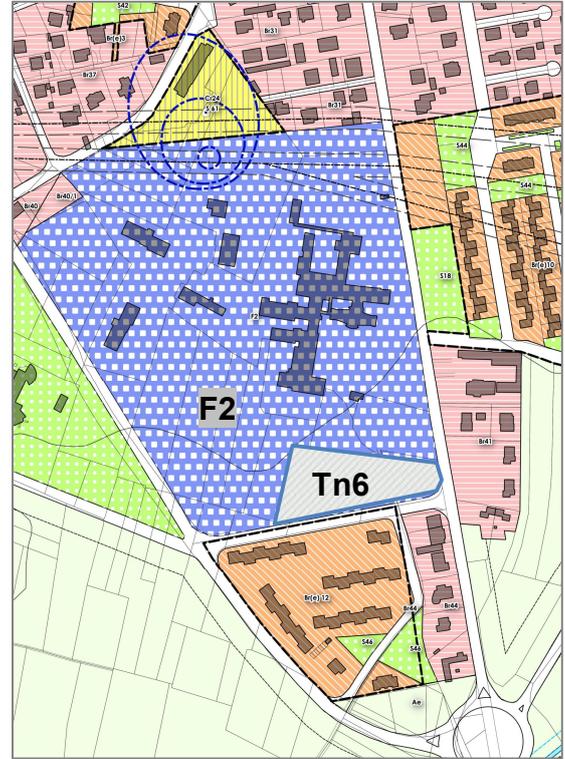
Estratto Tavola 14/5vp della 5ª Variante Parziale vigente al P.R.G.C. con localizzazione dell'area in progetto

	ZONA Tn6 - Localizzazione dell'area oggetto del P.P. e contestuale Variante a destinazione Tn- Aree per attività terziarie, commerciali, espositive, direzionali di nuovo impianto (art. 33 N.T.A).
---	--

Di seguito si inserisce l'area in oggetto sull'estratto del Tavola 14/3vs del progetto preliminare della 3^a Variante Strutturale adottata al P.R.G.C.:



Stato di fatto



Modifica proposta

Estratto Tavola 14/3vs della 3^a Variante Strutturale adottata al P.R.G.C. con localizzazione dell'area in progetto

	ZONA Tn 6 - Localizzazione dell'area oggetto del P.P. e contestuale Variante a destinazione Tn- Aree per attività terziarie, commerciali, espositive, direzionali di nuovo impianto (art. 33 N.T.A).
---	---

ZONA F2 - Progetto definitivo della 5ª Variante Parziale vigente
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE ED ATTREZZATURE SANITARIE

AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE					F
ZONE P.R.G.C.	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	RAPPORTO COPERTURA	PIANI F.T.	ALTEZZA H	DESTINAZIONE D'USO
F.1	1	2/3	2	14	• Caserma VV.FF.
F.2, 3	1	2/3	4	14	• Ospedale Fatebenefratelli;
F.4	1.34	2/3	4	14	• Casa di cura La Bertalazona;
					• Casa di cura Villa Turina Aimone
CATEGORIA E MODALITA' D'INTERVENTO					
Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo; Modesti ampliamenti; Ristrutturazione di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 5h. Completamento ; Nuovo impianto					D.I.A. D.I.A. o Permesso di Costruire P.E.C. (1) (2)
NORME SPECIFICHE					
Vedasi N.T.A. (1) Per interventi in ampliamento che eccedano il 50% della Sun esistente alla data di adozione delle presenti norme nelle zone F.1, F.2, F.4. (2) Per interventi in ampliamento che eccedano il 100% della Sun esistente alla data di adozione delle presenti norme nella zone F.3. Per la Casa di Cura Villa Turina Aimone è consentita la realizzazione di passerella aerea coperta di servizio, per l'attraversamento di via Gramsci, per il collegamento degli edifici frontistanti dello stesso complesso in cui è interposta la strada suddetta. Il tipo di passerella dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale, sentita la C.E., e dovrà consentire comunque il normale traffico veicolare e pedonale nella via Gramsci. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire. Gli interventi edilizi di ampliamento nella zona F3 dovranno avvenire tassativamente entro la zona perimetrata nelle tavole grafiche del P.R.G.C..					

ZONA F2 - Progetto preliminare della 3^a Variante Strutturale adottata													
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE ED ATTREZZATURE SANITARIE													
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE					F								
ZONE P.R.G.C.	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	RAPPORTO COPERTURA	PIANI F.T.	ALTEZZA H	DESTINAZIONE D'USO								
F.1	1	2/3	2	14	<ul style="list-style-type: none"> • Caserma VV.FF. • Ospedale Fatebenefratelli; • Casa di cura La Bertalazona; • Casa di cura Villa Turina Aimone 								
F.2, 3	1	2/3	4	14									
F.4	1.34	2/3	4	14									
CATEGORIA E MODALITA' D'INTERVENTO													
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; text-align: center;">Manutenzione ordinaria;</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ●—————● Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo; </td> <td style="text-align: right; vertical-align: middle;">D.I.A. Intervento diretto</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ●—————● Modesti ampliamenti; Ristrutturazione di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 5h. Completamento ; </td> <td style="text-align: right; vertical-align: middle;">D.I.A. o Permesso di Costruire Intervento diretto</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ●—————● Nuovo impianto </td> <td style="text-align: right; vertical-align: middle;">P.E.C. (1) (2)</td> </tr> </table>						Manutenzione ordinaria;		●—————● Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo;	D.I.A. Intervento diretto	●—————● Modesti ampliamenti; Ristrutturazione di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 5h. Completamento ;	D.I.A. o Permesso di Costruire Intervento diretto	●—————● Nuovo impianto	P.E.C. (1) (2)
Manutenzione ordinaria;													
●—————● Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo;	D.I.A. Intervento diretto												
●—————● Modesti ampliamenti; Ristrutturazione di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 5h. Completamento ;	D.I.A. o Permesso di Costruire Intervento diretto												
●—————● Nuovo impianto	P.E.C. (1) (2)												
NORME SPECIFICHE													
Vedasi N.T.A.													
<p>(1) Per interventi in ampliamento che eccedano il 50% della Sun esistente alla data di adozione delle presenti norme nelle zone F.1, F.2, F.4.</p> <p>(2) Per interventi in ampliamento che eccedano il 100% della Sun esistente alla data di adozione delle presenti norme nella zone F.3.</p> <p>Per la Casa di Cura Villa Turina Aimone è consentita la realizzazione di passerella aerea coperta di servizio, per l'attraversamento di via Gramsci, per il collegamento degli edifici frontistanti dello stesso complesso in cui è interposta la strada suddetta. Il tipo di passerella dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale, sentita la C.E., e dovrà consentire comunque il normale traffico veicolare e pedonale nella via Gramsci. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire.</p> <p>Gli interventi edilizi di ampliamento nella zona F3 dovranno avvenire tassativamente entro la zona perimetrata nelle tavole grafiche del P.R.G.C..</p>													

La proposta di trasformazione descritta è ricadente sotto altra destinazione d'uso, ovvero per "Aree per attività terziarie, commerciali espositive, direzionali ed artigianali di nuovo impianto"

- Tn". L'art. 33 delle N.t.A. del piano vigente, definisce per le aree Tn la tipologia edilizia, gli obiettivi di carattere generale e le disposizioni normative, riportate di seguito:

ZONA Tn - Progetto definitivo della 5ª Variante Strutturale vigente				
AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO				
AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO				Tn
ZONA P.R.G.C.	RAPPORTO COPERTURA	PIANI F.T.	ALTEZZA H	DESTINAZIONE D'USO
Tn. 2, 3, 4, 5	1/2	2	13	<ul style="list-style-type: none"> Commercio all'ingrosso; Attività artigianali di nuovo impianto; Terziario di tipo a, c, d, e, f1, f2, g, h (art.17 comma 2bis delle N.T.A.).
CATEGORIA E MODALITÀ D'INTERVENTO				
Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo; Modesti ampliamenti; Ristrutturazione edilizia di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g; Demolizione; Nuovo impianto.				D.I.A. D.I.A. o Permesso di Costruire P.E.C./ P.P. unitario
NORME SPECIFICHE				
E' ammessa la destinazione residenziale come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A.. Aree per servizi ed attrezzature sociali, pari al 100% della S.u.i. di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico.				
CONSISTENZA SUPERFICIE TERRITORIALE				
ZONE				
Tn2	23880			
Tn3	11560			
Tn4	16309			
Tn5	6413			
Modifica ai sensi dell'art. 17 8° co. lettera "c" della L.R. 56/77, approvata con delibera del C.C. n. 20 dell'8/4/02; il PEC individua parte della Zona Tn2 della superficie di circa mq. 17.035 . Modifiche ai sensi dell'art. 17 comma 8° lettere c) ed e) della L.R. 56/1977 approvate con deliberazione del C.C. n.62 del 11.11.2005 con nuova perimetrazione P.P. unitario della zona Tn2.				

ZONA Tn - Progetto preliminare della 3ª Variante Strutturale adottata

AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO

AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO				Tn																		
ZONA P.R.G.C.	RAPPORTO COPERTURA	PIANI F.T.	ALTEZZA H	DESTINAZIONE D'USO																		
Tn. 2, 3, 4, 5	1/2	2	13	<ul style="list-style-type: none"> Commercio all'ingrosso; Attività artigianali di nuovo impianto; Terziario di tipo a, c (1), d, e, f1, f2, f3, g, h (art.17 comma 2bis delle N.T.A.). 																		
CATEGORIA E MODALITÀ D'INTERVENTO																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; text-align: center;">Manutenzione ordinaria;</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">●—————●</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo;</td> <td style="text-align: right; color: blue;">D.I.A. Intervento diretto</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">●—————●</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Modesti ampliamenti; Ristrutturazione edilizia di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g; Demolizione;</td> <td style="text-align: right; color: blue;">D.I.A. o Permesso di Costruire Intervento diretto</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">●—————●</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Sostituzione edilizia</td> <td style="text-align: right; color: red;">Intervento diretto</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">●—————●</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Nuovo impianto.</td> <td style="text-align: right;">P.E.C / P.P. unitario</td> </tr> </table>					Manutenzione ordinaria;		●—————●		Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo;	D.I.A. Intervento diretto	●—————●		Modesti ampliamenti; Ristrutturazione edilizia di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g; Demolizione;	D.I.A. o Permesso di Costruire Intervento diretto	●—————●		Sostituzione edilizia	Intervento diretto	●—————●		Nuovo impianto.	P.E.C / P.P. unitario
Manutenzione ordinaria;																						
●—————●																						
Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento igienico conservativo;	D.I.A. Intervento diretto																					
●—————●																						
Modesti ampliamenti; Ristrutturazione edilizia di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g; Demolizione;	D.I.A. o Permesso di Costruire Intervento diretto																					
●—————●																						
Sostituzione edilizia	Intervento diretto																					
●—————●																						
Nuovo impianto.	P.E.C / P.P. unitario																					
NORME SPECIFICHE																						
E' ammessa la destinazione residenziale come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A.. Aree per servizi ed attrezzature sociali, pari al 100% della S.u.I. di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico.																						
CONSISTENZA																						
ZONE	SUPERFICIE TERRITORIALE																					
Tn2	23880 21810																					
Tn3	41560 11390																					
Tn4	48300 16350																					
Tn5	6443 6430																					
Modifica ai sensi dell'art. 17 8° co. lettera "c" della L.R. 56/77, approvata con delibera del C.C. n. 20 dell'8/4/02; il PEC individua parte della Zona Tn2 della superficie di circa mq. 17.035 . Modifiche ai sensi dell'art. 17 comma 8° lettere c) ed e) della L.R. 56/1977 approvate con deliberazione del C.C. n.62 del 11.11.2005 con nuova perimetrazione P.P. unitario della zona Tn2. Tn2 – La destinazione commerciale è limitata all'area perimetrata come localizzazione L1.4 Bertalazona nell'elaborato grafico allegato alla Definizione dei Criteri per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa. (1) Destinazione d'uso c ammessa per capacità edificatoria <30% del totale, nel rispetto delle dotazioni a parcheggio previste dalla normativa di settore vigente.																						

L'area oggetto di Variante sarà dunque denominata **Tn6** e avrà una sua scheda di piano specifica, con i seguenti parametri:

ZONA Tn6 - 6^a Variante Parziale proposta					
AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE E DIREZIONALI DI NUOVO IMPIANTO					
AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE E DIREZIONALI DI NUOVO IMPIANTO					Tn6
ZONA P.R.G.C.	RAPPORTO COPERTURA	Indice di utilizzazione territoriale	PIANI F.T.	ALTEZZA H	DESTINAZIONE D'USO
Tn6	1/2	0,21	2	13	<ul style="list-style-type: none"> • Commercio all'ingrosso; • Terziario di tipo a, d, e, f2, f3, g, h (art. 17 comma 2 bis delle N.T.A.).
CATEGORIA E MODALITA' DI INTERVENTO					
Manutenzione ordinaria;					
-					
Manutenzione straordinaria;					
Restauro e risanamento igienico conservativo;					
Intervento diretto					
Modesti ampliamenti;					
Ristrutturazione edilizia di tipo: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g;					
Intervento diretto					
Demolizione;					
Sostituzione edilizia					
Intervento diretto					
Nuovo impianto					
P.P. unitario					
P.d.C. Convenzionato					
NORME SPECIFICHE					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree per <u>Servizi ed Attrezzature Pubbliche</u> (L.R. 56/77): pari al 100% della S.U.L., di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico. Tali aree saranno private assoggettate ad uso pubblico. ▪ I marciapiedi di nuova realizzazione, insistenti su via S. Riccardo Pampuri ed in prosecuzione su via Fatebenefratelli, saranno di proprietà privata assoggettata ad uso pubblico. Le porzioni ricadenti nel Lotto2 dovranno essere sempre realizzate contemporaneamente alle opere del Lotto1. ▪ Verifiche <u>Standard Sul Commercio</u> (D.C.R. 191/12). ▪ Superficie da destinare a <u>Parcheggio Pertinenziale</u> (L. 122/89): in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. ▪ Aree per <u>Parcheggi Privati</u> (N.T.A. Art. 33, Co. 2 B): in misura non minore di 10 mq per <i>addetto teorico</i>. ▪ <u>Opere di mitigazione</u>: manutenzione del viale alberato di via Madonna della Neve ▪ <u>Opere di compensazione</u>: realizzazione parcheggio in area individuata nel P.R.G.C. S10 come da progetto di fattibilità tecnica ed economica, da realizzarsi ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e prima del rilascio dei titoli di agibilità della piastra commerciale. Se l'iter comunale di esproprio dei terreni non si concluderà prima del rilascio di tali titoli di agibilità si può prevedere la monetizzazione delle opere. ▪ <u>Autoriconoscimento di localizzazione L1</u> a destinazione commerciale M-SAM 3 					
CONSISTENZA					
ZONE			SUPERFICIE TERRITORIALE		
Tn6			10.615,28 mq		
Possibilità di suddivisione in Lotti funzionali.					

Si evidenzia che il progetto di Variante riduce notevolmente la capacità edificatoria dell'area in oggetto, in quanto l'attuale indice di utilizzazione fondiaria (area F2 pari a 1) viene utilizzato in progetto un indice di 0,21. Per quanto attiene il rapporto di copertura si riduce da 2/3 al 1/2 di progetto.

La Variante prevede inoltre, con un indice di edificabilità di 0,21, una S.U.L. massima realizzabile di mq 1.728,24. La massima superficie coperta Sc ammissibile, con rapporto di copertura di 1/2, è di 4.114,85 mq.

6 VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 17 CO. 5 DELLA L.R. 56/77

Nel rispetto dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/77 "Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale" ai fini della procedibilità, la presente Variante n.6 soddisfa le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; ~~nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;~~
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila

~~e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;~~

- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio manifestate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale, si riportano di seguito i dati necessari per il soddisfacimento delle verifiche delle condizioni.

Verifica delle condizioni:

a) Impianto strutturale P.R.G.C.

La presente variante non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. in quanto l'area risulta inserita in un contesto completamente urbanizzato, dotato di tutti i servizi di rete, e non incide sulla struttura di P.R.G.C. vigente e comunque nel rispetto degli standard di piano.

b) Funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale

Tale variante parziale non interviene a modificare la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale, di conseguenza non genera statuizioni normative o tecniche.

c) Aree per servizi pubblici

Le aree a servizi della presente variante generano un incremento di mq 1.788,50 pertanto non viene ridotta la quantità globale delle aree a servizi a disposizione.

Si precisa che per il comune di San Maurizio Canavese non è previsto il reperimento dello standard di cui all'art. 22 della L.R. poiché la popolazione complessiva è inferiore a 20.000 abitanti.

d) Aree per servizi pubblici

Le aree a servizi della presente variante non generano un incremento dello 0,5 metri quadri per abitante, in quanto:

- CIRT Variante Strutturale n. 3 = 11.669 abitanti

- Aree a servizi presente Variante = 1.788,50 mq

$$11.669 \text{ abitanti} \times 0,5 \text{ mq/abitante} = 5.834,50 \text{ mq}$$

$$\mathbf{1.788,50 \text{ mq} < 5.834,50 \text{ mq}}$$

Si precisa ancora che per il comune di San Maurizio Canavese non è previsto il reperimento dello standard di cui all'art. 22 della L.R. poiché la popolazione complessiva è inferiore a 20.000 abitanti.

e) Aree residenziali

Relativamente all'incremento della capacità insediativa residenziale si puntualizza che non sono presenti aree residenziali di nuovo impianto e che di conseguenza non sono previste variazioni di superficie territoriale o degli indici edificatori.

f) Aree terziario/produttive

Relativamente all'incremento del 4% ammesso per le attività economiche specificate si puntualizza che le aree nella zonizzazione F sono già "produttive", come individuato nelle schede quantitative della relazione illustrativa allegata alla 2^a Variante Strutturale e negli elaborati del progetto preliminare della 3^a Variante Strutturale del P.R.G.C. e ovviamente non generano alcun incremento.

g) Idoneità geologica

La localizzazione dell'area di intervento non è individuata su aree caratterizzate da dissesto attivo e l'intervento non modifica la classificazione delle idoneità geologiche all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente.

h) Tutela e salvaguardia insediamenti storici e beni culturali e paesaggistici

L'area oggetto di variante non insiste in aree di centro storico escludendo, pertanto, la generazione di modifiche a tali ambiti.

7 COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA SITUAZIONE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

Di seguito si riportano le indicazioni essenziali contenute nel documento allegato "Relazione tecnica di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VVAS)".

Per quanto concerne l'interazione con i piani che analizzano le caratteristiche ambientali quali suolo ed idrografia il comune di San Maurizio Canavese è compreso in aree in cui non vi è segnalato alcun limite o prescrizione particolare che possano opporsi ai piani di progetto di Variante e contestuale Piano Particolareggiato.

Stante la situazione geomorfologica della zona di riferimento, suffragata da indagini geologiche effettuate in loco nel mese di aprile 2019, l'area interessata (pianeggiante con un'inclinazione regolare secondo la direttrice nord/ovest-sud/est di circa l'1%) presenta ottime caratteristiche per interventi costruttivi. La stratigrafia del suolo configura, in sintesi, uno strato superficiale di terreno vegetale e un altro sottostante di materiale inerte ghiaioso-sabbioso. Su via Fatebenefratelli è presente un fosso comunale che non interferisce con il sito in oggetto, ma consente di poter allacciare alla stessa le reti di raccolta delle acque meteoriche solo se in sovrappieno.

Da un punto di vista strettamente sedimentologico, la potente successione quaternaria della pianura risulta composta in prevalenza da depositi di materiali sciolti etero metrici, costituenti corpi eteropici di natura fluviale, fluvioglaciali, fluviolacustre, con caratteristici accumuli alla sommità della serie, di materiali fini di natura pedogenetica a carico di originari sedimenti eolici.

La presente relazione tecnica è corredata da Relazione Geologica redatta dal Dott. Geol. Enrico Arese, la quale contiene nel dettaglio tutte le indagini diagnostiche, i parametri geotecnici e la caratterizzazione geoidrologica del sito in esame.

I terreni suddetti, costituiti da materiali granulari con poca frazione fine (limoso-argillosa) possiedono una buona permeabilità per cui sono facilmente sede di una circolazione idrica sotterranea molto attiva.

Il livello piezometrico della falda freatica subisce forti escursioni, non tanto determinate dalle condizioni meteorologiche stagionali, ma dai periodi coincidenti con le irrigazioni attuate dai contadini.

Il massimo di risalita si ha, in genere, nei mesi di luglio e agosto; segue poi un abbassamento nei mesi invernali. Anche se la massima risalita può raggiungere -2,00 m dal piano di campagna.

Il sistema idrografico superficiale è rappresentato da due corsi d'acqua principali: a Nord il Banna e a sud la Stura di Lanzo e per quanto attiene al reticolato minore afferente alla zona, da un canale artificiale denominato canale Malanghero.

Gli alvei di detti corsi d'acqua, molto distanti dall'area oggetto della Variante, sono sufficientemente profondi rispetto al livello fondamentale della pianura, tanto da non generare particolari problematiche. Si evidenzia che il fossato presente lungo via Madonna della Neve non assolve più funzioni irrigue e viene mantenuto esclusivamente come scolo eventuale delle acque meteoriche del viale alberato. Il progetto prevede il mantenimento del fosso, il quale viene delimitato dalla parte Sud da un muretto in calcestruzzo che ne rifila e delimita l'andamento.

Anche nell'evento alluvionale dell'anno 2000 le aree allagate hanno avuto un'estensione limitata, comunque molto distanti dal Comune di San Maurizio Canavese. Il Comune di San Maurizio Canavese si colloca tra le aree idrografiche denominate "Area Idrografica 13 – Malone e Area Idrografica 02 – Basso Po".

La carta della capacità protettiva dei suoli inserisce l'area oggetto della Variante in una zona con capacità moderatamente bassa.

Anche la presenza di una zona non satura di spessore molto ridotto (dell'ordine di qualche metro) o totalmente assente riduce notevolmente il potere auto depurante del terreno, favorendo nel contempo la rapida diffusione di un eventuale contaminante, sia in senso verticale che orizzontale lungo le linee di deflusso idrico.

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

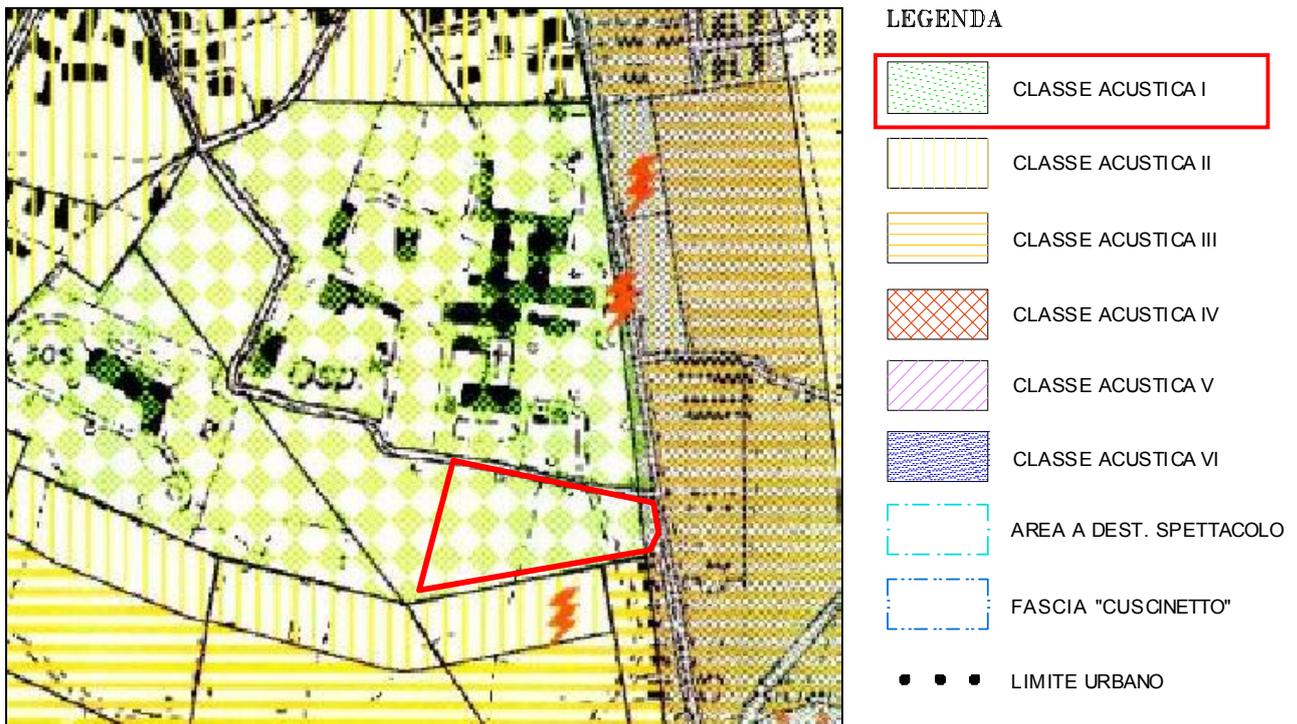
In basso è riportata la zona sismica per il territorio di San Maurizio Canavese, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011.

Zona sismica 4	Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse.
-----------------------	---

8.1 COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Comune di San Maurizio Canavese è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica con ultimo aggiornamento in data 07/04/2005 e nello specifico l'area interessata all'intervento è classificata in Classe I - Aree particolarmente protette.

Sono queste le porzioni di territorio per le quali la quiete rappresenta un elemento fondamentale per la loro fruizione, quali ospedali, complessi scolastici, aree residenziali rurali, parchi pubblici, zone di particolare pregio storico ambientale, ecc.



Estratto del piano di zonizzazione acustica vigente con individuazione dell'area oggetto della variante.

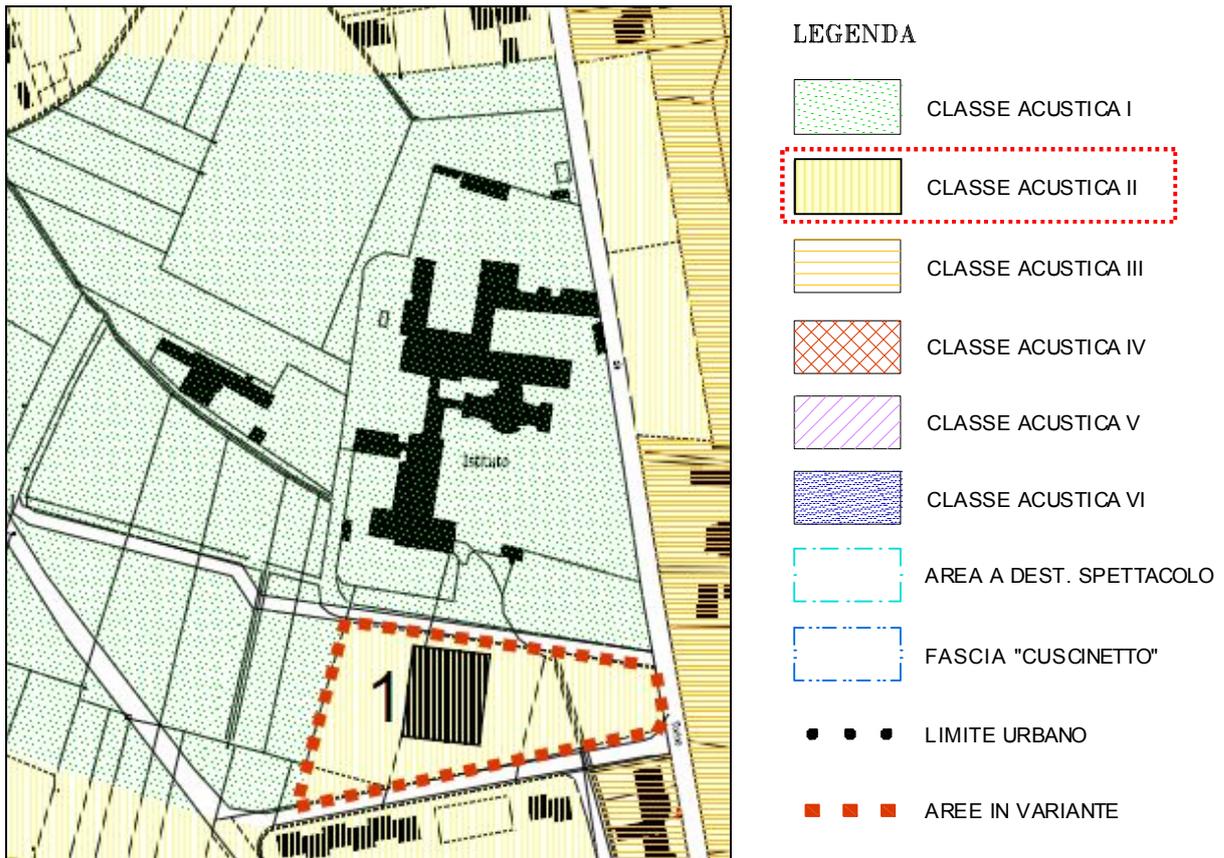
L'Ing. Zerbini Marco, con studio in Via Mercadante 2 a Vercelli, Tecnico competente in acustica ai sensi della L.447/95 Numero Iscrizione Elenco Nazionale 10154 del 14/01/19 (riconosciuto con D.D. n. 49/03 Settore Risanamento acustico e atmosferico della Regione Piemonte Allegato A/441 – pubblicazione sul B.U.R. n. 9 del 27/02/03), ha redatto il documento "**Adeguamento e Valutazione della compatibilità con la classificazione acustica**", compiutamente illustrato nell'elaborato D allegato, al fine di adeguare il piano di zonizzazione vigente alle nuove previsioni di Variante di P.R.G.C., nel rispetto delle norme e leggi vigenti.

Si riporta di seguito stralcio delle previsioni di zonizzazione acustica in *Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale*, con bassa densità di popolazione e scarsità di traffico veicolare e di funzioni di tipo commerciale.

I limiti di emissione ed immissione sonora in Classe acustica II sono i seguenti:

- emissione: 50 dB (dalle 06.00 alle 22.00) 40 dB (dalle 22.00 alle 06.00);
- immissione: 55 dB (dalle 06.00 alle 22.00) 45 dB (dalle 22.00 alle 06.00).

Pertanto l'Amministrazione Comunale in fase di revisione del Piano di Zonizzazione Acustica dell'intero centro abitato provvederà alla riclassificazione delle zone acustiche come proposte.



Estratto del piano di zonizzazione acustica in variante con individuazione dell'area oggetto della variante.

8.2 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

L'Ing. Zerbini Marco, ha anche redatto il documento di **"Valutazione previsionale di impatto acustico"** ai sensi della Legge n. 447/95, identificato nell'elaborato G del Piano Particolareggiato, corredato delle analisi dei rilievi fonometrici effettuate, al fine di stimare le emissioni acustiche verso l'ambiente esterno ed i ricettori antropici più prossimi che verranno prodotte dall'insediamento dell'attività commerciale.

La zona esaminata risulta posta al margine Sud del territorio urbano caratterizzata dalla presenza di un'area residenziale limitrofa e dall'area ospedaliera a circa 60 metri dalla nuova costruzione, il cui clima acustico è caratterizzato dalle emissioni sonore del traffico veicolare. La valutazione dell'impatto acustico prodotto dall'inserimento della nuova attività commerciale si è basata sulla stima del livello di pressione sonora prodotto in facciata agli edifici posti ai quattro lati della piastra in esame, durante le fasi lavorative quali:

- attività di carico/scarico merci;
- attività di funzionamento diurno;
- attività in funzionamento notturno.

In base alle rilevazioni e ai calcoli previsionali effettuati, le emissioni sonore risultano compatibili con i limiti previsti dal piano di Zonizzazione Acustica Comunale. E' stato necessario inserire una barriera acustica, di altezza pari a 4 metri, perimetrale ai macchinari e posta in copertura, che risulta essere conforme ai limiti di altezza dei fabbricati e libera da eventuali vincoli aeroportuali.

Risulta dunque verificato che nel periodo diurno e notturno, il traffico indotto non genererà un aumento significativo delle emissioni acustiche ed il potenziale incremento dell'effetto di rumorosità diffusa e concentrata sui "ricettori", posti nelle vicinanze, sono da ritenersi trascurabili, rendendo l'intervento acusticamente compatibile con la classe acustica I.

9 COMPATIBILITÀ CON I CRITERI ED INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

Il Comune di San Maurizio Canavese è dotato di "Criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa" approvato con D.C.C. n. 30 del 27/04/2017. Di seguito si riportano le indicazioni essenziali contenute nel documento allegato "Relazione per l'autoriconoscimento della localizzazione commerciale", redatto dallo studio del geom. Picat Re Michelangelo, con studio in via alla Fabbriche n. 183, Caselle Torinese.

L'esame delle caratteristiche del Comune di San Maurizio Canavese rispetto alle prospettive della rete distributiva locale fa emergere che la popolazione, aumentata negli ultimi anni, garantisce un buon bacino di utenza per il servizio di prossimità erogato principalmente dagli esercizi di vicinato, che la rete distributiva è consolidata e stabile e che l'offerta commerciale risulta abbastanza completa (mancano solo le grandi strutture e i centri commerciali) ed adeguata ad offrire un servizio non solo per i generi di prima necessità e per quelli con una frequenza di acquisto abbastanza elevata. Pertanto la programmazione commerciale ha come priorità lo sviluppo dei servizi di prossimità nelle aree periferiche del comune.

Difatti, dall'analisi del Piano commerciale comunale e nello specifico dalla lettura "Definizione dei criteri di cui all'articolo 8 comma 3 del D.Lgs del 31 marzo 1998 n. 114" emerge che il bilancio complessivo del comparto di vicinato mostri una certa staticità nell'alimentare/misto (tra l'altro, l'alimentare è connotato da una significativa anzianità degli esercizi) e una tendenza a rispondere a nuovi modelli di consumo (cura del corpo, telefonia, ecc.). Pertanto il Comune si trova in condizione di forte inferiorità rispetto ai Comuni della conurbazione ristretta (Caselle, Ciriè) i quali, ancorché dotati di una densità specifica non molto diversa sono caratterizzati dalla presenza di esercizi misti fortemente attrattori nella dimensione media e soprattutto grande, quali i centri commerciali.

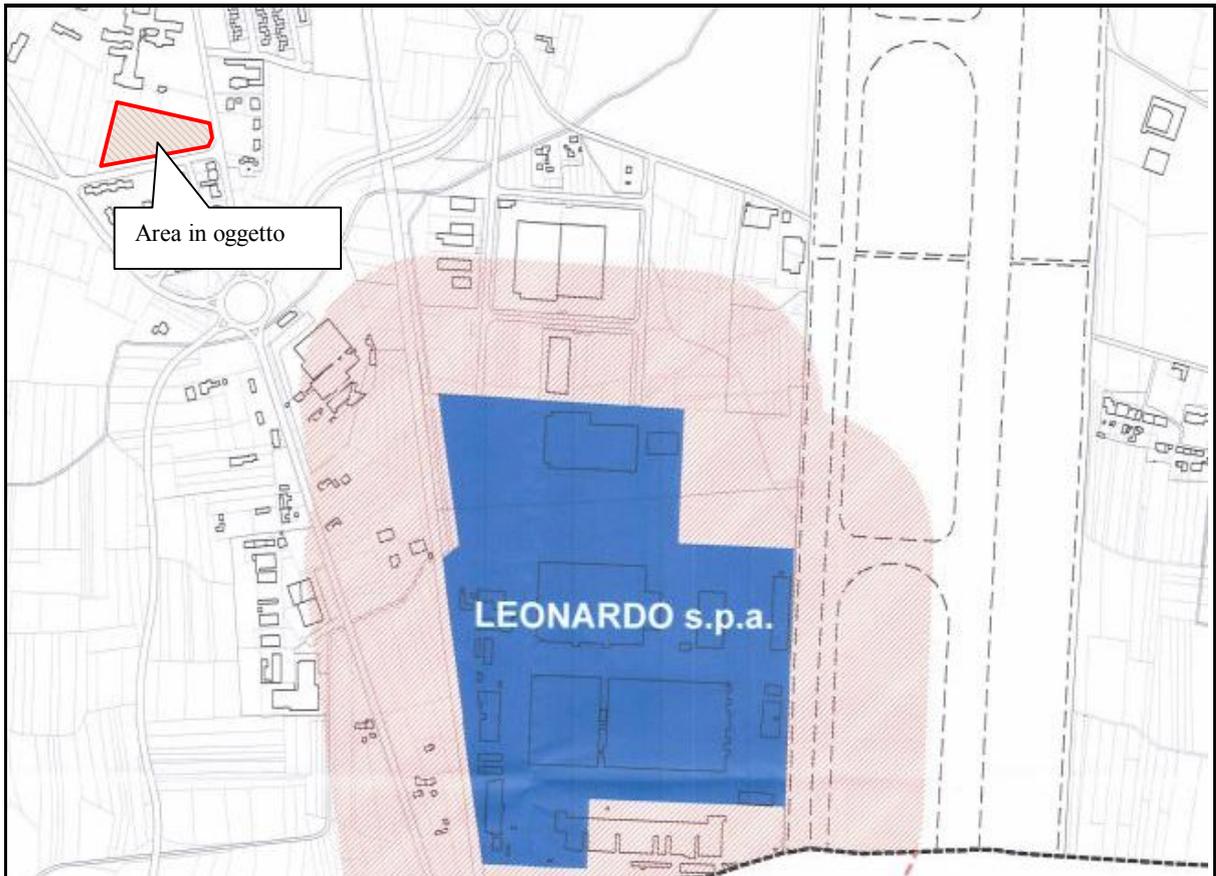
Ciò lascia supporre che gli esercizi misti presenti in San Maurizio Canavese possano ben poco arginare quell'evasione commerciale che si suppone consistente verso Caselle Torinese e Ciriè.

Dalla lettura delle tabelle della rete distributiva, "Analisi e confronti del commercio fisso", si rileva che gli esercizi di vicinato di San Maurizio Canavese si dimostrano più deboli di quelli di altre aree, non solo laddove si registra decrescita o stagnazione, ma altresì dove vi è crescita, cioè nel settore misto.

Occorre notare inoltre che San Maurizio Canavese con il suo Piano Commerciale colloca le nuove localizzazioni commerciali sull'asse stradale S.P. 2 di collegamento tra Caselle e Ciriè, in frazione Ceretta, lasciando sprovvista la città dalla possibilità d'insediamento di nuove attività commerciali.

10 VERIFICHE RISPETTO AL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Il progetto proposto non ricade nelle zone compromesse relative alle prescrizioni inerenti il Rischio di Incidente Rilevante come illustrato dal documento di “Analisi Valutazione Rischio Ambientale”, Tavola n.1, di seguito allegata.



LEGENDA

----- CONFINI COMUNALI



DEPOSITO DI COMPETENZA LEONARDO-GLOBAL SOLUTIONS S.P.A.
PER ATTIVITÀ SOTTOSOGLIA SEVESO
(NOTIFICA FINMECCANICA S.P.A. DEL MAGGIO 2016)



AREE DI ESCLUSIONE



AREA DI ESCLUSIONE RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE
GEOMETRICA DELLA NORMA SUL TERRITORIO COMUNALE
DI CASELLE TORINESE

Estratto Tavola 1 - Aree di Esclusione e di Osservazione

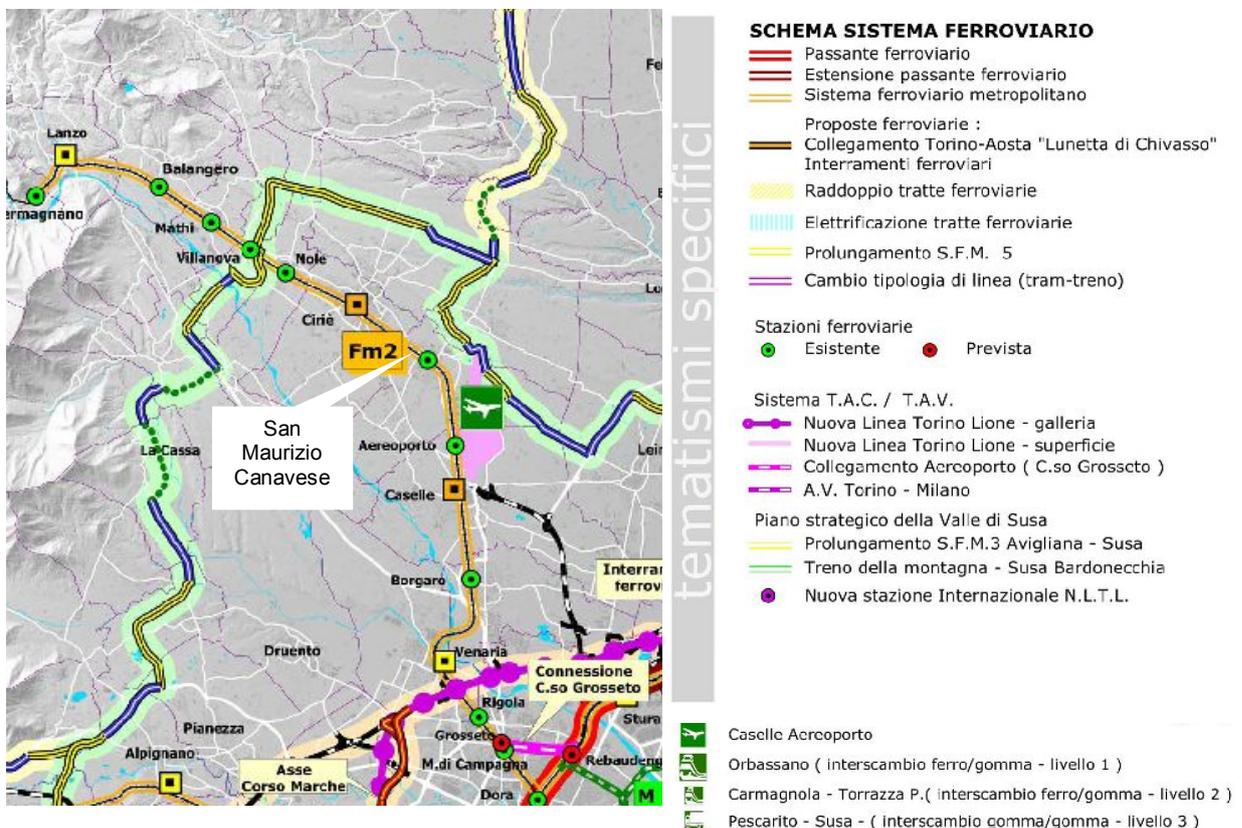
11 COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

I principali riferimenti per la pianificazione sovraordinata, utili per definire un quadro programmatico di verifica della compatibilità con la proposta di Variante in esame sono:

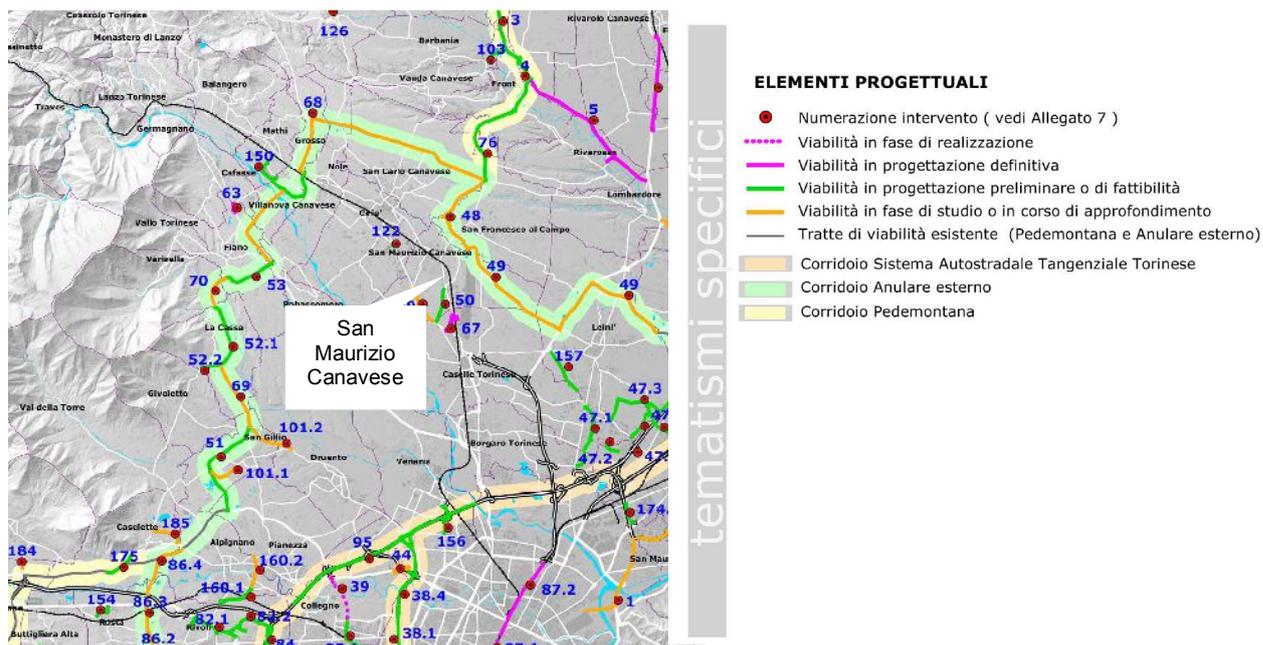
- P.T.C.² – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.R. n. 121-29759 del 21.07.2011;
- P.T.R. – Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.07.2011;
- P.P.R. – Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015.

I piani citati si pongono il contenimento del consumo di suolo libero, risorsa con riconosciuta valenza strategica, in quanto non riproducibile. La proposta di Variante non incide assolutamente con il consumo del suolo, dal momento che non introduce nuove aree edificabili ed è relativa ad un cambiamento di destinazione d'uso di una porzione di territorio già compromessa.

Dalla lettura delle cartografe componenti il P.T.C.² non si rilevano elementi di programmazione provinciale che precludano la Variante, in particolare, in tema di “tutela e valorizzazione ambientale”, “dissesto geologico”, “previsioni di sviluppo delle principali vie di comunicazione e infrastrutture”, nessuna interferenza si evidenzia con l’area in oggetto. Si allega l’estratto del P.T.C.² della Provincia di Torino (schema strutturale).



PTC² - Provincia di Torino: Estratto tavola 4.1 – Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità



PTC² - Provincia di Torino: Estratto tavola 4.3 - Progetti di viabilità

La seconda Variante al P.T.C.2 e precisamente all'art. 15 delle N.d.A. prevede che nella tutela dell'uso del suolo le espansioni edilizie siano da effettuare preferibilmente in aree e siti già compromessi. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale 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.

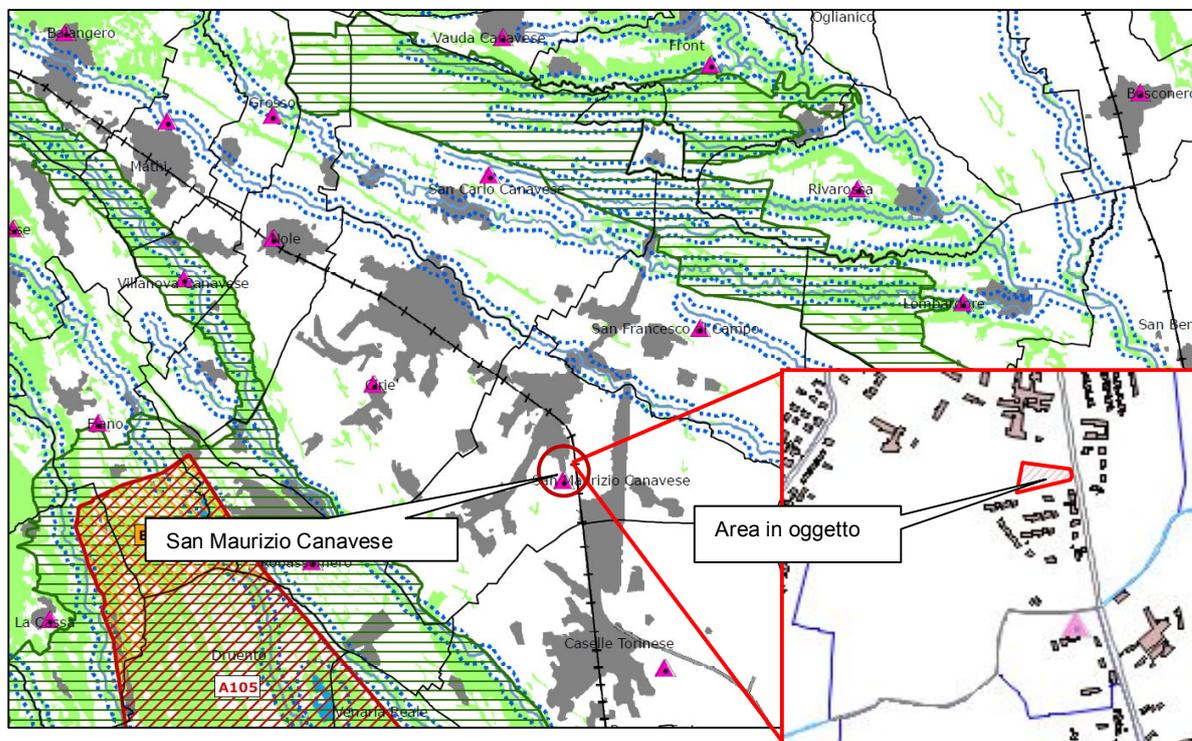
Ai fini dell'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 15, il P.T.C.² definisce, all'art. 16, la qualità delle aree da assoggettare a specifica disciplina:

- aree dense;
- aree di transizione;
- aree libere.

Le aree di transizione sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.

In particolare, l'area interessata dall'intervento è collocata in una zona del territorio comunale completamente sprovvista di servizi ad uso commerciale che si può considerare come area interclusa e dotata di tutti i servizi di rete e urbanizzazioni primarie, pertanto classificabile come area di transizione e quindi compatibile con le prescrizioni di piano.

Nell'area non sono presenti edifici con vincoli architettonici e monumentali, e l'area non rientra nella tutela della legislazione per "presenza di beni storici, artistici, archeologici, paleontologici".



Estratto P.P.R. tav. P2 - beni paesaggistici, individuazione area del Piano Particolareggiato

12 OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento previsto sull'area racchiusa da via Fatebenefratelli, via Madonna della Neve e via San R. Pampuri riguarda un'area del tutto urbanizzata: in questo senso sono da escludersi criticità rilevanti, dal momento che si tratterà di connettere la nuova attività commerciale con le infrastrutture esistenti. Gli aspetti di dettaglio verranno comunque trattati nel Piano Particolareggiato correlato alla presente Variante.

12.1 Urbanizzazione primaria e secondaria

Al fine di fornire un'adeguata accessibilità al sito, sia veicolare che pedonale, la Variante prevede la realizzazione di opere interne, su terreni di proprietà privata che saranno assoggettate all'uso pubblico, riguardanti:

- la realizzazione di aree a sistemazione a parcheggio e viabilità interna;
- la realizzazione di area a sistemazione a verde;
- il nuovo marciapiede su via San R. Pampuri in prosecuzione di quello esistente sul lato di via Fatebenefratelli;

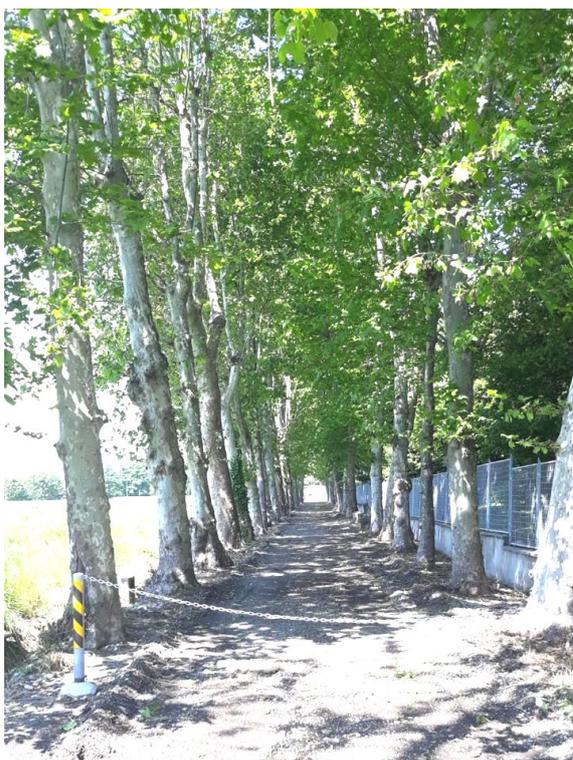
- la realizzazione degli impianti di rete funzionali alla realizzazione dell'intervento, quali rete viabile con marciapiedi, rete di smaltimento delle acque meteoriche ed illuminazione ad uso pubblico.

La progettazione dettagliata delle opere è rappresentata negli elaborati a corredo del Piano Particolareggiato.

12.2 Opere di Mitigazione e Compensazione

In applicazione e adempimento ai disposti del PTC² e Seconda Variante del PTC², le opere di Mitigazione previste in progetto dal P.P. saranno soddisfatte realizzando tutte le opere necessarie e volte alla manutenzione del viale alberato di via Madonna della Neve, totalmente a carico della proprietà:

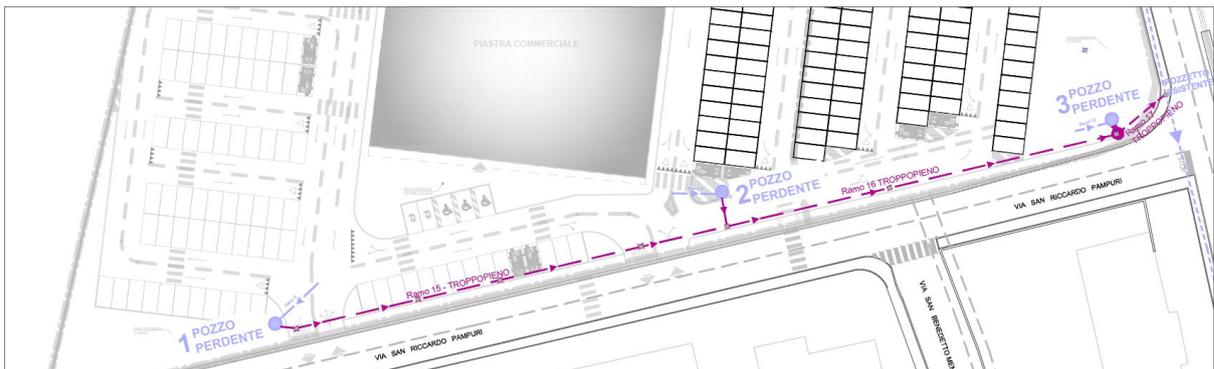
- verifica della stabilità, potatura e diradamento della chioma degli alberi;
- pulizia del viale alberato.



Viste del viale alberato su via Madonna della Neve

Per quanto attiene le opere di compensazione una parte sarà soddisfatta mediante l'applicazione all'intera area della procedura dell'invarianza idraulica. Sentiti i tecnici comunali e i gestori del servizio SMAT, le acque meteoriche verranno fatte confluire in un sistema di distribuzione a rete interrata e a loro volta fatte confluire in tre pozzi perdenti, come illustrati nei progetti allegati. Il sistema drenante è dimensionato per la dispersione totale delle acque meteoriche. Dalle calcolazioni effettuate e descritte nell'allegato "F - Relazione di calcolo

Idraulico", il quantitativo di acqua meteorica dell'intero lotto verrà dispersa in parte dalle pavimentazioni drenanti e la restante parte grazie al sistema di pozzi perdenti garantendo il totale smaltimento. E' inoltre previsto un sistema di sicurezza detto "troppopieno" in caso di precipitazioni straordinarie o sovraccarico della capacità di smaltimento dei pozzi, il quale confluirà sul fosso presente a ridosso della via Fatebenefratelli, come da PARERE FAVOREVOLE n. 365/2019 ricevuto dal *Consorzio Riva Sinistra Stura* di cui si allega copia al P.P..



Estratto tav. 07 - Individuazione pozzi perdenti e rete del troppopieno.

Ulteriori opere di Compensazione saranno infine anche realizzate su un'area individuata all'interno del P.R.G.C. vigente nell'elaborato *Tav.12-3 vs "Azzonamento e Viabilità"* denominata *S10 – Aree per servizi a livello comunale*.

L'area in oggetto è compresa tra via De Amicis, via XX Settembre e via dei Fiori e si estende per una superficie pari a circa 1.260,00 mq; catastalmente l'area individuata è censita al N.C.E.U. del Comune di San Maurizio Canavese al Mappale numero 4, particelle numero 1,2,3,4,5,6,7,8 e 575 con proprietari differenti.

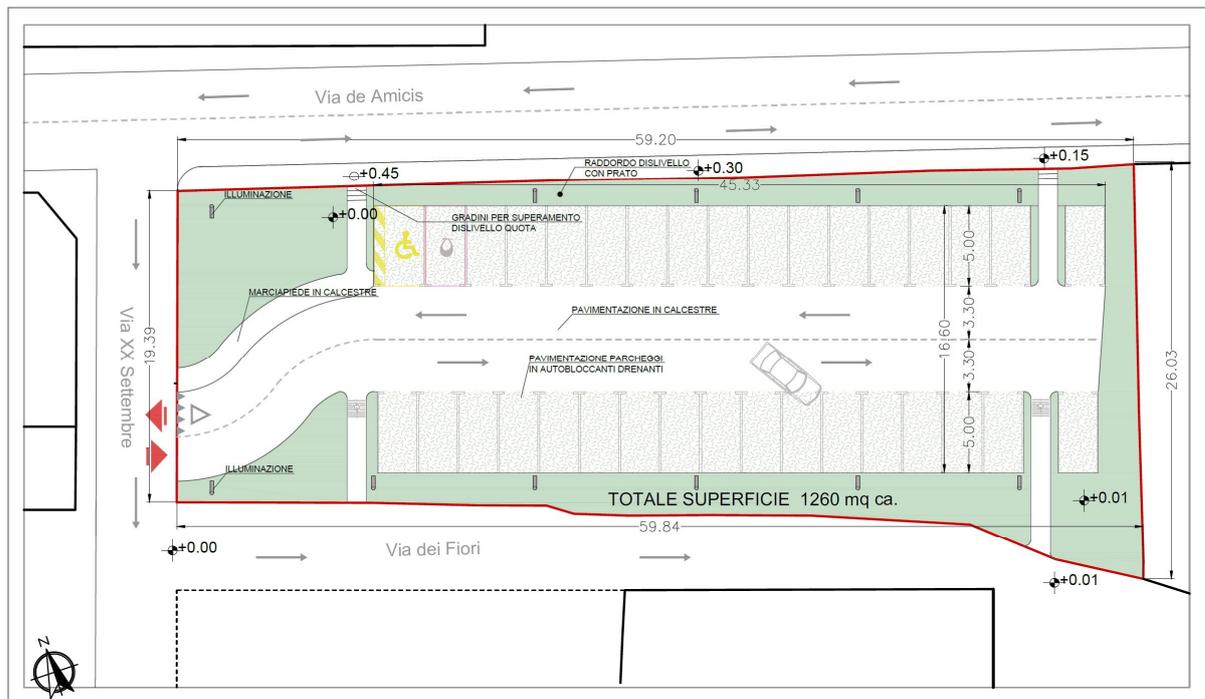
Attualmente l'area si configura come un terreno piano con vegetazione in gran parte spontanea e in parte ad uso orti privati, le lavorazioni in progetto sono relative alla realizzazione di una nuova area adibita a parcheggio, come previsto dalle schede di zona del P.R.G.C..

I criteri compensativi intrapresi, come illustrati nell'elaborato Tavola 9 a corredo del Piano Particolareggiato, sono volti alla realizzazione di un'area a servizio pubblico con la previsione di n. 34 posti a parcheggio, nell'ottica di incentivare la fruibilità del centro urbano e agevolare il commercio locale. Si prevede la realizzazione di un parcheggio con

Sinteticamente le lavorazioni previste sono:

- la sfalcatura e potatura della vegetazione spontanea;
- la rimozione della recinzione e dei muretti esistenti;
- il riempimento e livellamento del terreno;

- la realizzazione della pavimentazione autobloccante drenante;
- la realizzazione della pavimentazione in "calcestre";
- la realizzazione del manto erboso;
- l'illuminazione puntuale del parcheggio.



Estratto Tav. 09 - Progetto di realizzazione n. 34 parcheggi

L'opera da realizzare è da considerarsi quale opera pubblica realizzata a spese del privato (ai sensi dell'art. 20 co.1 D.lgs. 50/2016); i terreni dovranno essere acquisiti da parte del Comune di San Maurizio Canavese e l'attuatore del Piano Particolareggiato procederà alla realizzazione dell'opera nei tempi necessari alla realizzazione della piastra commerciale contenuta nel Piano Particolareggiato. Si precisa inoltre che i lavori dovranno essere realizzati prima della presentazione della S.C.A. di agibilità del fabbricato commerciale. Qualora, le tempistiche per l'acquisizione delle aree si protraessero tanto da impedire la realizzazione di tali opere entro questa tempistica, i lavori iniziati prima della presentazione della S.C.A. di agibilità del fabbricato commerciale dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria a copertura dell'intero importo delle opere da allegare nella S.C.A. di agibilità al fine della validità della S.C.A. stessa. Nell'eventualità che il Comune non abbia concluso l'iter per l'acquisizione dei terreni del parcheggio entro la fine dei lavori del fabbricato commerciale, il soggetto attuatore provvederà alla monetizzazione delle opere stesse sulla base del quadro economico contenuto nell'elaborato A - Relazione Illustrativa del Progetto

di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di un parcheggio sito tra via De Amicis angolo via XX Settembre.

Sarà inoltre obbligo dei titolari dei permessi di costruire redigere le relative progettazioni oltre che l'esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione.

I tracciamenti saranno controllati in contraddittorio dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico all'uopo nominato.

13 SINTESI DEI TEMI TRATTATI NEL DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA ALLA VAS

Come esplicito in premessa, per la proposta di Variante al P.R.G.C., è stata elaborata contestualmente la "Relazione tecnica di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VVAS)", in cui viene proposta l'esclusione della necessità di assoggettamento al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Dal punto di vista procedurale, il comma 3 dell'articolo 3 bis della L.R. 56/1977, prevede che la valutazione ambientale strategica si svolga in modo integrato con le procedure di formazione e approvazione dei diversi strumenti di pianificazione, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale.

Al fine di agevolare un'ottimale comprensione dei temi trattati, si riportano nel presente documento le principali informazioni contenute nel documento di verifica connesse in particolar modo ai vincoli ed agli elementi di rilevanza ambientale potenzialmente impattati dalle trasformazioni proposte.

TABELLA PUNTO 2.1 – Caratteristiche della variante, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente		
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.	SI/NO	MOTIVAZIONE
Stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?	NO	Intende rendere esecutiva un'area già individuata sul P.R.G.C. vigente, rispettandone le prescrizioni
Influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?	NO	Rispetta e rende effettive tutte le prescrizioni di P.R.G.C.. Il progetto si inserisce in un contesto urbano delimitato dalla viabilità presente e servito da tutte le reti infrastrutturali. Trattasi di area urbanisticamente compromessa a destinazione sanitaria facente parte del complesso ospedaliero Fatebenefratelli. Per quanto attiene l'impatto ambientale sull'area,

		<p>il progetto prevedere l'inserimento di una struttura commerciale di dimensioni ridotte in proporzione all'area occupata; trattasi di edificio con una superficie coperta di 1.710 mq collocato su un'area di circa 10.615 mq. E' stata prestata la massima attenzione alla scelta delle pavimentazioni utilizzate, adottando esclusivamente parcheggi con superficie drenate e in considerazione anche delle aree verdi presenti, si è limitata al massimo il convogliamento delle acque meteoriche in rete.</p> <p>Inoltre, come descritto all'interno della Relazione Idraulica, le restanti acque meteoriche derivate dalla captazione delle superfici impermeabili, saranno convogliati in pozzi perdenti opportunamente dimensionati, al fine di ottenere una invarianza idraulica. Pertanto il deflusso meteorico dell'area urbanizzata nel recettore artificiale di valle non è maggiore di quelle preesistenti all'urbanizzazione.</p>
<p>Influisce su altri Piani o Programmi?</p>	<p>NO</p>	<p>Risulta compatibile con la progettazione sovraordinata (P.T.C.2 della Provincia di Torino approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 121-29759 del 21/07/2011 e seconda Variante al P.T.C.2); nessuna interferenza si evidenzia con l'area in oggetto.</p> <p>Più precisamente rispetto all'art. 16 delle N.d.A. della seconda Variante al PTC2 l'area in oggetto, essendo collocata in una zona del territorio comunale completamente sprovvista di servizi ad uso commerciale, è assimilabile ad un'area interclusa sprovvista di tutti i servizi di rete e urbanizzazioni primarie, pertanto classificabile come area di transizione e dunque non interferente con le norme all'art. 15 delle suddette N.d.A..</p>
<p>Recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti - con riferimento all'area in oggetto - nel P.R.G.C.?</p>	<p>SI</p>	<p>Recepisce tutti gli obiettivi presenti nel P.R.G.C. e nel rispetto delle linee guida del P.T.C.2 della Provincia di Torino approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 121-29759 del 21/07/2011 e seconda Variante al P.T.C.2 per quelli relativi alla sostenibilità ambientale prevedendo per quanto attiene gli interventi di mitigazione, si prevede la sistemazione di un'area individuata all'interno del P.R.G.C. vigente come <i>S10 - Aree per servizi a livello comunale</i> con destinazione d'uso a parcheggio, sita tra Via De Amicis</p>

		<p>angolo Via XX Settembre.</p> <p>L'intervento consiste nella realizzazione di un'area parcheggio con la realizzazione di 34 posti auto. La scelta progettuale-tipologica consiste nell'utilizzo di materiali che mantengono un'alta permeabilità del suolo, quali l'uso di calcesre per il fondo dei percorsi, autobloccanti drenanti per la realizzazione dei parcheggi e aree verdi piantumate a prato. Il tutto come meglio descritto negli elaborati del P.P. Tav. 9 ed elaborato A - Relazione illustrativa.</p>
<p>Ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente (quali ad esempio: gestione dei rifiuti, protezione delle acque, presenza di SIC)?</p>	NO	<p>Non ha rilevanza rispetto alla normativa dell'Unione Europea, tuttavia dalle analisi svolte circa le possibili interazioni con il Piano Paesaggistico Regionale risulta che non vi sono alcune interferenze, mentre per quanto riguarda la protezione delle acque e risorse idriche presenti nell'area, si sono richieste tutte le informazioni a gli enti gestori, verificando che il progetto non influisce negativamente sulle stesse.</p>

TABELLA PUNTO 2.2 – Vincoli ed elementi di rilevanza ambientale		
ELEMENTO AMBIENTALE RILEVANTE	PRESENZA NELLA VARIANTE	PRESENZA ALL'ESTERNO (NELLE IMMEDIATE VICINANZE, A DISTANZA APPROSSIMATIVA DI:)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC - ZPS)	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	NO
Vincoli ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galazzo 1985")		
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	NO	NO
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	NO	NO
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m s.l.m.)	NO	NO

Ghiacciai	NO	NO
Foreste e boschi	NO	NO
Usi civici	NO	NO
Zone umide	NO	NO
Zone d'interesse archeologico	NO	NO
Vincoli ex art. 136 - 157 D.Lgs. 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: "decreti ministeriali" e "ex Galassini 1985")	NO	NO
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia da P.P.R.	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia da P.T.R.	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia da P.T.C.P.	NO	NO
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	NO	NO
Classificazione idro-geologica da P.R.G.C. adeguato al P.A.I.	II	II
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	I	I - II - III
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	II	II
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	NO	NO
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	NO
Fasce di rispetto cimiteriali	NO	NO

Fasce di rispetto ferroviaria	NO	NO
Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante	NO	SI
Fascia di rispetto aeroporto	NO	SI: > 1.000 m

La tabelle riportate forniscono una prima check-list riguardante i vincoli ambientali eventualmente coinvolti dalla trasformazione dell'ambito. Come si può semplicemente analizzare, l'ambito non ricade all'interno di alcuna fascia di rispetto, né coinvolge aree naturali. L'attuazione del programma per il quale viene redatta la Variante urbanistica non ha rilevanza per la gran parte dei sistemi ambientali individuati, elencati nella seguente tabella:

TABELLA PUNTO 2.3 – Quadro analitico degli effetti					
COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.P.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITÀ DELLO EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI		x	Variazioni delle emissioni inquinanti senza sostanziale variazione della qualità dell'aria.	-	-
ACQUA	x		Determinazione di scarichi meteorici in pozzi disperdenti e troppo pieno in fosso ad uso agricolo che confluisce nel vicino canale Malanghero.	BASSO	Utilizzo di pavimentazioni drenanti. Dispersione completa delle acque meteoriche mediante l'utilizzo di pozzi perdenti. Pertanto il sistema si può definire in <i>Invarianza Idraulica</i> .
SUOLO E SOTTOSUOLO		x	Nessun consumo di nuovo suolo agricolo in quanto area urbanisticamente a destinazione sanitaria, pertanto compromessa.	-	-
PAESAGGIO E TERRITORIO	x		L'edificio in progetto presenta uno skyline di basso impatto visivo. Inserito in un contesto urbano edificato.	BASSO	Il progetto prevede l'inserimento di un edificio di tipologia contestualizzata con l'intorno.

BIODIVERSITÀ E RETE ECOLOGICA		x	Il piano <u>NON</u> prevede azioni che possono: - incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali; - modificare /influenzare l'areale di distribuzione di specie animali selvatiche; - modificare lo stato di conservazione degli habitat.	-	-
BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI		x	Il piano <u>NON</u> prevede degrado dei beni culturali poiché non presenti in prossimità.	-	-
RIFIUTI	x		Incremento della produzione dei rifiuti riciclabili legati all'attività insediativa.	MEDIO	Riutilizzo mediante riciclo completo dei prodotti di scarto, imballaggi ecc.
RUMORE	x		Lievi emissioni acustiche dovute al nuovo traffico veicolare, comunque contenute nelle tabelle di riferimento del piano di zonizzazione acustica.	-	Il progetto avrà contenuti tecnologici tali da soddisfare i requisiti della Classe Acustica esistente (Classe I) come individuato nel P.R.G.C. vigente.
ENERGIA (produzione e consumo)	x		Variazioni nell'utilizzo di energia elettrica.	BASSO	Limitato aumento dei consumi energetici: reimpiego dell'energia elettrica prodotta dalle strutture per il riscaldamento /raffrescamento e di installazione di sistemi passivi in copertura.

POPOLAZIONE E SALUTE UMANA		x	<p><u>NON</u> si evidenziano impatti rilevanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>NON</u> sono rilevati rischi per la salute; - <u>NON</u> si comportano variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche. 	-	-
ASSETTO SOCIOECONOMICO		x	<p>Si produrrà un effetto positivo dovuto all'insediamento di un servizio alla popolazione in un zona della città sprovvista e un incremento dell'economia locale dovuta all'assunzione di una quindicina di nuovi addetti.</p>	BASSO	-

14 ELENCO DEGLI ELABORATI COMPONENTI LA VARIANTE URBANISTICA

Il progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

- A - Relazione illustrativa
- B - Estratti Schede di Zona: comparazione stato di fatto e di progetto
- C - Integrazione Scheda di Zona
- D - Estratto Tavola 14/5vp del Prog. Definitivo della 5^a Variante Strutturale vigente ed estratto Tavola 14/3vs del Prog. Preliminare della 3^a Variante Strutturale adottata: comparazione stato di fatto e di progetto
- E - Relazione di adeguamento e valutazione della compatibilità con la classificazione acustica.

Santhià, maggio 2020

arch. Massimo Cavallaro
