

**Regione Piemonte**

**Provincia di Torino**

# **COMUNE DI REANO**

**Piano Regolatore Generale Comunale**

## **Variante Parziale N° 1**

(Art. 17, 5° comma della L.R 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

**Procedura di Valutazione ambientale strategica**

### **Fase di Assoggettabilità**

## **Relazione Tecnica**

(Art. 17, 8° e 11° comma della L.R 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

Progetto:

**Arch. Paes. Ennio Matassi**

con:

**Arch. Grazia Sartorio**

**Arch. Loretta Greci**

Sindaco:

**Geom. Celestino Torta**

Consulenti:

Geologo: **Dr. Antonio Accotto**

Acustico: **Ing. Marco Gamarra**

Segretario comunale:

**Dr. Arnaldo Bernardo**

Responsabile del procedimento:

**Geom. Bruno Bertrand**

Emissione:

Giugno 2015

Adozione:

D.C.C. n° ..... del .. . . . .

# Relazione tecnica illustrativa

Sommario:

## Cap. 1 Premesse

§1	La strumentazione urbanistica vigente	pag	4
§2	Aggiornamento della legislazione urbanistica	pag	4
2.1	Caratteristiche della Variante parziale secondo la l.r. 3/2013	pag	4
§3	Natura della Variante e Verifica di assoggettabilità alla VAS	pag	5
3.1	Autorità ed Enti con competenza ambientale	pag	6
3.2	Definizione delle modalità di partecipazione e di informazione del pubblico	pag	7

## Cap. 2 Analisi dello stato di attuazione del PRG/2010

§1	Aggiornamento cartografico	pag	8
§2	Aggiornamento degli elaborati di PRG/2010 a seguito delle modifiche e integrazioni definite ex officio dalla Regione	pag	12

## Cap. 3 Contenuti della Variante 1

§1	Richieste di variazione del PRG presentate da privati al Comune	pag	14
§2	Aree oggetto di Variante	pag	16
2.1	Illustrazione di modifiche topograficamente definite e correlate ricadute ambientali	pag	16
	Area residenziale di nuovo impianto R16	pag	16
	Area residenziale di nuovo impianto R7	pag	17
	Area per servizi privati di interesse collettivo SC3	pag	17
	Ridelimitazione dell'area residenziale R15	pag	18
	Traslazione dell'area R24	pag	18
	Nuova area di completamento residenziale R28	pag	19
	Inserimento area di completamento R29 in ambito residenziale	pag	20
2.2	Modifica del tipo di intervento per il recupero di fabbricato in Centro storico		
	Ampliamento di edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico	pag	20
2.3	Correzione di errori materiali, ridelimitazioni	pag	21
	Perimetro del Centro storico	pag	21
	Ridelimitazione area R11 di PRG	pag	21

## Cap. 4 Indicatori dimensionali degli interventi in programma

§1	Variazione della capacità insediativa residenziale determinata dalla Variante 1	pag	22
§2	Il consumo del suolo	pag	23
§3	Il bilancio degli standard urbanistici	pag	23

## Cap. 5 Modifiche e integrazioni di norme regolamentari

§1	Premessa	pag	24
1.1	Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. B - Tipi di intervento, punto 1.5 - Rinnovo incoerente con il tipo edilizio originario	pag	24
1.2	Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. C. - Procedure e vincoli di intervento, comma 14	pag	24
1.3	Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. D. - Simbologia, comma 1.3	pag	24
1.4	Art. 21 – Nuove aree residenziali (R), lett. B. 3° comma	pag	24
1.5	Art. 23 - Bassi fabbricati, autorimesse e legnaie	pag	24
1.6	Art. 32 - Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità	pag	25
1.7	Art. 35 - Zone e fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio	pag	26
1.8	Art. 36 - Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali	pag	26
1.9	Art. 41 - Sottotetti	pag	26
1.10	Art. 34 Obiettivi, Ambito normativo, Destinazione (Apparato produttivo agricolo)	pag	27
1.11	Art. 34 Obiettivi, Ambito normativo, Destinazione (Apparato produttivo agricolo)	pag	27

## Cap. 6 Compatibilità della Variante 1 con le componenti ambientali e paesaggistiche del PRG

§1	Premessa	pag	28
§2	Compatibilità delle aree in variante con la componente Idrogeologica	pag	28
2.1	Considerazioni conclusive	pag	37
§3	Compatibilità delle aree in variante con il Piano di zonizzazione acustica (PCA)	pag	39
3.1	Analisi acustica degli elementi di variazione previsti	pag	39
3.1.1	Area residenziale di nuovo impianto R16	pag	39
3.1.2	Area residenziale di nuovo impianto R7	pag	40

3.1.3	Area per servizi di interesse collettivo SC3	pag 40
3.1.4	Ridelimitazione area residenziale R15	pag 40
3.1.5	Traslazione area R24	pag 40
3.1.6	Nuova area di completamento residenziale R28	pag 40
3.1.7	Inserimento di area di completamento R29 in ambito residenziale	pag 40
3.2	Conclusioni	pag 40
§4	Compatibilità delle aree in variante con il Paesaggio	pag 42
4.1	Caratteri morfologici del territorio	pag 42
4.1.1	Modifiche correttive della Variante 1	pag 43
4.2	Analisi percettiva	pag 43
4.2.1	Modifiche correttive della Variante 1	pag 44
4.3	Compatibilità con le previsioni di PRG per le zone agricole	pag 44
4.4	Analisi di ecologia del paesaggio	pag 44
4.4.1.	Assetto del paesaggio della variante parziale	pag 44
4.4.2	L'incidenza della Variante 1 sull'assetto ecologico del PRG	pag 45
4.5	Vincoli territoriali ambientali	pag 45
§5	Componente Traffico	pag 47
5.1	Impianto infrastrutturale di PRG	pag 47
5.2	Modifiche correttive della Variante 1	pag 48
§6	Componente Atmosfera	pag 48
§7	Infrastrutture di rete di sottosuolo	pag 49
7.1	Rete di distribuzione dell'acqua potabile	pag 49
7.2	Rete fognaria	pag 49
7.3	Rete gas	pag 50
<b>Cap. 7 – Conclusione</b>		pag 52

## Cap. 1 – Premesse

### Cap. 1 – §1 La strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Reano è dotato di P.R.G.C. approvato con DGR n° 16-13466 del 08.03.2010 (d'ora in avanti denominato per brevità PRG/2010). Tale strumento, a cui fino alla data odierna non sono state apportate modifiche urbanistiche, è dotato di Regolamento edilizio comunale<sup>1</sup> approvato con DCC n. 12 dell'11.05.2004, successivamente modificato con DCC n. 8 del 22.02.2005<sup>2</sup> per il coordinamento con il PRG vigente.

Il PRG/1010 inoltre:

- è conforme al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI) ed è dotato di:
  - Carta di Sintesi<sup>3</sup> e analisi idrogeologiche elaborate ai sensi della Circ. PGR 7/LAP.
  - Carta degli elementi significativi per la risposta sismica locale ai sensi della O.PCM n. 3274.
- è dotato di Piano di classificazione acustica (PCA) approvato con DCC n. 14 del 09.03.2007.
- è dotato di strumento comunale per la disciplina del commercio (DCC n. 2 del 26.1.2007 conforme alla DCR 59-10831/2006).
- è adeguato all'art. 8 della l.r. n. 38 del 29.12.2006 e alla DGR n. 85-13268 dell'8.2.2010 in merito ai criteri di insediamento dei pubblici esercizi.
- è integrato dagli studi di Compatibilità ambientale previsti dalla l.r. 40/98, art.20.

### Cap. 1 – §2 Aggiornamento della legislazione urbanistica

La L.u.r. n. 56/77 è stata significativamente innovata nel 2013 dalle l.r. 3/2013 e 17/2013 sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione. Essa in particolare integra alla progettazione urbanistica e territoriale il principio operativo della *perequazione urbanistica* e il metodo della *valutazione ambientale strategica* (VAS).

In particolare per le *Varianti parziali* il nuovo art. 17 definisce le condizioni per la loro operatività e i casi in cui è necessario attivare (o non) la valutazione ambientale.

#### 2.1 Caratteristiche della Variante parziale secondo la l.r. 3/2013

Il 2° comma dell'art.17 come modificato dalla l.r. 3/2013 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, devono essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica, regionali e provinciali (PTR, PPR, PTC<sup>2</sup>). Tale condizione dev'essere espressamente dichiarata nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle Varianti stesse.

Il 5° comma dell'art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

1. non deve modificare l'impianto strutturale del PRG vigente anche in rapporto alle modifiche introdotte ex officio (5°c. lett. a);
2. non deve incidere la funzionalità delle infrastrutture e/o le statuizioni di rilevanza sovra comunale (5°c. lett. b).
3. non deve ridurre/aumentare gli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della l.u.r. per più di 0,5 m<sup>2</sup>/ab. nel rispetto dei minimi di legge (5°c. lett. c e d);
4. non deve incrementare la capacità insediativa residenziale per più del 4% di quella teorica (CIRT) del PRG vigente<sup>4</sup> con un minimo di 500 m<sup>2</sup> comunque ammesso (5°c. lett. e);

<sup>1</sup> Conforme al testo tipo della Regione Piemonte (art. 3, 3° c. della L.R. 19/99)

<sup>2</sup> Richieste dalla Regione Piemonte con lettera del 30.12.2004. In particolare la DCC 8/2005 in adempimento alle indicazioni ricevute ha provveduto ad abrogare la Disposizione transitoria dell'art. 27bis della l.r. 19/99.

<sup>3</sup> Come integrata dalle modifiche introdotte ex officio dalla Regione Piemonte in sede di approvativa del PRG.

5. non deve incrementare per più del 6% le superfici territoriali o gli indici di edificabilità stabiliti dal PRG vigente delle aree produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive (5°c. lett. f);
6. non deve incidere sulle aree con dissesto attivo o sulla classificazione della pericolosità idrogeologica stabilita dalla Carta di Sintesi del PRG (5°c. lett. g);
7. non deve modificare gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 (Nucleo storico) e le relative norme di tutela e salvaguardia (5°c. lett. h).

Il 6° comma dell'art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

8. le aree interessate devono avere ubicazione interna o in adiacenza ai centri o nuclei abitati; essere dotate delle OO.UU. 1° collegate funzionalmente con quelle comunali; risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente. A documento dei suddetti requisiti, oltre all'elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta la produzione di:

9. tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante;
10. prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente e quella eventualmente già impegnata da precedenti varianti parziali.

Il 9° comma dell'art. 17 precisa infine le condizioni di esclusione della Variante dal processo di Valutazione (VAS); esse riguardano:

- a) l'adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA;
- b) l'adeguamento al PAI e alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante;
- c) l'adeguamento a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Ricorrendo le condizioni soprascritte, l'11° comma dell'art. 17 stabilisce che la deliberazione di adozione della variante contenga la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante stessa è esclusa dal processo di valutazione

### Cap. 1 – §3 Natura della Variante e Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Come viene illustrato nel prosieguo della presente Relazione la Variante 1 riguarda in primo luogo la verifica delle condizioni di trasformabilità di alcune delle aree principali definite dal PRGC. Inoltre vengono presi in considerazione puntuali e limitati interventi di completamento del tessuto residenziale e infine approfonditi aspetti di carattere regolamentare tendenti ad armonizzare le Nda di piano con il Regolamento edilizio.

Tipologia ed entità delle modifiche la ascrivono tra le varianti parziali in quanto:

- sulle aree interessate sono previsti principalmente, e salvo limitati casi di saturazione di lotti liberi, adattamenti di perimetro di zone normative già disciplinate dal PRG senza incremento della capacità insediativa e/o del consumo del suolo con variazione (+/-) degli standard urbanistici contenuta nei *range* di legge;
- non sono coinvolte aree produttive, direzionali e commerciali; mentre l'attenzione che viene rivolta all'area turistico ricettiva SC3 non riguarda il suo perimetro territoriale né la capacità edificatoria.

---

<sup>4</sup> Gli incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione, in misura non inferiore al 70%, delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e completamento a destinazione residenziale.

- non vengono modificate le tutele (idrogeologica, ambientale ecc) del territorio già riconosciute dal PRG<sup>5</sup>;
- le zone normative rubricate dalla Variante 1 sono dotate delle opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo.

Per altro non ricorrendo alcuno dei casi previsti all'art. 17, comma 9, per l'esclusione automatica della variante dalla procedura di VAS, il Comune ritiene di dover adempiere a quanto previsto dal successivo comma 11 sottoponendo la variante stessa alla fase di *Verifica di assoggettabilità* anche se, come si vedrà più avanti, non paiono emergere profili che comportino ricadute ambientali da approfondire attraverso la redazione del Rapporto ambientale.

Per effettuare la verifica è stata redatta la presente Relazione tecnica che illustra in modo sintetico contenuti e obiettivi della variante stessa, oltre a fornire le informazioni e i dati necessari all'accertamento di eventuali effetti sull'ambiente .

Il documento di assoggettabilità viene inviato alla Città metropolitana e agli altri soggetti competenti in materia ambientale (esclusa la Regione) i quali, entro i 30 giorni successivi al ricevimento, trasmettono il loro parere ambientale.

Detto documento viene inoltre pubblicato nelle forme di legge per 15 gg. in modo che chiunque ne possa prendere visione e formulare osservazioni e proposte di merito ambientale.

L'A.C. sulla base dei pareri pervenuti decide entro 90 giorni, attraverso l'Organo Tecnico Comunale appositamente costituito, circa la necessità o meno di sottoporre a valutazione ambientale la Variante.

*In caso di esclusione dalla valutazione ambientale* l'Amministrazione comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto di Variante Parziale, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

### 3.1 Autorità ed Enti con competenza ambientale

L'autorità **precedente e preposta** alla VAS è il comune di **Reano**, il quale esprime il parere di competenza attraverso l' *Organo Tecnico Comunale* nominato con DGC n. 26 del 29.05.2015.

In rapporto ai contenuti della presente relazione sotto il profilo ambientale, si individuano i seguenti **soggetti competenti** in materia ambientale a cui viene richiesto parere in merito alla procedibilità *o non* della VAS – fase di valutazione del Rapporto ambientale:

- Città Metropolitana di Torino – Servizio Valutazione Impatto Ambientale;
- A.R.P.A. – Agenzia Regionale Protezione Ambiente di Torino;
- A.S.L. – Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

Vengono individuati quali **soggetti interessati** alle previsioni ambientali i seguenti:

- Società Metropolitana Acque Torino – SMAT
- Associazioni attività economiche presenti sul territorio (Coldiretti, Confagricoltura, Unione Industriali, Confartigianato, ASCOM);
- Soggetti da consultare ai sensi dello Statuto comunale.

Ai fini della consultazione il presente documento verrà inviato alla Città Metropolitana di Torino (Servizio Valutazione Impatto Ambientale) in copia cartacea e supporto telematico, agli altri soggetti competenti in materia ambientale su supporto telematico. I soggetti interessati, come sopra individuati, saranno informati dell'avvenuta approvazione del presente documento e potranno consultarne gli elaborati sul sito internet del Comune di Reano: -----

---

<sup>5</sup> Non si ritiene riconducibile a tale fattispecie la previsione di cambio di destinazione d'uso con contenuto ampliamento volumetrico di un edificio recente (art. 19 p. 1.5 lett.f) compreso nel perimetro del Centro storico ma privo di interesse storico documentario.

### **3.2 Definizione delle modalità di partecipazione e di informazione del pubblico**

Consultazione, comunicazione e informazione sono elementi ritenuti imprescindibili dalle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali pertinenti alla valutazione ambientale.

Saranno in particolare utilizzati gli strumenti più idonei per garantire la massima informazione, partecipazione, diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

La Relazione tecnica ambientale sarà resa disponibili presso l'Ufficio tecnico del Comune di Reano e sul Sito web comunale.

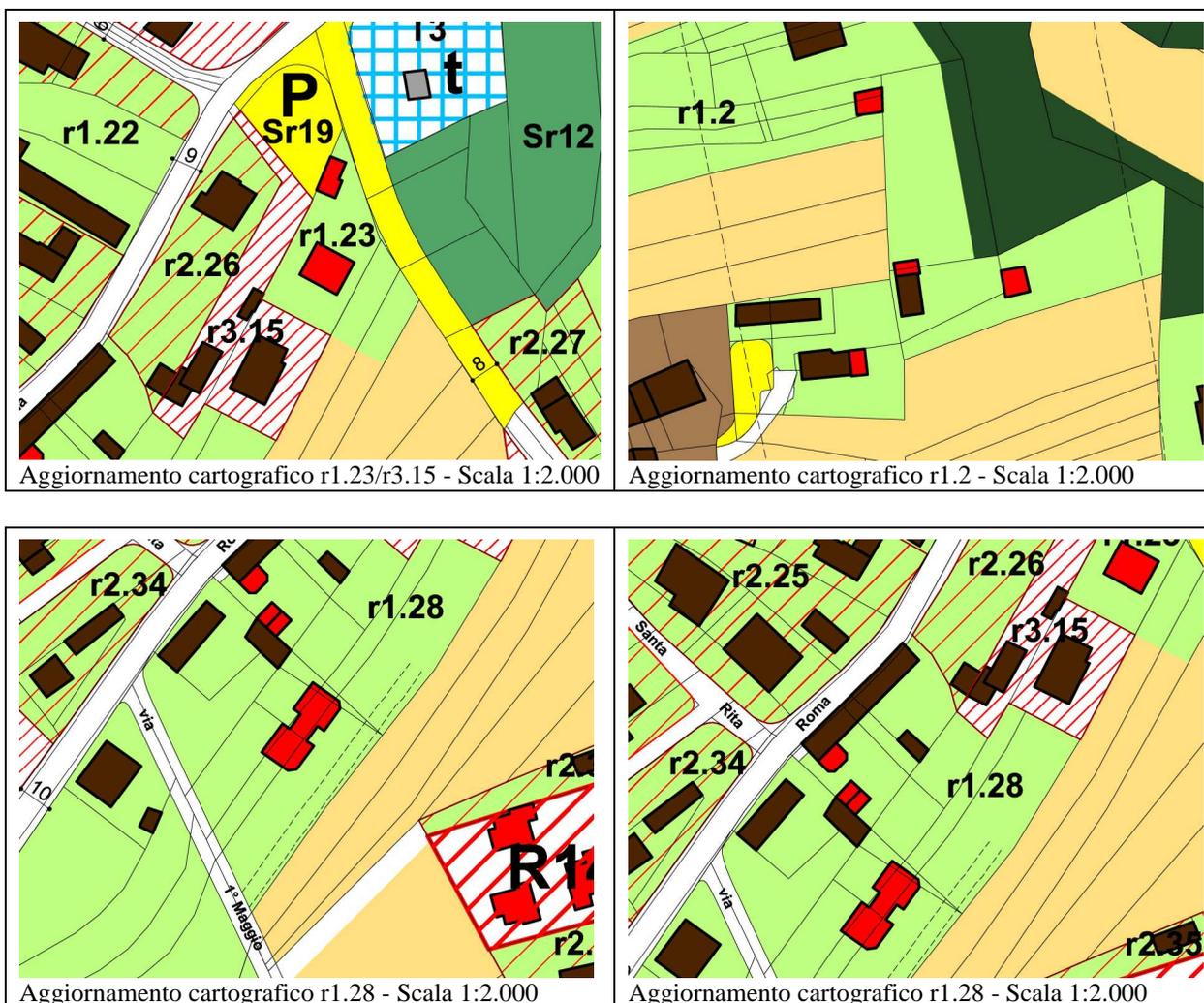
Per consentire l'inoltro di contributi, pareri e osservazioni sarà istituito uno sportello presso l'ufficio tecnico comunale. Sarà inoltre possibile utilizzare l'indirizzo di posta elettronica del comune di Reano: -----

## Cap. 2 – Analisi dello stato di attuazione del PRG/2010

### Cap. 2 – §1 Aggiornamento cartografico

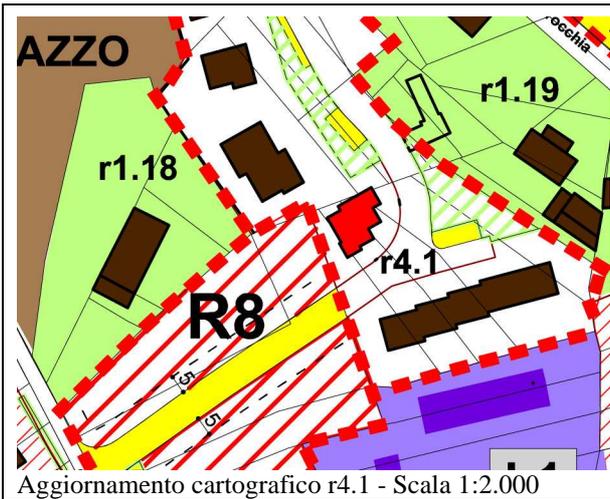
Per verificare lo stato di attuazione del PRG/2010 ed il suo grado di saturazione sono state presi rilevati i fabbricati realizzati dopo la sua entrata in vigore nonché esaminati, di concerto con l'Ufficio Tecnico, i permessi di costruzione<sup>6</sup> incidenti sulla trasformazione delle zone insediative pianificate e sulla formazione di nuovi centri aziendali agricoli. Essi verranno riportati negli elaborati coordinati della Variante quale primo aggiornamento della cartografia di Piano, ma vengono già evidenziati per documento nelle figure seguenti.

Atteso che la conformità degli interventi finora attuati alle norme di Piano ed alla legislazione speciale<sup>7</sup> non ha comportato incremento ulteriore della capacità insediativa definita dal PRG/2010, si è potuto constatare che l'insieme delle aree residenziali progressivamente attuate in quanto edificate e/o già convenzionate hanno per ora saturato appena il 18% delle dotazioni aggiuntive di Piano, in termini di abitanti, e il 7,7% rispetto alla superficie lorda edificata

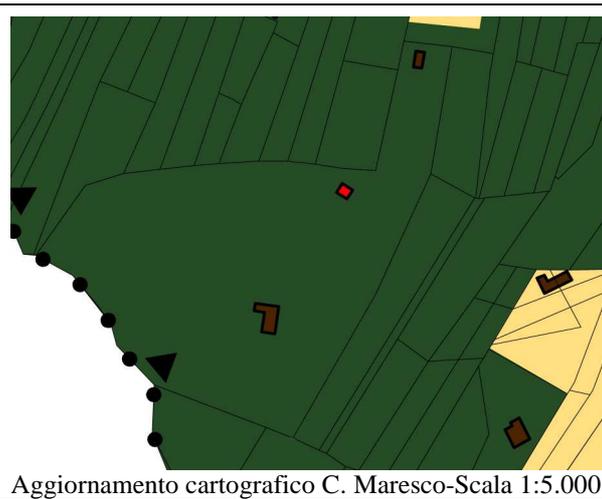


<sup>6</sup> Previamente esaminati dalla C.I.E. sotto il profilo della conformità con le previsioni cartografiche e normative del PRG/2010 vigente e conseguentemente autorizzati dal Comune.

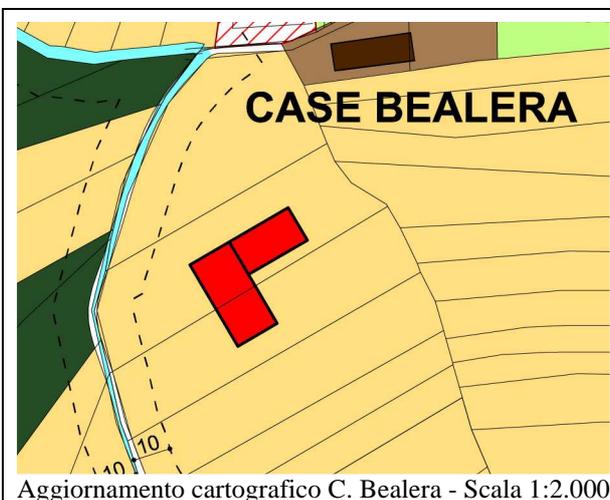
<sup>7</sup> l.r. 21/1998 e s.m.i. sui sottotetti nonché l.r. 20/2009 e s.m.i. "Piano casa".



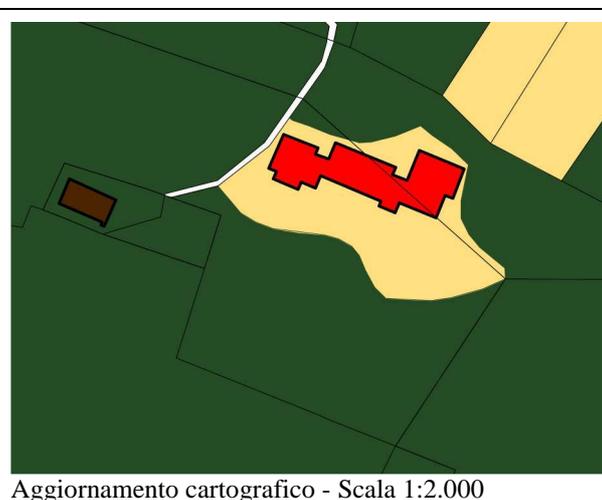
Aggiornamento cartografico r4.1 - Scala 1:2.000



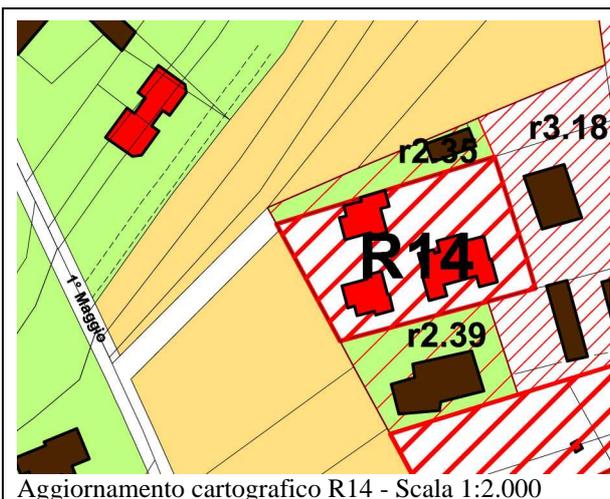
Aggiornamento cartografico C. Maresco-Scala 1:5.000



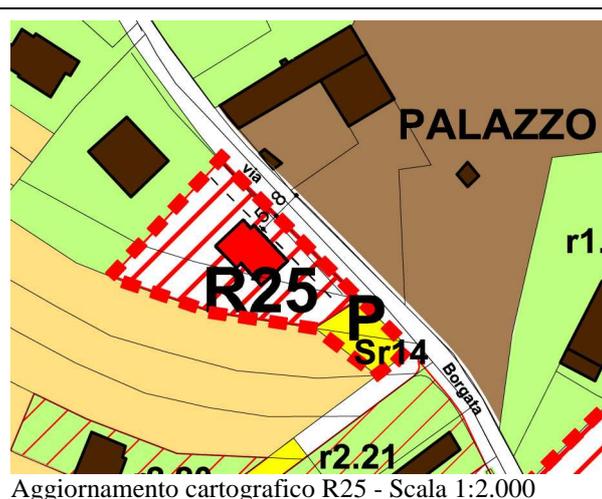
Aggiornamento cartografico C. Bealera - Scala 1:2.000



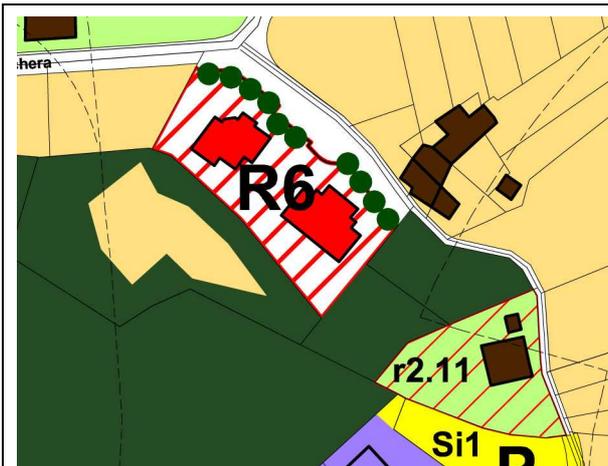
Aggiornamento cartografico - Scala 1:2.000



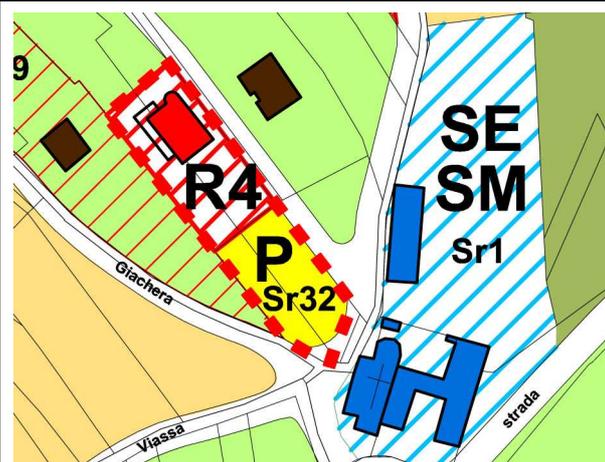
Aggiornamento cartografico R14 - Scala 1:2.000



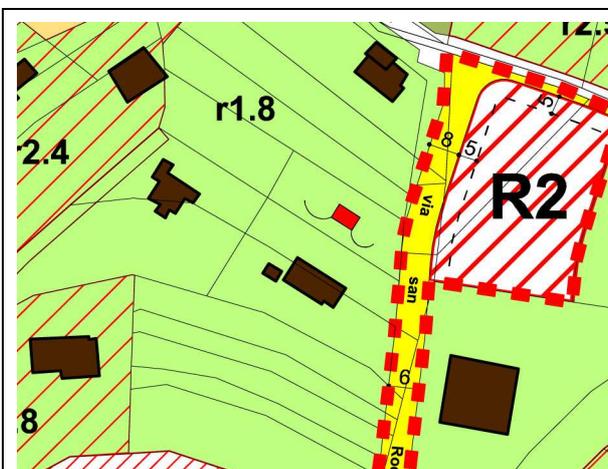
Aggiornamento cartografico R25 - Scala 1:2.000



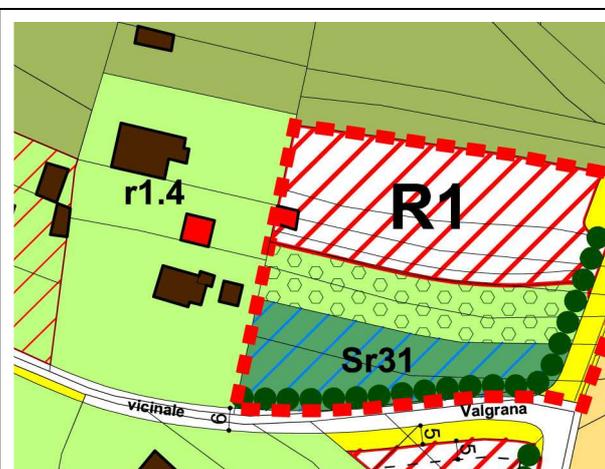
Aggiornamento cartografico R6 - Scala 1:2.000



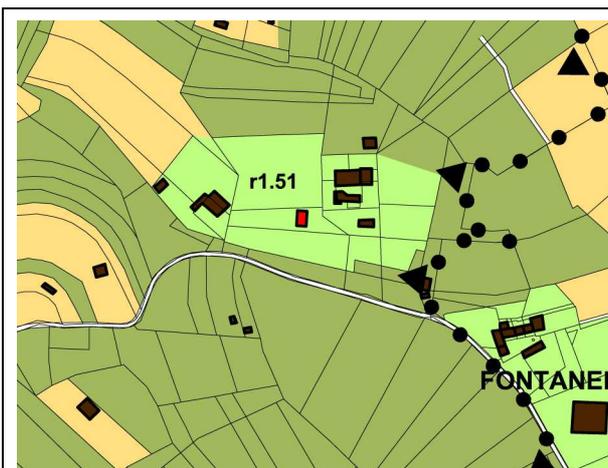
Aggiornamento cartografico R4 - Scala 1:2.000



Aggiornamento cartografico r1.8 - Scala 1:2.000



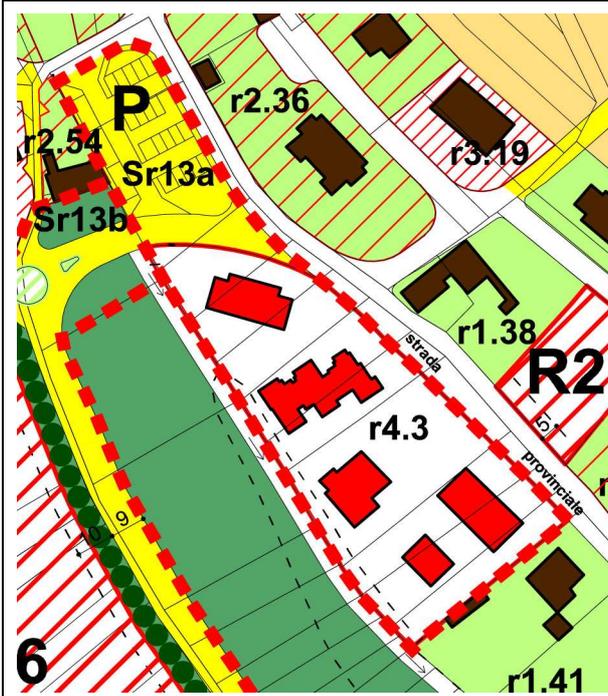
Aggiornamento cartografico r1.4 e R1 - Scala 1:2.000



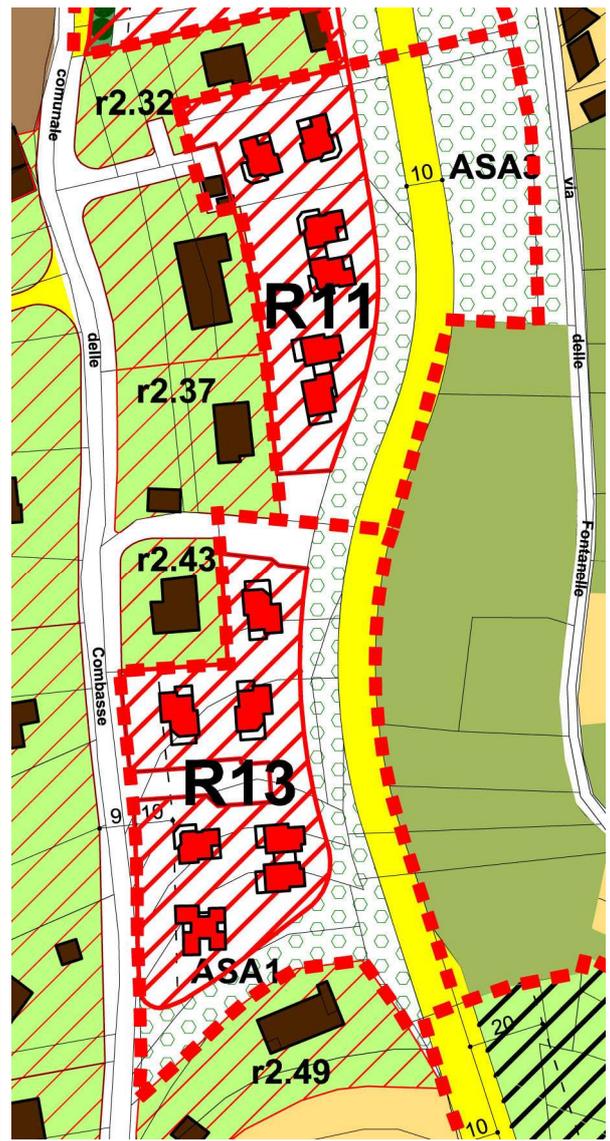
Aggiornamento cartografico r1.51 - Scala 1:5.000



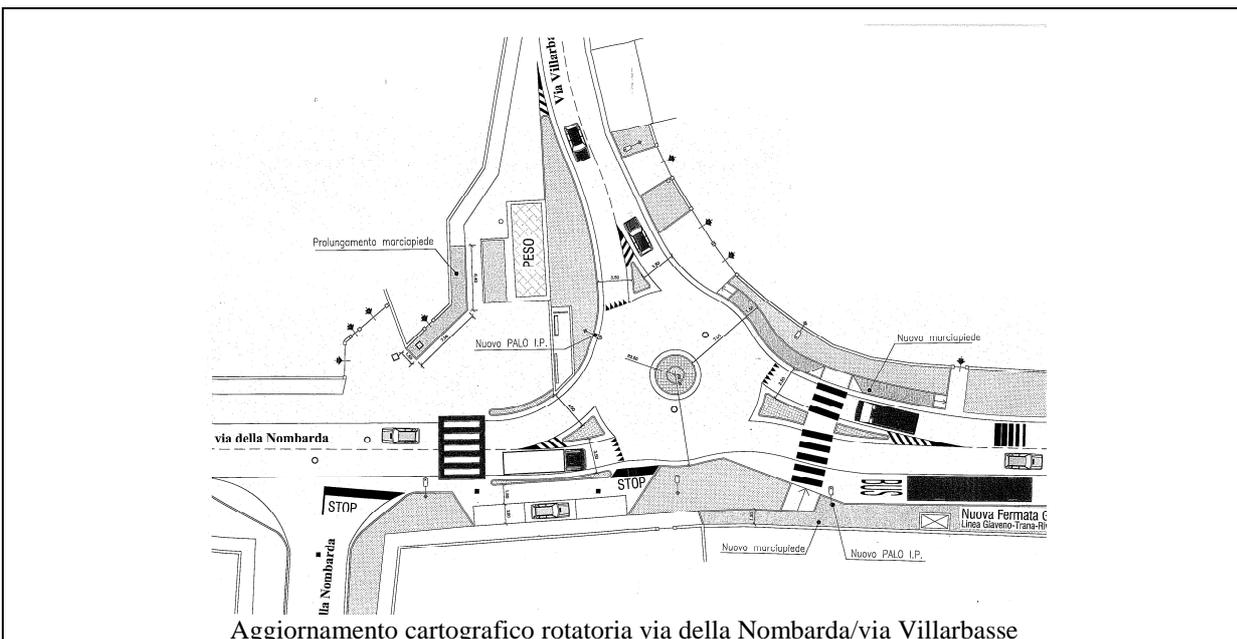
Aggiornamento cartografico r2.25 - Scala 1:2.000



6  
 Aggiornamento cartografico r4.3 - Scala 1:2.000



Aggiornamento cartografico R11 e 13 - Scala 1:2.000



Aggiornamento cartografico rotonda via della Nombarda/via Villarbase

## Cap. 2 – §2 Aggiornamento degli elaborati di PRG/2010 a seguito delle modifiche e integrazioni definite ex officio dalla Regione

In sede di approvazione definitiva del PRG/2010 vigente, la Regione Piemonte ha apportato alcune modificazioni *ex officio* agli elaborati del Piano Regolatore. Esse riguardano, come più avanti specificato:

- la precisazione negli elaborati cartografici del PRG, mediante apposita simbologia, di alcune aree di salvaguardia ambientale non immediatamente evidenti<sup>8</sup>.
- il recepimento nella Carta di Sintesi di ambiti da sottoporre a tutela idrogeologica secondo quanto indicato da ARPA, Servizio Prevenzione Rischi Naturali<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> All'art. 34, comma 5 per le "aree agricole di tutela ambientale si aggiunge in nota la seguente dicitura:  
"59bis. Dette aree sono individuate in cartografia mediante: lettera A sovrapposta al retino proprio delle zone destinate alle coltivazioni erbacee (v. Tav. 3 'Centro urbano' in scala 1:2.000) e perimetro delimitato da strade esistenti o in progetto e/o da zone normative diverse da quelle di tutela ambientale."

<sup>9</sup> All'art. 35 (Zone e fasce di rispetto, Aree per la protezione del territorio), si aggiunge il nuovo punto 3 riguardante il Recepimento dei Pareri formulati da ARPA - Prevenzione Rischi Naturali prot. 104522/sc04 del 29.09.2009 prot. 14797 dell'11.02.2010 e della Direzione OO.PP. prot. 71059/14.06 del 29.09.2009 ed avente i seguenti contenuti:

1. Le dorsali collinari poste a cornice del concentrico, così come delimitate nella cartografia allegata al parere espresso da ARPA Settore prevenzione rischi naturali, prot. 14797 del 11.02.2010, devono essere considerate classificate in classe IIIA, in quanto potenzialmente dissestabili.

2. Per ogni corso d'acqua naturale è individuata una fascia di rispetto non edificabile, estesa per 10 m dal ciglio superiore di sponda su tali fasce sono applicate le fasce IIIA per le zone non edificate e IIIB3 per quelle già edificate.

3. Per quanto riguarda l'attuazione degli interventi nella zona di Case Mareschi (più specificamente per l'area ivi rappresentata nella Tav. 1 - Carta geologica con il colore rosa pallido - Fluvioglaciale Riss) dovranno essere eseguite prove geognostiche in sito, atte ad individuare la presenza di torba e quantificarne lo spessore e l'estensione laterale.

4. E' necessario provvedere ad una regolare e periodica manutenzione e pulizia delle sponde del Rio Maresco e del suo Canale scolmatore (Tubazione realizzata a cielo aperto e con il fondo in terra) nonché della sua sezione idraulica.

5. In assenza di ulteriori studi idraulici più approfonditi, è prevista una fascia di rispetto di 20 m da ciascuna sponda, da assoggettare alla classe IIIA (IIIB per l'edificato) di inidoneità all'utilizzazione urbanistica per tutti i corsi d'acqua naturali (ivi compresi i tratti intubati), corrispondenti ad elementi idrogeologici principali afferenti ad un determinato bacino idrografico ben individuabile e caratterizzabile dal punto di vista geomorfologico ed idrogeologico. L'eventuale riduzione di tale limite potrà essere attuata sulla base di specifico approfondimento idraulico che quantifichi con certezza le dinamiche di deflusso dei corsi d'acqua e le capacità di smaltimento delle sezioni idrauliche, sia a cielo aperto che intubate, con individuazione delle aree di potenziale esondazione.

6. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori periferiali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore Regionale Opere Pubbliche, ivi compresi tutti i rii non classificati e/o aventi sedime demaniale, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire oltre da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizione di moto uniforme, vario e permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

7. Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla realizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.

8. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIB per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

9. Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo attivo

- il recepimento nel medesimo art. 35 delle Norme di Attuazione del PRG di disposizioni attive (interventi di riassetto territoriale, prove geognostiche, manutenzione dei corsi d'acqua, studi idraulici ecc) e passive (definizione di ulteriori fasce a vincoli di inedificabilità) per la miglior tutela e salvaguardia del territorio.
- modifiche della Tav. 8 (Cartografia di Sintesi) con delimitazione di aree in classe IIIA di pericolosità idrogeologica.

Le correzioni testuali e gli aggiornamenti cartografici, come già detto nel precedente Cap. 1, verranno inserite negli elaborati cartografici e normativi della Variante 1 in sede adozione del progetto da parte del CC.

---

*eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonchè in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle Nda del PAI.*

*10. L'eliminazione e/o riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentiranno la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 delle N.T.E. della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96*

*11. Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle Nda del PAI.*

## Cap. 3 – Contenuti della Variante 1

### Cap. 3 – §1 Richieste di variazione del PRG presentate da privati al Comune

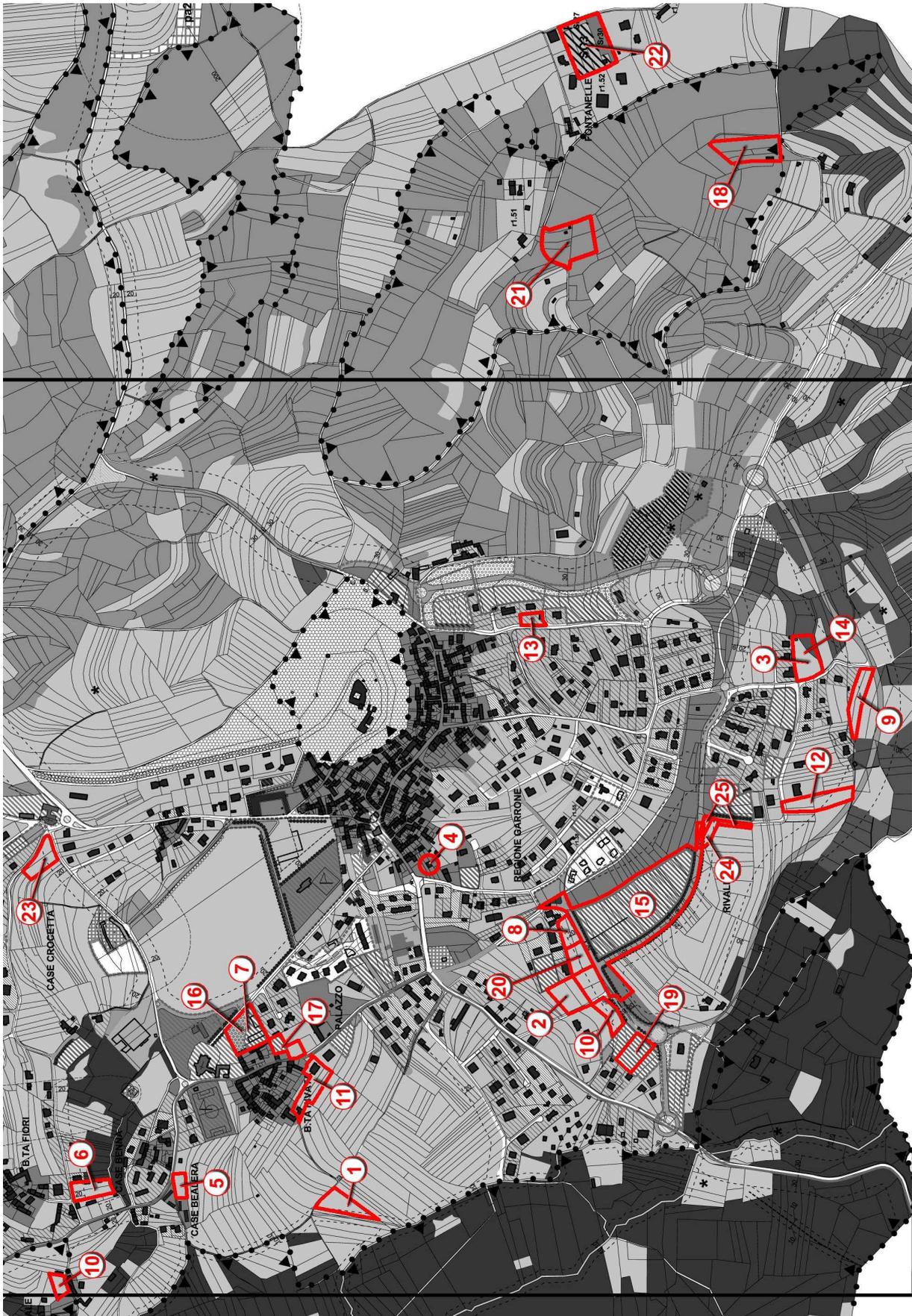
Dopo l'approvazione del nuovo Piano Regolatore e fino alla data odierna sono state presentate al Comune diverse richieste di modifica cartografica, di destinazione e normativa di aree e lotti in larga misura compresi in ambito agricolo. Essi sono individuati nella Fig. 1 e sintetizzati in nota<sup>10</sup>.

Esse sono state valutate in base ai seguenti criteri di compatibilità urbanistico amministrativa:

- Invarianza o riduzione della Capacità insediativa residenziale (CIRT) del PRGC;
- Invarianza delle superfici territoriali e dei limiti di edificabilità delle attività produttive terziarie;
- Bilancio di consumo del suolo pari o inferiore a 0.
- Beneficio per la città pubblica in rapporto a infrastrutture e servizi.

- 
- <sup>10</sup>
- 1 – Cambio di destinazione da agricola di salvaguardia ambientale (A) a edificabile.
  - 2 – Cambio di destinazione da agricola a edificabile. (lotti prossimi a R14, r2.39, r1.37).
  - 3, 14 – Cambio di destinazione da agricola a edificabile.( tra r2.51, r2.53 e r3.28)
  - 4 – Stralcio di fabbricato di epoca recente dal perimetro del Centro storico con attribuzione dell'intervento di ristrutturazione con ampliamento.
  - 5 – Individuazione di lotto di completamento residenziale in area residenziale consolidata ambientale r1.14.
  - 6 – Cambio di destinazione da agricola a edificabile in zona compresa tra borgata Fiori e Case Benna .
  - 7, 16 – Modifica di disciplina dell'area R7: riduzione dell'angolo di apertura del cono ottico limitandolo alla Chiesa Parrocchiale; ridelimitazione del perimetro di SUE con esclusione dell'area Sr5 (da reperire in altre aree a servizi) e della viabilità in progetto. Mantenimento della SUL di Piano.
  - 8 – Cambio di destinazione da agricola a edificabile lungo il profilo di st. Vaietto.
  - 9 – Cambio di destinazione da agricola a residenziale di completamento in prossimità della circonvallazione sud in progetto.
  - 10 Estensione dell'area R15 ai lotti confinanti compresi in zona agricola.
  - 11 Attribuire edificabilità residenziale ad area compresa in parte in area r1.16 e in parte in zona agricola a sud di Borgata Rivata.
  - 12 Cambio di destinazione da agricola a residenziale in adiacenza all'area consolidata ambientale r1.47 (v. delle Marsere).
  - 13 Delimitazione di lotto di completamento residenziale in area consolidata semipermeabile r2.37 (st. delle Combasse).
  - 15 Fatto salvo il mantenimento della S.U.L. prevista dal PRG, apportare all'area R16 le seguenti modifiche:
    - traslazione del tracciato della viabilità di arroccamento dal margine dell'area agricola (A) al margine dello spazio pubblico Sr15.
    - ridisegno dell'incrocio tra Strada Vaietto e la viabilità suddetta
    - enucleazione di lotto contenente tettoia dallo spazio Sr13b con la riduzione della sede viaria prevista in dal PRG.
  - 17 Traslazione della zona R24, adiacente al centro storico, in area libera adiacente fronte stante a via Rivata.
  - 18 Prevedere con apposita norma la ristrutturazione di costruzione, ubicata in regione Selva Reggio e dotata di concessione in sanatoria, in misura adeguata alle esigenze familiari.
  - 19 Dedurre dalla zona residenziale R15 (via Vaietto) l'edificabilità di una sua porzione.
  - 20 Cambio di destinazione da agricola a edificabile lungo il profilo di via Vaietto.
  - 21 Demolizione e più ampia ricostruzione in altro sito della proprietà di fabbricato accessorio con installazione di pannelli fotovoltaici e solari sulla copertura (regione Fontanelle).
  - 22 Possibilità di reperire altrove (in spazi Sr) o di monetizzare la superficie dello spazio pubblico Sr30 per dare maggiore unitarietà e ampiezza al servizio SC3 (Case per vacanze) in regione Fontanelle.
  - 23 Cambio di destinazione da agricola a residenziale di completamento in appezzamento situato tra case Crocetta e la Madonna.
  - 24 Attribuire la destinazione a servizi (Sr) a lotto che può essere utilmente integrato nelle aree di tipo "R" soggette a SUE in regione Rivale.
  - 25 Attribuire la destinazione a servizi (Sr) a mappali che possono essere utilmente integrati nelle aree di tipo "R" soggette a SUE in regione Rivale.

Fig. 1 Ubicazione dei luoghi con segnalata richiesta di modifica di destinazione e/o d'intervento



## Cap. 3 – §2 Aree oggetto di Variante

Per quanto esposto, la Variante n. 1 trae motivo dalla necessità di risolvere impedimenti di natura pratica e/o procedurale che hanno limitato la trasformabilità delle aree insediative residenziali (ma anche una terziaria) previste dal PRG a 5 anni dalla sua approvazione. Ciò nei limiti della sua struttura funzionale, tenendo conto dei criteri di ammissibilità enunciati nel precedente § e dando priorità alle aree più significative e/o di complessa attuazione.

Con l'occasione della Variante vengono presi in considerazione limitati casi di saturazione di lotti e di marginale riadattamento di regole edilizie e urbanistiche.

### 2.1 Illustrazione di modifiche topograficamente definite e correlate ricadute ambientali

La Variante 1 esamina e corregge previsioni cartografiche di aree, infrastrutture, spazi pubblici e correlate disposizioni e condizioni attuative delle seguenti zone normative:

- **Area residenziale di nuovo impianto R16** (v. Figg. 2)

#### *Modifiche urbanistiche*

- Traslazione della viabilità di arroccamento urbano e di distribuzione agli insediamenti dal profilo di separazione città campagna al profilo di servizio alla zona residenziale e all'area a parco pubblico Sr15;
- risoluzione del nodo di traffico di via Vaietto – via della Normbarda mediante rotatoria;
- minore densità edificatoria per la riduzione della superficie fondiaria e la definizione lungo il perimetro esterno dell'area R16, opposto all'area parco, di fascia a verde privato inedificandi;
- integrazione di nuovo spazio (Sr 34) destinato a verde pubblico (di connessione tra R16 e R20) e bilanciamento delle dotazioni degli standard urbanistici.

#### *Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- Miglioramento dell'accessibilità all'area parco per effetto della traslazione della strada di arroccamento: non è perciò più necessario prevedere, in sede di progetto dell'opera pubblica, ulteriori tracciati stradali aventi la medesima funzione;
- separazione dell'area insediativa residenziale (R16) dalla viabilità esistente (via Vaietto) e in progetto a mezzo di filare alberato;
- separazione a mezzo di fascia arborata filtro (con vincolo di verde privato inedificandi) tra paesaggio urbano residenziale (R16) e area agricola (A);
- miglioramento della connettività ecologica areale (R16, R20, Sr15, Sr20) mediante ulteriore fascia verde (Sr34) protettiva della campagna e avente funzione filtro e tampone rispetto alla viabilità di arroccamento;
- minore compromissione insediativa e di consumo del suolo.

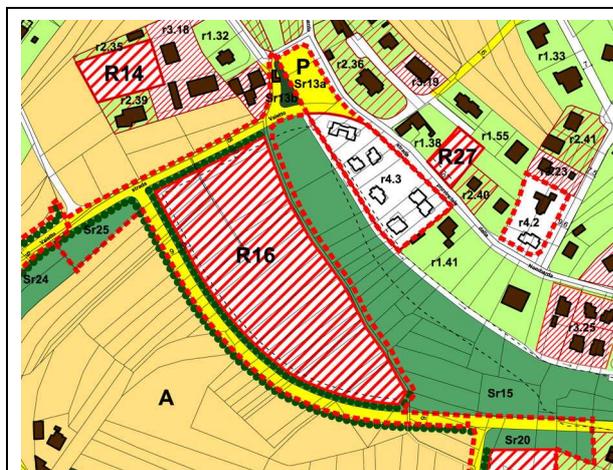


Fig. 2 - Area R16 - PRG

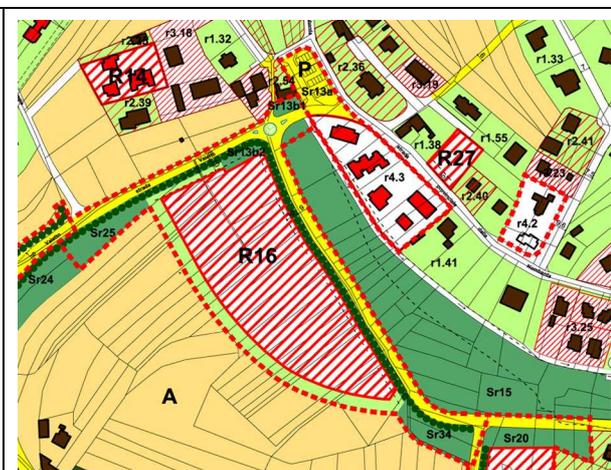


Fig. 2 - Riorganizzazione R16, Sr34 di Variante 1

- **Area residenziale di nuovo impianto R7** (v. Figg. 3)

*Modifiche urbanistiche*

- Miglioramento della trasformabilità insediativa dell'area R7 mediante ridelimitazione del SUE che viene contenuto entro il perimetro della superficie fondiaria. L'attuazione dell'intervento a mezzo di PEC rimane condizionato:
  - alla realizzazione della medesima quantità di aree vincolate per spazi pubblici: in posto (Sr5) o in altro presidio (Sr15). Viene mantenuto il doppio indice di edificabilità della zona (UT, UF) che presiede alla perequazione urbanistica in modo da condizionare il reperimento delle aree per servizi e di non privare di edificabilità territoriale la viabilità in progetto e lo stesso Sr5.
  - al concorso alla realizzazione della viabilità in progetto alternativa all'attuale tracciato di via della Parrocchia.

*Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- Non vengono alterate le condizioni attuative a protezione della veduta (cono ottico) del complesso parrocchiale e del vincolo di cessione al comune del filare alberato esistente facente parte del viale della Parrocchia;
- non vengono modificati i vincoli per spazi pubblici e viabilità del PRG, ivi compresa la formazione del filare alberato di separazione dalla macchia dei prati del Castello (A).

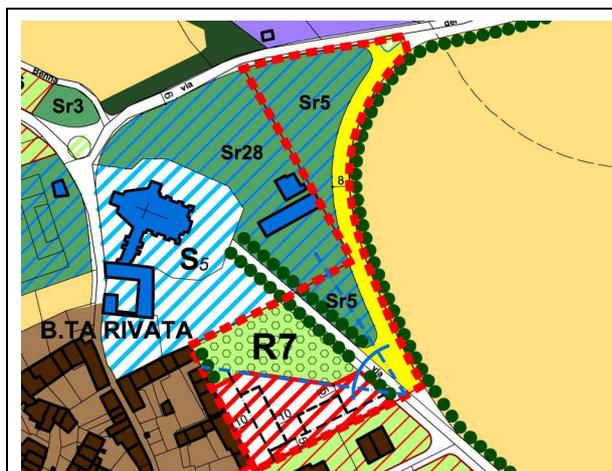


Fig. 3 - R7 – Delimitazione SUE del PRG

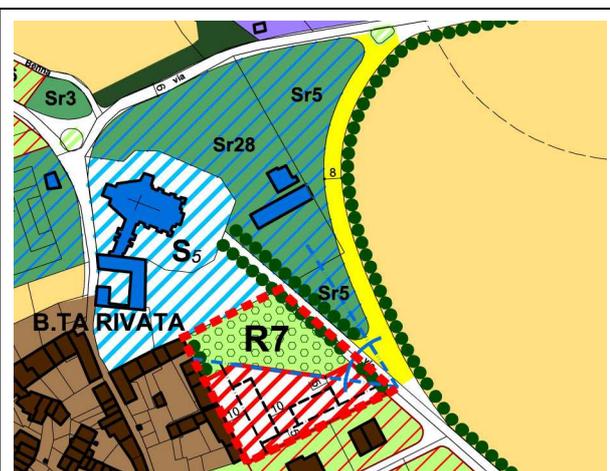


Fig. 3 - R7 – Delimitazione SUE della Variante 1

- **Area per servizi privati di interesse collettivo SC3** (v. Figg. 4)

*Modifiche urbanistiche*

- Viene significativamente ridotto lo spazio pubblico Sr30 per consentire la formazione all'interno dell'area SC3 di spazi e attrezzature (piscina, centro benessere ecc) funzionali alla struttura di B&B o case vacanze definita dal PRG vigente;
- si estende il profilo del parcheggio pubblico Sr27 a tutto il fronte strada di SC3 e si ricava una più contenuta area attrezzata per la sosta di escursionisti e ciclisti.
- la superficie destinata a spazi pubblici funzionali all'attività verrà reperita nell'area destinata alla formazione del parco urbano Sr15 o monetizzata a mente di quanto previsto dall'art. 21 punto 4bis della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013.

*Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- La deduzione di parte dello spazio pubblico Sr30 non determina maggior consumo di suolo. Ciò in quanto il comune: vuoi mediante cessione diretta di pari superficie, vuoi mediante monetizzazione a mente del citato punto 4bis dell'art. 21 potrà dare più ampia e agevole attuazione all'esteso spazio (Sr15) vincolato a parco.

- b) Sotto il profilo ecologico ciò costituisce miglioria poiché la realizzazione di area vegetata a parco avente anche funzione di stepping stone è preferibile alla formazione di spazi funzionali ad una attrezzatura terziaria necessariamente almeno in parte pavimentata.



Fig. 4 – Area SC3 Fontanelle - PRG



Fig. 4 – SC3 - Fontanelle – Variante 1

- **Ridelimitazione dell'area residenziale R15** (v. Figg. 5)

*Modifiche urbanistiche*

- Si deduce dall'area R15 prevista dal PRG la sua porzione centrale. Ciò per espressa richiesta della proprietà.
- tenuto conto del ruolo assegnato dal Piano alla R15 per la realizzazione dello snodo viario della futura circonvallazione esterna e della stessa viabilità di arroccamento interna verso la SP185 per Trana, tale deduzione potrà essere ammessa solo previo impegno unilaterale della proprietà alla cessione gratuita al comune della porzione di sedime che resta vincolato per tale realizzazione.

*Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- La deduzione di parte dell'area R15 e la sua riassegnazione all'ambito agricolo di regione Rivale determina minor consumo del suolo.

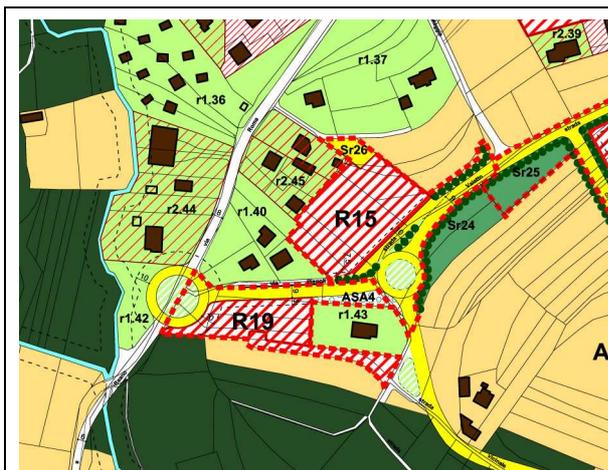


Fig. 5 - R15 - PRG



Fig. 5 - R15 – Ridelimitazione della Variante 1

- **Traslazione dell'area R24** (v. Figg. 6)

*Modifiche urbanistiche*

- E'finalizzata a migliorare l'accessibilità locale prevista dal vigente PRG sia rispetto all'ingresso diretto alla nuova area R24 da via Borgata Rivata sia in rapporto alla possibilità di prevedere l'allargamento della via stessa fino alla ineliminabile strettoia del nucleo storico della Borgata.

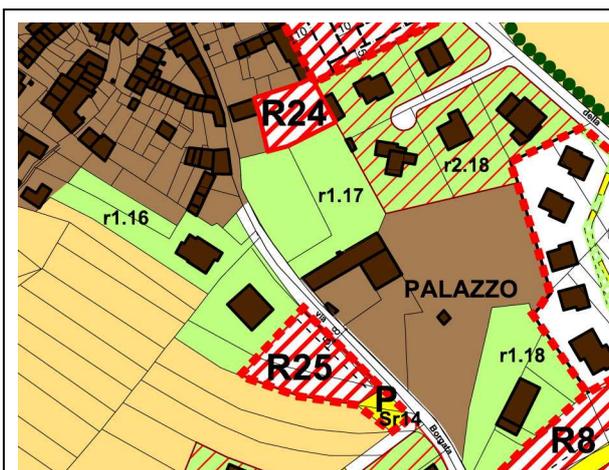


Fig. 6 - R24 - PRG

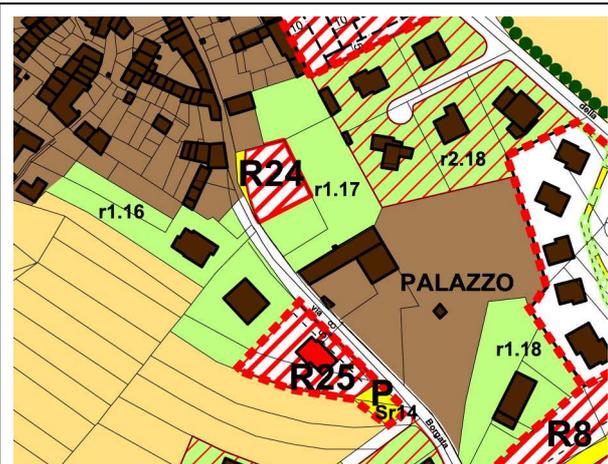


Fig. 6 - R24 - Variante 1

*Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- a) La modifica avviene a superfici pari tra area rilasciata e nuova ubicazione. Essa pertanto non determina aumento di consumo di suolo: entrambe i lotti, di partenza e di arrivo, sono riferiti all'ambito dell'area residenziale consolidata ambientale r1.17.
- b) è opportuno che in sede di progettazione edilizia si tenga conto dell'inserimento del nuovo edificio nel contesto tipologico della Borgata.

- **Nuova area di completamento residenziale R28** (v. Figg. 7)

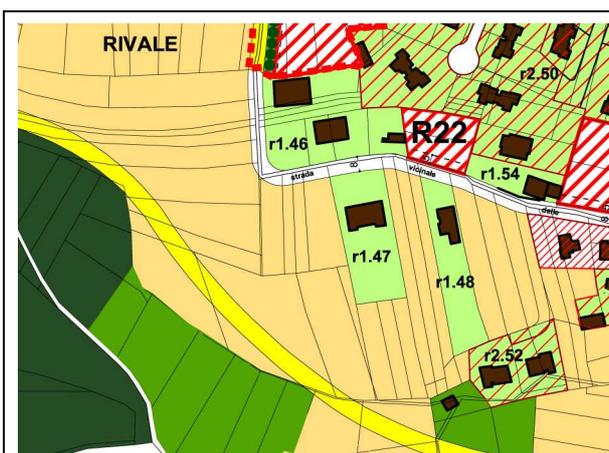


Fig. 7 - R28 - PRG

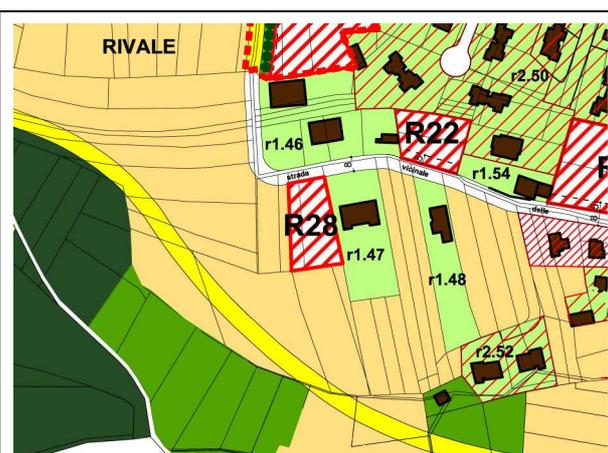


Fig. 7 - R28 - Variante 1

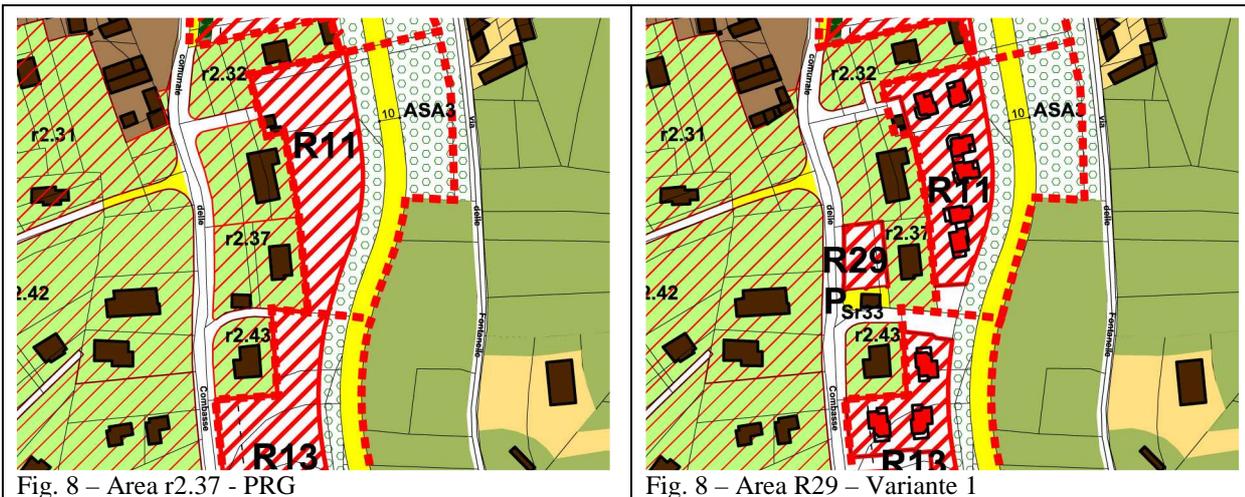
*Modifiche urbanistiche*

- a) L'amministrazione ritiene coerente con le modifiche apportate alle previsioni insediative della regione Rivale (R16, Sr34) - e quindi ammissibile - consolidare il tessuto edilizio di recente costruzione di via delle Marsere con un nuovo lotto di completamento R28.

*Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- a) L'area in questione è confinante con la trama edilizia esistente in zona. Ciononostante essa determina consumo di suolo agricolo, seppure non rilevante. In base ai criteri di impostazione della variante essa richiede di essere quantitativamente compensata.

- **Inserimento area di completamento R29 in ambito residenziale (v. Figg. 8)**



#### *Modifiche urbanistiche*

- a) Similmente al caso precedente, l'amministrazione ritiene coerente con la trasformazione del settore di via delle Combasse preordinato dai PEC R11 e R13 - e quindi ammissibile - individuare nel tessuto consolidato recente, ad essi confinante (r2.37), un lotto di completamento residenziale R29.
- b) Esso permette di migliorare l'accessibilità alle aree a PEC attraverso la demolizione di tettoia esistente e l'individuazione di area a parcheggio Sr33.

#### *Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

- a) La modifica urbanistica sopra descritta avviene in ambito già rassegnato dal PRG nelle zone residenziali e quindi non comporta consumo di suolo agricolo.

## **2.2 Modifica del tipo di intervento per il recupero di fabbricato in Centro storico**

- **Ampliamento di edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico**

#### *Modifiche urbanistiche*

La Variante 1 intende prendere in esame e risolvere il recupero di una abitazione unifamiliare che il PRG perimetra all'interno del centro storico ma di cui riconosce, in questo caso come in altri, l'incoerenza della costruzione - relativamente recente (anni '60) - con la tipologia edilizia propria (a corte a cortina) del centro storico stesso.

Tenuto conto della posizione del fabbricato situato ai margini del CS, che sfuma verso i tessuti più recenti e ad esso esterni, si ritiene ammissibile disciplinare il recupero *dell'edificio in oggetto* attribuendo ad esso, oltre alle opere conservative (fino alla ristrutturazione di tipo B) anche l'ampliamento previsto per i fabbricati del tessuto consolidato (Art. 20, lett. B comma 8, lett. 1 - ampliamenti una tantum).

#### *Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche*

Si tratta di un fabbricato a due piani di modeste dimensioni ove l'ampliamento del 30% del volume ammesso dall'art. 20 citato non altera i rapporti con la trama rada del contesto edilizio circostante.



Fig. 9 - PRG – Tav. 1: Centro Storico

Variante 1 cfr cap. “Modifiche Normative”

### 2.3 Correzione di errori materiali, ridelimitazioni

- **Perimetro del Centro storico (v. Figg. 10)**

Raffrontando la Tav. 4.1 (disciplina di edificio del Centro storico) con la Tav. 3 (Centro abitato) si è constatata una limitata difformità di tracciamento del medesimo perimetro del Centro Storico. Poiché la disciplina di zona è data dalla tavola di maggior dettaglio, cartografico e normativo, si provvede a correggere la Tav. 3 conformemente alla Tav. 4.1.

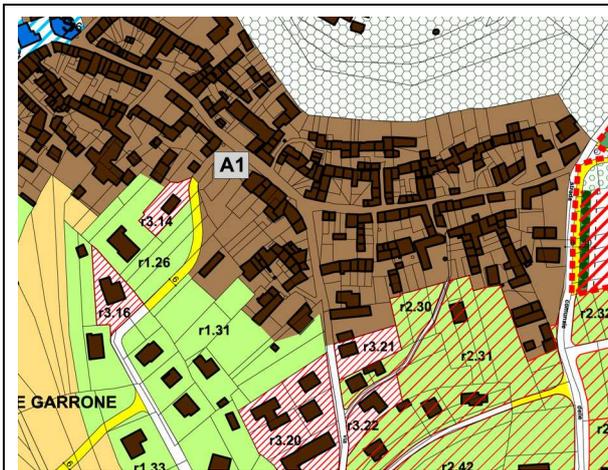


Fig. 10 - Centro Storico – perimetro da correggere

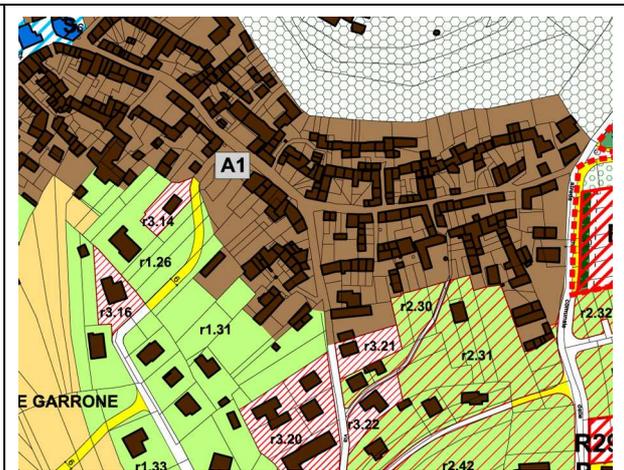


Fig. 10 - Centro Storico – perimetro come Tav. 4.1

- **Ridelimitazione area R11 di PRG (v. Figg. 11)**

In sede di approvazione del PEC dell’area R11 è stata effettuata la marginale ridelimitazione del lato nord interessante una stretta fascia di terreno. La Variante 1 la recepisce assegnandone, in base alle proprietà catastali, parte all’area r2.32 e parte all’area R10.

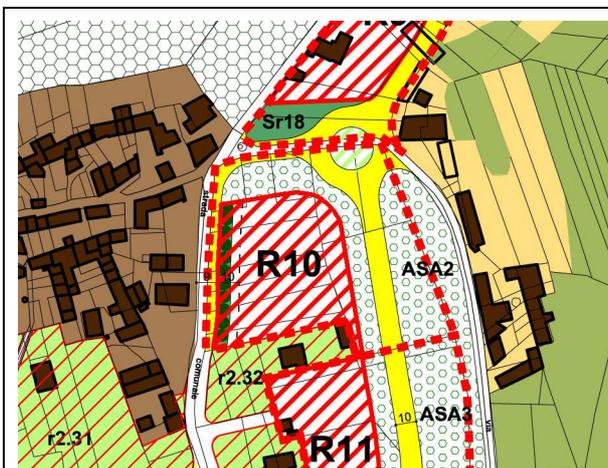


Fig. 11 - Aree R10/R11 - PRG

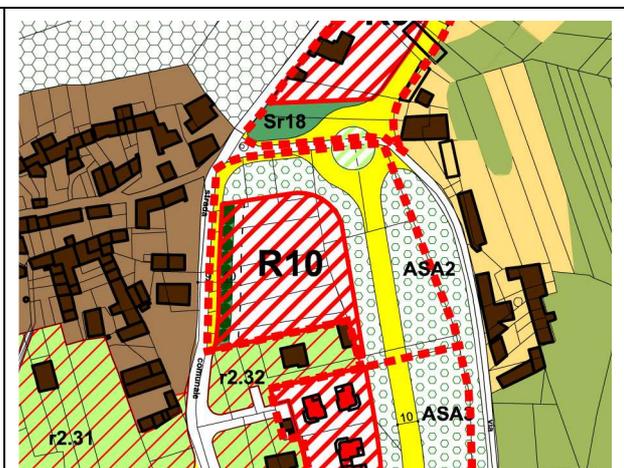


Fig. 11 - Aree R10/R11 - Variante 1

## Cap. 4 – Indicatori dimensionali degli interventi in programma

Di seguito vengono presi in considerazione i valori numerici riguardanti la variazione di abitanti, del consumo del suolo e degli standard urbanistici determinati dalle modifiche apportate dalla Variante 1 al PRG vigente.

Come si è già potuto rilevare dalle modifiche cartografiche illustrate ai precedenti capitoli, essi confermano il carattere essenzialmente *manutentivo* della Variante, caratteristica che gli deriva da queste principali scelte di politica urbanistica:

- Concentrare l'attenzione sui fattori di attuabilità delle principali aree insediative (residenziali, ma anche turistico ricettive) del PRG senza venir meno al suo impianto strutturale e infrastrutturale con speciale attenzione alla realizzabilità dei servizi e della viabilità in progetto;
- Limitare l'inserimento in PRG di nuovi lotti residenziali secondo il criterio del minor consumo di suolo possibile e del consolidamento di tessuti edilizi di recente trasformazione;
- Concentrare sul principale fuoco di servizi: il parco urbano Sr15, la maggior attenzione per le procedure di perequazione urbanistica;
- Arricchire l'apparato normativo di opportunità e incentivi per il recupero del patrimonio esistente e per la realizzazione di quello in progetto.

### Cap. 4 – §1 Variazione della capacità insediativa residenziale determinata dalla Variante 1

Area PRG	Area Variante	Abitanti PRG	Abitanti Variante	Δ+/-
R16, Sr25, Sr13b,	R16, Sr25, Sr13b1/b2, Sr34	82	73 <sup>11</sup>	-9
R7	R7 <sup>12</sup>	10	10	0
R15	R15	20	11	-9
R24	R24	2	2	0
Agricola (A)	R28	0	4	+4
r2.37	R29	0	2	+2
CS edificio di tipo f	CS ristrutturazione/ampliamento		+2	+2
Previsioni di Variante				-10

Dalla tabella si può osservare che il bilancio +/- della Variante 1 è negativo poiché riduce di 10 abitanti la capacità insediativa. Questo dato contrasta ovviamente con le attese di rendita documentate al Cap. 1 e tuttavia conferma la stasi economica di questi ultimi anni che a Reano può trovare qualche possibilità di rilancio solo attraverso la semplificazione delle condizioni di trasformabilità delle aree di nuovo impianto in genere e di quelle di maggior impatto economico in particolare.

A ciò si aggiunge il limitato processo di recupero del tessuto esistente con riguardo particolare al Centro storico, che l'Ufficio tecnico stima che abbia interessato un contingente non superiore al 20/30% dello stock complessivo con opere concentrate in prevalenza nel campo manutentivo e della ristrutturazione leggera.

Per quanto riguarda la dinamica demografica si constata che essa continua ad essere crescente<sup>13</sup>: raffrontando i dati esposti con quelli statistici desunti dalle fonti ufficiali si evince infatti che la popolazione residente, censita a fine 2005, era di 1540 ab. mentre quella rilevata dall'anagrafe comunale al 31.12.2014 era di 1800 unità. In termini percentuali essa è aumentata

<sup>11</sup> La riduzione del numero di abitanti è principalmente dovuta alla definizione lungo parte del perimetro di fascia a verde privato inedificandi.

<sup>12</sup> La capacità insediativa è riferita alla SFxUF sotto la condizione che il SUE deve reperire all'interno degli spazi pubblici vincolati da piano una superficie sufficiente alla verifica di STxUT.

<sup>13</sup> Con questa progressione negli ultimi 4 anni successivi all'approvazione del PRG/2010: ab. al 31.12.2011 = 1695; alla stessa data del 2012 = 1776; al 31.12.2013 = 1799 e alla stessa data del 2014 = 1800.

negli ultimi 10 anni (dal 2005 al 2014<sup>14</sup>) mediamente all'1,68% / anno, valore che appare inferiore, ma di poco, alla media annua di lungo periodo 1981 – 2005.

#### Cap. 4 – §2 Il consumo del suolo<sup>15</sup>

Area Variante	Superficie insediativa di riferimento		Δ+/-
	Superficie PRG	Superficie Variante	
R16, Sr25, Sr13b,	29.023	28.208 <sup>16</sup>	-815
R7	3.813	3.813	0
R15	5.090	2.846	-2.244
R24	765	765	0
R28 <sup>17</sup>	0	1.188	+1.188
R29	765	765	0
Sr35	0	420	+420
Previsioni di Variante			-1.431

Come di evince dalla Tabella soprascritta le modifiche di assetto delle zone normative vigenti e le marginali addizioni della Variante determinano – anche in presenza di una certa tendenza all'abbandono di attese di rendita che appaiono scoraggiate dalla congiuntura crisi/imposte sui suoli – una riduzione, seppure marginale, delle aree di trasformazione insediativa.

Dunque sotto il profilo del consumo del suolo la Variante 1 è coerente con le recenti pronunce politico amministrative sul suo contenimento.

#### Cap. 4 – §3 Il bilancio degli standard urbanistici

Area PRG	Superficie di riferimento		Δ+/-
	PRG	Variante	
Sr15	21.769	20.715	-1.054
In R16: Sr13b1/2	327	530	+203
In R16: Sr34	0	1.440	+1.440
In R29: Sr33	0	190	+190
Sr35	0	420	+420
Totale Δ standard residenziali			+1.199
In SC3: Sr27	482	670	+188
In SC3: Sr30	1.966	294	-1.672
Totale Δ standard attività terziarie			-1.484
<b>Totale variazione standard residenziali e terziari in Variante 1</b>			<b>-285</b>

La verifica della variazione degli standard urbanistici di PRG con le modifiche apportate dalla Variante 1 adempie al riconoscimento della sua natura parziale, atteso che quello di PRG (45,24 mq/ab) è superiore ai minimi di legge e la riduzione apportata è inferiore a 0,5 m<sup>2</sup>/ab.

In ogni caso la Variante 1 non rinuncia a dare completa attuazione all'assetto infrastrutturale del PRG confermando i vincoli della viabilità principale specie nei nodi di connessione della rete e in particolare orienta, nei limiti delle sue previsioni, il processo di perequazione urbanistica verso la creazione del parco urbano, già riconosciuto dal PRG come principale fulcro di servizi di un comune a vocazione residenziale e turistica, come testimonia - in quest'ultimo caso - il rinnovato interesse dell'operatore privato verso la creazione di attrezzature per il soggiorno (B&B) o casa vacanze in area SC3.

<sup>14</sup> Il dato di quest'anno verrà rilevato a fine dicembre.

<sup>15</sup> Per il raffronto sui Δ di superficie tra PRG e Variante 1 si assumono le superfici fondiari poiché gli spazi pubblici vengono dimensionati in rapporto a formule e reperi sempre all'interno di aree già vincolate dal PRG.

<sup>16</sup> La ST dell'area R16 in Variante 1 è di 29.262 m<sup>2</sup>. Da essa tuttavia – ai fini del consumo del suolo – va detratta la superficie di area Sr15 che impegnata dalla viabilità di arroccamento in essa traslata.

<sup>17</sup> L'intervento è subordinato alla cessione di mq 509 da reperire all'interno di spazi pubblici di PRG (Sr15).

## Cap. 5 – Modifiche e integrazioni di norme regolamentari

### Cap. 5 – §1 Premessa

Di seguito si riportano, a titolo di documentario nel presente elaborato ambientale, le ipotesi di modifica delle NdA di PRG coerenti con gli obiettivi della Variante 1: sostenibilità ambientale e protezione del territorio, recupero edilizio, disposizioni da coordinare la con regolamentazione edilizia.

Esse verranno integrate alla variante a seguito del parere delle Autorità ambientali sulla assoggettabilità (o non ) del progetto alla VAS.

#### **1.1 Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. B - Tipi di intervento, punto 1.5 - Rinnovo incoerente con il tipo edilizio originario.**

Dopo il comma 1.5.2 si inserisce il seguente nuovo comma 1.5.3

*“La Variante 1 individua al Cap. 3, §1 punto 2.2 un fabbricato di recente costruzione, in contrasto tipologico con il tessuto del centro storico per il quale è ammesso l’intervento di demolizione, ricostruzione con ampliamento disciplinato all’art. 20, lett. B, comma 8, lett. l).*

*Il progetto nella sua articolazione e composizione dovrà armonizzarsi con le tipologie edilizie ricorrenti del Centro storico e impiegare materiali di finitura coerenti con quelli elencati al al punto 1.2 lett. D del medesimo articolo.”*

#### **1.2 Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. C. - Procedure e vincoli di intervento, comma 14.**

Dopo la lettera f) si aggiunge ex novo la lett. g) e relativo testo:

*“Ai sensi dell’art. 11, c. 3 del D.lgs 115/2008 è ammessa l’installazione di impianti solari termici o fotovoltaici integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione, lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Tali interventi non sono ammessi negli immobili vincolati dal D.lgs 42/2004”*

#### **1.3 Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. D. - Simbologia, comma 1.3.**

Si sostituisce il riferimento “punto 11” con il riferimento “*punto 12*”

#### **1.4 Art. 21 – Nuove aree residenziali (R), lett. B. 3° comma**

Alla quarta riga si abroga la sigla “R7”

#### **1.5 Art. 23 - Bassi fabbricati, autorimesse e legnaie**

Il testo contenuto dal comma 7 della lett. a) – **Autorimesse** fino al termine viene riportato in forma coordinata.

- “7. Gli accessi veicolari<sup>18</sup> all’area di pertinenza dell’edificio avranno le seguenti caratteristiche:
- arretramento di mt. 4,50 dal profilo della carreggiata stradale della viabilità urbana *principale* in aree di completamento e/o nuovo impianto di tipo (R);
  - arretramento di mt. 4,50 dal profilo della carreggiata della viabilità urbana principale<sup>19</sup> in aree di tipo (r)
  - lungo il profilo delle recinzioni in aree di tipo (R) fronteggianti la viabilità diversa da quella principale ~~di distribuzione interna ai SUE~~ se dotate di cancelli a movimento automatico;

<sup>18</sup> Per coordinare le presenti norme al regolamento edilizio all’art. 47, 5° c. del RE dopo le parole “ alla sede viaria.” si aggiunge la seguente disposizione “,tranne laddove sia previsto e ammesso dal PRG (art. 23, 7° c.) l’impiego di cancelli a movimento automatico.”

<sup>19</sup> Si intende per viabilità urbana principale: la SP 184, la SP 185 e loro varianti in progetto; ~~via delle Combasse~~ e viabilità di arroccamento delle aree R15 e R16.

- lungo il profilo delle recinzioni in aree di tipo (r) fronteggianti la viabilità diversa da quella principale se dotate di cancelli a movimento automatico;

8. Fatto salvo quanto stabilito per il Centro e i nuclei storici, nella realizzazione dei box auto dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza: mt. 5, ove non aderenti.
- b) ~~dalle proprietà confinanti~~: mt. 10 dai fabbricati a destinazione principale e mt.3 dagli altri bassi fabbricati, *ove non aderenti*<sup>20</sup>.
- c) dai confini di proprietà, per costruzioni non aderenti ai confini stessi: mt. 5, salvo quanto previsto in b) nel caso di presenza nel lotto confinante di bassi fabbricati
- ~~d) la costruzione in aderenza viene disciplinata dalle norme contenute nel Codice civile.~~
- e) è inoltre ammessa distanza inferiore a mt. 10 rispetto alle pareti finestrate dei fabbricati principali qualora sia intervenuto atto di assenso del confinante, registrato e trascritto.

#### **b) Tettoie e legnaie**

1. In tutte le zone residenziali del PR-VG nonché sugli immobili a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali ma con eccezione per il Centro storico, nel quale già esistono diffusamente fabbricati sussidiari utilizzabili, è ammessa la formazione di depositi e legnaie nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie coperta non potrà superare 1/10 del cortile e/o dell'area libera di pertinenza del fabbricato principale risultante al momento della richiesta di concessione con un massimo di mq 12 di superficie netta. La presente norma ha carattere di autorizzazione una-tantum non ripetibile;
- b) le costruzioni dovranno essere chiuse su 3 lati, con lato libero rivolto verso il cortile, le pareti saranno in cotto a vista o rivestite ad intonaco e le coperture saranno a falde con colmo non superiore a m 3.

2. Le costruzioni dovranno rispettare le distanze previste al p. 8 della precedente lett. **a)** - **Autorimesse**

#### **c) Bassi fabbricati ad uso di deposito.**

E' consentito in tutte le zone residenziali, con eccezione per il Centro storico - per il quale valgono le considerazioni della precedente lett. **b)** integrare tettoie e legnaie con bassi fabbricati chiusi su quattro lati e destinati all'uso di deposito di stretta pertinenza dei fabbricati principali a cui sono collegati. Essi avranno dimensione massima di mq. 8 di SUL e dovranno far parte dello stesso corpo di fabbrica dei manufatti disciplinanti alle precedenti lett. **a)** e/o **b)**; e quindi rispettare le seguenti distanze:

- *all'interno del lotto di proprietà :*

- a) *mt.5 dal fabbricato principale ove non aderenti.*
- b) *mt.3 dagli altri bassi fabbricati*

- *tra due proprietà diverse*

- a) *mt. 10 dai fabbricati principali*
- b) *mt. 5 da altri bassi fabbricati*

- *distanze dai confini*

- a) *la distanza minima dai confini (mt. 5) può essere derogata mediante assenso scritto del confinante.*

### **1.6 Art. 32 - Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità**

Dopo l'ultimo comma si inserisce ex novo il seguente comma:

*“10. Fatta salva la larghezza delle strade private come disciplinata all'art. 57 del Regolamento Edilizio si specifica che la viabilità comunale esterna alle aree urbanizzate e urbanizzande deve avere in sede di adeguamento sezione trasversale non inferiore a m 6,00”.*

<sup>20</sup> *la costruzione in aderenza viene disciplinata dalle norme contenute nel Codice civile.*

## 1.7 Art. 35 - Zone e fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio

Al punto A2 - Viabilità riservate alle attività agricole - alla prima alinea, seconda riga, le parole "dall'asse stradale" vengono sostituite con le parole "dal ciglio".

Al punto 2 - Zone di rispetto - punto 2.3 Cimitero il testo dei commi 1, 2, 3 viene abrogato e sostituito il seguente testo:

"1. E' fatto divieto di costruire intorno al cimitero nuovi edifici entro una fascia di 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dal PRGC vigente, fatto salvo quanto previsto ai commi 6bis, 6ter e 6quater e 6 quinquies dell'art. 27 della l.r. 56/77 come modificata e integrata dalla l.r. 3/2013".

"2. A norma dell'art. 89 della l.r. 3/13 (Disposizioni transitorie) fino all'adeguamento del PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di cui all'art. 27, come modificato dalla medesima legge, è fatta salva, fino all'adeguamento del PRG vigente, la zona di rispetto cimiteriale da esso delimitata."

## 1.8 Art. 36 - Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali

Si inserisce dopo la lett. d) - usi civici la seguente nuova lett. e) "interventi energetici nelle costruzioni e sul suolo":

"1. Si richiama l'applicazione della DGP n. 1212-39325/2010 "Redazione dell'allegato energetico ambientale tipo ai regolamenti edilizi dei comuni della provincia di Torino".

"2. Per quanto riguarda l'installazione di impianti fotovoltaici a terra la Regione Piemonte, con la DGR 14.12.2010 n°3-1183 e suo Allegato, ha individuato le aree e i siti non idonei a dette installazioni nelle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" emanate con il DM del 10.09.2010<sup>21</sup>"

"3. Nel recepimento di tale disciplina, sono in particolare richiamate le inidoneità pertinenti il territorio comunale di Reano: le zone insediative (urbanizzate e urbanizzande) disciplinate dal PRG, le aree agricole di salvaguardia ambientale (A), le zone boscate, le aree segnalate in dissesto idraulico e idrogeologico dalla Carta di Sintesi, le aree tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004"

## 1.9 Art. 41 - Sottotetti

Si recepiscono le terminologie individuate dal DPR 380/2001 che ha sostituito al concetto di abitabilità quello di agibilità apportando ai titoli e al testo dell'art. 41 le seguenti correzioni:

- Il titolo del punto 2) "Locali abitabili" viene sostituito con le parole "Locali agibili";
- Il titolo del punto 3) "Locali agibili" viene sostituito con il titolo "Locali utilizzati per funzioni sussidiarie non abitative";
- Nello stesso punto 2 si abroga la parola "(abbaini)" e si integra dopo le parole "nelle falde dei tetti" con le parole "contenendo le dimensioni in pianta degli abbaini in misura inferiore a 1/6 della superficie del locale sottotetto."
- Il titolo del punto 4<sup>22</sup>) "Locali non abitabili e non agibili" viene sostituito con le parole "Spazi tecnici per la manutenzione dei tetti";
- Al punto 3) lettera e) il valore " $\leq 1/12$ " viene sostituito con il valore " $\leq 1/10$ ".
- Al punto 5<sup>23</sup> la frase viene integrata in calce con "e s.m.i."

<sup>21</sup> Esse individuano le seguenti quattro tipologie di aree e siti:

1) Aree sottoposte a tutela del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale, ai sensi del D.lgs 42/2004;

2) Aree protette;

3) Aree agricole di 1° e 2° classe di capacità d'uso del suolo;

4) Aree in dissesto idraulico e idrogeologico.

<sup>22</sup> Si corregge l'errore materiale riscontrato nel testo dove il punto 3) "Locali non abitabili e non agibili" è in realtà il punto 4).

<sup>23</sup> Si corregge l'errore materiale riscontrato nel testo dove il punto 4) con il punto 5).

### **1.10 Art. 34 Obiettivi, Ambito normativo, Destinazione (Apparato produttivo agricolo)**

Alla lett. d) Limitazioni, in calce al comma 2 dopo le parole “presenti norme.” Si inserisce la seguente nuova frase: *“Tali interventi sono consentiti anche per i fabbricati condonati per uso di abitazione e accatastati avanti all’entrata in vigore del PRG.”*

### **1.11 Art. 34 Obiettivi , Ambito normativo, Destinazione (Apparato produttivo agricolo)**

- Al 5° comma dopo la parola “ambientale” della 1° riga si inserisce la sigla “(A)”
- In calce al medesimo 5° comma si inserisce la seguente disposizione<sup>24</sup>: *“Ai fini della conservazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree di tipo (A) alla data di approvazione del PRG vigente sono consentite le opere previste alle lett. a), b), c), d) dell’art. 13 della l.r. 56/77 e smi nonché l’ampliamento funzionale una tantum del 10% del volume adibito ad abitazione.”*

---

<sup>24</sup> *“La norma è coerente con le disposizioni statali e regionali in materia di tutela del territorio (v. art. 27, comma 6quater della l.r. 56/77 e smi”*

## Cap. 6 – Compatibilità della Variante 1 con le componenti ambientali e paesaggistiche del PRG

### Cap.6 – §1 Premessa

Il PRG vigente è dotato di analisi di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della l.r. 40/98. Nel procedere dell'iter formativo del Piano, essa si arricchì di studi e analisi che nel frattempo venivano circostanziati dai DD.lgs 152/06 e 4/08 in rapporto alla redazione della Valutazione ambientale strategica.

Essi hanno riguardato in particolare, oltre agli *studi idraulici, idrogeologici, acustici* – richiesti dalle l.r. 56/77 e collegate – anche indagini settoriali propedeutiche alla progettazione urbanistica, tendenti a valutare, dimensionare e mitigare l'impatto delle trasformazioni insediative sul paesaggio in rapporto:

- a) alle caratteristiche del paesaggio reanese
- b) alle caratteristiche agronomiche e forestali;
- c) all'impatto del traffico;
- d) all'inquinamento atmosferico;
- e) all'infrastrutture di rete di sottosuolo;

Il documento di assoggettabilità alla VAS della Variante 1 mette a fronte le modifiche cartografiche e normative rubricate ai precedenti Cap. con le componenti ambientali indagate dal PRG ai sensi della l.r. 40/98 proponendo, ove necessario, il loro aggiornamento e/o integrazione. Ciò al fine di subsidiare il presente documento con elementi di verifica tendenti a dimostrare che:

- La Variante 1 ha le caratteristiche di Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, 5° comma della l.r. 56/77 e smi;
- Il progetto di Variante 1, date le sue caratteristiche adattative e non estensive del progetto di Piano, non necessita del sussidio dei successivi elaborati di VAS (Documento tecnico preliminare, Rapporto Ambientale e suoi allegati).

### Cap. 6 – §2 Compatibilità delle aree in variante con la componente Idrogeologica

In sede di valutazione di compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la Carta di sintesi allegata al PRG il geologo ha dovuto necessariamente redigere compiutamente la Relazione geologico tecnica afferente alla Variante stessa.

Essa verrà integrata tra i documenti del progetto preliminare, sentita la pronuncia delle Autorità ambientali sul presente documento di assoggettabilità alla VAS.

Appare tuttavia opportuno che – a sostegno della tesi che la Variante 1 per sua natura non richieda di procedere alle successive fasi di scoping e di valutazione – vengano di seguito illustrate le schede tecniche da egli elaborate attraverso il confronto tra le aree previste in Variante e le cartografie tematiche allegate al PRGC<sup>25</sup>.

Ciò anche al fine di evidenziare eventuali limiti o vincoli alla loro fruizione a livello urbanistico, con particolare riferimento alle situazioni di rischio idraulico e alla caratterizzazione litotecnica dei terreni.

---

<sup>25</sup> Le indicazioni fornite dalle cartografie sono state integrate da sopralluoghi di terreno evidenziando gli aspetti morfologici, litotecnici e territoriali che caratterizzano gli areali in variante, in funzione degli elementi geologici ed idrogeologici presi in considerazione. I rilevamenti tematici e le indagini conoscitive sono state estese ad un intorno ritenuto significativo degli areali in esame, come richiesto dalla normativa vigente, al fine di valutare, in un quadro più completo, le interazioni tra i possibili interventi antropici e l'ambiente circostante, sia dal punto di vista geomorfologico che in funzione della tutela del suolo

<b>Area R16</b>	
<b>Stato di fatto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione: ampia area situata nel settore centro-meridionale del territorio comunale, costituita da più lotti delimitati ad W da via Vaietto e sugli altri lati da terreni ineditati.</li> <li>- uso del suolo: orto, frutteto, alberi ad alto fusto e seminativi.</li> </ul>
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Traslazione della viabilità di arroccamento urbano e di distribuzione agli insediamenti dal profilo di separazione città campagna al profilo di servizio alla zona residenziale e all'area a parco pubblico Sr15;</li> <li>- b) risoluzione del nodo di traffico v. Vaietto / v. della Normbarda mediante rotatoria;</li> <li>- c) minore densità edificatoria determinata dalla riduzione della superficie fondiaria e dalla definizione lungo il perimetro esterno dell'area R16, opposto all'area parco, di fascia a verde privato ineditandi;</li> <li>- d) integrazione di nuovo spazio (Sr 34) destinato a verde pubblico (di connessione tra R16 e R20) e bilanciamento delle dotazioni degli standard urbanistici.</li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia: depositi fluvio-glaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato.</li> <li>- geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale).</li> <li>- idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con soggiacenza pari a circa 2 m da p.c. e soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro.</li> <li>- acclività: debole verso S.</li> </ul>
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classe di pericolosità geomorfologica: porzione settentrionale in IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08. Porzione meridionale in II C "Areali sul fondovalle dove si rinviene la falda a quote prossime al piano campagna; settori in cui si deve porre particolare attenzione alla rete di scolo delle acque meteoriche</li> </ul>
<b>Prescrizioni normative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</li> <li>- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>- la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.</li> <li>- e per la porzione del lotto in IIC:</li> <li>- le situazioni di ristagno idrico superficiale; sulla scorta di tali indagini andrà valutata l'opportunità di realizzare locali interrati, ed in tal caso, di adottare gli opportuni accorgimenti per l'impermeabilizzazione degli stessi.</li> </ul>

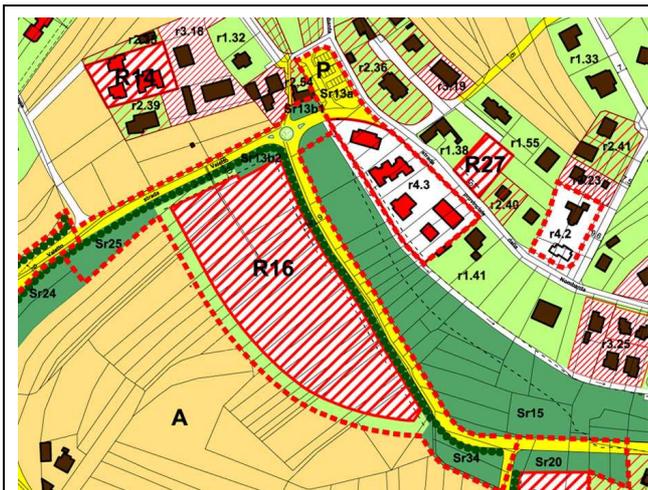


Fig. 13 - Stralcio tav. PRG

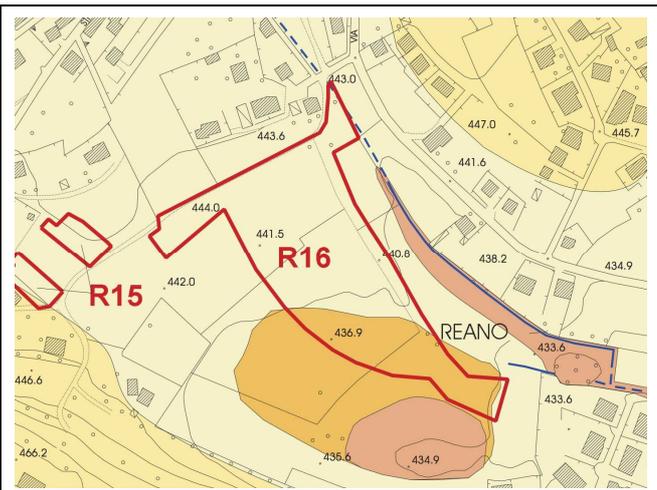


Fig. 13 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Area R7</b>	
<b>Stato di fatto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione: situata nel settore centrale del territorio comunale, è delimitata verso EST da Via della Parrocchia, rispetto alla quale a N è ribassata di circa 4 m che si riducono a zero nel settore meridionale, verso N da un terreno boscato e sugli altri lati da terreni edificati.</li> <li>- uso del suolo: prato sfalcciato.</li> </ul>
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Miglioramento della trasformabilità insediativa dell'area R7 mediante ridelimitazione del SUE che viene contenuto entro il perimetro della superficie fondiaria. L'attuazione dell'intervento a mezzo di PEC rimane condizionato:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla realizzazione della medesima quantità di aree vincolate per spazi pubblici: in posto (Sr5) o in altro presidio (Sr15). Viene mantenuto il doppio indice di edificabilità della zona (UT, UF) che presiede alla perequazione urbanistica in modo da condizionare il reperimento delle aree per servizi e di non privare di edificabilità territoriale la viabilità in progetto e lo stesso Sr5.</li> <li>- al concorso alla realizzazione della viabilità in progetto alternativa all'attuale tracciato di via della Parrocchia.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia: depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa; presenza di un paleosuolo potente al massimo 2,5 m di colore bruno-rossastro.</li> <li>- geomorfologia: versante morenico</li> <li>- idrogeologia: depositi con permeabilità medio-bassa all'interno dei quali non è rilevabile una falda idrica s.s..</li> <li>- acclività: debole verso SE.</li> </ul>
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classe di pericolosità geomorfologica: IIB "Areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08". Solamente una ridotta porzione orientale ricade in porzione settentrionale in IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche"</li> </ul>

<b>Prescrizioni normative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</li> <li>- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>- la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa</li> <li>- la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento</li> <li>- i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.</li> </ul>
-------------------------------	---

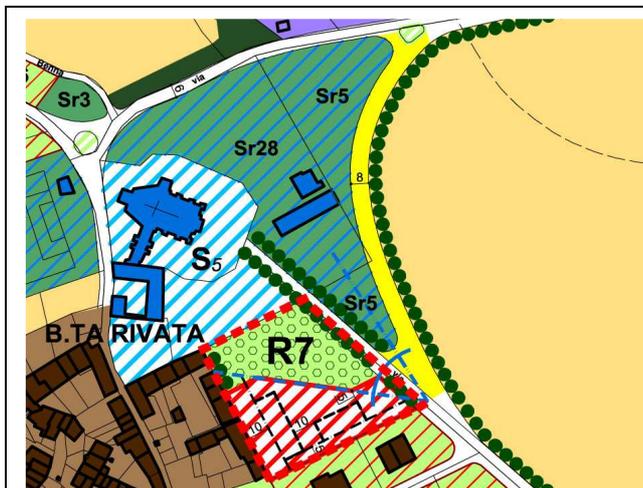


Fig. 14 - Stralcio tav. PRG

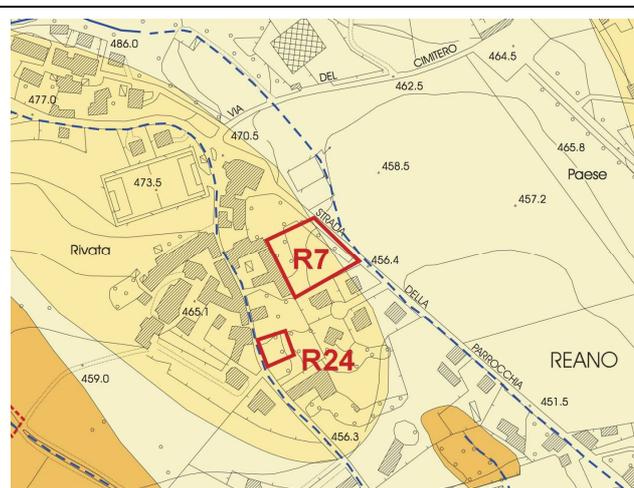


Fig. 14 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Area SC 3</b>	
<b>Stato di fatto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione: situata in corrispondenza del margine centro orientale del territorio comunale è delimitata verso N, S ed W da terreni edificati e verso E da via Buttigliera.</li> <li>- uso del suolo: prato con alberi ad alto fusto.</li> </ul>
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Viene significativamente ridotto lo spazio pubblico Sr30 per consentire la formazione all'interno dell'area SC3 di spazi e attrezzature (piscina, centro benessere ecc) funzionali alla struttura di B&amp;B o case vacanze definita dal PRG vigente;</li> <li>- b) si estende il profilo del parcheggio pubblico Sr27 a tutto il fronte strada di SC3 e si ricava una più contenuta area attrezzata per la sosta di escursionisti e ciclisti.</li> <li>- c) la superficie destinata a spazi pubblici funzionali all'attività verrà reperita nell'area destinata alla formazione del parco urbano Sr15 o monetizzata a mente di quanto previsto dall'art. 21 punto 4bis della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013.</li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia: depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa; presenza di un paleosuolo potente al massimo 2,5 m di colore bruno-rossastro.</li> <li>- geomorfologia: versante morenico</li> <li>- idrogeologia: depositi con permeabilità medio-bassa all'interno dei quali non è rilevabile una falda idrica s.s..</li> <li>- acclività: subpianeggiante.</li> </ul>
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classe di pericolosità geomorfologica: IIB "Areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove (come recita la circolare) "le condizioni di</li> </ul>

	moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
<b>Prescrizioni normative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</li> <li>- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>- la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento</li> <li>- i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.</li> </ul>



Fig. 15 - Stralcio tav. PRG

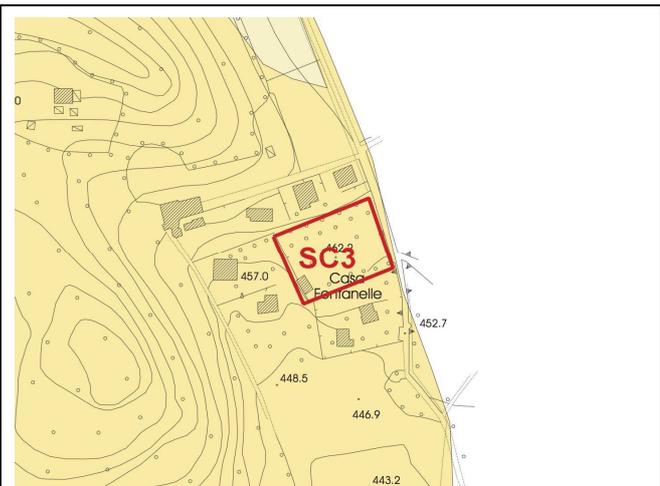


Fig. 15 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Area R15</b>	
<b>Stato di fatto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione: composta da due lotti situati nel settore centro-meridionale del territorio comunale, corrisponde e delimitata verso SE da una viabilità comunale sterrata, verso NE da un terreno ineditato e sugli altri lati da lotti edificati dai quali, verso W, è separato da un muro in cemento di altezza pari a 0,5 m circa.</li> <li>- uso del suolo: prato sfalcio.</li> </ul>
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Si deduce dall'area R15 prevista dal PRG la sua porzione centrale. Ciò per espressa richiesta della proprietà.</li> <li>- b) tenuto conto del ruolo assegnato dal Piano alla R15 per la realizzazione dello snodo viario della futura circonvallazione esterna e della stessa viabilità di arroccamento interna verso la SP185 per Trana, tale deduzione potrà essere ammessa solo previo impegno unilaterale della proprietà alla cessione gratuita al comune della porzione di sedime che resta vincolato per tale realizzazione.</li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia: depositi fluvioglaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato.</li> <li>- geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale).</li> <li>- idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con soggiacenza pari a circa 2 m da p.c. e soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro.</li> </ul>

	- acclività: debole verso S.
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	- classe di pericolosità geomorfologica: IIA “Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche” dove (come recita la circolare) “le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
<b>Prescrizioni normative</b>	- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.

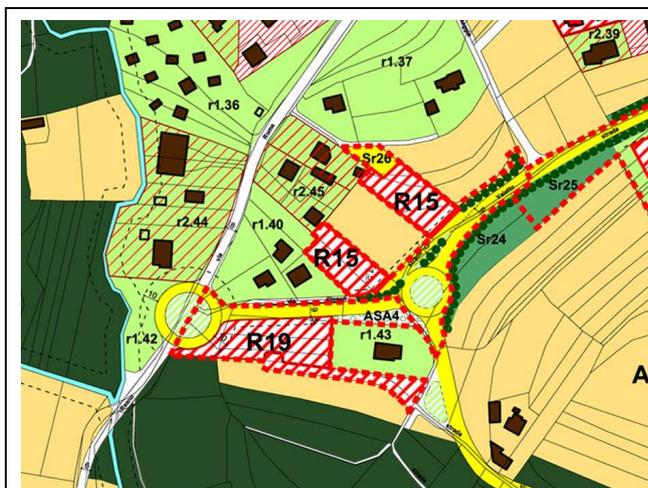


Fig. 16 - Stralcio tav. PRG

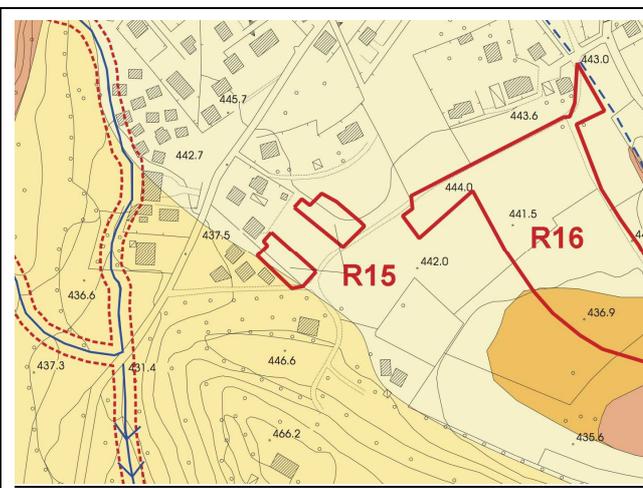


Fig. 16 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Area R24</b>	
<b>Stato di fatto</b>	- localizzazione: situata nel settore centrale del territorio comunale, è delimitata verso W da Via Rivata e sugli altri lati da terreni edificati. - uso del suolo: prato sfalciato.
<b>Modifiche urbanistiche</b>	- a) E' finalizzata a migliorare l'accessibilità locale prevista dal vigente PRG sia rispetto all'ingresso diretto alla nuova area R24 da via Borgata Rivata sia in rapporto alla possibilità di prevedere l'allargamento della via stessa fino alla ineliminabile strettoia del nucleo storico della Borgata.
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	- geologia: depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa; presenza di un paleosuolo potente al massimo 2,5 m di colore bruno-rossastro. - geomorfologia: versante morenico - idrogeologia: depositi con permeabilità medio-bassa all'interno dei quali non è rilevabile una falda idrica s.s.. - acclività: debole verso SE.
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	- classe di pericolosità geomorfologica: IIB “Areali sui versanti ad acclività medio-bassa” dove (come recita la circolare) “le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici

	esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
<b>Prescrizioni normative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</li> <li>- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>- la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento</li> <li>- i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.</li> </ul>

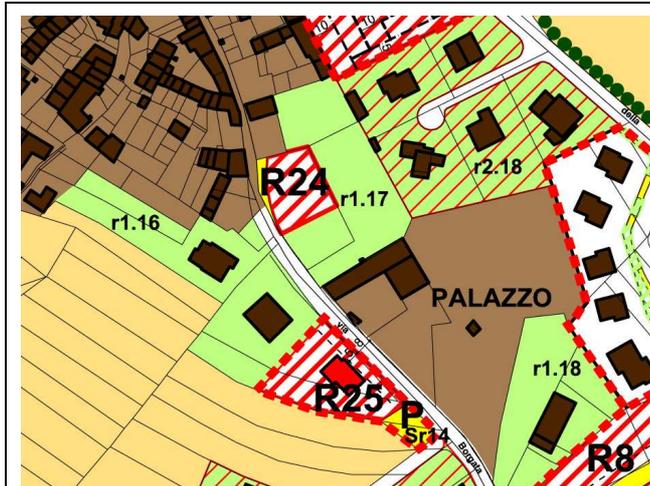


Fig. 17 - Stralcio tav. PRG

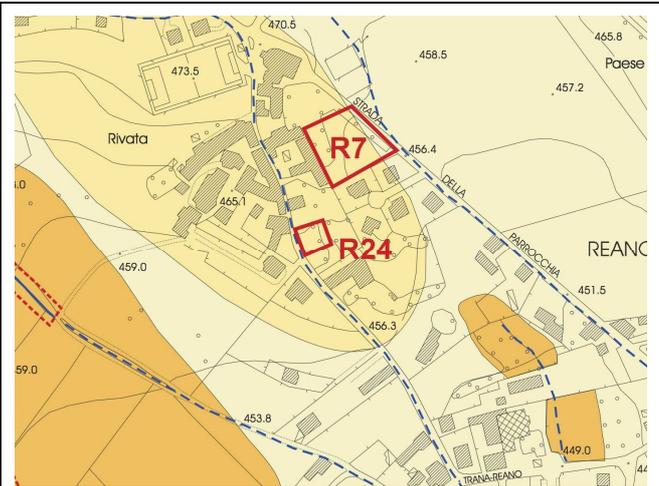


Fig. 17 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Area R28</b>	
<b>Stato di fatto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione: situata nel settore centro-meridionale del territorio comunale, è delimitata a N da Via delle Marsere, verso E da un lotto edificato e sugli altri lati da lotti edificati.</li> <li>- uso del suolo: seminativo ciclico.</li> </ul>
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a) L'amministrazione ritiene coerente con le modifiche apportate alle previsioni insediative della regione Rivale (R16, Sr34) - e quindi ammissibile - consolidare il tessuto edilizio di recente costruzione di via delle Marsere con un nuovo lotto di completamento R28.</li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia: depositi fluvioglaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato.</li> <li>- geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale).</li> <li>- idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con soggiacenza pari a circa 5 m da p.c. e soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro.</li> <li>- acclività: subpianeggiante.</li> </ul>
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classe di pericolosità geomorfologica: IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti</li> </ul>

	accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
<b>Prescrizioni normative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</li> <li>- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>- la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.</li> </ul>

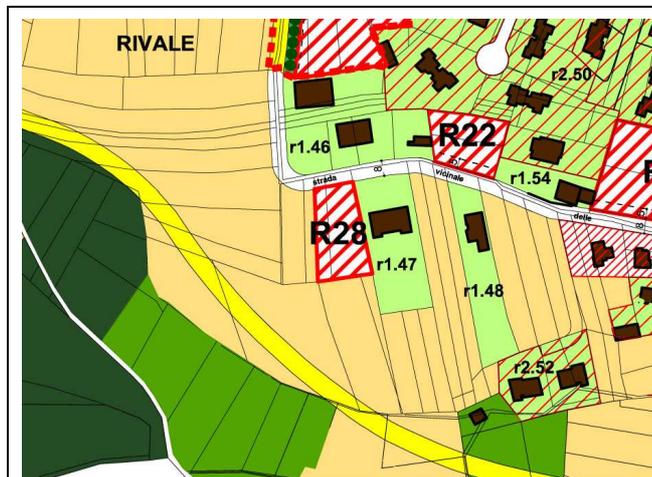


Fig. 18 - Stralcio tav. PRG

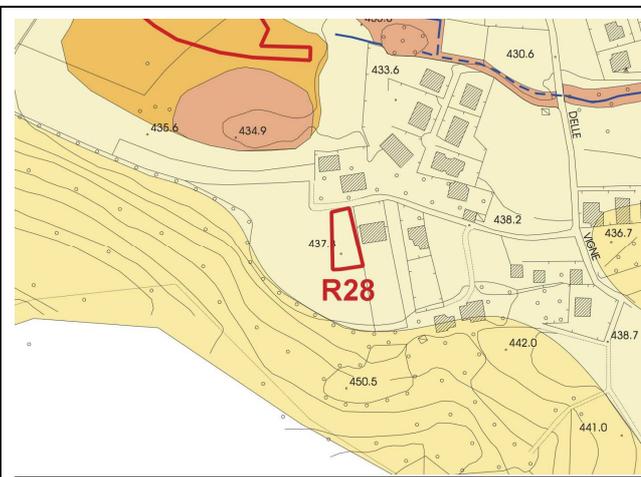


Fig. 18 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Area R29</b>	
<b>Stato di fatto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione: situata nel settore centro-orientale del territorio comunale, delimitata ad W da via Combasse e sugli altri lati da lotti edificati.</li> <li>- uso del suolo: prato sfalcio.</li> </ul>
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Similmente al caso precedente, l'amministrazione ritiene coerente con la trasformazione del settore di via delle Combasse preordinato dai PEC R11 e R13 - e quindi ammissibile - individuare nel tessuto consolidato recente, ad essi confinante (r2.37), un lotto di completamento residenziale R29.</li> <li>- b) Esso permette di migliorare l'accessibilità alle aree a PEC attraverso la demolizione di tettoia esistente e l'individuazione di area a parcheggio Sr33.</li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia: depositi fluvioglaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato.</li> <li>- geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale).</li> <li>- idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con oscillazioni stagionali dell'ordine del metro.</li> <li>- acclività: debole verso S.</li> </ul>
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classe di pericolosità geomorfologica: IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al</li> </ul>

	D.M. 14.01.08.
<b>Prescrizioni normative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</li> <li>- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>- la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.</li> </ul>



Fig. 19 - Stralcio tav. PRG

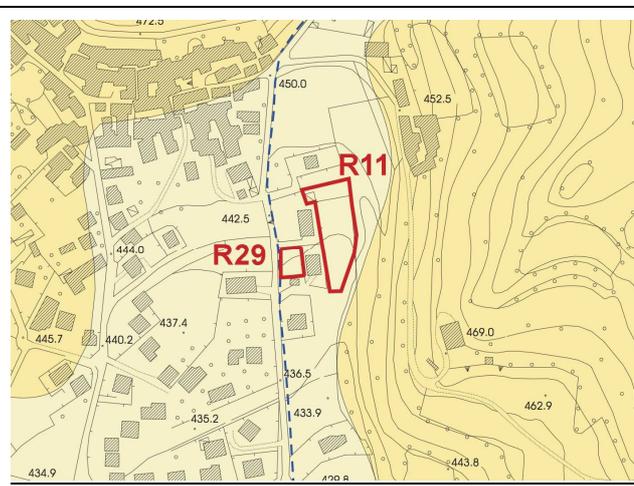


Fig. 19 - Stralcio Carta di Sintesi

<b>Ampliamento di edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico</b>	
<b>Stato di fatto</b>	- <u>localizzazione</u> : edificio situato in via della Nombarda
<b>Modifiche urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Variante 1 intende prendere in esame e risolvere il recupero di una abitazione unifamiliare che il PRG perimetra all'interno del centro storico ma di cui riconosce, in questo caso come in altri, l'incoerenza della costruzione - relativamente recente (anni '60) - con la tipologia edilizia propria (a corte a cortina) del centro storico stesso.</li> <li>- Tenuto conto della posizione del fabbricato situato ai margini del CS, che sfuma verso i tessuti più recenti e ad esso esterni, si ritiene ammissibile disciplinare il recupero dell'edificio in oggetto attribuendo ad esso, oltre alle opere conservative (fino alla ristrutturazione di tipo B) anche l'ampliamento previsto per i fabbricati del tessuto consolidato (Art. 20, lett. B comma 8, lett. 1 - ampliamenti una tantum).</li> </ul>
<b>Caratterizzazione tecnica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>geologia</u>: settore di transizione tra depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa e depositi fluvio-glaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato.</li> <li>- <u>geomorfologia</u>: settore marginale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale).</li> <li>- <u>idrogeologia</u>: settore di transizione (cfr. geologia) dove la falda superficiale presenta presumibilmente soggiacenza pari a circa 2 m da p.c. soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro.</li> <li>- <u>acclività</u>: debole verso W.</li> </ul>
<b>Pericolosità geomorfologica</b>	- <u>classe di pericolosità geomorfologica</u> : <b>IIB</b> "areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate"

	attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
<b>Prescrizioni normative</b>	<p><u>relazione geologico-tecnica</u> (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni</li> <li>-la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.</li> <li>-la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento</li> <li>-i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale</li> </ul>

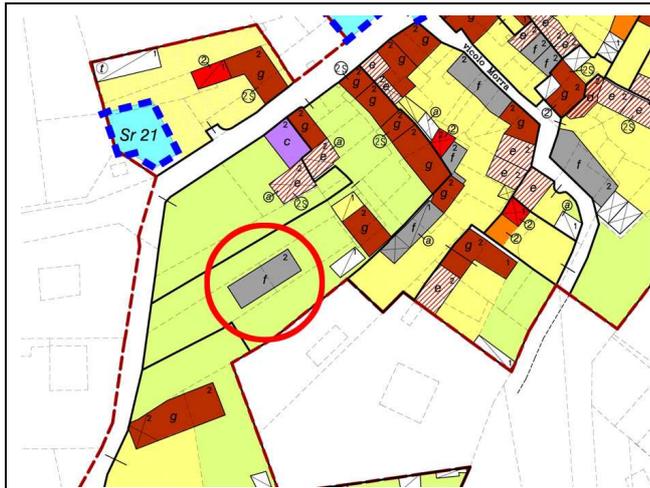


Fig. 20 - Stralcio tav. PRG

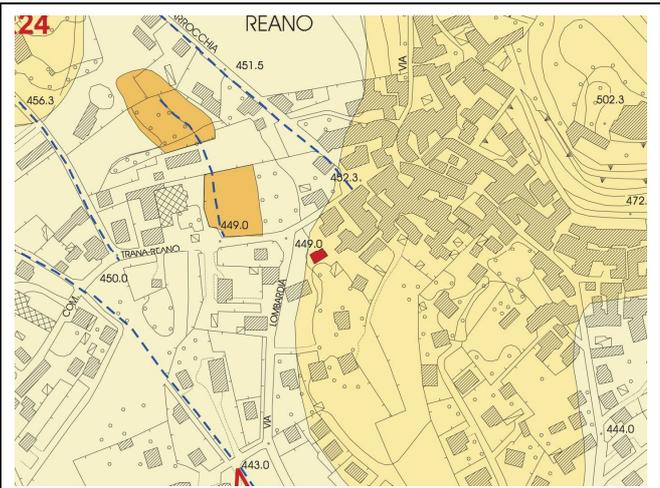


Fig. 20 - Stralcio Carta di Sintesi

## 2.1 Considerazioni conclusive

Il confronto tra le localizzazioni proposte e le cartografie tematiche allegare al vigente PRG/2010 di Reano, in quale ha anche sancito adeguamento dello strumento urbanistico comunale al P.A.I., ha permesso di accertarne la compatibilità con il quadro del dissesto in atto.

Le indicazioni fornite dalle cartografie sono state integrate da sopralluoghi di terreno evidenziando gli aspetti morfologici, litotecnici e territoriali che caratterizzano gli areali di cui si propone la modifica urbanistica, in funzione degli elementi geologici ed idrogeologici presi in considerazione.

In ultima analisi, sulla base dei dati disponibili e delle indagini eseguite, si può affermare che – per quanto attiene alla componente ambientale esaminata – le aree in variante non necessitano di ulteriori approfondimenti



## Cap. 6 – §3 Compatibilità delle aree in variante con il Piano di zonizzazione acustica (PCA)

### 3.1 Analisi acustica degli elementi di variazione previsti

Il confronto tra i documenti tecnici relativi al PRGC vigente e quello di nuova realizzazione ha permesso di evidenziare le variazioni di destinazione d'uso relative a porzioni di territorio comunale come qui di seguito specificato<sup>26</sup>.

#### 3.1.1 Area residenziale di nuovo impianto R16

Il progetto urbanistico prevede una minore densità edificatoria e la traslazione della viabilità di arroccamento urbano e di distribuzione agli insediamenti dal profilo di separazione città campagna al profilo di servizio alla zona residenziale e all'area a parco pubblico Sr15.

Gli elaborati grafici del PRG, vigente e di progetto della Variante 1<sup>27</sup>, evidenziano:



Fig. 22 - Vigente

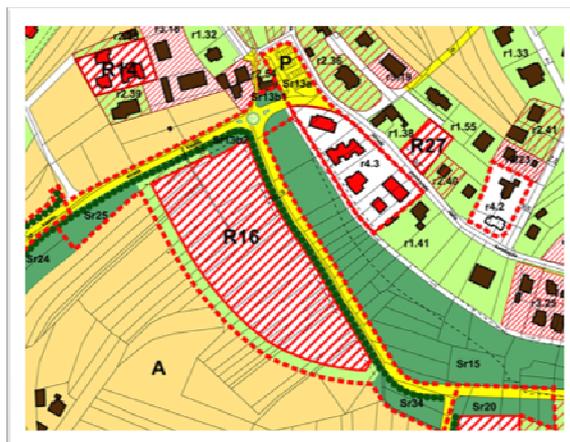


Fig. 23 - Variante 1 in progetto

Allo stato attuale l'area in esame risulta già classificata come appartenente alla classe acustica II (aree prevalentemente residenziali) in virtù della sua destinazione d'uso residenziale già prevista nel piano vigente.



Fig. 24 - Zonizzazione Acustica

Essa non subirà pertanto alcuna modificazione di classificazione a seguito della approvazione della Variante 1. La modifica della viabilità – ed in particolare il suo previsto avvicinamento alle aree residenziali esistenti rispetto alle precedenti previsioni di piano –

<sup>26</sup> I codici identificativi delle aree sono quelli del nuovo piano regolatore.

<sup>27</sup> Ricavati dalla documentazione grafica elaborata dall'estensore della variante 1

suggerisce l'opportunità di sviluppare, in sede di progetto urbanistico della Variante, una valutazione previsionale d'impatto acustico al fine di valutare le potenziali criticità acustiche derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture previste.

### 3.1.2 Area residenziale di nuovo impianto R7

Come per l'area R16, la destinazione d'uso della zona residenziale R7 non viene modificata rispetto al PRGC vigente. Essa è attualmente classificata in classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

### 3.1.3 Area per servizi di interesse collettivo SC3

In quest'area il PRGC prevede la realizzazione di una struttura di Bad&Breakfast o casa vacanze. Questa destinazione d'uso è confermata e le modificazioni previste riguardano la ripermetrazione degli spazi pubblici e delle aree a servizi per consentire la creazione di attrezzature (ad esempio piscina, ecc) funzionali a dette strutture.

Essa appartiene attualmente alla classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

### 3.1.4 Ridelimitazione area residenziale R15

Per espressa richiesta della proprietà viene eliminata la porzione centrale dell'area in oggetto che attualmente appartiene alla classe III (aree di tipo misto) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

### 3.1.5 Traslazione area R24

Si tratta di un'area a destinazione d'uso residenziale di ridotte dimensioni la cui traslazione (con arretramento rispetto al ciglio stradale) consente una migioria della viabilità locale ed un più agevole accesso all'area stessa.

Essa è attualmente classificata come appartenente alla classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

### 3.1.6 Nuova area di completamento residenziale R28

Riguarda la previsione di un nuovo lotto di completamento residenziale presso la borgata Rivale, in adiacenza ad altri lotti già edificati o già comunque a destinazione d'uso residenziale.

L'area appartiene attualmente alla classe acustica III (aree di tipo misto) ed è inserita in un ambito agricolo che ne determinerà, anche a seguito dell'approvazione della variante, la sua omogeneizzazione alla classe III nonostante la nuova destinazione d'uso specifica.

### 3.1.7 Inserimento di area di completamento R29 in ambito residenziale

In maniera analoga all'area R28 si prevede con la nuova variante parziale l'inserimento di una piccola area di completamento residenziale in una zona già a destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Essa è già attualmente classificata come appartenente alla classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

## **3.2 Conclusioni**

In base alle analisi delle previsioni relative della Variante 1, si evidenziano nel territorio comunale di Reano n. 7 aree in cui si prevedono, in vario modo, modifiche di assetto e/o di destinazione del territorio e/o alla viabilità locale.

Il progetto urbanistico prevede interventi di ridotta entità, sotto il profilo dell'estensione territoriale interessata ed in termini di modificazioni della destinazione d'uso del territorio. In particolare, ai fini acustici, si sottolinea che la variante prevede principalmente adattamenti di perimetro di zone normative già disciplinate dal PRGC, introduzione di piccole aree residenziali in zone già classificate come aree esclusivamente residenziali oppure aree di tipo misto e non coinvolge aree produttive.

Relativamente a queste aree di prevista modificazione non si rilevano, in questa sede e sugli elementi di valutazione disponibili, elementi di criticità acustica in termini di possibili nuovi accostamenti critici tra classi non contigue di destinazione d'uso del territorio.

Le previsioni urbanistiche previste risultano pertanto compatibili con il Vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Ad integrazione della valutazione di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica, si evidenzia dalle indicazioni progettuali che per la sola area R16, in particolare, le modificazioni prevedono lo spostamento sul lato nord dell'area di interesse della viabilità precedentemente prevista lungo il lato sud dell'area medesima. Questa previsione determina un avvicinamento della sorgente sonora costituita dalla strada in progetto ad edifici residenziali esistenti rispetto alle precedenti previsioni di Piano.

In sede di progetto della variante sarà pertanto prodotta una valutazione previsionale d'impatto acustico atta a quantificare – a livello di calcolo previsionale – le immissioni sonore dell'infrastruttura verso i ricettori esistenti ed in progetto.

Eventuali interventi di mitigazione delle emissioni sonore, qualora risultassero necessari, saranno proposti ed integrati nelle prescrizioni di PRGC per l'attuazione dell'intervento.

In conclusione si ritiene che la Variante in progetto, **non vada sottoposta – ai fini acustici – a Valutazione Ambientale Strategica** poiché non si prevede la creazione di nuovi accostamenti critici ed il solo elemento di potenziale impatto acustico è costituito dalla modificazione viabilistica sopra citata – modificazione per la quale sarà prodotto in sede di Progetto di Variante lo studio d'impatto acustico ove saranno esplicitate le prescrizioni per il contenimento delle emissioni sonore della viabilità in progetto entro i limiti previsti.

## Cap.6 – §4 Compatibilità delle aree in variante con il Paesaggio

L'analisi del paesaggio reanese è stata condotta sotto diverse visuali tematiche:

Caratteri morfologici del territorio  
Analisi percettiva  
Analisi della componente Vegetazionale  
Analisi di Ecologia del Paesaggio  
Vincoli territoriali ambientali

Le previsioni della Variante 1 vengono preliminarmente rapportate alle considerazioni e alle caratteristiche del territorio da esse emergenti.

### 4.1 Caratteri morfologici del territorio

La lettura morfologica del territorio comunale (v. Fig. 25) evidenziò la collocazione di Reano all'interno del comprensorio collinare e lacustre dell'Anfiteatro morenico che si interpone tra la pianura torinese, occupata dal sistema insediativo metropolitano, e lo sbocco degli apparati fluviali della Dora Riparia e del Torrente Sangone.

In particolare la caratteristica forma a conca del fondovalle reanese risultava modellato dalla emergenza (a ovest) del Monte Cuneo<sup>28</sup>, fungente da barriera naturale con caratteristica forma a fuso tra la collina morenica e i sottostanti laghi di Avigliana; dai cordoni morenici radicati alle estremità del Monte stesso e disposti lungo i profili dell'apparato collinare e quindi fungenti da separatori con le valli della Dora (a settentrione) e del Sangone (a meridione); e infine, da un complesso irregolare di accumuli glaciali (di altezza variabile da nord a sud tra 550 e 450 m.s.l.m) che ne definivano il margine orientale (verso Rivoli) con eccezione per le vallecole degli scaricatori glaciali diretti al Sangone.

All'interno della conca, sfruttando l'acclività (in parte del Monte Cuneo e in parte degli accumuli in parola) si sono sviluppati il Centro e i nuclei storici e la loro prima espansione, mentre in tempi più recenti l'edificazione ha interessato prevalentemente il fondovalle. Tendenza questa confermata dal PRG vigente con l'intento tuttavia di riconnettere entro un modello prevalentemente anulare l'assetto disarticolato degli aggregati insediativi.

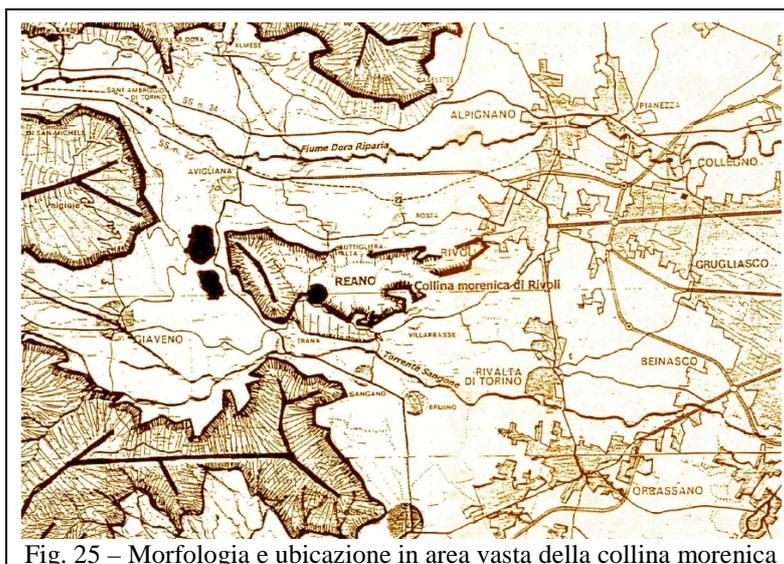


Fig. 25 – Morfologia e ubicazione in area vasta della collina morenica

<sup>28</sup> Avente forma ellittica con linea di crinale disposta NW-SE, tra 600 e 630 m.s.l.m.

#### 4.1.1 Modifiche correttive della Variante 1

*Dal punto di vista della morfologia degli insediamenti urbani la Variante 1 non apporta alcuna significativa modifica al modello del PRG, fatta eccezione per la definizione del margine urbano dell'area R16 non più delimitato dal nastro stradale ma connotato da un corridoio vegetato di mitigazione del nuovo insediamento rispetto all'adiacente agro ecosistema.*

#### 4.2 Analisi percettiva

All'interno della conca come sopra definita si eleva, in posizione mediana, un cordone morenico secondario, normale rispetto a quelli principali, che culmina in un promontorio naturale sul quale di erge il castello;

Mentre il dislivello tra le linee di crinale del Monte Cuneo e dei cordoni morenici perimetrali alla conca e il fondovalle di Reano non supera i 20-30 m di altezza, quello tra i medesimi crinali e il corso della Dora e del Sangone supera agevolmente i 100 m. Dunque il territorio di Reano è costituito da un sistema collinare e vallivo appoggiato su un altopiano con forma irregolare pressoché a cratere.

Nella fig. 26 vengono rappresentati gli aspetti visivi del paesaggio che ne caratterizzano la struttura scenica. Sono state rappresentate le emergenze di tipo morfologico e visivo, le principali visuali, i limiti naturali e percettivi e le forme dominanti.

I crinali delimitano in cerchio l'orizzonte visivo, i boschi e gli elementi vegetali segnalano i limiti percettivi di tipo naturale, le cime costituiscono le emergenze di tipo panoramico.

Si può osservare come i punti panoramici notevoli siano costituiti dal Castello, dalla Chiesa parrocchiale di San Giorgio e dalla Cappella della Madonna della Pietà con annessa scuola elementare: emergenze di carattere architettonico collegate tra loro da assi ottici dominanti.

Elemento determinante del sistema panoramico è costituito infine dai "prati del castello" grande macchia prativa che condensa le relazioni visuali verso il fondovalle e, da questo, verso i margini edificati della cascina del castello e del centro storico, a oriente e a sud, verso la borgata Rivata e la Parrocchia, a occidente, e verso le aree ambientali del Palazzo, a meridione

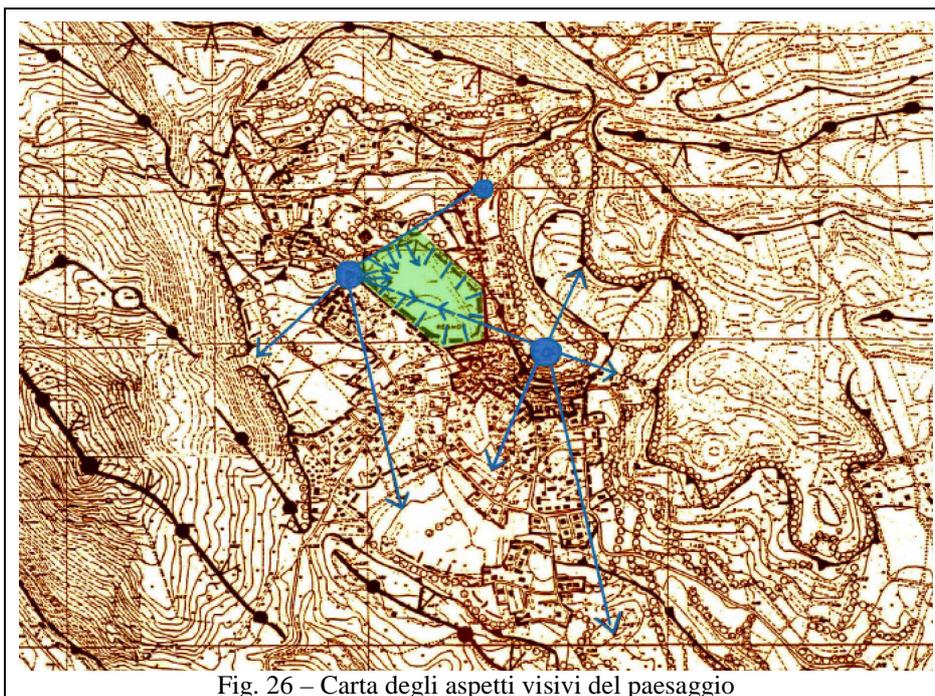


Fig. 26 – Carta degli aspetti visivi del paesaggio

#### 4.2.1 Modifiche correttive della Variante 1

Le aree potenzialmente interessate da interferenze di carattere percettivo sono:

- R7: in rapporto alla visuale dell'abside della chiesa parrocchiale. In questo caso la Variante conferma i vincoli visivi concordati con la Regione in sede approvativa e disciplinati dal PRG.
- R16: in rapporto alla traslazione della viabilità perimetrale della nuova zona insediativa. Si rilevano i seguenti aspetti migliorativi:
  - Deduzione dell'impatto infrastrutturale lungo il profilo dell'area agricola e mitigazione di quello strutturale - insediativo mediante fascia di verde privato arborato;
  - Continuità della fascia arborata lungo il profilo stradale confermato a est di R16;
  - Mitigazione dell'impatto della strada in progetto che viene situata tra due tipi di neoeosistemi paralleli: a) filare arborato di separazione dalla zona edificabile; b) vegetazione arborea del parco Sr15 di cui la strada costituisce primario elemento di accesso;
  - Minore impatto dell'innesto della viabilità soprascritta nella nuova rotatoria.
- SC3: riguarda una mera trasformazione dell'area per servizi Sr30 da pubblica a privata con conferma dell'effetto di verde pertinenziale. Non si rileva alcun nuovo impatto.
- R15: deduzione di lotto edificabile. La previsione determina il diradamento delle costruzioni con minore impatto del nucleo insediativo esistente e in progetto.
- R24: traslazione del lotto edificabile lungo il profilo della Borgata Rivata. Non si rileva maggiore impatto rispetto a quello già incorporato dal Piano vigente.
- R28: impatto visuale contenuto in quanto elemento additivo di un tessuto edilizio esistente e confinante.
- R29: impatto visuale contenuto in quanto elemento additivo di un tessuto edilizio esistente e confinante e delle costruzioni disciplinate dal PEC R11.
- Fabbricato recente nel perimetro del Centro Storico: l'intervento riguarda la conservazione e il contenuto ampliamento di edificio non avente le caratteristiche ambientali e documentarie del Centro Storico. Esso inoltre risulta adiacente a fabbricati propriamente inseriti nel centro abitato.
- Sr35: Per dare enfasi al carattere culturale e ambientale del Museo civico e mitigare la creazione di nuovo parcheggio si dispone la formazione, lungo la nuova area a parcheggio, di filare di alberi da fiore di 2° o 3° grandezza.

Alla luce di quanto succintamente esposto non si rilevano impatti significativi sotto il profilo visuale e percettivo mentre le modifiche all'area più estesa R16 sono migliorative.

### **4.3 Compatibilità con le previsioni di PRG per le zone agricole**

Facendo richiamo al Cap. 3 recante - per stralci - le modifiche cartografiche e alle tabelle contenute nel Cap. 4, si evidenzia che la Variante 1 comporta una riduzione (marginale) della capacità insediativa residenziale a cui corrisponde, rispetto alle previsioni di PRG, un minor consumo di suolo agricolo.

Sotto il profilo qualitativo inoltre si evidenzia come, a fronte di un più significativo contenimento delle previsioni urbanizzative (v. R16 e R15), l'estensione insediativa di Variante in area agricola è ridotta ad un modesto lotto di completamento del tessuto residenziale esistente (R28).

### **4.4 Analisi di ecologia del paesaggio**

#### 4.4.1 Assetto del paesaggio della variante parziale

Attraverso l'applicazione della metodologia dell'Ecologia del paesaggio alla pianificazione urbanistica fu possibile, in sede di progetto di Piano, definire la configurazione strutturale delle aree insediative e di quelle verdi di mitigazione e compensazione ambientale simulando gli effetti sul

paesaggio determinato dalle nuove previsioni urbanistiche sotto diversi profili: strutturale, funzionale e di controllo degli equilibri ecologici potenzialmente alterati.

Inoltre utilizzando lo strumento della retroazione fu possibile simulare diversi scenari (alternative) di localizzazione e compensazione delle aree in progetto.

Il parametro guida per la valutazione dei vari mosaici ambientali indagati era costituito dalla misura della Capacità biologica del territorio (Btc) per ciascun elemento del paesaggio indagato espresso in Mega calorie per m<sup>2</sup> all'anno (Mcal/m<sup>2</sup>/a).

Alla luce di questi sintetici richiami venne assunto dal progetto di Piano - relativo al territorio comunale di Reano - che il valore di Btc obiettivo (declinato in Btc dell'abitato umano, Btc H. naturale e Btc media) doveva essere uguale o superiore alle corrispondenti Btc di area vasta o Biocomprensorio in modo da non alterare gli equilibri ecosistemici di area vasta verificati ante Piano. Questi ultimi vennero stimati in: (Btcm  $\geq$  2,18; BtcHU  $\geq$  1,43; BtcHN  $\geq$  3,45).

Il confronto fra i valori del progetto definitivo di Piano metteva in evidenza il sistematico conseguimento dell'obiettivo prefissato con le seguenti misure: Btcm = 2,56 > 2,18; Btc HU = 1,77 > 1,43; Btc HN = 3,63 > 3,45.

Per ottenere questo risultato vennero definiti i seguenti provvedimenti di contenuto normativo:

- Per le Zone residenziali di nuovo impianto o completamento venne richiesta la sistemazione ambientale delle aree pertinenti con discreta dotazione vegetale, arborea e arbustiva, associata a tipologie edilizie di limitato impatto, volumetrico e in altezza.
- Per gli standard urbanistici (riequilibrio di base) venne stabilito un maggiore dimensionamento delle aree verdi rispetto alle misure minime di legge.
- Il verde venne strutturato in funzione di una rete ecologica urbana interconnessa da corridoi di nuova formazione (neoeosistemi arborei) opportunamente collegati ai domini arborei naturali (macchie) esterni all'abitato.
- Fu prevista la realizzazione di un'area attrezzata a parco in regione Marsere (corridoio ecologico dorsale) disposta lungo il margine meridionale dell'abitato, avente funzione di separazione e compensazione dei nuovi insediamenti previsti.
- Venne disciplinata la salvaguardia del complesso monumentale e ambientale del Castello e del parco e del viale di accesso, quale elemento di connessione tra i domini boschivi del cordone morenico settentrionale e le aree boscate interne alla collina morenica;
- Fu creato un corridoio a macchie e a filare di connessione tra Borgata Rivata e il Centro storico;
- Venne decisa la salvaguardia del mosaico ambientale delle borgate Fiori, Benna, Canale e Bealera e delle vallecole prative a carattere ambientale della conca di Reano.
- Venne prevista la formazione di giardini per le aree di nuovo impianto contigue al tessuto urbano avente la medesima valenza.
- Vennero richiamati e disciplinati i vincoli ambientali previsti da specifiche norme di legge (Galassino, vincoli idrogeologici, delimitazione delle aree boschive e loro protezione).

#### 4.4.2 L'incidenza della Variante 1 sull'assetto ecologico del PRG

Gli interventi della Variante 1 - che prevede il riassetto di zone insediative con elementi a maggiore capacità biologica (appezzamento agricolo in R15 e fascia di mitigazione tra l'insediamento R16 e l'area agricola confinante) non riducono, anzi marginalmente migliorano gli equilibri eco sistemici di Piano.

### **4.5 Vincoli territoriali ambientali**

Nella Tav. 2 di PRG sono indicati i seguenti vincoli paesaggistici:

- Aree ambientali definite a norma del DM 01.08.1985 (l. Galasso)

- Aree fondiarie riservate agli usi civici
- Aree boscate
- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Fasce di rispetto.

Gli interventi previsti dalla Variante 1 non interferiscono con vincoli e normative che li presiedono cartograficamente definiti dal PRG vigente.

### 5.1 Impianto infrastrutturale di PRG

Gli studi sul traffico furono sostenuti da diverse serie di rilevamenti della Provincia di Torino sulla dimensione, natura e caratteristiche temporali dei flussi moto veicolari interessanti le SP184 (Trana, Reano, Villarbasse, Rivoli) e SP185 (Reano, Buttigliera alta). Studi che hanno suggerito di prevedere nel Piano la formazione di un impianto infrastrutturale urbano intercomunale imperniato su direttrici di scorrimento esterne collegate da rotatorie secondo uno schema semianulare, atteso il riconosciuto carattere di cerniera del nodo di Reano tra Valsangone e Vallesusa (v. Fig. 27<sup>29</sup>).

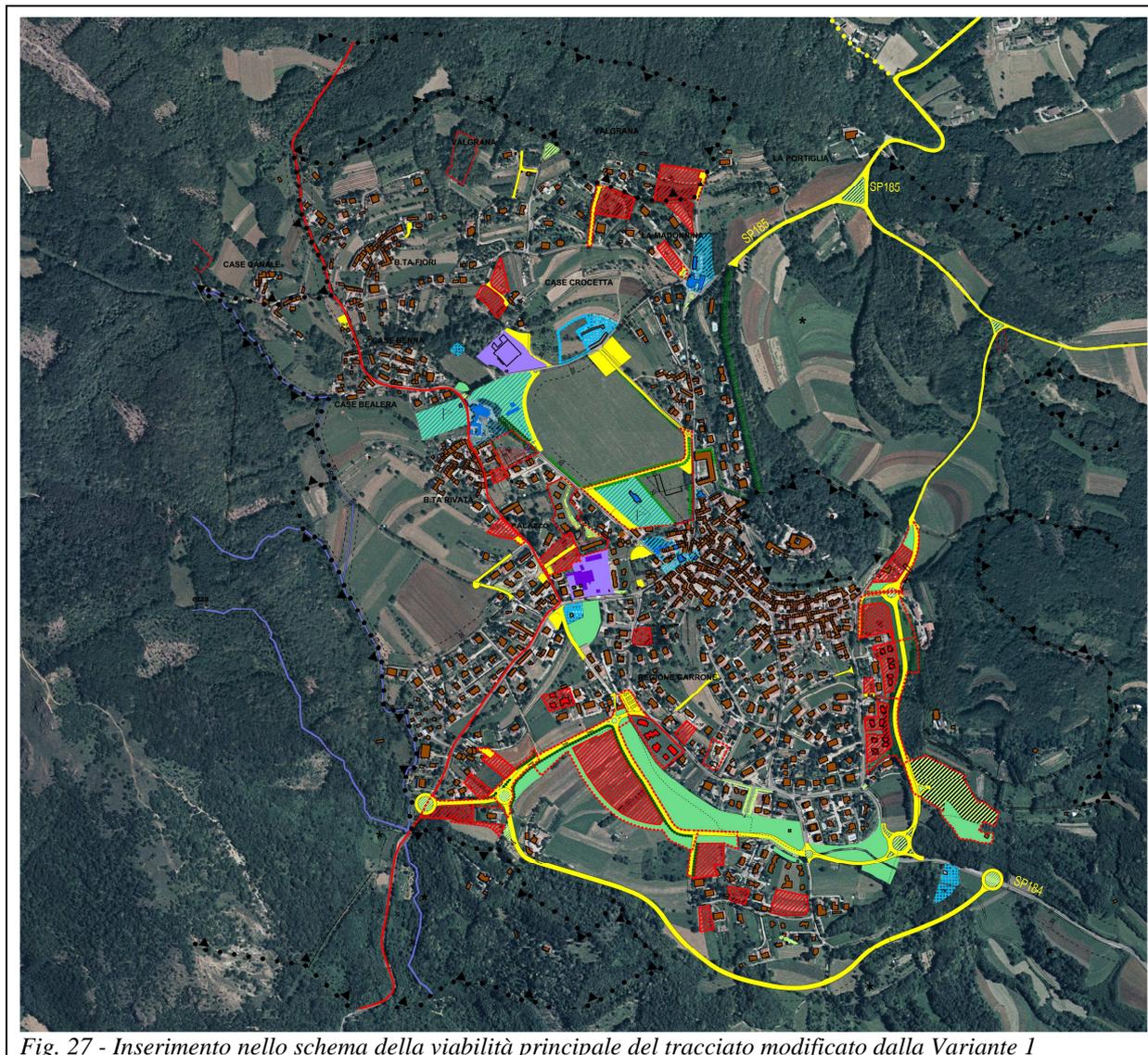


Fig. 27 - Inserimento nello schema della viabilità principale del tracciato modificato dalla Variante 1

Non solo, lo stesso modello anulare (questa volta in forma completa) è stato previsto per la distribuzione urbana principale in vista di:

- far funzionare lo schema radiale centrato sul pericoloso nodo della piazza del Municipio;
- filtrare da percorsi perimetrali esterni il movimento in ingresso/uscita nel/dal centro storico e nel/dal tessuto urbano recente per distribuire i flussi su più strade di drenaggio.

<sup>29</sup> La figura 26 riguarda un elaborato utilizzato in itinere per la stesura del Piano regolatore che è rilevante ai soli fini della documentazione della schematura della viabilità principale.

## 5.2 Modifiche correttive della Variante 1

La Variante 1, pur confermando in toto lo schema viario di Piano, interviene sulla viabilità di arroccamento sud, trasladando verso l'abitato il tratto previsto per la cerchiatura dell'area residenziale R16. Con questo provvedimento si conseguono i seguenti obiettivi:

- ridurre l'impatto infrastrutturale sul paesaggio agrario disponendo a margine delle aree fondiarie, al posto della viabilità di PRG, un fascia vegetata di mitigazione e filtro (inedificandi) costituita da specie arboree e arbustive da integrare ai giardini dei fabbricati unifamigliari previsti in R16.
- separare anche il tratto di viabilità potenzialmente esposto al paesaggio agrario tra R16 e R20 con ristretta fascia vincolata a verde pubblico (Sr34) di continuità del corridoio vegetato;
- rendere fungibile la viabilità in progetto sia per l'accesso ai nuovi insediamenti che a servizio dell'estesa area a parco urbano Sr15. In questo modo si evita che il progetto del parco debba (come implicitamente necessario nel disegno del PRG vigente) prevedere una ulteriore strada di servizio;
- migliorare le condizioni di trasformabilità dell'area R16, tenendo conto della tessitura catastale e di un programma attuativo di residenze e spazi verdi articolabile nel tempo.

### Cap.6 – §6 Componente Atmosfera

Il PRG conferma il carattere prevalentemente residenziale dell'abitato preesistente e privilegia per il contenuto incremento residenziale tipologie a carattere ambientale dotate di barriere filtro costituite da vegetazione arborea, arbustiva e a siepe. Non prevede nuovi insediamenti produttivi e quindi le sorgenti di inquinamento vennero riferite principalmente al traffico motorveicolare pur in assenza di dati specifici rilevati localmente mediante apposite centraline.

Va peraltro ricordato (v. §5) che il Piano dispone la realizzazione delle circonvallazioni est e sud le quali, oltre ad avere specifica funzione distributiva di livello sovracomunale, avranno pure l'effetto di allontanare dette fonti dal tessuto urbano.

La Variante 1 non incide né dimensionalmente né qualitativamente sulle previsioni del PRG.

### 7.1 Rete di distribuzione dell'acqua potabile

L'acquedotto di Reano è dotato di n. 3 pozzi ubicati in località Benna e inoltre da un pozzo-sorgente con vasca di compenso in località Levetta.

La verifica delle necessità di approvvigionamento idrico venne effettuato in sede di redazione di Piano d'intesa con il gestore SMAT. A valle dei pozzi si diparte la rete di distribuzione che è documentata nell'allegato grafico sottostante.

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la distribuzione idrica di rete, nel grafico vengono evidenziati esclusivamente le aree previste dalla Variante quali lotti di completamento residenziale (R28 e R29) e l'area R24 (già prevista in PRG) che viene traslata in posto dalla sua posizione originaria. Il grafico in particolare evidenzia la possibilità del loro allacciamento alla rete.

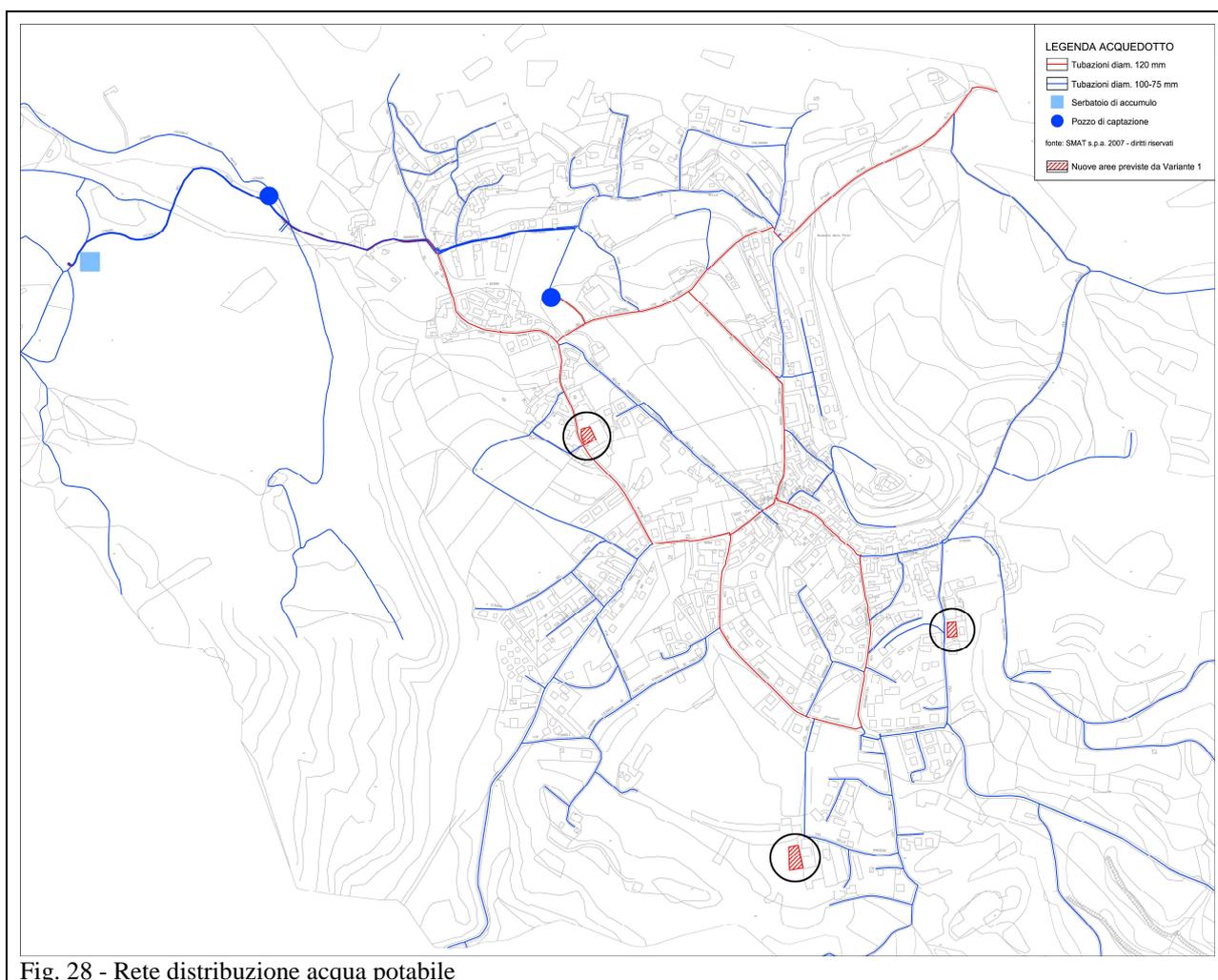


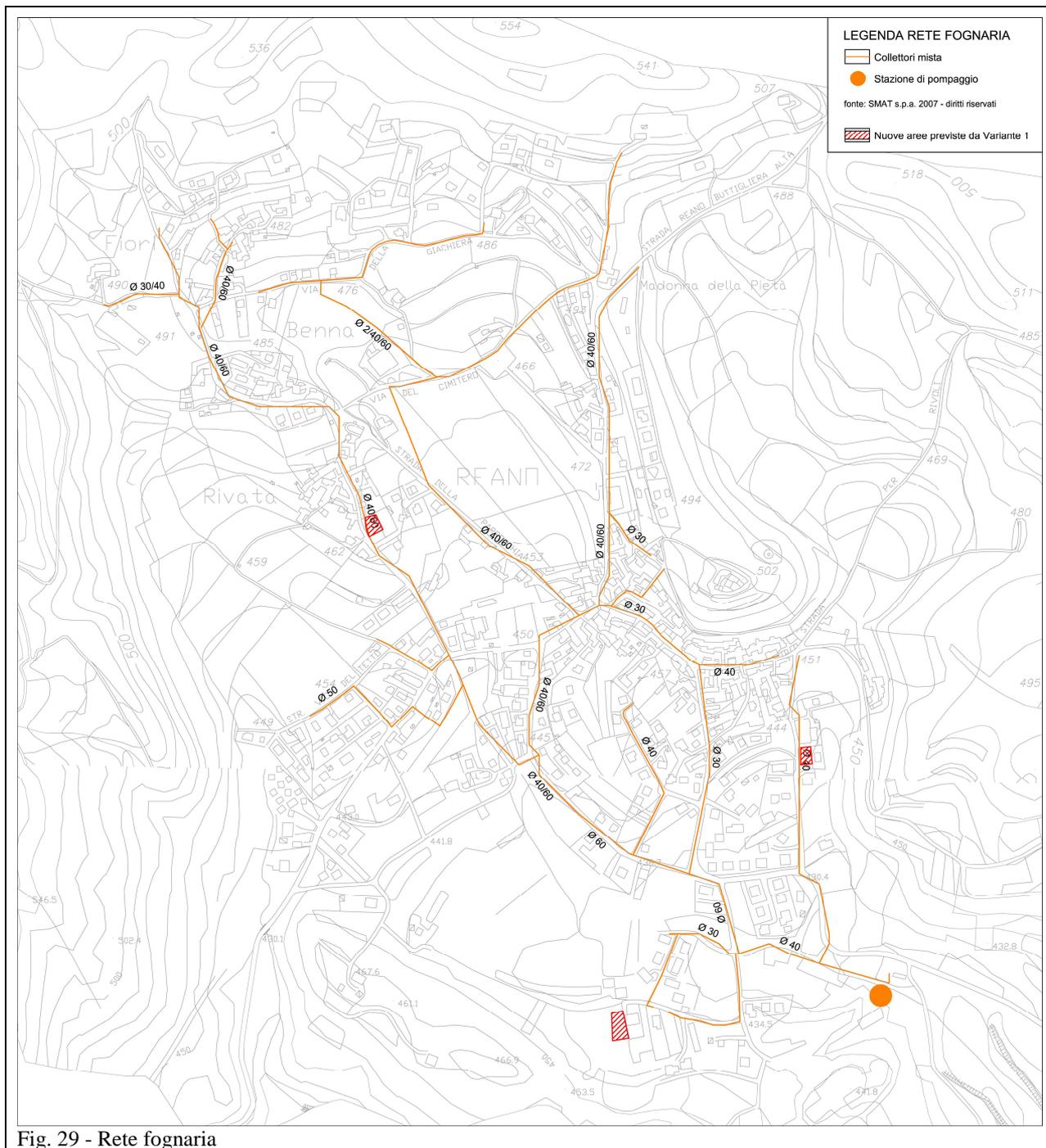
Fig. 28 - Rete distribuzione acqua potabile

### 7.2 Rete fognaria

Il grafico allegato che riporta lo schema di rete fornito da SMAT è riferito al rilevamento dell'anno 2007 ed evidenzia una tipologia di condotte e collettori di tipo misto.

Da allora la stazione di pompaggio è stata disattivata poiché la rete è stata successivamente allacciata al collettore intercomunale della fognatura Po - Sangone.

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la rete fognaria, nel grafico vengono evidenziati esclusivamente le medesime aree R24, R28 e R29. Le prime due sono direttamente allacciabili alle condotte di via Borgata Rivata e di via delle Combasse; mentre per R28 è necessario l'allacciamento alla condotta di via delle Marsere.



### 7.3 Rete gas

Il comune di Reano è dotato di una estesa e ramificata rete di distribuzione del gas metano come documentato dal grafico fornito da ITALGAS nell'anno 2007 per la redazione del PRG.

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la rete energetica, nel grafico vengono evidenziati esclusivamente le aree R24, R28 e R29. Da esso si evince che le prime due sono direttamente allacciabili alle tubazioni di via Borgata Rivata e di via delle Combasse; mentre per R28 è necessario l'allacciamento alla diramazione di via delle Marsere.

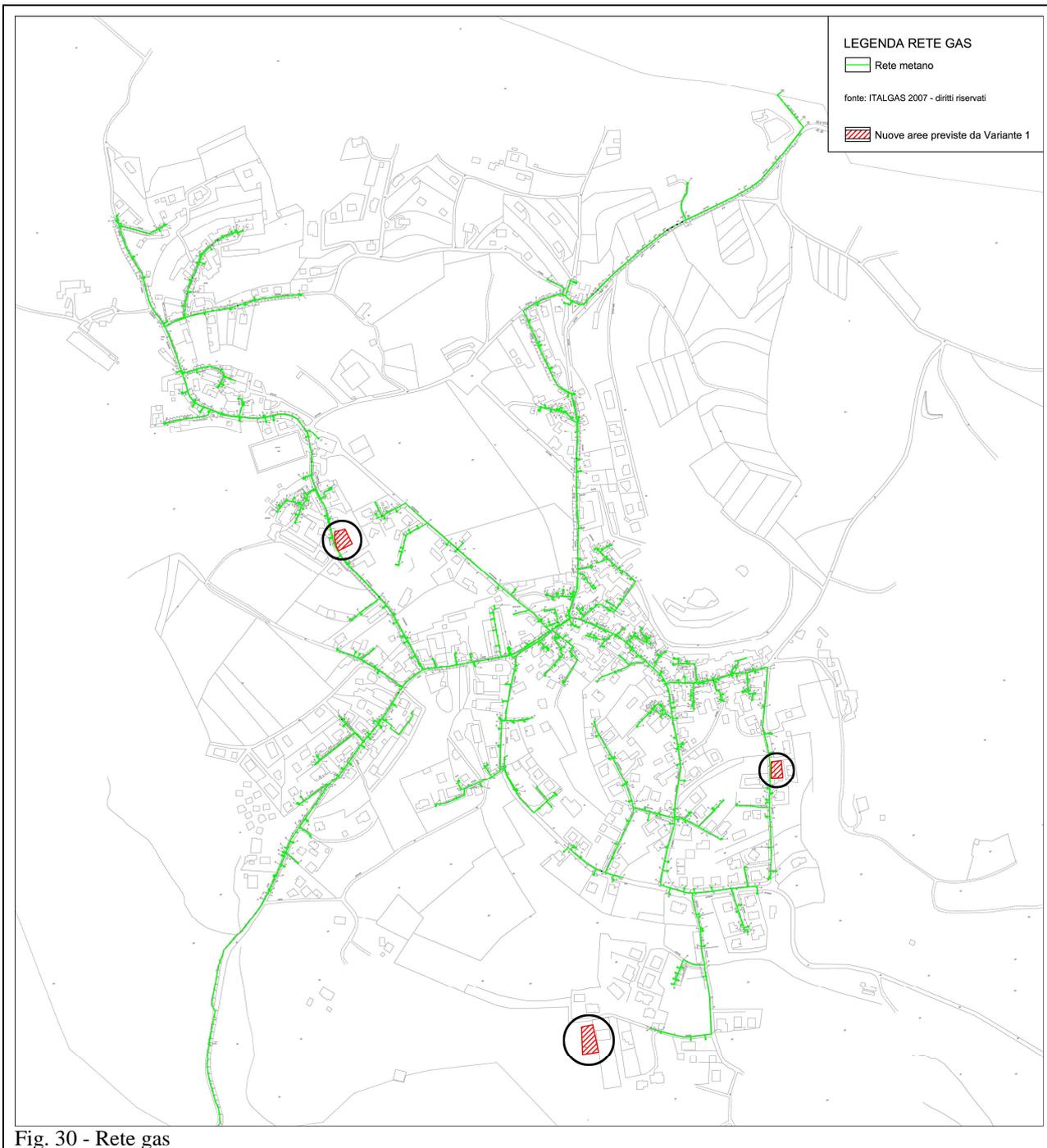


Fig. 30 - Rete gas

## Cap. 7 – Conclusione

Riassumendo, i contenuti esposti nella presente relazione circa gli obiettivi e le previsioni della Variante 1 si evidenzia che il suo progetto è adeguatamente sostenuto sotto il profilo ambientale dalle analisi e dalle valutazioni esposte. Per tale motivo si ritiene che **non si debba ulteriormente procedere**, per quanto riguarda la VAS, alle successive fasi di **scooping** (Documento Tecnico Preliminare) e di **valutazione** (Rapporto Ambientale e documenti di sintesi).

In dettaglio:

- **Modifiche delle Norme di Attuazione:**

1. per coordinamento con le correzioni stabilite ex officio dalla Regione Piemonte;
2. ad integrazione di modifiche cartografiche puntuali;
3. regolamentari e in attuazione di leggi sopravvenute (v. ad es. sottotetti, fotovoltaico ecc).

- **Modifiche e adattamenti cartografici**

1. le previsioni relative alle aree R7, R10/R11, SC3 ed edificio del centro storico, nonché le correzioni materiali del perimetro di quest'ultimo (CS) hanno eminente contenuto normativo;
2. la traslazione dell'area R24 senza aumento di superficie e la ridelimitazione in riduzione dell'area R15 determinano minor consumo di suolo;
3. la traslazione della viabilità di arroccamento R16 consente di migliorare la compatibilizzazione tra insediamento residenziale e zona agricola confinante;
4. i lotti di completamento (R28, R29) sono coerenti con la trama edilizia esistente o pianificata;
5. la sistemazione infrastrutturale e la valorizzazione ambientale del sito museale della Cappella della Pietà è coerente con il carattere storico del complesso.

- **Indicatori quantitativi**

1. la capacità insediativa di Piano viene ridotta di n. 10 abitanti (v. Tab. in cap. 4 §1);
2. il consumo di suolo viene ridotto a vantaggio delle aree agricole di 1.871 m<sup>2</sup> (v. Tab. cap. 4 §2);
3. il bilancio degli standard urbanistici per attività residenziali e terziario - ricettive<sup>30</sup> viene ridotto di 705 mq che determina una riduzione dello standard residenziale da 45,18 mq/ab a 44,89 mq/ab di Piano, ampiamente superiore ai minimi di legge. Inoltre, la medesima misura (705 mq) è contenuta, come evidenziato in nota, all'interno del range (+/- 0,5 mq/ab).

- **Compatibilità con le componenti ambientali e paesaggistiche**

1. Cap. 6 §2 pt. 2.1 - compatibilità degli interventi in variante con il quadro del dissesto in atto;
2. Cap. 6 §3 pt. 3.2 - compatibilità degli interventi in variante con il Piano di Classificazione Acustica, fatta salva la redazione in sede di progetto urbanistico di Variante 1 della Valutazione Previsionale di Impatto acustico relativo alla traslazione della viabilità in ambito R16/Sr15;
3. Cap. 6 §4 pt. 4.1 - coerenza degli interventi in Variante con il modello di PRG attinente ai caratteri morfologici del territorio;
4. Cap. 6 §4 pt. 4.2 - non rilevati impatti significativi degli interventi in programma sotto il profilo visuale e percettivo;
5. Cap. 6 §4 pt. 4.3 - riduzione del consumo del suolo agricolo;
6. Cap. 6 §4 pt. 4.4 - rispetto degli equilibri ecosistemici del Piano;
7. Cap. 6 §4 pt. 4.5 - compatibilità con i vincoli territoriali.

---

<sup>30</sup> La capacità insediativa in complesso (residenziale, ricettiva e agricola) documentata nella scheda dei dati urbani di PRG ammonta a 2.470 unità. Il margine di oscillazione previsto dal 5° c. dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s.m.i., pari a 0,5 mq/ab (+/-) deve essere pertanto contenuto tra (+) 1.235 ab. e (-) 1.235 ab.

Si evidenzia da ultimo che il progetto di Variante 1 risponderà pienamente ai requisiti richiesti dal più volte citato art. 17 c. 5 della l.r. 56/77 in quanto oltre ad essere compatibile con le condizioni di riconoscimento non interferisce con alcuna struttura e/o infrastruttura di carattere intercomunale.