

Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa

Art.43 L.R. 56/77 modificato dalla L.R. n.3 del 25/05/2013 e L.R. n.17 del 12/08/2013

COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI, OPERE DA REALIZZARSI IN REVELLO E CENSITE A CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALI N°1415,1414,483,427,424,405 ZONA 1/R.6.3.1 del PRGC

I Progettisti:

Arch. Mauro Giuseppe Flesia

Via Saluzzon. 66 - 12036 Revello (CN)
Iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n° 1500
P.IVA 03076980048 - C.F. FLS MGS 79E12 H727J
email: info@studioarchitettoflesia.it

Geom. Mario Perotti

Piazza della Vittoria, 1 - 12036 Revello (CN)
Iscritto all'Albo del Geometri della Provincia di Cuneo al n° 1656
P.IVA: 006 3201 004 7 - C.F. PRT MLG 56H23 D205S
email: direzione@geometraperotti.eu

Committenti:

Giordano Sara

nata a Saluzzo il 25/11/1997
(C.F. GRD SRA 97S65 H727L)

LA MARTINA S.R.L.

Sede: Varese (VA) via Magatti 2
(P. IVA 03742470127)

Flesia Emanuele Bartolomeo

nato a Saluzzo il 09/04/1976
(C.F. FLS MLB 76D09 H727R)

Flesia Mauro Giuseppe

nato a Saluzzo il 12/05/1979
(C.F. FLS MGS 79E12 H727J)

ELABORATO GRAFICO

Assoggettabilità a Procedura VAS

TAV. 12

Table with 2 columns: mod. (01-04) and data (18/04/2025-23/07/2025)

Data. 23.07.2025

Scala . . . .

Disegnatore: PA

Andrea \ PEC Flesia \
Planimetria PEC R631
rev6 DEFINITIVO

## **INDICE**

### **1. INTRODUZIONE**

### **2. IL TERRITORIO DEL COMUNE DI REVELLO**

- 2.1 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO
- 2.2 CARTOGRAFIA

### **3. CARATTERISTICHE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

- 3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3.3 PARAMETRI URBANISTICI COMUNALI
- 3.4 CARATTERISTICHE DELL'AREA
- 3.5 DIMENSIONAMENTO GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO  
CONVENZIONATO
- 3.6 CONFRONTO PRGC e pianificazione sovracomunale
  - 3.6.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – PPR
  - 3.6.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE – PTP
- 3.7 TIPOLOGIE EDILIZIE

### **4. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE**

- 4.1 IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- 4.2 IMPATTI GENERATI DAL NUOVO INSEDIAMENTO
- 4.3 DURATA, ENTITA' E REVERSIBILITA' DEGLI IMPATTI TEMPORANEI
- 4.4 CONCLUSIONI

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO****VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.****ZONA 1/R6.3.1**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato viene predisposto secondo i parametri e le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale ed in particolare delle tabelle di zona relative all'area normativa interessata (1/R6.3.1), sita in Via Cav. Michele Rinaudo e distinta in mappa al Foglio 25 particelle n. 1414, 1415, 483, 427, 424, 405.

**1. INTRODUZIONE**

La presente relazione è redatta col fine di una verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), come previsto dall'allegato II della Delibera della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9/06/2008 e in riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.lgs. 4/2008 correttivo del D.lgs. 152/2006, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77

Lo scopo di tale verifica pertanto è evidenziare le caratteristiche del P.E.C. ed individuare gli accorgimenti da adottare per un inserimento ottimale della nuova area residenziale all'interno dell'ambiente circostante.

**2. IL TERRITORIO DEL COMUNE DI REVELLO****2.1 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

Il Comune di Revello è ubicato nella parte sud-occidentale del Piemonte e costituisce un portale di ingresso dalle aree pianeggianti della provincia di Cuneo verso i Comuni dell'alta valle Po e il Monviso.

Confina a est con i comuni di Saluzzo e Cardè, a sud con Brondello, Pagno (Valle Bronda), Martiniana Po e Gambasca (alta valle Po), mentre a ovest confina con Rifreddo. A nord, si trovano invece il comune di Envie e Barge.

Revello conta otto frazioni e vanta un territorio comunale molto esteso (circa 53 chilometri quadrati) occupato da 4199 abitanti (dati aggiornati al 28/02/2025).

Il territorio risulta pianeggiante soprattutto nelle aree agricole e nella parte verso il comune di Saluzzo, mentre la parte confinante con il comune di Rifreddo ed Envie è collinare/montagnosa data la presenza del massiccio del Montebracco.

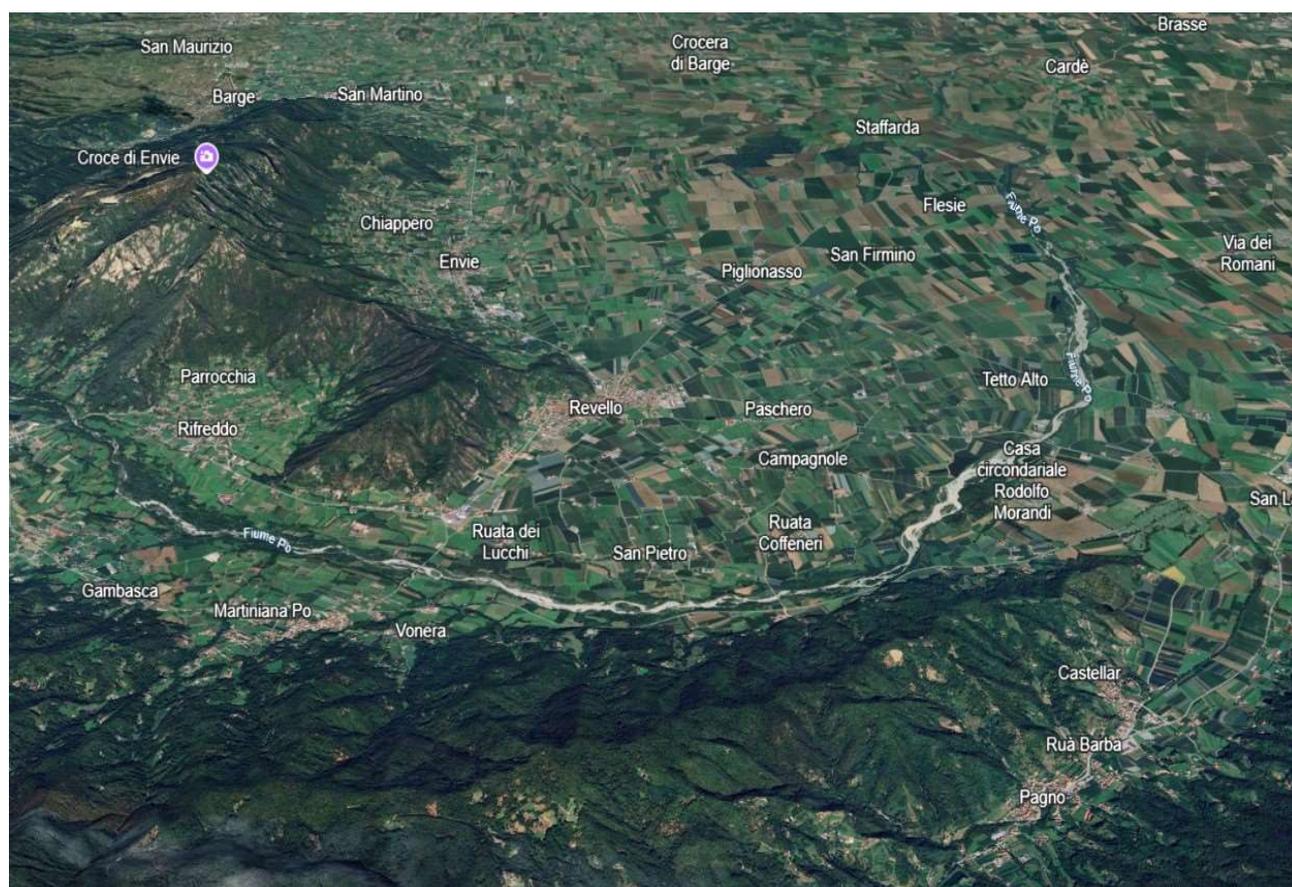
## Zona 1/R6.3.1

Il clima è temperato con estati moderatamente calde ed inverni relativamente freddi. Il territorio rivellese è ricco di frutteti (con importanti produzioni di pesche, mele, kiwi, mirtilli) oppure di specie arboree come ulivi e castagni, raccolti all'interno di cascinali sparsi in tutta la parte pianeggiante del comune.

L'area comunale è attraversata dal fiume Po (in particolare le frazioni di Tetti Pertusio e San Firmino). Nelle acque e sulle sponde del fiume sono presenti importanti ecosistemi con specie autoctone, oggetto di costante tutela. Anche il monte Bracco e le zone boschive di Revello presentano fauna e flora molto ricche, con alcuni ecosistemi ancora parzialmente originali nonostante il profondo impatto ambientale causato dall'attività dell'uomo durante i secoli.

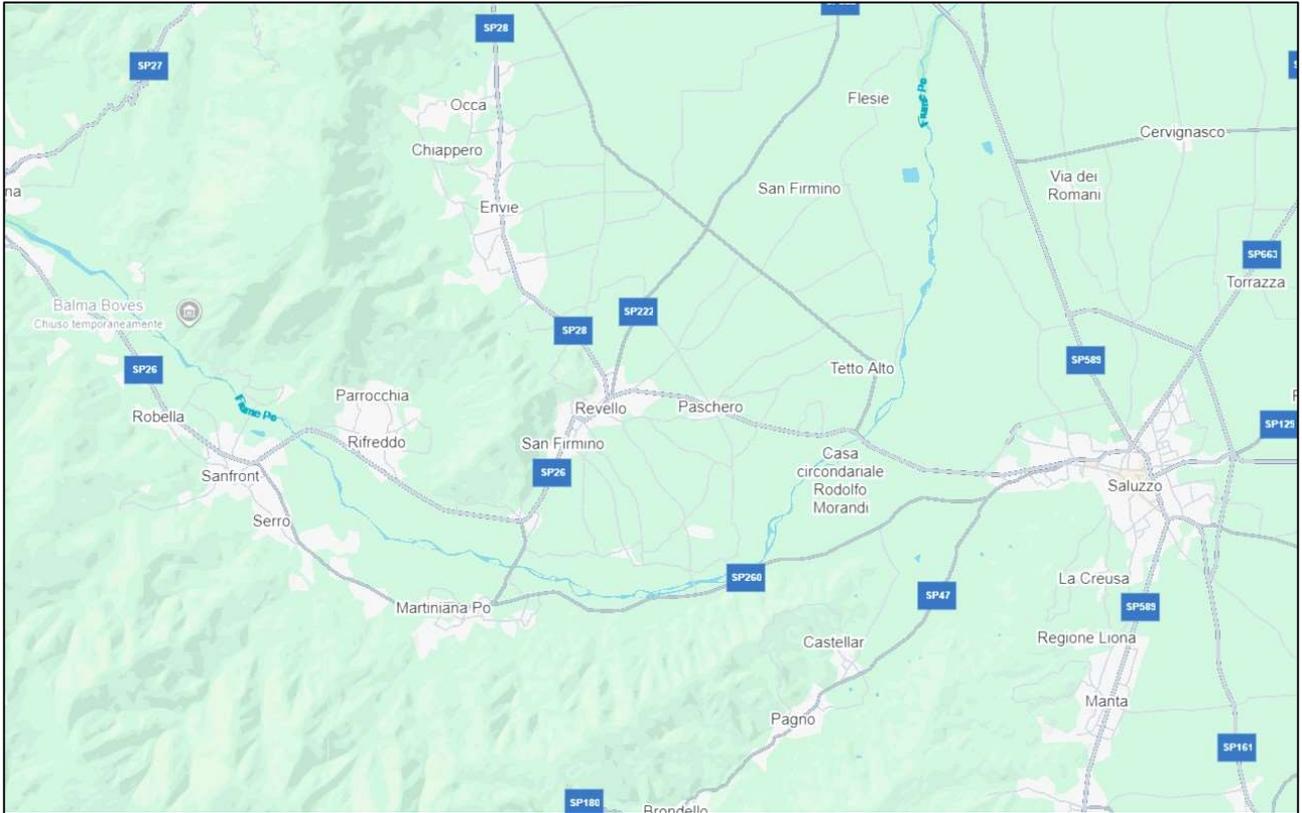
Il comune di Revello vanta una storia antica, le sue origini risalirebbero all'epoca romana.

Sono molti i monumenti storici che rappresentano e raccontano la vivida storia rivellese fino ai giorni nostri, basti pensare al Palazzo Comunale, alla Cappella Marchionale o all'Abbazia di Staffarda (per citarne alcuni).



Vista aerea 3d del Comune di Revello e zone limitrofe

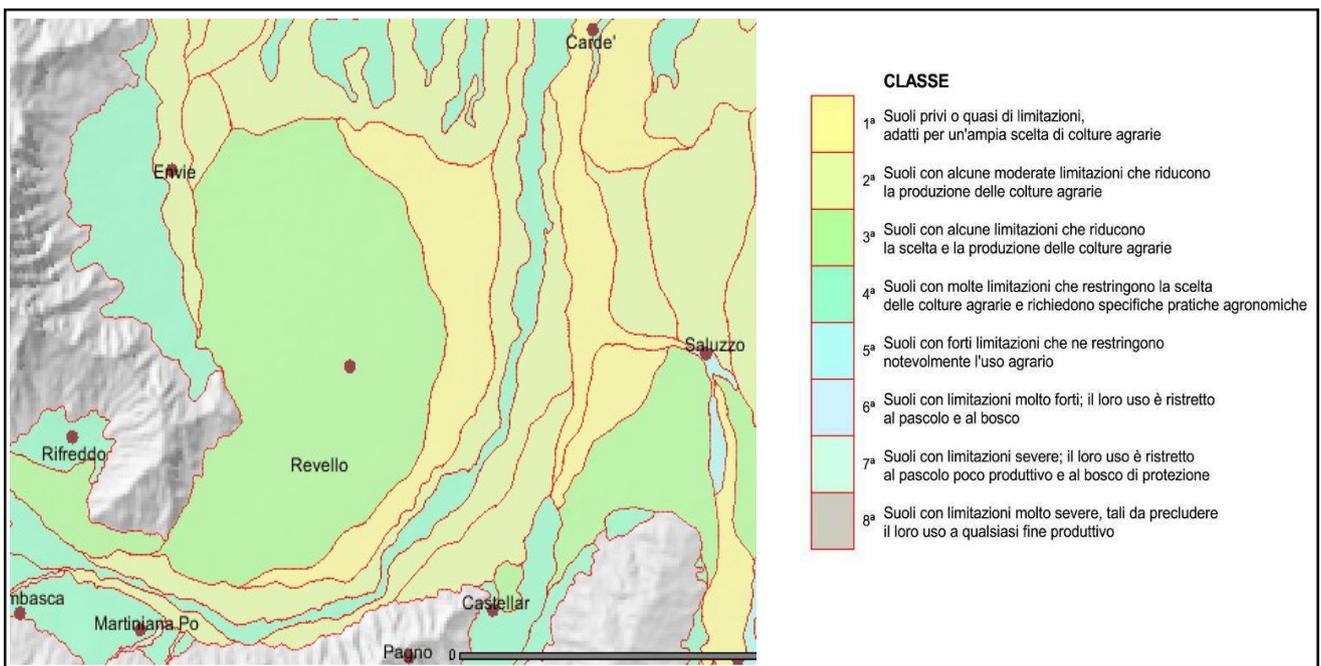
Zona 1/R6.3.1



Rete stradale fra Revello e comuni limitrofi

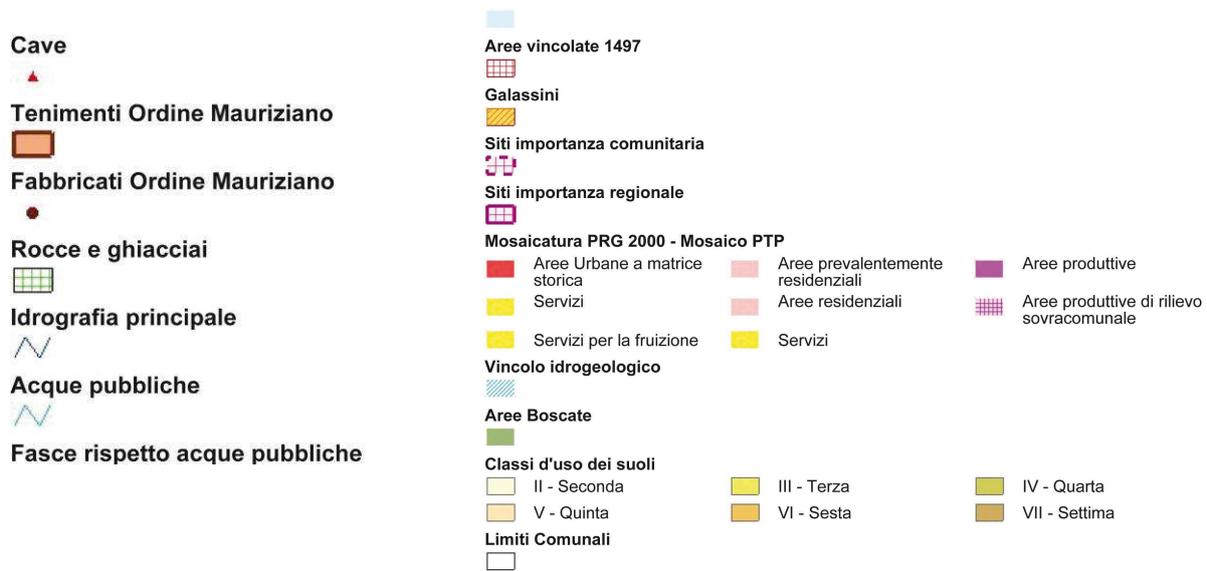
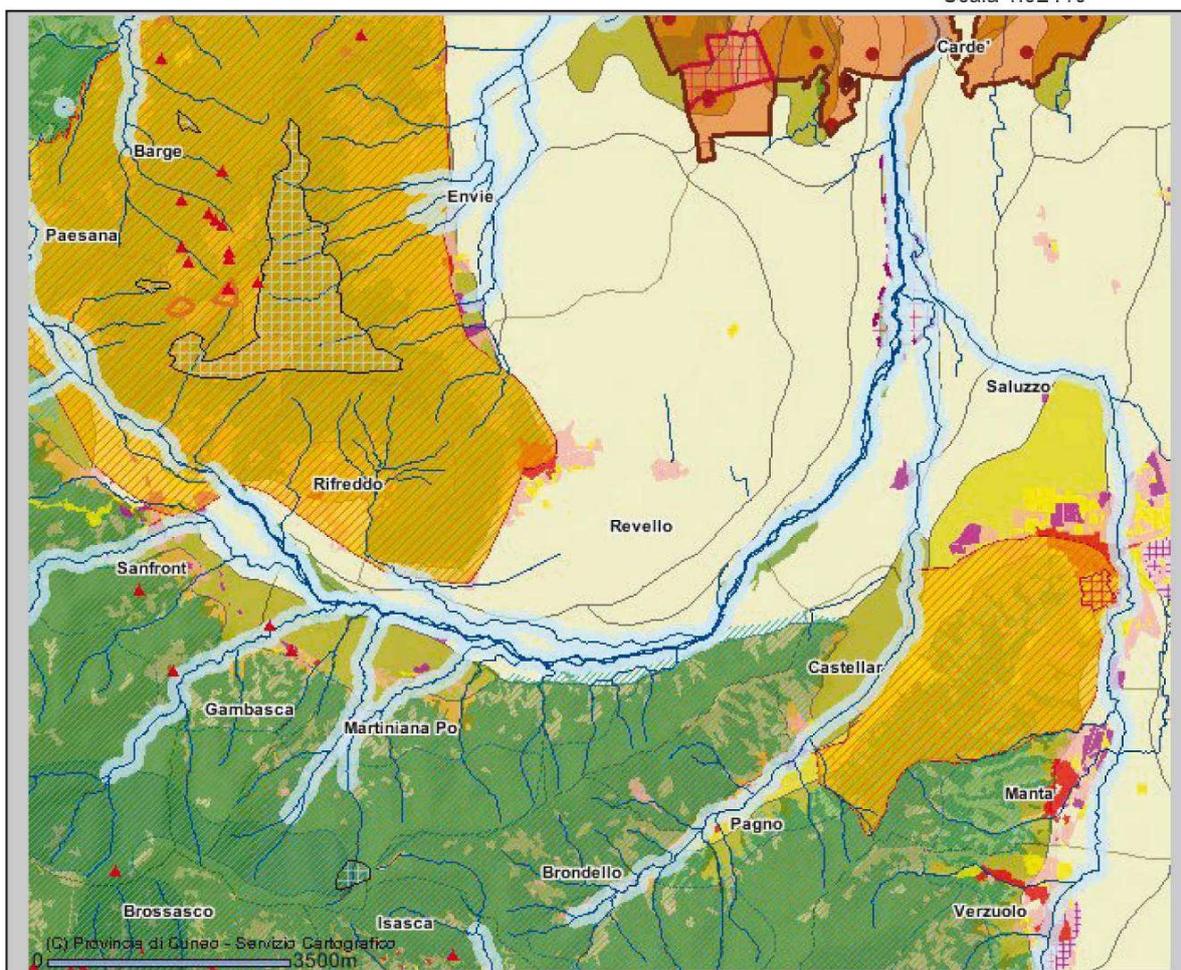
**2.2 CARTOGRAFIA**

*Capacità d'uso dei suoli (sito della Regione Piemonte)*

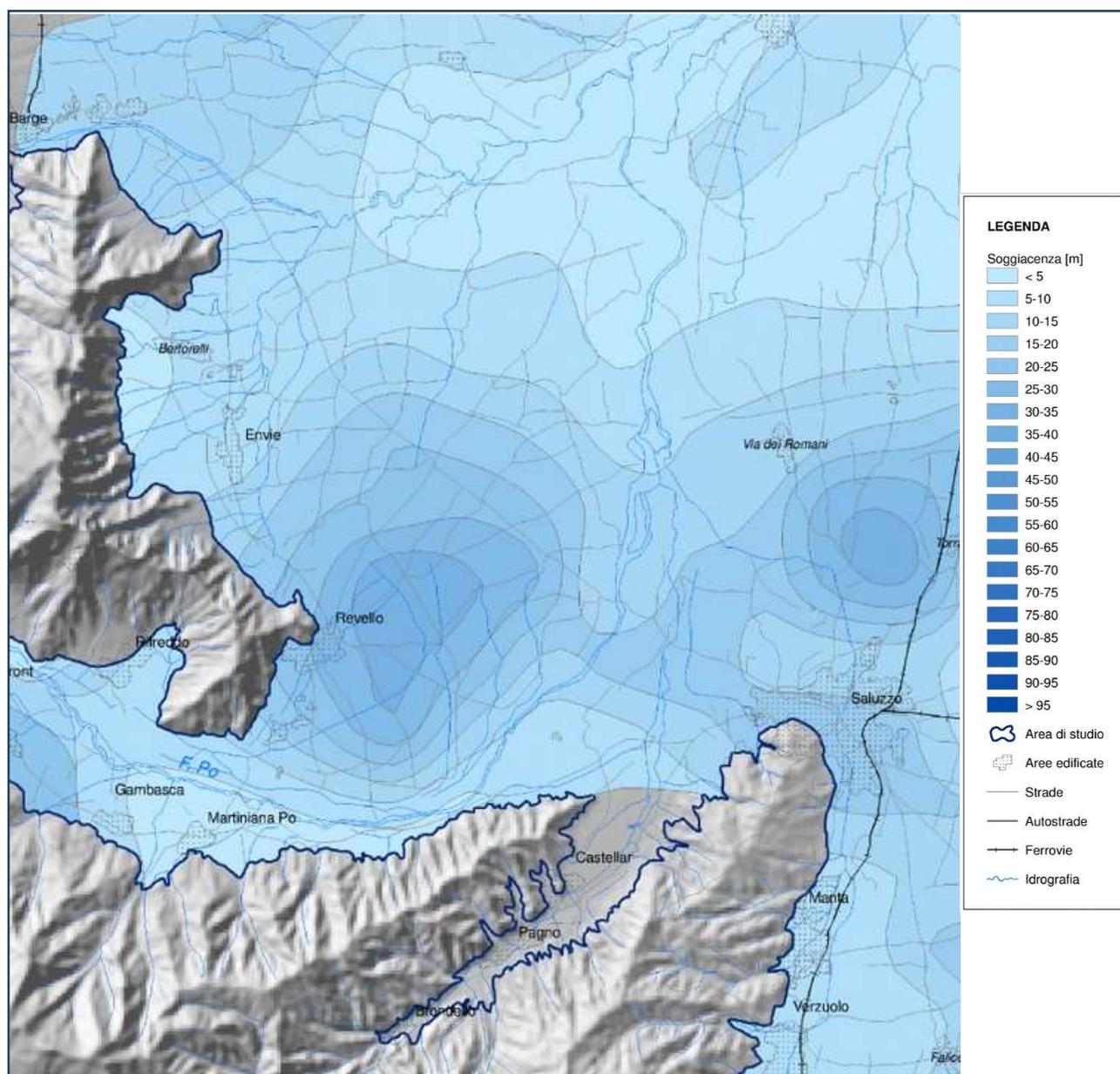


Zona 1/R6.3.1

*Estratto di cartografia con indicazione dei vincoli territoriali (sito della Provincia di Cuneo)*



Zona 1/R6.3.1

*Estratto della carta di soggiacenza delle falde acquifere (Cartografia Provincia di Cuneo)***3. CARATTERISTICHE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO****3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato interessa un'area situata nel territorio del Comune di Revello, classificata dal P.R.G. vigente come area a prevalente destinazione residenziale – aree di nuovo impianto – R6, ed è contraddistinta con il numero 1/R6.3.1; l'area viene distinta in mappa catastale al Foglio 25 particelle n. 1414, 1415,483,427,424,405.

## Zona 1/R6.3.1



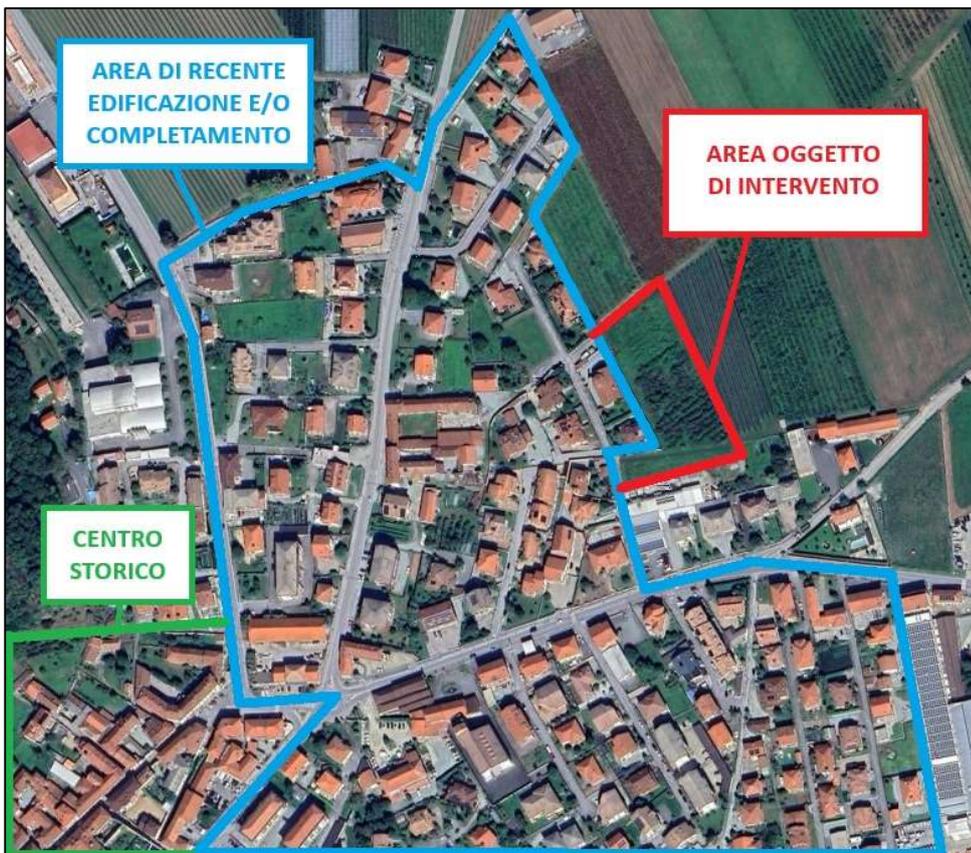
*Stralcio planimetrico della località da estratto catastale del foglio n. 25*

L'area risulta collocata in zona centrale al territorio comunale, a est (verso Saluzzo); è poco distante dal centro storico, a cui si accede facilmente a piedi, e lambisce sul lato ovest una porzione del territorio comunale di recente edificazione e/o in fase di completamento.

L'accesso avviene percorrendo Via Cavaliere Michele Rinaudo, il cui sbocco principale è appunto su via Saluzzo (o Strada Provinciale 26). La vicinanza al centro urbano e alle sue attività commerciali, unita al posizionamento strategico a est verso Saluzzo, con facile sbocco sulla strada provinciale 26, la rendono un'area estremamente interessante per potenziali nuovi residenti.

La conformazione plano-altimetrico del terreno si presenta pressoché pianeggiante, geologicamente stabile, esente da movimenti franosi, non risultano presenti alla vista problematiche di inquinamento del suolo.

Zona 1/R6.3.1

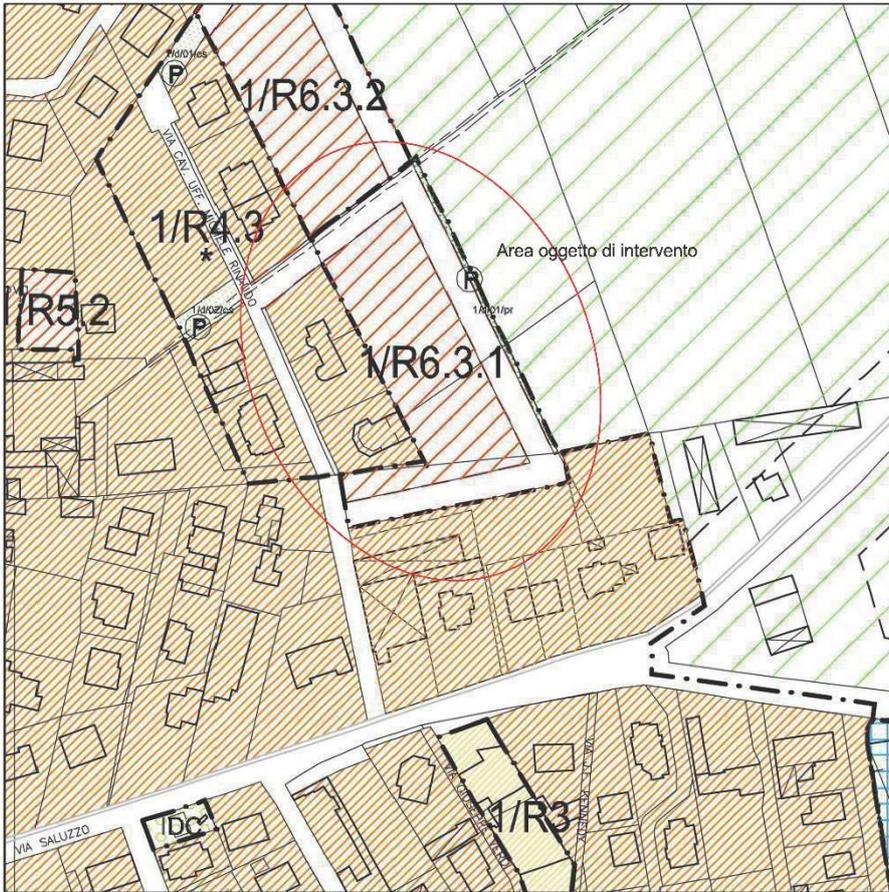


*Vista aerea con  
identificazione area  
oggetto di intervento*

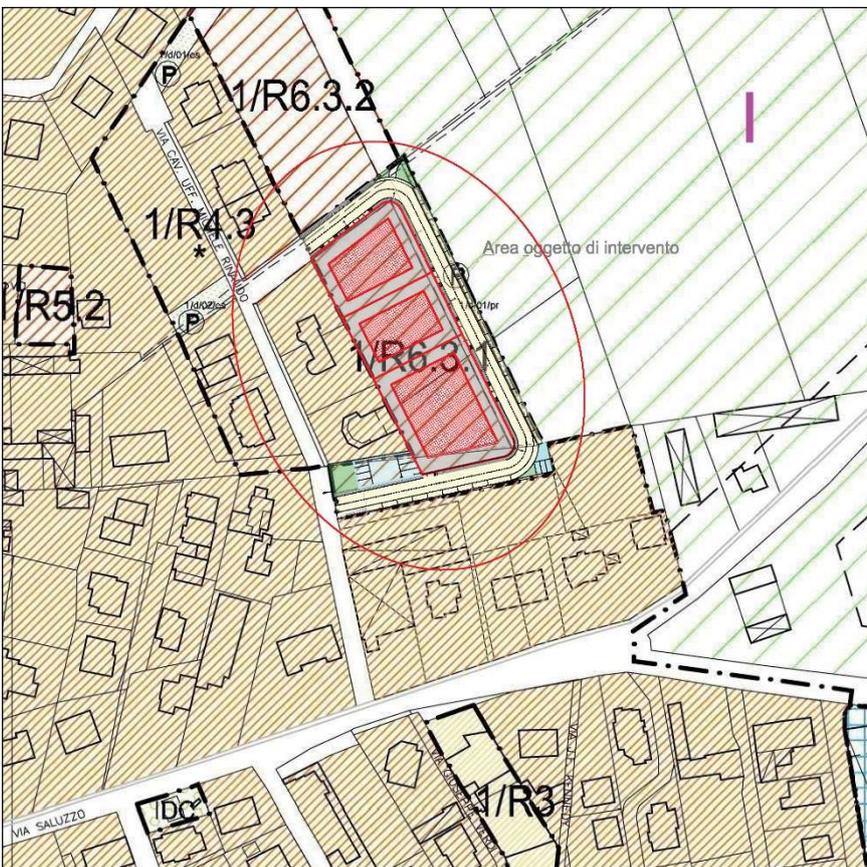


*Vista aerea con  
identificazione via di  
accesso*

Zona 1/R6.3.1



*Stralcio del P.R.G.C.  
Vigente (sovrapposizione  
delle classi di idoneità I)*

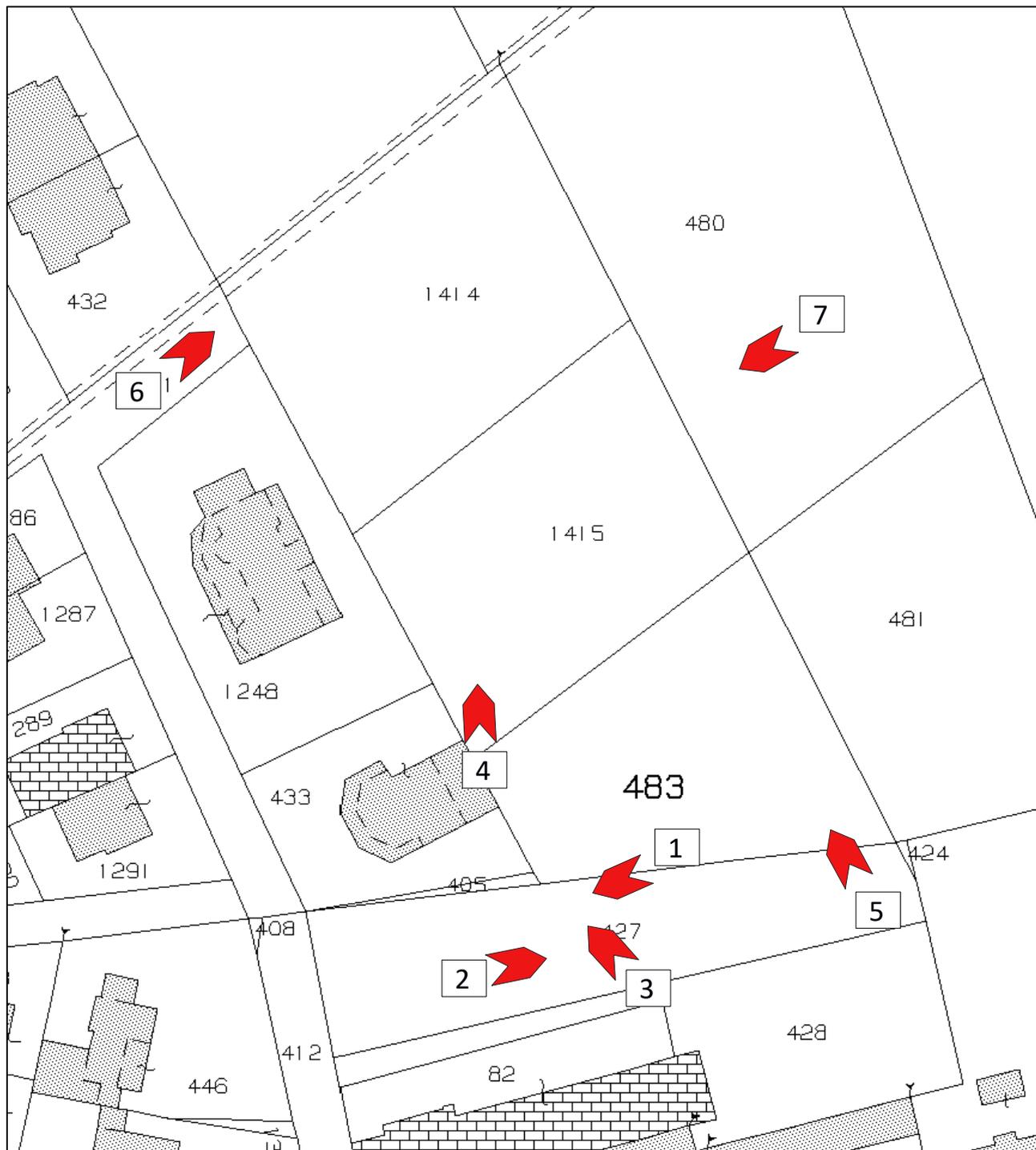


*Stralcio del P.R.G.C. Vigente  
con localizzazione di massima  
dell'intervento*

Zona 1/R6.3.1

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI



Zona 1/R6.3.1



*Foto 1 - Ingresso Sud da Via Cav. Rinaudo*



*Foto 2 – Area da adibire a parcheggi e strada*

Zona 1/R6.3.1



*Foto 3 – Il confine ovest del P.E.C*



*Foto 4 – L'Area (prospetto Ovest)*

Zona 1/R6.3.1



*Foto 5 – L'area (prospetto Sud)*



*Foto 6 – Ingresso Nord al P.E.C.*



Foto 7 – Foto aerea dell'area P.E.C.

### 3.3 PARAMETRI URBANISTICI

L'area risulta classificata in zona 1/R6.3.1 – area a prevalente destinazione residenziale – aree di nuovo impianto. Risulta altresì inserita in classe I sulla base delle indagini geologico-idrauliche effettuate, in sede di predisposizione dello strumento urbanistico comunale, secondo i criteri ed i parametri di cui alla Circolare Presidente Giunta Regionale 7/LAP le cui indicazioni/vincoli per gli interventi urbanistico-edilizio sono riportati all'art. 38 – Vincoli di carattere Geologico-Tecnico delle N.T.A. I parametri di cui alla tabella di zona per l'area 1/R6.3.1 sono i seguenti:

	<u>N.T.A.</u>	<u>P.E.C.</u>
<u>Superficie territoriale</u>	mq. 6.838,00	mq. 6.726,00
<u>Sedi strade e piazze</u>	mq. 2.499,00	mq. 2.183,00 (sup. reale)
<u>Spazi pubblici – park min da reperire sull'area</u>	mq. 238,00	mq. 544,00
<u>Superficie fondiaria complessiva</u>	mq. 4.101,00	mq. 3.999,00
<u>Volume in progetto</u>	mc. 4.089,00	mq. 4.035,60
<u>Cap. residenziale aggiuntiva</u>	nr.ab. 41,00	nr.ab. 41,00
<u>Cap. res. compl. teorica prev.</u>	nr.ab. 41,00	nr.ab. 41,00
<u>Densità Territoriale</u>	mc./mq. 0,60	mc./mq. 0,60
<u>Rapporto di copertura</u>	% 35	% 35
<u>Altezza massima</u>	m. 7,50	m. 7,50
<u>nr. piani</u>	nr. 2+1	nr. 2+1
<u>distanze</u>	art. 5	art. 5

### 3.4 CARATTERISTICHE DELL'AREA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è volto alla trasformazione di un'area attualmente coltivata a frutteti in un'area residenziale di nuovo impianto che costituirà un naturale ampliamento all'area residenziale contigua. A servizio dei nuovi lotti, verrà realizzata una nuova strada interna che costeggerà il perimetro dell'area a Sud, Est e Nord, creando così un anello che si ricollega a Via Cavallier Michele Rinaudo. La strada sarà a due sensi di marcia, con marciapiedi e parcheggi posti a bordo carreggiata. Saranno presenti parcheggi addizionali in un ampio spazio all'ingresso dell'area (lato sud), mentre le aree verranno saranno dislocate in modo uniforme nel sito, come meglio descritto nella relazione tecnica e rappresentato nella Tavola 7.

### 3.5 DIMENSIONAMENTO GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è caratterizzato dai dati urbanistici riportati nella tabella di zona allegata alle N.T.A. del P.R.G.C. dove vengono espressi gli indici precedentemente elencati al punto 1.3; pertanto, in base a quanto indicato nella tabella di piano ed in base a quanto previsto dell'Art. 5 punto 12 delle N.T.A., i vincoli di distanza da rispettare risultano i seguenti:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m. 5, riducibile previo assenso del proprietario confinante;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10; si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 nr. 1444;
- distanza dalla viabilità interna m.6,00;

Come si evince dalla figura n. 4 che segue le distanze di cui sopra sono pienamente rispettate.

### Verifica Superficie Copribile: Determinazione Superficie Copribile come da tabella di zona delle N.T.A. calcolato sulla superficie fondiaria

Rapporto di copertura:	35%
Superficie territoriale area in oggetto:	mq. 6.726,00
Superficie Fondiaria:	mq. 4.020,00
Superficie copribile realizzabile: (35%)	mq. 1.407,00
Lotto 1:	mq. 1.195 x 35% = 418,25
Lotto 2:	mq. 1.052 x 35% = 368,20
Lotto 3:	mq. 1.773 x 35% = 620,55

## Zona 1/R6.3.1



Figura n. 4 con individuazione delle distanze

### 3.6 Pianificazione sovracomunale

#### 3.6.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – PPR

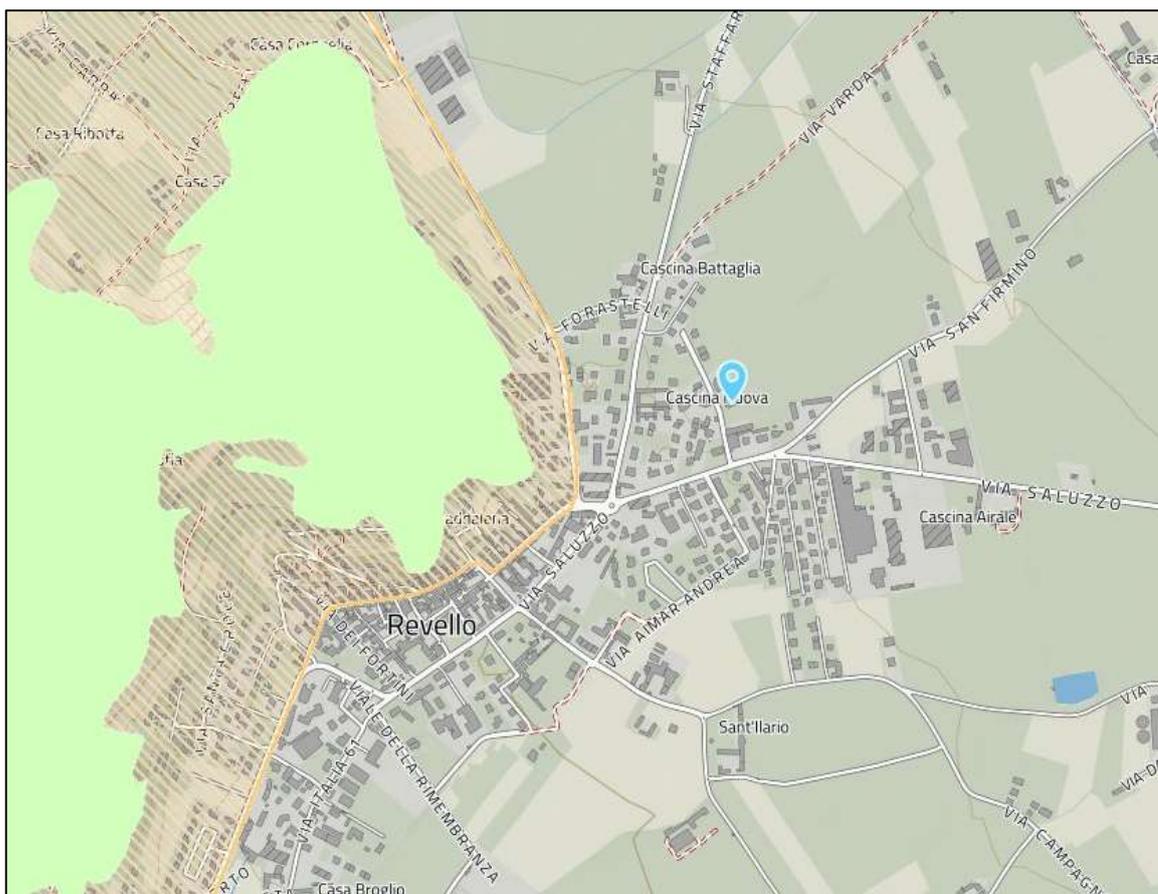
In questo paragrafo si analizzano le indicazioni del PPR riportate alla specifica area oggetto di intervento. Il PPR è stato approvato con il D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ed è entrato in vigore il giorno successivo; esso costituisce un prezioso “strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio”. La pianificazione e la progettazione urbanistica comunale, dunque, non devono solo verificare la rispondenza alle indicazioni del PRGC, ma rispettare ed essere coerenti anche con le norme del PPR.

La seguente analisi permette di osservare la congruità dell'intervento non solo in base al PRGC vigente, ma anche al PPR a cui gli stessi strumenti di pianificazione e progettazione urbanistica comunali devono adeguarsi. I principali obiettivi del PPR consistono infatti nel garantire lo sviluppo

## Zona 1/R6.3.1

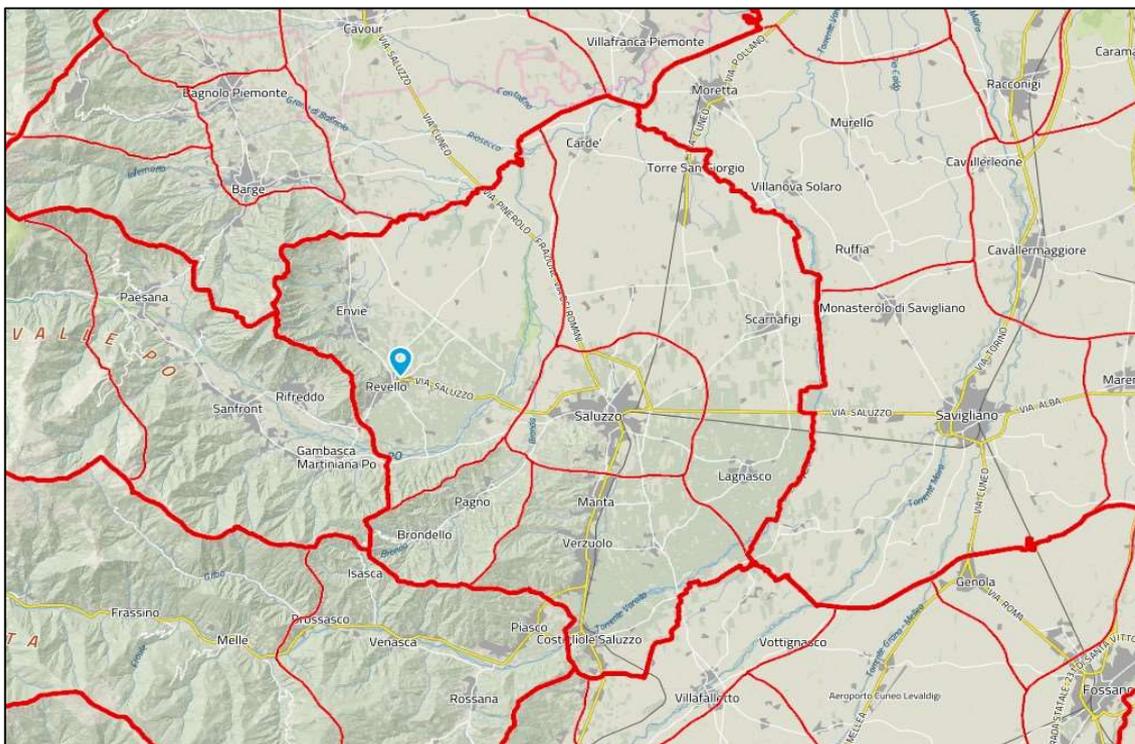
delle comunità e al tempo stesso di tutelare e valorizzare i principali ambiti di pregio del paesaggio piemontese, naturali e storico-culturali. Tali tematiche verranno ampiamente discusse nei punti successivi. Si osserva che l'area oggetto di intervento consiste in un ampio appezzamento di terreno ad uso agricolo privato, interamente coltivato a frutteto, privo di fabbricati e servito esclusivamente da bealere irrigue non consorziate. Questo appezzamento confina a nord e a est con altri terreni agricoli, mentre a ovest costeggia un'area residenziale di recente edificazione (inizio anni 2000), anch'essa precedentemente coltivata.

- 1) *Tavola 2: Beni paesaggistici (cuneense e monregalese)*: nell'area oggetto di intervento non si individuano beni paesaggistici/naturalistici di alcun tipo; non sono presenti immobili di alcun genere e/o aree di interesse pubblico, vincolate o tutelate per legge art 142 D.lgs n 42/2004. Si tratta infatti di un comune appezzamento agricolo pianeggiante, interamente coltivato a frutteto e servito da bealere private per l'irrigazione: è dunque possibile affermare l'assenza di vincoli in tal senso.



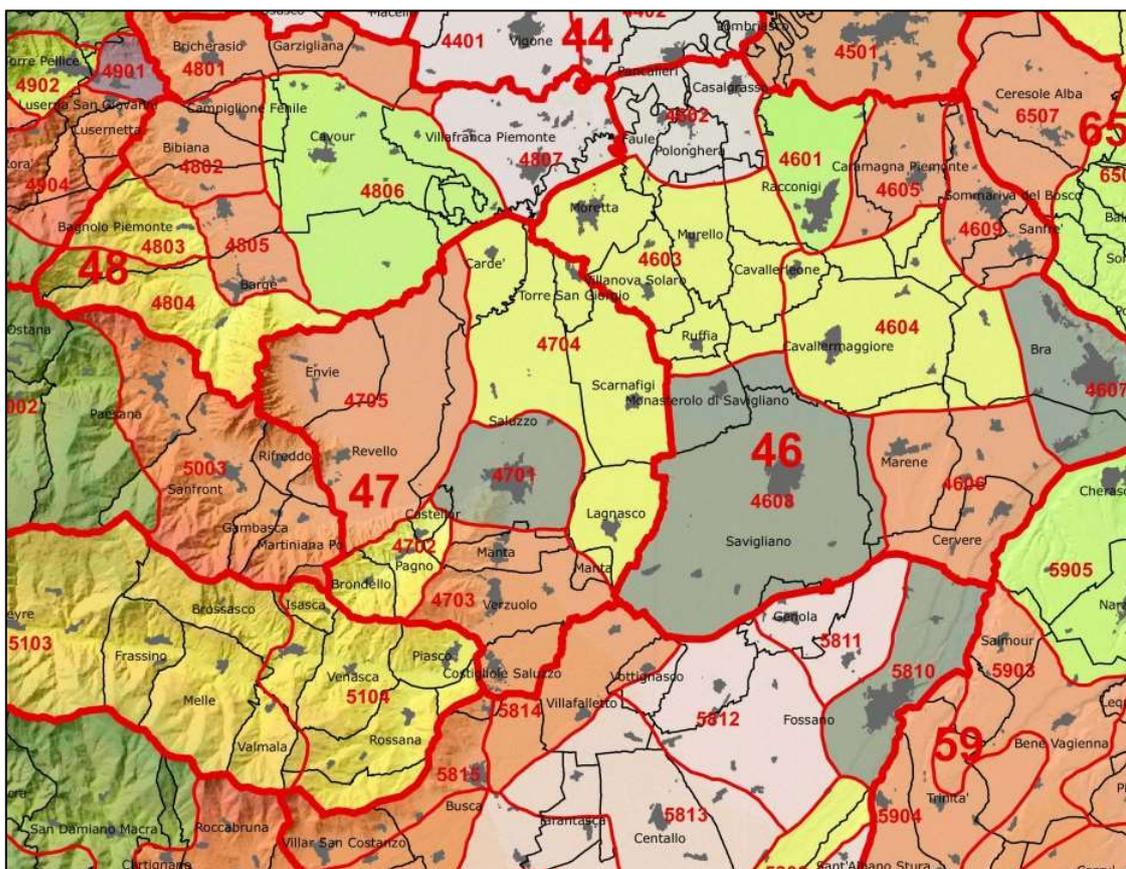
*Estratto Tavola 2: Beni paesaggistici (cuneense e monregalese)  
con indicazione posizionamento area di intervento*

- 2) *Tavola 3: Ambiti e unità di paesaggio*: come visibile dalla cartografia sottostante, il territorio del comune di Revello fa principalmente parte dell'ambito di paesaggio 47 denominato "Saluzzese", frazionato in cinque unità di paesaggio (art 11 NTA) che individuano il centro del comune di Saluzzo. L'unità di paesaggio relativa a Revello e in particolare all'area in oggetto è la 4705 denominata "Piana di Revello e Staffarda", appartenente alla tipologia normativa VII: "naturale / rurale o rurale a media rilevanza e integrità", caratterizzata dalla "compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o micro-urbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi". L'intervento edilizio risulta congruo a quanto previsto dalle NTA per le unità di paesaggio (coesione, identità e qualità): le nuove unità abitative si integreranno nel tessuto urbano adottando tipologie edilizie, materiali ed estetica tipici del contesto, rispondendo in maniera efficace e funzionale alla crescente domanda abitativa. La strada ad anello permetterà di garantire una facile connessione alla viabilità urbana preesistente. L'utilizzo di materiali di bioedilizia e sistemi ad alta efficienza garantiranno ridotti impatti ambientali / acustici relativi alle attività residenziali; la realizzazione di specifiche aree verdi e giardini con varietà di specie floreali e arboree autoctone valorizzeranno l'ecosistema locale rispetto alla coltivazione intensiva esistente.



*Estratto Tavola 3: Ambiti e unità di paesaggio  
con indicazione confini ambiti/unità di paesaggio e posizionamento area di intervento*

Zona 1/R6.3.1



*Estratto Tavola 3: Ambiti e unità di paesaggio  
con confini ambiti/unità di paesaggio e indicazione tipologie di paesaggio*

- 3) *Tavola P4-17: Componenti paesaggistiche saluzzese*: è opportuno ribadire che l'area oggetto di intervento consiste in un ampio appezzamento di terreno interamente coltivato a frutteto, situato nella parte pianeggiante del territorio comunale, distante sia da aree collinari che montuose adiacenti al Monte Bracco, sia da zone fluviali, lacustri o boschive. Il terreno in oggetto non è incluso in aree di interesse agronomico né geomorfologico/naturalistico di rilevanza visiva; pertanto, non sono ravvisabili componenti naturalistico-ambientali di rilievo che determinino specifici vincoli in tal senso. L'area in questione risulta anche essere totalmente priva di componenti storico-culturali di qualsiasi genere, in quanto si tratta di un comune terreno coltivato, quasi interamente occupato dal frutteto. Sono dunque assenti infrastrutture, impianti o sistemi/strutture di valenza culturale e storica che determinino vincoli volti alla preservazione della storia e della cultura del nostro territorio. Per quanto riguarda invece le componenti percettivo-identitarie, sono anche qui assenti elementi di qualsivoglia rilevanza paesaggistica o che contribuiscano al rafforzamento dell'identità visiva del territorio.

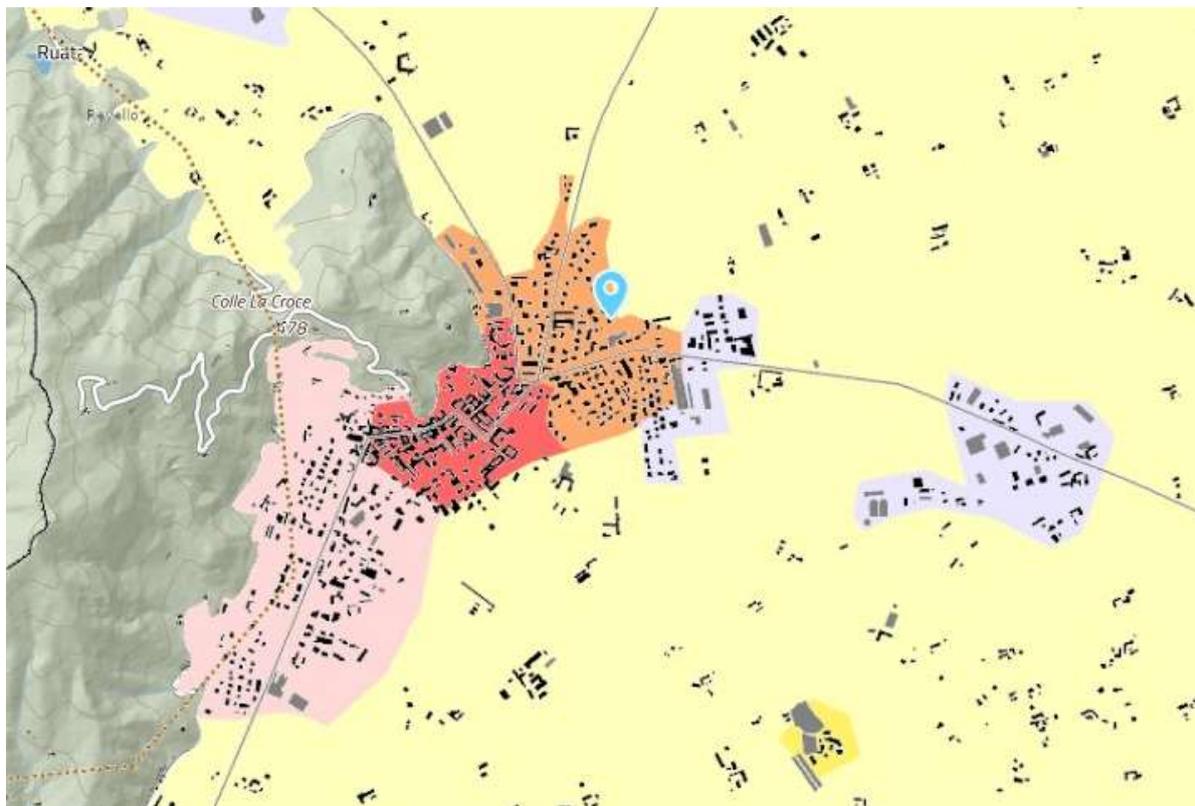


*Estratto Tavola P4-17: Componenti paesaggistiche saluzzese  
con indicazione posizionamento area di intervento*

In tal senso, la realizzazione di nuovi immobili residenziali nella consueta tipologia di villette bifamiliari/trifamiliari con estetica e materiali tradizionali, garantiranno una maggiore integrazione dell'area all'adiacente zona residenziale. L'intervento pertanto permetterà una maggiore caratterizzazione del paesaggio, la valorizzazione paesaggistica e architettonica dell'area e un innalzamento del potenziale ecologico-ambientale grazie all'inserimento di aree verdi con specie tradizionali autoctone.

Il traffico veicolare per l'accesso ai nuovi lotti sarà decisamente contenuto poiché la strada verrà utilizzata quasi esclusivamente dai residenti, non comportando altri collegamenti stradali con il tessuto stradale comunale. Il posizionamento dei lotti vicino al centro urbano, ai servizi cittadini e alle attività commerciali rivellesi e la facilità di raggiungimento degli stessi tramite percorsi pedonali esistenti, costituiranno un ulteriore importante deterrente al traffico veicolare dei nuovi residenti.

L'area si trova in zona definita come "tessuti urbani esterni ai centri" (morfologia insediativa m.i.3). Le precedenti considerazioni rispettano indirizzi e direttive previste per queste zone dall'articolo 35 delle NtA.



*Estratto Tavola P4-17: Componenti paesaggistiche saluzzese  
con indicazione posizionamento area di intervento e focus su tipologie di zone / morfologie insediate*

- 4) Tavola 5: Rete di connessione paesaggistica: come già verificato, l'area oggetto di intervento non fa parte di specifiche zone vincolate di preservazione e conservazione di habitat naturali o di siti con valenza storico-culturale. Tuttavia, ricade in aree di riqualificazione ambientale e più in particolare aree agricole in cui ricreare una connettività ecologica diffusa. L'intervento progettuale, grazie all'inserimento di spazi verdi con specie arboree/floreali tradizionali e autoctone (a sfavore di una coltura intensiva), unito all'utilizzo nelle unità abitative di sistemi ad alta efficienza e a basso impatto ambientale/acustico e al ridotto traffico veicolare, garantirà il rispetto e la valorizzazione dell'ecosistema esistente.
- 5) Tavola 6: Strategie e politiche per il paesaggio: l'area oggetto di intervento ricade nel macroambito "paesaggio della pianura del seminativo", per cui è prevista "l'articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari" (Tavola p3, articolo 10 NtA).

Zona 1/R6.3.1

L'intervento progettuale garantirà una valorizzazione architettonica e paesaggistica dell'area in oggetto utilizzando tipologie edilizie e materiali tradizionali e introducendo spazi verdi con varietà di essenze arboree e floreali autoctone.

### 3.6.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE – PTP

In questo paragrafo si analizzano le indicazioni del PTP rapportate alla specifica area oggetto di intervento.

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo". L'obiettivo strategico del Piano Territoriale è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese, attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell'ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca.

Salvo diversa disposizione specificatamente espressa dalle norme del presente P.T.P., anche i P.R.G. sono tenuti ad adeguarsi al Piano Territoriale Provinciale.

L'analisi delle tavole grafiche delle matrici ambientali ci permette di contestualizzare l'area oggetto di intervento.

Il terreno si trova in zona con capacità d'uso classe II, infatti è attualmente coltivata a frutteto.

Riguardo alla naturalità della vegetazione ivi presente, si può dire che il grado di artificializzazione è elevato, data la presenza di nord ed est di altri suoli arati e coltivati con coltivazioni intensive. L'introduzione di spazi verdi e giardini può dunque ripristinare una dimensione di maggiore naturalità alla vegetazione presente.

Non sono presenti elementi naturalistici (aree boschive e/o zone fluviali) oggetto di tutela; non si riscontrano elementi di criticità ambientale, ma solo caratteri di vulnerabilità del suolo in quanto la maggior parte del territorio comunale ricade in zona di ricarica delle falde acquifere, ragion per cui per preservare un corretto ciclo idrogeologico, l'intervento edilizio non prevederà scavi in profondità oltre il singolo piano interrato e gli scarichi provenienti dalle unità abitative e pertinenze, opportunamente allacciati alla rete fognaria, non costituiranno un fattore di rischio.

Zona 1/R6.3.1

Il P.T.P. suddivide il territorio provinciale in paesaggi insediativi di diversa tipologia. Il terreno oggetto di analisi rientra nella tipologia “ambienti insediativi urbani/rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo”, e viene descritto nel PRGC vigente come area destinata ad ospitare nuovi insediamenti residenziali. Risulta dunque opportuno attenersi alle linee guida delle NTA, in particolare a ciò che indicato nell’articolo 5.3 - Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile.

L’intervento risulta congruo alle linee guida indicate: il progetto risponde in maniera funzionale e contestualizzata alla crescente domanda abitativa, proponendo la costruzione di nuove unità immobiliari residenziali realizzate con tipologia edilizia e materiali tipici dell’architettura tradizionale, che si integreranno con l’identità architettonica e paesaggistica dell’adiacente area residenziale.

L’adiacenza alla zona residenziale e la creazione di una strada doppio senso ad anello permetteranno di integrare facilmente la nuova area ai servizi e alle infrastrutture comunali già presenti.

I nuovi edifici residenziali garantiranno un ridotto impatto ambientale, sfruttando materiali e tecnologie altamente efficienti utilizzando energie rinnovabili.

L’inserimento di spazi verdi e giardini con varietà di specie floreali ed arboree autoctone valorizzerà l’ecosistema esistente.

### 3.6 TIPOLOGIE EDILIZIE

#### **Descrizione Generale**

L’area verrà suddivisa in tre lotti e si prevede la realizzazione di fabbricati di tipologia edilizia bifamiliare, trifamiliare o plurifamiliare. Data la concessione di realizzare 2 piani abitabili + 1 accessorio, le tipologie presentate prendono in esame la possibilità di ricavare un piano interrato destinato ad autorimessa e cantina, che non emerga per un’altezza maggiore a 1,2 m della linea di spicco (secondo l’art.15 delle N.T.A.) e che risulti interrato su tutti i lati, lasciando fuori terra il solo accesso carraio. Non si preclude però la possibilità di ricavare un piano accessorio (vano tecnico sottotetto) nel caso in cui non si realizzi l’interrato. Le aree destinate a verde privato saranno sistemate a prato con essenze arboree autoctone e/o siepi basse, mentre quelle destinate ad eventuali rampe o aree di manovra saranno pavimentate con masselli autobloccanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo.

## Zona 1/R6.3.1

Per la realizzazione delle unità abitative sarà messo in primo piano il risparmio energetico ed il basso impatto ambientale prevedendo soluzioni per edifici autonomi dal punto di vista delle fonti rinnovabili.

La strada interna all'area sarà collegata all'area agricola limitrofa mediante una piccola scarpata naturale per mitigare il suo impatto sull'area circostante, ma al tempo stesso per permettere una facile prosecuzione della viabilità per le aree limitrofe in caso di futura espansione residenziale.

**Caratteristiche strutturali**

Nelle fasi progettuali ed esecutive si prediligeranno strutture e tipologie costruttive che garantiscano una buona integrazione con il paesaggio e l'architettura circostanti e al tempo stesso permettano di realizzare un nuovo complesso edilizio ad impatto zero.

Dunque, si cercherà di integrare tradizione e contestualità utilizzando tecniche tipiche, assieme a innovazione, sfruttando le possibilità offerte dalla bioedilizia, con strutture, solai e coperture in legno. Il manto di copertura sarà con colori simili ai fabbricati limitrofi.

**Componenti edilizie e costruttive**

Le murature perimetrali seguiranno le tipologie costruttive scelte senza andare a creare prospetti non idonei all'ambiente in cui l'area è inserita. Le stesse esternamente saranno rifinite con materiali tipici della zona. Le gronde e le lattonerie potranno essere in rame o in lamiera preverniciata. Le recinzioni e gli accessi carrai/pedonali avranno le stesse caratteristiche, forma e materiale per tutta la nuova area.

**Impianti**

Gli immobili saranno dotati di impianto elettrico del tipo civile, impianto termico ed idrosanitario tutti sottotraccia, eventuali automazioni quali cancello ad apertura automatica e sistema di irrigazione giardino e sistema di sicurezza antintrusione.

Per la realizzazione delle unità abitative sarà messo in primo piano il risparmio energetico prevedendo soluzioni per edifici autonomi dal punto di vista delle fonti rinnovabili, installando sulle coperture impianti fotovoltaici e solari, integrati nella copertura.

## **4. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE**

Nel presente paragrafo si andranno ad analizzare gli impatti sull'ambiente del P.E.C. in oggetto e gli interventi di mitigazione previsti.

Prendendo in esame i criteri previsti per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/06 (Allegato I) si analizza quanto segue:

### **4.1 IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE**

Considerando i fattori ambientali come Acqua, Aria, Suolo e Paesaggio si può giungere alle seguenti considerazioni:

- 1) **Acqua:** al momento all'interno del terreno interessato vi sono delle bealere irrigue non continuative, private e non consorziali, utilizzate quando necessario per l'irrigazione delle coltivazioni. Si prevede pertanto lo spostamento di tali bealere per garantire la corretta irrigazione dei terreni confinanti.

L'intervento edilizio ridurrà in minima misura il drenaggio naturale dell'area: si ricorda infatti che i nuovi fabbricati saranno circondati da ampie zone verdi destinate a giardino, in cui il suolo naturale verrà preservato così come le sue naturali capacità drenanti e di purificazione delle acque piovane; evitando così un possibile sovraccarico nella raccolta di acqua piovana da parte degli acquedotti comunali durante le precipitazioni atmosferiche.

Si ricorda inoltre che l'area di intervento è attigua a terreni agricoli che manterranno il drenaggio naturale, andando a mitigare la riduzione data dall'intervento edilizio dell'area adiacente.

Verranno inoltre prescritti sistemi di raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione dei nuovi spazi verdi, così da garantire sostenibilità e rispetto dell'ambiente anche nelle attività di giardinaggio e di cura del verde dei futuri residenti.

- 2) **Aria:** non essendo interessate dal presente SUE nuove attività produttive i fattori presi in esame sono l'inquinamento atmosferico per l'incremento del traffico veicolare nella zona, e le emissioni dei generatori di calore delle nuove abitazioni. Dato che la strada creata servirà solo le abitazioni e non sarà di transito continuativo si può affermare che il

## Zona 1/R6.3.1

traffico veicolare previsto non andrà sicuramente ad incidere sulla salubrità dell'aria. Per l'installazione poi dei generatori di calore nelle singole unità si rispetteranno i limiti previsti dalla legge di emissioni nell'aria e verranno presi tutti gli accorgimenti necessari (pannelli solari ed isolamento termico) per ridurre al minimo la potenza delle centrali termiche, prediligendo l'installazione di generatori ad emissione zero come pompe di calore, alimentate da energia elettrica rinnovabile;

- 3) **Suolo:** La morfologia del terreno verrà mantenuta pressoché tale senza evidenti riporti o scavi per ridurre al minimo i movimenti terra e mantenere un profilo del terreno omogeneo;
- 4) **Paesaggio:** L'area non risulta soggetta a vincoli paesaggistici. Si adotteranno comunque, come già detto, soluzioni tipologiche nelle costruzioni che si mitighino al meglio con l'ambiente circostante e le abitazioni già esistenti.

#### 4.2 IMPATTI GENERATI DAL NUOVO INSEDIAMENTO

Prendendo in esame gli effetti del nuovo insediamento sulle aree circostanti, si possono esaminare fattori come Rumore, Rifiuti, Energia, Traffico, Salute:

- 1) **Rumore:** La destinazione prevista per i fabbricati in progetto non genererà un aumento di rumore percettibile nella zona;
- 2) **Rifiuti:** Data la vicinanza ad un nucleo abitativo già consolidato, non ci saranno impatti negativi sulla raccolta di rifiuti, in quanto il nuovo anello viario sarà di facile passaggio e accesso;
- 3) **Energia:** L'illuminazione pubblica sarà dotata di tecnologia LED e allacciata alla linea elettrica presente. Gli edifici previsti saranno realizzati, come già detto, con particolare riguardo alle fonti rinnovabili per un basso impatto ambientale;

- 4) **Traffico:** La nuova strada avrà accesso e uscita e formerà un anello con Via Cavallier Rinaudo, con doppio senso di marcia per permettere un corretto smaltimento del traffico anche nelle ore di punta.
- 5) **Salute:** La lontananza dalle zone industrializzate, dalla viabilità principale e la presenza di una varietà di flora nelle immediate vicinanze del sito garantiscono un'ottimale salubrità dell'aria.

#### 4.3 DURATA, ENTITA' E REVERSIBILITA' DEGLI IMPATTI TEMPORANEI

Esaminando gli impatti che potranno emergere durante la fase di realizzazione del complesso si possono fare le seguenti affermazioni:

- Il rumore generato dalle lavorazioni per la costruzione del complesso sarà temporaneo, si adotteranno le misure necessarie a recare il minor disturbo alle abitazioni esistenti e sarà comunque percepito da un limitato numero di abitazioni vicine.
- I rifiuti prodotti verranno trattati secondo le normative di settore e comunque monitorati lungo tutto il periodo delle lavorazioni, cercando di utilizzare materiali con bassa impronta carbone.
- Gli impatti temporanei sulla qualità dell'aria e sul paesaggio dovuti ai cantieri cesseranno al terminare delle lavorazioni e non comporteranno conseguenze permanenti all'area.

Si precisa che lo sviluppo dell'area avverrà in fasi, partendo dall'urbanizzazione primaria (strada e servizi) e successivamente si costruirà sui lotti, con tempistiche diverse, riducendo l'effetto sull'area circostante.

4.4 CONCLUSIONI

Si può dunque affermare che:

- La riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo sarà contenuta adottando pavimentazioni drenanti e ampie aree verdi;
- Le acque superficiali non verranno rilasciate in forma inquinata nei corpi idrici che costituiscono la rete irrigua del tessuto agricolo esistente, grazie all'adozione di sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, come riportato in Tav. 8 – Planimetria allacciamenti ai servizi vari;
- Le aree verdi private, saranno munite di opportuni sistemi di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione, riducendo efficacemente il possibile consumo di acqua dalla rete comunale.
- Le acque reflue saranno immesse nella rete fognaria comunale, e pertanto non saranno necessari sistemi di depurazione localizzati, come riportato in Tav. 8 – Planimetria allacciamenti ai servizi vari.

In conclusione, si può affermare che il PEC in oggetto non comporterà effetti negativi all'ambiente circostante ma si andrà ad inserire perfettamente all'interno del contesto in cui è stato previsto, e pertanto non sarà da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. 152/2006.

Revello lì 23/07/2025

I TECNICI

Arch. Mauro Giuseppe FLESIA .....

Geom. Mario PEROTTI .....