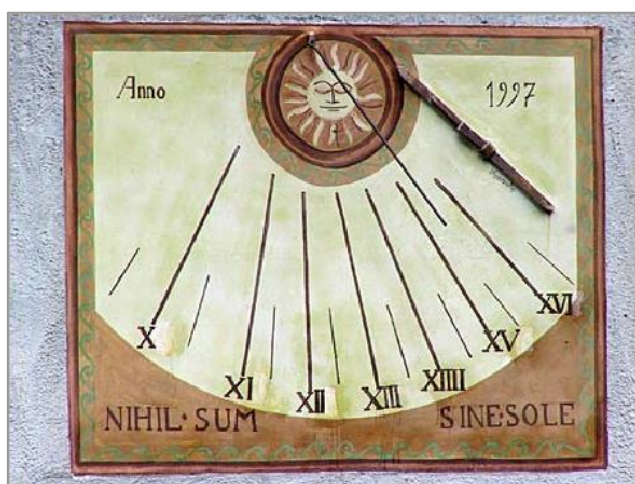


REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELLA BASSA VALLE SUSA E VAL CENISCHIA

# COMUNE DI VAIE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE PARZIALE

ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77

RIELABORAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE -  
D.G.R. n. 24-7214 del 10 marzo 2014  
ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' DELLA ZONIZZAZIONE

## PROCEDURA DI ASSOGGETTIBILITA' A VAS RELAZIONE

DATA DI ADOZIONE

VISTO IL SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

AGGIORNAMENTO

LA PROGETTISTA  
arch. ALESSANDRA BREZZO

IL GEOLOGO  
dott. DARIO FONTAN

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
geom. FRANCESCO PANSA

studio in Susa - via Montello n° 59 - tel. 0122/622534

SEA consulting srl, via Cernaia 27 - Torino

responsabile servizio tecnico

## **PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

ai sensi dell'art. 12 d.lgs. 152/2006 e s.m.i.

### **VARIANTE PARZIALE AL PRGC VIGENTE**

ai sensi dell'art. 17, comma 5 della legge regionale 56/1977

RIELABORAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE –  
D.G.R. n. 24-7214 del 10 marzo 2014 E ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' DELLA  
ZONIZZAZIONE

### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

L'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica è frutto di una puntuale verifica per la quale si seguono le indicazioni dettate dall'art. 12 del d.lgs. 152/2006, così modificato dall'art. 2, comma 10, d.lgs. n. 128 del 2010, che si riporta qui di seguito.

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.
2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla

valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente. (comma così sostituito dall'art. 15, comma 1, legge n. 116 del 2014)

6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

## **CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE IN OGGETTO**

La Variante Generale Piano Regolatore attualmente vigente è stata approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 24-7214 del 10.03.2014 pubblicata sul BUR n.° 12 del 20.03.2014.

Contestualmente, poiché costituisce parte integrante della documentazione di piano, si approvano gli esiti del procedimento di VAS, così come recita l'art. 1 della citata DGR:

*“Di approvare, ai sensi del D.Lgs. n. 152 in data 3.4.2006 e s.m.i. ed in qualità di Autorità competente per la V.A.S., sulla base delle disposizioni stabilite con D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008, in relazione alla compatibilità ambientale, gli esiti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, costituiti dall'allegato documento “B” relativo al Parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. in data 16.5.2011, unito alla Determina Dirigenziale – Codice DB0805 – n. 332 in data 18.5.2011, dall'allegato documento “C” relativo al fascicolo “Programma di Monitoraggio” adottato con deliberazione consiliare n 32 in data 30.10.2012 e dall'allegato documento “D” relativo alla Dichiarazione di Sintesi in data 27.2.2014, parti integranti del presente provvedimento, subordinatamente all'introduzione “ex officio”, negli elaborati della Variante Generale al vigente P.R.G.C. del Comune di Vaie, delle modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento “A” in data 28.01.2014. “*

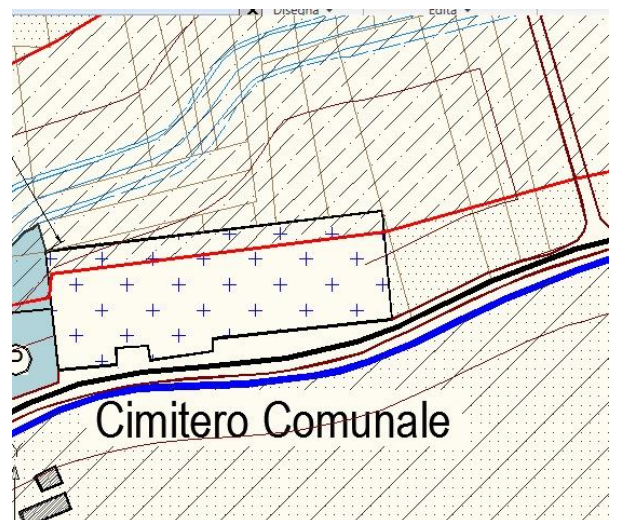
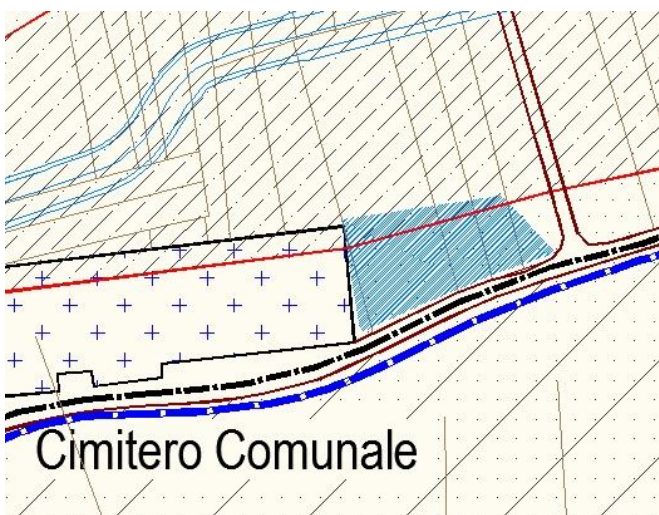
La presente Variante parziale al PRGC non apporta modifiche significative all'impostazione generale del piano, né sotto l'aspetto strettamente urbanistico e normativo, né sotto quello dell'impatto ambientale paesaggistico, e accoglie le osservazioni apportate al piano dalla regione Piemonte in fase di approvazione definitiva.

In sintesi, l'elaborazione della variante è dettata sostanzialmente dall'esigenza di modificare alcune destinazioni urbanistiche di irrilevante entità, in termini di superficie, al fine di attribuire ad ognuna la giusta valenza, in rapporto all'evoluzione delle esigenze, non solo abitative, avutasi nel corso dell'iter di approvazione dello strumento in vigore.

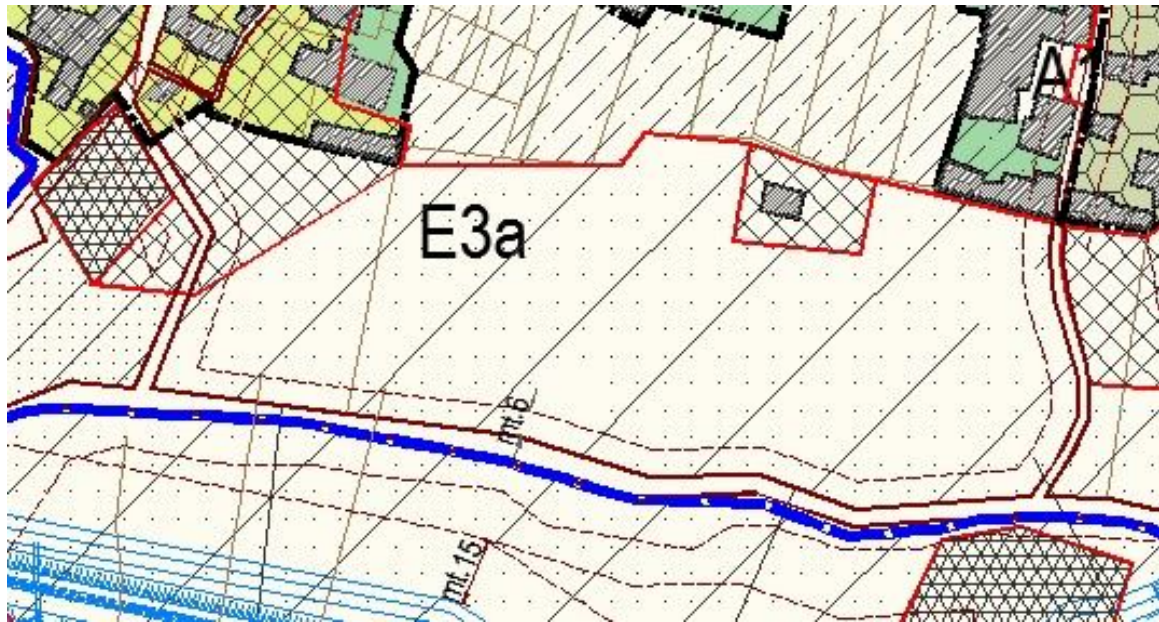
## SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE

Qui di seguito si elencano le modifiche apportate, raggruppandole in due fondamentali categorie: la correzione di indicazioni cartografiche e normative consistente nell'adeguamento a prescrizioni di altri enti, nella fattispecie la Regione Piemonte mediante le dovute osservazioni, o operati dall'amministrazione stessa, come quello relativo ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio, ai sensi della D.C.R. del 20.11.2012 n. 191-43016 e per altre situazioni subentrate successivamente all'approvazione del progetto definitivo, e la modifica della zonizzazione di alcune aree che fa seguito alla verifica della possibilità di sviluppo delle stesse, per lo più vista con segno negativo.

- Adeguamento delle fasce di rispetto stradali relative alla viabilità interna alla perimetrazione del centro abitato, per la qualcosa risultano uniformate le fasce delle strade urbane (mt. 6) sia che prospettino aree agricole sia che si tratti di aree urbanizzate, mentre al di fuori di tale perimetrazione la distanza è ovunque pari a mt. 20, ad eccezione delle fasce relative alla strada statale, alla ferrovia e ai canali, rispettivamente pari a mt. 40, 30 e 15, e alla linea LTF, pari a mt. 60 (tav. 4bis)
- Inserimento in cartografia di alcuni edifici non rilevati precedentemente.
- Eliminazione dell'indicazione dell'area di cantiere relativa alle opere di messa in sicurezza idrica a sud del capoluogo, in quanto di natura temporanea.



- Identificazione di due nuovi parcheggi pubblici a sud del capoluogo (445 e 50 mq.)



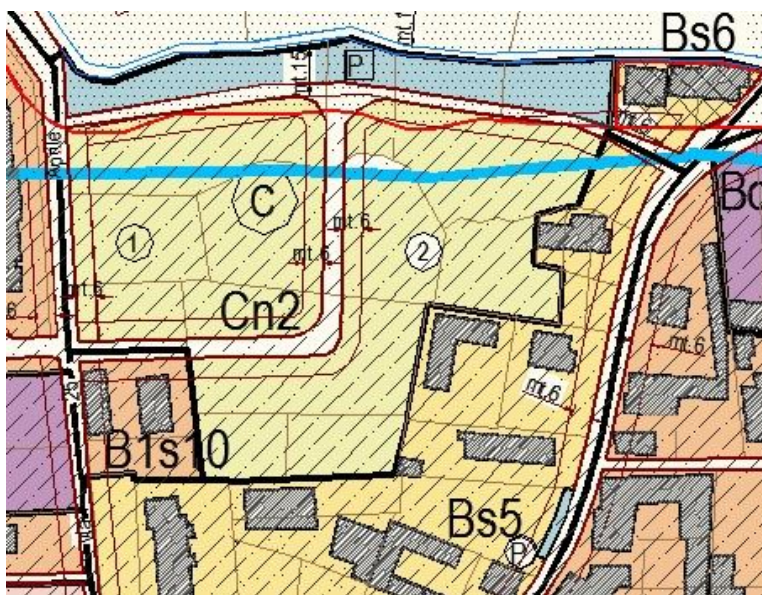
Zona nel PRGC vigente



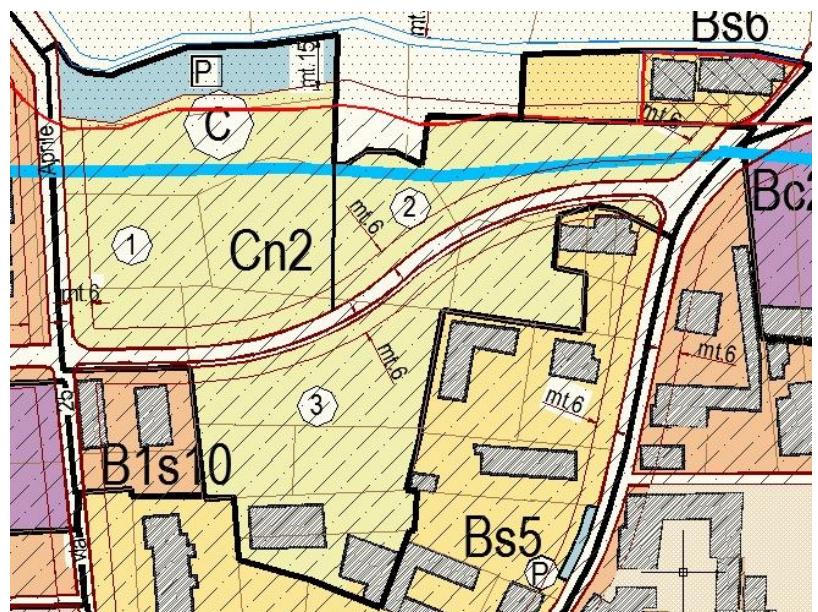
Zona nella variante Parziale

- Modifica della perimetrazione della zona di nuovo impianto Cn2 comportante la riduzione complessiva della superficie da mq. 16.447 a 14.839 (1.608 mq.): a sud del canale Cantarana sono stati scorporati alcuni lotti insistenti sulla fascia di rispetto del canale e destinati a parcheggio pubblico, per accorparli in parte nella zona saturata Bs6 ed in parte declassarli a destinazione agricola; contestualmente, nella parte meridionale della stessa zona, sono stati trasferiti alcuni lotti dalla zona saturata di vecchia formazione Bs5 alla Cn2

poiché vi si trova un insieme di attività legate all'allevamento del bestiame (stalla e concimaia) che, nelle intenzioni espresse dall'Amministrazione riguardo a tutto il territorio comunale, non devono più trovare posto all'interno del centro abitato ma essere delocalizzate nelle aree esterne ad esso; per favorire l'attuazione del piano esecutivo, previsto per questa zona, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si è suddivisa l'area in tre comparti, anziché due, in cui gli interventi edilizi possano essere realizzati in modo progressivo; in ultimo, è stata modificata la viabilità interna per una maggiore fluidità e una più corretta suddivisione dei comparti.



Zona Cn2 nel  
PRGC vigente



Zona Cn2 nella  
Variante parziale

- Identificazione della nuova zona saturata di recente formazione B1s8 all'interno dell'area agricola E2 compresa tra la ferrovia e la statale 25 in corrispondenza del confine con il comune di S. Antonino. Questi lotti sono già fortemente compromessi dal punto di vista edificatorio a destinazione residenziale e quindi impropria, oltre alla vincolante presenza delle fasce di rispetto che inibiscono qualsiasi possibilità di sviluppo soprattutto agricolo. Tale connotazione è in naturale continuità con la destinazione della contigua area nel territorio di S. Antonino.

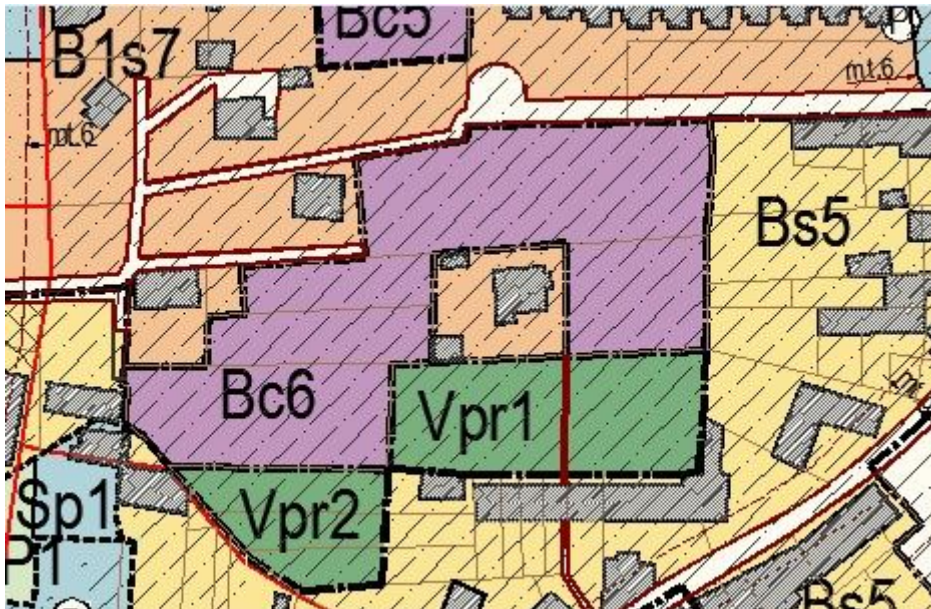


La zona nel Prgc vigente

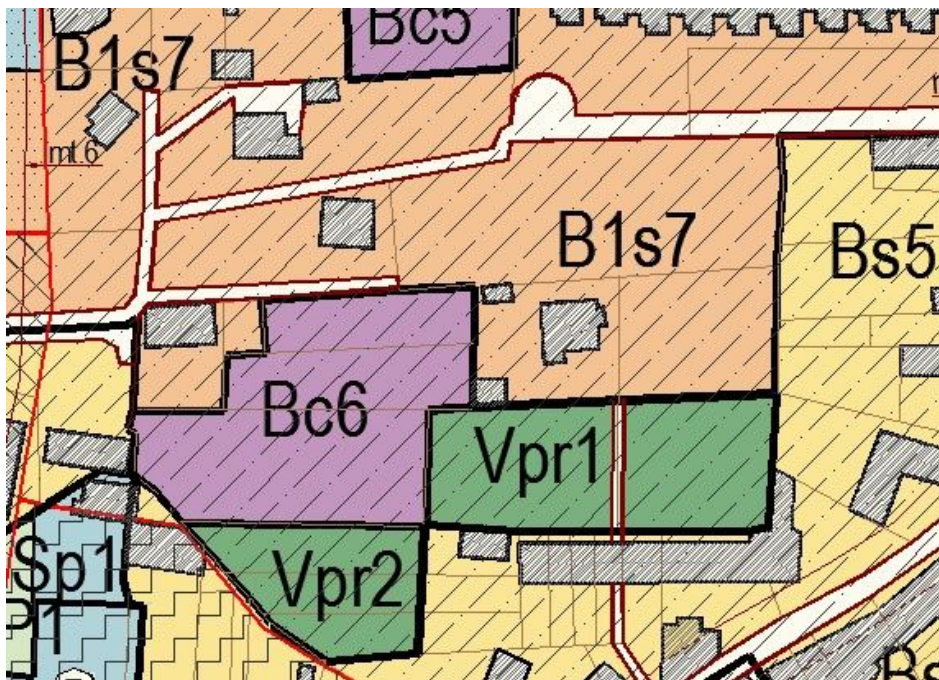


La nuova zona B1s8 nella variante parziale

- Riduzione di superficie della zona di completamento Bc6 a vantaggio della zona saturata di recente formazione B1s7, a seguito di una valutazione di opportunità e richiesta dei privati.



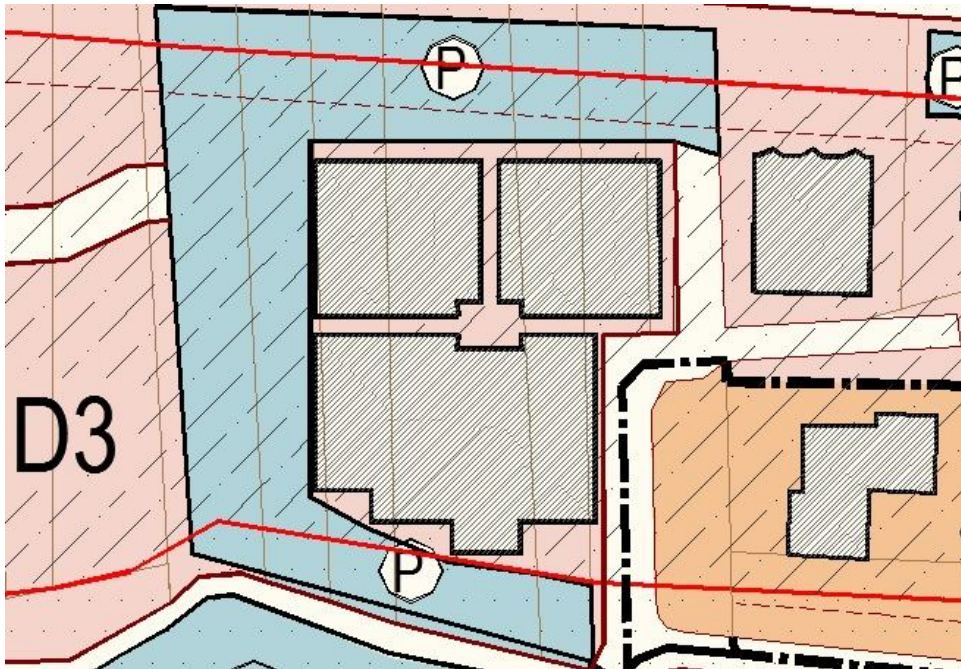
La zona Bc6 nel PRGC



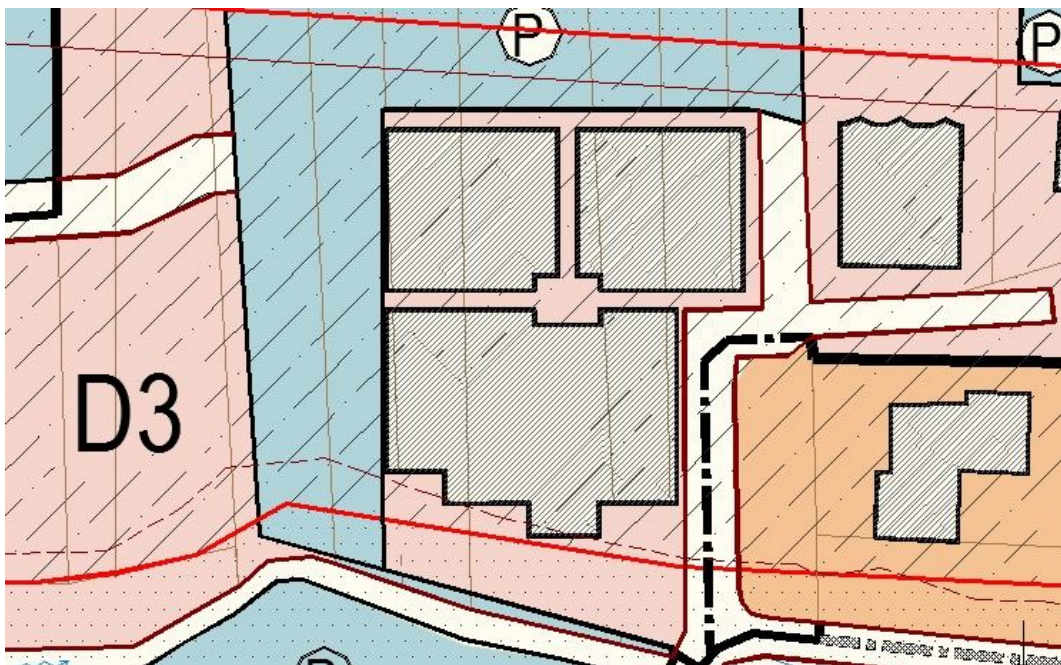
La zona Bc6 nella Variante parziale

- Modifica della zona D3 per quanto riguarda l'area a sud del centro commerciale che, da parcheggio, diventa area di carico-scarico a servizio

della struttura, per rispondere meglio alle esigenze organizzative della struttura esistente.

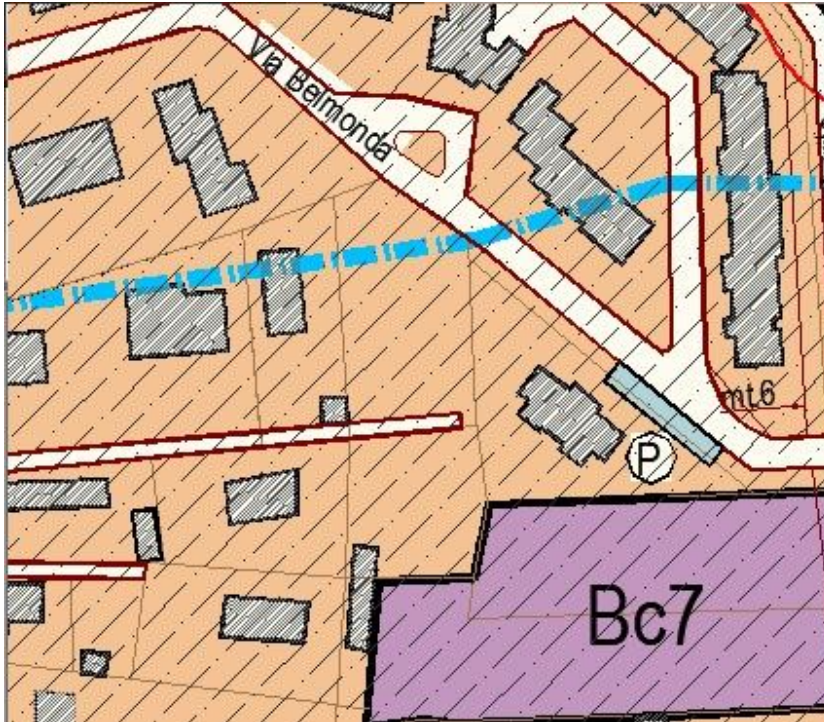


Zona D3 nel PRGC



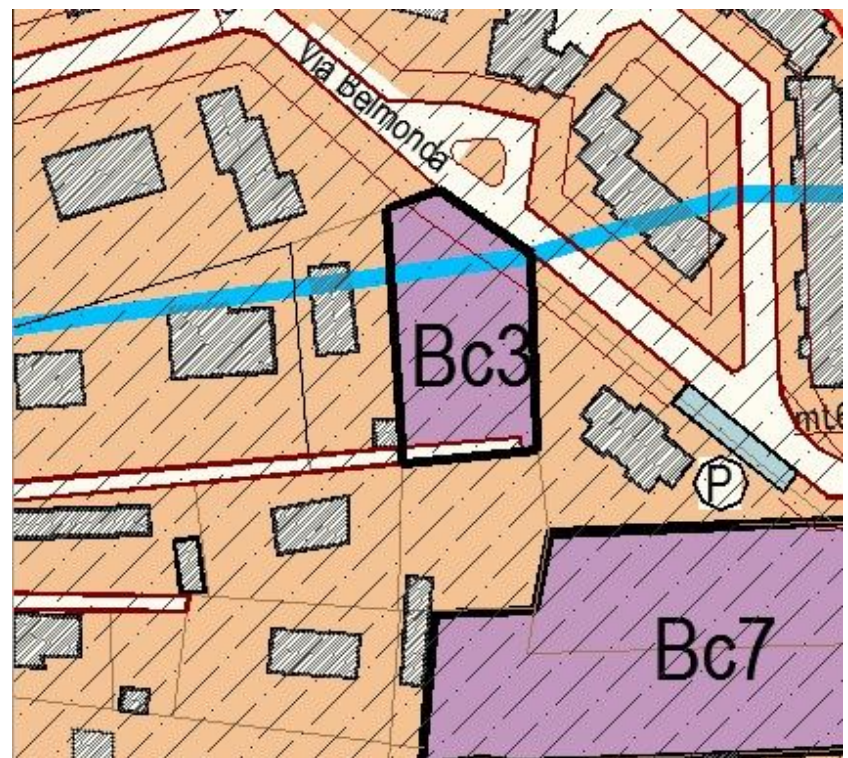
Zona D3 nella Variante parziale

- Identificazione di una microzona di completamento, denominata Bc3, nel cuore della zona saturata B1s7, in quanto si tratta di un lotto su cui era presente un progetto poi non realizzato.



La zona nel Prgc vigente

La nuova zona Bc3 nella Variante Parziale



- E' stata inoltre apportata una serie di modifiche al testo normativo con lo scopo di uniformare maggiormente le indicazioni relative a zone diverse ma con caratteristiche simili, di rivedere alcuni parametri dimensionali, di introdurre alcuni vincoli e di attenuarne altri. Tutte queste modifiche sono evidenziate nel testo delle Norme Tecniche **con la colorazione blu**. Nello stesso testo, sono altresì evidenziate, **con la colorazione rossa**, le variazioni dovute all'adeguamento a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte – DGR n° 24-7214 del 10.03.2014 intervenute contestualmente all'approvazione del piano. Riguardano in estrema sintesi: recinzioni e marciapiedi, distanze dai confini nelle zone sature, vincoli nell'edificazione di stalle nelle zone E, riduzione dell'altezza massima realizzabile nelle zone D2, D5 e D6 da 11 a 10 mt. e a 8 mt. per i nuovi fabbricati agricoli nella E1, possibilità di nuova edificazione a destinazione agricola nella E2 in classe IIb, e, nelle zone classificate IIc addossate al centro storico, la possibilità di costruire bassi fabbricati pertinenziali ad aree residenziali contigue, maggiori possibilità di recupero dell'esistente nella zona Ea classe IIIb.

## **IMPATTO AMBIENTALE-PAESAGGISTICO DEGLI INTERVENTI DI MODIFICA APPORTATI DALLA VARIANTE PARZIALE**

Contenuti della variante alla luce delle componenti ambientali

- ARIA – Le attività industriali del territorio non si caratterizzano per un particolare impatto negativo sulla qualità dell'aria, e la variante in oggetto non modifica in alcun modo le previsioni del piano per queste aree. Inoltre, si prevede lo spostamento dal centro abitato di tutte le attività legate all'allevamento ancora presenti in prossimità del nucleo urbano, verso zone più periferiche a destinazione prettamente agricola. Questo comporta un miglioramento della qualità dell'aria nelle zone residenziali
- ACQUA – La variante prende atto dell'esecuzione di alcune opere che erano previste nel piano in vigore; tra queste ci sono tutte quelle relative alla messa in sicurezza del centro abitato nei confronti dei canali. Il progetto consiste nella realizzazione di un canale di gronda che raccoglie le acque di questi rii e le convoglia nel Cantarana, al confine con il territorio di Chiusa San Michele (insieme a quelle del rio Combalassa), evitando l'abitato di Vaie. Sul tratto conclusivo è prevista, e in parte già realizzata, una vasca di raccolta e di

laminazione delle acque convogliate nel canale di gronda e di quelle del rio Combalassa, ed un canale scolmatore sul Cantarana che indirizzi parte della portata direttamente in Dora. Per ridurre, inoltre, il rischio di colate detritiche torrentizie e di caduta massi, si è resa necessaria la realizzazione di un vallo e di un rilevato paramassi in posizione antistante al concentrico e al canale di gronda, opere già realizzate. Nella zona di nuova espansione Cn2, l'area lungo il canale Cantarana che insiste sulla fascia di rispetto del canale stesso, una consistente parte è ora esclusa dalla zonizzazione e dunque tornata a destinazione agricola o saturo, mentre era precedentemente destinata a parcheggio a servizio del PEC.

Sul fronte della gestione dell'acqua ad uso privato, non si registrano nella variante modifiche ma si conferma la dotazione di serbatoi di raccolta dell'acqua piovana nelle nuove costruzioni. Sono state inoltre corrette le posizioni in cartografia delle prese dell'acquedotto, nella parte montana del territorio.

- SUOLO – La variante in oggetto non solo non prevede un aumento nell'utilizzazione del suolo ma, al contrario la riduce e insiste sul recupero del patrimonio esistente e lo sfruttamento delle aree già compromesse da insediamenti, mantenendo l'obbligatorietà di salvaguardare un' adeguata superficie permeabile all'acqua nelle situazioni di nuovo insediamento nelle varie zone del territorio comunale. Alcune zone di completamento nel piano vigente, sono state considerate sature, riducendo ulteriormente l' uso del suolo.
- VIABILITA' – Nel piano vigente è presente la previsione della realizzazione del cavalcavia ferroviario che collega il territorio a sud del capoluogo con la zona vicina alla Dora Riparia e della rotonda che mette in comunicazione quest'ultimo, la statale 15 e la via Martiri della Libertà, principali arterie di penetrazione nell'abitato di Vaie. Allo stato attuale tali opere sono state realizzate. E' stata anche modificata la viabilità interna alla zona di nuova espansione Cn2, resa più fluida e lontana dal corso del canale.
- Si perseguono gli stessi obiettivi e le medesime azioni previsti nella strategia del piano vigente ( cfr. il Rapporto Ambientale allegato alla variante generale in vigore) , e nella fattispecie:
  - a) risparmio nell'uso del suolo da realizzare mettendo in atto una pianificazione che valorizzi ai fini edificatori le aree limitrofe e già collegate all'agglomerato

esistente, limitare le nuove edificazioni in area agricola ai soli titolari di attività nel settore, perseguendo unitarietà e coerenza d'intervento; incentivare l'utilizzo della normativa che agevola il recupero ai fini abitativi dei fabbricati esistenti; risparmio energetico da realizzare mediante la promozione degli interventi sull'esistente prescrivendo l'utilizzo di regole generali, principi e criteri di sostenibilità ambientale, con particolare attenzione alle tematiche del contenimento dei consumi energetici, all'uso di energie alternative, all'uso di materiali e tecniche eco-compatibili, al corretto uso delle risorse naturali ; riduzione degli impatti dovuti alla viabilità mediante la dotazione di parcheggi nelle zone periferiche del centro ( si ricorda che a Vaie non è possibile realizzare autorimesse interrato a causa di problemi idrogeologici); tutela della zona di versante mediante il mantenimento e lo sviluppo della ricchezza boschiva, promuovendo la ristrutturazione coerente dei fabbricati, realizzando la manutenzione della viabilità di accesso esistente; tutela della zona di pianura con il mantenimento della sua naturalità anche tenendo conto della rete ecologica che vi si colloca;

- b) non sono previsti interventi dipendenti dalla variante o da essa controllabili per i quali sia messa in discussione la "resilienza "delle risorse naturali cioè la loro capacità di autoripararsi in un anno dopo uno stress subito;
- c) non sono presenti sul territorio aziende produttive potenzialmente pericolose per la salute della popolazione o dell'ambiente, tuttavia è necessario monitorare le attività svolte e le loro interferenze con le acque superficiali e sotterranee, oltre che lo smaltimento dei rifiuti da esse prodotti e il percorso da questi effettuato dopo la produzione; i nuovi insediamenti previsti saranno dotati di tutte le urbanizzazioni primarie poiché regolati da SUE; la raccolta rifiuti è del tipo differenziato giunto ad oggi al 68,13%, percentuale molto cresciuta negli ultimi anni e si intende mettere in atto azioni per perseguire obiettivi sempre maggiori;
- d) Il comune di Vaie ricade nel comprensorio alpino CA TO3 che raggruppa il territorio della Bassa Valle di Susa, all'interno del Comprensorio Valli Susa, Cenischia, Sangone, che regola per il suo territorio, la superficie venabile pari a 44.067 ha e limita il numero di cacciatori ammissibili ( 890) e di cacciatori foranei ammissibili (45). La presente variante non incide sulle zone montane ma mette in atto, in pianura, un disegno sostenibile di sviluppo che tiene conto dei passaggi ecologici e dei livelli di permeabilità nell'ottica della

conservazione della biodiversità, riducendo il più possibile la frammentarietà del territorio;

- e) il territorio di Vaie ha uno dei suoi punti di forza nelle risorse idriche che si intendono tutelare con i mezzi che la politica territoriale può mettere in atto, quali principalmente l'applicazione di vincoli di inedificabilità nelle aree limitrofe alle sorgenti di captazione, ai canali artificiali, ai rii che discendono la versante e alla Dora; secondariamente l'amministrazione è impegnata da qualche anno nel tentativo di far insediare nuovamente sul territorio l'attività di imbottigliamento acque di due sorgenti, esempio di attività produttiva che sfrutta in modo sostenibile le risorse naturali rinnovabili di qualità per produrre occupazione. Lo smaltimento dei reflui viene effettuato in modo capillare mediante la rete fognaria estesa alla quasi totalità del territorio e collegata al collettore di valle che la finalizza al depuratore di Rosta;
- f) i nuovi insediamenti previsti saranno analogamente collegati, pena il rilascio del certificato di agibilità;
- g) tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione per gli edifici che presentano le caratteristiche tipiche delle aree agricole; indirizzare ed incentivare i cittadini e gli operatori del settore edile verso un corretto recupero del patrimonio esistente e di uso del suolo in coerenza con i valori dei luoghi; incentivare il recupero degli edifici abbandonati all'attività agricola e/o in condizioni di degrado anche alla luce della nuova Legge Regionale n. 9/03, e al recupero dei sottotetti ai sensi della L.R.n. 21/98, e limitare conseguentemente la nuova edificazione in aree vergini, in continuità con il piano vigente; valorizzare i vecchi tracciati viari con il recupero della vecchia toponomastica, il percorso Archeologico Didattico con annesso Museo Laboratorio, i sentieri panoramici in quota; salvaguardare i caratteri tipologici degli edifici e degli ambienti costruiti e naturali che presentano unicità e promuovere tradizioni e produzioni tipiche locali che costituiscano un richiamo per il turismo anche non stanziale (es: canestrello di Vaie);
- h) la variante conferma la viabilità di penetrazione nell'abitato che permette il corretto uso dei suoli dei lotti più interni migliorandone l'accesso, inoltre indica il prolungamento della via Martiri della Libertà con la nuova via Dora Riparia oltre la ferrovia e la statale mediante un sovrappasso che si collega con la via Sauzi e la nuova via dei Verneti che rende meglio raggiungibile la zona a nord collegando le parti di territorio a est e a ovest oltre la ferrovia; in

questo ultimo caso sarà necessario creare delle quinte naturali e dei passaggi per gli animali per mitigare l'impatto e salvaguardare la permeabilità di quella porzione di territorio.

- i) gli insediamenti di tipo produttivo e commerciale sono localizzati nelle aree a nord del centro abitato e nelle immediate vicinanze della statale, per ragioni di funzionalità delle stesse ma anche per allontanare questi siti dalle zone più densamente popolate, così come si incentivano le riconversioni di strutture produttive che nel tempo sono state inglobate dallo sviluppo urbano di questi ultimi anni.
- j) Il piano può essere lo spunto per una nuova informazione sulle tematiche del risparmio energetico, sul corretto uso delle risorse idriche, e su altre tematiche di tipo ambientale mediante la pubblicizzazione delle normative in materia e dei risultati attesi dalla loro applicazione, delle nuove tecnologie applicate alla sostenibilità che ogni singolo cittadino può applicare
- k) la promozione della partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile che, oltre ad essere chiaramente interconnesso con gli interventi che si svilupperanno sul territorio, si concretizza nella digitalizzazione del PRGC come elemento chiave per la consultazione dello stesso in rete. Le azioni intraprese dalla Variante appena elencate non sono in contrasto con i dieci criteri di sostenibilità espressi dall'Unione Europea che possono dunque considerarsi inseriti negli obiettivi di piano.

## **CONCLUSIONI**

Dal confronto dei contenuti della variante parziale con quelli del piano vigente e del Rapporto Ambientale elaborato per quest'ultimo, emerge la persistenza nell'applicazione dei principi di carattere paesaggistico ambientale. Le direttive dettate dalla normativa sovra-comunale sono soddisfatte perché le modifiche della presente variante non incidono sulle componenti ambientali se non per ridurre ulteriormente l'impatto degli interventi sulle stesse in termini di rispetto delle reti ecologiche, di riduzione nell'uso del suolo, di salvaguardia degli elementi del paesaggio, della qualità dell'edificato e delle infrastrutture.

Il tecnico