

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Biella



Comune di Biella

**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI:**

VARIANTE n.1/2016 AL P.R.G.C.

AI SENSI DELL'ART. 16 BIS DELLA L.R.56/77

**Area denominata “ex Macello comunale” in via Ivrea
e “Palazzo Cisterna” al Piazzo**

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS

marzo 2016

**Il tecnico:
Dott. Gabriele Raccagni**

INDICE

1	Premessa	pag.	2
2	La procedura		5
3	Area ex macello in via Ivrea		8
3.1	Piani e vincoli sovraordinati		10
3.1.1	Vincolo della Soprintendenza		10
3.1.2	Il Piano paesaggistico regionale		10
3.1.3	Il Piano territoriale provinciale		18
3.1.4	PRGC: la tavola dei vincoli		21
3.1.5	Aspetti geologici: la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica		22
3.1.6	Classificazione acustica del territorio comunale		24
4	Palazzo Cisterna al Piazzo		25
4.1	Piani e vincoli sovraordinati		26
4.1.1.	Vincolo della Soprintendenza		26
4.1.2	Il Piano paesaggistico regionale		26
4.1.3	Il Piano territoriale provinciale		36
4.1.4	PRGC: la tavola dei vincoli		38
4.1.5	Classificazione acustica del territorio comunale		39
5	I problemi ambientali e gli impatti		40
5.1	Impatti del Piano		41
5.2	Entità degli impatti del Piano		42
6	Conclusioni		43

1 PREMESSA

La parte seconda del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i., ha provveduto al recepimento della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La valutazione ambientale di piani e programmi, nel seguito valutazione ambientale strategica, (VAS) è definita il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del Decreto legislativo 152/2006 e s.m.i., lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, garantendo un elevato livello di protezione dell'ambiente.

Il procedimento di VAS contribuisce all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La norma prevede che sia effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti sottoposti a procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale;

b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

Per i piani e i programmi sopra elencati che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le loro modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo i seguenti criteri:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Con Legge 25.03.2013 n. 3 e 12.08.2013 n. 17 la Regione Piemonte ha provveduto alla modifica della Legge regionale 5.12.1977 n. 56 "Tutela ed uso del suolo", introducendo norme di integrazione e coordinamento del procedimento di VAS con i procedimenti connessi alla redazione ed approvazione degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale.

La modifica di PRGC oggetto del presente documento, disciplinata dall'articolo 16 bis della Legge Regionale 56/1977 così come introdotto dalla Legge Regionale 17/2013, non risulta finalizzata alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA e pertanto è soggetta alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS.

2 LA PROCEDURA

La VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., "in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale."

Pertanto, ai sensi dell'art. 3 bis, comma 4 e seguenti, della L.R. 56/77 inserito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 (legge regionale di riforma della legislazione regionale sul governo del territorio), successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17, non essendo ad oggi emanate le "Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS e di variante dello strumento urbanistico in caso di adozione del *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" previste dal medesimo art. 16 bis, "per gli strumenti di pianificazione a livello comunale la VAS, se non espressamente esclusa, si articola nelle seguenti fasi:

- a) redazione del documento preliminare;
- b) eventuale verifica di assoggettabilità;
- c) specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;
- d) redazione del rapporto ambientale, del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica;
- e) espressione del parere motivato, da rendere prima dell'approvazione dello strumento;
- f) redazione della dichiarazione di sintesi, che costituisce parte integrante della deliberazione conclusiva di approvazione;
- g) monitoraggio degli effetti ambientali conseguenti all'attuazione dello strumento."

Il soggetto proponente, nelle diverse fasi di formazione della presente variante, assicura, per via telematica, la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico, garantendo forme di partecipazione e di divulgazione dei risultati delle analisi ambientali effettuate e degli esiti della VAS.

Tuttavia, come sopra ricordato, la D.G.R. 29.2.2016 n. 25-2977 recante "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*", il cui Allegato 1 sostituisce, integrandolo, l'Allegato II "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica" della D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931, prevede, nell'ambito del procedimento di approvazione delle varianti necessarie per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 16 bis, **di svolgere la fase di verifica di assoggettabilità, previa adozione del documento tecnico di verifica in Giunta, prima di adottare la variante in**

Consiglio comunale e di avviare la CdS ai sensi del medesimo art. 16 bis, come di seguito esemplificato:

Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte dell'ente competente		
Invio al Comune per l'avvio della variante urbanistica (se il piano di alienazione è proposto da Ente diverso dal Comune)		
Il Comune adotta , con delibera di Giunta, il documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante		
Il Comune trasmette la documentazione adottata alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e agli altri soggetti competenti in materia ambientale che devono fornire pareri, entro i successivi 30 gg dalla data di ricevimento degli elaborati		
L'autorità comunale competente per la VAS, tenuto conto dei pareri pervenuti dai soggetti con competenza ambientale, emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dalla data di ricevimento del materiale ; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE
Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica, adotta la variante dando atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)		Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica e degli elementi di specificazione, adotta la variante comprensiva del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)
Il Comune trasmette la variante e il provvedimento di esclusione dalla VAS alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati ¹		Il Comune trasmette la variante, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati ²
a seguito della 1° seduta pubblica la variante per 15+15 gg per le osservazioni	Il Comune	
	pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006)	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
Il Comune trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli atti	Il comune trasmette le osservazioni e i pareri ricevuti ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli atti	
La conferenza si esprime entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta	La conferenza si esprime entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta	
Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e della verifica di VAS (DCC)	L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza	
	Il Comune, procede alla revisione della variante, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
	Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione (DCC) dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e di aver tenuto conto del parere motivato	

¹ La conferenza può essere sospesa per integrazione atti per non più di **30 gg** e riconvocarsi eventualmente per una seconda verifica

Di seguito sono brevemente illustrati i contenuti della variante, rimandando per gli approfondimenti alla relazione illustrativa, e presi in esame gli aspetti ambientali rilevanti.

3 AREA EX MACELLO IN VIA IVREA

La presente procedura è avviata a seguito di un'istanza pervenuta all'amministrazione comunale avente ad oggetto la proposta di acquisizione di un immobile di proprietà comunale finalizzato alla collocazione di un'attività commerciale.

L'immobile in questione è una parte del compendio immobiliare denominato ex Macello ed in particolare la porzione di area libera posta ad est dell'area già ceduta alla Regione Piemonte unitamente alla cortina di fabbricati frontistante il piazzale a parcheggio (piazza Don Coda Mer), il tutto come evidenziato con perimetro rosso tratteggiato nell'immagine seguente.

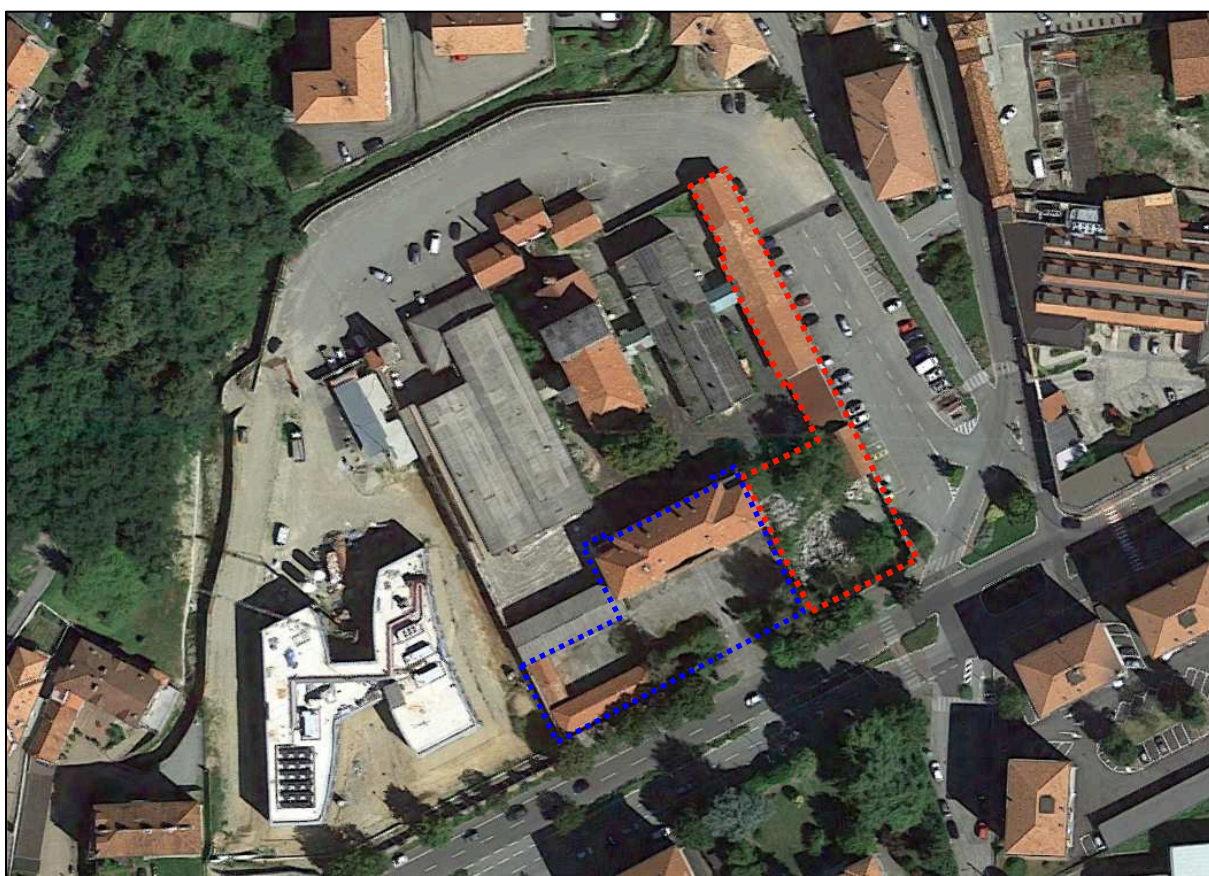


Figura 1 Foto area con individuazione dell'area di variante

Nel frattempo, con DGR 13.07.2015 n. 13-1729 e successiva DGR 23.11.2015 n. 25-2459 la Regione Piemonte ha deliberato l'inserimento nel piano alienazioni e la richiesta di attivazione della procedura di variante della destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà regionale adiacente alla porzione richiesta dal privato e corrisponde alla palazzina uffici dell'ex macello comunale con relativa area di pertinenza, evidenziato in figura 1 con perimetro blu.

Le due aree necessitano entrambe di una modificazione delle previsioni urbanistiche che le rendano compatibili ad accogliere attività terziarie.

Per quanto riguarda l'area di proprietà comunale, l'oggetto della variazione sarà il mutamento di destinazione urbanistica dell'area da area a servizi (F4) ad area terziario commerciale (TC) con indice pari all'esistente e con facoltà di demolire la volumetria esistente e di ricostruirla nel lotto libero all'angolo tra la via Ivrea e la piazza Don Coda Mer, mantenendo nell'eventuale riedificazione gli attuali allineamenti determinati dal muro di cinta esistente.

In relazione invece alla richiesta di modifica della destinazione urbanistica formulata dalla Regione Piemonte ed in considerazione delle caratteristiche peculiari dell'area si è considerato di proporre l'iscrizione dell'area alla destinazione terziaria TC con precisazione degli interventi edilizi ammissibili limitandoli agli interventi conservativi estesi alla ristrutturazione edilizia, fatto salvo l'esame del progetto da parte della Soprintendenza stante il vincolo giacente sull'area in esame

3.1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI

3.1.1 Vincolo della Soprintendenza

Una parte degli immobili e dell'area in esame è stata vincolata dalla Soprintendenza in data 29/6/2012 con Decreto n. 291: si riporta di seguito la rappresentazione grafica del perimetro di tale vincolo.

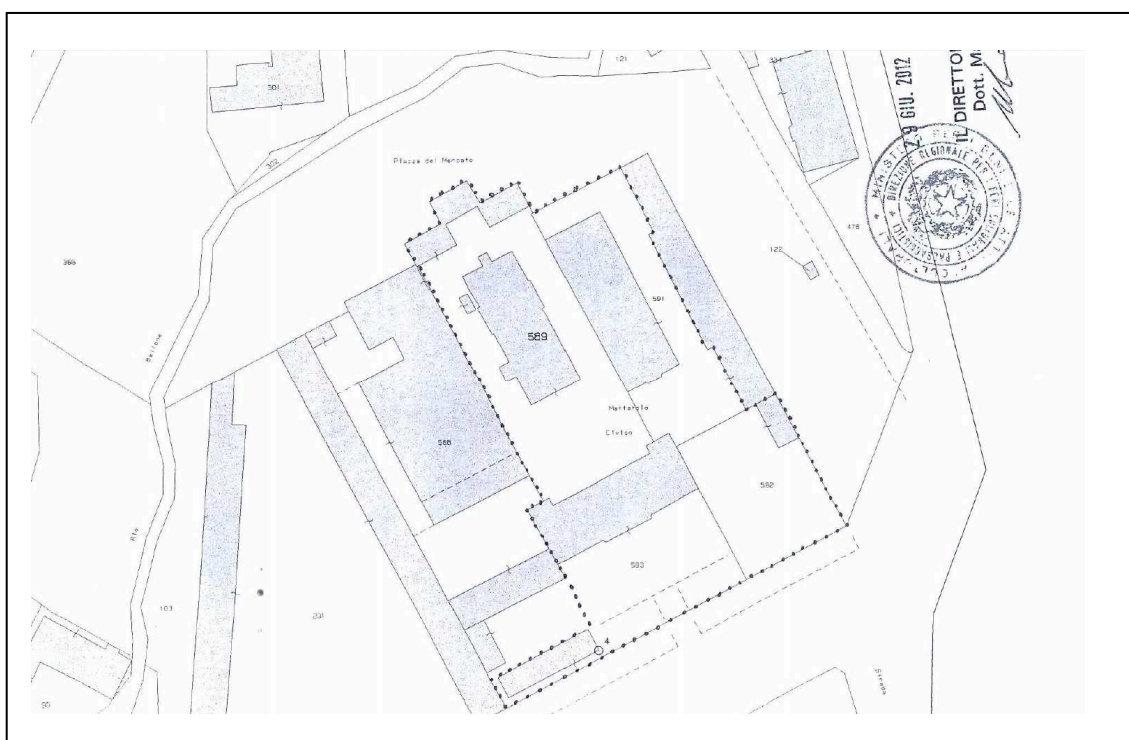


Figura 2 Perimetro del vincolo di cui al Decreto 291/2012

3.1.2 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Con DGR n. 31-2530 del 30 novembre 2015 sono state approvate le "Indicazioni per l'applicazione della salvaguardia del Piano paesaggistico regionale adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 20-1442 del 18 maggio 2015", finalizzate a chiarire e precisare le disposizioni in salvaguardia del Ppr e ad assicurare uniformità e puntualità di applicazione, sia per quanto attiene all'incidenza delle stesse sui

procedimenti pendenti relativi a interventi da realizzare sia in merito alla effettiva operatività e delimitazione delle prescrizioni di tutela.

Dalla data di adozione del Ppr, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

Le figure seguenti sono estratti delle tavole del Piano Paesaggistico Regionale con riferimento all'area dell'intervento.

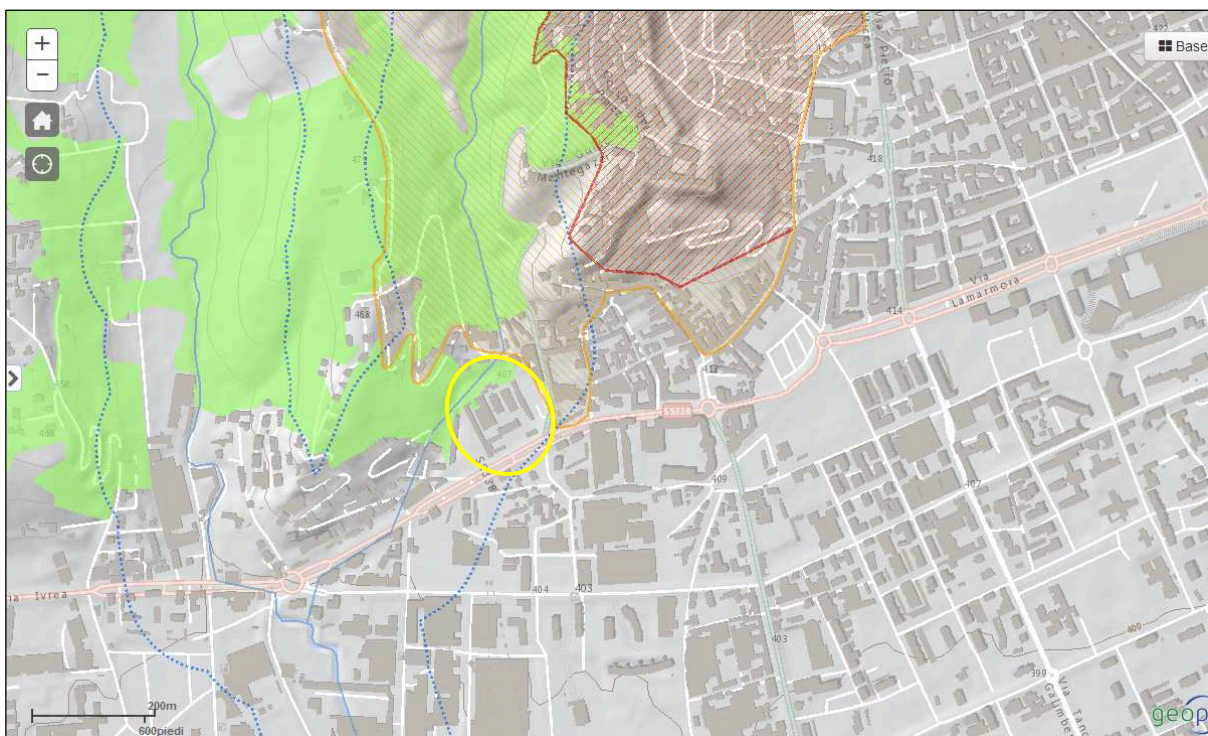






Figura 3 Ppr – Tavola P2 – Beni paesaggistici

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Edificato |
|  | Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004: territori coperti da foreste e da boschi |
|  | Bene ex L. 1497 - 39 |
|  | Bene ex DD.MM. 01.08.1985 |

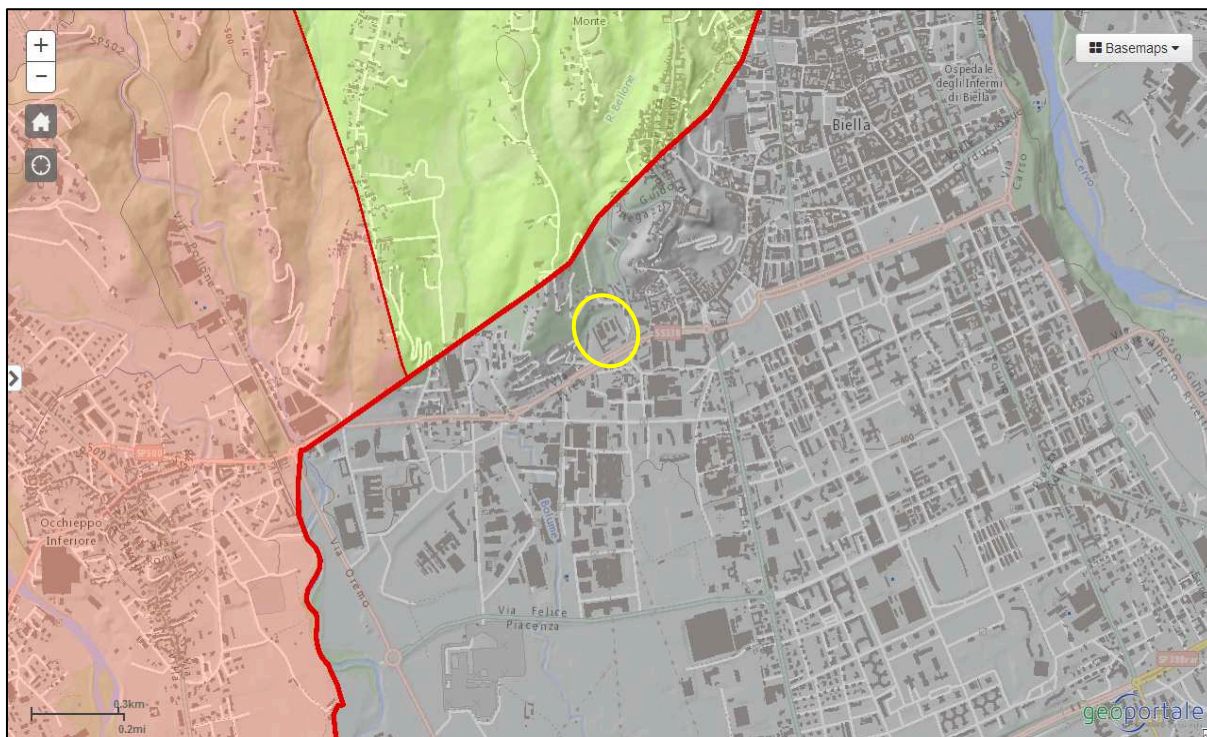


Figura 4 Ppr – Tavola P3 –Ambiti e unità di paesaggio

— Ambiti di paesaggio

— Unità di paesaggio

Ambiti e Unità di Paesaggio (UP). Tipologie normative delle UP.



Ambito: Valli Cervo, Oropa Elvo. UP: Occhieppo e la Valle Elvo.

Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità



Ambito: Valli Cervo, Oropa, Elvo. UP: Pralungo e la Valle Oropa.

Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti



Ambito: Baraggia tra Biella e Cossato. UP: Biella e gli sviluppi nella piana.

Urbano rilevante alterato.

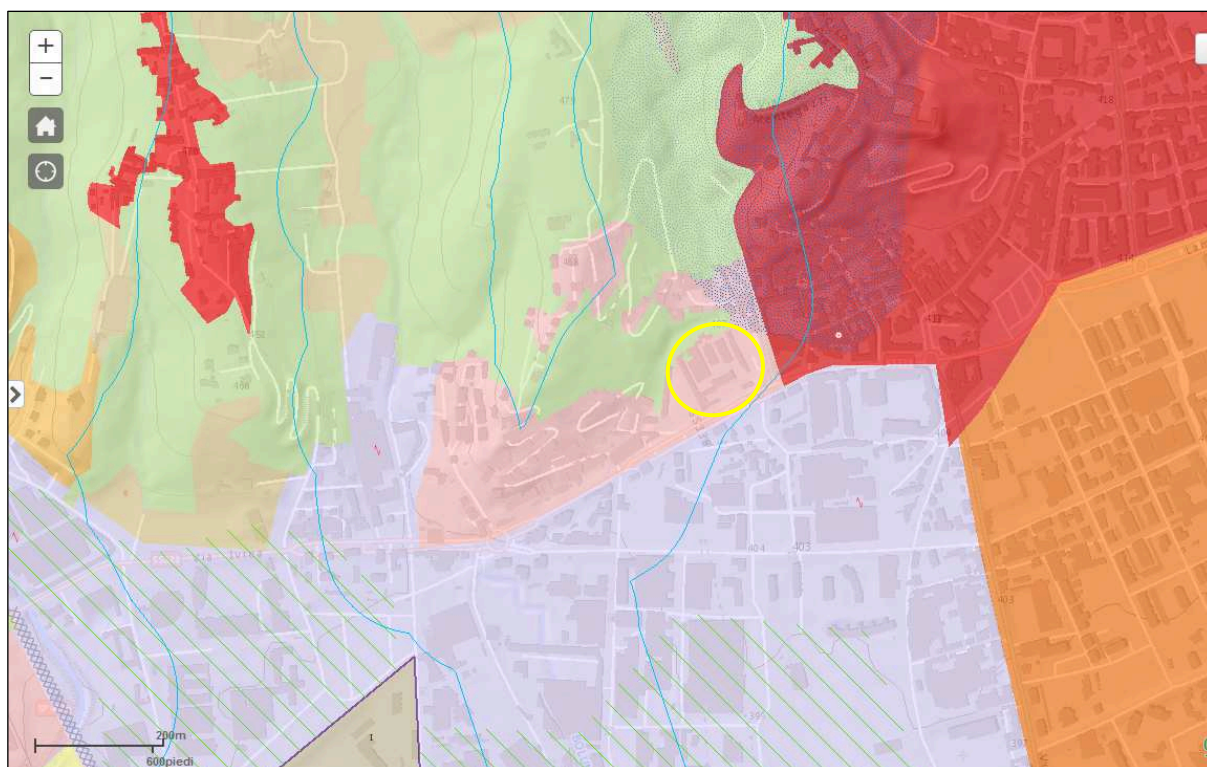










Figura 5 Ppr – Tavola P4 - Componenti paesaggistiche

Componenti naturalistico ambientali:	
	Territori a prevalente copertura boscata
	Aree ad elevato valore agronomico
	Zona fluviale interna
Componenti percettivo identitarie:	
	Relazioni visive tra insediamento e contesto: contesti di insediamenti storici ad alta leggibilità del rapporto consolidato tra edificato e pertinenze coltivate o elementi naturali rilevanti
Componenti morfologiche-insediative:	
	Tessuti discontinui suburbani m.i. 4
	Area a dispersione abitativa prevalentemente specialistica m.i. 7
	Urbane consolidate dei centri maggiori m.i. 1
	Tessuti urbani esterni ai centri

L'area oggetto di variante è ricompresa nella componente morfologica – insediativa caratterizzata da un tessuto discontinuo suburbano disciplinato dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Ppr

Art. 36. Tessuti discontinui suburbani

[1]. Il Ppr identifica, nella Tavola P4 le aree di tipo m.i. 4, contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.

[2]. Il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

- a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- b. contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane;
- c. qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane, con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano;
- d. riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti, anche in funzione del contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi;
- e. formazione di zone verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione dell'impatto ambientale delle grandi infrastrutture;
- f. integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, a partire dalle loro caratteristiche progettuali.

Indirizzi

[3]. I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento, con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;

- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Direttive

[4]. I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:

- a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, comprensive di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
- b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;
- c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
- d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.

[5]. Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), limitando il più possibile il consumo di suolo in aree aperte e rurali, e potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico - soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali - e delle relative infrastrutture, con particolare attenzione per i fattori strutturanti evidenziati all'articolo 7, comma 3 (componenti o relazioni che "strutturano" il paesaggio nel suo insieme e nei singoli ambiti e unità di paesaggio);

d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

3.1.3 Il Piano Territoriale Provinciale

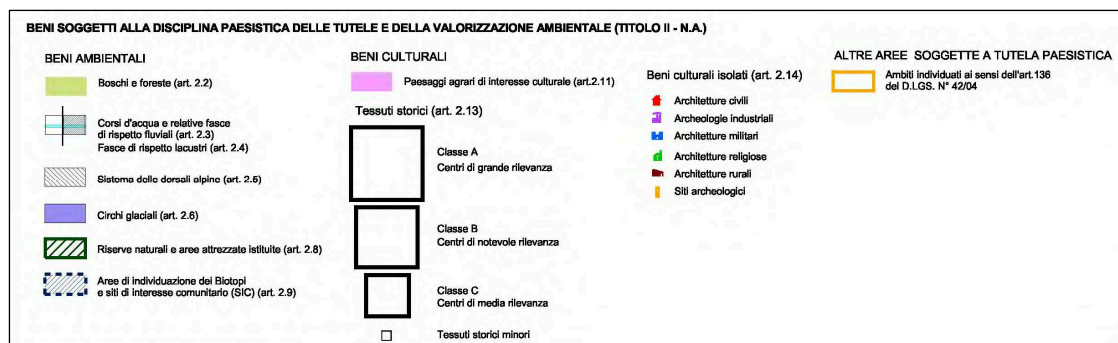
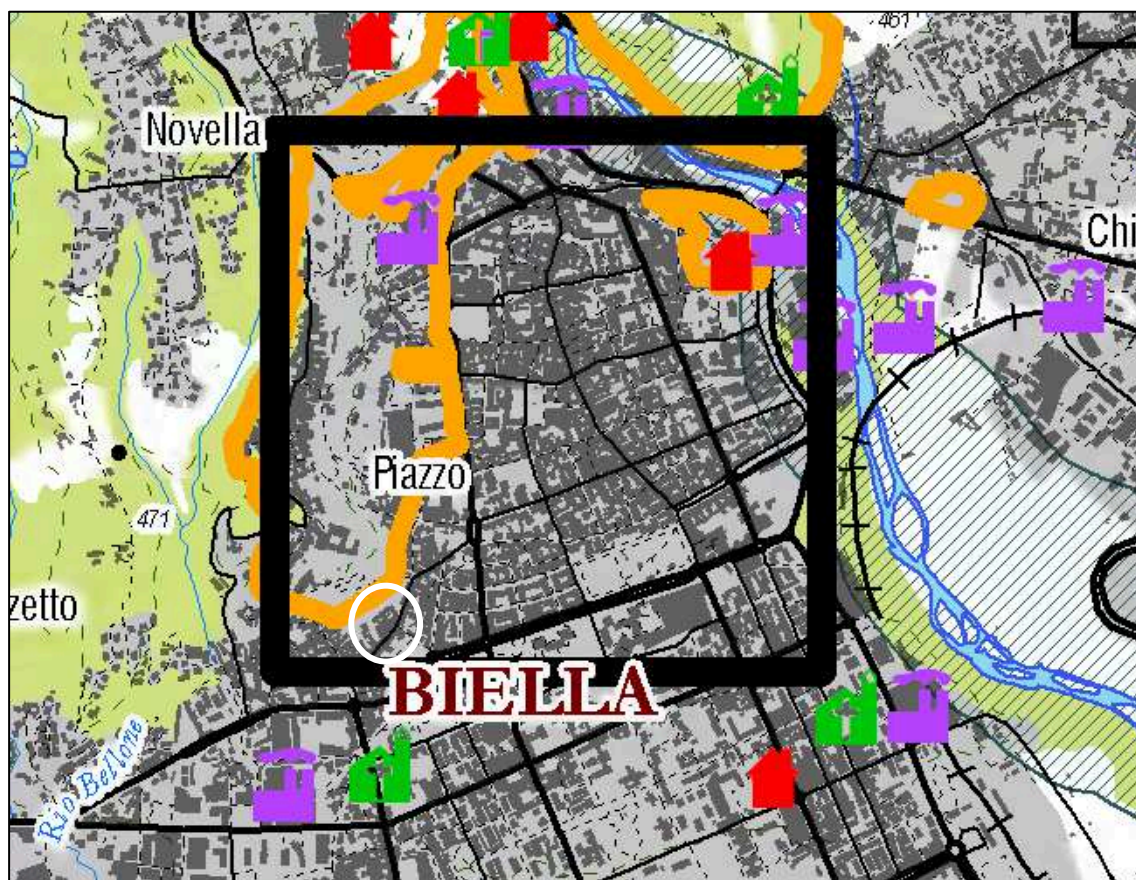


Figura 6 Piano Territoriale Provinciale. Carta CTP – PAE. Sensibilità paesistiche e ambientali

L'articolo 2.13. delle Norme Tecniche di Attutazione del PTP dispone la tutela e la valorizzazione dei tessuti storici orientando l'azione propria e della pianificazione comunale ai seguenti obiettivi:

- a) tutela e valorizzazione dei tessuti storici da considerarsi nella unitarietà del sistema di connessioni che li relazionano al contesto ambientale, agli altri tessuti storici, urbani e rurali, alle emergenze singolari ed alle principali infrastrutture;
- b) considerazione unitaria dei tessuti storici come complesso generato da una stratificazione di interventi urbanistici ed edilizi, formato da edifici di diverso valore architettonico e destinati a diversi usi e funzioni, pertinenze inedificate, spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico, da conservare nella loro unitarietà evitando processi di scorporo, trasformazioni edilizie e urbanistiche incongrue, e processi di impoverimento funzionale che riducono il rango territoriale del tessuto stesso;
- c) tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di impianto storico, sia esso formato da emergenze architettoniche, edifici di interesse architettonico e/o tipologico, o edifici minori che non emergono singolarmente ma che partecipano a formare il valore d'insieme del tessuto e a qualificare l'inserimento urbanistico e paesistico degli edifici di maggiore pregio;
- d) tutela e valorizzazione degli spazi e dei percorsi pubblici o di uso pubblico;
- e) tutela e valorizzazione dei parchi e giardini privati, pubblici o di uso pubblico;
- f) tutela delle pavimentazioni, dei manufatti e delle decorazioni originali o loro sostituzione e ripristino con interventi consoni con la tradizione locale;
- g) tutela e valorizzazione della integrità paesistica percettiva che connette il tessuto storico alle componenti ambientali poste al contorno;
- h) sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, orientate alle attività culturali e ricreative.

I Comuni, in sede di revisione dei propri strumenti urbanistici generali, provvedono secondo le indicazioni del Piano territoriale Provinciale:

- a) a recepire, verificare e integrare l'elenco dei tessuti storici operato dal P.T.P. al successivo comma 4, con l'individuazione di eventuali altri tessuti storici di analoghe caratteristiche e valore, non precedentemente censiti;
- b) a definire la perimetrazione dei tessuti storici, prestando particolare attenzione alle aree inedificate di margine, funzionalmente e/o paesisticamente connesse ad edifici facenti parte del tessuto storico quali parchi e giardini, fossati, ecc.;

- c) a individuare il contesto paesistico-percettivo da tutelare per salvaguardare l'integrità del tessuto;
- d) a recepire, verificare e integrare il sistema conoscitivo attivato dal P.T.P. per quanto attiene funzioni, caratteristiche e dotazione architettonica ed urbanistica dei tessuti storici;
- e) a dettare la specifica disciplina di tutela ed uso, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 avendo riguardo agli obiettivi di cui al precedente comma 2, anche attraverso la predisposizione di schemi direttori di assetto e di abachi tipologici che consentano una migliore definizione e applicazione della normativa;
- f) ad individuare politiche atte a contrastare i processi di abbandono e defunzionalizzazione dei tessuti storici, anche attraverso la formazione di Progetti di Valorizzazione Ambientale;
- g) a individuare i tessuti edilizi (o loro parti consistenti) da sottoporre a piani di recupero unitari;
- h) ad attivare, sulla base delle risultanze delle analisi condotte, le procedure amministrative per l'apposizione dei vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, in relazione al rilievo dei beni ed al rischio di compromissione degli stessi

3.1.4 PRGC: la tavola dei vincoli

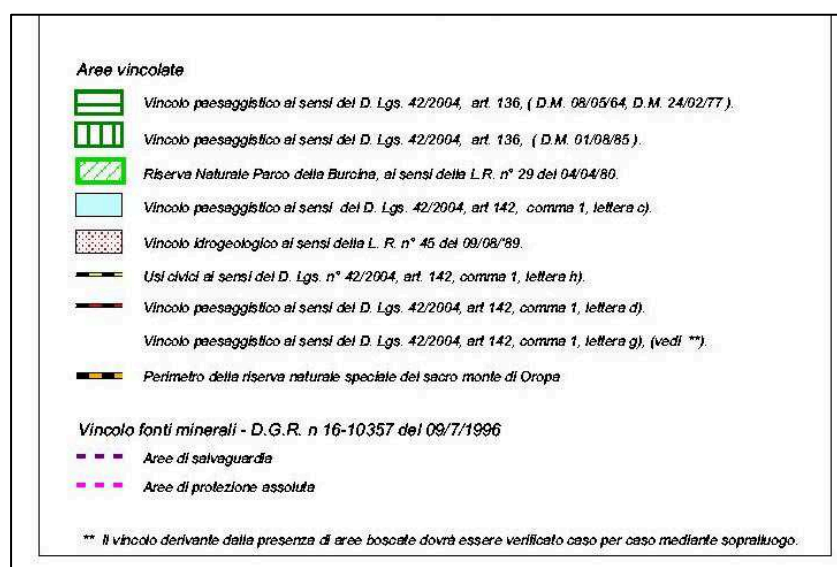


Figura 7 PRGC: Tavola dei vincoli

L'area è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della Legge regionale 45/1989. Come è possibile constatare dalla figura 1 l'area risulta tuttavia completamente urbanizzata.

3.1.5 Aspetti geologici: la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

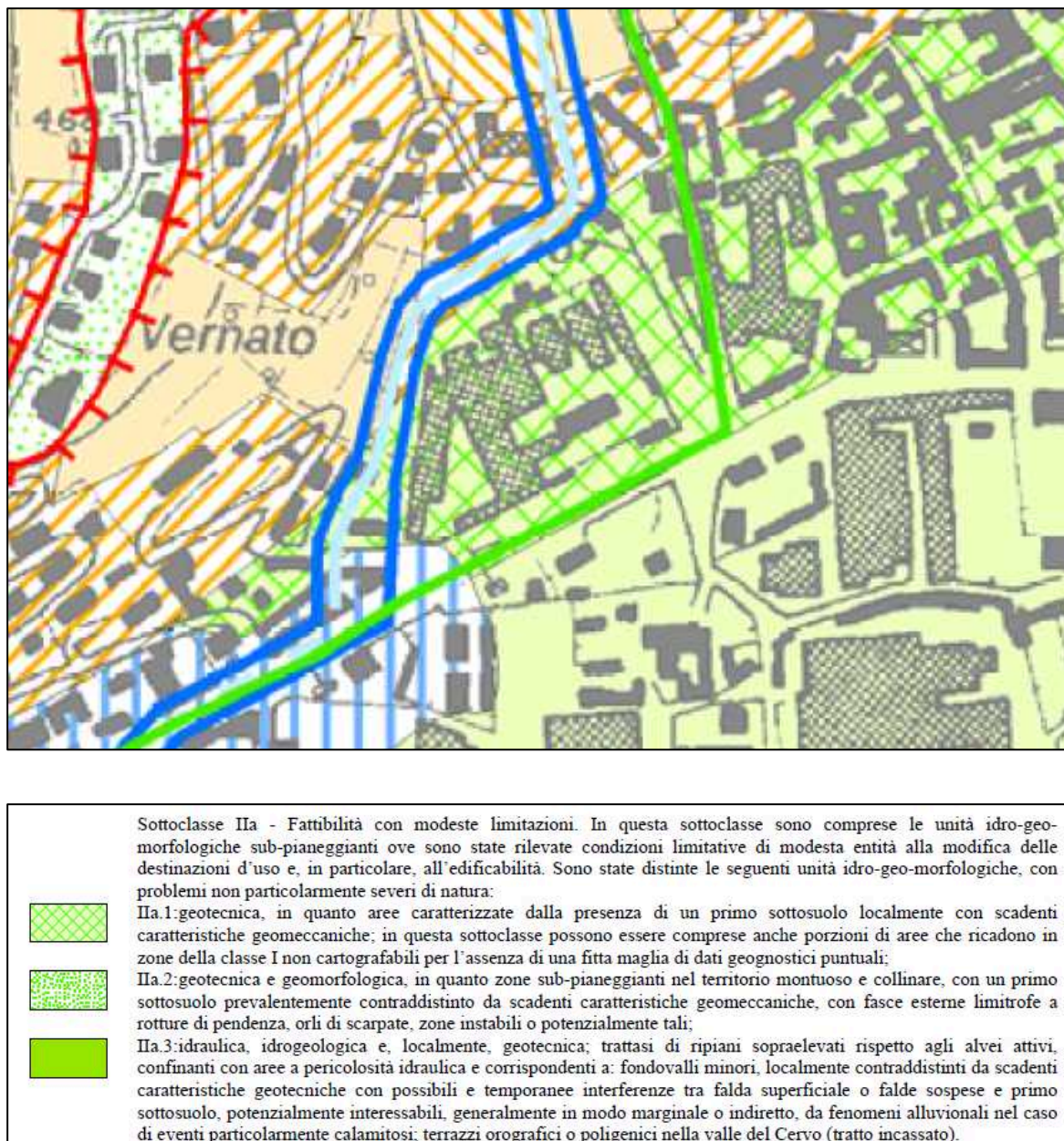


Figura 8 PRGC: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L'area oggetto di modifica è inserita nella sottoclasse IIa: fattibilità con medeste limitazioni.

L'edificabilità può essere di norma attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idraulica, idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionate su indagini geotecniche puntuali e studi geologici e geotecnici, geomorfologici o idraulici (in relazione alle problematiche locali delle singole unità) estesi anche ad un adeguato intorno. Le indagini geotecniche devono essere

puntuali e documentate ed i parametri geotecnici da utilizzare per le verifiche geotecniche e/o di stabilità devono riferirsi al sito specifico e non possono derivare da dati di letteratura.

La linea verde continua indica il perimetro delle aree soggette a vincolo idrogeologico.

3.1.6 Classificazione acustica del territorio comunale



Figura 9 Classificazione acustica del territorio comunale

L'area è inserita in classe III "aree di tipo misto": rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Non sono presenti accostamenti critici derivanti da preesistenti destinazioni urbanistiche. La variante normativa è pertanto compatibile con l'attuale classificazione acustica.

4. PALAZZO CISTERNA AL PIAZZO

La Regione Piemonte, a seguito dell'inserimento dell'immobile di proprietà denominato "Palazzo Cisterna" nel "Piano regionale delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare" approvato con L.R. 14 maggio 2015, n.9, ha richiesto l'attivazione della variante al fine di adeguare lo strumento urbanistico vigente alla nuova destinazione urbanistica, individuata in "zone a destinazione terziaria- TS" all'interno del Centro storico e dei Nuclei di antica formazione, nell'ottica di incrementare la remuneratività dell'immobile e favorirne la collocazione sul mercato.

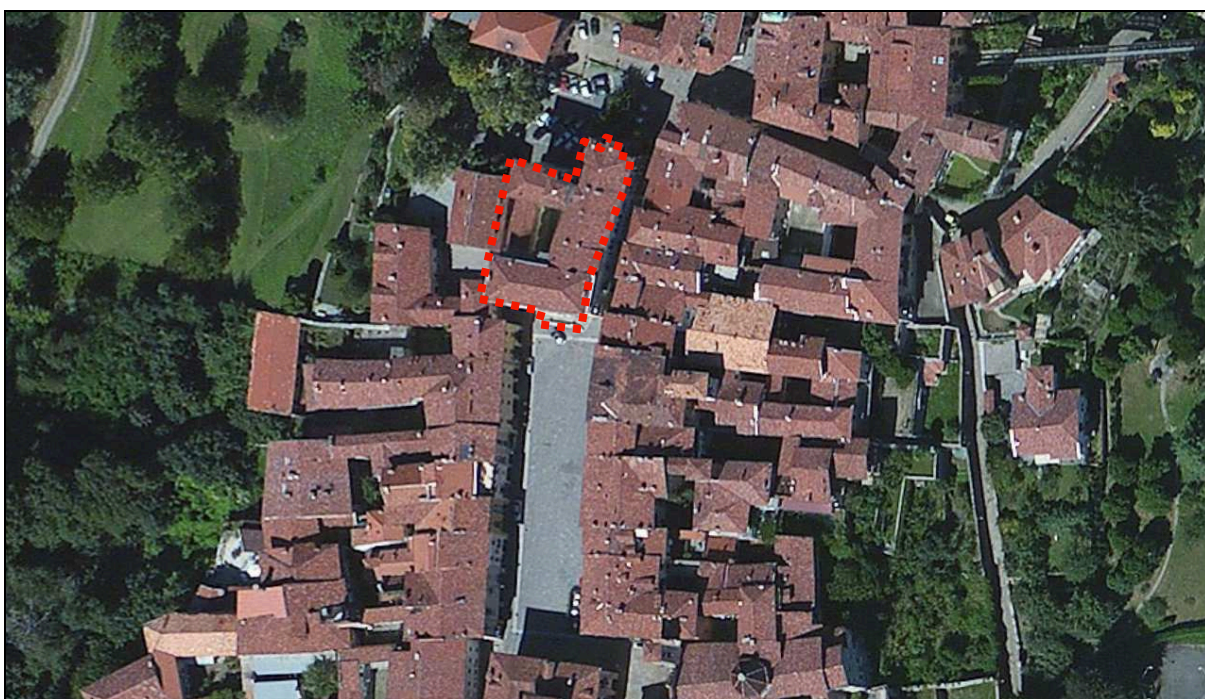


Figura 10 Foto area con individuazione dell'area di variante

4.1 PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI

4.1.1 Vincolo della Soprintendenza

L'edificio è stato vincolato dalla Soprintendenza con da D.D.R. del 21.8.2006.

4.1.2 Il Piano Paesaggistico Regionale

Come meglio dettagliato nella relazione illustrativa l'immobile denominato "Palazzo Cisterna" è un edificio di notevole valenza architettonica, culturale e storica, in posizione prospiciente l'omonima piazza, situata nel borgo storico del Piazzo.

Sono riportate nel seguito alcuni estratti delle tavole del Piano Paesaggistico regionale con evidenziata la collocazione dell'immobile.

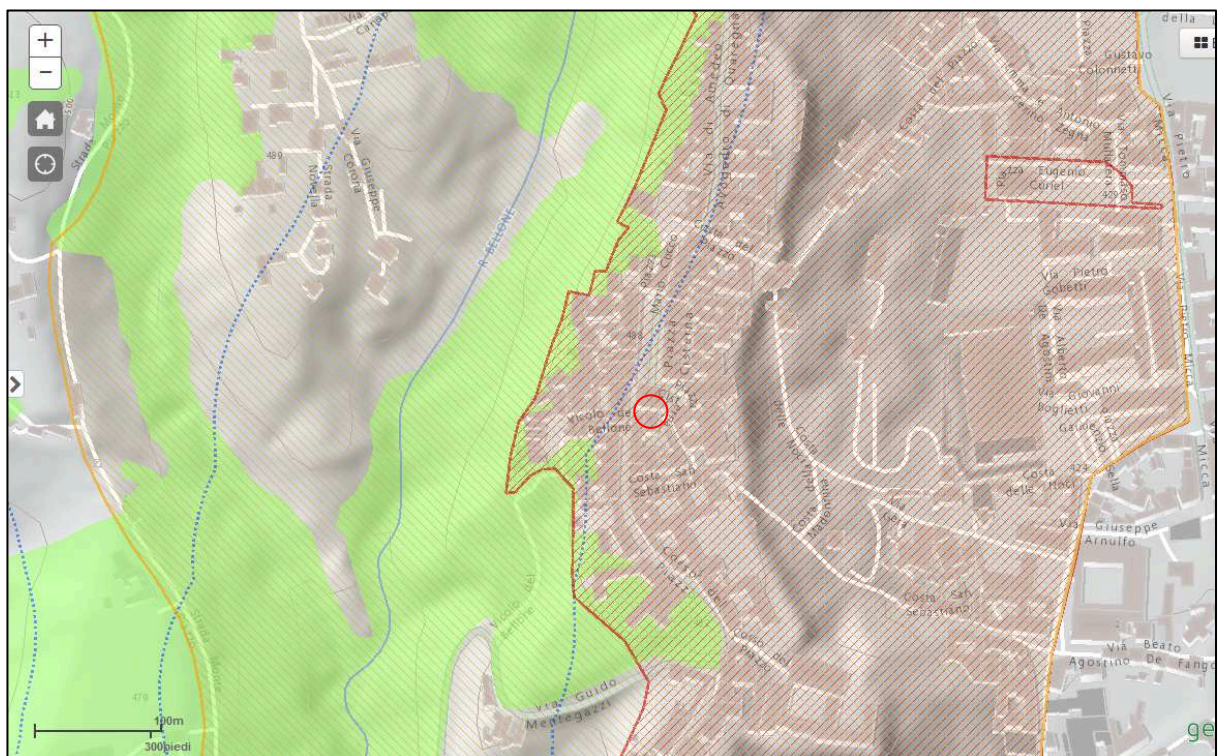


Figura 11 Ppr – Tavola P2 – Beni paesaggistici



Edificato



Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004: territori
coperti da foreste e da boschi



Bene ex L. 1497 - 39



Bene ex DD.MM. 01.08.1985

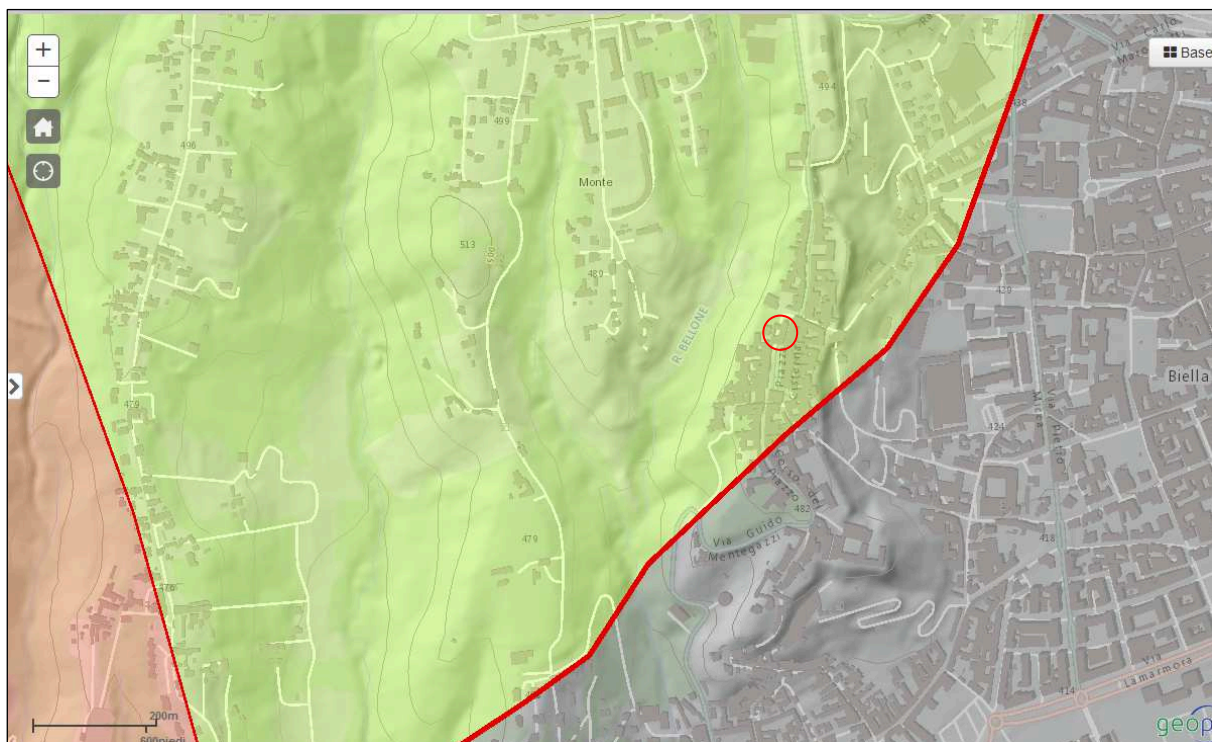


Figura 12 Ppr – Tavola P3 Ambiti e Unità di paesaggio

— Ambiti di paesaggio

— Unità di paesaggio

Ambiti e Unità di Paesaggio (UP). Tipologie normative delle UP.



Ambito: Valli Cervo, Oropa Elvo. UP: Occhieppo e la Valle Elvo.

Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità



Ambito: Valli Cervo, Oropa, Elvo. UP: Pralungo e la Valle Oropa.

Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti



Ambito: Baraggia tra Biella e Cossato. UP: Biella e gli sviluppi nella piana.

Urbano rilevante alterato.

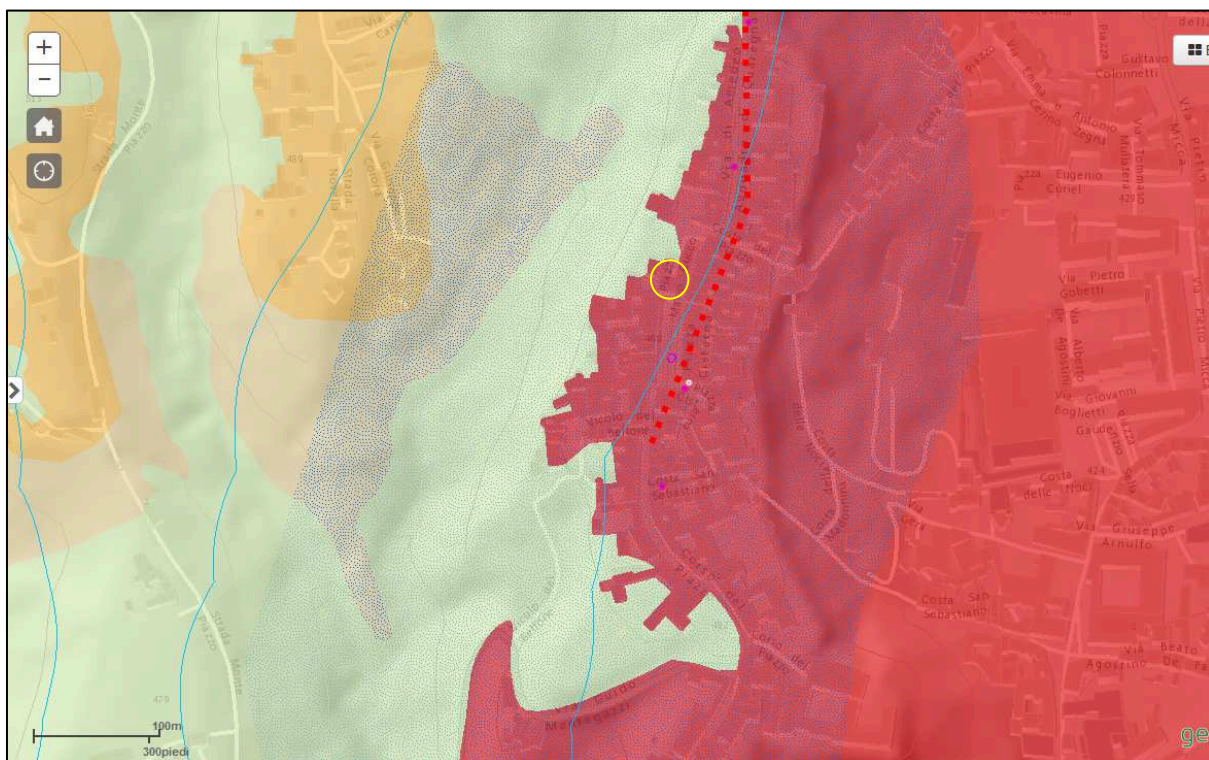









Figura 13 Ppr – Tavola P4 Componenti paesaggistiche

Componenti naturalistico ambientali:	
	Territori a prevalente copertura boscata
	Zona fluviale interna
Componenti storico - culturali	
	Viabilità storica
Componenti percettivo identitarie:	
	Relazioni visive tra insediamento e contesto: relazioni storicamente consolidate tra emergenze isolate, loro pertinenze e insediamenti.
Componenti morfologiche-insediative:	
	Urbane consolidate dei centri maggiori m.i. 1
	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada o dispersa m.i. 13
	Area a dispersione abitativa prevalentemente residenziale m.i. 6

L'area oggetto della variante è ricompresa nella componente morfologica – insediativa definita "Aree urbane consolidate" disciplinate dall'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Ppr.

Art. 35. Aree urbane consolidate

[1] Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, distinguendo tre tipi di morfologie insediative (m.i.):

- a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1);
- b. urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2);
- c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3).

[2] La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;
- b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.

Indirizzi

[3] I piani locali garantiscono:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti;
- b. la riorganizzazione della mobilità con formazione sistematica di aree a traffico limitato;
- c. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

Direttive

[4] I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 e verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:

- a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;
- b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;
- c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.

Si rileva inoltre come il Borgo del Piazzo sia individuato nell'ambito di aree contraddistinte da componenti percettivo identitarie di cui all'articolo 31 delle N.T.A.

Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., e tutela i luoghi caratterizzati da peculiari interazioni di componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi, o da relazioni morfologiche dei fondali, dei profili paesistici e delle emergenze visive.

A tal fine individua i seguenti elementi caratterizzanti: a. gli insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti, in rapporto con acque, boschi, coltivi;

b. i sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza;

c. gli insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati;

d. i contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate;

e. le aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali: terrazzamenti, lottizzazioni fondiarie);

La Tavola P4 individua altresì il sistema dei crinali collinari.

Direttive

[2]. I piani territoriali provinciali per i seguenti punti a., c., e. e i piani locali per i punti b., c., d., e., f.

a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;

b. precisano gli elementi contestuali che concorrono a definirne gli aspetti caratterizzanti, oltre ad assicurarne la leggibilità dai percorsi e dai luoghi di maggiore frequentazione;

c. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;

d. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;

e. incentivano il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;

f. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

Il Piano paesaggistico regionale ha catalogato tutti i beni paesaggistici presenti sul territorio piemontese e li ha riportati nella Tavola P2 del Ppr (in scala 1:250.000 e 1:100.000).

Al fine di facilitare la consultazione, essi si trovano raccolti all'interno di un unico elaborato - il Catalogo dei beni paesaggistici - che suddivide i beni per categorie, fornendone rappresentazione attraverso apposite schede dal contenuto descrittivo e normativo.

Di seguito è riportata la scheda di riferimento relativa alla dichiarazione di notevole interesse pubblico della collina del Piazzo e le relative prescrizioni specifiche.

Collina del Piazzo. Prescrizioni specifiche

Deve essere salvaguardata l'intervisibilità da e verso il borgo del Piazzo, il centro storico di Biella e il fulcro di San Girolamo; a tal fine gli interventi modificativi dello stato dei luoghi posti nelle adiacenze dei fulcri visivi sopraccitati, dei beni culturali e degli elementi di rilevanza paesaggistica non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi.

Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici, né di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche degli edifici o che risultino visibili dai percorsi e spazi pubblici e belvedere accessibili al pubblico. Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica. Nel tessuto edilizio esistente all'interno del borgo storico del Piazzo, non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione, estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, i caratteri morfologici, gli allineamenti, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.

Al fine di preservare l'integrità del nucleo storico del Piazzo e la panoramicità del luogo, non sono ammessi interventi nelle aree verdi esistenti sottostanti il nucleo stesso. Nelle rimanenti aree ricomprese nell'ambito di tutela deve essere limitata la crescita urbanistica a carattere dispersivo privilegiando il recupero e l'utilizzo di lotti interclusi. Sull'insieme delle ville e parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, nonché quelle riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, sono ammessi gli interventi di conservazione, tutela e valorizzazione, nel rispetto delle loro componenti architettoniche, vegetali e della naturale conformazione del terreno.

Gli interventi di manutenzione delle recinzioni in muratura di pregio devono garantire la conservazione e il recupero degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti.

Non è consentita la realizzazione di nuove aree produttive/artigianali/commerciali; gli eventuali interventi di riutilizzo delle aree dismesse, riqualificazione o ampliamento delle aree esistenti devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con i caratteri scenico percettivi dell'area e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse. Gli eventuali interventi di adeguamento della rete viaria devono risultare

compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico culturale e paesaggistico presenti; particolare cura deve essere posta per le pavimentazioni e per le opere accessorie. Inoltre eventuali interventi sulla viabilità storica e sugli spazi storici consolidati (strade, vicoli, piazze, slarghi, gradinate) devono conservarne il tracciato e le componenti distintive, evitando modifiche dell'andamento altimetrico e delle sezioni stradali.

Lungo i percorsi panoramici non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica

4.1.3 Il Piano territoriale provinciale

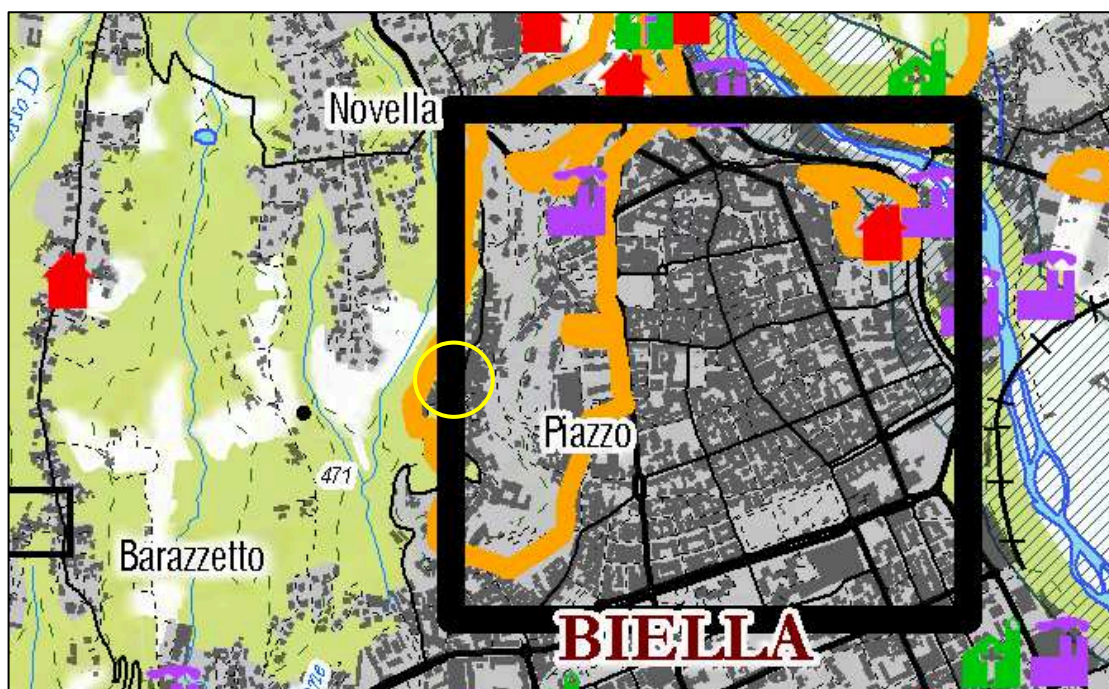
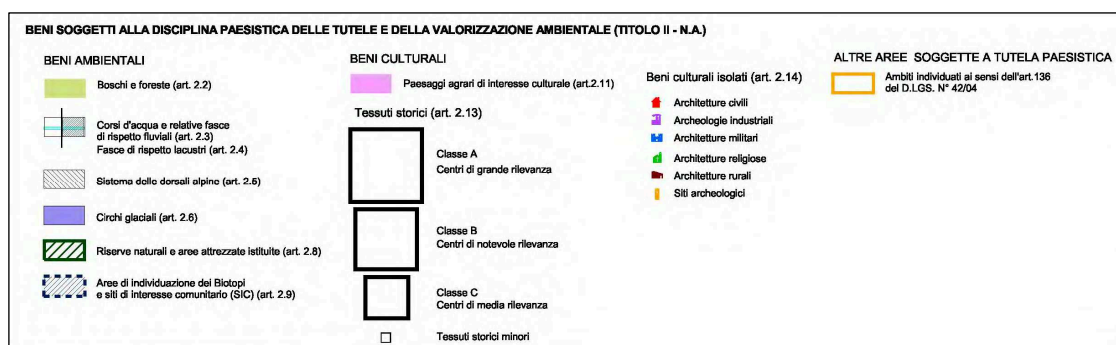


Figura 15 Piano Territoriale Provinciale. Carta CTP – PAE. Sensibilità paesistiche e ambientali



Il Piano territoriale provinciale conferma l'inserimento dell'area in cui si colloca l'immobile oggetto della variante allo strumento urbanistico in area soggetta a tutela paesistica individuata ai sensi dell'articolo 136 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i.

Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
 - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
 - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

4.1.4 PRGC: la tavola dei vincoli

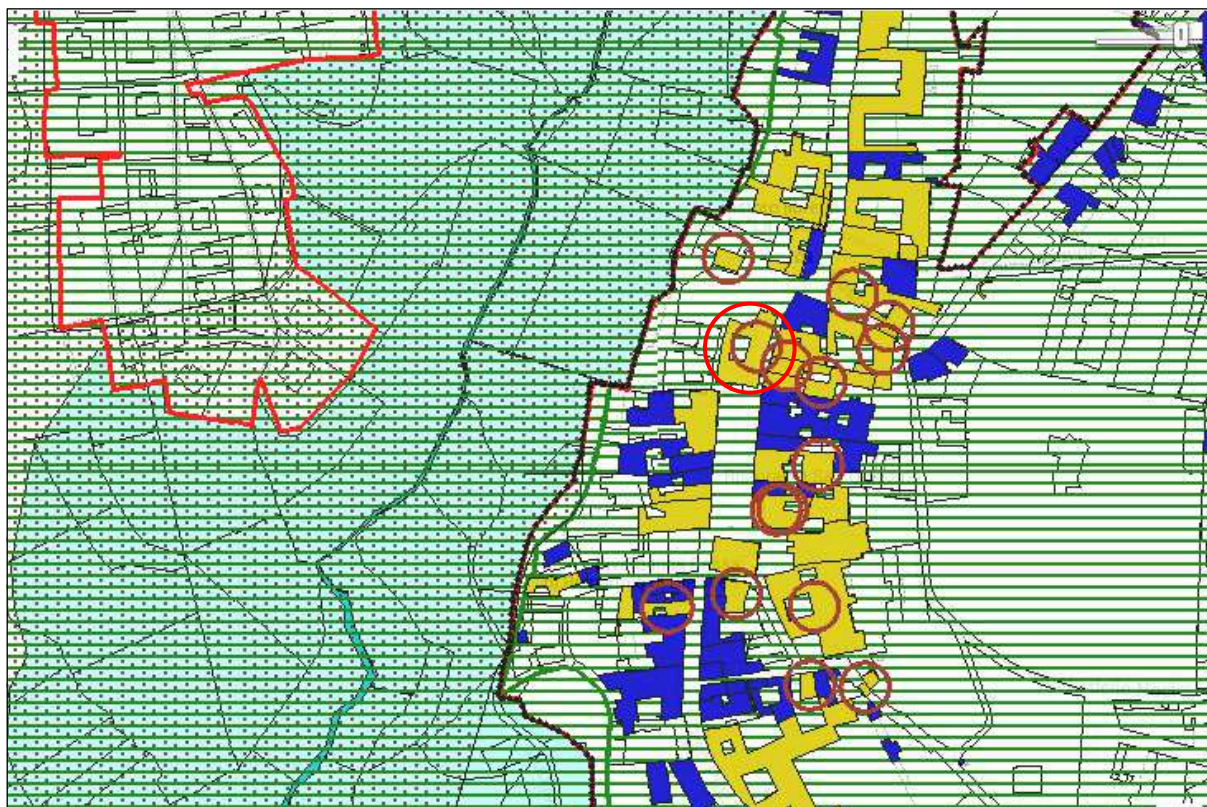















Figura 16 PRGC: Tavola dei vincoli

Edifici vincolati	
	Edifici d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, parte II ^a , titolo I ^o .
	Edifici d'interesse storico-artistico, individuati ai sensi della L.R. n° 56 del 05/12/77, art. 24, comma 12 ^o .
Aree vincolate	
	Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 136, (D.M. 08/05/64, D.M. 24/02/77).
	Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 136, (D.M. 01/08/85).
	Riserva Naturale Parco della Burcina, ai sensi della L.R. n° 29 del 04/04/80.
	Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).
	Vincolo idrogeologico ai sensi della L. R. n° 45 del 09/08/89.
	Usi civici ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera h).
	Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera d).
	Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g), (vedi **).
	Perimetro della riserva naturale speciale del sacro monte di Oropa
Vincolo fonti minerali - D.G.R. n 16-10357 del 09/7/1996	
	Aree di salvaguardia
	Aree di protezione assoluta
** Il vincolo derivante dalla presenza di aree boscate dovrà essere verificato caso per caso mediante sopralluogo.	

Si ritiene di omettere considerazioni in ordine alla fattibilità geologica e geotecnica prevista dalle norme tecniche a corredo del Piano regolatore generale in quanto non pertinenti alla variante in esame.

4.1.5 Classificazione acustica del territorio comunale

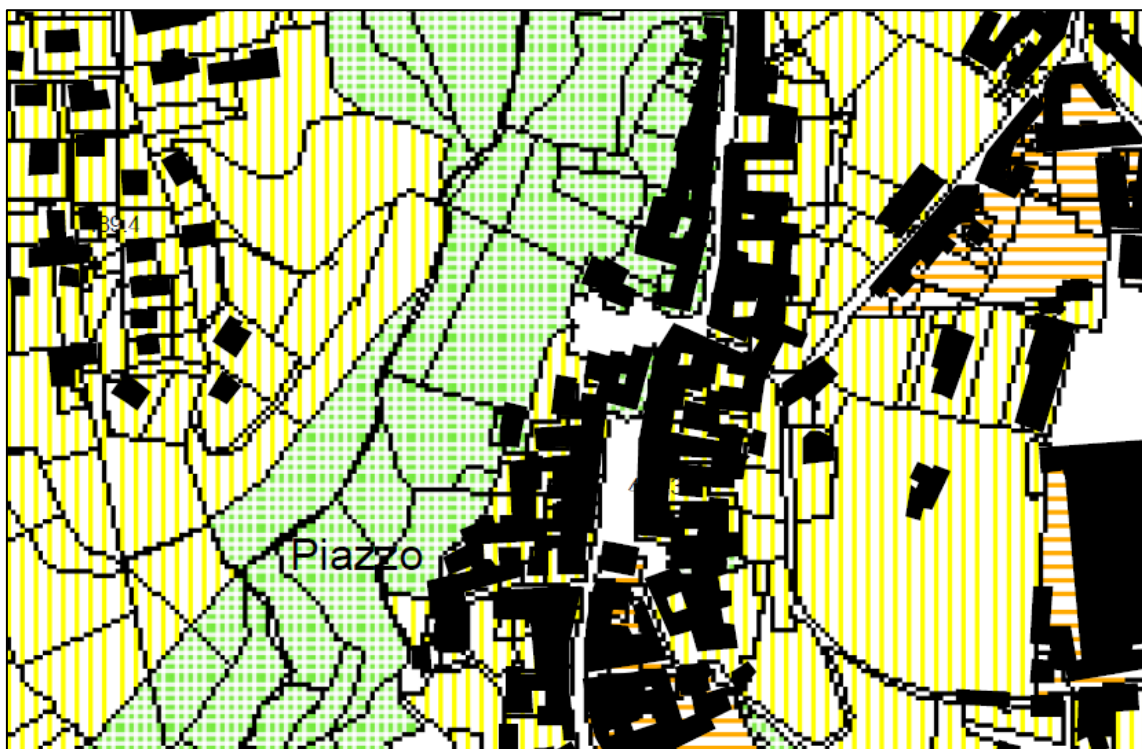


Figura 17 PRGC: Tavola dei vincoli

L'immobile è inserito in area di classe I "aree particolarmente protette".

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Ai sensi di quanto disposto dalle critri regionali per la classificazione acustica del territorio, approvate con D.G.R. 6 agosto 2011 n. 85 - 3802, tra le aree di interesse urbanistico da inserire in classe I vi sono quelle di particolare interesse storico, artistico ed architettonico ed i centri storici per i quali la quiete costituisce un elemento essenziale per la loro fruizione.

5 I PROBLEMI AMBIENTALI E GLI IMPATTI

Come illustrato nelle premesse, la presente relazione ha lo scopo di verificare la necessità di sottoporre la variante parziale di PRGC alla fase di Valutazione Ambientale Strategica.

L'Allegato I previsto dall'articolo 12 del Decreto legislativo 152/2006 e successive modifiche e integrazioni, riporta i **criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi**:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Le seguente tabella individua le prevedibili pressioni derivanti dall'attuazione del piano.






5.1 IMPATTI DEL PIANO

Durata temporanea:	l'impatto è riferibile esclusivamente alla fase di attuazione del piano
Durata permanente:	l'impatto è riferibile anche alla fase di gestione del piano
Frequenza continua:	il piano comporta un impatto continuo nel tempo
Frequenza discontinua:	il piano comporta un impatto limitato a periodici intervalli di tempo
Frequenza occasionale	il piano comporta sporadici eventi impattanti nel tempo

Categorie di impatti			Probabilità	Durata	Frequenza	Carattere cumulativo	Natura transfrontaliera	Rischi per la salute umana
Consumi	Suolo		NULLA	---	----	---	---	---
	Energetici		CERTA	PERMANENTE	CONTINUA	NO	NO	NO
	Risorsa idrica		CERTA	PERMANENTE	CONTINUA	NO	NO	NO
Emissioni	Rumore	Da apparecchiature di lavoro	CERTA	TEMPORANEA	OCCASIONALE	NO	NO	NO
		Da traffico indotto	CERTA	PERMANENTE	DISCONTINUA	NO	NO	NO
		Da impianti	NULLA	---	----	---	---	---
	Vibrazioni	Da apparecchiature di lavoro	PROBABILE	TEMPORANEA	OCCASIONALE	NO	NO	NO
		Da traffico indotto	PROBABILE	TEMPORANEA	OCCASIONALE	NO	NO	NO
		Da impianti	NULLA	---	---	---	---	---
	In atmosfera	Da apparecchiature di lavoro	CERTA	TEMPORANEA	DISCONTINUA	NO	NO	NO
		Da traffico indotto	CERTA	PERMANENTE	DISCONTINUA	NO	NO	NO
		Da impianti	CERTA	PERMANENTE	DISCONTINUA	NO	NO	NO
	CEM		NULLA	---	---	---	---	---
	Inquinamento luminoso		NULLA	---	---	---	---	---
Scarichi reflui	Sottosuolo		NULLA	---	---	---	---	---
	Acque superficiali		NULLA	---	---	---	---	---
Ingombri	Depositi di materiali di scavo		CERTA	TEMPORANEA	OCCASIONALE	NO	NO	NO
Interferenze	Produzione di rifiuti		CERTA	PERMANENTE	CONTINUA	NO	NO	NO
	Acque sotterranee		NULLA	---	---	---	---	---

Tab 1

5.2 ENTITA' DEGLI IMPATTI DEL PIANO

Impatto non significativo		Impatto elevato	
Impatto trascurabile		Impatto molto elevato	
Impatto significativo			

Categorie di impatti			Entità dell'impatto	Note/prescrizioni
Consumi	Suolo		---	
	Energetici			Verificare il rispetto della normativa che impone impianti e strutture a basso consumo energetico.
	Risorsa idrica			
Emissioni	Rumore	Da apparecchiature di lavoro		In fase di attuazione del Piano valutare: a) utilizzo non simultaneo di impianti o attrezzature rumorose. b) nella deroga al superamento dei valori limite di emissione ed immissione acustica limitare gli orari di attività, e verificare la necessità di posa di barriere fonoassorbenti
		Da traffico indotto		In fase di gestione del Piano: valutazione di posa di idonee schermature in riferimento a possibili ricettori sensibili.
		Da impianti	---	
	Vibrazioni	Da apparecchiature di lavoro		In fase di attuazione del Piano: utilizzo non simultaneo di attrezzature comportanti vibrazioni.
		Da traffico indotto		
		Da impianti	---	
	In atmosfera	Da apparecchiature di lavoro		In fase di attuazione del Piano: se previste demolizioni provvedere al controllo delle polveri anche mediante operazioni di bagnatura
		Da traffico indotto		
		Da impianti		
	CEM		---	
	Inquinamento luminoso		---	
Scarichi reflui	Sottosuolo		---	
Ingombri	Depositi di materiali di scavo			In fase di attuazione: definire preliminarmente il regime al quale sottoporre i materiali provenienti da scavi, privilegiando, qualora possibile, il reimpiego delle terre e rocce da scavo.
Interferenze	Produzione di rifiuti			In fase di attuazione: privilegiare l'avvio a operazioni di recupero per i rifiuti inerti da demolizione. In fase di gestione: separazione delle frazioni recuperabili del rifiuto.
	Acque sotterranee		---	

Tab.2

6 CONCLUSIONI

Caratteristiche del piano o del programma tenendo conto in particolare dei seguenti elementi	
In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Il piano proposto, per dimensioni, ubicazione e tempi di attuazione, non interferisce con altri progetti e non preclude lo svolgersi di altre attività nelle vicinanze
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il piano non influenza lo sviluppo di nessun piano comunale, né piani di livello gerarchico superiore
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Le modifiche apportate dalla variante, modeste in termini di variazione di destinazioni d'uso, risultano compatibili con i temi generali di livello comunale in materia ambientale e di sviluppo sostenibile
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Non si riscontrano problemi ambientali meritevoli di particolari attenzioni
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	Il piano non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

Tab 3

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare dei seguenti elementi	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Non si rilevano particolari impatti negativi o irreversibili sull'ambiente
Carattere cumulativo degli impatti	Non sussistono effetti negativi a carattere cumulativo sull'ambiente
Natura transfrontaliera degli impatti	Non sussistono impatti transfrontalieri
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Non si rilevano rischi specifici per la salute umana o per l'ambiente né in fase di attuazione né in fase di gestione
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Gli unici impatti di modesta rilevanza attengono alla fase di attuazione del piano, con riferimento alla variante "Area ex macello", e pertanto con caratteristiche di temporaneità, incidendo su una piccola parte del territorio comunale ed una popolazione potenzialmente interessata di ridotta entità.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	Il piano proposto non incide in modo rilevante sulle aree oggetto della variante con particolare riferimento alla variante normativa che interessa l'edificio denominato "Palazzo Cisterna" ed il borgo storico del Piazza.
b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Nel piano proposto non si rinvergono interventi che pregiudichino i livelli di qualità ambientale o che implicino utilizzo intensivo del suolo
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Parte del piano interessa un edificio di pregio storico e architettonico, inserito nel Borgo del Piazza, tutelato ai sensi del DM 08.05.1964

Tab. 4

Sulla base di quanto riportato nella relazione illustrativa ed in considerazione di quanto evidenziato nella presente relazione in merito ai possibili impatti ambientali, si ritiene che l'attuazione del piano non abbia riflessi negativi sulle matrici ambientali.

Si ritiene di escludere che l'attuazione della variante normativa proposta possa avere una incidenza negativa per la salute umana o per l'ambiente, non compromettendo i livelli di qualità ambientale né in fase di attuazione né in fase di gestione.

Si individuano impatti mediamente significativi solo nella fase di attuazione del Piano, con riferimento alla variante "Area ex macello", derivanti dalle operazioni di cantiere e quindi con caratteristiche di temporaneità, per le quali si individuano le seguenti prescrizioni:

- screening preliminare atto ad escludere la presenza di materiali contenenti amianto ed in caso affermativo rimozione prioritaria secondo la vigente normativa.
- interventi di bagnatura durante le fasi di demolizione per il controllo delle polveri.
- limitazione degli orari di attività di cantiere.
- utilizzo non simultaneo di impianti o attrezzature rumorose.
- valutazione in merito alla necessità di posa temporanea di barriere fonoassorbenti.
- utilizzo non simultaneo di attrezzature comportanti vibrazioni.

In conclusione, secondo quanto illustrato, si ritiene di escludere la presente variante al P.R.G.C. dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.