

INDICE

1.	Aspetti normativi e procedurali	3
2.	Contenuti del PEC	13
3.	Analisi di coerenza esterna	20
4.	Analisi del contesto ambientale, paesaggistico e socio-economico di riferimento	22
5.	Valutazione degli impatti e definizione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale	34
6.	Analisi delle alternative	50
7.	Analisi di coerenza interna	52

1. ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Sintesi del quadro normativo vigente a livello comunitario, nazione e regionale

LIVELLO EUROPEO	<p>DIRETTIVA EUROPEA 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente</p>	<p>Introduce nel diritto comunitario la VAS, demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa. Si prefigge l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.</p> <p>Ai fini della direttiva s'intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per <i>valutazione ambientale</i> l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del Rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione; - per <i>Rapporto ambientale</i> la parte della documentazione del piano o del programma in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma. L'allegato I "Informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1" alla Direttiva riporta le indicazioni da includere nel Rapporto Ambientale. L'allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" fornisce invece i parametri per la verifica delle probabili ricadute sull'ambiente dei piani e programmi che rientrano nel campo di applicazione della Direttiva.
LIVELLO NAZIONALE	<p>D.LGS. 152/2006 "Norme in materia ambientale" Testo unico dell'ambiente</p>	<p>Recepisce la Direttiva 2001/42/CE introducendo nella normativa italiana le procedure per la VAS.</p>
LIVELLO NAZIONALE	<p>D.LGS. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale"</p>	<p>Modifica la parte seconda del D.Lgs. 152/2006 descrivendo i principi generali per la procedura di VAS (Titolo Primo), nonché le modalità di svolgimento articolate nelle differenti fasi (Titolo Secondo).</p> <p>L'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12" alla Parte Seconda specifica i criteri di valutazione che devono trovare applicazione nelle verifiche di assoggettabilità a VAS, richiamando esplicitamente i contenuti dell'Allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" della Direttiva 2001/42/CE.</p> <p>L'Allegato VI "Contenuti del Rapporto ambientale di cui all'art. 13" esplicita i temi da trattare nel Rapporto ambientale, recependo l'Allegato I alla Direttiva.</p>

LIVELLO NAZIONALE	<p>D.LGS. 128/2010 “Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale, a norma dell’articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”</p>	<p>Apporta correzioni ed integrazioni alle parti Prima (“Disposizioni comuni e principi generali”), Seconda (“Procedure per la valutazione ambientale strategica - VAS, per la valutazione d’impatto ambientale - VIA e per l’autorizzazione ambientale integrata - IPPC”) e Quinta (“Norme in materia di tutela dell’aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera”) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fornendo ulteriori specificazioni in merito alla procedura di VAS.</p>
LIVELLO REGIONALE	<p>L.R. 40/1998 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”</p>	<p>All’articolo 20, comma 2, richiede un’analisi di compatibilità ambientale a supporto delle scelte di Piano, secondo i contenuti specificati all’Allegato F:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contenuto del piano o del programma e suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell’ambiente; - caratteristiche ambientali di tutte le aree che possono essere interessate dal piano o dal programma; - qualsiasi problema ambientale rilevante ai fini del piano o del programma con specifica attenzione alle aree sensibili e alle aree urbane; - obiettivi di tutela ambientale (stabiliti nell’ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali) perseguiti nel piano o nel programma e modalità operative adottate per il loro conseguimento; - prevedibili impatti ambientali significativi e valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull’ambiente, derivanti dall’attuazione del piano o del programma; - alternative considerate in fase di elaborazione del piano o del programma; - misure previste per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piano o del programma.
<p>CIRCOLARE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 13.01.2003 n. 1/PET</p>	<p>Scaturita dalla necessità di tradurre in termini operativi le indicazioni dell’art. 20 e del correlato Allegato F della L.R. 40/1998, definisce in dettaglio i contenuti della relazione di compatibilità ambientale, con particolare riferimento agli strumenti urbanistici comunali.</p>	
<p>D.G.R. N. 12-8931 DEL 09.06.2008 “Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”</p>	<p>In attesa dell’adeguamento dell’ordinamento regionale alla norma nazionale, costituisce atto di indirizzo e di coordinamento in materia di VAS. Definisce i passaggi procedurali da seguire per il processo di valutazione ambientale strategica in due allegati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - “Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica”; - “Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica”. 	
<p>L.R. 3/2013 “Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia”</p>	<p>Modifica le procedure di formazione e approvazione dei piani regolatori generali e relative varianti. L’approvazione degli strumenti urbanistici comunali avviene secondo la procedura di copianificazione tra Regione, Provincia e Comune, coordinando aspetti urbanistici e ambientali.</p>	

LIVELLO REGIONALE	L.R. 17/2013 “Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l’anno 2013”, Capo II, artt. 2-8	Introduce ulteriori modifiche al nuovo testo della L.R. 56/1977 a seguito del ricorso del Presidente del Consiglio dei Ministri avanti la Corte Costituzionale e per migliorare la fase attuativa della L.R. 3/2013.
	L.R. 3/2015 “Disposizioni regionali in materia di semplificazione”	Introduce modifiche alla L.R. 56/1977, come variata dalle LL.RR. 3/2013 e 17/2013, ma le disposizioni non riguardano l’iter procedurale e i contenuti dei documenti di VAS.
	D.G.R. N. 25-29771 DEL 29.02.2016 “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)”	Specifica disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS. Contiene indicazioni in merito all’ambito di applicazione della VAS, ai soggetti coinvolti, alla documentazione necessaria, alle funzioni dell’Organo tecnico, all’avalimento da parte delle Amministrazioni comunali, al coordinamento tra procedure ambientali, dettagliando mediante schemi i passaggi procedurali relativi agli iter di approvazione e valutazione delle differenti tipologie di piano.

Il caso del Comune di Limone Piemonte: iter procedurale

Fase di verifica di assoggettabilità a VAS e determinazione di esclusione dell’Organo Tecnico Comunale

Lo strumento urbanistico esecutivo in esame è stato redatto ai sensi dell’articolo 43 “Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa” della L.R. 56/77 e s.m.i., al fine di attuare l’edificazione di un complesso edilizio a destinazione turistico-ricettiva e residenziale previsto dal PRGC vigente nella zona urbanistica 3/TR2/G.2, su terreni individuati al catasto al foglio 3, mappali 231, 232 parte, 737, 805 e 1652, in capo alle Società Porta Rossa s.p.a. e Sviluppo Attività Immobiliari (S.A.I.) s.r.l.

Con nota prot. n. 4066 del 30.05.2018 le suddette Società hanno presentato la documentazione inerente alla proposta di Piano esecutivo convenzionato al Comune di Limone Piemonte.

La procedura di VAS per i PEC è normata dal suddetto art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che richiama, al comma 2, l’art. 40, relativo alla formazione del piano particolareggiato, i cui commi 7 e 8 statuiscono quanto segue: “[...] 7. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

8. Per il piano particolareggiato la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall’ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all’articolo 3 bis,

comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento dalla Giunta regionale”.

Ai sensi della normativa sopra richiamata, il PEC “area 3/TR2/G.2” del PRGC di Limone Piemonte rientra tra gli strumenti urbanistici esecutivi per i quali deve essere attuata una fase di verifica di assoggettabilità a VAS. Non sussistono, infatti, nel caso specifico le condizioni per l’esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 7.

Pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall’Allegato I della DGR n. 12-8931 del 12 giugno 2008, i proponenti hanno predisposto un documento tecnico di verifica, volto a illustrare i principali contenuti e obiettivi del PEC, nonché a fornire “*le informazioni e i dati necessari all’accertamento della probabilità di effetti significativi sull’ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico Allegato della direttiva 2001/42/CE*”.

Il documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS, a firma dei professionisti arch. M. Desmero, arch. L. Martinelli e arch. S. Zorniotti, è stato depositato presso il Comune di Limone Piemonte in data 05.08.2018, al prot. n. 5889.

Tale elaborato è stato esaminato dai soggetti competenti in materia ambientale dei quali è stato ritenuto opportuno il coinvolgimento e sono stati acquisiti i seguenti contributi:

- Provincia di Cuneo, nota prot. n. 68479 del 19.09.2018;
- ARPA Piemonte - Dipartimento territoriale di Cuneo (Piemonte sud-ovest), note prot. n. 75072 del 29.08.2018 e prot. n. 44182 del 20.05.2019;
- ASL CN1 - Dipartimento di prevenzione - S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica, nota prot. n. 111753 del 24.09.2018;
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, note prot. n. 12482 del 05.10.2018 e prot. n. 5050 del 23.04.2019.

Tutti i contributi delle autorità consultate hanno decretato l’esclusione del PEC dalle successive fasi del processo di VAS, fatta salva la considerazione di specifiche osservazioni espresse dalla Provincia di Cuneo e da ARPA Piemonte, sintetizzate al successivo paragrafo 1.4.4.

In relazione al PEC in esame e alle successive integrazioni prodotte dal proponente sono stati inoltre acquisiti gli atti riportati di seguito:

- autorizzazione paesaggistica, rilasciata dalla Regione Piemonte con determinazione n. 32 del 31.01.2019 del dirigente del Settore Territorio e Paesaggio, preso atto del parere favorevole formulato ai sensi dell’art. 146, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo;
- parere favorevole all’estensione delle reti idriche di interesse pubblico, condizionato al rispetto di specifiche direttive tecniche, formulato dall’Azienda cuneese dell’acqua (ACDA) spa con nota prot. n. U/04056/2019 del 20.05.2019;
- nulla osta, condizionato al rispetto di puntuali prescrizioni tecniche, ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., rilasciato dal Settore Geologico della Regione Piemonte con provvedimento prot. n. 20415 del 30.04.2019.

Alla luce dei pareri e degli atti autorizzativi sopra citati, l’Organo Tecnico Comunale (OTC) per la VAS con determinazione n. 159/VAS del 26.06.2019 avente ad oggetto “provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) ai sensi degli artt. 7 e 12

del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. - D.Lgs. 4/2008 – DGR - PEC in zona urbanistica “3/TR2/G.2”, zona Maneggio e Campo Principe 29.02.2016 n. 25-2977” ha escluso la proposta di PEC “area 3/TR2/G.2” dall’attivazione della fase di valutazione di VAS.

A supporto della sua decisione, l’OTC ha fornito le seguenti motivazioni: *“a. Il PEC non interferisce con aree protette di rilievo nazionale o regionale (parchi, SIC, ZPS) e neppure si prevedono interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale; b. Le previsioni del PEC costituiscono attuazione del vigente PRGC; c. I soggetti interessati ai fini ambientali sono concordi nell’esclusione del PEC dalla valutazione, fatte salve le prescrizioni impartite”.*

Il provvedimento di esclusione da VAS emesso dall’Organo Tecnico Comunale, allegato integralmente in calce al presente documento, riporta inoltre che *“nelle nome di Attuazione del PEC in oggetto dovranno essere obbligatoriamente inserite le misure specifiche atte a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull’ambiente e sul paesaggio; [...] nelle successive fasi di pianificazione attuative ed esecutive vengano considerate e rispettate le indicazioni e prescrizioni atte a ridurre gli impatti sull’ambiente e sul paesaggio degli interventi come specificato nelle premesse”.*

Nelle premesse alle determinazioni l’OTC ha richiamato i rilievi formulati dai soggetti consultati segnalando nello specifico quanto segue:

“a. Raccomandare, in sede autorizzativa del permesso di costruire, una particolare attenzione alla tipologia edilizia adottata ed all’integrazione ambientale del complesso edificatorio (Ufficio Pianificazione della Provincia);

b. Dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione Distretto idrografico del fiume Po, versione aggiornata; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte, il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) e relativi strumenti attuativi (Ufficio Acque della Provincia);

c. Rispetto delle seguenti condizioni/indicazioni: non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile; impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell’art. 2, comma 6, l.r. 30.04.1996 n. 22 e s.m.i.; non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite; specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell’acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell’art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione; specificazione in merito ad eventuale variazione della concessione di derivazione in relazione alla modifica di destinazione d’uso del suolo (Ufficio Acque della Provincia). Tali indicazioni sono comunque richiamate nell’art. 35, comma 7 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC “Misure di salvaguardia della componente acqua”, che occorrerà evidenziare nelle Norme di Attuazione del PEC;

d. In riferimento alla considerazione dell’ARPA: “... è da dimostrarsi l’effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare”, si evidenzia che il PEC in oggetto è uno strumento urbanistico esecutivo del vigente PRGC le cui previsioni sono state, a suo tempo, approvate dalla Regione Piemonte; pertanto tale considerazione dell’ARPA non rileva ai fini della presente determinazione; in ogni caso, preso atto del rilievo della suddetta considerazione, in merito all’ampio dibattito in corso a livello nazionale sul tema della riduzione del consumo di suolo, è fatto salvo ogni indirizzo che l’Amministrazione Comunale potrà determinare in sede di Convenzione”.

Ricorso al TAR del condominio “Residenza Paradiso”

A seguito della pubblicazione degli atti relativi al PEC, il condominio “Residenza Paradiso”, localizzato in via S. Giovanni 22, nelle immediate vicinanze dell’area 3/TR2/G.2 oggetto di PEC, ha presentato un ricorso, identificato dal numero di registro generale 929/2019 e finalizzato all’annullamento sia del provvedimento di esclusione dalla VAS del Comune di Limone Piemonte n. 159/VAS del 26.06.2019, sia della determinazione di autorizzazione paesaggistica della Regione Piemonte n. 32 del 31.01.2019.

Per quanto attiene alla richiesta di revoca dell’atto dell’OTC per la VAS, le principali motivazioni del ricorso risultano essere la dimensione dell’intervento proposto¹ e la localizzazione in un ambito di pregio paesaggistico dell’area oggetto di PEC, che ricade:

- nella fascia di rispetto delle acque pubbliche del Rio San Giovanni, tutelata ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- nella “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il centro abitato e terreni circostanti del Comune di Limone Piemonte (Cuneo), istituita dal DM 09.12.1959 e tutelata ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/2004 in quanto “*costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale*”;
- nella classe IV di capacità d’uso dei suoli definita dal Piano territoriale provinciale e nella classe VI individuata dalla cartografia regionale della capacità d’uso dei suoli del Piemonte, classi che identificano suoli con forti limitazioni dove la scelta delle colture è ristretta e prevale l’utilizzo a pascolo o a bosco;
- in una zona classificata dal Piano paesaggistico regionale come “naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti” (art. 11 NdA) e “rurale di elevata biopermeabilità”, caratterizzata da “prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti” (art. 19 NdA).

Alla luce delle considerazioni sopra sintetizzate, nel ricorso viene dichiarato che *“In ragione dell’imponenza dell’intervento previsto dal PEC, [...], nonché del significativo impatto ambientale e paesistico, il progetto doveva essere, evidentemente, sottoposto a VAS. Infatti, trattasi di intervento di enorme impatto ambientale e paesistico, in zona vincolata e immediatamente prospiciente le piste da sci e le relative visuali, la cui approvazione non può prescindere dall’espletamento delle procedure valutative rubricate. [...] Tuttavia il responsabile dell’Organo Tecnico competente in materia ambientale del Comune di Limone Piemonte, con determinazione n. 159/VAS del 26.06.2019, ha erroneamente ritenuto il contrario, inopinatamente escludendo la necessità della procedura di VAS in assenza di qualsivoglia appropriata motivazione”*.

Nel ricorso sono state inoltre richiamate alcune osservazioni formulate dalle autorità con competenza ambientale consultate nella fase di verifica di VAS, confutando le valutazioni effettuate a riguardo dall’Organo Tecnico Comunale nel citato provvedimento di esclusione dalla valutazione.

¹ “Il Piano Esecutivo Convenzionato (d’ora in poi, PEC) presentato dalle Società contro interessate prevede la realizzazione di un intervento edilizio di enorme impatto ambientale e paesistico, costituito da una serie di 8 fabbricati (3 palazzine residenziali, 4 palazzine asseritamente a destinazione turistico-ricettiva e una imponente struttura alberghiera). L’insieme degli interventi previsti, infatti, interessa una superficie territoriale pari a 16.530 mq, di cui solo 12.945 mq sfruttabili a fini edificatori, ove andrebbe ad insistere l’intervento per la volumetria complessiva pari a 16.251 mc e la previsione di un carico di abitanti pari a 130 (mera stima)”.

Più nel dettaglio, è stato evidenziato che *“la Provincia di Cuneo ha reso parere di non assoggettamento alla VAS, prot. n. 68479 in data 19.09.2018, pur ritenendo che “per quanto riguarda l’inserimento ambientale della nuova edificazione, le tipologie costruttive adottate, i materiali usati, la forma e l’altezza dell’intervento edilizio [...] non sono presenti nella Relazione Ambientale e non sono stati allegati alla richiesta le planimetrie, le piante, i prospetti, le sezioni del progetto ed eventuali rendering volumetrici. Non essendo pertanto possibile prendere in esame la sistemazione definitiva dell’area oggetto degli interventi e tenuto conto della zona di particolare interesse ambientale, si ritiene di raccomandare, in sede autorizzativa del permesso di costruire, una particolare attenzione alla tipologia edilizia adottata ed all’integrazione ambientale del complesso edificatorio”. [...] Il Comune, dal canto suo, invece di procedere ad integrare un’istruttoria chiaramente incompleta (per stessa ammissione della Provincia), ha escluso la VAS utilizzando espressioni non circostanziate e del tutto generiche”.*

E’ stato inoltre richiamato il parere prot. n. 75072 del 29.08.2018, dove ARPA Piemonte osservava quanto segue: *“[...] il lotto é classificato ai sensi dell’art. 19 PPR quale area “Praterie prato e cespuglieti” con una media connettività ecologia modello FRAGM e media disponibilità di mammiferi modello BIOMOD. Ai sensi delle direttive di cui sopra i nuovi impegni di suolo ai fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative al riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l’effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. [...] si ritiene che la previsione non abbia particolari effetti ambientali tali da assoggettare la stessa a Valutazione Ambientale Strategica a condizione che sia dimostrato quanto previsto nelle direttive art. 19 del PPR”. Al riguardo nel ricorso si sottolinea che “Il PEC de quo, pertanto, poteva essere preso in considerazione solo laddove fosse stata data dimostrazione dell’inesistenza di alternative per il riuso o riorganizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti. Di tale valutazione né dell’istruttoria svolta dall’Amministrazione non vi è traccia, perché non è stata svolta”.*

I ricorrenti hanno infine messo in luce l’inadeguatezza della relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS presentato dalle società proponenti il PEC, dichiarando che *“detta relazione, infatti, si rivela, ictu oculi, generica, sterile e priva dei requisiti tecnici ambientali dei quali dovrebbe essere contraddistinta, essendo volta a portare a conoscenza dell’Amministrazione il reale impatto ambientale dell’intervento previsto. La medesima, al contrario, si limita a riprodurre fotograficamente svariati estratti delle cartografie del PTP, PPR e PTR relativi all’area di intervento senza mai approfondire e contestualizzare la normativa di riferimento di cui poi, in concreto, non viene tenuto conto in alcun modo. [...] Ciò che manca è l’analisi concreta del sito e delle relative valutazioni in base alle quali è stato ritenuto di escludere la VAS”.*

Per quanto riguarda la richiesta di annullamento dell’autorizzazione paesaggistica, viene denunciata la mancanza di motivazioni del provvedimento della Regione Piemonte, che avrebbe *“omesso la valutazione specifica e globale della compatibilità dell’intervento rispetto ai vincoli paesistici dell’area”.*

Sentenza del TAR Piemonte sul ricorso del condominio “Residenza Paradiso” e fase di valutazione di VAS

In merito al ricorso sopra sintetizzato si è pronunciato il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte con sentenza n. 00053/2021 REG. PROV. COLL. - n. 00929/2019 REG. RIC, pubblicata il 18.01.2021 e allegata in calce al Rapporto Ambientale. Come si evince dall’esame di tale atto, il TAR ha accolto solo parzialmente il ricorso del condominio “Residenza Paradiso”, nello specifico:

- in relazione all’esclusione da VAS ha giudicato fondate le motivazioni dei ricorrenti, annullando la determinazione n. 159/VAS del 26.06.2019 del Comune di Limone Piemonte;
- con esclusivo riferimento all’autorizzazione paesaggistica, ha invece ritenuto infondato il difetto di motivazione lamentato, preso atto dell’istruttoria effettuata dalla Regione Piemonte, che ha richiesto adeguate integrazioni documentali e modifiche progettuali migliorative.

Per quanto attiene alla procedura di VAS, il TAR ha giustificato le sue determinazioni richiamando in più punti:

- le finalità delle analisi di VAS disposte dalla normativa vigente in materia (Direttiva 2001/42/CE, D. Lgs. 152/2006, L.R. 40/1998, DGR n. 12-8931 del 09.06.2008 e DGR n. 25-2977 del 29.02.2016);
- le interpretazioni consolidate della giurisprudenza sul tema (recenti pronunciamenti del TAR o del Consiglio di Stato);
- le ragioni di ricorso considerate legittime;
- le principali osservazioni formulate degli enti ambientali consultati in fase di verifica (Provincia di Cuneo e ARPA Piemonte).

Nello specifico, il TAR ha sancito che *“ad avviso del Collegio, il progetto doveva essere sottoposto a valutazione, per le sue dimensioni e per l’innegabile impatto ambientale. Le motivazioni poste alla base della decisione di escludere la VAS non appaiono sufficienti e coerenti con i presupposti descritti [caratterizzazione ambientale e paesaggistica dell’area, necessità di integrazione delle valutazioni ambientali nella formazione di piani e programmi]. Al fine di argomentare tale dichiarazione il TAR evidenzia che, nonostante le Amministrazioni chiamate a pronunciarsi non abbiano rilevato l’interferenza dell’ambito di PEC con aree protette o di pregio naturalistico, né con il patrimonio culturale locale, la Provincia ha segnalato l’assenza di elaborati volti a illustrare l’integrazione dell’insediamento in una zona di particolare interesse ambientale.*

Il TAR prosegue sostenendo che *“ Né può giustificarsi l’esonero da valutazione ambientale strategica con il rilievo che l’intervento edificatorio sarebbe conforme allo strumento urbanistico generale [...]”*.

La valutazione dell’autorità competente in fase di screening finalizzato alla verifica di assoggettabilità, ai sensi dell’art. 12 del d.lgs. n. 152 del 2006, è attività tipicamente connotata da discrezionalità tecnica ed amministrativa, la quale sfugge al sindacato di legittimità, laddove non vengano in rilievo indici sintomatici di non corretto esercizio del potere sotto il profilo del difetto di motivazione, della illogicità manifesta, della erroneità dei presupposti di fatto e della incoerenza della procedura valutativa e dei relativi esiti (cfr. TAR Piemonte, sez. II, n. 1165 del 2016 e la giurisprudenza ivi richiamata). E’

proprio quanto si ravvisa nella presente fattispecie, in considerazione dell'entità dell'intervento progettato e delle caratteristiche dei luoghi.

Ne viene confermata dal numero e dalla consistenza delle prescrizioni aggiunte al provvedimento di esonero da valutazione ambientale [...]. In questo modo, una parte significativa delle valutazioni circa la compatibilità ambientale del piano attuativo è stata indebitamente posticipata alla fase esecutiva, attraverso l'utilizzo di prescrizioni”.

A tal proposito viene richiamato il parere di ARPA Piemonte, dove l'esclusione da VAS è condizionata alla dimostrazione della coerenza rispetto alle disposizioni dell'art. 19 delle NdA del PPR. Il TAR sottolinea che *“Di tale valutazione, in stretta connessione con il principio dello sviluppo sostenibile, non vi è traccia negli atti d'istruttoria. Non può farsi risalire tale valutazione, per implicito, all'approvazione del piano regolatore generale che ha attribuito potenzialità edificatoria alla zona.*

La valutazione ambientale, secondo l'interpretazione consolidata della giurisprudenza, implica una complessa ed approfondita analisi comparativa, tesa a valutare il sacrificio ambientale imposto rispetto all'utilità socio-economica, tenuto conto anche delle alternative possibili e dei riflessi sulla stessa opzione zero, ove l'intervento proposto cagioni un sacrificio ambientale superiore a quello necessario per il soddisfacimento dell'interesse diverso sotteso all'iniziativa, in conformità al criterio dello sviluppo sostenibile ed alla logica della proporzionalità tra consumazione delle risorse naturali e benefici per la collettività che deve governare il bilanciamento di istanze antagoniste (Cons. Stato, sez. IV, n. 4246 del 2010).

L'Amministrazione ha illegittimamente inteso superare la necessità di svolgere la valutazione ambientale strategica, condizionando la società richiedente ad ottemperare a numerose prescrizioni. E' però da escludere l'ammissibilità di assensi condizionati, nelle ipotesi in cui le prescrizioni imposte dai soggetti pubblici chiamati ad esprimersi attengano ad aspetti sostanziali dell'intervento ed esigano un'ulteriore attività da parte del richiedente o di altro soggetto, pubblico o privato, coinvolto nel relativo procedimento, allo scopo di poter compiutamente definire l'oggetto dell'intervento e la sua conformità ai parametri legali (cfr. da ultimo: TAR Toscana, sez. I, n. 789 del 2019 ed i precedenti ivi richiamati).

Nella fattispecie, è mancata la preventiva e compiuta analisi della compatibilità dell'intervento assentito con le caratteristiche di pregio dell'area”.

La sentenza del TAR Piemonte si conclude evidenziando che *“la pronuncia di annullamento del provvedimento del Comune di Limone Piemonte, con il quale era stato deciso l'esonero da valutazione ambientale strategica, determina l'obbligo per il Comune di riavviare la procedura di approvazione del piano esecutivo convenzionato. In tal modo, risulta pienamente soddisfatta la pretesa oppositiva dei ricorrenti”.*

In ottemperanza a quanto stabilito dalla sentenza del TAR Piemonte, l'iter di formazione dello strumento urbanistico in esame è proseguito con l'approfondimento delle analisi ambientali finalizzate alla redazione del presente Rapporto Ambientale, previsto dalla procedura di VAS unitamente al Programma di monitoraggio e alla Sintesi non tecnica.

Come disposto dalla DGR n. 25-2977 del 29.02.2016, i contenuti della procedura di verifica precedentemente svolta e gli esiti della consultazione dei soggetti con competenza ambientale e del pronunciamento del TAR sopra richiamati sono stati utilizzati per adempiere alla fase di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale.

Come indicato dalla tabella relativa alla lettera l.3 della parte seconda della DGR n. 25-2977 del 29.02.2016, che esplicita la correlazione tra l'iter di VAS e le diverse fasi del procedimento integrato di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il Comune di Limone Piemonte, a seguito della pubblicazione del PEC in area 3/TR2/G.2 comprensivo del RA, provvederà ad attivare la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, i cui contributi verranno presi in considerazione dall'OTC al fine di elaborare il parere motivato di VAS.

Individuazione dei soggetti coinvolti nel processo di VAS

In relazione ai disposti della normativa vigente i soggetti coinvolti a vario titolo nel procedimento di VAS del PEC ex art. 43 della L.R. 56/1977 in oggetto sono:

- soggetti proponenti: Società Porta Rossa s.p.a., con sede a Milano, via Manzoni 25, P.IVA. 05961190013, amministratore delegato dott. Osvaldo Arnaudo – Società Sviluppo Attività Immobiliari (S.A.I) s.r.l., con sede a Torino, via Galliano 15, P.IVA. 08990340013, amministratore unico dott. Ralph Cost;
- autorità competente all'approvazione del PEC: Comune di Limone Piemonte – Servizio tecnico Urbanistica - Edilizia privata;
- autorità preposta alla VAS: Organo Tecnico Comunale;
- soggetti competenti in materia ambientale da consultare: Provincia di Cuneo, ARPA Piemonte - Dipartimento territoriale di Cuneo (Piemonte sud-ovest), ASL CN1, Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo.

2. CONTENUTI DEL PEC

Il PEC in esame, elaborato ai sensi dell’art. 43 della L.R. 56/1977, è finalizzato all’edificazione di un complesso turistico-ricettivo e residenziale che potrà offrire nuove opportunità insediative, fruibili ed occupazionali, valorizzando la vocazione turistica e il contesto socio-economico che caratterizzano la realtà locale.

L’area oggetto di intervento è situata a monte del concentrico del comune Limone Piemonte, in prossimità degli impianti sciistici di risalita, ad un’altitudine di poco superiore ai 1.000 m s.l.m. (la quota oscilla tra i 1.060 e i 1.080 m s.l.m.).

Il terreno, che si presenta in parte urbanizzato e in parte a prato, è così delimitato: a nord confina con un complesso a carattere residenziale di recente costruzione, a est con la partenza degli impianti di risalita “Maneggio” e alcune costruzioni degli anni ‘60/’70, a ovest con il fronte neve “Campo Principe” che ospita la partenza della cabinovia “Severino Bottero” e a sud con alcune abitazioni sparse, di recente edificazione o ristrutturazione lungo la strada che sale a monte, che affacciano anch’esse sul fronte neve.

L’area è attraversata dalla strada pubblica denominata via Milliborgo, che si imbecca da via San Giovanni, asse di collegamento con il cuore del centro abitato, e dalla strada privata che dalla stessa via San Giovanni conduce al Condominio “Residenza Paradiso”. Sotto al sedime di via Milliborgo sono già state realizzate le reti elettrica, telefonica, del gas, della fognatura bianca, dell’acquedotto e dell’illuminazione pubblica.

Nel versante prospiciente la cabinovia Bottero è presente un fabbricato ex rurale dismesso che sarà oggetto di demolizione con recupero della volumetria.

La morfologia originaria dell’ambito è stata gradualmente modificata dalla costruzione di edifici, strade e muri di contenimento. Gli interventi antropici e la presenza di un’estesa coltre detritica mascherano completamente la formazione geologica di base che si evidenzia solamente negli affioramenti visibili a monte e nei dintorni. Il terreno ha una modesta pendenza, variabile dal 10% al 20%, non sono presenti segni di frane e cedimenti, né sono state individuate sorgenti. La fisionomia dei luoghi si associa a discrete condizioni di stabilità per l’adeguata sistemazione della coltre detritica e per la regimazione delle acque superficiali di ruscellamento.

Come detto al paragrafo 1.4.2, l’area di PEC è definita dal PRGC vigente come comparto “3/TR2/G.2, sub ambiti *a e *b - area per insediamenti turistico-ricettivi di nuovo impianto”.

PARAMETRI URBANISTICI ZONA 3/TR2/G.2	
superficie territoriale totale zona 3/TR2/G.2	16.530 mq
superficie catastale via Milliborgo	450 mq
superficie territoriale totale zona 3/TR2/G.2 al netto di via Milliborgo	16.080 mq
superficie territoriale in capo a privati comparto *a	6.856 mq
superficie territoriale in capo a privati comparto *b	9.224 mq
volume in progetto previsto da tabella di zona	16.101 mc
volume esistente comparto *a (da rilievo fabbricato rurale)	750 mc
volume trasferito da comparto *b a zona 3/TR2/G.1	- 600 mc
volume totale	16.251 mc



Estratto della planimetria generale di progetto su foto aerea (Tavola 5.b)

Come si evince dall’estratto planimetrico sopra riportato, il progetto dell’impianto urbanistico prevede un percorso pedonale che ricalca il tracciato di un passaggio esistente (sebbene senza alcuna servitù o diritto) e attraversa da est a ovest l’intera area di PEC, lambendone in larga misura il margine settentrionale. Tale connessione consentirà di mettere in comunicazione diretta gli impianti di risalita sciistica ubicati sui due lati opposti del comparto 3/TR2/G.2 (zona “Maneggio” a est e “Campo Principe” a ovest), garantendo in inverno un attraversamento sci ai piedi, in quanto la quota altimetrica del passaggio è pressoché la stessa lungo tutto il tratto percorribile. Il collegamento pedonale sarà aperto ed accessibile al pubblico, così da diventare un servizio non solo per gli utenti dell’area ma anche per abitanti e villeggianti del luogo. Al fine di garantire la stabilità e di definire il tracciato del percorso, dove necessario, esso sarà delimitato da un muretto realizzato in pietra locale, sormontato da una recinzione lignea che garantisca la sicurezza dei passanti. Nella porzione più a nord dell’area, direttamente a ridosso di via San Giovanni, è stata individuata una zona da adibire a parcheggio pubblico a servizio del tessuto urbano circostante. Il parcheggio è caratterizzato da tre accessi a quote differenti su una sorta di terrazzamento, attraversato dal percorso pedonale descritto poc’anzi. L’ubicazione del parcheggio risulta strategica proprio per la facilità di accesso alla strada pedonale e per la conseguente possibilità di raggiungere agevolmente le partenze degli impianti.

Nell’ambito di PEC sono inoltre previste alcune aree verdi a servizio pubblico, la cui scelta localizzativa è stata orientata dall’obiettivo di valorizzare alcuni punti caratteristici del comparto di progetto:

- un’area è stata ricavata alla quota più elevata a monte del comparto 3/TR2/G.2, a ridosso del confine sud del lotto e di via Milliborgo, così da qualificare la viabilità pubblica con uno spazio verde, eventualmente attrezzato con panchine che possano offrire la sosta in un luogo dove apprezzare la vista panoramica sia sul paese e sulla vallata sottostante, sia sulla pista olimpica Giacomo Marro;
- un’altra porzione di verde pubblico è stata distribuita lungo il percorso pedonale al fine di esaltarne la vocazione naturalistica e la valenza paesaggistica e di armonizzarlo con il contesto;
- un’ultima area è stata ricavata in corrispondenza dello sbocco del collegamento pedonale verso la zona “Maneggio”, di fronte all’accesso del fabbricato seminterrato occupato dai locali a servizio degli impianti e in prossimità dell’edificio che ospita la scuola sci.



La superficie fondiaria verrà utilizzata per l’edificazione:

- di un albergo e di tre chalet con alloggi a destinazione residenziale nel comparto *a, che affaccia sul fronte neve dov’è ubicata la cabinovia “Bottero”;
- di quattro fabbricati con alloggi con funzione turistico-ricettiva nel sub-ambito *b, prospiciente la zona degli impianti “Maneggio”.

Si prevedono circa 157 posti letto nelle strutture turistico-ricettive e 50 abitanti negli edifici residenziali.

La tipologia edilizia adottata presenta caratteri coerenti con l’architettura tradizionale alpina che connota l’abitato del comune di Limone Piemonte. Quale riferimento è stato preso l’archetipo dello chalet montano, caratterizzato da copertura a doppia falda lungo il lato longitudinale dell’edificio. Tale modello è stato declinato rispetto alle differenti destinazioni d’uso previste (alberghiera, turistico-ricettiva e residenziale) tentando di riproporre gli stessi elementi tipologico-compositivi, al fine di ottenere un rapporto armonico sia tra i fabbricati in progetto, sia tra il nuovo insediamento e il contesto.

Le coperture sono previste con struttura lignea e manto di copertura in pietra a spacco, sigillato da elementi in rame.

Le pareti perimetrali degli edifici avranno rivestimenti di legno, pietra e intonaco. L’alternanza di tali materiali, che tradizionalmente identificano le abitazioni montane, conferirà ai fabbricati in progetto un corretto equilibrio compositivo capace di integrarsi nel tessuto circostante e di valorizzare i caratteri della consuetudine costruttiva locale.

I serramenti saranno realizzati in legno e le aperture presenteranno le tipiche cornici intonacate. Analogamente, i balconi e terrazzi sono stati ipotizzati in materiale ligneo, così come i relativi parapetti e le eventuali recinzioni che si renderanno necessarie per delimitare le aree di pertinenza dei fabbricati.

I vani scala delle costruzioni saranno caratterizzati da tamponamenti in vetro, adeguatamente schermati e protetti da *brise-soleil* lignei orizzontali.

Alla luce di quanto sopra, gli obiettivi perseguiti dal PEC in esame possono essere sintetizzati come indicato nella tabella seguente.

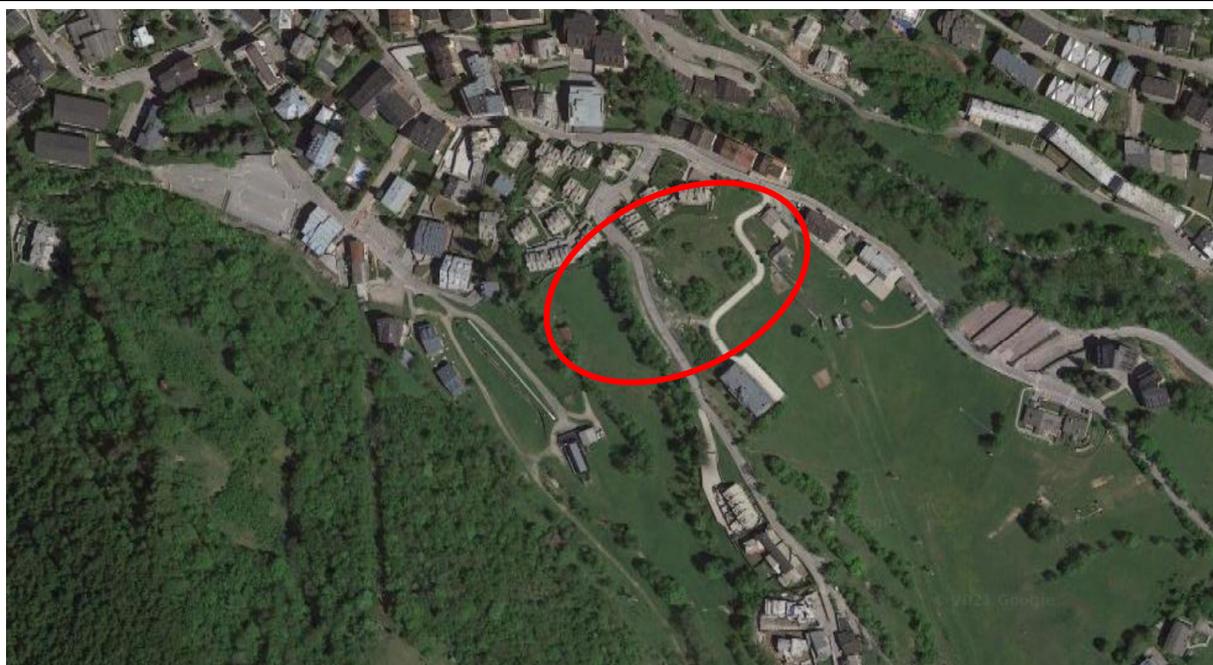
PEC IN ZONA URBANISTICA 3/TR2/G.2: OBIETTIVI	
1	Realizzazione di una struttura alberghiera e di un limitato numero di edifici a destinazione turistico-ricettiva
2	Realizzazione di un limitato numero di fabbricati ad uso residenziale
3	Definizione di misure di mitigazione volte a perseguire la sostenibilità ambientale ed ecologica del nuovo intervento
4	Definizione di attenzioni progettuali volte a perseguire il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti

Gli obiettivi n. 1 e n. 2, pur non prevedendo alcuna variazione dello strumento urbanistico vigente né alterando l’assetto complessivo del territorio comunale, modificano la configurazione spaziale di un ambito specifico, la zona urbanistica 3/TR2/G.2. Si tratta quindi di due obiettivi che generano ricadute sull’ambiente e sul paesaggio locale e che, come evidenziato dalla sentenza n. 00053/2021 REG. PROV. COLL. - n. 00929/2019 REG. RIC. del TAR Piemonte di cui ai precedenti paragrafi 1.4.1 e 1.4.4, necessitano di essere sottoposti a specifici approfondimenti valutativi, mirati a far emergere l’entità degli impatti effettivamente prodotti.

Si anticipa, inoltre, che le prescrizioni normative relative agli obiettivi n. 3 e n. 4 derivano in larga misura dagli orientamenti della pianificazione di livello superiore e della normativa vigente e sono state approfondite e integrate in relazione sia agli esiti della fase di consultazione degli enti con competenza in materia ambientale, effettuata mediante la procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, sia ai contenuti della citata sentenza del TAR, che ha disposto l’attivazione della fase di valutazione di VAS.

Si riporta di seguito una scheda dell’area oggetto di PEC recante informazioni sintetiche di carattere urbanistico, ambientale e paesaggistico, necessarie per procedere con l’esame dell’intervento.

Proposta di PEC	Oggetto: realizzazione di un complesso turistico-ricettivo e residenziale nell’ambito 3/TR2/G.2
----------------------------	--



Localizzazione dell’area, destinazione d’uso e stato ambientale

Localizzazione: porzione sud-est del concentrico del Comune di Limone Piemonte, compresa tra gli impianti sciistici della zona “Maneggio” (a est) e della località “Campo Principe” (a ovest), in prossimità di via San Giovanni, che segna un tratto del confine nord del comparto di PEC e di via Milliborgo, che lo attraversa da nord a sud

Identificativi catastali: foglio 3, mappali 737, 805, 231, 1.652 e 232

Destinazione vigente: 3/TR2/G.2 – area per insediamenti turistico-ricettivi di nuovo impianto, articolata in generiche

Tipologia opera realizzabile: nuovo complesso turistico-ricettivo e residenziale

Vincolo idrogeologico: assente

Classificazione geologica: classe II

Classificazione acustica: classe III

Classificazione capacità d’uso del suolo: classe VI

Vincoli e istituti di tutela: l’ambito oggetto di previsione ricade all’interno del D.M. 09.12.1959 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il centro abitato e terreni circostanti del Comune di Limone Piemonte (Cuneo)”, ex art. 136, comma 1, lett. d, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. L’area è inoltre interessata dalla fascia dei 150 m del Rio San Giovanni, tutelata ai sensi della lettera c, comma 1, dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Non si rilevano sovrapposizioni con altri beni paesaggistici o con ambiti soggetti a specifici istituti di tutela (SIC, ZSC, ZPS, Aree protette, ...)



Vista del sub-ambito *a dal confine nord-occidentale dell’area di PEC



Vista del sub-ambito *b dal confine nord-orientale dell’area di PEC



Vista dell’area di PEC dal limite meridionale in corrispondenza del condominio esistente



Vista dell’area di PEC dall’estremità nord-orientale del lotto a ridosso di via San Giovanni

3. ANALISI DI COERENZA ESTERNA

L'analisi è finalizzata a verificare il grado di correlazione e le relazioni esistenti tra i contenuti del PEC e quelli di altri strumenti di governo del territorio.

L'analisi di **coerenza esterna verticale**, che ha rilevato in linea di massima una bassa interferenza tra gli obiettivi dello strumento urbanistico esecutivo e gli indirizzi dei Piani sovraordinati e di settore, ha preso in considerazione i seguenti strumenti di pianificazione:

Strumento di riferimento	Livello di interazione con il PEC
PTR – Piano territoriale Regionale (approvato con DCR n. 122-29783 del 21.07.2011)	Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
PPR – Piano paesaggistico Regionale (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017)	Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, naturale e culturale
PTP - Piano territoriale provinciale della Provincia di Cuneo (approvato con DCR n. 241-8817 del 24.02.2009)	Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
PEAR - Piano energetico ambientale regionale (approvato con DCR n. 351-3642 del 03.02.2004) e Proposta definitiva di nuovo PEAR (adottata con DGR n. 36-8090 del 14.12.2018)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale in materia energetica
PRQA - Piano regionale di qualità dell'aria (approvato con DCR n. 364-6854 del 25.03.2019)	Strumento sovraordinato di indirizzo per la programmazione, il coordinamento e il controllo in materia di inquinamento ed emissioni atmosferiche
Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione 2015-2020 (approvato con DGR n. 140-14161 del 19.04.2016)	Strumento sovraordinato di indirizzo per la programmazione, il coordinamento e il controllo in materia di produzione e smaltimento dei rifiuti
PTA - Piano di tutela delle acque (approvato con DCR n. 117-10731 del 13.03.2007) e Proposta definitiva di nuovo PTA (adottata con DGR n. 64-8118 del 14.12.2018)	Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale in materia di salvaguardia e gestione del sistema idrico

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore sopra richiamati sono stati selezionati secondo un duplice criterio:

- necessità di individuare specifici riferimenti alla realtà locale del territorio di Limone Piemonte;

- necessità di individuare una significativa attinenza con i contenuti e le problematiche del PEC.

Nei casi in cui è stata rilevata tale attinenza, pur operando il PEC e i piani considerati a scale territoriali differenti, si è riscontrato tra i rispettivi obiettivi e azioni un discreto livello di coerenza.

Per quanto attiene alla **coerenza esterna orizzontale** rispetto ai PRGC dei comuni contermini, si sottolinea, come accennato in premessa, che lo strumento urbanistico esecutivo in esame limita il suo campo d'azione a un tassello della superficie comunale di ridotta estensione, ubicato in contiguità con il margine sud-est del concentrico, in posizione pressoché baricentrica rispetto al territorio di Limone Piemonte, dove lo sviluppo delle aree urbanizzate e delle infrastrutture è avvenuto essenzialmente nel fondovalle.

Nonostante il sistema insediativo del comune di Limone sia caratterizzato da fenomeni di dispersione e frammentazione dell'urbanizzato e nonostante la presenza di sistemi lineari, attestati lungo la principale infrastruttura viaria (SS20), le aree a ridosso dei confini comunali sono contraddistinte da estese superfici non edificate, occupate prevalentemente da manti boschivi e da praterie, talvolta intervallate da emergenze rocciose e cespuglieti.

L'attuazione del PEC in area 3/TR2/G.2 non innescherà fenomeni di crescita/saldatura del tessuto edificato lungo il confine comunale e, di conseguenza, non comporterà ricadute, dirette o indirette, sui territori dei comuni limitrofi né incongruenze rispetto al loro disegno pianificatorio.

In merito alla coerenza rispetto al PRGC vigente, preme ribadire che la valutazione concerne un PEC, ossia uno strumento finalizzato unicamente a realizzare un intervento edilizio già programmato in funzione del fabbisogno locale dal Piano stesso, senza modificarne la struttura complessiva e senza incrementarne la dotazione in termini di aree. Sebbene non sottoposto a valutazione ambientale strategica, il PRGC recepisce la normativa ambientale dei piani sovraordinati.

Si richiamano a tal riguardo i paragrafi 1.4.2 “Caratteristiche del PRGC cui il PEC dà attuazione” e 2.1 “Descrizione sintetica dei contenuti del PEC” che forniscono un inquadramento urbanistico dell'ambito di PEC, richiamando i disposti dell'apparato normativo del PRGC vigente e le relative specificazioni contenute nel Regolamento edilizio comunale (REC) che hanno determinato la pianificazione della trasformazione urbanistica in oggetto.

Più nel dettaglio, con riferimento alle norme di attuazione e alla tabella di zona del PRGC vigente per l'area 3/TR2/G.2, la definizione del progetto di PEC è stata orientata dall'adeguamento agli usi e alle tipologie di interventi ammessi, dall'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi individuati, nonché dalla previsione di un'adeguata dotazione di servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (verde, parcheggi, ...). Pare ovvio che l'allineamento all'insieme di tali disposizioni costituisca dimostrazione della conformità del PEC allo strumento urbanistico comunale.

4. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E SOCIO-ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Contesto ambientale e paesaggistico

L'inquadramento del contesto ambientale e paesaggistico in cui si inserisce il PEC è stato effettuato mediante una ricognizione degli elementi di valore e di criticità ambientale e paesaggistica che connotano il territorio del Comune di Limone Piemonte e, più nel dettaglio, l'area 3/TR2/G.2 oggetto di trasformazione.

Tale ricognizione è stata condotta mediante la consultazione di specifici elaborati cartografici e delle banche dati della Regione, della Provincia di Cuneo e del Comune e ha consentito di caratterizzare sinteticamente il contesto territoriale della previsione in esame.

Vista la complessità dell'informazione disponibile, gli elementi individuati sono stati articolati secondo tre differenti livelli, corrispondenti ad altrettante chiavi di lettura:

- aspetti ecosistemici e biodiversità;
- valori culturali e paesaggistici;
- elementi di criticità e sensibilità ambientale e fasce di rispetto normative.

Per ogni livello è stata compilata una checklist, le cui voci corrispondono a elementi di valore e di criticità ambientale e paesaggistica rilevati sul territorio comunale; ciascuna checklist segnala la presenza/assenza di interferenze, dirette e indirette, tra il singolo elemento e l'area oggetto di Variante.

Aspetti ecosistemici e biodiversità		
Elementi ambientali e paesaggistici rilevanti ai fini della conservazione della biodiversità presenti sul territorio comunale	Interferenza con l'ambito di PEC	Interferenza con un intorno significativo dell'ambito di PEC
Siti Natura 2000: SIC, ZSC e ZPS Alpi Marittime - IT1160056	-	-
Rete ecologica regionale²:		
Nodi principali (<i>Core areas</i>)	-	-
Connessioni ecologiche: corridoi ecologici da mantenere	-	-
Connessioni ecologiche: aree di continuità naturale da mantenere e monitorare	✗	✗
Aree di progetto: aree tampone (<i>Buffer zone</i>)	✗	✗

Si segnala la presenza sul territorio comunale del sito afferente alla Rete Natura 2000 "Alpi Marittime" (IT1160056), riconosciuto a fini conservazionistici quale ZSC ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat" e quale ZPS ai sensi della direttiva 2009/147/CEE "Uccelli". Tale ambito, che costituisce un nodo principale (*core areas*) della rete ecologica regionale, si sviluppa a ridosso del margine meridionale del comune e funge da raccordo tra il Parco Naturale delle Alpi Marittime e il Parco Naturale dell'Alta Valle Pesio e Tanaro,

² Le voci riportate in tabella sono desunte dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito a fine capitolo.

che, pur non interessando il territorio di Limone, si attestano rispettivamente sul confine occidentale e orientale.

Considerata la localizzazione dell’ambito 3/TR2/G.2, l’attuazione delle previsioni di PEC non determinerà ricadute, né dirette né indirette, sul sito Natura 2000 sopra richiamato. Tale condizione esclude la necessità di attivare la procedura di valutazione di incidenza.

La porzione più rilevante del territorio di Limone Piemonte è classificata dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR nelle categorie delle “aree di continuità naturale da mantenere e monitorare” e delle “aree tampone (*buffer zone*)”.

Tali tipologie di aree, pur non costituendo elementi strutturali della rete, individuano nel complesso un pattern ecologico caratterizzato dalla presenza significativa di biotopi naturali e seminaturali, che spaziano dalle praterie, ai prati pascolo, fino alle cenosi boschive più mature; un pattern cui corrisponde un’elevata ricchezza di habitat, potenzialmente idonei a favorire la conservazione dei livelli di biodiversità.

Si tratta, nel complesso, di aree dotate di un buon grado di naturalità, di una notevole capacità di autoregolazione, di una buona stabilità ecologica e quindi, in sintesi, di un’elevata capacità di resistenza ai disturbi: le condizioni ecologiche limitanti sono determinate da fattori naturali (altimetria, pedologia, parametri climatici, ...) e le dinamiche ecosistemiche più rilevanti sono relativamente indipendenti dal controllo umano.

Più nello specifico, le *buffer zone*, riferibili alla macro-categoria delle “aree di progetto”, costituiscono una zona filtro o di transizione tra i nodi della rete e il loro ambiente esterno, e sono finalizzate a garantire la protezione degli habitat più naturali. Esse costituiscono, altresì, un sistema di connessione diffuso, che investe una quota rilevante del territorio montano e che complessivamente favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni animali e vegetali tra i nodi primari e secondari della rete ecologica regionale.

Come si evince dalla lettura della checklist, l’area oggetto di PEC e il suo intorno significativo ricadono in un ambito che segna la transizione tra le due tipologie di ambienti sinteticamente descritte.

Ciò premesso, si evidenzia che la lettura effettuata dalla Tavola P5 sconta il limite di un’analisi di scala vasta e fornisce un’interpretazione del territorio regionale per macroambiti, che non sempre identifica gli elementi di criticità determinati dal sistema insediativo antropico e dalle sue ricadute in termini di frammentazione ecologica. Nel caso in esame, non è stato rilevato il tessuto edificato del concentrico, sul cui margine si attesta l’ambito 3/TR2/G.2, che una grana di lettura più fine indurrebbe a classificare tra gli elementi di discontinuità della rete.

A tal riguardo, il comma 13 dell’art. 42 “Rete di connessione paesaggistica” delle NdA del PPR stabilisce, infatti, che “*i piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale*”.

Si segnala, infine, che il confronto con la *Carta dei caratteri territoriali e paesistici* del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo ha evidenziato l’assenza sul territorio comunale di componenti ambientali afferenti alla rete ecologica provinciale (siti di importanza regionale, aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi, aree interessate dal progetto territoriale operativo del Po, aree individuate come “Aree Naturali Protette di Interesse Locale - ANPIL”, zone d’acqua).

Valori culturali e paesaggistici		
Beni paesaggistici e culturali presenti sul territorio comunale³	Interferenza con l'ambito di PEC	Interferenza con un intorno significativo dell'ambito di PEC
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:		
I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c) - art. 14: - Torrente Vermenagna e Vallone dell'Abisso - Rio di San Giovanni di Limone della Perla - Rio Cunisart - Vallone del Panis o Panice e della Cabanaria - Vallone Sottan - Vallone dell'Armellina e Valletta dei Gros o Val Savoia	X	X
Le montagne per la parte eccedente i 1.600 metri s.l.m. per la catena alpina e i 1.200 metri s.l.m. per la catena appenninica (lettera d) - art. 13	-	-
I ghiacciai e i circhi glaciali (lettera e) - art. 13	-	-
I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001 (lettera g) - art. 16	-	X
Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lettera h) ⁴ - art. 33	-	-
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004:		
Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939 - D.M. 09.12.1959 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il centro abitato e terreni circostanti del Comune di Limone Piemonte (Cuneo) - numero di riferimento regionale: A055 - ex art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004 - D.M. 22.06.1967 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della frazione Limonetto nel Comune di Limone Piemonte - numero di riferimento regionale: A056 - ex art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004	X	X
Beni culturali soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 10 (ex L. 1089/1939) - Cfr. www.sabap-al.beniculturali.it/index.php/attivita/vincoli		
- ex Confraternita di S. Sebastiano (RR n.4556 del 13.03.1998) - Chiesa Parrocchiale di S. Pietro (Not. Min. del 31.08.1909) - fontana con colonna in pietra intagliata (Not. Min. del 29.08.1909) - casa con architrave della porta con intagli in lavagna del sec. XVI (Not. Min. del 08.11.1944) - Ex Colonia alpina FS (DDR.n. 303 del 05.08.2014)	-	-

³ Le voci riportate in tabella sono parzialmente desunte dalla Tavola P2.6 *Beni paesaggistici* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito in calce al capitolo.

⁴ La voce fa esclusivo riferimento agli usi civici, poiché in Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Valori culturali e paesaggistici		
Componenti paesaggisticamente rilevanti presenti sul territorio comunale⁵	Interferenza con l'ambito di PEC	Interferenza con un intorno significativo dell'ambito di PEC
Componenti naturalistico-ambientali:		
Aree di montagna - art. 13	✗	✗
Vette - art. 13: - Punta Mirauda (2157 m) - Monte Surin (2188 m) - Cima della Fascia (2491 m) - Cima di Becco (2300 m) - Monte Ciotto Miem (2374 m) - Monte Vecchio (1919 m)	-	-
Componenti paesaggisticamente rilevanti presenti sul territorio comunale ⁷	Interferenza con l'ambito di PEC	Interferenza con un intorno significativo dell'ambito di PEC
Sistema di crinali montani principali e secondari - art. 13	-	-
Ghiacciai, rocce e macereti - art. 13	-	-
Laghi - art. 14: - Lago dell'Oro - Lagone - Lago Terrasole	-	-
Zona fluviale interna - art. 14	✗	✗
Territori a prevalente copertura boscata - art. 16	-	✗
Praterie rupicole - art. 19	-	-
Praterie, prato-pascoli, cespuglieti - art. 19	✗	✗
Componenti storico-culturali:		
Rete viaria di età romana e medioevale - art. 22: - Strada/tunnel di Tenda	-	-
Rete ferroviaria storica - art. 22: - Cuneo-Nizza	-	-
Centri storici di III rango - art. 24	-	-
Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica - art. 24: - parrocchiale di S. Pietro in vincoli - chiesa del convento dei cappuccini - oratorio di Sant'Antonio	-	-
Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna - art. 26: - Riserva Bianca tra Limone e Limonetto	✗	✗
Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico - art. 27: - impianti per l'estrazione di materiali minerari	-	-
Sistemi di fortificazioni (sistema fortificatorio del Colle di Tenda) - art. 29	-	-

⁵ Le voci riportate in tabella sono desunte dalla Tavola P4.22 *Componenti paesaggistiche* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito in calce al capitolo.

Valori culturali e paesaggistici		
Componenti paesaggisticamente rilevanti presenti sul territorio comunale⁶	Interferenza con l'ambito di PEC	Interferenza con un intorno significativo dell'ambito di PEC
Componenti percettivo-identitarie:		
Belvedere - art. 30	-	-
Fulcri del costruito - art. 30: - insediamento con strutture religiose caratterizzanti	-	-
Percorsi panoramici - art. 30	-	×
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica - art. 30: - centro storico di Limone - Chiesa di S. Chiaffredo a Limonetto - imbocco del tunnel del Tenda - Colle di Tenda - sistema delle fortificazioni	-	-
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: aree sommatali costituenti fondali e skyline - art. 32	-	-
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - art. 32	×	×
Componenti morfologico-insediative:		
Porte urbane - art. 34	-	-
Varchi tra aree edificate - art. 34	-	-
Elementi strutturanti i bordi urbani - art. 34	-	×
Morfologie urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2) - art. 35	-	-
Tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3) - art. 35	-	-
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) - art. 36	×	×
Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6) - art. 38	-	-
Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (m.i. 15) - art. 40	-	-
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:		
Elementi di criticità puntuali: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche, ecc.) - art. 41	-	-

La lettura delle checklist evidenzia un livello medio-basso di interferenza tra l'area oggetto di PEC, il suo intorno significativo e gli elementi di valore culturale e paesaggistico presenti sul territorio di Limone Piemonte (beni individuati ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e componenti segnalate dal Piano paesaggistico regionale).

Per quanto riguarda i beni paesaggistici, sul territorio comunale sono state rilevate sia aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (comma 1, lettere c, d, e, g, h), sia aree di notevole interesse pubblico tutelate ai sensi degli artt. 136 e 157 del medesimo decreto (D.M. 09.12.1959 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il centro abitato e terreni circostanti del Comune di

⁶ Le voci riportate in tabella sono desunte dalla Tavola P4.22 *Componenti paesaggistiche* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito in calce al capitolo.

Limone Piemonte (Cuneo)”, ex art. 136, comma 1, lett. d, D.Lgs. 42/2004 e D.M. 22.06.1967 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della frazione Limonetto nel Comune di Limone Piemonte”, ex art. 136, comma 1, lett. c e d, D.Lgs. 42/2004).

In merito alle interferenze delle previsioni del PEC con tali beni si rileva quanto segue:

- l’ambito oggetto di trasformazione urbanistica ricade parzialmente nella fascia dei 150 metri dalla sponda del Rio San Giovanni di Limone della Perla che, in relazione ai disposti dell’art. 142 (comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., costituisce vincolo paesaggistico. Pertanto, ai sensi del medesimo decreto (art. 146), l’attuazione dell’intervento è subordinata al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica, che costituirà un’ulteriore garanzia per il conseguimento di un buon livello di qualità progettuale;
- l’area 3/TR2/G.2 risulta completamente inclusa nella perimetrazione del D.M. 09.12.1959 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il centro abitato e terreni circostanti del Comune di Limone Piemonte (Cuneo)”. Pertanto, il progetto di PEC dovrà risultare coerente con le specifiche prescrizioni d’uso stabilite dal *Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Parte Prima*. Non si rilevano viceversa interferenze, dirette o indirette, con il D.M. 22.06.1967 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della frazione Limonetto nel Comune di Limone Piemonte”, ubicato a rilevante distanza dall’area oggetto di previsione;
- il sito di intervento non interferisce con territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi della lettera g, comma 1, dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Come già evidenziato, considerata la presenza in loco di alcune formazioni arboreo-arbustive, il progetto in esame è stato subordinato a un rilievo agronomico che ne ha verificato l’effettiva consistenza, appurando che tali cenosi non rientrano nella definizione di bosco precisata dalla normativa di settore, in quanto non sussistono i necessari requisiti dimensionali (L.R. 4/2009 e s.m.i. e D.Lgs. 34/2018 e s.m.i.).

Per quanto attiene ai beni culturali soggetti a vincolo monumentale ai sensi dell’art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la ricognizione effettuata non ha messo in luce alcun tipo di interferenza, né diretta né indiretta, con l’attuazione del PEC. Per informazioni più dettagliate sulle caratteristiche e sulla localizzazione dei beni istituiti sul territorio comunale si rimanda al database della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, consultabile all’indirizzo web: www.sabap-al.beniculturali.it/index.php/attivita/vincoli.

Infine, in merito alle componenti paesaggisticamente rilevanti censite dal PPR, la lettura della checklist non ha evidenziato interferenze critiche con l’ambito oggetto di valutazione. Al contrario, si rileva una sostanziale coerenza con l’attuale stato dei luoghi.

Più nel dettaglio, si evidenzia quanto segue:

- non si rilevano interferenze, dirette o indirette, con le componenti storico-culturali che costituiscono significative permanenze della stratificazione storica del paesaggio locale. L’unica eccezione è costituita dalla localizzazione dell’area 3/TR2/G.2 all’interno del comprensorio sciistico della Riserva Bianca, che il PPR inserisce nella categoria delle “infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna”, intese quali aree “*di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica espressione di attività storicamente consolidate finalizzate alla villeggiatura, al loisir e al turismo*” (comma 1, art. 26 delle NdA). Sebbene l’installazione delle prime infrastrutture sciistiche e delle connesse strutture ricettive risalga agli Trenta del Novecento, il comprensorio comunica oggi

un’immagine contemporanea e attuale, connaturata ai molteplici interventi di ammodernamento delle attrezzature turistiche che hanno in parte obliterato tracce e permanenze della fruizione storica della montagna.

Si precisa, inoltre, che il sito oggetto di PEC, ricade nella porzione di testata del comprensorio, coincidente con le espansioni più recenti del capoluogo, e non interferisce con testimonianze qualificate della fruizione alpina (rifugi, percorsi, sentieri, ...);

- del tutto marginale appare anche il livello di interferenza della nuova previsione con le componenti percettivo-identitarie, che definiscono complessivamente un sistema di emergenze e relazioni visive capace di giocare un ruolo fondamentale nella definizione dell’immagine dei luoghi. Si rimarca unicamente una sovrapposizione con la componente “sistema paesaggistico agroforestale di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati”, afferente alla categoria delle aree rurali di specifico interesse paesaggistico. Tale sovrapposizione, che evidenzia una sostanziale coerenza con l’attuale stato dei luoghi, non determina elementi di potenziale criticità o vulnerabilità. La conformazione morfologica del rilievo e la presenza diffusa di cenosi boschive, infatti, danno forma a limiti visuali piuttosto netti che, da molteplici prospettive, impediscono una vista diretta sull’area oggetto di trasformazione urbanistica;
- la lettura delle componenti naturalistico-ambientali, oltre alla sovrapposizione con la “zona fluviale interna” del Rio San Giovanni di Limone della Perla, coincidente nel caso specifico con la fascia dei 150 metri tutelata dall’art. 142 del D.Lgs. 42/2004, segnala che l’ambito oggetto di trasformazione ricade, in larga misura, all’interno della categoria delle “praterie, prato-pascoli, cespuglieti”. Il comma 10 dell’art. 19 delle NdA del PPR, nel disciplinare tale fattispecie, stabilisce che *“i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”*. Per la discussione di tale aspetto si rimanda al paragrafo 5.2.8 “Impatti sulla componente paesaggio e territorio”, al capitolo 6 “Analisi delle alternative” e all’Allegato “Ricognizione del patrimonio turistico-ricettivo esistente e non utilizzato”; si anticipa tuttavia che la localizzazione dell’area 3/TR2/G.2 in corrispondenza del margine sud-orientale del concentrico e la prossimità agli impianti di risalita incidono negativamente sul *“valore paesaggistico-percettivo, culturale-identitario, economico e di presidio idrogeologico”* che dovrebbe motivare le tutele poste in essere dal Piano regionale;
- l’esame delle componenti morfologico-insediative evidenzia che una porzione ridotta dell’ambito di PEC ricade nella morfologia m.i. 4 “tessuti discontinui suburbani”. Sebbene la perimetrazione operata dal PPR a scala regionale non possa garantire il livello di accuratezza conseguibile a scala locale, si osserva che il piano regionale attribuisce a tale categoria anche larga parte del tessuto edificato a margine dell’area di intervento. Nel merito, come precisato dalle NdA del PPR, la morfologia n. 4 identifica aree residenziali *“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”*. Le criticità insite in tale modello insediativo vanno individuate sia sul piano strettamente ambientale, sia su quello più prettamente paesaggistico. Essenzialmente sono riconducibili all’intenso consumo di suolo (dovuto, in primo luogo, alla diffusione di tipologie residenziali a bassa densità volumetrica), all’incremento dei processi di frammentazione ecologica, all’indifferenza delle scelte localizzative rispetto ai fattori ordinatori del territorio (morfologia, idrografia,

trame storiche, ...), alla scarsa attenzione ai caratteri tipologici e compositivi degli interventi edilizi, all'assenza di un'articolazione organica del tessuto urbanistico (mancanza di centralità e di spazi pubblici socialmente utilizzabili) e alla destrutturazione dei margini edificati, originariamente connotati da una stretta interazione funzionale e visiva con il contesto coltivato. Premesso quanto sopra, si evince che la lettura del sistema insediativo condotta dal Piano paesaggistico regionale riconosce all'intorno edificato dell'ambito di PEC una bassa rilevanza paesaggistica e una scarsa carica iconica e identitaria.

Al fine di favorire un processo di razionalizzazione e riqualificazione di tale tipologia di contesti l'apparato normativo del PPR fissa all'art. 36 una serie di obiettivi, indirizzi e direttive che devono essere recepiti dalla pianificazione di livello provinciale e comunale. Si rimanda alla discussione della componente *paesaggio e territorio* per una valutazione della coerenza dello PEC in esame con i disposti del suddetto articolo.

Si segnala, infine, l'assenza di interferenze con gli elementi critici di detrazione visiva identificati dal PPR sul territorio di Limone Piemonte.

Criticità e sensibilità ambientali		
Elementi di criticità e sensibilità ambientale e fasce di rispetto normative presenti sul territorio comunale	Interferenza con l'ambito di PEC	Interferenza con un intorno significativo dell'ambito di PEC
Punti di captazione delle acque e relative fasce di rispetto (sorgenti)	-	-
Cimiteri e relative fasce di rispetto	-	-
Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico: elettrodotti e relative fasce di rispetto	-	-
Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico: impianti di teleradiocomunicazione	-	-
Gasdotti, metanodotti e relative fasce di rispetto	-	-
Eliporto	-	-
Centrale idroelettrica e relative opere di presa e condotta	-	-
Comprensorio sciabile (L.R. 2/2009)	-	✗
Impianti di risalita esistenti	-	✗
Piste esistenti e fronti neve	-	✗
Classe acustica II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale)	-	✗
Classe acustica III (Aree di tipo misto)	✗	✗
Classe di capacità d'uso del suolo VI ⁷	✗	✗
Vincolo idrogeologico (R.D. 30.12.1923, n. 3267; L.R. 45/1989)	-	-

⁷ I dati sulla capacità d'uso del suolo sono desunti dalla versione in scala 1:250.000 prodotta dalla Regione Piemonte, scaricabile alla pagina: http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/dati.htm Non si è assunta quale riferimento la capacità d'uso in scala 1:50.000, poiché tale strato cartografico non copre la fascia montana del territorio piemontese ed esclude pertanto il Comune di Limone Piemonte. Più nel dettaglio, la VI classe di capacità d'uso, in cui ricade la maggior parte del territorio comunale, indica la presenza di suoli con limitazioni severe, generalmente non adatti alla coltivazione, che possono essere più efficacemente utilizzati per il pascolo in alpeggio o per la forestazione.

La lettura della checklist rileva un livello di interferenza pressoché nullo tra gli elementi di criticità e sensibilità ambientale individuati sul territorio comunale, le relative fasce di rispetto, l’area oggetto di PEC e il suo intorno significativo.

Per maggior completezza di informazione si specifica che sul territorio di Limone Piemonte non sono presenti:

- aree di ricarica degli acquiferi profondi individuate dal PTA e relative fasce tampone (DGR n. 12-6441 del 02.02.2018 “Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell’articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n. 117-10731 del 13 marzo 2017”);
- stabilimenti a rischio di incidente rilevante (*Registro Regionale Aziende Seveso* - L.R. 32/1992), né il comune subisce gli effetti indiretti di aziende localizzate in comuni contermini;
- siti da bonificare (*Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati* - L.R. 42/2000, DGR 22-12378 del 26.04.2004);
- minerali di amianto (mappatura delle litologie con probabilità di occorrenza di mineralizzazioni di amianto naturale, webgis ARPA Piemonte).

In conclusione, la lettura delle checklist complessivamente proposte indica un basso livello di interferenza tra l’ambito oggetto di PEC e i principali elementi che connotano il sistema ambientale e paesaggistico del territorio di Limone Piemonte.

Contesto socioeconomico

Dal momento che il PEC in esame riguarda il comparto turistico-ricettivo, l’inquadramento socio-economico si è focalizzato essenzialmente su un esame speditivo dei flussi turistici e dell’offerta ricettiva che caratterizzano Limone Piemonte.

La vocazione turistica di Limone è favorita dalla posizione geografica strategica al confine sud della provincia di Cuneo, che la rende meta frequentata tutto l’anno grazie a un clima alpino mite che risente della vicinanza del mare.

La presenza di un agevole percorso stradale e di una linea ferroviaria storica risalente agli inizi del XX secolo, rendono inoltre il comune facilmente raggiungibile dalle località della Pianura Padana, dalla Riviera Ligure di Ponente e dal sud della Francia.

Limone Piemonte si è affermato come centro di villeggiatura estiva verso la fine dell'Ottocento ed è stato a partire da inizio Novecento una delle prime località italiane in cui si sono diffusi gli sport invernali.

L’economia locale risulta ancora oggi strettamente connessa al turismo bistagionale legato al soggiorno estivo e agli sport invernali.

Durante l’estate il vivace centro storico cittadino e le località limitrofe offrono molteplici opportunità di visita e attrattive, arricchite dalla possibilità di effettuare sport all’aria aperta grazie a una fitta rete di itinerari idonei alla pratica del trekking e della MTB, alle palestre di roccia naturale e alle vie ferrate. Il colle di Tenda, che segna la fine delle Alpi Marittime e l’inizio delle Alpi Liguri, rappresenta inoltre il punto di partenza di numerose

escursioni in alta montagna; dal valico si snoda anche l’Alta via del sale, una strada bianca che dai rilievi alpini conduce al mare attraversando paesaggi incantevoli.

Per quanto attiene alla stagione invernale il comprensorio sciistico cittadino, denominato “Riserva Bianca” si articola in più di 40 piste che si sviluppano dalla conca del Cros a quella di Limonetto per circa 80 Km, da 1.050 m a 2.050 m di quota.

Sulle piste del comprensorio di Limone Piemonte si sono svolti i Campionati italiani di sci alpino nel 1976 e nel 1987, nonché numerosi slalom giganti validi per la Coppa del Mondo di sci alpino. Nel dicembre 2007, 2008 e 2010 la Riserva Bianca ha ospitato anche una tappa della Coppa del Mondo di snowboard.

Il primo impianto di risalita, una slittovia, è stato realizzato nel 1937, seguito nel 1948 dalla prima seggiovia. Nel corso degli anni sono state costruite le seggiovie quadriposto Cabanaira, Carosello, Colle di Tenda, Pancani/Pian del leone, Belvedere e le seggiovie biposto di Limonetto e Pian del Sole, nonché la nuova cabinovia dedicata al limonese Severino Bottero, prossima all’area 3/TR2/G.2 oggetto di PEC. Oggi gli impianti di risalita sono in tutto 17 e raggiungono la quota di 2.070 metri presso il Monte Alpetta, da dove, con una pista di circa 3,8 km e un dislivello di oltre 1.000 metri, si può scendere direttamente in paese. L’estesa località sciistica è inoltre dotata di moderni impianti di innevamento programmato.

L’offerta turistica della Riserva Bianca è completata da numerose strutture ricettive e di ristorazione.

Le presenze turistiche del periodo estivo sono concentrate per circa il 50% nei mesi di luglio e agosto, mentre la presenza turistica invernale è maggiormente distribuita nell’arco di tempo che va da dicembre a marzo.

Si riporta di seguito una rassegna di dati elaborati dall’Osservatorio turistico regionale relativi sia ai movimenti turistici sia alle strutture ricettive che interessano Limone, la Valle Vermentagna e l’Agenzia turistica locale (ATL) di Cuneo, di cui il Comune in esame fa parte.

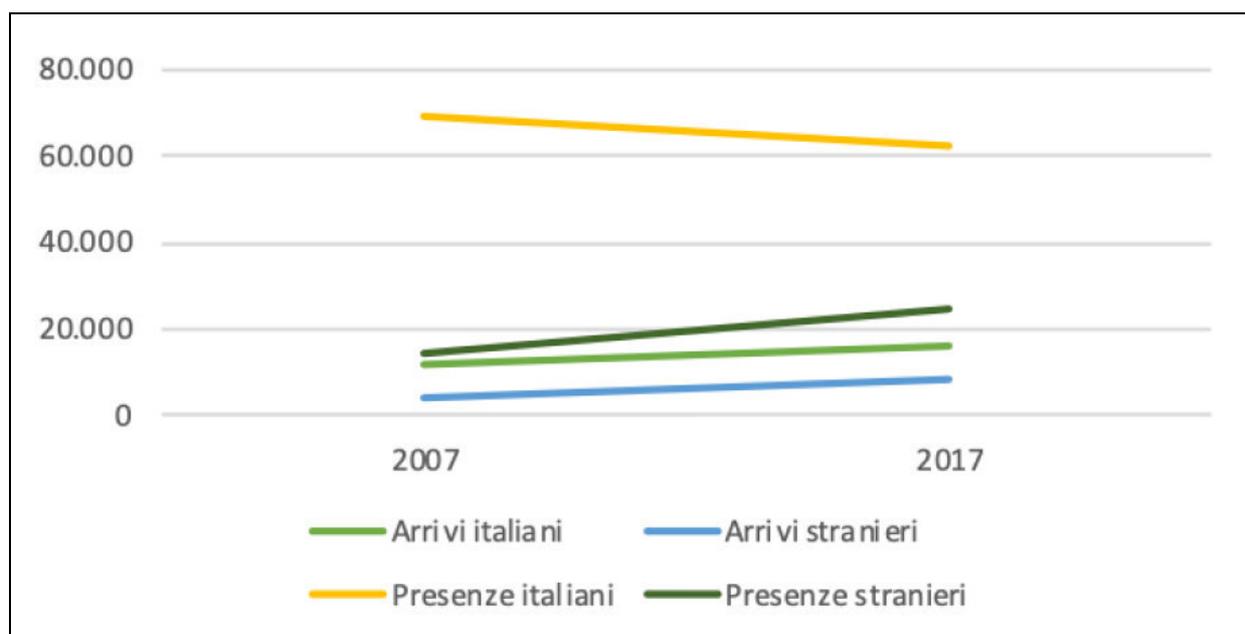
Nel loro insieme tali dati evidenziano come negli anni il Comune di Limone Piemonte abbia sviluppato una forte vocazione turistica, con un andamento in costante crescita per il settore.

Nel decennio 2007-2017 il trend di presenze e arrivi di turisti nel Comune di Limone Piemonte si conferma positivo, con un sensibile aumento soprattutto dei turisti stranieri.

Costituiscono eccezione i dati relativi all’anno 2020 che, a causa della situazione pandemica in atto, ha visto una netta riduzione dei movimenti turistici. Nei grafici che seguono la tabella sotto riportata tale anno non è pertanto stato preso in considerazione.

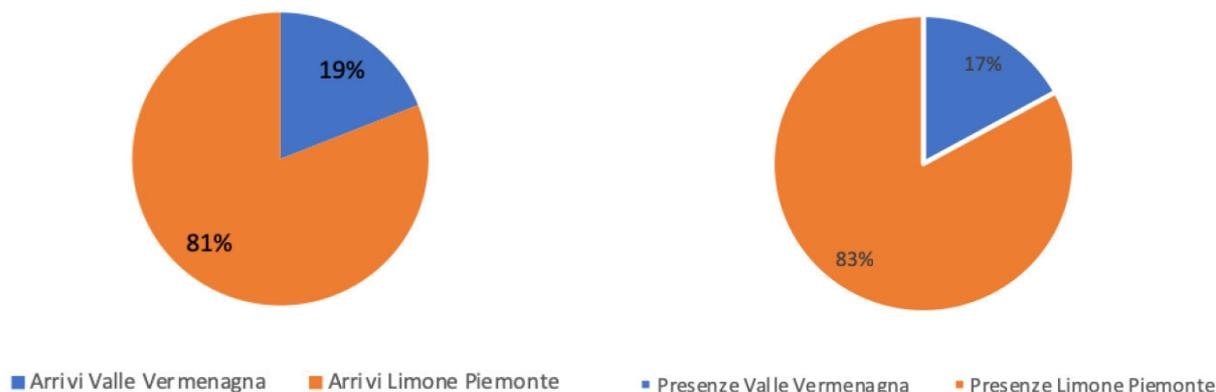
	Arrivi Italia	Presenze Italia	Arrivi estero	Presenze estero	Arrivi totali	Presenze totali
2007	11.750	68.906	4.200	14.547	15.590	83.453
2017	15.871	62.081	8.204	24.907	24.075	86.988
2020	8.819	28.730	5.409	16.064	14.228	45.320

Presenze turistiche a Limone Piemonte negli anni 2007, 2017 e 2020. Fonte: Osservatorio turistico regionale, *Movimenti turistici nei Comuni*, anno 2020. Presenze: numero delle notti trascorse dai clienti, italiani e stranieri, negli esercizi ricettivi - Arrivi: numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi nel periodo considerato



Arrivi e presenze a Limone Piemonte dal 2007 al 2017. Fonte: Osservatorio turistico regionale

I dati relativi ai movimenti turistici del 2017 mettono in luce che gli arrivi e le presenze dei turisti a Limone Piemonte costituiscono più dell’80% rispetto al totale dell’intera Valle Vermenagna.



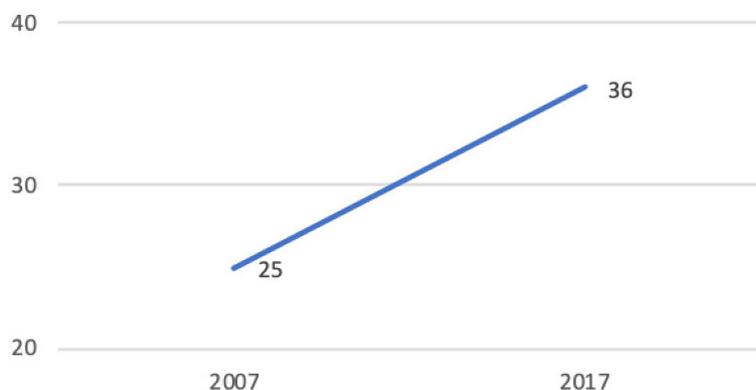
Percentuali di arrivi e presenze a Limone Piemonte e in Valle Vermenagna nell’anno 2017. Fonte: Osservatorio turistico regionale

Per quanto riguarda l’offerta turistico-ricettiva nel 2020 a Limone Piemonte sono stati rilevati gli esercizi e le locazioni turistiche di seguito riportati:

	esercizi	locazioni turistiche	letti in esercizi	letti in locazioni turistiche
2020	39	112	1.322	498

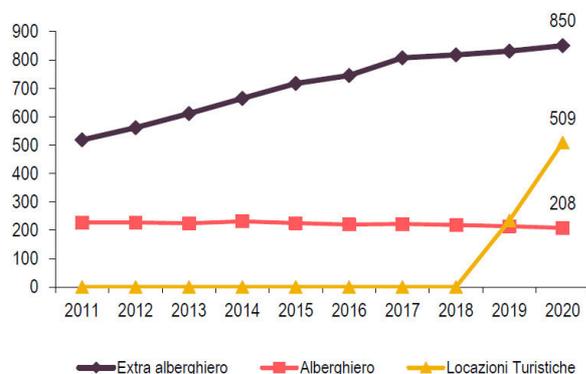
Il numero di strutture ricettive supera di 3 unità il dato del 2017.

Nel decennio 2007-2017 si è riscontrata una rilevante diffusione di strutture ricettive, che al 2017 garantivano circa 1.500 posti letto.

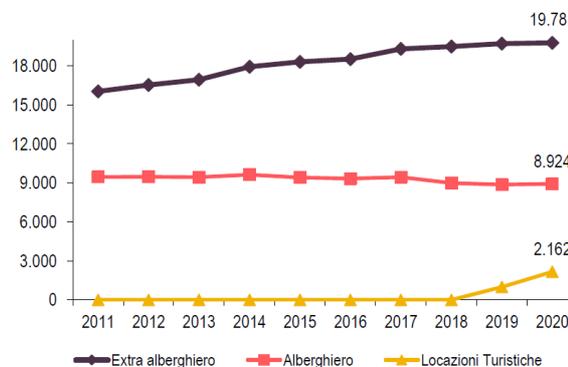


Numero di strutture ricettive a Limone Piemonte dal 2007 al 2017. Fonte: Osservatorio turistico regionale

I dati, aggiornati al 2020, inerenti alle strutture alberghiere ed extra alberghiere per l’intera ATL Cuneo non hanno segnalato significativi scostamenti rispetto all’andamento rilevato dal 2011 al 2019. A partire dal 2018 si è registrato un sensibile aumento delle locazioni turistiche, che è proseguito anche nel 2020; tale tipologia di offerta è stata presumibilmente preferita nel periodo emergenziale, in quanto considerata più sicura.



Trend strutture ricettive



Trend posti letto

Offerta ricettiva ATL Cuneo aggiornata al 2020. Fonte: Osservatorio turistico regionale, *Rapporto Statistico del Turismo*, anno 2020

Si segnala, infine, che l’indice di funzione turistica, che misura il rapporto tra la dotazione turistica di un territorio e la popolazione residente, relativo a Limone Piemonte è pari al 94,9% e rappresenta uno dei valori più alti di tutta la Valle Vermentagna (Fonte: scheda informativa 2008 “Insediarsi in Valle Gesso e Vermentagna”- Agenzia Regionale per gli insediamenti montani).

In conclusione, alla luce dei dati sopra riportati, per quanto attiene alle funzioni turistico-ricettive, maggiormente inerenti al presente PEC, il Comune vanta una rilevante attrattività, dovuta alla presenza di un’offerta importante e completa, in termini sia di strutture, sia di opportunità fruibili del contesto locale.

5. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E DEFINIZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Impatti

L'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi generati dall'attuazione di un piano o programma sull'ambiente, come precisato dal disegno normativo comunitario (Direttiva Europea 2001/42/CE, art. 5 “Rapporto Ambientale”), costituiscono passaggi imprescindibili del processo di VAS, essenziali per perseguire obiettivi di *“salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta delle risorse naturali”*.

Tale valutazione rappresenta quindi uno dei passaggi centrali del presente documento ed è stata sviluppata sulla base degli approfondimenti descritti nei capitoli precedenti, tenendo conto delle specificità del territorio comunale che costituiscono invarianti non negoziabili, la cui salvaguardia risulta fondamentale per una concreta strategia di sviluppo sostenibile.

La lettura congiunta dei contenuti dello strumento urbanistico esecutivo e del quadro ambientale e paesaggistico del comune di Limone Piemonte, ha consentito di individuare le potenziali trasformazioni generate dall'attuazione e dall'entrata a regime del PEC stesso e contestualmente di stimarne l'entità.

Inoltre, il confronto con gli enti competenti in materia ambientale nella fase di verifica di assoggettabilità e la successiva sentenza con cui il TAR Piemonte ha disposto di effettuare la procedura di VAS hanno fornito indicazioni propedeutiche a un'esauritiva individuazione e quantificazione degli impatti, con specifico riferimento agli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica fissati dagli enti stessi.

In termini operativi, l'analisi delle ricadute generate dall'attuazione del PEC e l'individuazione di eventuali criticità è stata condotta assumendo come termine di riferimento le componenti ambientali elencate alla lettera f) dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: *aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana*.

Le valutazioni condotte si sono avvalse del patrimonio informativo predisposto nell'ambito delle politiche di governo del territorio che operano a livello regionale e provinciale e delle politiche settoriali, nonché delle risultanze emerse dalle checklist riportate nel capitolo precedente, che mettono in evidenza le relazioni tra le previsioni del PEC e lo stato ambientale dei luoghi.

Inoltre, muovendo dal presupposto che l'attuazione di qualsiasi intervento antropico inevitabilmente altera le condizioni del sistema ambientale e paesaggistico entro cui si colloca, sono state illustrate le attenzioni progettuali e le misure a carattere mitigativo previste dal presente strumento urbanistico esecutivo, finalizzate a ridurre al minimo le ricadute generate dalla realizzazione del nuovo insediamento turistico-ricettivo e residenziale e a favorire la rigenerazione dei valori ambientali e paesaggistici persi.

Complessivamente tali misure costituiscono il presupposto per la sostenibilità delle scelte operate e tengono conto sia delle risultanze delle analisi ambientali e paesaggistiche condotte, sia delle disposizioni già presenti nell'apparato normativo del PRGC vigente (art. 35 “Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente” delle Nda).

Esse sono oggetto di recepimento da parte dell'apparato normativo del PEC “area 3/TR2/G.2” e saranno formalizzate in sede di Convenzione tra il Comune di Limone Piemonte e le Società proponenti, al fine di concretizzarsi nella fase attuativa dello strumento urbanistico.

I paragrafi successivi illustrano le valutazioni effettuate, fornendo una descrizione analitica delle problematiche relative a ciascuna componente ambientale, e propongono una rassegna delle misure correttive previste per incrementare la compatibilità e la coerenza ambientale e paesaggistica del nuovo intervento.

In calce sono riportate due matrici che sintetizzano gli esiti delle valutazioni condotte, tenendo conto anche delle misure individuate per contenere le ricadute:

- *matrice degli impatti sulle principali componenti ambientali*: verifica in modo speditivo la sostenibilità dell'intervento previsto dal PEC. La sua composizione cromatica permette sia di identificare le componenti maggiormente interferite dall'attuazione del PEC, sia di stimare l'impatto complessivamente generato sulla capacità di portata ecologica e ambientale del territorio comunale, nonché sulla sua organizzazione paesaggistica;
- *matrice degli impatti in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento*: analizza gli impatti del PEC in rapporto agli obiettivi di sostenibilità ambientale (OSA) fissati dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale (PTR e PPR – si veda il paragrafo 3.1.1). Tale approfondimento ha consentito di giudicare il livello di integrazione dei criteri di sostenibilità ambientale nelle scelte dello strumento urbanistico esecutivo, in coerenza con quanto richiesto dalla lettera e. dell'Allegato VI al D.Lgs. 152/2006.

Nel dettaglio, le suddette matrici sono state compilate facendo riferimento a una scala di giudizio di tipo ordinale a quattro differenti livelli di lettura:

	<p>IMPATTO POSITIVO Indica che l'attuazione del PEC produce ricadute positive sulle caratteristiche del sistema ambientale e paesaggistico locale, sia migliorando lo stato qualitativo di alcune sue componenti, sia favorendo la mitigazione degli impatti potenzialmente prodotti dalla trasformazione prevista dallo strumento urbanistico esecutivo</p>
	<p>IMPATTO NULLO O SCARSAMENTE RILEVANTE Indica che l'attuazione del PEC non modifica le caratteristiche del sistema ambientale e paesaggistico locale e che gli interventi correttivi eventualmente necessari sono da considerarsi di tipo ordinario o corrispondono a adempimenti richiesti dalla normativa vigente</p>
	<p>IMPATTO DI MEDIA CRITICITÀ Indica che la compatibilità degli interventi del PEC con le caratteristiche del sistema ambientale e paesaggistico locale è subordinata alla previsione di opportune misure correttive. Tali misure devono essere recepite dall'apparato normativo del PEC e nella Convenzione, quale garanzia di attuazione</p>
	<p>IMPATTO NEGATIVO ELEVATO Indica la possibilità di interferenze rilevanti sulle caratteristiche del sistema ambientale e paesaggistico locale, per le quali può essere necessario definire una complessiva revisione del progetto di PEC o prevedere misure correttive a carattere prescrittivo di notevole importanza</p>

Obiettivi del PEC:

1. realizzazione di una struttura alberghiera e di un limitato numero di edifici a destinazione turistico-ricettiva;
2. realizzazione di un limitato numero di fabbricati ad uso residenziale;
3. definizione di misure di mitigazione volte a perseguire la sostenibilità ambientale ed ecologica del nuovo intervento;
4. definizione di attenzioni progettuali volte a perseguire il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti.

Matrice degli impatti sulle principali componenti ambientali

CONTENUTI PEC	COMPONENTI AMBIENTALI								
	Aria	Acqua	Suolo	Rifiuti	Rumore	Natura Biodiv.	Energia	Paesaggio Territorio	Salute umana
1	Yellow	Orange	Red	Orange	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Yellow
2	Yellow	Orange	Red	Orange	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Yellow
3	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green
4	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green

Totale valutazioni = 36



9



17



8



2

Matrice degli impatti in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento

Quadro degli obiettivi ambientali di riferimento adottato nella VAS del PTR e del PPR:

		TEMI	OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO
		SISTEMA DEGLI OBIETTIVI	Sviluppo sostenibile
2 Ridurre le emissioni di gas climalteranti			
Acqua	3 Incentivare l’utilizzo razionale e sostenibile delle risorse idriche		
	4 Tutelare le caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e gli ecosistemi acquatici		
	5 Migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee		
Suolo	6 Promuovere un uso sostenibile del suolo, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione, desertificazione		
	7 Bonificare le aree contaminate e proteggere il suolo dai fenomeni di inquinamento		
	8 Recuperare gli equilibri idrogeologici		
	9 Contenere il consumo di suolo		
Rifiuti	10 Salvaguardare le prime classi di capacità d’uso dei suoli		
	11 Ridurre la produzione di rifiuti		
	12 Incrementare il recupero ed il riciclaggio dei rifiuti		
Rumore	13 Favorire la creazione e diffusione di una rete di impianti integrati per lo smaltimento, il riciclaggio e la trasformazione dei rifiuti		
	14 Ridurre l’inquinamento acustico derivante dal sistema aeroportuale		
Natura e biodiversità	15 Contenere l’inquinamento da rumore derivante dalle infrastrutture stradali, ferroviarie e metropolitane		
	16 Tutelare le aree protette		
	17 Conservare il patrimonio agro-silvo-pastorale		
Energia	18 Limitare la perdita della biodiversità, valorizzando le specie e gli habitat		
	19 Individuare, salvaguardare e potenziare la rete dei corridoi ecologici		
	20 Promuovere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, nell’ottica del risparmio e dell’efficienza energetica		
	21 Sviluppare metodologie di uso razionale dell’energia (sistemi di cogenerazione, teleriscaldamento, tecnologie per l’ottimizzazione energetica)		
Paesaggio e territorio	22 Realizzare una significativa riduzione dei consumi finali di energia, in particolar modo del settore civile (residenziale e terziario)		
	23 Recuperare i paesaggi degradati a causa di interventi antropici		
	24 Tutelare i beni ed il patrimonio culturale ed incentivarne la fruizione sostenibile		
	25 Garantire la protezione, la gestione e la pianificazione dei contesti territoriali e paesaggistici		
	26 Promuovere un sistema infrastrutturale razionale che privilegi lo sviluppo di una rete integrata tra trasporto su strada e su rotaia		
	27 Favorire politiche territoriali per il contenimento della frammentazione delle aree naturali e relativi impatti sulla biodiversità		
	28 Promuovere un sistema urbano equilibrato e policentrico e nuove forme di relazione città-campagna		
	29 Tutelare e favorire politiche di valorizzazione dei sistemi montani e collinari		
	30 Promuovere lo sviluppo di un turismo sostenibile ed equilibrato		
Popolazione e salute umana	31 Promuovere il miglioramento della sicurezza sui luoghi di lavoro		
	32 Ridurre l’incidenza del carico di malattia dovuto a fattori ambientali		
	33 Prevenire il verificarsi di incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose per l’uomo e per l’ambiente		

OBIETTIVI DEL PEC	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DI RIFERIMENTO (PPR e PTR - si veda il paragrafo 3.1.1)														
	ARIA		ACQUA			SUOLO					RIFIUTI			RUMORE	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1															
2															
3															
4															

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DI RIFERIMENTO (PPR e PTR - si veda il paragrafo 3.1.1)																	
NATURA e BIODIVERSITA'				ENERGIA			PAESAGGIO e TERRITORIO						SALUTE UMANA				
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33

Totale valutazioni = 132 18 102 20 2

Misure di mitigazione e compensazione

Premesso che la normativa vigente in materia di VAS stabilisce che debbano essere individuate misure per impedire, ridurre e compensare, nel modo più completo possibile, gli effetti negativi derivanti dell’attuazione di nuovi piani e loro varianti (lett. g. dell’Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), la definizione dello strumento urbanistico esecutivo in esame deve includere specifiche azioni correttive volte a contenere gli impatti determinati dalla trasformazione ipotizzata.

Si segnala innanzitutto che l’apparato normativo dello strumento urbanistico vigente include specifiche prescrizioni a carattere mitigativo volte a perseguire la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica sia delle previsioni già assentite che devono ancora trovare attuazione, sia delle scelte pianificatorie di nuove varianti e dei loro eventuali strumenti esecutivi.

In particolare, l’art. 35 “Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente” statuisce prescrizioni in materia di tutela e sviluppo del verde, di inserimento paesaggistico, di conservazione degli habitat significativi e della biodiversità, di salvaguardia della componente acqua, nonché di decoro urbano dei contesti edificati. Tali prescrizioni hanno orientato la definizione progettuale dell’insediamento oggetto di PEC.

L’art. 37 “Norme specifiche attinenti a singoli immobili e/o aree” contiene al comma 43 puntuali disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico riferite esclusivamente a singole zone urbanistiche. Potrebbe risultare efficace l’ipotesi di estendere buona parte di tali disposti anche all’area 3/TR2/G.2 oggetto del presente PEC.

Si evidenzia, inoltre, che il progetto dei nuovi fabbricati turistico-ricettivi e residenziali prevede specifiche attenzioni attuative a valenza mitigativa, ampiamente descritte ai paragrafi precedenti. Tali soluzioni progettuali consentiranno di minimizzare le ricadute complessivamente prodotte dal progetto sulle differenti componenti del sistema paesaggistico-ambientale.

Per garantire la massima sostenibilità delle previsioni di PEC, anche in un’ottica di lungo periodo, nell’ambito del presente Rapporto Ambientale sono state individuate ulteriori misure finalizzate sostanzialmente a contenere le ricadute prodotte dall’attuazione degli interventi afferenti agli obiettivi n. 1 e n. 2, migliorandone l’inserimento paesaggistico e la compatibilità ambientale. Le indicazioni proposte, a seguito della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, dovranno essere recepite con valenza prescrittiva dall’apparato normativo del PEC e formalizzate in sede di Convenzione tra il Comune di Limone Piemonte e le Società proponenti.

Si sottolinea che le misure definite nell’ambito del RA hanno tenuto in considerazione le osservazioni formulate dagli enti con competenza in materia ambientale coinvolti in fase di verifica di assoggettabilità a VAS e le risultanze del ricorso al TAR effettuato dal condominio “Residenza Paradiso” (sentenza n. 00053/2021 REG. PROV. COLL. - n. 00929/2019 REG. RIC., pubblicata in data 18.01.2021).

In relazione agli esiti della consultazione delle autorità ambientali che verrà attivata in merito al RA potrà essere accolta, infine, la possibilità di individuare ulteriori indicazioni a carattere correttivo da recepire in fase attuativa del PEC in esame.

Infine si anticipa che, alla luce delle valutazioni sviluppate, non si è ritenuto necessario definire alcuna misura a carattere compensativo.

Misure di mitigazione

Aria

Non sono state individuate misure esplicitamente volte alla mitigazione degli impatti determinati dal PEC sull’aria.

Come documentato al paragrafo 5.2.1 “Impatti sulla componente aria” del RA, in prima istanza, tale obiettivo trova riscontro nel ricorso al teleriscaldamento, che, grazie all’allacciamento a una rete alimentata da una centrale esterna all’area di PEC, consente di evitare aumenti del carico inquinante connesso agli impianti termici dei fabbricati in progetto.

In seconda istanza, anche le attenzioni relative alle componenti energia, natura e biodiversità e paesaggio determinano ricadute positive, dirette e indirette, sulla qualità dell’aria. In particolare, la scelta di una sistemazione esterna in larga misura a verde contribuisce a contenere gli impatti sui soggetti che li subiscono.

Acqua

L’art. 35 delle NdA del PRGC al comma 7 “Misure di salvaguardia della componente acqua” richiama puntuali disposizioni della normativa settoriale in materia idrica che dovranno orientare gli interventi di attuazione delle previsioni di piano:

“7. Misure di salvaguardia della componente acqua

- *Impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.Lgs. 387/03).*
- *Non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile.*
- *Impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell’art. 2, comma L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.*
- *Non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite.*
- *Segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d’uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi.*
- *Specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell’acqua piovana dalle coperture degli edifici e delle aree terrazzate, ai sensi dell’art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.*
- *Segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l’approvazione delle varianti di destinazione d’uso del suolo non determina l’attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione”.*

In aggiunta a tali disposizioni per garantire un’adeguata considerazione delle potenziali criticità rispetto alla componente acqua, la trasformazione urbanistica del PEC dovrà adottare soluzioni atte a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica, con particolare riferimento al riutilizzo delle acque meteoriche e all’adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico.

Nello specifico risulta necessario:

- prevedere l’utilizzo di dispositivi per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche, al fine di ridurre il consumo dell’acqua potabile. Dovrà essere valutato, in primo luogo, il ricorso a vasche/cisterne interrato, dimensionate in funzione dell’entità delle superfici impermeabili scolanti, del fabbisogno idrico annuo complessivo e del volume di pioggia captabile annualmente. Le acque riciclate saranno destinate all’irrigazione delle aree verdi di pertinenza, alla pulizia degli accessi carrai, degli spazi di manovra degli autoveicoli, oltre che all’alimentazione della rete antincendio e delle cassette per il risciacquo dei wc;
- realizzare i previsti allacciamenti alle reti acquedottistica e fognaria esistenti, in coerenza con le specifiche prescrizioni tecniche fornite dall’Azienda Cuneese dell’Acqua spa (parere prot. n. U/04056/2019 del 20.05.2019), e configurare il necessario potenziamento della rete di regimazione delle acque meteoriche derivanti dall’impermeabilizzazione dell’ambito di intervento, che dovranno confluire nei ricettori più prossimi, costituiti dal Rio Milliborgo e dal Torrente San Giovanni.

Suolo

L’analisi della previsione oggetto di PEC ha evidenziato quale principale criticità il consumo di suolo integro. Il progetto proposto include tuttavia specifiche attenzioni a carattere mitigativo atte a bilanciare l’impatto sulla componente in oggetto.

Nel dettaglio, per quanto attiene alle sistemazioni esterne:

- il percorso pedonale previsto a ridosso del confine nord dell’ambito 3/TR2/G.2 dovrà essere realizzato in terra stabilizzata;
- le superfici dell’area a parcheggio pubblico e degli accessi carrai dovranno essere pavimentate con asfalto drenante;
- estese porzioni del lotto dovranno essere destinate a prato e a piantumazioni;

L’utilizzo dei materiali sopra richiamati, oltre a evitare la realizzazione di superfici totalmente impermeabilizzate, dovrà risultare funzionale al corretto inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi manufatti, valorizzandone la qualità percettiva.

Alla luce delle analisi geologiche e geotecniche effettuate in fase di progetto esecutivo si renderà inoltre necessario prevedere le soluzioni tecniche indicate nella Relazione geologica e ampiamente trattate al paragrafo 5.2.3 “Impatti sulla componente suolo”, punto 3 “Aspetti geomorfologici e idrogeologici (dispositivi di drenaggio, vasche di laminazione per le acque di prima pioggia, opere di contenimento con terre rinforzate, berlinesi, ...).

Rifiuti

Dal momento che lungo via San Giovanni è già presente un’area di conferimento dei rifiuti che potrà essere eventualmente ampliata e che risulta agevolmente raggiungibile dall’ambito 3/TR2/G.2, non si è ritenuto necessario individuare nel lotto di PEC appositi punti di recapito delle varie frazioni di rifiuti. Di conseguenza non sono state previste specifiche attenzioni volte a consentire una corretta integrazione, sia sul piano igienico che su quello dell’immagine dei luoghi, delle strutture accessorie al servizio di raccolta differenziata (scelta dei materiali, realizzazione di idonei elementi di schermatura per ridurre la percezione visiva dei punti di raccolta, ...).

Rumore

Come precisato al paragrafo 5.2.5 “Impatti sulla componente rumore” del RA, in coerenza con i disposti della normativa vigente in materia l’intervento edilizio previsto dal PEC è stato oggetto di Valutazione previsionale di impatto acustico, che ha accertato la conformità del clima acustico dell’area alla zonizzazione vigente.

Al fine di garantire un contenimento delle emissioni sonore e di proteggere i futuri fruitori del complesso turistico-ricettivo e residenziale in progetto è stato previsto il ricorso a tecnologie e materiali costruttivi a buona capacità fonoisolante.

Natura e biodiversità

L’apparato normativo del PRGC vigente contiene già molteplici disposizioni volte alla tutela della biodiversità. Nello specifico il comma 3 dell’art. 35 delle NdA statuisce quanto segue:

“Si assumono come elementi facenti parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tali vengono considerati meritevoli di tutela:

a) la rete costituita dai corsi d’acqua naturali;

b) i boschi di alto fusto o di rimboschimento, le fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, nonché le macchie ed i filari arborei di delimitazione interpodereale o altri elementi e manufatti di origine antropica significativi sotto il profilo paesistico - documentario esistenti nelle zone agricole di P.R.G”.

Al successivo comma 4 vengono indicati specifici disposti riferiti alle aree agricole e finalizzati sia alla conservazione nella sua integrità dell'intera rete dei corsi d'acqua, sia all'attuazione di interventi manutentivi, integrativi e sostitutivi (con essenze della stessa specie) relativi ai boschi, alle fasce di vegetazione, a macchie e filari arborei, nonché ad elementi di trasformazione antropica (quali muretti a secco, sentieri lastricati,...) significativi sotto il profilo paesistico - documentario.

Il comma 5 del medesimo articolo 35 prevede inoltre specifiche misure per la tutela del verde, richiamate al successivo punto paesaggio e territorio.

Ad integrazione delle norme sopra citate, nonostante non si rilevino particolari criticità sotto il profilo ecosistemico, sono state previste specifiche attenzioni nell'ottica di garantire una piena sostenibilità dell'intervento previsto dal PEC. Esse sono finalizzate a consentire una sistemazione qualitativa delle aree a verde, coerente con i caratteri del contesto. Nello specifico il progetto di PEC, mediante la Tavola 5.a definisce:

- l'assetto e la distribuzione della vegetazione da utilizzare nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- le specie arboree e arbustive autoctone da utilizzare;
- la tipologia di pavimentazione.

A garanzia di una maggiore attenzione agli aspetti naturalistici le nuove piantumazioni dovranno tenere conto delle caratteristiche fisiche e climatiche del sito e privilegiare il ricorso a specie autoctone, di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione e rapido accrescimento. Non dovranno essere utilizzate, inoltre, le specie vegetali alloctone invasive inserite nell'aggiornamento delle Black-List approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 24-9076 del 27.05.2019.

Si sottolinea, inoltre, che le misure di contenimento dell'inquinamento luminoso, richiamate al successivo punto energia, potranno contribuire a limitare il disturbo esercitato sulla fauna locale dall'attuazione del PEC, generando quindi ricadute positive anche sulla biodiversità locale.

Si rimanda allo specifico approfondimento relativo alle attenzioni che sarà necessario prevedere in fase di cantiere e al termine dei lavori al fine di mitigare gli impatti sulle componenti vegetazione e fauna.

Energia

Come illustrato al paragrafo 5.2.7 “Impatti sulla componente energia” del RA, il progetto del nuovo insediamento terziario-ricettivo e residenziale, in coerenza con la normativa in materia di risparmio energetico, che costituisce adempimento obbligatorio, prevede specifiche soluzioni volte a minimizzare i consumi di energia:

- collegamento degli impianti alla rete del teleriscaldamento locale;
- scelta di impianti di illuminazione idonei a contenere l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico (utilizzo di led, scelta di tonalità luminose ambientalmente compatibili, limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza, applicazione di regolatori di flusso luminoso, regolamentazione degli orari di accensione, ... in linea con i requisiti e i criteri tecnici stabiliti dall'allegato A della L.R. n. 31 del 24.03.2000);

- ricorso a tecnologie e materiali costruttivi che concorrano a garantire una corretta coibentazione interna (pareti di tamponamento in laterizi porizzati, isolate nell'intercapedine, e coperture in legno a vista).

Paesaggio e territorio

Il PRGC vigente contiene già nelle norme di attuazione indicazioni progettuali finalizzate alla qualità paesaggistica delle previsioni.

Nello specifico, oltre a rimandare al Regolamento Edilizio, l'articolo 35 “Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente delle NdA” contiene al comma 5 “Tutela e sviluppo del verde” le seguenti disposizioni:

- “5.1. I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.*
- 5.2. Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e debbono prevedere piantumazioni con essenze autoctone o con specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.*
- 5.3. Nei progetti di cui al precedente punto 5.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.*

Il successivo comma 6 “Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano” prescrive invece quanto segue:

- “6.1. Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:*
 - a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;*
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;*
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.*
- 6.2. Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.*
- 6.3. Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente realizzabili da parte degli operatori interessati”.*

La dimensione trasversale del paesaggio fa sì che molte delle misure citate ai punti precedenti, anche se specificatamente finalizzate alla mitigazione di impatti a carico di altre componenti ambientali, possano determinare ricadute positive anche sulla dimensione scenico-percettiva dei luoghi interessati dal PEC, contribuendo a migliorarne l'immagine complessiva.

Per quanto attiene alle piantumazioni, in aggiunta a quanto indicato nella Tavola 5.a di PEC a garanzia di una maggiore compatibilità paesaggistica dello strumento urbanistico, la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati dell'intervento attuato anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della colorazione stagionale delle foglie, della scalarità delle eventuali fioriture e della possibilità di accentuare la

diversificazione del paesaggio alla microscala mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali. Dovranno essere selezionate anche specie arboree che a riposo vegetativo mantengono le foglie, così da assicurare un valido risultato estetico durante la stagione invernale.

Si sottolinea, infine, che il progetto di PEC prevede per i fabbricati in progetto il ricorso a caratteri tipologico-compositivi che rimandano alla tradizione costruttiva locale, riproponendo il modello dello chalet montano. Come dettagliato al paragrafo 5.2.8 “Impatti sulla componente paesaggio e territorio”, i tetti presenteranno struttura lignea a doppia falda e manti di copertura realizzati con pietra a spacco locale. I camini saranno rivestiti in pietra locale. Quanto alle facciate si prevede l’utilizzo di pietrame faccia a vista, miscele tradizionali di intonaco a base di calce e legno quali materiali di rivestimento. Intorno alle aperture saranno previste cornici intonacate. Gli infissi, le balconate, i frangisole previsti a protezione delle vetrate di tamponamento dei vani scala e le recinzioni saranno in legno.

Salute umana

L’analisi delle previsioni del PEC non ha evidenziato elementi di criticità in relazione alla componente salute umana; non si è pertanto ritenuta necessaria l’individuazione di specifiche misure correttive.

Mitigazioni relative alla fase di cantiere

L’attività di cantiere interferisce con le componenti che definiscono la matrice ambientale dell’ambito oggetto di PEC, dando luogo a impatti tendenzialmente negativi. Aspetti problematici indubbi sono rappresentati dal rumore, dalla produzione di rifiuti e polveri, dalle emissioni gassose e dal possibile inquinamento temporaneo di acque, suolo e vegetazione.

Tali impatti risultano però localizzati esclusivamente nelle immediate vicinanze del cantiere stesso e sono, in genere, prevedibili e minimizzabili.

La loro valutazione implica una stima preliminare sia delle tipologie di lavorazioni ipotizzate, sia delle caratteristiche (vincoli e risorse) poste dal contesto territoriale interessato dal cantiere.

Con riferimento al PEC in esame, si riporta di seguito una sintetica rassegna di misure funzionali a mitigare gli impatti negativi che potrebbero generarsi in fase di cantiere:

- contenimento della produzione di polveri e della loro diffusione nelle aree limitrofe al cantiere mediante bagnatura periodica delle superfici e dei materiali di lavorazione, protezione dei prodotti polverosi (cementi, sabbia, ...) con teli, tettoie, contenitori o imballaggi e lavaggio delle macchine di lavorazione e dei mezzi pesanti;
- riduzione delle emissioni di gas e particolato mediante il ricorso a mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalle normative vigenti e siano dotati di sistemi di abbattimento delle polveri;
- posa in opera di pavimentazioni impermeabili e/o di teli di protezione delimitati da cordoli, al fine di evitare sversamenti accidentali e dispersione di sostanze inquinanti;
- rimozione di eventuale terreno contaminato per il conseguente trattamento;

- divieto di abbandono e/o smaltimento tramite combustione e interrimento in loco dei rifiuti prodotti;
- utilizzo di contenitori separati e identificabili per la gestione dei rifiuti prodotti e dei materiali di risulta;
- contenimento dell’impatto acustico mediante l’utilizzo di macchinari e di attrezzature che garantiscano livelli sonori adeguati alle soglie fissate dalla legislazione vigente;
- rispetto degli orari imposti dai regolamenti comunali e dalle normative vigenti per lo svolgimento delle attività rumorose;
- preparazione del terreno finalizzata alla prevenzione, gestione e contenimento delle specie esotiche invasive (con riferimento alle indicazioni riportate nelle “Linee guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell’ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale” approvate con DGR n. 33-5174 del 12.06.2017).

Ciascuna misura sopra indicata, pur essendo finalizzata a contenere uno specifico impatto, ha valenza trasversale e può produrre ricadute positive su diverse componenti ambientali.

Si evidenzia, inoltre, che molti tra gli accorgimenti richiamati rientrano nella prassi operativa corrente e risultano sinergici con le prescrizioni che saranno stabilite dal “Piano di Sicurezza e Coordinamento” del cantiere, da redigersi ai sensi della normativa vigente per prevenire o ridurre i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori (art. 100 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. “Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro”).

Segue un approfondimento relativo a specifici accorgimenti da mettere in atto sia durante l’esecuzione dei lavori, sia al termine del cantiere al fine di contenere gli impatti, per quanto ridotti, che si verificheranno a carico delle componenti vegetazione e fauna.

NATURA E BIODIVERSITA’. Mitigazioni in fase di cantiere

Per quanto concerne le fasi di cantiere si precisa quanto segue:

- l’area di cantiere sarà delimitata da una recinzione in rete che sarà tenuta sollevata dal terreno di circa 10 cm allo scopo di favorire l’eventuale passaggio della fauna selvatica e non creare un’interruzione di eventuali corridoi di spostamento della stessa. Si precisa che al termine dei lavori l’area non sarà chiusa da recinzione o muretto di alcun tipo;
- gli interventi di abbattimento degli alberi saranno effettuati nel periodo compreso tra ottobre e inizio marzo al fine di evitare il periodo riproduttivo degli uccelli e di creare disturbo all’avifauna (a marzo/aprile inizia il periodo della nidificazione); nel caso subentrassero difficoltà tecniche particolari o nel caso in cui la stagione invernale fosse particolarmente rigida ed impedisse il completamento dei lavori, di concerto con la Direzione Lavori si valuterà, al momento opportuno, come intervenire al riguardo. In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione alla presenza di nidi, pur operando nel periodo di minor presenza faunistica;
- non saranno realizzate piste di cantiere nuove o al di fuori del perimetro dell’area interessata dai lavori; analogamente le aree cantiere e di deposito saranno anch’esse interne al perimetro dell’area;
- non saranno utilizzati fari o illuminazione notturna nei pressi del cantiere, che potrebbero determinare disturbo alla fauna notturna, soprattutto agli uccelli, abbagliandoli e confondendoli;
- saranno sostituite le linee elettriche aeree presenti con linee interrate: è dimostrato che principalmente i rapaci ma anche gli altri uccelli, in particolari situazioni, non riescono a vedere tali elementi, peraltro estranei all’ambiente naturale, e muoiono a causa dell’impatto con gli

stessi. La scelta di interrare sia le nuove linee sia le linee esistenti non può che avvantaggiare l'avifauna presente nell'area, così come la scelta di dotare l'illuminazione privata di dimerizzatore nelle ore notturne;

- interventi di consolidamento delle scarpate saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica che utilizzano la componente vegetale viva (piante o talee) in abbinamento con inerti non cementizi, quali pietrame e/o legname, in unione con stuoie in fibre vegetali, coniugando la messa in sicurezza ed il ripristino di zone a rischio idrogeologico con la salvaguardia dell'ambiente, minimizzando gli impatti ambientali delle opere di difesa del suolo. Nello specifico si è optato per palificate di sostegno o terre rinforzate, muretti in pietrame sormontati da recinzioni lignee e pavimentazioni del percorso pedonale interno all'area in terra stabilizzata, al fine di garantire la corretta permeabilità del terreno riprendendo i caratteri tipici delle strade bianche e dei sentieri della zona limitrofa.

NATURA E BIODIVERSITA'. Mitigazioni al termine del cantiere

Al termine dei lavori sarà necessario attuare interventi di ripristino allo scopo di ricreare nell'area 3/TR2/G.2, ove possibile, la situazione ante operam, oltre naturalmente a creare ex novo ambienti simili all'habitat circostante con operazioni di rinverdimento, piantumazioni,

Le operazioni che saranno realizzate possono essere sintetizzate come segue:

- rinterro del materiale di risulta degli scavi (con trasporto in discarica delle eccedenze) e successivo rinverdimento. Si precisa che non sarà apportato terriccio o materiale inerte dall'esterno eliminando così la problematica legata alla diffusione di eventuali specie alloctone ed infestanti presenti nel materiale trasportato;
- ripristino dei luoghi sui quali sono state realizzate le piste temporanee di cantiere e le aree di stoccaggio materiali e deposito mezzi, mediante modellamento del terreno, ove necessario, e successivo rinverdimento e piantumazione di essenze adatte alla stazione.

Per quanto concerne gli inerbimenti si precisa che sono reperibili in commercio sementi per la costituzione di miscugli di specie erbacee che sono in grado di rispondere in modo adeguato alle esigenze di carattere biotecnico e a quelle di carattere ecologico svolgendo un efficace ruolo preparatorio atto a garantire un successivo insediamento di flora spontanea. Si utilizzerà un miscuglio polifita specificamente tarato sulle caratteristiche pedoclimatiche dell'area, costituito da specie autoctone e coerente con le condizioni ecologiche del contesto, in grado di dare origine ad una consociazione stabile e bilanciata; sarà composto in modo equilibrato da graminacee, che presentano un'azione radicale superficiale, e da leguminose, che dispongono di un apparato radicale profondo e sono in grado di incrementare la dotazione azotata del terreno.

Tra le specie costituenti il miscuglio se ne riportano alcune di facile reperibilità, adatte al sito: *Poa pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Trisetum flavescens*, *Poa annua*, *Lolium perenne*, *Festuca rubra*, *Trifolium hybridum*, *Deschampsia caespitosa*. Se possibile sarà utilizzato fiorume reperito nella zona, viste le caratteristiche dei prati-pascoli limitrofi (il fiorume è un insieme di essenze derivate da fienagioni dei prati limitrofi alle aree di intervento; la scelta di questo garantisce il mantenimento della qualità e della rusticità dell'ecosistema locale, permette la diffusione degli ecotipi caratteristici delle zone d'intervento, garantisce la continuità genetica e il mantenimento del carattere di rusticità delle specie erbacee presenti). Nel caso in cui la quantità di fiorume reperito sia insufficiente a garantire la copertura dell'area da rivegetare, o sia di difficile reperibilità, si potrà associare a questo, o lo si potrà sostituire, con un miscuglio di semi da vivaio.

L'epoca ottimale di semina è da collocarsi verso la fine dell'estate (settembre, inizio ottobre) o all'inizio della primavera (marzo-aprile); nonostante la tecnica ottimale di distribuzione del seme preveda l'impiego dell'idrosemina, nel caso di terreni semi-pianeggianti come quello in oggetto, sarà possibile effettuare la semina meccanica o a spaglio. Gli inerbimenti saranno ripetuti fino ad ottenere una superficie uniformemente inerbita e la quantità del miscuglio da distribuire dovrà essere di circa 200 kg/ha.

La prima fase consiste nella preparazione di un letto di semina; il terreno dapprima ben drenato verrà poi lavorato manualmente, rastrellando e rimuovendo sassi e radici. Si compatta poi con un

NATURA E BIODIVERSITA'. Mitigazioni al termine del cantiere

rullo, scegliendo il momento in cui è asciutto; a questo punto si procede alla semina a spaglio. Infine si rastrella la superficie seminata e, se opportuno, si distribuisce eventualmente il fertilizzante organico.

Gli interventi volti alla ricostituzione della cotica erbosa svolgono nell'immediato un ruolo preminente di carattere biotecnico (protezione dall'erosione) e di carattere paesaggistico (inserimento ambientale sotto il profilo della percezione visiva); è presumibile ritenere che, vista l'ampiezza contenuta delle superfici da sottoporre a inerbimento e il fatto che si inseriscano in un contesto ambientale del tutto analogo, nel corso di pochissime stagioni vegetative si venga ad ottenere, attraverso processi di ricolonizzazione, la ripresa di un dinamismo della copertura vegetale paragonabile a quello naturale. Ne consegue che per quanto riguarda le formazioni erbacee dense nella generalità dei casi venga nuovamente riacquisito il livello di qualità ambientale riferito alla fase ante operam e di conseguenza venga completamente mitigato l'impatto individuato.

Per quanto riguarda invece la piantumazione di essenze forestali, essa riguarderà le zone perimetrali del PEC e parzialmente le aree prative scoperte. Si prevede di intervenire con l'impianto di specie forestali tra cui: *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer campetris*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Populus tremula*, *Prunus avium* per quanto concerne le specie arboree e *Corylus avellana*, *Laburnum anagyroides* e *Sorbus aucuparia* per quanto riguarda quelle arbustive.

Considerata la ridotta estensione delle aree da impiantare e la loro localizzazione non è necessario stabilire un sesto di impianto; esso sarà libero ed irregolare in modo tale da limitare il più possibile la sensazione di artificiosità, lungo i confini dell'area l'impianto sarà a filare e in questo caso, sempre al fine di limitare il più possibile il carattere di artificiosità dovuto alla realizzazione di un filare vero e proprio, si metteranno a dimora, in maniera casuale ed irregolare, alcuni arbusti.

Il materiale vegetale da utilizzare dovrà avere un rapporto chioma/radici favorevole all'apparato radicale, che dovrà essere ben conformato, e il fusto dovrà essere ben lignificato; esso dovrà essere messo a dimora durante il riposo vegetativo: l'epoca migliore per l'esecuzione dei lavori è l'autunno; in ogni caso la messa a dimora non dovrà essere eseguita in periodo di gelate, né in periodi in cui la terra è totalmente satura d'acqua in conseguenza di pioggia o di disgelo. Lo stato sanitario e la conformazione delle piante devono essere verificati sul cantiere, scartando ed allontanando immediatamente le piante non idonee. Sarà possibile utilizzare sia materiale vivaistico in contenitore sia a radice nuda. Si procederà con la realizzazione delle singole buche; sul fondo si disporrà uno strato di terra con esclusione di ciottoli o materiali impropri per la vegetazione e su questo strato di terra verrà sistemato l'apparato radicale. La pianta deve essere posata in modo che il colletto radicale si trovi al livello del fondo della conca di irrigazione. L'apparato radicale non deve essere né compresso né spostato; la buca di piantagione viene poi colmata con terra fine, eventualmente aggiunta a quella di scavo. Durante i lavori di messa a dimora si prevede di concimare le piante con un concime a lento rilascio. La compattazione della terra va eseguita con cura, in modo tale da non danneggiare le radici, non squilibrare la pianta che deve rimanere dritta, e non lasciare sacche d'aria. Dopo il riempimento della buca la terra residua va sistemata al piede della pianta in modo da formare intorno al colletto una piccola conca.

La presenza di ungulati giustifica la scelta di utilizzare shelters o comunque reticelle di protezione dagli animali; ogni piantina sarà inoltre pacciamata allo scopo di impedire la crescita delle malerbe, mantenere l'umidità nel suolo, proteggere il terreno dall'erosione e dall'azione della pioggia battente. Tale effetto è dovuto principalmente ad un'inibizione di tipo fisico (impedimento alla penetrazione dei raggi solari, mancanza di spazio per lo sviluppo delle erbe infestanti); inoltre questa tecnica permette di mantenere, al livello delle radici superficiali, una temperatura più elevata nei mesi freddi, mentre diminuisce il bisogno di annaffiature durante i mesi caldi.

Si prevede, infine, di recuperare le acque piovane e riutilizzarle anche ad uso irriguo (20%); pertanto in caso di annate particolarmente siccitose o di lunghi periodi con scarse precipitazioni, sarà possibile intervenire con irrigazione di soccorso sia per le specie arboree sia per quelle erbacee costituenti il prato.

Misure di compensazione

L’attuazione del PEC in oggetto, come evidenziato dalle analisi svolte, non comporterà significative ricadute e criticità né sul piano ambientale, né su quello paesaggistico; come detto, esso, infatti, non altererà la capacità di portata ecologica del territorio comunale, non comprometterà la sua funzionalità ambientale e non pregiudicherà la qualità figurale del paesaggio locale.

Lo strumento urbanistico esecutivo non introduce aree di nuovo impianto o di completamento, ma, come ribadito in più punti del presente documento, si limita ad attuare una previsione turistico-ricettiva e residenziale già programmata dal PRGC vigente, nello specifico dalla Variante strutturale 2001, antecedente alla Direttiva al D.Lgs. 152/2006 e ai successivi provvedimenti della Giunta regionale del Piemonte, che hanno introdotto, rispettivamente a livello nazionale e regionale, la procedura di VAS.

Inoltre, come precisato ai punti precedenti, l’apparato normativo dello strumento urbanistico in esame include specifiche prescrizioni a carattere mitigativo volte a perseguire la sostenibilità ambientale e paesaggistica del nuovo intervento.

Ciò premesso, si sottolinea l’estrema difficoltà di pervenire, nell’ambito di uno strumento urbanistico esecutivo, a una concreta ed effettiva individuazione di misure a carattere compensativo. Tale strumento non consente, infatti, né di modificare la destinazione d’uso delle aree esterne a quella di PEC, né di attivare modalità cumulative o perequative con altri interventi.

Per quanto attiene alle misure di compensazione, si rileva che tale tema trova scarso riscontro nelle disposizioni legislative e regolamentari vigenti a livello comunitario, nazionale e regionale. L’analisi del quadro normativo di riferimento mostra, infatti, la totale assenza di indicazioni qualitative o quantitative volte a orientare la definizione operativa degli interventi di compensazione⁸. Analogamente, nonostante tale istituto sia oggetto di riflessione disciplinare già da tempo, non sono stati individuati in letteratura metodi di quantificazione delle opere correttive consolidati da una prassi operativa codificata.

Non trascurabili risultano, inoltre, le problematiche che le Amministrazioni Comunali spesso devono affrontare per reperire ambiti idonei alla localizzazione degli interventi riparatori: dalla limitata disponibilità di aree pubbliche compromesse dall’attività antropica da sottoporre a interventi di deimpermeabilizzazione e/o rinaturalizzazione, alla difficoltà di acquisire aree private connotate da idonei requisiti o di avvalersi di specifici istituti che consentano di ottenere il titolo necessario ad intervenire su tali aree (convenzione, concessione in uso pubblico, esproprio, ...), sino al rischio di frammentare le opere

⁸ A livello comunitario la Direttiva 01/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente specifica esclusivamente che le informazioni da fornire in sede di VAS devono includere le “*misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano o del programma*” (Allegato I “Informazioni di cui all’articolo 5, paragrafo 1”, lettera g). A livello nazionale il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”, alla Parte Seconda, fa propria la definizione fissata dalla direttiva comunitaria senza esplicitarne ulteriormente i contenuti (Allegato VI “Contenuti del Rapporto ambientale di cui all’articolo 13”). A livello regionale la L.R. 56/1977 e s.m.i. “Tutela e uso del suolo” introduce l’istituto della compensazione con esclusivo riferimento alla pratica della perequazione e, senza entrare nel merito delle sue modalità attuative, lo investe di contenuti paesaggistici e architettonici, oltre che ecologico-ambientali (art. 12bis “Perequazione urbanistica e accordi tra soggetti pubblici e privati”, lettera d). Infine, le NdA del PTR introducono il concetto della compensazione ecologica al comma 3 dell’art. 31 “Contenimento del consumo di suolo”, specificando che essa “[...] *rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato*”. Anche in questo caso non vengono dettagliate indicazioni tecnico-operative.

compensative su più ambiti di modeste dimensioni, al di fuori di una logica di sistema, che non consente di ottimizzare sul piano ecologico, ambientale e paesaggistico gli investimenti effettuati.

Alla luce di quanto sopra non sono state individuate misure a carattere compensativo.

6. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Il tema delle alternative è implicito nella stessa procedura di formazione dei piani. Muovendo da finalità composite è infatti necessario definire un disegno territoriale e urbano in grado di integrare, in un sistema unitario e organico, diverse esigenze funzionali con i caratteri distintivi dei luoghi, ponendo attenzione alle loro valenze ambientali, paesaggistiche e socio-economiche.

Durante l'elaborazione degli strumenti urbanistici viene effettuata una valutazione tra una gamma più o meno ampia di ipotesi di pianificazione del territorio. Tale gamma va dall'opzione “zero”, ossia la probabile evoluzione dell'attuale scenario comunale senza l'attuazione del piano, a differenti alternative di sviluppo in termini localizzativi, dimensionali e progettuali. Nell'ambito di queste ultime vengono scelte le più efficaci a dare adeguate risposte a mutate dinamiche di trasformazione e a nuove istanze della popolazione.

Per quanto attiene allo strumento urbanistico esecutivo in esame, va innanzitutto ribadito che realizza una trasformazione del suolo già assentita dal PRGC vigente in funzione del fabbisogno locale e quindi approvata ai sensi delle disposizioni legislative regionali.

In altri termini, la previsione del PEC deriva da una fase di analisi delle alternative avvenuta a priori, durante la definizione del disegno pianificatorio del PRGC, di cui esse costituiranno una parziale attuazione.

Si sottolinea, infine, che, in quanto strumento urbanistico esecutivo, il PEC, in linea con i disposti della L.R. 56/1977 e s.m.i., non coinvolge l'intero territorio comunale, ma si concentra, in larga misura anche per quanto attiene alle valutazioni delle alternative, sull'ambito specifico dell'area 3/TR2/G.2.

La scelta dell'area

Per quanto attiene alla scelta localizzativa, si sottolinea che l'area 3/TR2/G.2 è stata individuata nell'ambito della Variante strutturale 2001 al PRGC.

Ciò premesso, come detto in più punti del presente documento, il PEC interviene su un ambito puntuale e circoscritto in continuità rispetto ai tessuti edificati della porzione sud-orientale dell'abitato di Limone Piemonte, rinunciando all'alternativa, molto più impattante sul sistema ambientale e paesaggistico comunale, di aprire nuovi fronti edificati o determinare la formazione di nuovi aggregati in posizione isolata.

L'opzione tralasciata avrebbe rischiato di favorire processi di disgregazione del tessuto edificato esistente e la perdita di porzioni di territorio integro in ambiti di notevole qualità scenico-percettiva, nonché il sovradimensionamento dei nuclei edificati delle frazioni, amplificando di conseguenza problematiche che per il PEC in esame sono inesistenti o contenute, quali l'eventuale necessità di potenziamento delle infrastrutture idriche e fognarie esistenti, l'aumento dei flussi di traffico e dei connessi livelli di rumorosità ed emissioni atmosferiche, l'inserimento inappropriato nel contesto paesaggistico.

La scelta localizzativa perseguita risulta coerente con gli orientamenti della pianificazione sovraordinata, dove dispongono che la previsione di nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovrebbe essere preceduta dalla verifica dell'inesistenza di alternative basate sul riuso e sulla riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti (art. 19 NdA PPR).

La definizione del progetto di PEC è stata accompagnata da un'attenta analisi relativa alla presenza nel comune di altre aree a destinazione turistico-ricettiva da recuperare o rifunzionalizzare. Si rimanda a tal proposito alle schede dell'Allegato “Ricognizione del patrimonio turistico-ricettivo esistente e non utilizzato”.

Su un totale di 24 ambiti turistico-ricettivi previsti dal Piano vigente è emerso che soltanto 5 risultano ineditati, mentre le restanti previsioni sono state attuate e sono pressoché completamente utilizzate. Come evidenziato al paragrafo 5.2.3, le uniche aree risultano interessate da vincoli di natura geologica (n. 2) oppure ubicate in contesti totalmente esterni rispetto al concentrico (n. 3). Pare pertanto giustificabile la scelta dell'ambito 3/TR2/G.2, che non presenta criticità idrogeologiche e garantisce una maggior compattazione delle aree urbanizzate.

Alternativa zero

La ricognizione sul patrimonio esistente ha messo in luce che nel comune sono presenti esclusivamente due fabbricati turistico-ricettivi inutilizzati che tuttavia non risultano adeguate a ospitare le previsioni inerenti all'area 3/TR2/G.2. Per contro il comune è caratterizzato dalla presenza di numerose attività turistico-ricettive attualmente in esercizio.

L'alternativa “zero”, ossia la mancata attuazione del PEC, non consentirebbe di incrementare l'offerta turistico-ricettiva sul territorio comunale che, come evidenziato al paragrafo 4.3, ha un'elevata potenzialità di attrarre turisti e visitatori.

Il rafforzamento delle attività turistico-ricettive sul territorio favorisce la permanenza dei residenti del comune e contribuisce a consolidare il tessuto economico locale. Tale aspetto, considerata l'attuale fase di recessione, configura un obiettivo cruciale anche sul piano sociale, in quanto incontra specifiche esigenze della comunità locale in termini di nuove opportunità occupazionali.

Alternative progettuali

A partire dal riconoscimento dei caratteri strutturali del territorio (invarianti ambientali, paesaggistiche e naturalistiche e sistema dei vincoli e degli indirizzi derivanti dalle previsioni della pianificazione di livello sovraordinato), la definizione progettuale del nuovo comparto turistico-ricettivo e residenziale è stata oggetto di molteplici approfondimenti volti sia a individuare sia una strategia d'insieme, finalizzata a stabilire un dialogo con il contesto, sia a confrontare diverse soluzioni relative all'impianto distributivo, al lessico tipologico-compositivo, alla componente tecnologica dei nuovi fabbricati e alla sistemazione delle aree di pertinenza.

Come anticipato ai paragrafi precedenti e discusso nell'ambito della valutazione degli impatti, le opzioni più idonee per perseguire un modello di sviluppo e di trasformazione del territorio sostenibile, sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico, sono risultate essenzialmente:

- l'articolazione planimetrica dei fabbricati e delle aree verdi nel rispetto della morfologia del terreno;

- il ricorso a elementi strutturali e decorativi, oltre che a materiali afferenti alla prassi costruttiva in ambito montano;
- la scelta di soluzioni impiantistiche a basse emissioni e a ridotto consumo energetico, quali il ricorso al teleriscaldamento.

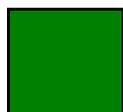
Le misure di mitigazione previste dal presente PEC sono volte a incrementare la coerenza localizzativa, la compatibilità tipologico-compositiva e la sostenibilità ambientale del nuovo intervento.

7. ANALISI DI COERENZA INTERNA

La coerenza interna dello strumento urbanistico esecutivo proposto si fonda, quindi, sul rispetto degli obiettivi di sostenibilità ambientale presi in considerazione e sull' idoneità delle previsioni del PEC a garantire il loro corretto perseguimento.

In quest'ottica, l'analisi condotta ha verificato il grado di concatenazione tra gli obiettivi di sostenibilità ambientale, le azioni del PEC e le misure di mitigazione individuate. Essa ha consentito complessivamente di accertare la corretta consequenzialità del processo di pianificazione, progettazione e valutazione attuato.

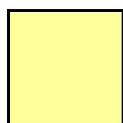
La tabella che segue illustra gli esiti delle valutazioni effettuate con riferimento a ciascuna componente ambientale elencata dall'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. I giudizi espressi sono stati articolati secondo tre distinti livelli di coerenza interna:



COERENZA INTERNA ELEVATA

Forte integrazione tra obiettivi di sostenibilità ambientale, previsioni del PEC e misure di mitigazione.

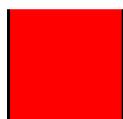
L'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo genera ricadute positive sulla componente ambientale analizzata ed è garantito il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati



COERENZA INTERNA MEDIA

Sufficiente integrazione tra obiettivi di sostenibilità ambientale, previsioni del PEC e misure di mitigazione.

L'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo, pur non generando ricadute positive sulla componente ambientale analizzata, non incide in termini negativi sul suo stato di conservazione. Il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati è condizionato dall'adeguata attuazione delle misure correttive previste



COERENZA INTERNA BASSA

Bassa integrazione tra obiettivi di sostenibilità ambientale, previsioni del PEC e misure di mitigazione.

L'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo, nonostante la previsione di specifiche misure correttive, potrà incidere in termini negativi sullo stato di conservazione della componente ambientale analizzata. Il pieno raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati è difficilmente conseguibile

Obiettivi di sostenibilità ambientale del PEC		Azioni con valenza mitigativa previste dal PEC	Coerenza interna
ARIA	Favorire il contenimento dell'inquinamento atmosferico	<p>Previsione di accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione delle emissioni atmosferiche e dei consumi di energia termica ed elettrica (allacciamento alla rete di teleriscaldamento alimentata da una centrale di cogenerazione esterna all'area di PEC, impianti di illuminazione ad alta efficienza, ...)</p> <p>Sistemazione a prato delle aree libere da costruzioni e viabilità</p> <p>Qualificazione delle aree a verde mediante la piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone</p> <p>Contenimento della produzione di polveri e della loro diffusione nelle aree limitrofe al cantiere</p> <p>Riduzione delle emissioni di gas e particolato mediante il ricorso a mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalle normative vigenti</p>	
ACQUA	Perseguire un uso sostenibile e durevole delle risorse idriche (eliminazione degli sprechi, riduzione dei consumi, incremento del riciclo e del riutilizzo)	<p>Previsione di soluzioni (cisterne/vasche interrato, vasche di laminazione) per l'accumulo, il riutilizzo e lo smaltimento delle acque meteoriche, al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile</p> <p>Dotazione dei fabbricati di impianti idrosanitari a risparmio idrico</p> <p>Previsione di adeguati allacciamenti alle reti acquedottistica e fognaria esistenti</p>	
	Tutelare e razionalizzare il sistema di deflusso superficiale delle acque	<p>Dotazione delle superfici pavimentate di idonea rete di convogliamento e di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, recapitate nei corpi idrici superficiali più prossimi</p> <p>Contenimento del grado di impermeabilizzazione del suolo mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti</p>	

Obiettivi di sostenibilità ambientale del PEC		Azioni con valenza mitigativa previste dal PEC	Coerenza interna
SUOLO	Promuovere un uso sostenibile della risorsa suolo, contenendone l'occupazione e il consumo	<p>Realizzazione un unico parcheggio pubblico a ridosso della viabilità di accesso al lotto e di tratti viari per l'accessibilità veicolare di lunghezza contenuta</p> <p>Sistemazione a prato delle aree libere da costruzioni e viabilità</p> <p>Realizzazione di dispositivi di drenaggio, di opere di contenimento costituite da terre rinforzate e di scavi preceduti da adeguate opere provvisorie (berlinesi, berme) e attuati secondo un preciso cronoprogramma)</p> <p>Previsione di piste di cantiere e aree di deposito materiali e mezzi esclusivamente all'interno del perimetro dell'area di PEC</p> <p>Previsione in fase di cantiere di pavimentazioni impermeabili e/o di teli di protezione delimitati da cordoli per evitare sversamenti accidentali e dispersione di sostanze inquinanti</p> <p>Rimozione dal cantiere di eventuale terreno contaminato per il conseguente trattamento</p> <p>Reinterro del materiale di risulta degli scavi e successivo ripristino dello stato dei luoghi mediante rinverdimento e piantumazioni</p>	
	Garantire una soglia minima di permeabilità del suolo	<p>Contenimento del grado di impermeabilizzazione del suolo mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti</p> <p>Esteso uso del verde e piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone</p>	
RIFIUTI	Garantire un'efficace gestione dei rifiuti	<p>Eventuale potenziamento dell'area per la raccolta differenziata esistente lungo via San Giovanni in prossimità dell'area oggetto di PEC</p> <p>Uso di contenitori separati e identificabili per la gestione dei rifiuti e dei materiali di risulta prodotti in cantiere evitandone l'abbandono o l'interramento in loco</p>	
RUMORE	Garantire il contenimento dell'inquinamento acustico	<p>Coerenza tra la previsione del PEC e il Piano di Classificazione Acustica comunale</p> <p>Sottoposizione dell'intervento edilizio alla valutazione previsionale di clima e di impatto acustico, ai sensi della normativa vigente in materia</p> <p>Ricorso a tecnologie e materiali costruttivi a buona capacità fonoisolante</p> <p>Localizzazione esterna all'area di PEC della centrale di cogenerazione della rete di teleriscaldamento</p> <p>Utilizzo di macchinari e attrezzature di cantiere che garantiscano livelli sonori adeguati alle soglie fissate dalla legislazione vigente</p>	

Obiettivi di sostenibilità ambientale del PEC		Azioni con valenza mitigativa previste dal PEC	Coerenza interna
NATURA E BIODIVERSITA'	Preservare, recuperare e valorizzare le aree libere a verde e la vegetazione esistente nell'ambito oggetto di PEC	<p>Sistemazione a prato delle aree libere da costruzioni e viabilità</p> <p>Qualificazione delle aree a verde mediante la piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone</p> <p>Reinterro del materiale di risulta degli scavi e successivo ripristino dello stato dei luoghi mediante rinverdimento e piantumazioni</p>	
	Garantire la tutela dell'avifauna	<p>Utilizzo, per l'illuminazione dei percorsi pedonali di collegamento agli edifici, di sistemi ad alta efficienza (LED) tali da contenere e regolare la dispersione del flusso luminoso, con tonalità ambientalmente compatibili</p> <p>Divieto di utilizzo di fari o illuminazione notturna nei pressi del cantiere</p> <p>Sostituzione delle linee elettriche aeree esistenti con cavidotti interrati</p>	
	Combattere le specie esotiche invasive	<p>Utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, in coerenza con le indicazioni dei documenti regionali per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive</p> <p>Durante la fase di cantiere preparazione del terreno finalizzata alla prevenzione, gestione e contenimento delle specie esotiche invasive</p> <p>Semina, al termine dei lavori di cantiere, di miscugli di specie erbacee autoctone e coerenti con le condizioni ecologiche del contesto finalizzati a garantire un rapido inerbimento e il mantenimento della qualità e della rusticità dell'ecosistema locale</p>	
ENERGIA	Incentivare il risparmio energetico mediante l'utilizzo di materiali da costruzione e di soluzioni tecnologiche che garantiscano una migliore performance energetica degli involucri e degli impianti	<p>Previsione di accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione delle emissioni atmosferiche e dei consumi di energia termica ed elettrica (allacciamento alla rete di teleriscaldamento alimentata da una centrale di cogenerazione esterna all'area di PEC, impianti di illuminazione ad alta efficienza, ...)</p> <p>Utilizzo, per l'illuminazione dei percorsi pedonali di collegamento agli edifici, di sistemi ad alta efficienza (LED) tali da contenere e regolare la dispersione del flusso luminoso, con tonalità ambientalmente compatibili</p> <p>Ottimizzare l'isolamento termico con materiali e tecniche costruttive adeguate a garantire una corretta coibentazione interna</p> <p>Distribuzione dei nuovi edifici coerente con l'esposizione solare e la morfologia del luogo</p>	

Obiettivi di sostenibilità ambientale del PEC		Azioni con valenza mitigativa previste dal PEC	Coerenza interna
PAESAGGIO E TERRITORIO	<p>Conseguire un’elevata qualità morfologica del nuovo complesso turistico-ricettivo e residenziale, con particolare attenzione alla progettazione delle sue caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, nonché evitando situazioni di contrasto con il contesto</p>	<p>Distribuzione dei nuovi edifici coerente con l’esposizione solare e la morfologia del luogo</p> <p>Definizione di soluzioni tipologico-compositive e di materiali costruttivi afferenti alla tradizione costruttiva locale</p> <p>Previsione di sistemazioni esterne adeguatamente inserite nel contesto paesaggistico (pavimentazione del percorso pedonale in terra stabilizzata, tappeto di asfalto drenante dell’area a parcheggio con colorazione analoga a quella del camminamento, rivestimento in pietra a secco per i muretti di delimitazione, strutture di legno a disegno semplice per ringhiere e parapetti)</p>	
	<p>Tutelare il sistema di relazioni visive tra l’insediamento oggetto di recupero e il contesto paesaggistico</p>	<p>Qualificazione delle aree a verde mediante la piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone che garantiscano una diversificazione del paesaggio locale</p> <p>Realizzazione delle aree a verde contestuale alle fasi di edificazione</p> <p>Sostituzione delle linee elettriche aeree esistenti con cavidotti interrati</p>	
SALUTE UMANA	<p>Valorizzazione della vocazione turistico-ricettiva e del contesto socio-economico del territorio comunale, offrendo nuove opportunità insediative, fruibili ed occupazionali</p>	<p>Edificazione di un nuovo complesso turistico-ricettivo e residenziale in ambito 3/TR2/G.2, al fine di potenziare l’attrattività turistica del comune e favorire l’occupazione stabile della comunità locale</p>	