

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

**COMUNE DI
PERLOZ**

**VARIANTE GENERALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**
TESTO PRELIMINARE

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PARTE TERZA - SINTESI**

REL 03

AGOSTO 2016

**DOTT. ARCH.
DOTT. ARCH.
DOTT. FOR.
DOTT. GEOL.**

**PAOLO VARETTI
EDY FRANCESCONI
ITALO CERISE
STEFANO DE LEO**



INTRODUZIONE

Con la redazione della presente variante generale l'Amministrazione Comunale di Perloz adegua il PRG del proprio Comune alle norme della L.R. 11/98 ed alle determinazioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico della Regione Autonoma Valle d'Aosta così come previsto all'art.13 della stessa L.R. 11/98.

I temi suggeriti dalla variante generale possono tuttavia essere distinti nei seguenti punti:

- **la preesistenza** comprendente i centri storici con i loro monumenti e documenti di valore architettonico e tipologico e l'intero paesaggio come "fotografato" nelle tavole motivazionali.
- **lo sviluppo** che si deve considerare come sostenibile e armonioso in tutto il territorio, cercando di integrare le zone fisicamente distinte.
- **la comunicazione** che necessita di un'opera coordinata di razionalizzazione ed integrazione fra le parti del territorio comunale, fra i Comuni confinanti, fra le realtà locali e il polo Pont-Saint-Martin
- **il mantenimento degli edifici pubblici e delle attrezzature collettive** che devono continuare a sostenere ed incentivare la socialità e la coesione nell'intero territorio comunale.

Il piano vigente

Il PRGC vigente riporta i seguenti obiettivi generali:

- verificare le finalità dell'uso del suolo,
- definire linee atte a stabilire un equilibrato rapporto fra risorse in atto ed i fabbisogni economico-sociali,
- riordinare e realizzare le infrastrutture ed i servizi sociali carenti od insoddisfatti,
- razionalizzare e potenziare gli impianti produttivi per l'artigianato di produzione e per la piccola e media industria,
- adeguarsi alle leggi nazionali e regionali di nuova emanazione.

perseguiti tramite:

- l'individuazione di linee programmatiche dell'assetto territoriale locale, atte a stabilire gli equilibri delle funzioni sul territorio, per costituire uno sviluppo economico che ristabilisse la giusta congruenza con le funzioni che derivino dalle scelte più generali intervenute a scala regionale e nazionale;
- la definizione, in rapporto alle leggi regionali e nazionali, di un sistema di gestione del PRG capace di adattarsi, pur nella sua funzione guida, alle reali future esigenze della popolazione.

Linee programmatiche per l'adeguamento

Le linee programmatiche dell'amministrazione per quanto riguarda la variante generale possono essere così sintetizzate:

- tutela e valorizzazione dell'abitato storico tramite la promozione del recupero di numerose frazioni oggi abbandonate, costituite essenzialmente da nuclei abitativi storici e l'inserimento di norme che favoriscono il contenimento energetico;
- tutela del territorio agricolo forestale tramite l'attenzione alle caratteristiche orografiche del territorio comunale, la conservazione delle valenze di pregio floristico, la tutela e la



valorizzazione dell'alveo del torrente Lys, la razionalizzazione e la rivitalizzazione della rete sentieristica con tutela della trama dei sentieri storici, la diversificazione delle zone agricole, la valorizzazione della cultura agricola presente sul territorio legata alla coltivazione ed allo sfruttamento dei castagni, la razionalizzazione e l'incremento delle infrastrutture di primo livello, in particolare i parcheggi, l'ampliamento delle opere di urbanizzazione di secondo livello afferenti alle attività comunali ed ai servizi alla popolazione insediata ed insediabile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Inquadramento geografico-fisico

Il comune di Perloz è situato all'imboccatura della Valle di Gressoney, e si estende su una superficie di 23 Km².

Il Capoluogo si trova ad una altitudine di 660 m s.l.m., mentre l'altitudine del Comune va da una minima di 400 m s.l.m. ad una massima di 2710 m s.l.m.

Il territorio del Comune di Perloz si articola su due versanti scoscesi al fondo dei quali scorre, molto incassato, il Lys. Il capoluogo si trova all'adret, cioè in destra orografica, ad una quota di 660 m s.l.m., e dista quasi 2 km in linea d'aria da Pont-Saint-Martin; sullo stesso versante si trovano una cinquantina di villaggi, mentre all'envers si trovano una quarantina circa di piccoli villaggi. I rilievi che si trovano sul territorio comunale appartengono al massiccio montuoso del Sesia-Lanzo; la cima più alta è il Mont Crabun con i suoi 2.710 m s.l.m.

Il territorio del Comune di Perloz presenta su entrambi i versanti una forte pendenza, ma centinaia di muri, costruiti dal fondovalle ai pascoli, strutturano i pendii in terrazze coltivate a vigne e segale. Le vigne e le segale sono le colture principali. Una buona parte del territorio è coperta da boschi, che stanno aumentando man mano che il territorio, soprattutto nella parte alta, viene abbandonato. Il bosco si estende nella fascia compresa tra gli 800 e i 2.100 m s.l.m., ed è composto essenzialmente da conifere, ma riveste grande importanza nel comune il castagno.

Clima

Il clima della zona è di tipo semicontinentale, influenzato dal clima della pianura piemontese, da cui provengono masse d'aria umida che consentono una piovosità più elevata rispetto alle valli più interne.

Temperatura

La quota non elevata, l'esposizione a Sud-Est e l'assenza di vento assicurano un clima mite per ogni stagione dell'anno.

Precipitazioni

L'innevamento è insignificante nel capoluogo e più accentuato alle quote superiori, mentre l'indice di piovosità è alta. Il clima è asciutto per il basso grado di umidità atmosferica, con conseguente assenza di nebbie.

Inquadramento amministrativo

Il territorio comunale, che confina a nord con il Comune di Issime, a est con il Comune di Lillianes, a ovest con i Comuni di Arnad e di Donnas e a sud con i Comuni di Pont-Saint-Martin e, per un breve tratto, con il Piemonte (Carema), fa parte della Comunità Montana Monte Rosa, cui appartengono i Comuni di Champorcher, Pontboset, Hône, Bard, Donnas, Pont-Saint-Martin, Lillianes e Fontainemore.



AMBIENTE ANTROPICO

Popolazione, struttura demografica e sua evoluzione

Il Comune di Perloz è stato interessato nell'ultimo decennio da un trend demografico in calo con punte di contrazione più elevate intorno agli anni 2005/2006. Tuttavia negli ultimi due anni tale andamento risulta in controtendenza con aumenti anche sensibili. I motivi di questa ripresa sono legati principalmente all'afflusso di persone da altri comuni limitrofi ma anche da molte famiglie originarie di Perloz emigrate in Francia, Belgio o altri paesi Europei. A questa quota di popolazione di rientro si somma la vera e propria emigrazione costituita prevalentemente da soggetti provenienti dal Mahgreb o dall'est Europeo. Questo fenomeno è evidente per il Comune di Perloz nel quale, come si evince dagli ultimi dati ISTAT, si registra un andamento in aumento della popolazione piuttosto marcato, in netta controtendenza con l'andamento demografico registrato sino al 2011, dovuto soprattutto al fenomeno dell'immigrazione.

Il dato di aumento della popolazione (addirittura il 2012 ha fatto registrare una percentuale superiore al 4%) è ancora più significativo se si tiene conto che il saldo naturale (natalità-decessi) è tuttora costantemente negativo. Se si prendesse in esame il solo saldo migratorio, l'aumento risulterebbe nell'ordine dell'8% su base annua.

Attività economiche

Attività produttive

Dall'esame del registro delle imprese versione 2013 risultano iscritte nel Comune di Perloz 38 imprese. I settori di attività preponderanti risultano essere le costruzioni di edifici e strade con attività afferenti: fabbricazione elementi lignei per edilizia, impianti elettrici, decorazioni, tinteggiature e vetri (n.18 attività) e le coltivazioni agricole (n.6). Esistono poi piccole attività legate al trasporto con conducente, all'informatica, alle pulizie, al commercio, alla ristorazione, ecc.

Attività turistiche e ricettività

Malgrado le pregevoli caratteristiche ambientali il Comune di Perloz non risulta possedere una spiccata vocazione turistica. Pertanto la ricettività sul territorio è abbastanza ridotta. Punti di attrazione ambientale e culturale.

Attività commerciali

Considerata la prossimità a centri di maggiore espansione presenti sul fondovalle, dove si concentrano maggiormente le attività di tipo commerciale anche su vasta scala, sul territorio comunale sono presenti limitate attività di tipo commerciale.

Servizi e infrastrutture

L'acquedotto che serve il costone del Capoluogo carica l'acqua da due sorgenti di proprietà comunale, poste in località Fontanelle.

Non tutti i villaggi sono dotati di rete fognaria, ma solo i nuclei principali.

I villaggi principali ed i centri più importanti con strada carrabile sono tutti serviti dalla rete pubblica di energia elettrica, così come di rete di illuminazione pubblica.

Esiste il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti esteso al territorio comunale.

Esistono sul territorio comunale 4 siti per le radio tele comunicazioni.

La strada a maggior traffico del Comune è la Strada Regionale n. 44 per Gressoney, che si snoda sul fondovalle, alla sinistra orografica del Torrente Lys.



Da questa si dipartono le strade per i villaggi limitrofi all'asse stradale e per quelli del costone di Vert Uvert, nonché il nuovo percorso, regionale, di collegamento con il Capoluogo.

Le località minori non hanno problemi di sosta in quanto abitate in prevalenza da residenti e da un numero esiguo di turisti e buona parte delle abitazioni è fornita di autorimesse private sufficienti a soddisfare i bisogni della popolazione. In ogni caso al momento è emersa la necessità di un potenziamento dei parcheggi in alcune località.

Limitazioni di tipo antropico all'uso del suolo

La conformazione geografica del territorio e la struttura della rete viaria principale del Comune di Perloz hanno condizionato l'insediamento della popolazione e la distribuzione dei principali servizi ed infrastrutture.

Situazione urbanistico-edilizia

La presente Variante generale in adeguamento al PTP si pone in continuità con le scelte già operate nel 1998, ovvero prevede tra le principali scelte del nuovo strumento urbanistico comunale la conferma delle aree da destinare a nuova edificazione da concentrarsi nei centri di maggiore vocazione edilizia (Plan de Brun, Tour d'Hérèraz, la vallata centrale ecc.) e dare un'ulteriore spinta al recupero del patrimonio edilizio storico, per il quale le zone A già implementate nella variante del 1998 passano da 29 a 54.

DESCRIZIONE DELLE SCELTE E MOTIVAZIONI

Rispetto al PRG in vigore le principali scelte modificative sono, oltre tutte quelle richieste dall'adeguamento alla LR 11/98 ed al PTP:

1. razionalizzazione delle aree edificabili con l'intenzione di soddisfare le esigenze legate alla prima abitazione, all'attività artigianale ed alla potenziale creazione di strutture ricettive;
2. ammissione delle seconde case con spiccata preferenza al recupero del patrimonio esistente e nel rispetto degli equilibri funzionali;
3. razionalizzazione di tutti i servizi esistenti e delle relative aree;
4. razionalizzazione della viabilità;
5. potenziamento dei parcheggi;
6. individuazione di nuove aree a servizio, per sanare le carenze riscontrate oppure per migliorare l'attuale dotazione.

La suddivisione del territorio comunale in zone

Nella redazione delle carte di zonizzazione sono stati osservati i criteri generali riportati dai provvedimenti attuativi della L.R.11/98. Non sono presenti sul territorio comunale né zone di tipo C per nuova insediabilità né zone di tipo D, cioè parti di territorio destinate ad attività produttive ed economiche in genere.

Per le sottozone di tipo A sono stati seguiti i criteri e le classificazioni riportati nel P.T.P.

Le sottozone di tipo A sono 56.

Le sottozone di tipo B sono state articolate tenendo conto degli usi ed attività in esse prevalenti e degli immobili presenti. Nel territorio comunale vi sono 48 sottozone.

Le zone E individuate sono articolate nelle seguenti sottozone:

- 9 sottozone di tipo Eb



- 3 sottozone di tipo Ec
- 3 sottozone di tipo Ed
- 8 sottozone di tipo Ee
- 3 sottozone di tipo Ef
- 60 sottozone di tipo Eg

Il territorio del Comune di Perloz comprende sia una sottozona di tipo Fa, destinata a servizi di rilevanza regionale, sia sottozone di tipo Fb, destinate a servizi di rilevanza locale.

Consistenza della nuova edificazione

Il dimensionamento della presente variante generale tiene conto della proiezione di aspetti economici, demografici e sociali di rilevanza locale e nazionale che hanno interessato negli ultimi anni il Comune. Una crisi economica importante in termini di intensità e di durata, una contrazione senza precedenti del settore delle costruzioni e fenomeni di portata epocale quali il grande e probabilmente inarrestabile flusso migratorio di popolazioni provenienti dai paesi più poveri (soprattutto del terzo mondo) stanno modificando i possibili scenari futuri, anche a livello locale, nelle scelte da compiere per il dimensionamento della variante generale.

Questo movimento in controtendenza è favorito da molti aspetti secondari tra cui la presenza di abitazioni di proprietà delle famiglie autoctone che rientrano nel comune dopo esperienze lavorative in vari paesi, ma anche la possibilità per nuclei familiari di provenienza esterna al comune di accedere all'acquisto di appartamenti o di terreni edificabili a costi inferiori rispetto a quelli situati nei detti centri principali.

Considerazioni sull'attività edilizia dell'ultimo decennio

Dai dati dell'ultimo decennio risulta un'attività edilizia moderata concentrata nelle principali frazioni del Comune: Plan de Brun, Chef Lieu, Tour d'Hérèraz, e Marine, un buon livello di recupero del patrimonio esistente.

Si evince che nonostante la crisi il trend relativo al rilascio di concessioni edilizie nel settore residenziale è comunque in sensibile aumento.

La situazione che si evince dall'analisi dell'attività edilizia negli ultimi dieci anni comporta le seguenti considerazioni che sono peraltro alla base di alcune disposizioni normative:

- si conferma innanzitutto una corrispondenza tra la quantità di volumi costruiti ex novo e di volumi che possono essere considerati a tutti gli effetti recuperati dal patrimonio storico: ciò giustifica la scelta di definire il rapporto di 1/1 per quanto concerne gli equilibri funzionali tra recupero e nuova costruzione;
- un altro dato che emerge dall'analisi dell'attività edilizia comunale negli ultimi 10 anni (ed anche da quanto rilevato nell'analisi della situazione urbanistico-edilizia della parte prima della presente relazione) riguarda le dimensioni medie delle pezzature delle unità abitative con un rapporto superficie/abitante che risulta sensibilmente maggiore rispetto ai parametri della deliberazione regionale, sia per il recupero sia per la nuova edificazione; più precisamente:
 - in caso di nuova edificazione circa **40 mq** per abitante in luogo di 25 m²;
 - in caso di recupero del patrimonio **60 mq** per abitante in luogo di 40 m².

Il problema di Perloz non è pertanto quello di dirottare l'attività edilizia sul recupero del patrimonio esistente, già piuttosto consistente, anche se concentrata quasi esclusivamente nei maggiori centri abitati, ma di riuscire a porre sul mercato appezzamenti che siano effettivamente appetibili per la nuova edificazione al fine accogliere nuovi nuclei familiari, in modo da facilitare il ricambio, il ringiovanimento nonché l'incremento demografico, il tutto ampliando l'offerta rispetto a quanto già presente nel piano vigente, mantenendo al contempo alto il livello relativo agli interventi di recupero; i terreni ancora disponibili sono evidentemente per la maggior parte poco appetibili per localizzazione, accessibilità, forma, regime di proprietà.



L'aumento di popolazione residente prevista nel decennio è pari a **218** unità

Per quanto riguarda la Popolazione fluttuante, (seconde case, turisti, presenze temporanee) questa è stata valutata, sentita l'attuale presenza ipotizzata nel comune nella misura di un quinto rispetto alle proiezioni di sviluppo demografico ovvero in circa **40** unità.

Considerati

- il fenomeno dell'abbandono dei nuclei minori: la maggior parte della popolazione risiede nei centri, con ben 281 unità, pari al 63,6%, mentre gli abitanti dei nuclei sono solo 75, pari al 17%;
- l'abbandono dei nuclei più periferici;

ai fini del **dimensionamento del piano** è stata elaborata una tabella di insediabilità per zona nella quale sono riportate le superfici territoriali, le superfici fondiarie e la quantità di terreni liberi effettivamente sfruttabili ai fini edificatori (sia provenienti dal vecchio PRGC sia di nuova espansione). Tale precisazione, che appare più evidente nella tabella riassuntiva sottostante, si è resa necessaria in quanto la potenzialità edificatoria dei lotti non può essere considerata nel suo complesso subentrando nella pratica vari fattori che ne determinano a priori un ridimensionamento.

Le superfici residue provenienti dal piano vigente sono state oggetto di una decurtazione pari al 50% in quanto:

- alcuni lotti si presentano interclusi e di conseguenza difficilmente accessibili dalla pubblica via;
- scarsa appetibilità conseguente a condizioni orografiche e morfologiche penalizzanti (scarpate, zone occupate da canali, ecc) e di conseguenza aumenti dei costi di costruzione;
- sottozone impostate a criteri di regolarità e omogeneità più che in risposta ad effettive richieste da parte dei soggetti interessati all'edificazione;
- dimensioni dei mappali e forme tali (es: reliquati di vario genere) che non consentono alcuna edificazione;
- vicinanza da altre abitazioni e impossibilità di rispettare le distanze di legge;
- situazioni conflittuali di vicinato;
- scarsa propensione alla vendita dovuta all'eccessivo scostamento tra domanda e offerta in conseguenza della marcata contrazione dei valori, in alcuni casi superiore al 30%, come dimostrato dalle tabelle dell'agenzia del territorio che riportano le quotazioni effettive derivanti dalle compravendite.

In analogia alle problematiche sopra evidenziate, benché meno incisive, anche per le superfici fondiarie derivanti dalle nuove aree di espansione si è applicata una decurtazione, pari al 25%, in modo da estrapolare dal calcolo tutti quei reliquati di difficile utilizzo.

Considerazioni sulla potenzialità edificatoria in variante generale

L'aumento di aree di espansione interessa principalmente le zone già attualmente interessate da sviluppo edilizio, ovvero Perloz-Chef-Lieu; Plan de Brun; Tour d'Hérèraz e la fascia di fondovalle sino a Remondin, ambiti già ampiamente urbanizzati e a consolidata vocazione residenziale. Il fine, pur tenendo in debita considerazione la salvaguardia del territorio rurale nonché gli aspetti di impatto paesaggistico, è stato quello di accogliere una moderata richiesta di aree edificabili.

Le nuove aree vanno inoltre ad equilibrare superfici che, da sottozone già edificabili nel PRG vigente, hanno perso il loro potenziale edificatorio per varie motivazioni (orografia, ambiti inedificabili, scarsa appetibilità, ecc.). Nello specifico si può infatti notare, dalla soprastante tabella, come tra la variante ipotizzata ed il PRG vigente vi sia stata una notevole riduzione delle superfici che ammontano a circa 23.700 m².

Nel complesso la superficie fondiaria ancora edificabile, derivante da terreni inseriti in zone di espansione dal precedente piano, assomma a m² 31.915 mentre le superfici in espansione ammontano a complessivi 11.843 m².



Per tutte le problematiche suesposte è stato considerato come effettivamente e potenzialmente sfruttabile ai fini edificatori solo una quota parte della superficie fondiaria ovvero:

aree residuali ancora disponibili dal PRG vigente 15.958 m²

nuove aree derivanti da ampliamenti 8.882 m²

per un totale di 24.840 m²

Pertanto considerando l'indice di edificabilità inserito nelle tabelle di zona pari a 0,25 si può ipotizzare il seguente incremento di superficie residenziale:

$24.840 \times 0,25 = 6.210 \text{ m}^2$ di superficie utile abitabile di nuova realizzazione.

Si è ritenuto verosimile aumentare le superfici a disposizione per abitante, portando il limite a 40 m² per abitante, valore suffragato anche da analisi sul patrimonio costruito negli ultimi dieci anni e dalle indagini dirette sul territorio per cui:

$6.210 / 40 = 155$ nuovi abitanti potenziali

Considerazioni sul recupero di volumi abitativi dal patrimonio storico

Ai fini della proiezione dell'incremento dell'insediabilità per quanto riguarda il recupero del patrimonio storico, esso contempla un incremento percentuale relativamente ai diversi nuclei storici, riferito alla totalità dei volumi presenti in ognuna delle zone A ancora da recuperare ed alla superficie lorda degli stessi.

La maggiore quota di recupero è stata concentrata sui centri storici di maggiore estensione prossimi alle zone già sino ad oggi più densamente popolate.

Considerazioni finali

Viste le considerazioni espresse in merito alle zone di espansione nonché per quanto evidenziato sul potenziale recupero dei centri storici si può ritenere che le potenzialità insediative del nuovo piano, riferite al prossimo decennio, siano pari a:

- **155** nuovi abitanti per le sottozone di tipo B;
- **86** nuovi abitanti per le sottozone di tipo A;

per un totale complessivo di **241 posti letto**, in linea con quanto ipotizzato in merito all'incremento stimato della popolazione (219 unità) e in considerazione che una quota parte di questo valore (circa 40 unità) probabilmente sarà destinato ad abitazioni temporanee o attività ricettive da insediare prevalentemente nell'ambito del recupero di unità abitative.



Aree destinate a servizi e standards urbanistici

La maggior parte dei servizi di interesse per la popolazione sono inseriti in zona F; gli altri servizi trovano sede in fabbricati ed aree collocati in sottozone di tipo diverso (A, B, E), mentre le infrastrutture di tipo lineare (strade, acquedotti, fognature, ecc.) interessano diffusamente il territorio ed insistono su più sottozone. Tutti i servizi che hanno come ambito di integrazione l'intero territorio comunale

Confronto tra le scelte della variante e le Norme per parti di territorio del PTP

Il PRG, tenuto conto del PTP, assolve la funzione di provvedere alla tutela dei beni culturali, ambientali e naturali e alla salvaguardia delle aree adatte agli usi agricoli ed agro-silvo-pastorali; a tal fine individua prioritariamente le relative aree da sottoporre a particolare disciplina d'uso e trasformazione o da destinare a nuova edificazione

Confronto tra le scelte della variante e le Norme per settori del PTP

La variante generale si adegua alle norme per settori del PTP, anche quelle che costituiscono semplici indirizzi, motivandone lo scostamento.

Confronto tra le scelte della variante e le disposizioni della LR 11/98.

La variante generale si adegua alle disposizioni della LR 11/98.



MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE

Tenuto conto che le scelte di pianificazione della Variante generale:

- si inseriscono in un ambiente antropizzato e con pregresse situazioni di compromissione dell'originario sistema agricolo tradizionale o naturale, solo in parti molto piccole di territorio situate in prossimità dei principali nuclei;
- ripropongono sostanzialmente la struttura urbanistica venutasi a creare nell'ultimo trentennio in conseguenza delle strategie messe in atto dal vigente P.R.G.;
- completano nella sostanza gli insediamenti residenziali in atto ed integrano la dotazione infrastrutturale in modo puntuale sul territorio senza alterare la struttura e le funzioni degli ecosistemi esistenti e gli equilibri dell'attuale assetto territoriale,

si ritiene che le modificazioni indotte dalla Variante generale siano coerenti con l'esigenza di sostenibilità delle condizioni di sviluppo della comunità locale in rapporto all'esigenza di un equilibrato utilizzo delle risorse ambientali.

Lo studio di valutazione ambientale ha preso in considerazione tutti gli aspetti della pianificazione con i relativi benefici/danni prodotti sull'ambiente e sul paesaggio, tuttavia, tenuto presente che si tratta di una valutazione di uno strumento pianificatorio generale, l'analisi di seguito evidenziata mette in rilievo solo quelle modificazioni qualitative e quantitative che la Variante introduce o va a compensare rispetto alle pregresse scelte pianificatorie; in particolare, si è ritenuto di:

- valutare le scelte di PRG positivamente in quanto i principi di ecosostenibilità adottati hanno indirizzato strategie di pianificazione volte a ridurre gli impatti negativi sul territorio privilegiando tra le soluzioni alternative quelle maggiormente favorevoli in termini di valutazioni costi/benefici, e quindi di:
- valutare mediante semplici matrici gli impatti positivi o negativi indotti dal piano, evidenziando in particolare le situazioni negative pregresse che, là dove possibile, vengono migliorate al fine di riqualificare il territorio in esame;
- non considerare come elemento di alterazione ambientale la previsione di completamento di un ambito territoriale destinato ad insediamenti residenziali o produttivi già ampiamente edificato; la costruzione di singoli edifici e infrastrutture e la limitata occupazione di terreni liberi non modifica nella sostanza le componenti sensibili degli ecosistemi che caratterizzano il territorio comunale; vengono, pertanto, evidenziate come modificazioni di rilievo solo quei completamenti di zone edificabili dove risulta maggiore il carico insediativo/urbanizzativo sul contesto agricolo e paesaggistico.

Modificazioni sull'ambiente geologico, geomorfologico e idrogeologico

L'impostazione della variante in progetto, che prevede principalmente una razionalizzazione dell'assetto urbanistico del comune e il recepimento di quanto richiesto dagli indirizzi del P.T.P. e dalle norme della L.R. 11/98, senza significativi aumenti delle aree edificabili e incrementi dell'indice di edificabilità delle zone residenziali, rende l'impatto in ambito geologico e idrogeologico ridotto.

Non sono inoltre previsti interventi di nuova infrastrutturazione del territorio che possano costituire una minaccia per i beni di carattere geomorfologico individuati sul territorio e per le risorse idriche sotterranee in esso presenti e sfruttate per l'approvvigionamento idropotabile del comune.



Modificazioni sull'ambiente agro-silvo-pastorale

Le tematiche di valutazione tengono conto delle analisi e dei principi dettagliatamente illustrati nella Parte Prima – Analisi Ambientale per la parte riguardante l'ambiente agro-silvo-pastorale e nella Parte Seconda - Descrizione delle scelte previste, delle loro motivazioni e delle modalità di attuazione anche in rapporto a possibili alternative della presente Relazione e sono di seguito brevemente richiamate:

- Minimizzare lo spreco delle risorse agro-silvo-pastorali, in quanto l'utilizzo di tali risorse riduce le possibilità riservate alle generazioni future, utilizzando le risorse rinnovabili entro i limiti della possibilità di rigenerazione, in modo da non causare effetti di sovraccarico e successivo degrado della risorsa stessa;
- Preservare e migliorare la situazione degli habitat considerando:
 - se l'area di distribuzione naturale e la superficie che comprendono sono stabili;
 - se la struttura, anche delle fasi evolutive delle fitocenosi, e le funzioni specifiche necessarie al mantenimento a lungo termine esistono e possono continuare ad esistere in futuro;
 - se lo stato di conservazione delle specie endemiche è soddisfacente;
- Limitare le modificazioni o le variazioni di equilibri che possono interessare l'ecosistema, inteso come complesso di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro interagenti ed interdipendenti facenti parte di un sistema unitario ed identificabile per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- Recuperare gli ambiti compromessi da usi impropri e conflittuali restituendoli alla preesistente naturalità e/o al pregresso uso agro-silvo-pastorale;
- Migliorare la qualità del patrimonio naturalistico, riducendo il degrado/abbandono, ed accrescere l'integrazione con la comunità locale in un'ottica di tutela, sviluppo compatibile, miglioramento della fruizione e sviluppo di attività connesse;
- Salvaguardare e valorizzare le risorse agricole, forestali e pastorali, migliorando la produttività e la competitività dei sistemi agricoli, anche considerando l'aspetto di filiera, e delle attività connesse, mediante interventi di riordino fondiario, di bonifica agraria, di manutenzione e di rimboschimento nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio;
- Preservare e valorizzare le aree e i beni di specifico interesse naturalistico.

Modificazioni sull'ambiente faunistico

Le tematiche di valutazione tengono conto delle analisi e dei principi dettagliatamente illustrati nella Parte Prima della relazione, delle loro motivazioni e delle modalità di attuazione anche in rapporto a possibili alternative della presente relazione e sono di seguito brevemente richiamate:

- Minimizzare lo spreco delle risorse agro-silvo-pastorali in quanto ambiente capace di ospitare specie faunistiche proprie dell'ecosistema;
- Limitare le modificazioni o le variazioni di equilibri che possono interessare gli ecosistemi naturali o agrari, intesi come habitat per la fauna selvatica;
- Migliorare e preservare le specie rare o a rischio di estinzione e le comunità animali;
- Migliorare la qualità del patrimonio naturalistico in generale, ed accrescere l'integrazione con le comunità locali in un'ottica di tutela, sviluppo compatibile, miglioramento della fruizione e sviluppo di attività connesse;
- Migliorare le connessioni tra le aree vegetate – corridoi ecologici.



Modificazioni sull'ambiente antropico

La variante generale al PRG, secondo quanto già esaminato ai paragrafi precedenti relativi alla popolazione ed all'insediabilità, comporta lieve aumento teorico di capacità insediativa, ma non un aumento effettivo.

La nuova edificazione è prevista in zone che ricadono all'interno nel Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo integrato. Non vengono proposte per nuova possibile edificazione aree particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico, anzi i lotti edificabili vengono ricompresi in zone di completamento già ampiamente antropizzate. Di fatto, quindi, la variante generale non comporta significative modificazioni quantitative sull'ambiente antropico, non impegna aree di territorio non urbanizzato o esterno ad aree ad oggi urbanizzate e non sottrae all'ambiente naturale territorio significativamente sensibile. Non è permessa, né prevista la realizzazione di attività inquinanti e/o pericolose, né di opere che possano in qualche modo contrastare con la cartografia e la normativa vigente per il rischio idrogeologico.

Si fa notare come il recupero dei centri storici, se correttamente affrontato dal punto di vista progettuale ed esecutivo, contribuisca in maniera positiva alla rivitalizzazione dell'ambiente antropico tradizionale ed al mantenimento di preziose testimonianze architettoniche.

Non è possibile allo stato attuale prevedere quali possano essere gli impatti a livello delle singole realizzazioni, sia a livello di fabbricati privati che di interesse pubblico e generale, le quali comunque dovranno essere vincolate ai parametri imposti nella normativa tecnica di attuazione, subordinate all'ottenimento dei pareri ambientali da parte dei competenti uffici regionali e, se e dove del caso, alle valutazioni di puntuali studi di impatto ambientale.

Si può indicativamente affermare che, in fase di realizzazione di nuovi organismi edilizi o in fase di recupero di fabbricati esistenti ed in base al conseguente lieve aumento del carico antropico, si potranno riscontrare sul tessuto urbanizzato circostante impatti negativi, di lieve entità e parzialmente mitigabili.

Gli interventi pubblici legati alla viabilità potranno degli impatti di più larga scala che dovranno essere attentamente valutati in fase progettuale ed in fase esecutiva.

Modificazioni sul paesaggio e beni culturali

Non vi è alcuna significativa modificazione che coinvolga i beni culturali. È invece intenzione dell'Amministrazione Comunale perseguire una politica di recupero e valorizzazione degli stessi.

L'incidenza sul paesaggio è sostanzialmente legata all'ambiente agricolo, dove il carico antropico è e rimane limitato. Rispetto al passato è stata eseguita una attenta zonizzazione che ha tenuto conto dei dettami indicati dallo stesso P.T.P., con una pianificazione, e quindi una gestione più razionale, del territorio agricolo. Lo sviluppo già di per sé ridotto di quest'ultimo deve in ogni caso essere compatibile con le prescrizioni e gli indirizzi previsti nel Piano Regionale di Sviluppo Rurale.

Le quantità in questione non sono tali da comportare modificazioni sul paesaggio significative né rispetto al piano vigente né rispetto allo stato di fatto esistente.



DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE O ELIMINARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE

Misure di mitigazione per l'ambiente geologico, geomorfologico e idrogeologico

La mitigazione degli impatti in ambito geologico potrà essere ottenuta in generale adottando le cautele richieste negli indirizzi d'uso del territorio e nelle indicazioni inserite nelle "norme tecniche" allegate alla cartografia degli ambiti inedificabili, dove esistono anche specifiche norme per le frazioni più vulnerabili poste nei settori marginali delle conoidi (Pessé dessous, Le Glairat, Le Chichalin, La Ruinaz).

Misure di mitigazione per l'ambiente agro-silvo-pastorale

Date le caratteristiche delle scelte della Variante al PRG in ordine all'ambiente agro-silvo-pastorale, precedentemente illustrate, non si è ritenuto opportuno né necessario prevedere particolari misure di mitigazione fatto salvo il mantenimento delle buone pratiche colturali.

La sottrazione di terreni agricoli produttivi a favore dell'edificazione risulta esigua rispetto alla totalità del territorio agricolo e che la stessa è ampiamente compensata dalle superfici attualmente in abbandono inserite in sottozona di tipo Eg e delle quali in parte risultano già state recuperate a fini agricoli o se ne auspica un impiego in tal senso.

Misure di mitigazione per l'ambiente faunistico

Le modeste espansioni urbanistiche previste dalla variante producono disturbo alla fauna; tuttavia tale scelta è parzialmente mitigata dalla normativa che prevede densità fondiarie limitate con spazi verdi che consentono la presenza ed il transito di alcune specie, quali per esempio uccelli.

I fattori di alterazione dell'ambiente o di disturbo alla fauna assumono carattere temporaneo stagionale non incidendo in modo significativo sull'ambiente faunistico a livello generale.

Misure di mitigazione per l'ambiente antropico

La principale misura di mitigazione relativa all'ambiente antropico riguarda il contenimento degli indici di edificabilità. Altro fattore importante nella prospettiva di una limitazione degli impatti è l'assoluta assenza di sottozona di tipo C e l'esiguità delle variazioni di perimetrazione delle sottozone di completamento di tipo B, in particolare Ba, che avrebbero potuto implicare un marcato "consumo" del territorio. Gli effetti negativi legati alla nuova edificazione, riscontrabili soprattutto in fase di realizzazione delle opere previste, non impediscono di sviluppare il territorio in maniera armoniosa.

I fattori di alterazione si riferiscono ad un ambiente già compromesso come quello antropico e, seppur permanenti, non incidono pertanto in maniera significativa.

Misure di mitigazione per il paesaggio e beni culturali

La presente variante non ha effetti negativi sui beni culturali.



SUGGERIMENTI PER UN MONITORAGGIO SULLA PROGRESSIVA ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRGC VIGENTE

L'amministrazione Comunale è consapevole che uno strumento di pianificazione, per essere efficace, deve essere periodicamente sottoposto a revisioni. Per eseguire le stesse sarebbe opportuno valutare di mettere in piedi un sistema di monitoraggio che si occupi di stimare l'evoluzione dei seguenti indicatori di attuazione:

- percentuali/quantità di volumi recuperati in centro storico;
- numero di nuovi posti letto in attività ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- numero di nuove attività artigianali;
- numero di nuove attività commerciali;
- numero di nuove aziende agricole.
- numero di aziende agricole che si sono effettivamente delocalizzate dai centri storici
- numero di fabbricati rurali in quota che sono stati recuperati e/o ampliati ad uso agricolo.