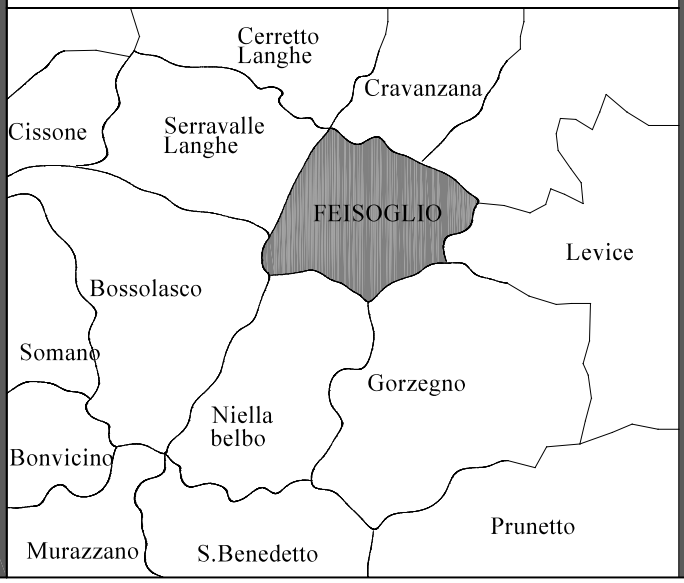
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

# COMUNE DI FEISOGLIO

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

LEGGE REGIONALE 5/12/77 N°56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Variante Parziale 2026




# RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

DELIBERA N°. DEL

REDATTO DA:
ARCH. CARLO MARIA LANZILLOTTA
VIA DANTE ALGHIERI, 11 CAP.12023 CARAGLIO (CN)
TEL. 3356864076 E-Mail: lanzillottacarlo@libero.it

Ottobre 2026 | agg.cartografico gennaio 2000

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

# COMUNE DI FEISOGLIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

*VARIANTE PARZIALE n. 2026*

***RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE***

Alla "Variante Parziale n. 2026" sono state presentate, osservazioni e proposte da parte degli Enti cui è stato inviato il Documento tecnico di assoggettabilità alla VAS (ASL, Provincia di Cuneo, ARPA); alla Provincia di Cuneo sono stati inviati sia il documento predetto sia l'insieme dei documenti per il parere di competenza.
Nella presente relazione si tiene conto del "Parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS" in quanto riporta e ribadisce i pareri degli Enti sopra citati.
La presente relazione costituisce a tutti gli effetti integrazione al Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Punto 4) del "Parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS"

***4. Valutazioni dell'Organo Tecnico***

*Gli effetti della variante, letti secondo i criteri dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006, sono di entità limitata, localizzati e gestibili con prescrizioni. Si condivide tuttavia il rilievo di ARPA: il documento di verifica afferma l'assenza di interferenze senza argomentarla. Le valutazioni seguenti integrano quindi l'istruttoria.*

**Controdeduzione:**

Si condivide quanto espresso che gli effetti della variante sono di limitata entità ma si rigetta il rilievo che il Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS non argomenti l'assenza di interferenze; tutta la relazione è improntata alla dimostrazione delle possibili ed esistenti perturbazioni per l'ambiente; di tale ragione si argomenta, ulteriormente, nei successivi passaggi.

***Caratteristiche della variante.***

*La variante non costituisce quadro di riferimento per progetti soggetti a VIA. Non modifica la capacità insediativa teorica e opera su aree interne o contigue al concentrico. Ha rilevanza esclusivamente comunale.*

**Controdeduzione:**

Si condivide quanto espresso

***Suolo.*** *La modifica 1 comporta l'impermeabilizzazione di un lotto di 410 mq. La modifica 3 consente nuovi edifici agricoli in ampliamento. La modifica 2 interessa un fabbricato esistente e non consuma suolo. Le aree sono in classe IV di capacità d'uso, quindi di valore agronomico non elevato. L'impatto, pur modesto, è irreversibile e va compensato come indicato da ARPA e ASL. La riduzione degli indici dell'area A.R. riduce il carico volumetrico ma non la superficie trasformabile, quindi non vale da sola come compensazione.*

**Controdeduzione:**

Si condivide quanto espresso rispetto alla constatazione che l'impatto e modesto si rileva che, sicuramente, il lotto pari mq. 410 (di dimensioni estremamente limitate) non sarà del tutto impermeabilizzato, probabilmente lo sarà una superficie poco superiore ad 1/3, comunque si prevede a compensazione la rinaturalizzazione di un'area che verrà indicata e localizzata più avanti nella relazione. Gli oneri saranno posti a carico dei proponenti gli interventi, come richiesto.

***Rumore.*** *R.C.2.2 introduce una destinazione residenziale a contatto con l'area artigianale P.E. 8, che resta in parte. La classe III è compatibile, ma il rischio di accostamenti critici segnalato da ARPA e Provincia richiede una verifica acustica specifica.*

**Controdeduzione:**

Non si condividono le osservazioni proposte, in quanto la classe III è compatibile con le destinazioni sia del lotto R.C.2.2 sia con quella dell'area P.E.8 i limiti di decibel di emissione ed immissione sono fissati dalla normativa preordinata e tale disciplina dovrà essere rispettata. Saranno a carico degli uffici preposti le eventuali verifiche.

***Assetto idrogeologico.*** *Tutte le aree sono soggette a vincolo idrogeologico (L.R. 45/1989). L'area della modifica 3 è in classe IIIa: i nuovi edifici agricoli sono ammissibili solo in assenza di alternative e con verifica geologica puntuale, secondo i criteri della D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025.*

**Controdeduzione:**

Il P.R.G. di Feisoglio è adeguato al P.A.I. e pertanto dispone di tutte le norme per fare fronte alla casistica di cui alla modifica n. 3. Le disposizioni sono fissate dalle N.T.A. e dalla normativa preordinata.

***Paesaggio.*** *La modifica 3 ricade nei "Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)" (art. 32 N.d.A. del Ppr). Le modifiche 1 e 2 sono nel tessuto edificato e non alterano la percezione del concentrico, data la limitata altezza prevista per R.C.2.1 (1 piano, 3,50 m).*

**Controdeduzione:**
Si condivide quanto espresso che le modifiche 1 e 2 sono poste all'interno del tessuto edificato e non alterano la percezione del concentrico, data, anche, la limitata altezza prevista per R.C.2.1 (1 piano, 3,50 m). Altresì la modifica 3 non incide sui sistemi paesaggistici rurali. Si rileva comunque, che la probabile non conoscenza dei luoghi cui ci si riferisce, da parte di chi ha redatto le documentazioni a supporto della relazione dell'Organo tecnico, individua una "significativa caratterizzazione dei coltivi **(vigneti)" che, allo stato attuale, non sono presenti in alcun modo nel territorio comunale di Feisoglio.**

***Acque, energia, rifiuti.*** *I nuovi carichi (circa 240 mc residenziali, cambio d'uso di 2.200 mc) sono marginali per le reti esistenti, ma vanno verificati in fase attuativa. Valgono le condizioni dell'Ufficio Acque provinciale.*

**Controdeduzione:**
Si condivide l'osservazione che i nuovi carichi (circa 240 mc residenziali, cambio d'uso di 2.200 mc) sono marginali per le reti esistenti, si fa rilevare che il fabbricato di cui si modifica la destinazione d'uso per mc. 2.200 è già attualmente a carattere residenziale, ma fino ad ora pertinenza dell'attività produttiva, pertanto questa volumetria di fatto non incide sulle urbanizzazioni ed in particolare sulle reti esistenti. La nuova volumetria apporterebbe un carico urbanistico teorico, che comunque non viene modificato, come dimostrato nella relazione illustrativa, di due unità, quindi assolutamente irrilevante sul dimensionamento delle reti infrastrutturali; si lascia comunque la scelta dell'eventuale verifica all'Amministrazione Comunale.

***Effetti cumulativi e aree sensibili.*** *Non sono presenti aree protette, siti Rete Natura 2000 o beni paesaggistici vincolati nelle aree di variante, secondo la documentazione presentata. Non emergono effetti transfrontalieri o rischi per la salute umana.*

**Controdeduzione:**
Si conferma quanto sopra riferito e già documentato nella variante adottata.

Punto 5) del "Parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS"

***5. Conclusioni***
*Esaminati il documento tecnico di verifica, gli elaborati della variante e i contributi di ASL CN2, ARPA Piemonte e Provincia di Cuneo, l'Organo Tecnico comunale ritiene che la Variante Parziale 2026 non produca effetti significativi sull'ambiente ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.*
*Esprime pertanto parere favorevole all'esclusione della variante dalla fase di valutazione della VAS, a condizione che il progetto definitivo recepisca le prescrizioni del punto 6. Il recepimento va dato per iscritto nella deliberazione di approvazione, che deve indicare per ciascuna prescrizione come è stata*

*attuata.*
Punto 6) del "Parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS"

***6. Prescrizioni***

*1.Integrare il documento tecnico di verifica con le argomentazioni del punto 4, in particolare su suolo, rumore e assetto idrogeologico, superando le affermazioni di assenza di interferenze non motivate.*
*2. Recepire le osservazioni della Provincia di Cuneo con effetti ambientali: destinazione corretta del lotto R.C.2.1 e relativa tabella di zona; verifica dei vincoli di pertinenzialità dell'area R.C.2.2 con l'area artigianale; fascia di rispetto stradale della modifica 3 conforme all'art. 26 del D.P.R. 495/92.*

**Controdeduzione punti 1. e 2.:**

Come già sopra riportato, la presente relazione costituisce a tutti gli effetti integrazione al Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS, ritenendo, pertanto, con gli inserimenti proposti, giustificate e ben argomentate le affermazioni di assenza di interferenze.
L'impostazione del vigente Piano Regolatore dall'epoca della sua prima approvazione, prevede l'inserimento di tutti i lotti liberi in area R.C. distinguendo, mediante retinatura dedicata le aree ove possibile una nuova edificazione, con interpretazioni assolutamente univoche sulla potenzialità costruttiva si ogni singolo appezzamento di terreno. L'area R.C.2.2 risulta ora completamente avulsa dall'area artigianale da cui viene divisa, pertanto non vi è più alcun vincolo di pertinenzialità.
Per quanto riguarda la variante n. 3 è stata inserita, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. comma 2° lettera d) un annucleamento rurale per cui sono stati indicati nel rispetto della lett. d) citata i limiti e le relative prescrizioni.

***Suolo e compensazione (modifiche 1 e 3)***

*3. Individuare interventi di compensazione ecologica per la superficie impermeabilizzata, prioritariamente di deimpermeabilizzazione o rinaturalizzazione di aree urbanizzate o degradate di superficie comparabile, secondo la D.D. regionale n. 701/2022. In alternativa motivata, prevedere interventi di riqualificazione a verde con specie autoctone. Gli interventi vanno indicati negli elaborati e il loro onere posto a carico dei soggetti attuatori.*

**Controdeduzione punto 3.:**

Sebbene la superficie del lotto pari mq. 410 è estremamente limitata e sicuramente non sarà del tutto impermeabilizzata, probabilmente lo sarà per un'area di poco superiore ad 1/3, si prevede, comunque, a compensazione la rinaturalizzazione di un'area. Gli oneri saranno posti a carico dei proponenti gli interventi, come richiesto,

tale prescrizione dovrà essere indicata, a cura del Responsabile del Servizio Tecnico nel titolo abilitativo della costruzione da edificare.

**Area di proprietà comunale da rinaturalizzare a carico dei proponenti gli interventi (punto 3 prescrizioni)**




***Rumore (modifica 2)***

*4. Per R.C.2.2 presentare, in sede di titolo abilitativo per il cambio d'uso, una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8, c. 3, L. 447/1995 e dell'art. 11 L.R. 52/2000, con eventuali misure di mitigazione a carico dell'intervento. Verificare in sede di approvazione la compatibilità della variante con la classificazione acustica comunale.*

**Controdeduzione punto 4.:**

Saranno a carico degli uffici preposti, in sede di rilascio di titolo abilitativo, le verifiche delle norme citate, in quanto preordinate. Le classificazioni acustiche delle aree di variante sono del tutto compatibili con le previsioni proposte nella variante in oggetto.

***Assetto idrogeologico e paesaggio (modifica 3)***
*5. Subordinare i nuovi edifici agricoli in classe IIIa a una relazione geologica e geotecnica che ne dimostri la fattibilità e l'assenza di alternative localizzative, nel rispetto della D.G.R. n. 8-905/2025 e della L.R. 45/1989 per il vincolo idrogeologico.*
*6. Progettare gli edifici agricoli con tipologie, materiali e colori coerenti con l'art. 22 delle N.T.A. e con l'art. 32 delle N.d.A. del Ppr, preservando la continuità dei vigneti e la leggibilità dei crinali; prevedere schermature vegetali con specie autoctone.*

**Controdeduzione punti 5. e 6.:**

Il presente punto indica delle norme preordinate che dovranno e saranno fatte rispettare dagli uffici competenti, salvo il diniego dei relativi titoli abilitativi.

Si ribadisce che **non esiste area coltivata a vigneto** in tutto il territorio comunale di Feisoglio.

***Acque***
*7. Prevedere, per i nuovi interventi, sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione e usi non potabili, reti fognarie separate e verifica della capacità di acquedotto e depurazione, nel rispetto del Piano di Tutela delle Acque 2021.*
*8. Recepire nel provvedimento conclusivo e nelle norme di piano le condizioni dell'Ufficio Acque provinciale:*

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile e con i diritti delle concessioni esistenti;*
- *divieto di captazioni che mettano in comunicazione falda freatica e falde profonde (art. 2, c. 6, L.R. 22/1996);*
- *obbligo di concessione di derivazione per nuovi prelievi (D.P.G.R. 10/R/2003), salvo lo stoccaggio in cisterna delle acque piovane;*
- *precisazione che le varianti di destinazione d'uso non attribuiscono dotazione idrica e che l'acqua concessa non può essere usata per un uso diverso senza variazione della concessione;*
- *compatibilità con il Piano di Gestione del distretto del Po, il PAI e il PGRA, e con il D.Lgs. 387/2003.*

**Controdeduzione punti 7. e 8.:**

Tutte le condizioni citate sono norme preordinate e quindi dovranno e saranno fatte rispettare dagli uffici competenti, salvo il diniego dei relativi titoli abilitativi.

***Energia, materiali e cantiere***
*9. Garantire per i nuovi edifici e per il cambio d'uso la quota di fonti rinnovabili del D.Lgs. 199/2021, perseguendone il superamento, con priorità al fotovoltaico in copertura e all'elettrificazione di riscaldamento e acqua calda sanitaria.*
*10. Gestire le terre e rocce da scavo secondo il D.P.R. 120/2017 o, se rifiuti, secondo la Parte IV del D.Lgs. 152/2006; contenere polveri, rumore e traffico di cantiere secondo la normativa vigente.*
*11. Realizzare l'illuminazione esterna con apparecchi a basso inquinamento luminoso, conformi alla L.R. 3/2018*

**Controdeduzione punti 9. e 10. e 11.:**

Tutte le condizioni citate sono norme preordinate e quindi dovranno e saranno fatte rispettare dagli uffici competenti, salvo il diniego dei relativi titoli abilitativi.

***Sicurezza e accessi***
*12. Realizzare l'accesso al lotto R.C.2.1 da via P. Ferrero e non dalla S.P. 31, come prescritto dal Settore Viabilità provinciale, garantendo la sicurezza dei percorsi pedonali.*

**Controdeduzione punto 12.:**

Nella tabella di zona del lotto R.C.2.1 si recepisce l'indicazione proposta dal Settore Viabilità della Provincia, considerandola pertinente e condivisibile.

Di seguito si allega il Parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS pervenuto al Comune di Feisoglio, inerente la presente Variante parziale n. 2026.

COMUNE DI FEISOGLIO - Prot 0003350 del 08/10/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

**Spett.li Sindaco del Comune di Feisoglio**

**Segretario Comunale**

**Resp. Ufficio Tecnico**

**LORO SEDI**

# COMUNE DI FEISOGLIO – Provincia di Cuneo

# Parere dell'Organo Tecnico comunale per la VAS

**Organo Tecnico comunale per la Valutazione Ambientale Strategica**

**OGGETTO:** Variante Parziale 2026 al vigente P.R.G.C., adottata con D.C.C. n. 10 del 16/07/2026. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. – **Parere dell'Organo Tecnico comunale**.

**Esito: la Variante Parziale 2026 è esclusa dalla fase di valutazione della VAS, con le prescrizioni indicate al punto 6, da recepire nel progetto definitivo.**

## 1. Riferimenti normativi e procedurali

Il presente parere è reso dalla sottoscritta, nominata componente monocratico dell'Organo Tecnico comunale per la VAS con D.G.C. n. 37 del 04/08/2026, previa autorizzazione del Comune di Clavesana ai sensi dell'art. 53 del D.Lgs. 165/2001 (comunicazione prot. n. 2682 del 03/08/2026).

Normativa di riferimento:

- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., Parte II, in particolare art. 6 e art. 12 e Allegato I (criteri per la verifica di assoggettabilità);
- L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., art. 3 bis e art. 17, commi 5, 6, 7 e 8;
- D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 e D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (disposizioni per l'integrazione della VAS nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica);
- documento tecnico regionale "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", D.D. n. 701 del 30/11/2022.

Iter della procedura, svolta in forma contestuale alla fase di adozione secondo lo schema previsto dalla D.G.R. 25-2977/2016 per le varianti parziali:

| Atto | Estremi |
|---|---|
| Adozione del progetto preliminare e avvio della verifica | D.C.C. n. 10 del 16/07/2026 |

COMUNE DI FEISOGLIO - Prot 0003350 del 08/10/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

| Atto | Estremi |
|---|---|
| Trasmissione ai soggetti con competenza ambientale | nota comunale prot. n. 2543 del 23/07/2026 |
| Avvio del procedimento provinciale | nota Provincia di Cuneo, ricevimento 27/07/2026 prot. n. 64972 (prot. com. n. 2756 del 06/08/2026) |
| Nomina dell'Organo Tecnico | D.G.C. n. 37 del 04/08/2026 |
| Contributo ARPA Piemonte | Dip. Piemonte Sud Ovest, pratica H10_2026_01042, firmato il 07/08/2026 |
| Contributo ASL CN2 | S.C. Igiene e Sanità Pubblica, prot. ASL n. 54091 |
| Parere della Provincia di Cuneo | Det. dirigenziale n. 1381 del 18/08/2026 (prot. com. n. 2841 del 19/08/2026) |

Il presente parere è reso entro il termine di 90 giorni dalla trasmissione della documentazione ai soggetti con competenza ambientale.

## 2. Contenuti della variante

La variante modifica la Tav. n. 16 (scala 1:2000), gli artt. 22 e 38 delle N.T.A., le tabelle di zona nn. 10 e 21 e introduce le nuove tabelle nn. 22 e 23. La capacità insediativa teorica di 928 abitanti resta invariata.

| Modifica | Contenuto | Dati dimensionali |
|---|---|---|
| 1 – R.C.2.1 | Lotto libero edificabile nel capoluogo, lungo la S.P. 31 | St 410 mq; Iff 0,58 mc/mq; circa 240 mc; 1 piano f.t., H 3,50 m |
| 2 – R.C.2.2 | Area residenziale di completamento per stralcio parziale dell'area artigianale P.E. 8, su fabbricato residenziale esistente | Cambio d'uso fino a 2.200 mc, senza nuova volumetria |
| 3 – Area “@” | Aggiornamento cartografico di un tratto di strada comunale; fascia di rispetto ridotta a 10 m per ampliamenti di edifici agricoli (artt. 22 e 38 N.T.A.) | Area agricola in classe IIIa di idoneità geologica |
| 4 – Area A.R. | Riduzione degli indici dell'area di rilocalizzazione abitazioni alluvionate, a compensazione delle modifiche 1 e 2 | Ift da 0,80 a 0,588; Iff da 1,00 a 0,70; − 2.440 mc |

Tutte le aree ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico e in classe IV della Carta della capacità d'uso dei suoli (scala 1:50.000). Il territorio comunale è compreso nell'ambito di paesaggio n. 63 “Alte Langhe” del Ppr, unità 6305 e 6309, tipologia normativa VI.

## 3. Contributi dei soggetti con competenza ambientale

Nessun soggetto consultato ha chiesto di sottoporre la variante a VAS. ASL CN2 e i Settori provinciali competenti si esprimono espressamente per l'esclusione; ARPA Piemonte formula osservazioni da tradurre in indirizzi e prescrizioni.

**ASL CN2 – S.C. Igiene e Sanità Pubblica.** Ritiene la documentazione idonea a evidenziare le ricadute igienico-sanitarie e ambientali e la variante escludibile dalla VAS. Richiama buone pratiche: edifici ad alta prestazione energetica, recupero delle acque meteoriche, reti fognarie separate e reti duali (art. 146 D.Lgs. 152/2006), sostenibilità rispetto ai sistemi di rifiuti, depurazione e approvvigionamento idrico, pavimentazioni drenanti per i parcheggi, sicurezza dei percorsi pedonali, compensazione del consumo di suolo e gestione delle interferenze di cantiere.

**ARPA Piemonte – Dipartimento Piemonte Sud Ovest.** Rileva che l'assenza di interferenze affermata nel documento di verifica non è adeguatamente argomentata. Ritiene significativo, in quanto irreversibile e cumulativo, l'impatto sulla risorsa suolo delle modifiche 1 e 3, e raccomanda interventi di compensazione di deimpermeabilizzazione o rinaturalizzazione di superficie comparabile (D.D. 701/2022). Per la modifica 2 chiede una valutazione previsionale acustica, data la vicinanza al contesto produttivo. Chiede inoltre: riduzione dei fabbisogni energetici e idrici, fonti rinnovabili oltre i minimi del D.Lgs. 199/2021, elettrificazione dei consumi, recupero delle acque meteoriche, rispetto del D.P.R. 120/2017 sulle terre e rocce da scavo e del Piano di Tutela delle Acque 2021, trasmissione del provvedimento conclusivo.

**Provincia di Cuneo – Det. n. 1381 del 18/08/2026.** Esprime parere di compatibilità con il PTP e dà atto del rispetto delle condizioni di variante parziale, fatte salve le osservazioni dell'Ufficio Pianificazione. Ai fini VAS:

- il Settore Tutela del Territorio (acustica, scarichi, emissioni, elettromagnetismo) ritiene la variante escludibile dalla VAS;
- l'Ufficio Acque ritiene che la variante non debba essere sottoposta a VAS e indica condizioni da inserire nel provvedimento conclusivo.

Le osservazioni urbanistiche della Provincia (art. 17, c. 7, L.R. 56/77) riguardano: prospetto numerico della capacità insediativa mancante; N.T.A. integrali; destinazione del lotto R.C.2.1; vincoli di pertinenzialità e accostamenti acustici di R.C.2.2; fascia di rispetto stradale della modifica 3 (20 m per strade di tipo F fuori dai centri abitati, art. 26 D.P.R. 495/92); accesso a R.C.2.1 da via P. Ferrero e non dalla S.P. 31; inserimento della rotatoria sulla S.P. 31; raccordo con il piano comunale di protezione civile.

## 4. Valutazioni dell'Organo Tecnico

Gli effetti della variante, letti secondo i criteri dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006, sono di entità limitata, localizzati e gestibili con prescrizioni. Si condivide tuttavia il rilievo di ARPA: il documento di verifica afferma l'assenza di interferenze senza argomentarla. Le valutazioni seguenti integrano quindi l'istruttoria.

COMUNE DI FEISOGLIO - Prot 0003350 del 08/10/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

**Caratteristiche della variante.** La variante non costituisce quadro di riferimento per progetti soggetti a VIA. Non modifica la capacità insediativa teorica e opera su aree interne o contigue al concentrico. Ha rilevanza esclusivamente comunale.

**Suolo.** La modifica 1 comporta l'impermeabilizzazione di un lotto di 410 mq. La modifica 3 consente nuovi edifici agricoli in ampliamento. La modifica 2 interessa un fabbricato esistente e non consuma suolo. Le aree sono in classe IV di capacità d'uso, quindi di valore agronomico non elevato. L'impatto, pur modesto, è irreversibile e va compensato come indicato da ARPA e ASL. La riduzione degli indici dell'area A.R. riduce il carico volumetrico ma non la superficie trasformabile, quindi non vale da sola come compensazione.

**Rumore.** R.C.2.2 introduce una destinazione residenziale a contatto con l'area artigianale P.E. 8, che resta in parte. La classe III è compatibile, ma il rischio di accostamenti critici segnalato da ARPA e Provincia richiede una verifica acustica specifica.

**Assetto idrogeologico.** Tutte le aree sono soggette a vincolo idrogeologico (L.R. 45/1989). L'area della modifica 3 è in classe IIIa: i nuovi edifici agricoli sono ammissibili solo in assenza di alternative e con verifica geologica puntuale, secondo i criteri della D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025.

**Paesaggio.** La modifica 3 ricade nei “Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)” (art. 32 N.d.A. del Ppr). Le modifiche 1 e 2 sono nel tessuto edificato e non alterano la percezione del concentrico, data la limitata altezza prevista per R.C.2.1 (1 piano, 3,50 m).

**Acque, energia, rifiuti.** I nuovi carichi (circa 240 mc residenziali, cambio d'uso di 2.200 mc) sono marginali per le reti esistenti, ma vanno verificati in fase attuativa. Valgono le condizioni dell'Ufficio Acque provinciale.

**Effetti cumulativi e aree sensibili.** Non sono presenti aree protette, siti Rete Natura 2000 o beni paesaggistici vincolati nelle aree di variante, secondo la documentazione presentata. Non emergono effetti transfrontalieri o rischi per la salute umana.

## 5. Conclusioni

Esaminati il documento tecnico di verifica, gli elaborati della variante e i contributi di ASL CN2, ARPA Piemonte e Provincia di Cuneo, l'Organo Tecnico comunale ritiene che la Variante Parziale 2026 non produca effetti significativi sull'ambiente ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

Esprime pertanto parere favorevole all'**esclusione della variante dalla fase di valutazione della VAS**, a condizione che il progetto definitivo recepisca le prescrizioni del punto 6. Il recepimento va dato per iscritto nella deliberazione di approvazione, che deve indicare per ciascuna prescrizione come è stata attuata.

## 6. Prescrizioni

Le prescrizioni vanno inserite nelle N.T.A. o nelle tabelle di zona del progetto definitivo, perché siano vincolanti in fase attuativa.

**Documento di verifica e elaborati**

1. Integrare il documento tecnico di verifica con le argomentazioni del punto 4, in particolare su suolo, rumore e assetto idrogeologico, superando le affermazioni di assenza di interferenze non motivate.
2. Recepire le osservazioni della Provincia di Cuneo con effetti ambientali: destinazione corretta del lotto R.C.2.1 e relativa tabella di zona; verifica dei vincoli di pertinenzialità dell'area R.C.2.2 con l'area artigianale; fascia di rispetto stradale della modifica 3 conforme all'art. 26 del D.P.R. 495/92.

**Suolo e compensazione (modifiche 1 e 3)**

3. Individuare interventi di compensazione ecologica per la superficie impermeabilizzata, prioritariamente di deimpermeabilizzazione o rinaturalizzazione di aree urbanizzate o degradate di superficie comparabile, secondo la D.D. regionale n. 701/2022. In alternativa motivata, prevedere interventi di riqualificazione a verde con specie autoctone. Gli interventi vanno indicati negli elaborati e il loro onere posto a carico dei soggetti attuatori.

**Rumore (modifica 2)**

4. Per R.C.2.2 presentare, in sede di titolo abilitativo per il cambio d'uso, una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8, c. 3, L. 447/1995 e dell'art. 11 L.R. 52/2000, con eventuali misure di mitigazione a carico dell'intervento. Verificare in sede di approvazione la compatibilità della variante con la classificazione acustica comunale.

**Assetto idrogeologico e paesaggio (modifica 3)**

5. Subordinare i nuovi edifici agricoli in classe IIIa a una relazione geologica e geotecnica che ne dimostri la fattibilità e l'assenza di alternative localizzative, nel rispetto della D.G.R. n. 8-905/2025 e della L.R. 45/1989 per il vincolo idrogeologico.
6. Progettare gli edifici agricoli con tipologie, materiali e colori coerenti con l'art. 22 delle N.T.A. e con l'art. 32 delle N.d.A. del Ppr, preservando la continuità dei vigneti e la leggibilità dei crinali; prevedere schermature vegetali con specie autoctone.

**Acque**

7. Prevedere, per i nuovi interventi, sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione e usi non potabili, reti fognarie separate e verifica della capacità di acquedotto e depurazione, nel rispetto del Piano di Tutela delle Acque 2021.
8. Recepire nel provvedimento conclusivo e nelle norme di piano le condizioni dell'Ufficio Acque provinciale:
    - non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile e con i diritti delle concessioni esistenti;
    - divieto di captazioni che mettano in comunicazione falda freatica e falde profonde (art. 2, c. 6, L.R. 22/1996);
    - obbligo di concessione di derivazione per nuovi prelievi (D.P.G.R. 10/R/2003), salvo lo stoccaggio in cisterna delle acque piovane;
    - precisazione che le varianti di destinazione d'uso non attribuiscono dotazione idrica e che l'acqua concessa non può essere usata per un uso diverso senza variazione della concessione;

COMUNE DI FEISOGLIO - Prot 0003350 del 08/10/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

- compatibilità con il Piano di Gestione del distretto del Po, il PAI e il PGRA, e con il D.Lgs. 387/2003.

**Energia, materiali e cantiere**

9. Garantire per i nuovi edifici e per il cambio d'uso la quota di fonti rinnovabili del D.Lgs. 199/2021, perseguendone il superamento, con priorità al fotovoltaico in copertura e all'elettrificazione di riscaldamento e acqua calda sanitaria.
10. Gestire le terre e rocce da scavo secondo il D.P.R. 120/2017 o, se rifiuti, secondo la Parte IV del D.Lgs. 152/2006; contenere polveri, rumore e traffico di cantiere secondo la normativa vigente.
11. Realizzare l'illuminazione esterna con apparecchi a basso inquinamento luminoso, conformi alla L.R. 3/2018.

**Sicurezza e accessi**

12. Realizzare l'accesso al lotto R.C.2.1 da via P. Ferrero e non dalla S.P. 31, come prescritto dal Settore Viabilità provinciale, garantendo la sicurezza dei percorsi pedonali.

## 7. Adempimenti successivi

Il presente parere è trasmesso al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Feisoglio per l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità competente comunale. Si chiede inoltre:

- di pubblicare il provvedimento di verifica, con le relative motivazioni, sul sito web del Comune, ai sensi dell'art. 12, c. 5, D.Lgs. 152/2006;
- di trasmetterlo ad ARPA Piemonte, ASL CN2 e Provincia di Cuneo, come richiesto da ARPA;
- di dare conto, nella deliberazione di approvazione del progetto definitivo, del recepimento di ciascuna prescrizione.

Feisoglio, 5.10.2026

**L'Organo Tecnico comunale per la VAS**

Arch. Alessandra Corino

*(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)*