

Regione Piemonte
Provincia di Cuneo
Comune di Mondovì

Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.
"CRIII/27 - Porta Valli Monregalesi Est"

DOCUMENTO TECNICO

Verifica di Assoggettabilità V.A.S.
(Valutazione Ambientale Strategica)
art. 12 D.Lgs 4/2008, D.G.R. 12-8931 09/06/2008

Luglio 2013

MARELLI COSTRUZIONI SRL
Via Tanaro, 48F - 12084 MONDOVI' CN
P.I. e C.F. 02267250047
Tel. 0174 557760 Fax 0174 557760
Cell. 335 8345383

Proponente:
MARELLI Costruzioni s.r.l.
Via Tanaro 48F Mondovì (Cn)

GIAMPIERO DANNI Architetto Pianificatore e Paesaggista
Via S. Agostino 20A 129084 Mondovì (Cn) tel 0174 552768 fax 0174 567803 studiogdanni@gmail.com



ANDREA BREIDA Ingegnere
via Bellino 2 12084 Mondovì (Cn) tel 0174 554610 fax 0174 553868 studiobreida@libero.it. Andrea Breida



INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI RELATIVI ALL'ASSOGGETTABILITÀ A PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	p. 1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO.....	p. 2
3. PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI	p. 4
3.1. Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	p. 4
3.2. Previsioni del P.T.R. riferite al Comune di Mondovì	p. 5
3.3 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P)	p. 7
3.4 Il P.T.P. riferito al Comune di Mondovì	p. 7
3.5 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).....	p. 9
3.6 Il P.P.R. riferito al Comune di Mondovì	p. 10
3.7 Il Piano Regolatore Generale vigente.....	p. 12
3.8 Il P.R.G. riferito all'ambito d'intervento.....	p. 13
4. OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO ESECUTIVO CRIII/27.....	p. 15
4.1. Rapporto del Piano Esecutivo CRIII/27 con altri piani o programmi.....	p. 18
4.2 Stato attuale della ambiente e sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Piano esecutivo. p. 20	
4.3 Caratteristiche ambientali delle aree potenzialmente interessate e problemi ambientali esistenti. p. 21	
4.4 Obiettivi generali di protezione ambientale sottesi alla stesura del Piano esecutivo.....	p. 22
5. VALUTAZIONE POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO ESECUTIVO SULL'AMBIENTE, MISURE PER IMPEDIRE ,RIDURRE E COMPENSARE GLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO, ANCHE IN FUNZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE DI ATTUAZIONE.....	p. 24
5.1 Biodiversità, Flora e Fauna	p. 24
5.2 Salute umana e popolazione	p. 24
5.3 Suolo.....	p. 24
5.4 Acqua.....	p. 25
5.5 Aria.....	p. 25
5.6 Fattori climatici.....	p. 25
5.7 Beni materiali e patrimonio culturale architettonico ed archeologico.....	p. 25
5.8 Paesaggio.....	p. 26
5.9 Aspetti geologici ed idrogeologici.....	p. 27
5.10 Aspetti Acustici.....	p. 27
5.11 Aspetti viabilistici veicolari e pedonali – trasporti pubblici.....	p. 27
5.12 Qualificazione energetica.....	p. 28
5.13 Inquinamento luminoso.....	p. 28
5.14 Rifiuti.....	p. 28
5.15 RIR.....	p. 28
6. VALUTAZIONE EFFETTI DELLA INTERRELAZIONE DEI VARI FATTORI AMBIENTALI....	p. 29
7. SINTESI (non tecnica) DELLE PRESENTI VALUTAZIONI AMBIENTALI.....	p. 29

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI RELATIVI ALL'ASSOGGETTABILITÀ A PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il presente DOCUMENTO TECNICO si riferisce alla verifica di assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) inerente il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (Pec) dell'area denominata «CRIII/27 Porta Valli Monregalesi Est», sita in località Ferrone nel Comune di Mondovì (Cn).

Come è noto, il procedimento di Vas è stato introdotto dalla Direttiva Europea 2001/42/CE al fine di verificare gli effetti che un Piano/Programma urbanistico può provocare sull'ambiente, inteso nella sua accezione più vasta, cioè quella che va ad abbracciare la sfera naturale, economica e sociale del territorio, per garantire un «*elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani/programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*»¹.

A livello nazionale la Direttiva Europea è stata recepita con il D.Lgs n. 152 del 3 aprile 2006, il cosiddetto Testo Unico in materia ambientale, parte seconda «*Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica, VAS, per la Valutazione di Impatto Ambientale, VIA, e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata, IPPC*», successivamente sostituito nella parte seconda dal D.Lgs. 4/2008, recante "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006*".

A livello regionale, trovano applicazione l'art. 20 della L.R. 40/98 e la D.G.R. 12-8931 del 9/06/2008 ("*D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*").

La legge urbanistica regionale L.R. 56/77, recentemente modificata ed integrata dalla L.R. 3/2013, ribadisce che *il progetto di piano esecutivo...deve essere assoggettato alle procedure dell'art. 40 comma 7*.

Il citato comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77 dispone testualmente: "Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. 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 planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Il P.R.G. vigente del Comune di Mondovì è stato redatto ai sensi LR 40/1998; peraltro, il comma 7 dell'art. 40 della LR 56/77 individua quali approfondimenti e presupposti deve possedere il P.R.G. vigente affinché i piani particolareggiati - come il presente PEC CRIII/27 possano ritenersi legittimamente non soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Seppure per l'ambito CRIII/27 in esame, il P.R.G. vigente fornisca già una ampia pluralità di indicazioni e prescrizioni corrispondenti agli elementi indicati dalla L.R. 3/2013, si ritiene opportuno considerare la totalità degli indici fissati. Ciò per garantire la piena legittimità del procedimento di approvazione del PEC.

Il presente DOCUMENTO TECNICO, di verifica di assoggettamento alla VAS, viene quindi redatto in conformità della DGR 9 giugno 2008, n. 12-8931, riportando tutti i contenuti principali e gli obiettivi del piano particolareggiato, le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità degli eventuali effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato della direttiva 2001/42/CE.

Occorre evidenziare, nello specifico, che trattasi di un piano particolareggiato (P.E.C.) costituente attuazione delle previsioni urbanistiche comunali.

¹ Art. 1, Direttiva Europea 42/2001 CE.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO

All'interno della Regione Piemonte, Provincia di Cuneo, l'intervento si trova nel territorio del Comune di Mondovì, località Ferrone, posto sul lato sinistro di via Rosa Bianca, percorrendola dal centro città in direzione di Villanova Mondovì.



Vista aerea Città di Mondovì con indicazione area oggetto d'intervento



*Vista area oggetto
d'intervento (a destra)
ingresso alla città*

Le previsioni per l'area in oggetto, come verrà approfondito di seguito, sono a carattere residenziale, da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, ed a tale scopo è stato redatto il presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato CRIII/27.



Stralcio Elaborato 4.0.1 P.E.C. – Inserimento rilievo planoaltimetrico Stato Attuale su foto aerea con schematizzazioni previsioni di piano (fuori scala)

A livello esplicativo si può anticipare che trattasi di un'area urbana da destinarsi a residenza di superficie complessiva pari a ca. 20.776 mq, per un'importante quota pari a ca. 7.169 mq destinata a "strade e servizi" ben oltre gli standard di legge corrispondente al 34,51% dell'intera area urbana.

Codesta ampia quota a servizi risulta nelle intenzioni del pianificatore finalizzato al reperimento degli spazi necessari e funzionali alla predisposizione della "Porta Valli Monregalesi Est" che da il nome allo strumento esecutivo in oggetto, e che mediante il disegno urbano intorno alla previsione di uno svincolo a rotatoria realizza il disegno di ingresso ed il limite dell'ambito urbano su tale arteria di ingresso alla città.

Si può inoltre evidenziare che dell'intera area urbanistica, una piccola sua parte, ca. 2.585 mq, pari a ca il 12,44 % dell'intera area, ricade entro la fascia di "vincolo paesistico- ambientale", anche conosciuto come "vincolo di tutela ambientale", fascia di rispetto di 150 mt. dal sottostante Torrente Ellero ai sensi della L. 431/85 e s.m.i., più precisamente ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, art. 142, comma 1, con richiamo alla lettera c).

In adempimento alla vicinanza del Torrente Ellero occorre dire che il presente piano esecutivo dopo essere stato più volte esaminato (e condizionato) dalla Spett.le Commissione Locale del Paesaggio, nella seduta del 06/06/2012, ha ottenuto il relativo parere favorevole, che inviato alla Spett.le Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte, in seguito al quale non avendo inteso sollevare obiezioni e/o prescrizioni sono trascorsi i 60 giorni di legge in seguito ai quali si è espresso il definitivo parere favorevole per silenzio assenso.



Stralcio Elaborato 3.0 P.E.C. – Planimetria P.E.C. con insediamento edilizio (fuori scala)

3. PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI

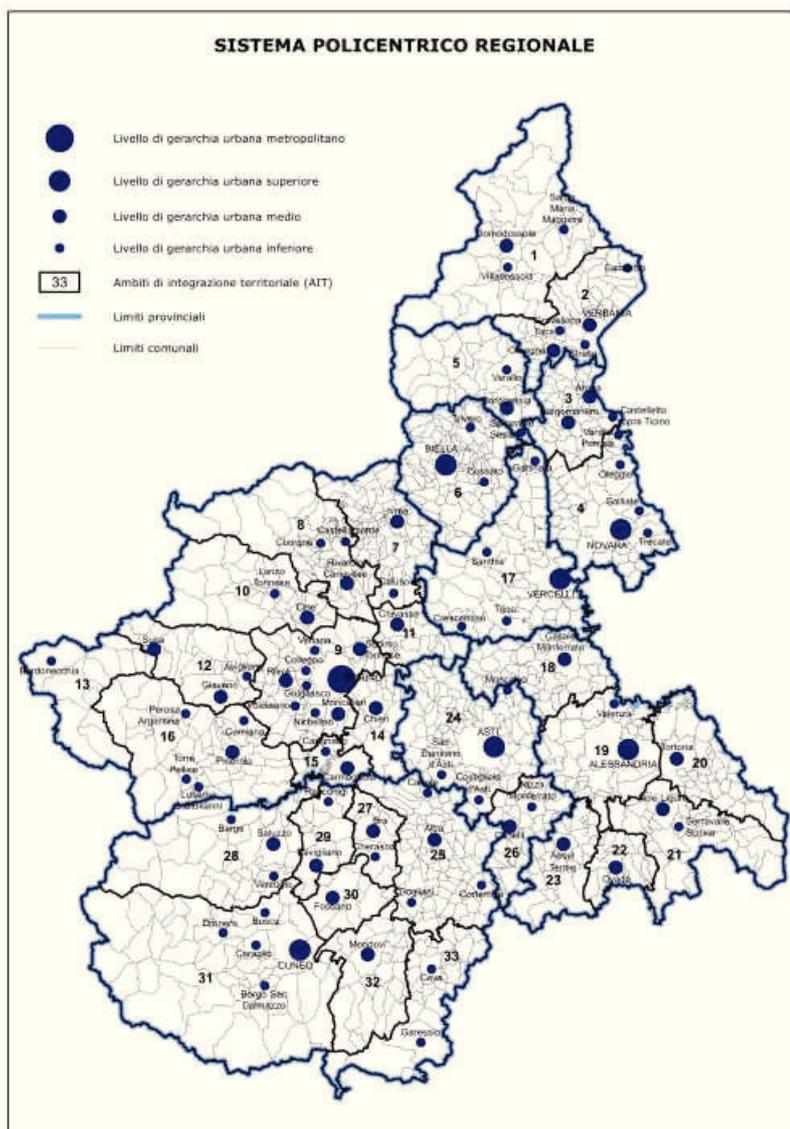
Gli strumenti urbanistici sovra comunali che sono stati analizzati ai fini della verifica della compatibilità con i vincoli ambientali e territoriali, per il presente piano esecutivo in attuazione della pianificazione a scala comunale sono i seguenti:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)
- Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C)

3.1. Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio, il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) è stato adottato con D.G.R. 19-10273 del 16 dicembre 2008, pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008.

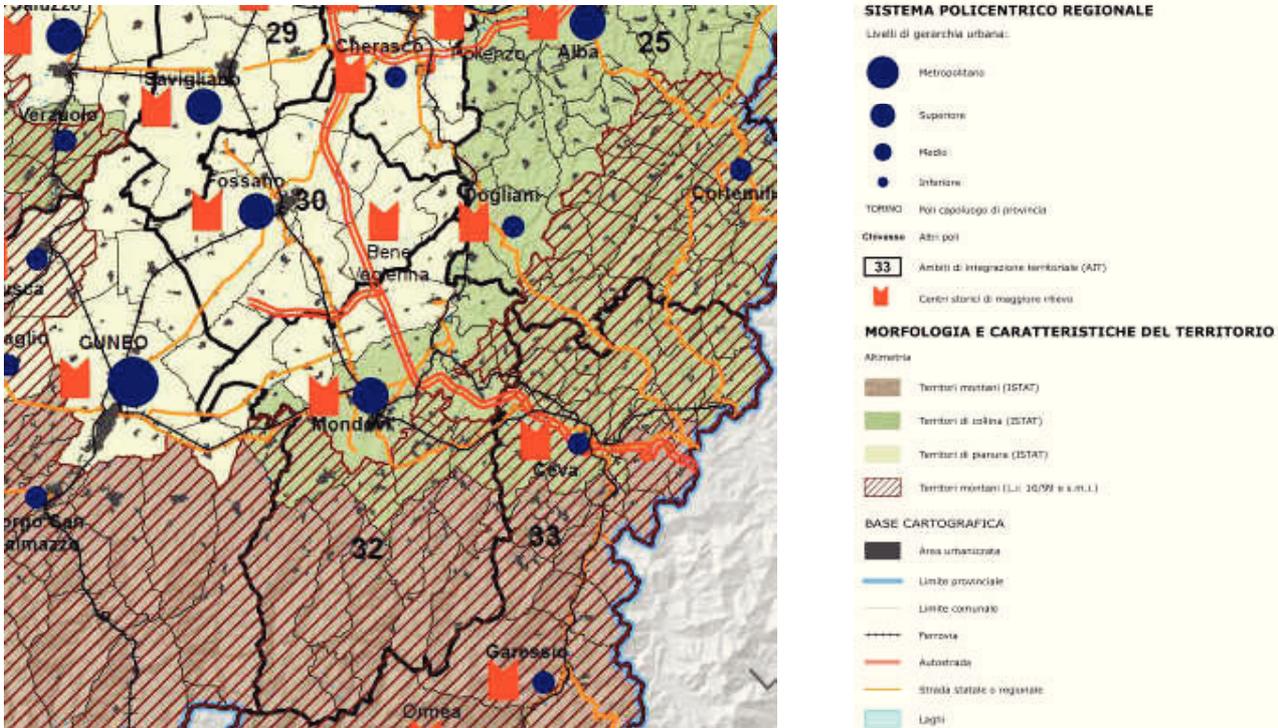
A seguito dell'acquisizione dei pareri e delle osservazioni sono state assunte le controdeduzioni con D.G.R. n. 17-11633 del 22 giugno 2009 e sono stati predisposti gli elaborati definitivi del Piano, con trasmissione al Consiglio Regionale (D.G.R. n. 18-11634 del 22 giugno 2009) per l'approvazione. Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato da parte del Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011.



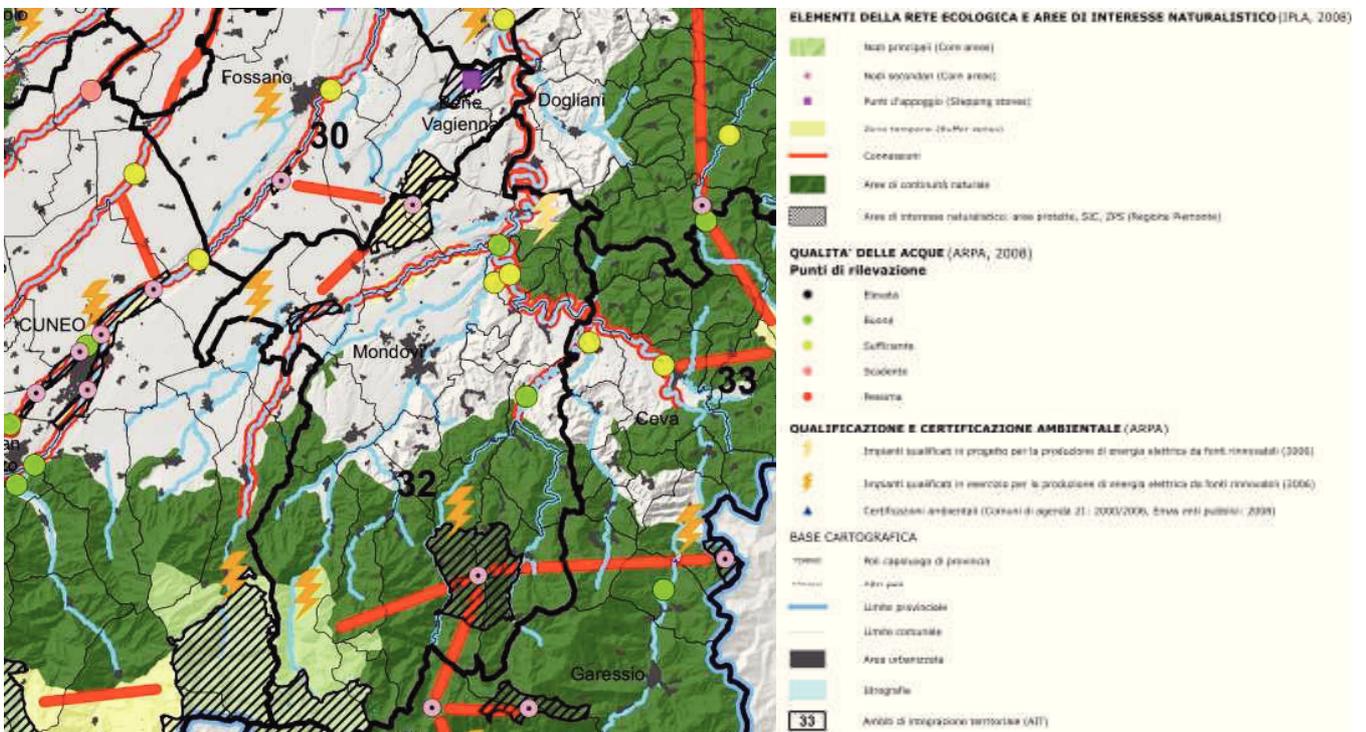
P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza A - STRATEGIA 1, Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, Sistema policentrico regionale (fuori scala)

3.2 Previsioni del P.T.R. riferite al Comune di Mondovì...

Il Comune di Mondovì è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 32. Tali ambiti individuati dal P.T.R. sono unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale utilizzati per la costruzione del Piano.



P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza A - STRATEGIA 1, Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (fuori scala)



P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza B - STRATEGIA 2, Sostenibilità ambientale, efficienza energetica (fuori scala)

Inoltre, l'intervento appare particolarmente coerente con gli obiettivi dichiarati dal P.T.R. di "evitare l'espansione dell'urbanizzato di tipo sparso e lo sviluppo lineare lungo i principali assi viari in uscita e favorendo l'integrazione paesaggistica con gli elementi naturalistici del contesto".

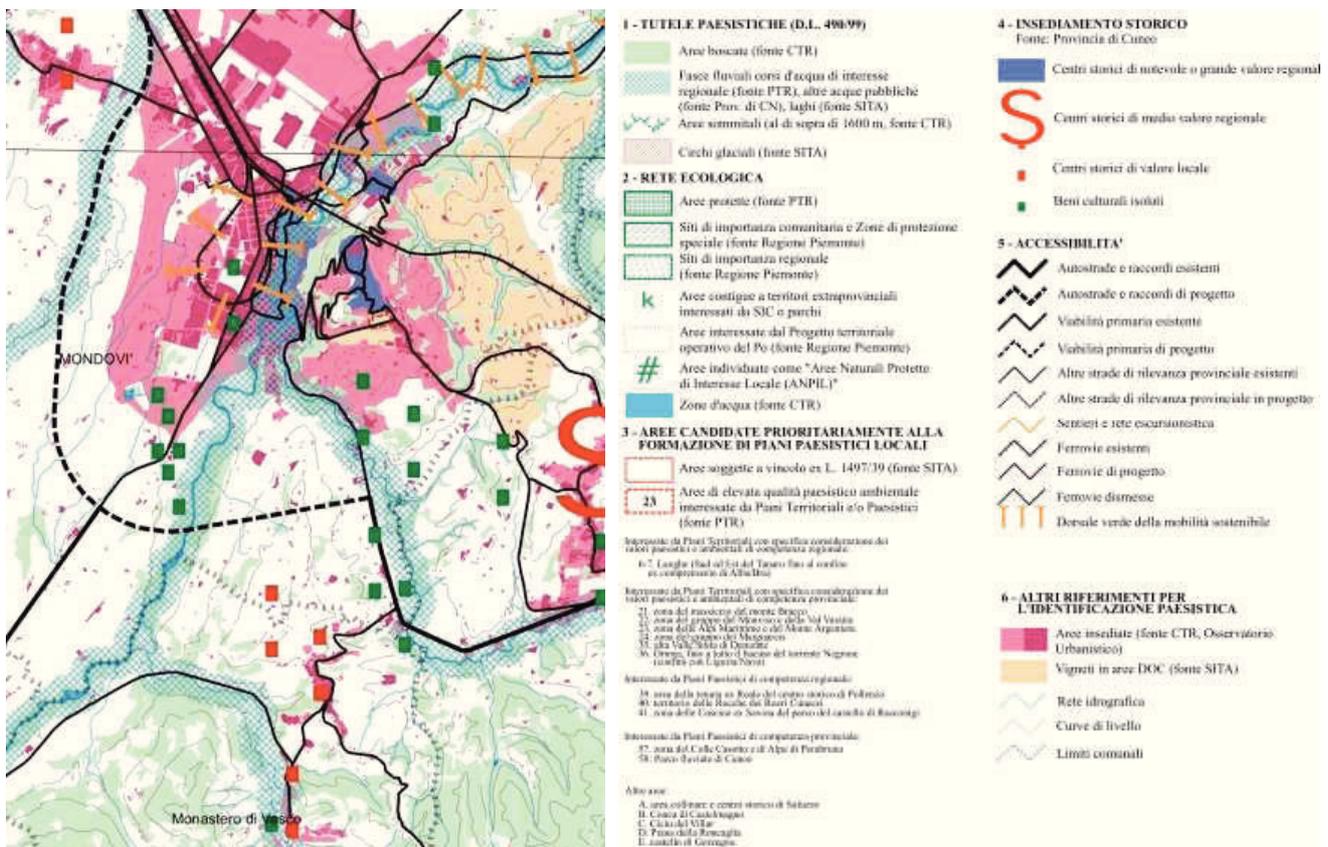
3.3 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P)

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale (D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009) con le modifiche, le integrazioni e le precisazioni specificatamente riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo". Gli elaborati che compongono il Piano vigente sono dunque quelli adottati con D.C.P. n. 52 del 5 Settembre 2005 come modificati ed integrati dalla deliberazione di approvazione del Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009.

Il Piano Territoriale Provinciale è lo strumento urbanistico di carattere provinciale, nel quale vengono recepiti, analizzati e valorizzati gli obiettivi già individuati dal Piano Territoriale Regionale. Il P.T.P. è composto dal Documento Programmatico, dalla Relazione Illustrativa e dall'analisi di compatibilità ambientale, dalle Tavole di Piano, dalle Norme Tecniche di Attuazione.

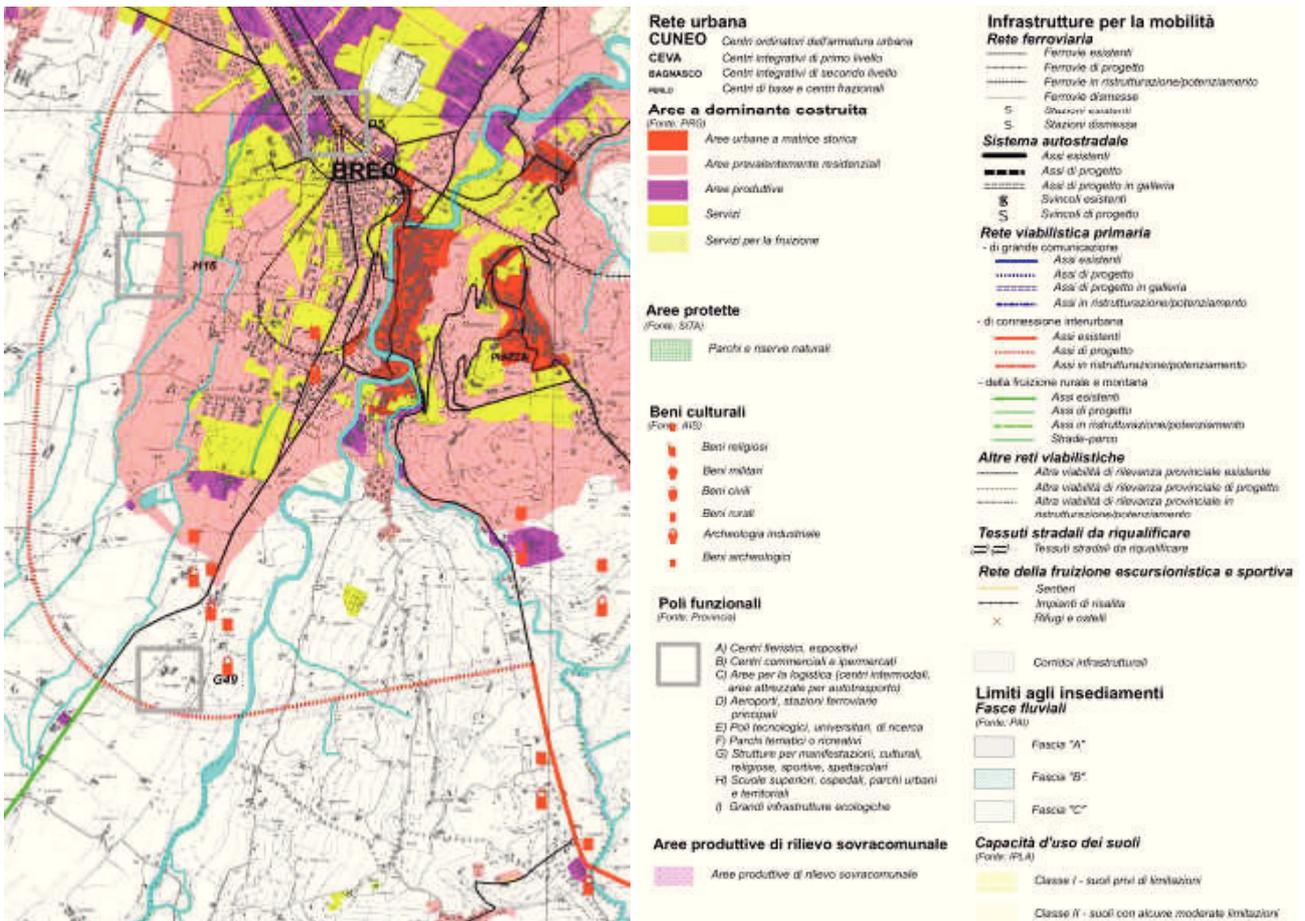
3.4. Il P.T.P. riferito al Comune di Mondovì

Il Comune di Mondovì, con particolare riguardo ai suoi centri storici, è individuato dal P.T.P. fra quelli che, vuoi per le funzioni che hanno cominciato ad ospitare anche in passato (università, cultura, ecc.), vuoi per l'esigenza di sottrarsi con una forte specializzazione delle proprie offerte al rischio di isolamento dalle linee di forza dello sviluppo provinciale, possono ospitare funzioni di eccellenza e rappresentare dei veri e propri motori di sviluppo dell'economia urbana, a detta del P.T.P., Mondovì risulta l'unico centro urbano dell'omonimo Circondario che presenta un bilancio demografico positivo nel lungo periodo ed una reale consistenza urbana.



Piano Territoriale Provinciale, Estratto Tavola CTP 227, CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (fuori scala)

Il P.T.P., in primo luogo, analizza il territorio in riferimento alle matrici ambientali, al fine di conoscere le sensibilità ed i valori presenti nel territorio provinciale. A tale riguardo, sulla “Carta dei valori culturali” colloca l’intera conurbazione di Mondovì estesa a tutti i rioni che la compongono fra gli “Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita”. Anche sulla “Carta della Natura” il contesto urbano è inserito nelle “Aree urbanizzate” e sul territorio comunale non sono individuate né “Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani territoriali e/o paesistici” né “Elementi di vulnerabilità idrogeologica”. Gli unici elementi di rilievo sotto il profilo ambientale sono l’area protetta dell’Oasi di Crava Morozzo e le fasce fluviali sottoposte a vincolo paesistico.



Piano Territoriale Provinciale, Estratto Tavola IGT 227 NO, CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (fuori scala)

La “Carta degli indirizzi di governo del territorio” individua le linee guida della pianificazione provinciale e, come risulta dallo stralcio della tavola di seguito riportata, l’area in questione (evidenziata con un cerchio blu) viene individuata all’interno delle “Aree a dominante costruita” e in particolare ricade nelle “Aree Prevalentemente Residenziali”.

Gli obiettivi, i contenuti e le ricadute del presente Piano esecutivo convenzionato risultano quindi coerenti e compatibili con i caratteri del contesto e con le finalità generali del P.T.P..

3.5. Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

La Giunta regionale, con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, ha adottato il primo Piano paesaggistico regionale (P.P.R.), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, e per attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto.

Il piano è stato redatto in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004), a partire dal Protocollo d'intesa sottoscritto nel 2008 con il Ministero per i beni e le attività culturali (MiBAC), con il quale sono stati condivisi i contenuti del piano stesso.

Il Ppr disciplina le proprie analisi e previsioni attraverso la definizione del quadro strutturale, che definisce le risorse i caratteri e le opzioni di fondo da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, così come di quelle urbanistico-insediative, economiche-territoriali e infrastrutturali;

- l'individuazione degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio;
- il riconoscimento dei beni paesaggistici;
- la descrizione delle componenti del paesaggio;
- la rappresentazione della rete di connessione paesaggistica, costituita da elementi della rete ecologica, dalla rete storico-culturale e dalla rete fruitiva.

Il territorio regionale è stato suddiviso in 76 ambiti di paesaggio, e definisce per ciascun ambito, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi con cui perseguirli, rinviandone la precisazione ai piani provinciali e locali.

Il P.P.R., considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, scenico-percettivo e urbanistico-insediativo) la cui disciplina è necessaria per una efficace tutela dei primi e che concorrono a diffondere sull'intero territorio regionale i valori paesaggistici.

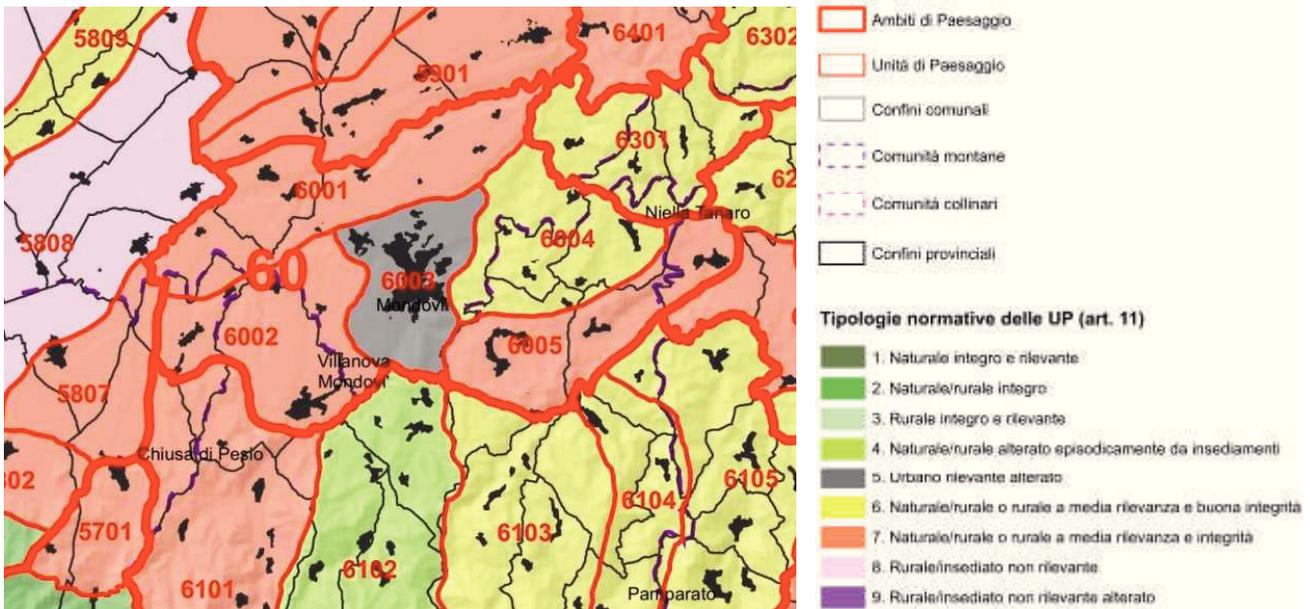


Piano Paesaggistico Regionale, Estratto tavola P1: QUADRO STRUTTURALE (fuori scala)

Il Piano è attualmente in fase di revisione a seguito della procedura di Valutazione ambientale strategica e delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione, e in attuazione del Protocollo d'intesa sottoscritto con il MiBAC.

3.6 Il P.P.R. riferito al Comune di Mondovì

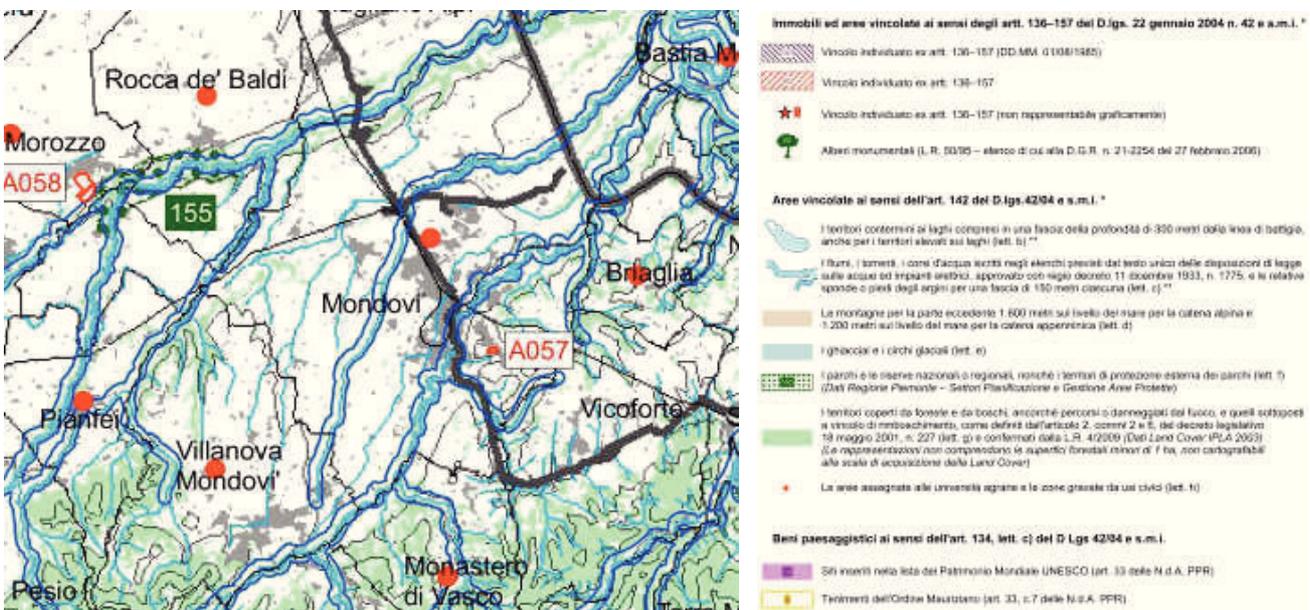
Il Comune di Mondovì, P.P.R., ricade nell'ambito paesaggistico (AP) n°60 – Monregalese, è identificato, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., dall'unità di paesaggio (UP) n°6003, corrispondente alla tipologia normativa n° V: "urbano rilevante alterato" caratterizzato dai seguenti caratteri tipizzanti: "presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali".



Piano Paesaggistico Regionale, Estratto Tavola P3: AMBITI E UNITA' DI PAESAGGIO (fuori scala)

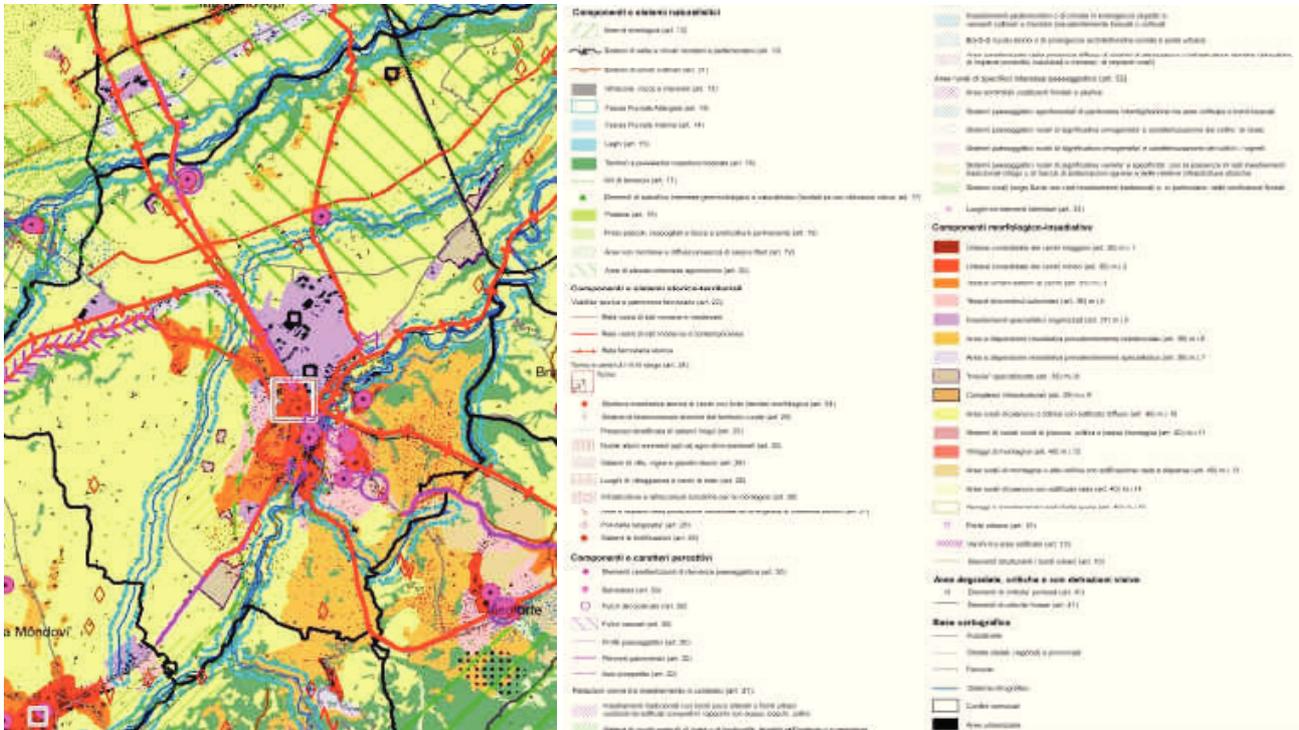
Il Piano Paesistico, all'Allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione, definisce gli "obiettivi specifici di qualità paesaggistica" per ciascun ambito di paesaggio individuato.

L'ambito n. 60 in cui ricade Mondovì è molto ampio, infatti comprende otto comuni, e non si individuano negli obiettivi e nelle linee di azione riferimenti precisi all'area oggetto di intervento su di essa collocata, ma si possono evidenziare invece per un più ampio intorno dell'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato le principali caratteristiche e fattori condizionanti individuati dal P.T.R..



Piano Paesaggistico Regionale, Estratto tavola P2: BENI PAESAGGISTICI (fuori scala)

L'intorno più ampio dell'area in oggetto risulta nel suo complesso un bordo urbano e/o periurbano condizionato da processi trasformativi ormai consolidati indotti da infrastrutture esistenti (fornace) e dall'espansione urbana del recente passato è caratterizzato anche da una certa dispersione insediativa lungo la via Rosa Bianca che nel suo prosiegua diviene la strada Provinciale Mondovì Villanova, tale intorno risulta caratterizzato dalla presenza di aree destinate ad una attività agricola oltremodo marginale ormai inglobate nel perimetro urbano quali quella in oggetto.



Piano Paesaggistico Regionale, Estratto tavola P4.7: COMPONENTI PAESAGGISTICHE (fuori scala)

Gli "indirizzi ed orientamenti strategici" indicati per l'Ambito 60, in riferimento agli "aspetti insediativi", fissano l'obiettivo di "conservare l'interruzione del costruito tra Mondovì e Villanova Mondovì", il presente piano esecutivo si pone in piena conformità a tali riferimenti in quanto nel concorrere a definire la "porta" della città, costituisce e definisce il concreto e fattivo limite fisico dell'ambito urbano costruito rispetto all'ambito territoriale-agreste esterno caratterizzante l'ambiente e paesaggio tra Mondovì e Villanova, riconosciuto da conservare all'interno dei "componenti percettivo-identitarie" quale "percorso panoramico tra codesti due comuni".

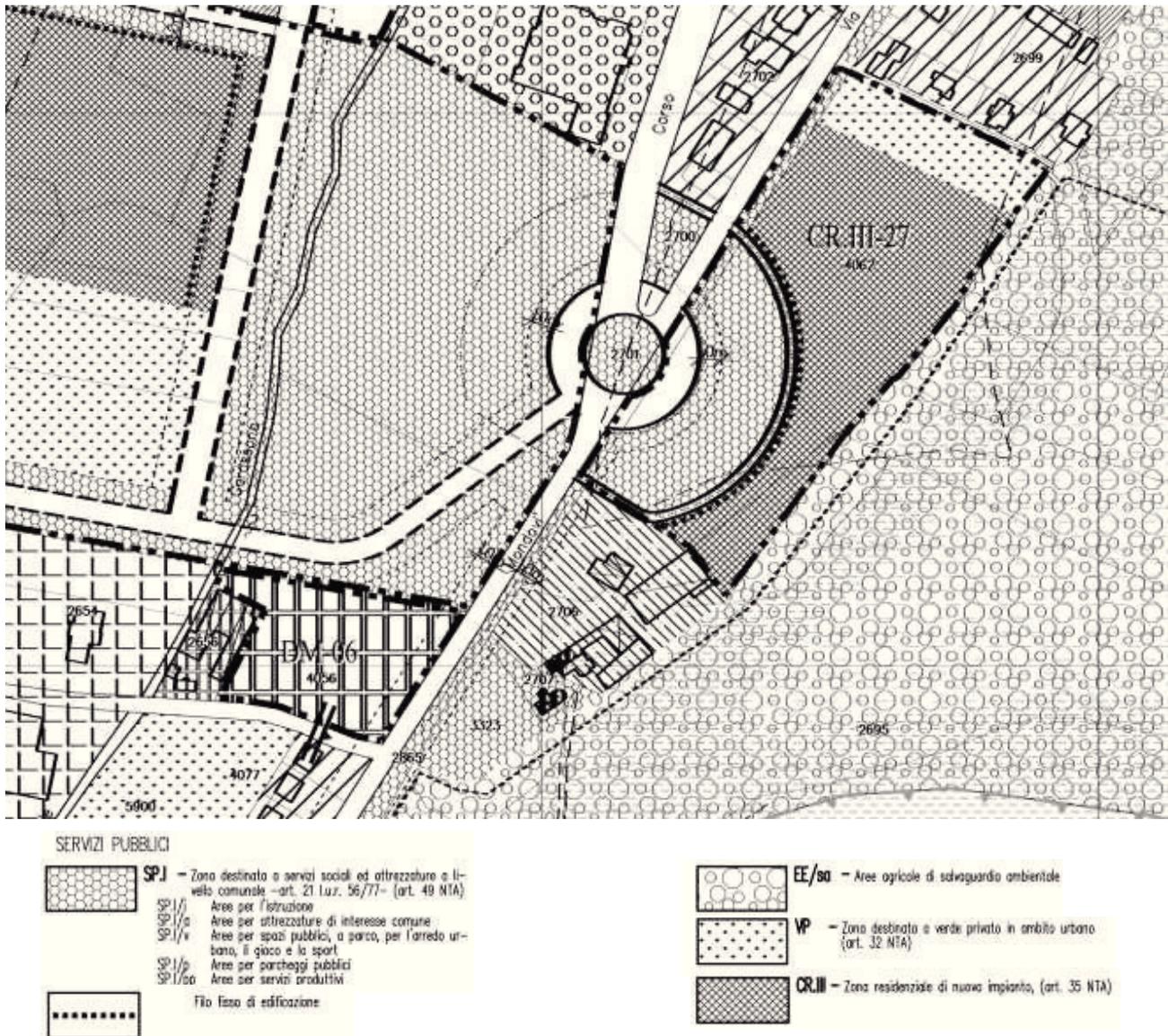
In piena conformità a codeste indicazioni, ed in conformità delle previsioni del P.R.G., il presente Piano esecutivo Convenzionato, nell'attuare concretamente la riqualificazione della via Rosa Bianca determinandone una più consona connotazione urbana, la dota anche a partire dal costruito esistente fino alla zona prossima al futuro svincolo a rotatoria di un percorso pedonale riqualificato dalla presenza di un opportuno marciapiede ed adiacente aiuola alberata.

Si può evidenziare che tale opera prevista è parte di una "previsione" di viabilità pedonale più ampia del PRG vigente. Tale percorso pedonale oltre il suddetto svincolo, è previsto fin oltre ai successivi fabbricati esistenti, riconducibili ad "edificati tradizionali rurali" soggetti ad abbandono o che comunque oggi risultano più funzionali all'ambito urbano e non più al servizio della "ruralità" ne costituiscono una storica testimonianza degna di valorizzazione, sino a giungere all'ampia area a servizi antistante alla "Cappella di san Bernardo delle forche" riconosciuta dal P.P.R. all'interno dei "Fattori Qualificanti" ed inserita nel sistema delle "Chiese isolate" di impianto medioevale lungo le direttrici stradali storiche.

Nel rilevare la mancanza di elementi, del presente Piano Esecutivo Convenzionato, in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, delle norme di attuazione, sottoposte alle misure di salvaguardia, si ritiene che il presente piano esecutivo per il limitato e puntuale ambito del suo intervento realizzi e ancor più concorra a realizzare anche quella riqualificazione ambientale del paesaggio che il P.P.R. ha riconosciuto come sostanziale, da valorizzare e da coordinare nei valori del suo più ampio intorno.

3.7. Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C)

Lo strumento urbanistico di carattere comunale, che recepisce le indicazioni di livello provinciale e regionale, e che ha quale obiettivo quello di controllare e definire, tramite parametri urbanistici, l'espansione urbanistica edilizia nelle città, e che rappresenta, con tavole cartografiche di diverse scale, l'intero territorio comunale indicando le varie destinazioni d'uso suddivise per zone, alle quali vengono applicate le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, individua l'area oggetto d'intervento, collocata nel Comune di Mondovì, in via Rosa Bianca, nella tavola P 3.3/6 in scala 1:2000.



Piano regolatore Generale Comunale di Mondovì, Estratto Tavola P3.3/6 (fuori scala)

L'area interessata, come risulta dallo stralcio di tavola in seguito riportata, appartiene all'ambito CR.III (area urbanistica n°4062) definita dal piano come "Zona residenziale di nuovo impianto", normata all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed è inoltre individuata nella Tavola di P.R.G. con una perimetrazione così definita nelle legenda: "Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo".

3.8 Il P.R.G.C. riferito all'ambito d'intervento

Il P.R.G.C., redatto ai sensi L.R. 40/1998 prevede un maggiore approfondimento per le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante lo Strumento Urbanistico Esecutivo, e quindi, per ogni porzione di territorio così individuata nelle tavole del piano, viene redatta una "Scheda d'Area".

La "Scheda d'Area", è una tabella quantitativa che riporta i principali dati dimensionali di progetto, i parametri di trasformazione e, se ritenuto necessario, eventuali regole urbanistico-architettoniche. L'insieme di tutte le Schede d'Area costituisce un elaborato di P.R.G., il P2.2, e di seguito riportiamo quella relativa alla porzione di territorio in oggetto, la n°CRIII/27.

AREA		CR.III /27	TAV. P3.3/6 S-15
Numero area: 4062			Località: Ferrone
<i>CR.III/27 - PEC Porta Valli Monregalesi Est</i>			
DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)			
- Residenza	%		100%
- Terziario e Commercio	%		0%
- Produttivo e Artigianale	%		0%
DATI DIMENSIONALI			
- Superficie territoriale	mq		22465,2
- Indice territoriale (valore prescrittivo)	mq/mq		0,1
- S.U.L. totale	mq		2247
di cui:			
- residenziale	mq		2247
- terziario e commerciale	mq		0
- industriale	mq		0
- Superficie fondiaria	mq		14713
- Indice fondiario massimo	mq/mq		0,15
- Superficie complessiva a servizi (Valore prescrittivo)	mq		5967
di cui:			
- standard minimi di legge	mq		1248
- standard eccedenti i minimi di legge	mq		4719
- Strade	mq		1785
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)			
- Densità abitativa	mq/ab		45
- Abitanti insediabili	n°		50
MODALITA' DI INTERVENTO			
Strumento Urbanistico Esecutivo			
TIPO' DI INTERVENTO			
Nuovo Impianto - NI - Art 22 delle NTA			
PRESCRIZIONI			
N1 Tipologia edilizia: isolata uni-bifamiliare.			
N2 Altezza massima: 2 p.ft. (7,5 m).			
N3 Per le aree a servizi si prevede, in conformità con le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, la formazione di una fascia sistemata a giardino attorno al nuovo terreno in progetto su via Rosa Bianca.			
N4 La localizzazione dei nuovi edifici dovrà rispettare l'indicazione di filo fisso riportata negli elaborati grafici.			
N5 Per le aree fondiarie libere si prescrive la sistemazione a verde di almeno il 30% di esse. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta tipologica del ricintino e della vegetazione, al fine di non occultare la visuale verso la collina di Piazza.			
N6			
N7			
N8			

Al seguito si elencano i parametri, le indicazioni e prescrizioni che il P.R.G. vigente nei vari suoi elaborati detta specificatamente per l'area CRIII/27, con la quale il Piano Esecutivo Convenzionato si è confrontato e a cui risulta conforme:

- I) In riferimento all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali il P.R.G.C. nella la scheda d'area del PEC CRIII/27 stabilisce che...
- a.) *“la localizzazione di nuovi edifici dovrà rispettare l'indicazione di filo fisso*
 - b.) *con valore prescrittivo dotazioni a “servizi” di standard di legge 1248 mq*
 - c.) *con valore prescrittivo dotazioni a “servizi” di standard oltre i minimi di legge 4.719 mq*
 - d.) *dotazioni “a strade” 1785 mq*
- II) In riferimento agli indici di edificabilità, il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CRIII/27 stabilisce i seguenti valori prescrittivi:
- e.) *indice fondiario 0,15 mq/mq,*
 - f.) *indice territoriale 0,10 mq/mq*
- III) In riferimento agli usi ammessi il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CRIII/27 stabilisce che:
- g.) *la destinazione d'uso ammessa è 100% residenza*
- IV) In riferimento ai contenuti planvolumetrici, il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CRIII/27 stabilisce che:
- h.) *l'altezza massima consentita risulta fissata pari a 7,50 m,*
 - i.) *la Superficie Utile Lorda massima 2247 mq*
- inoltre il P.R.G.C. nei “quadri sinottici” stabilisce che
- j.) *il rapporto max di copertura pari a 0,20 mq/mq*
- ...ovvero fissa e definisce tutti gli elementi alla base dei contenuti planvolumetrici realizzabili
- V) In riferimento ai caratteri tipologici e costruttivi degli interventi, Il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CRIII/27 stabilisce che...
- k.) *la tipologia edilizia individuata è di tipo isolata uni-bifamiliare, ..*
 - l.) *a livello costruttivo (come già anticipato) impostata al massimo su due piani fuoriterra*
- VI) In riferimento ai i limiti dettati e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CRIII/27 stabilisce che...
- m.) *le aree fondiarie libere siano per almeno il 30% sistemate a verde*
 - n.) *prescritta particolare attenzione nella scelta tipologica delle recinzioni e della vegetazione al fine di non occultare la visuale verso la collina di Piazza.*
 - o.) *previsione della formazione di una fascia “a giardino” attorno alla nuova rotonda in progetto su via Rosa Bianca per le aree a servizi, come indicata nelle tavole grafiche*
- Le tavole grafiche inoltre prevedono
- p.) *un'ampia fascia di verde privato VP,*
 - q.) *individuano la fascia di rispetto dal sottostante corso d'acqua.*
 - r.) *rappresentano esplicitamente l'elettrodotto esistente*

4. OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO ESECUTIVO CRIII/27

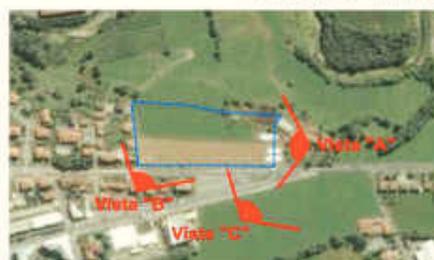
Il presente Piano Esecutivo Convenzionato oggetto della verifica di assoggettamento a VAS come già anticipato si colloca nell'ambito urbano del territorio del Comune di Mondovì, località Ferrone, posto sul lato sinistro di via Rosa Bianca, percorrendola dal centro città in direzione di Villanova Mondovì.



Vista Fotografica "A" -Lato Est-



Vista "B" -Lato Sud-



-Planimetria Area con Posizione Vista-



Viste "C" - Dettaglio delle stalle-

Viste area oggetto d'intervento

Le previsioni per l'area in oggetto, sono a carattere residenziale e da attuarsi mediante lo Strumento Urbanistico Esecutivo, in particolare un Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Porta Valli Monregalesi Est" – P.E.C. CRIII/27.

Dalla superficie dell'area in oggetto, interna al Perimetro di P.E.C. e individuata dalla Superficie Territoriale, e con le indicazioni, i parametri, gli indici ed i vincoli forniti dal P.R.G. dettagliati nell'apposito paragrafo del presente documento, sono derivati i dati necessari per la quantificazione dell'insediamento edilizio (Superficie Utile Lorda - S.U.L.), della viabilità e della superficie destinata servizi.

Il progetto, (che si riporta nuovamente nell'immagine al seguito in estratto dell' Elaborato 3.0), prevede la suddivisione dell'area in Comparti edificatori, ognuno dei quali con una superficie Territoriale ed una capacità edificatoria definita.



Stralcio Elaborato 3.0 P.E.C. – Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio e schematizzazione tipologie (fuori scala)

In particolare il disegno di P.E.C, rappresentato nell'elaborato 3.0', è suddiviso in 16 comparti, ognuno denominato con una lettera identificativa e dotato di un accesso indipendente o tramite la preesistente strada vicinale a Nord/est la quale viene regolarizzata e migliorata o tramite il nuovo accesso della prevista viabilità interna al P.E.C.. I comparti sono raggruppati tra loro secondo la loro capacità edificatoria che ne definirà le tipologie dimensionali omogenee delle abitazioni previste.



Simulazione fotografica con inserimento volumi schematici dell'edificato previsto

Riportiamo di seguito la suddivisione dei comparti prevista:

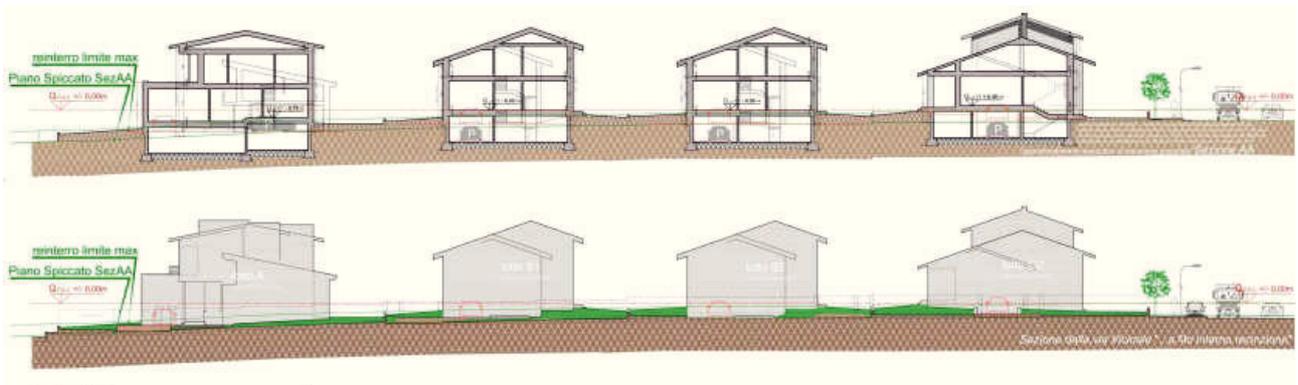
- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 90 mq rappresentata con colore “marrone scuro”:
- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 107 mq e rappresentata con colore “blu”:
- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 120 mq e rappresentata con colore “rosa”:
- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 133 mq rappresentata con colore “rosso”:
- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 150 mq e rappresentata con colore “marrone chiaro”:

- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 160 mq e rappresentata con colore “arancio scuro”:
- Tipologia di Abitazione con S.U.L. pari a 206 mq e rappresentata con colore “arancio chiaro”:

Per ogni comparto, l’edificazione sarà prevista tramite la realizzazione di un edificio isolato, mono o bifamiliare, a destinazione residenziale, avente un’altezza massima di m 7,50, e conforme ai parametri edilizi massimi espressi negli elaborati del P.E.C.

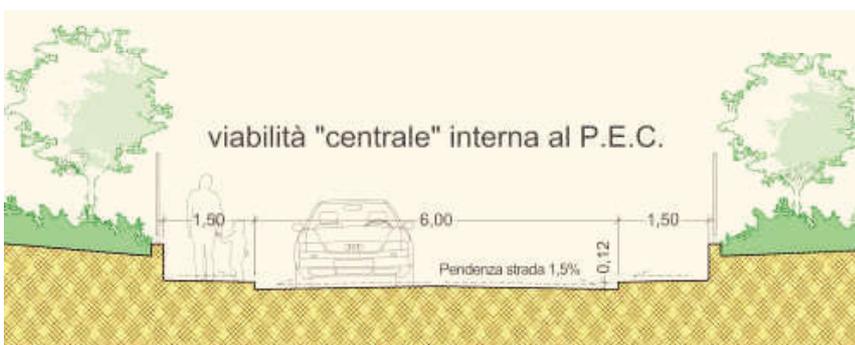
Il piano in aggiunta a quanto espressamente indicato dal P.R.G. e dagli strumenti di pianificazione sovracomunale, e dalla relazione con i funzionari e commissioni comunali, si è poi autoimposto il rispetto di ulteriori fattori ritenuti significativi.

Si è prevista una più “rigida” quota massima a cui impostare il piano terra degli edifici, funzionale anche a realizzare in sito la compensazione dei volumi di scavo e riporto da poterlo considerare per tale aspetto un intervento a “chilometri zero”.



Stralcio Elaborato 3.1 P.E.C. – Inserimento delle tipologie nel P.E.C. – Sezione su via Vicinale (fuori scala)

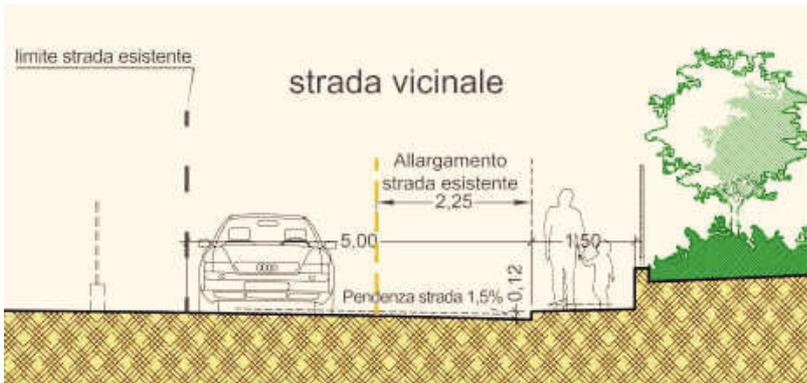
Il Piano si è autoimposto il “vincolo” ad effettuare piantumazioni di sole essenze vegetazionali autoctone quale raccordo e valorizzazione delle esistenti parti a bosco del bordo torrente sottostante oltre anche alla rete di raccolta delle acque meteoriche funzionale al loro riutilizzo sia per le aree verdi del P.E.C. sia per i fondi coltivati nel sottostante acclivio verso il torrente Ellero, si ritiene inoltre che la previsione di una viabilità interna di quartiere, strutturata e secondo un disegno regolare e razionale risulti anche un ulteriore ed importante elemento qualificante per l’ambiente urbano previsto.



Stralcio Elaborato 5.0 P.E.C. – Sezione A-A viabilità “centrale” (fuori scala)

Il piano ove nel suo intorno ha rilevato elementi di contrasto quali la stalla prefabbricata e le altre costruzioni di servizio annesse all’edificio di impianto rurale posto tra l’intervento e la “cappella di S. Bernardo” verso Villanova ha previsto una maggior quota destinata a verde sia privato che a servizi allo scopo di affidare alla tipica vegetazione locale il ruolo di mitigazione e correzione di tali elementi contrastanti con l’auspicio che ciò generi la loro riqualificazione effettiva.

In corrispondenza della viabilità vicinale utilizzata ormai quale strada residenziale asfaltata dalle abitazioni preesistenti sul lato verso il centro città, il piano esecutivo a suo carico ne ha previsto la riqualificazione mediante una più opportuna sede viaria, alcuni posti auto ed una sufficiente ma oltremodo necessaria area di manovra al suo limite.



*Stralcio Elaborato 5.0 P.E.C. –
Sezione C-C strada vicinale
(fuori scala)*

Si può ancora evidenziare che il piano invece ove nel suo intorno ha interessato elementi suscettibili di miglioramento ha concretamente perseguito tali potenzialità.

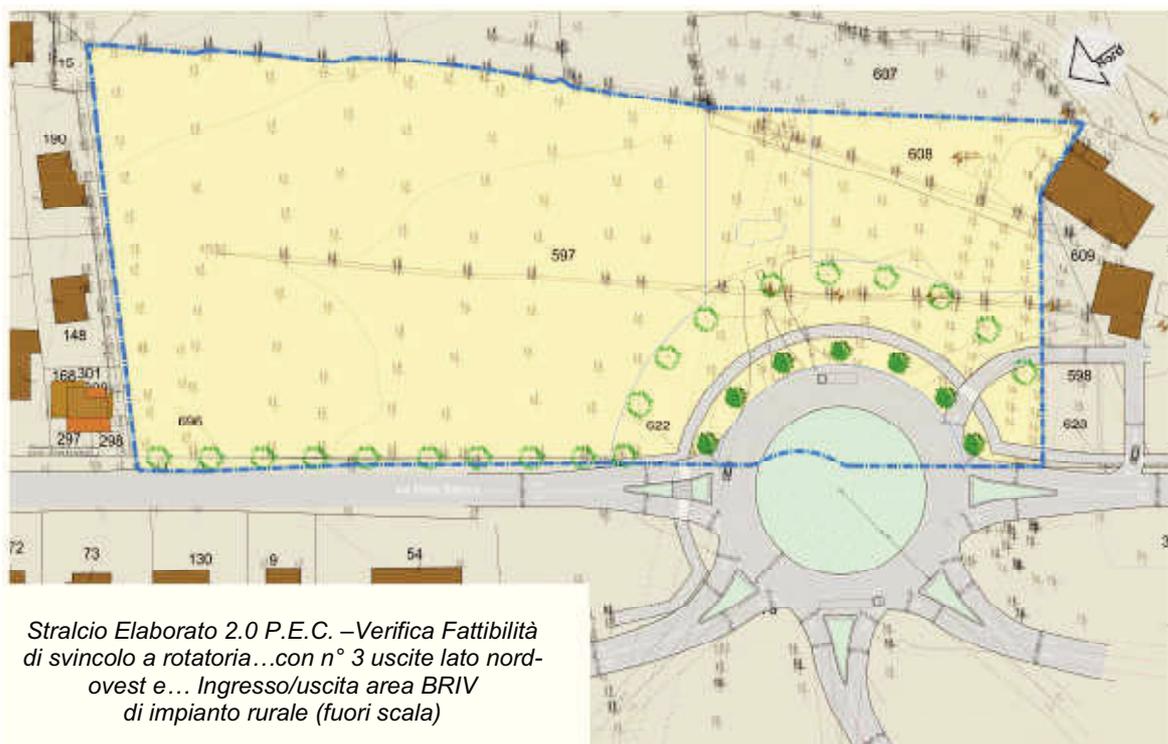
Il piano in particolare rende da subito disponibili le aree a servizi funzionali alla realizzazione dello svincolo a rotatoria, approfondito e verificato anche a livello progettuale, perno centrale del disegno della Porta Valli Monregalesi Est prevista dal piano regolatore e riconosciuto nelle tavole del P.P.R. quale ingresso al centro urbano. Ad ulteriore caratterizzazione di tale disegno d'ingresso si evidenzia che i futuri fabbricati, saranno "obbligatoriamente" orientati secondo l'allineamento della rotatoria e della via Rosa Bianca sia con le loro facciate che con le falde del tetto soprastanti. Il piano prevede inoltre la concreta realizzazione (solo in parte a scomputo di quanto dovuto per l'edificazione) della riqualificazione della via Rosa Bianca ricaratterizzandola quale viabilità urbana dotata di alberatura di bordo e percorso pedonale, e ciò per una lunghezza ben oltre il doppio dell'affaccio dell'edificio previsto sulla via, sino a raccordare il costruito previsto con quello ormai consolidato verso il centro città e verso il suo esterno. Tale percorso pedonale in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente, si può anche considerare quale prima parte di un percorso che dalla città conduce sino alla "cappella di S.Bernolfo" che riqualificata dall'area a servizi prevista potrà costituire un potenziale punto di partenza-arrivo del percorso verso Villanova Mondovì che il P.P.R. evidenzia quale percorso panoramico significativo.

4.1. Rapporto del Piano Esecutivo CRIII/27 con altri piani o programmi

Il piano si connette ad ovest con l'adiacente territorio posto oltre la via Rosa Bianca per la realizzazione della caratterizzazione urbana derivante dal disegno dell'ingresso alla città previsto dal P.R.G. e caratterizzato dalla presenza di uno svincolo viabile a rotatoria.

In conformità a codeste previsioni, il piano rende sin da subito disponibili le aree a servizi di competenza necessarie per la realizzazione della "Porta Valli Monregalesi Est", che interessando anche le aree adiacenti con esse il Piano si è dovuto necessariamente rapportare.

La reale fattibilità di questo futuro svincolo a rotatoria è stata appositamente approfondita durante la stesura del Piano Esecutivo, sia con la valutazione degli studi già effettuati dall'ufficio tecnico comunale, ma anche in relazione alle possibili future evoluzioni delle viabilità necessarie alle/dalle aree adiacenti, quali l'ambito CRIII/26 e l'ambito di impianto rurale BRIV.



Codesta effettiva verifica di fattibilità (vedasi stralcio Tav. 2.0 del P.E.C. CRIII/27) da un lato a verificato la rispondenza di tale svincolo alle previsioni insediative adiacenti, ma ha appurato così anche che gli spazi da effettivamente destinare a servizi pari a circa 5.518mq risultavano oltremodo sufficienti e compatibili anche con la limitata (ca. 601 mq) monetizzazione possibile.

Il presente Piano esecutivo Convenzionato, si è rapportato inoltre anche con l'ambito in vario modo edificato verso il centro della città, prevedendo la concreta realizzazione di opere di interesse parzialmente pubblico che predispongono la razionalizzazione della via Rosa Bianca mediante anche la dotazione di un percorso pedonale ex novo costituito da marciapiede alberato, nuova illuminazione pubblica ecc.. Codesto tratto di via Rosa Bianca viene così riqualificato, assegnandogli una connotazione consona al presente ambito che seppure interno alla città, risultava al momento privo di elementi riqualificanti.

Tale intervento di riqualificazione sarà effettuato verso il centro città fino ben oltre lo spazio antistante il P.E.C. realizzando così la fattiva connessione con lo stesso edificato già preesistente di uno spazio a tutti gli effetti urbano ma che allo stato attuale per certi aspetti presenta le abituali caratteristiche di incoerenza degli ambiti periurbani.



Stralcio Elaborato 4.0.1 P.E.C. – Progetto di Massima opere di urbanizzazione primaria a scomputo - Simulazione fotografica marciapiede alberato

4.2 Stato attuale dell'ambiente e sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Piano esecutivo

Il sito oggetto del presente piano, risulta un'area storicamente destinata a sfruttamento agricolo, che l'espansione urbana dell'intorno del relativamente recente passato ha ormai da tempo diversamente connotato le caratteristiche originarie dell'area.

L'area in oggetto oggi risulta non più legata all'azienda agricola adiacente, innanzitutto da tempo non appartiene più alla medesima proprietà originaria oltremodo frazionata dal susseguirsi delle successioni ereditarie, ma data la espansione urbana e le mutazioni socio economiche si può anche affermare che a tutti gli effetti l'area oggetto di piano non risulta più complementare ma neppure funzionale all'uso agricolo e all'azienda agricola originaria (BRVI) posta oltre il limite sud del piano.



Foto zenitale area BRIV di impianto rurale all'esterno e limite verso Villanova M.vi dell'area in oggetto

Si può evidenziare inoltre che i fabbricati e le varie costruzioni destinate un tempo a scopi "agricoli" posti oltre il limite sud del sedime del piano, risultano da tempo pressoché totalmente in disuso.

Le costruzioni a "civile" di questa vecchia azienda agricola, sono attualmente parzialmente utilizzati a fini residenziali da persone e nuclei familiari senza più alcun legame con la conduzione di fondi agricoli, ma bensì il loro utilizzo ai fini abitativi a tutti gli effetti non è legato al vecchio ambito agricolo ma bensì gravita verso il centro urbano cittadino.

Nel concreto si evidenzia che l'area ed i fabbricati esterni ad essa sono privi di legami socioeconomici e funzionali con l'uso originario avendo ormai perso la connotazione agricola, e tale mutazione subita è soprattutto conseguente all'evoluzione del mondo agricolo e della passata espansione urbana della città. Constatato quindi come irreversibile tale aspetto, le ambizioni e previsioni del presente piano ricercano la realizzazione di una riqualificazione qualitativa attraverso l'intervento di ricucitura tra il tessuto urbano adiacente consolidato e codeste costruzioni di fatto ormai già gravitanti sul centro urbano stesso, con l'auspicio di realizzare quelle condizioni socioeconomiche che inneschino e rendano fattibile in un medio periodo la loro futura riqualificazione e valorizzazione, ormai unico apporto sinergico in grado di restituire all'uso mutato la qualità in gradi di superare l'evidente degrado progressivo che ormai caratterizza le strutture accessorie esistenti.

Per contro quale verifica oggetto del presente paragrafo, la non attuazione del presente piano, renderebbe codeste costruzioni originariamente agricole esterne al piano e l'area stessa destinate ad un progredire del degrado in atto privandole del riconoscimento della loro vera ed ormai acquisita nuova identità residenziale, non si realizzerebbe un disegno urbano che definendo il limite della città, oltre a non connotare qualitativamente le connessioni con l'edificato già preesistente, renderebbe l'attuale e frastagliato bordo urbano un limite più vago che presumibilmente tenderebbe nel peggiore dei modi a svilupparsi lungo l'arteria stradale.

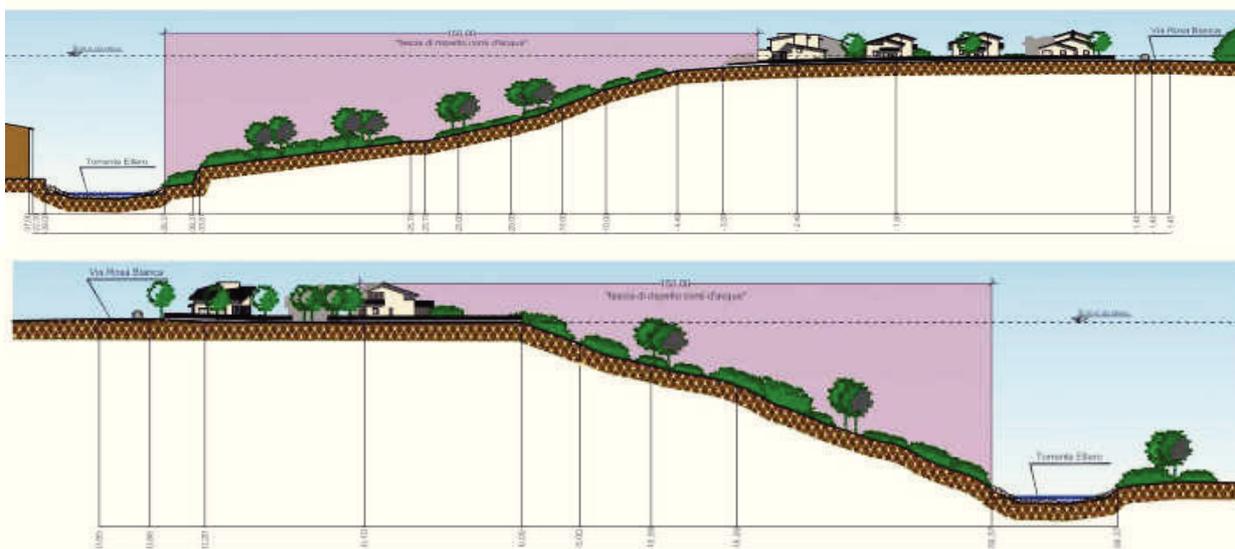


Vista attuale edificato di bordo

4.3 Caratteristiche ambientali delle aree potenzialmente interessate e problemi ambientali esistenti

L'area oggetto di piano di forma allungata rispetto all'adiacente via Rosa Bianca che ne costituisce il limite ovest, come anticipato collega ai suoi più estremi lati l'attuale bordo relativamente frastagliato dell'ambito urbano ed l'aggregato di costruzioni che originariamente costituivano l'edificato della azienda agricola. Come anticipato uno dei suoi due lati di maggior lunghezza coincide con il sedime della Via Rosa Bianca che diviene poi la Provinciale Mondovì Villanova, l'altro lato opposto coincide con l'inizio del declivio che conduce al sottostante Torrente Ellero.

Se le connessioni con l'ambito oltre la via Rosa Bianca sono già state valutate nel 3.1, il rapporto con l'ambito territoriale verso il sottostante torrente Ellero, rientrando l'ambito di piano per una relativamente limitata parte entro la fascia dei 150 metri dal torrente stesso, ha condizionato nell'intero suo complesso l'evoluzione e la stesura delle previsioni stesse in relazione alle prescrizioni ed indicazioni assunte in occasione della valutazione Paesaggistica ai sensi della D.P.C.M. 12/12/2005 ed in particolare delle indicazioni della Spett.le Commissione Locale Paesaggio e fino al non solo formale ruolo finale della Spett.le Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici della Regione Piemonte.



Skyline di progetto fino al Torrente Ellero

Il piano in seguito ad una sua prima valutazione della C.L.P. in data 2 maggio 2012 è stato riproposto acquisendo quelle indicazioni pervenute¹, integrando con un apposito Elaborato "i"

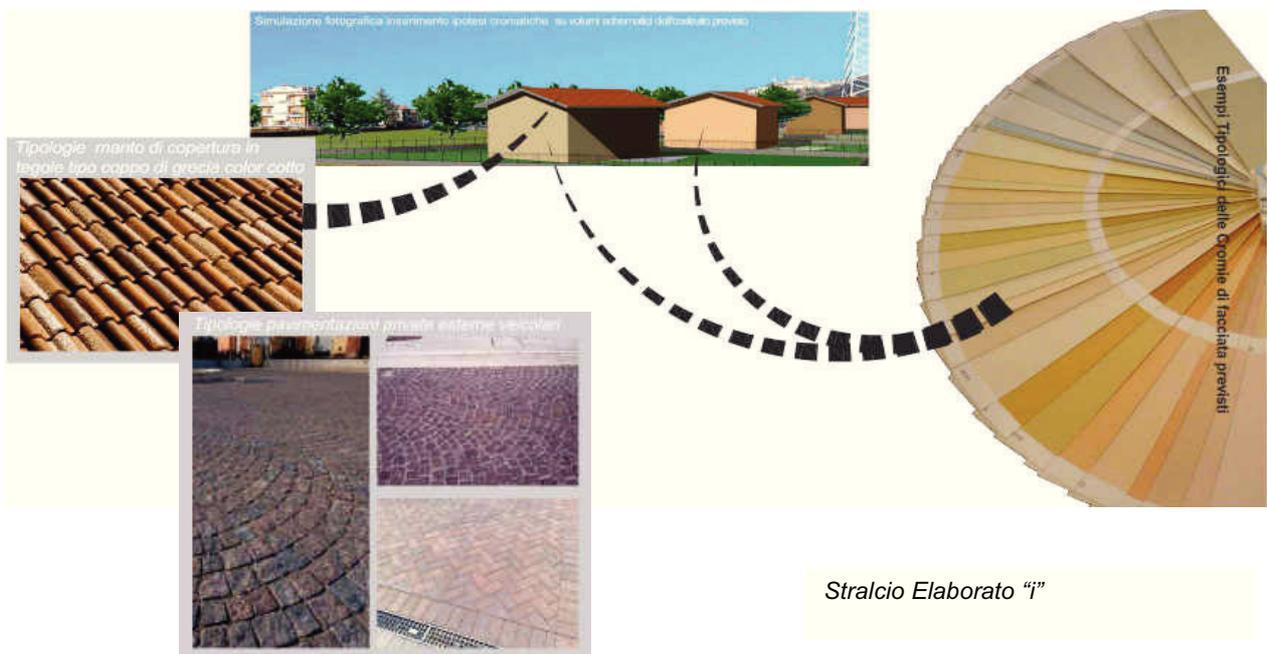
¹ Rinvia l'espressione del parere richiedendo: 1) di rivedere le Norme di Attuazione del PEC concentrando le possibilità di utilizzo dei materiali ad una o due scelte non in contrasto tra loro; 2) di rivedere la conformazione delle coperture cercando di uniformare le soluzioni di testata (a timpano o a padiglione) ; il tutto al fine di caratterizzare il nuovo insediamento come un ingresso alla città di alto valore estetico e funzionale; 3) che le sezioni siano quotate.

contenente anche quanto emerso nell'apposito incontro con il funzionario competente della Spett.le Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

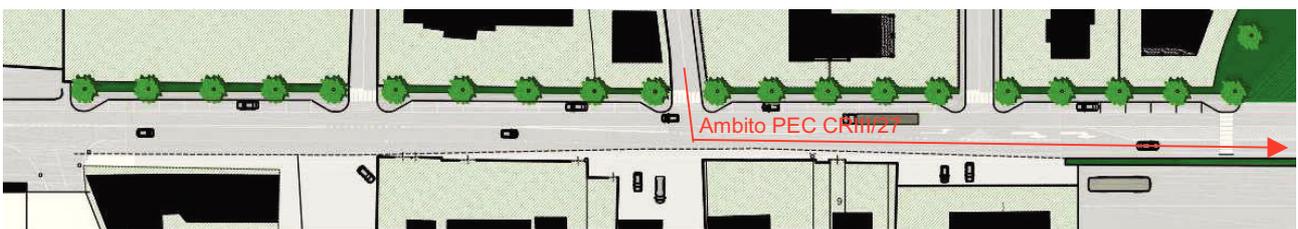
Codesto Elaborato "i", oltre a meglio definire la tipologia costruttiva delle abitazioni, le cromie delle facciate, le recinzioni compatibili, fissa anche le possibili piantumazioni delle essenze vegetazionali autoctone compatibili con l'ambito. Si evidenzia quindi che nella seduta del 06/06/2012, la competente Commissione Locale Paesaggio verbalizzava che:viste le modifiche,accertata la compatibilità tra l'interesse paesaggistico e l'intervento progettato..... esprimeva parere favorevole, il P.E.C. e relativo parere, è stato quindi inviato alla competente Soprintendenza la quale non ha inteso obiettare, lasciando così trascorrere i 60 giorni di legge, in seguito ai quali si è espresso il definitivo parere favorevole per silenzio assenso.

4.4 Obiettivi generali di protezione ambientale sottesi alla stesura del Piano Esecutivo

A titolo riassuntivo ma non esaustivo dei principali obiettivi di protezione ambientale e della ricerca qualitativa dello sviluppo sostenibile, si intende innanzitutto evidenziare gli aspetti urbani riqualificanti, quali il raccordo tra l'abitato ed l'intorno costruito ormai dotato di connotazione residenziale che un tempo risultava funzionale all'uso agricolo ormai più che marginale, realizzato con tipologie a bassa densità abitativa, tinteggiate necessariamente con cromie pastello derivate dalla tradizione locale, con pavimentazioni esterne permeabili e coperture che si rifanno alla tradizione locale del cotto e mattone, caratterizzate da un'ampia quota di verde, con contestuale messa a disposizione delle aree a servizi funzionali all'attuazione del relativo snodo viario a rotatoria intorno al quale sarà caratterizzata la percezione dell'ingresso alla città.



Tale ingresso alla città di competenza anche esterna al presente piano, viene però concretamente già in parte attuata nel raccordare l'intervento con l'edificato consolidato più interno mediante la risistemazione della viabilità di via Rosa Bianca, sia veicolare che pedonale con il marciapiede alberato la nuova illuminazione pubblica, contribuendo così a quella definizione di un qualitativo e "fisico" bordo urbano certo in grado di limitare lo sviluppo dell'edificato lungo l'arteria stradale.



Stralcio riqualificazione Via Rosa Bianca

5. VALUTAZIONE POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO ESECUTIVO SULL'AMBIENTE, MISURE PER IMPEDIRE ,RIDURRE E COMPENSARE GLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO, ANCHE IN FUNZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE DI ATTUAZIONE

5.1 Biodiversità, Flora e Fauna

Il sito oggetto del presente piano allo stato attuale risulta adibito allo sfruttamento agricolo, che negli ultimi anni risulta ormai limitato alla cultura di prato stabile il cui sfalcio avviene più che per la produzione di fieno è operato per preservazione l'ambito dallo svilupparsi di essenze vegetali infestanti e senza una reale connessione ad un vero scopo agricolo.

Data la particolare connessione dell'area di intervento con l'ambito urbano e viabile su tre dei suoi quattro lati, non si ritiene l'area in oggetto particolarmente rilevante sotto gli aspetti della fauna rilevabile.

La "biodiversità" risulta rappresentata anche da alcune limitate essenze arboree esistenti poste al suo margine, ma dal punto di vista "vegetale" pressoché limitata alle tipiche essenze erbacee comuni all'agricoltura per l'allevamento. Allo scopo principale di un migliore inserimento ambientale paesaggistico del piano in progetto soprattutto in riferimento al versante lato il sottostante Torrente Ellero, il piano si è autoimposto di regolamentare la futura piantumazione delle essenze vegetazionali principalmente arboree nelle aree di verde privato e comuni con le riconosciute tipiche essenze autoctone presenti in codesto ambito, come catalogate nell'apposita pubblicazione "Piante autoctone...del bacino occidentale del Po) del Centro Ricerche in Ecologia e scienze del Territorio CREST.(vedasi scheda a stralcio Elaborato "I")

Data quindi l'ampia quota di aree verdi, comuni, private ed a servizi, e la pluralità di essenze vegetazionali previste possibili all'interno di quelle tipiche dell'ambito, si ritiene che dal punto di vista qualitativo il piano presupponga una biodiversità presumibilmente maggiore di quella presente allo stato attuale e oltremodo compatibile con il contesto territoriale in cui è collocato.

5.2 Salute umana e popolazione

Detta area, come indicato anche nelle tavole di P.R.G., è caratterizzata dalla presenza di una campata (tra il traliccio n° 8 e n° 9) dell'elettrodotto T.730, in capo alla Società Terna S.p.A.. In adempimento della vigente normativa, il Proponente ha espressamente richiesto ai sensi della Lg. 36/01 la quantificazione della "*distanza di prima approssimazione*" che gli edifici residenziali previsti nel presente P.E.C. dovranno tenere da codesta linea.

La predetta Società Terna S.p.A. con apposita comunicazione, anche al Comune di Mondovì (TEAOTTO/P20110000525 del 08/03/2011), ha certificato tale quantificazione della D.p.A. indicando "*rispetto all'asse linea di 17 metri per parte*", come conformemente ottemperato nel disegno delle previsioni del presente P.E.C. e visto il rispetto delle presenti indicazioni non si riscontrano quindi elementi in grado di incidere negativamente sulla salute umana.

La popolazione potenzialmente indotta dalle previsioni del presente piano esecutivo risultano pari a n° 46 abitanti, ovvero rispetto alle previsioni di n° 50 abitanti in numero ridotto rispetto alle previsioni del Piano Regolatore vigente, tale insediamento corrispondente a una incidenza sulla popolazione comunale pari a circa allo 0,2 %, quindi in riferimento ai dati statistici sulla popolazione comunale ma anche in riferimento al particolarmente popolato rione Ferrone-Altipiano a cui appartiene nella sostanza dal punto di vista quantitativo, l'intervento risulta ininfluente, la tipologia abitativa prevista invece che presuppone forti aspetti qualitativi dell'ambiente abitato e dell'abitare nel suo complesso ne innalza comunque gli standard medi e complessivi.

5.3 Suolo

Se da un lato il piano prevede la realizzazione di costruzioni a destinazione residenziale come già detto si sottolinea che a livello superficiale una importante quota di parti a verde risulta prevista e prescritta, si evidenzia inoltre che per le pavimentazioni delle aree veicolari interne alle proprietà private si è previsto l'utilizzo di pavimentazioni a blocchetti assimilabili alla tipologia tradizionale (tipo porfidbloc) posati su letto di sabbia che garantiscono una sufficiente permeabilità del suolo, tali attenzioni e previsioni correttive, tenuto conto anche del riutilizzo delle acque meteoriche per

l'irrigazione dei giardini privati stessi e delle aree agricole sottostanti si ritiene che gli effetti del piano sul suolo siano oltremodo limitati ed in buona parte compensati dai suddetti accorgimenti correttivi.

Come già anticipato, il piano esecutivo nel fissare delle rigide quote altimetriche a cui impostare il piano terra delle costruzioni (max 2 piani fuori terra), ha nella sostanza condizionato e realizzato che la compensazione dei volumi di scavo e riporto risultanti dalle realizzazioni delle costruzioni previste siano effettuati direttamente in sito, ciò oltre a garantire un positivo bilancio delle opere connesse alla modificazione del suolo consente di considerare per tale aspetto a "chilometri zero", codesto intervento.

5.4 Acqua

In conformità alle direttive tecniche comunali e del servizio idrico integrato gestore anche delle reti di smaltimento delle acque reflue Mondoacqua S.p.a., e secondo le auspiccate ormai condivise migliori metodologie di smaltimento il piano si è dotato di una doppia rete separata di smaltimento delle acque, ovvero le acque reflue nere e grigie sono smaltite presso il collettore fognario pubblico collocato nella sede viaria del vicino Corso Europa, che al termine del suo tragitto le recapita al depuratore comunale, e che in seguito al relativo trattamento di depurazione sono smaltite in conformità alla vigente normativa unitamente agli altri scarichi comunali.

Il piano si propone e riserva di recuperare invece le acque meteoriche anche per il loro possibile riutilizzo per l'irrigazione del verde privato mediante il posizionamento di opportune cisterne interrato di raccolta all'interno delle singole aree verdi private, che connesse e funzionali ai vari possibili sistemi di irrigazione, consentono il riutilizzo delle suddette acque meteoriche, le eccedenze convogliate all'interno di opportuni canali e condotte private irrigue, potranno essere riutilizzate per l'irrigazione delle aree agricole coltivate poste a valle e più prossime al torrente Ellero, le eventuali e rimanenti eccedenze sono smaltite nel torrente mediante l'adeguata rete irrigua esistente ed unitamente alle acque irrigue in eccesso.

5.5 Aria

Per quanto riguarda le problematiche riguardanti la qualità dell'aria, non si rilevano elementi che motivino la previsione di effetti ambientali significativi in quanto non sono previsti interventi polarizzanti e fortemente generatori di mobilità veicolare, anzi si evidenzia la particolare valorizzazione invece della mobilità pedonale e ciclabile.

La normativa di riferimento relativamente alla qualità dell'aria è rappresentata dalla Direttiva comunitaria n. 2008/50/CE del 21/5/2008, recepita dal D.Lgs. n. 155 del 13/8/2010. Tale decreto legislativo impone il rispetto di valori limite di concentrazione in atmosfera delle sostanze inquinanti.

Si può forse anche aggiungere che la tipologia costruttiva a limitata densità edilizia caratterizzata da ampia quota a verde anche privato, che in funzione delle essenze autoctone previste, in confronto alla più "limitata" vegetazione stagionale del precedente sfruttamento agricolo può forse contribuire alla riduzione dell'anidride carbonica rispetto ad i valori della preesistenza, anche in funzione della destinazione residenziale (46 abitanti teorici) che non esclude possibili spiccate emissioni in atmosfera, conferma quanto anzidetto anche in considerazione del fatto che si attueranno tipologie costruttive a forte risparmio energetico ai sensi della D.L. 192/2005 e della L.R. 13/2007 e relativo contenimento delle emissioni in atmosfera.

5.6 Fattori climatici

In considerazione a quanto rilevato in riferimento alla importante quota di verde previsto, e della valorizzazione vegetazionale, considerate la spiccate prestazioni energetiche delle costruzioni previste dal piano che presuppongono limitate emissioni non si riscontra alcun aspetto significativo dal punto di vista climatico ambientale sia a scala locale che territoriale.

5.7 Beni materiali, patrimonio culturale architettonico ed archeologico

Il piano non interviene sul patrimonio culturale architettonico esistente, l'area non è interessata da edificazioni significative se non alcune relativamente recenti residenze di media qualità costruttiva

al suo limite nord verso il centro città, e verso sud alcune preesistenze legate alla attività agricola di cui la più prossima una costruzione parzialmente prefabbricata destinata a stalla ormai pressoché in disuso, le costruzioni rurali di maggiore qualità architettonica poste oltre codesta stalla, mediante le ampie aree verdi anche a servizi, nonché l'abito delle stesse costruzioni adiacenti permettono di affermare che gli spazi verdi interposti anche in relazione alla limitata altezza dei fabbricati previsti dal piano risultano oltremodo efficaci nel realizzare quel raccordo di rispetto nei confronti delle suddette costruzioni.

Dal punto di vista del patrimonio culturale archeologico occorre innanzitutto evidenziare che non si conoscono fonti documentarie significative di preesistenze collocate nel sito del piano in oggetto.

Si può rilevare inoltre che il precedente sfruttamento agricolo, soprattutto del recente passato, è risultato caratterizzato sicuramente da lavorazioni solo relativamente superficiali, probabilmente anche con importanti arature relativamente profonde effettuate con potenti mezzi meccanici.

Se da un lato ciò potrebbe aver potenzialmente intaccato in modo importante l'integrità del terreno sottostante è pur vero che il sito del piano non risulta interessato da alcuna notizia di ritrovamenti e preesistenze. Le opere previste dal piano nel sito presuppongono opere di scavo poste anche a maggiore profondità delle probabili arature del passato, ma la mancanza di fonti documentarie e di notizie di ritrovamenti, fanno presupporre la mancanza di alcun interesse archeologico per l'area, fermo restando l'impegno di legge di sospendere comunque le opere e rendere immediatamente noto alla specifica soprintendenza l'eventualità di qualsivoglia ritrovamento in qualche modo significativo, stante però le informazioni a disposizione allo stato attuale tale eventualità si ritiene oltremodo improbabile.

5.8 Paesaggio

L'area oggetto del presente piano esecutivo, come anticipato confina con tre dei suoi 4 lati con "il costruito", ovvero con i due suoi lati corti verso l'edificato preesistente, un lato verso la via Rosa Bianca oltre la quale insistono altre costruzioni, un parcheggio innestato tra la suddetta via ed il Corso Europa, utilizzato anche dagli utenti della vicina Piscina Comunale attestata su tale corso.

In codesti tre lati, il piano si attesta su un paesaggio costruito, non propriamente qualificante, e che il piano stesso con la sua conformazione e con le opere previste cerca nel modo possibile di riqualificare.

Il terzo suo lato del area in oggetto rivolto verso l'acclivio in cui scorre il Torrente Ellero, presenta un paesaggio di pregio ed in qualche modo rilevante, tale terzo lato risulta sostanzialmente coincidente con la fascia dei 150 metri di rispetto fluviale.

Quindi il piano seppure solo in minima parte ricadente nello specifico ambito della fascia di rispetto fluviale è stato condizionato nella sua stesura e nella sua interezza dagli aspetti evidenziati nella relativa relazione paesaggistica redatta ai sensi del DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 allo scopo fine di fornire la base di riferimento per le valutazioni di compatibilità paesaggistica previste dall'art. 146, comma 5 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Come già anticipato il piano in seguito ad una sua prima valutazione della Spett.le C.L.P. in data 2 maggio 2012 è stato riproposto acquisendo quelle indicazioni pervenute, integrando con un apposito Elaborato "i" contenente anche quanto emerso con il funzionario competente della Spett.le Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Codesto Elaborato "i", oltre a meglio definire la tipologia costruttiva delle abitazioni, le cromie delle facciate, le recinzioni compatibili, fissa anche le possibili piantumazioni delle essenze vegetazionali autoctone compatibili con l'ambito, e nella seduta del 06/06/2012, la competente Commissione Locale Paesaggio verbalizzava che :viste le modifiche,accertata la compatibilità tra l'interesse paesaggistico e l'intervento progettato..... esprimeva parere favorevole, il P.E.C. e relativo parere, inviato alla competente Soprintendenza non ha inteso obiettare, lasciando così trascorrere i 60 giorni di legge, in seguito ai quali si è espresso il definitivo parere favorevole per silenzio assenso.

Tale diretto confronto con l'immediato paesaggio verso il torrente, nonché l'obiettivo progettuale della ricucitura del bordo urbano in tale ambito allo stato attuale privo di reali connessioni e di un

reale disegno, considerando anche i condizionamenti delle previsioni del P.R.G. in riferimento alla realizzazione della "Porta Valli Monregalesi est", porta a considerare che le previsioni del presente piano risultano condizionate, funzionali, e compatibili con il l'immediato paesaggio circostante e con il suo più ampio introno.

5.9 Aspetti geologici ed idrogeologici

Come individuato dal P.R.G. vigente sull'elaborato tecnico AT. 3.7/9 "*Indagine e Relazione Geologica Carta di Sintesi ed idoneità all'utilizzazione urbanistica*", l'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato CR/III/27 ricade interamente in "Classe I" "aree senza limitazioni particolari di carattere geologico".

Le Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG all'Art. 64 "*vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico e aree di inedificabilità assoluta*" risulta definita e normata quale in sintesi identificata quale : "aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla" quindi le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma quindi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

5.10 Aspetti Acustici

La Classificazione Acustica comunale vigente, prevede un'ampia zona acustica che ricomprende ad esempio buona parte dell'adiacente rione residenziale Altipiano-Ferrone e buona parte della zona agricola verso l'esterno del centro urbano adiacente, zona acustica in cui è collocata anche l'area interessata dalla presente, e più specificatamente l'intervento si localizza nella zona posta in classe III come rappresentata nella tav. 9 della suddetta Classificazione Acustica Comunale vigente.

La Relazione tecnico illustrativa della suddetta Classificazione Acustica comunale vigente individua quale Classe III quelle aree che "*Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*"

Vista quindi la definizione della classificazione acustica comunale vigente in Classe III si può affermare che le previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato sono compatibili con la classificazione acustica comunale e senza alcun risvolto negativo sul clima acustico esistente.

5.11 Aspetti viabilistici veicolari e pedonali – trasporti pubblici

La popolazione potenzialmente indotta dalle previsioni del presente Piano come anticipato risultano pari a 46 abitanti, in numero anche ridotto rispetto alle previsioni di n° 50 abitanti del Piano Regolatore vigente, con una incidenza inferiore allo 0,2 %, sulla popolazione comunale, distribuiti su di un'area che nel suo intorno risulta ampiamente dotata di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici alla persona pertanto si può ritenere che non diano luogo a modifiche fisiologiche nell'assetto urbanistico e viabilistico.

L'area localizzata sulla via Rosa Bianca a prosecuzione della Strada Provinciale è stata caratterizzata da una distribuzione interna viaria che migliorando la viabilità vicinale preesistente prevede una sola nuova viabilità di "quartiere" che si innesta direttamente sulla via Rosa Bianca, escludendo così le singole connessioni private degli ingressi carrai direttamente da tale via.

Il percorso pedonale verso il centro città che raccorda il presente Piano Esecutivo con l'edificato ormai consolidato verso il centro città, anche attraverso il possibile utilizzo dell'attuale parcheggio posto sull'altro lato della via Rosa Bianca, con funzione di interscambio tra il transito veicolare e pedonale, realizza non solo potenziali migliorie a limitazione del traffico veicolare rispetto a quello pedonale, anche beneficiando della rete di trasporto pubblico in alternativa al trasporto privato.

Il rendere disponibili le aree necessarie per rendere fattivamente realizzabile lo svincolo a rotatoria previsto all'interno del disegno della "porta valli monregalesi est" contribuisce inoltre nel medio periodo in modo tutt'altro che marginale a quella razionalizzazione all'esterno dell'ambito urbano del traffico di attraversamento della città

5.12 Qualificazione energetica

Come citato in precedenza le tipologie costruttive previste dal Piano Esecutivo avranno spiccate caratteristiche funzionali ad un forte risparmio energetico, nell'Elaborato "i" del Piano è rappresentato lo schema stratigrafico degli involucri edilizi previsti, che nel rispetto della tipologia costruttiva tradizionale cuneese ed in particolare del monregalese legata alla cultura storica del "mattoncino e del cotto" presenta una stratigrafia estremamente efficiente sia dal punto di vista della generale qualità del costruito che del comfort termico. Il Comune di Mondovì inoltre ha attivato la procedura per la redazione e l'approvazione dell'allegato energetico al Regolamento Edilizio comunale attraverso il quale sarà possibile attuare ulteriori politiche di risparmio energetico a fronte di adeguati comfort termici invernali e estivi, il tutto conformemente al D.Lgs. 192/2005 e alla L.R. 13/2007.

5.13 Inquinamento luminoso

Il rifacimento dell'illuminazione pubblica stradale della via Rosa Bianca ove è anche previsto il percorso pedonale alberato è previsto in conformità alle più recenti normative del settore, secondo gli standard qualitativi adottati dall'amministrazione comunale e realizzato in conformità alla normativa in materia di inquinamento luminoso L.R. 24/3/2000 n. 31, analogamente la realizzazione della illuminazione della viabilità residenziale comune sarà realizzata secondo la opportuna progettazione esecutiva redatta ai sensi della medesima normativa.

5.14 Rifiuti

Il Comune di Mondovì aderisce al consorzio sovra comunale Covar14 che attua un sistema di raccolta differenziata "porta a porta" che ha ridotto notevolmente la produzione di rifiuti non riutilizzati.

Il Piano è inserito totalmente all'interno dell'ambito urbano, le sue previsioni presuppongono quindi una viabilità residenziale anche per tale scopo adatta e sufficiente permettendo così agevolmente il transito e manovra dei mezzi predisposti per la raccolta dei rifiuti, risultano inoltre previste anche ampie aree comuni nella quale se necessario sarà possibile collocare i diversi contenitori per la concentrazione della raccolta (carta – vetro – umido – plastica - RSU). La tipologia edilizia prevista, che risulta caratterizzata da ampi spazi a verde privato, incentiva per altro l'utilizzo del sistema "compost" per lo "smaltimento" in sito dei rifiuti di tipo "umido".

5.15 RIR

Il territorio Comunale non risulta interessato da attività produttive-industriali rientranti nella disciplina per il rischio di incidente rilevante.

6. VALUTAZIONE EFFETTI DELLA INTERRELAZIONE DEI VARI FATTORI AMBIENTALI

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio interessato dalla riqualificazione insediativa, sono direttamente connessi al contesto in cui si colloca l'ambito, e che il piano nella soluzione proposta ricerca e propone una risposta possibile per la riqualificazione dell'ambito stesso migliorando l'esistente negli aspetti meno qualitativi e privi di identità urbana e paesaggistica, e nel connotare l'area a scopo residenziale, uso ormai ad essa assegnato dalle modificazioni precedenti, ricerca nella valorizzazione e nelle opere mitigatrici il minor impatto possibile su quegli elementi paesaggistici che conservano il loro valore naturale..

Alla luce delle previsioni del P.E.C. come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla "nuova" percezione visuale, in quanto sotto il profilo del carico di immissioni/emissioni l'intervento risulta senz'altro migliorativo) sia per lo più riferito all'ambito esclusivamente locale.

Le conclusioni dell'analisi inoltre, non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione del Piano proposto tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore, o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.

7. SINTESI (non tecnica) DELLE PRESENTI VALUTAZIONI AMBIENTALI

In considerazione di quanto analizzato nel presente Documento si ritiene che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione a destinazione residenziale del Piano Esecutivo Convenzionato CRIII/27, comporterà un sensibile miglioramento dell'immagine e della qualità ambientale del luogo.

L'attuazione delle previsioni del presente strumento esecutivo in conformità delle previsioni del vigente P.R.G., prefigura inoltre gli effetti positivi che la sua attuazione potrà determinare sulla migliore definizione di codesto ambito urbano di ingresso della città e ciò in linea con il più generale obiettivo di valorizzazione del medesimo sotto il profilo della residenzialità ed in coerenza con un modello di gestione urbana sostenibile che individua nel raccordo con il costruito, nella ricucitura del suo bordo e nella valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali del luogo, l'indirizzo qualitativo auspicato delle trasformazioni urbane.

Alla luce di quanto sin qui esposto, tenendo conto della modesta entità degli impatti, degli effetti positivi che l'attuazione del Piano Esecutivo comporterà e dei criteri e attenzioni adottate per la mitigazione degli impatti, si propone l'esclusione del Presente Piano esecutivo CRIII/27 in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006