

COMUNE DI MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

Ponte della Madonna n.6 - MONDOVI'

TEL 0174-40648 FAX 0174-555176

info@studiocastellino.it

P.I. 03807700046

SECONDA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CR III/I 3



Valutazione Ambientale Strategica
(V.A.S.)

DATA:
FEBBRAIO 2020

STUDIO TECNICO ASSOCIATO CASTELLINO

di Arch. Cauda Cristian, Geom. Gasco Simone
e Geom. Castellino Marco

IMMOBILIARE BERTELOTTI G. S.R.L

Corrente in Villanova Mondovì,

Via Roccaforte n. 1/A

P.IVA 03320330040

DE CARLO MATILDE

Nata a Torino il 29/05/1951

Residente in Mondovì, Via Carbonen n.25

c.f. DCRMLD51E69L219U

KEROCARBO S.R.L

Corrente in Alba, Via Piave n.1

P. IVA 00664370012

IMMOBILIARE BERTELOTTI G. S.R.L.
12089 VILLANOVA M. - Via Roccaforte, 1/a
Tel. 0174 499034 - Fax 0174 599042
P. IVA - Reg. Imprese 03320330040
R.E.A. 286926
S. M. A. E. 80.010.01.1

Simone Castellino
firma

Matilde De Carlo
firma

[Signature]
firma

CAUDA ARCH. CRISTIAN

nato a Cuneo il 27/01/1983

residente in Roccaforte M.vì, Via Casali Ghirarde n.21

c.f. CDA CST 83A27 D205B

CASTELLINO GEOM. MARCO

nato a Cuneo il 16/03/1965

residente in Villanova M.vì, Via Don B. Quaranta n.1

c.f. CST MRC 65C16 D205R

IL TECNICO



- 16/02/2020 timbro e firma

ARCHITETTO
CRISTIAN CAUDA

IL TECNICO



timbro e firma

INDICE

1. INTRODUZIONE	2
1.1 <i>Dati del Piano Esecutivo Convenzionato</i>	3
1.2 <i>Descrizione dell'ambito e previsioni del P.R.G.C.</i>	7
1.3 <i>Stato di fatto e documentazione fotografica</i>	10
2. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	13
2.1 <i>Elementi di rilevanza ambientale</i>	13
PTR Piano Territoriale Regionale	13
PPR Piano Paesaggistico Regionale	14
PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	16
2.2 <i>Elementi di rilevanza ambientale derivanti da pianificazione locale</i>	18
Classificazione idrogeologica	18
3. ANALISI IMPATTI AMBIENTALI	19
Fattori climatici, atmosfera e clima	19
Ambiente Idrico	19
Rumore	19
Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi naturali	20
Paesaggio.....	20
Benessere socio – economico	20
Rifiuti	21
Illuminazione	21
4. AZIONI PER MITIGAZIONE IMPATTO AMBIENTALE	21
In fase di realizzazione	21
In fase di esercizio	22
5. SINTESI E CONCLUSIONI	22


1. INTRODUZIONE

La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001, che rappresenta un importante contributo all'attuazione delle strategie comunitarie per lo **sviluppo sostenibile** rendendo operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici. A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata e integrata dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 entrato in vigore il 13/02/2008 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 pubblicato nella Gazz. Uff. 11 agosto 2010, n. 186. A livello regionale, la procedura di VAS è stata normata dalle modifiche introdotte alla LR 56/77, in riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica e a quelli urbanistici. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS gli Strumenti Urbanistici Esecutivi attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della LR n.40/98. Non sono altresì sottoposti a procedura VAS gli Strumenti Urbanistici Esecutivi quando lo strumento sovraordinato ha dettato i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientali delle trasformazioni previste. La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito nell'art. 4 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile". La presente relazione costituisce il Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità del presente Progetto di PEC alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Gli organi competenti in materia ambientale, valutata la documentazione, trasmettono i loro pareri al Comune che nomina l'Organo Tecnico quale ente con lo scopo di emettere il provvedimento di Assoggettabilità VAS. Il parere, sulla base delle osservazioni pervenute, indica se è necessario procedere alla redazione della VAS o se può essere esclusa, con la possibilità comunque di prevedere condizioni da rispettare. La presente relazione ha l'obiettivo di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali, e sulla popolazione, interferite dall'intervento e quali dovranno essere le specifiche risposte da associarvi. Si ritiene comunque che la presente Variante al Pec non modifichi i parametri urbanistici dell'area, l'assetto urbanistico, la conformazione dei lotti, ridistribuendo nei lotti ancora da edificare le S.u.I. Commerciali e Residenziali con la precisazione che le opere di urbanizzazione, inclusi parcheggi, viabilità e verde sono già realizzate.

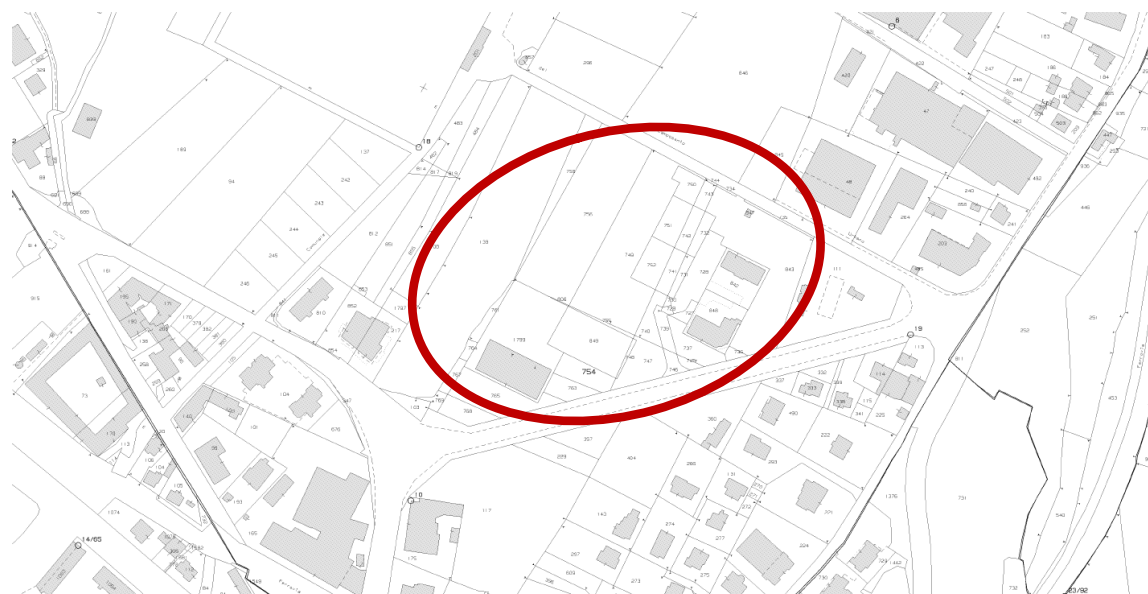
1.1 DATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO


AREA DI INTERVENTO



 Area oggetto di intervento

Estratto di P.R.G.C. con individuazione dell'area di intervento



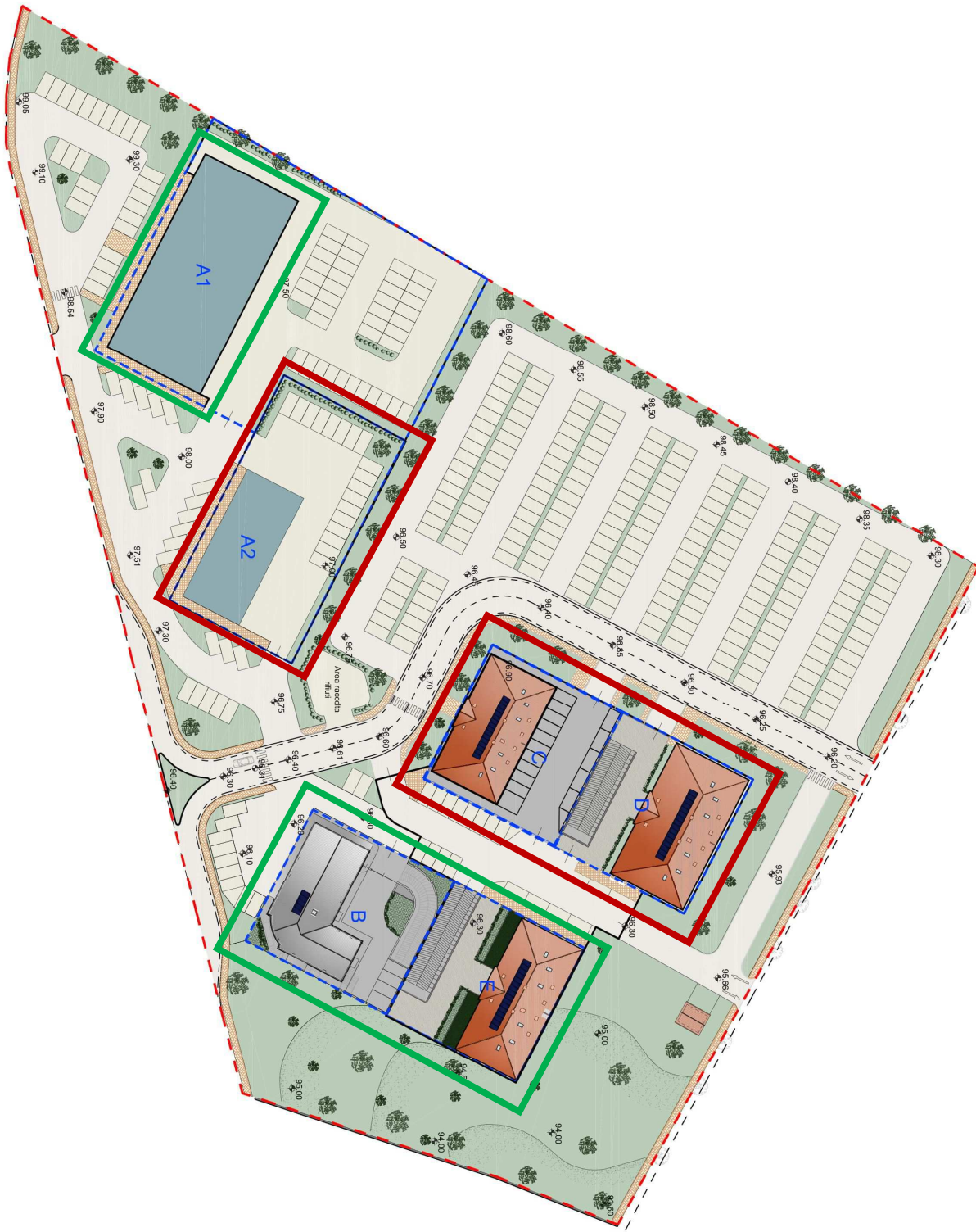
 Area oggetto di intervento

Estratto catastale con individuazione dell'area di intervento




Area oggetto di intervento

Individuazione dell'area da foto satellitare



Planimetria generale del P.E.C.

-  Lotti oggetto di modifica
-  Edifici già realizzati

La presente richiesta di variante al Piano Esecutivo Convenzionato – PEC dell'ambito CR.III - 13 del vigente PRGC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30/04/2007. (Convenzione rogito notaio Parisi Rep. n. 259488/10376, sottoscritto dai proponenti in data 25/10/2007), viene ad essere in seguito alla riscontrata volontà dei proponenti dei lotti A2, C e D di apportare alcune modifiche al fine di consentire degli insediamenti più coerenti alla zona.

In modo particolare vista la collocazione dell'area in una zona a vocazione commerciale, artigianale, pur mantenendo sui lotti C e D degli edifici aventi caratteristiche architettoniche simili quelli già previsti dal PEC e quindi simili a quello già realizzato sul Lotto E (residenziale), sono state progettate delle Superfici, a piano terreno degli stessi (edifici), a carattere commerciale. Pertanto sui lotti C e D sono stati progettati degli edifici aventi caratteristiche simili a quanto già previsto nel PEC e realizzato sul lotto E dove al piano terreno trovano posti degli spazi Commerciali vista la vocazione dell'Area e del contesto limitrofo. Il lotto A/2 sarà invece progettato con caratteristiche architettoniche più simili a quelli dislocati lungo l'asse viario di Via langhe.

Il PEC approvato prevedeva l'edificazione di n. 5 Lotti (A-B-C-D-E) destinati in parte a residenza e in parte a terziario, il tutto secondo le previsioni svolte dal vigente Piano Regolatore. La variante al Piano Esecutivo convenzionato originario, proposta nell' anno 2013 ed approvato il 7 Ottobre 2013 cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione a rogito Notaio G. Birone di Mondovì, repertorio 48681, raccolta 38465 sottoscritto dai proponenti in data 25 – 07 – 2014, prevedeva la modifica del Lotto A, al fine di permettere la realizzazione di due edifici di minori dimensioni e più ampio mercato, rispetto all'ipotesi di un unico edificio proposta al PEC approvato.

Ad oggi il Piano Esecutivo Convenzionato ha già trovato in parte attuazione con la realizzazione del Lotto A, del lotto E e del Lotto B e con la richiesta di Permesso di Costruire depositata presso i competenti Uffici Comunali in data 12.04.2012 al prot. n. 8959 del relativamente al Lotto D (scaduto per decorrenza dei termini).

A seguito delle modificate condizioni di mercato, nonché di quanto citato in premessa, i soggetti attuatori proprietari dei terreni costituenti i lotti A2 - C e D del Piano Esecutivo approvato propongono una seconda variante al Piano al fine di consentire degli insediamenti più coerenti alla zona.

Le modifiche proposte riguardano principalmente la redistribuzione delle superfici commerciali e residenziali sui lotti A/2, C, D. Allo stesso modo il carico urbanistico, le volumetrie ecc, non subiscono modifiche, come le aree pubbliche già realizzate (ove si eccettui alcune porzioni di tappetini di usura); i fabbricati già realizzati non sono oggetto di modifiche, nonché l'estetica degli stessi

1.2 DESCRIZIONE DELL'AMBITO E PREVISIONI DEL PRGC

L'ambito CR.III – 13 è ubicato nel rione di Mondovì Altipiano ed è sito tra il Viale Rimembranza e la Via Langhe.

Le aree CR.III del vigente PRGC sono normate dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede la loro attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo che interessi la totalità dell'area urbanistica come individuata dalle carte di P.R.G.C. La destinazione propria è residenziale, ma è anche indicata la possibilità di insediare attività artigianali per la produzione di beni e servizi, strutture di vendita, attività di livello funzionale elevato per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli pt, sportelli bancari, assicurativi, attività di livello locale, attività culturali, di ricerca, attività socio-assistenziali, sanitarie, istruzione, culto, cinema, teatri, auditorium, mostre, attrezzature sportive e infine, attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico.

PEC APPROVATO

Il PEC approvato ha previsto all'interno dell'ambito la realizzazione di n. 5 Lotti edilizi a destinazione terziaria/commerciale (A e B) e residenziale con porzioni a destinazione direzionale (C-D-E).

In particolare il PEC approvato ha previsto all'interno del Lotto A la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, con una SUL complessiva pari a 1.585,50 mq distribuita su due piani fuori terra (piano terra: 1.284 mq; piano primo: 301,50 mq) ed una superficie coperta di 1.284 mq., con la possibilità di collocare al suo interno una superficie di vendita limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato (250 mq) e con un'altezza massima, non superiore a m 7,60 da misurarsi ai sensi dell'art. 13 del R.E: del Comune di Mondovì.

Relativamente al Lotto C il PEC approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale/direzionale simile per dimensioni e tipologia architettonica ai Lotti D ed E.

LOTTI	terz / comm	residen.	TOT
A	1.585,50 mq	-	1.585,50 mq
B	784,60 mq	-	784,60 mq
C	320,60 mq	320,60 mq	1.066,40 mq
D	320,60 mq	745,80 mq	1.066,40 mq
E	320,60 mq	745,80 mq	1.066,40 mq
TOTALE	3.331,90 mq	2.237,40 mq	5.569,30 mq

PRIMA VARIANTE AL PEC

Il progetto di variante al PEC interessa esclusivamente il LOTTO A del PEC approvato senza alcuna proposta di modifica ai restanti lotti edilizi e alle opere private e pubbliche progettate per il rispetto delle prescrizioni del PRGC ovvero degli standard dettati dalla legge urbanistica di riferimento.

In particolare, la variante di PEC rimanendo nei confini del LOTTO A propone di suddividere in n. 2 edifici l'unico edificio previsto dal PEC approvato con la conseguente realizzazione di n. 2 sub-lotti

LOTTE	terz / comm	residen.	TOT
A1	1.000,00 mq	-	1.585,50
A2	585,50 mq	-	
B	784,60 mq	-	784,60 mq
C	320,60 mq	745,80 mq	1.066,40 mq
D	320,60 mq	745,80 mq	1.066,40 mq
E	320,60 mq	745,80 mq	1.066,40 mq
TOTALE	3.331,90 mq	2.237,40 mq	5.569,30 mq

SECONDA VARIANTE AL PEC

Il progetto di variante al PEC interessa il LOTTO A2, il LOTTO C e il LOTTO D del PEC approvato (PEC originario approvato, Variante al PEC originario approvata) senza alcuna proposta di modifica ai restanti lotti edilizi e alle opere private e pubbliche progettate per il rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C. ovvero degli standard dettati dalla legge urbanistica di riferimento. In particolare, la variante di P.E.C. propone di realizzare un unico edificio elevato su un solo piano fuori terra sul lotto A2 a destinazione terziaria commerciale, sul Lotto C un edificio elevato su due piani fuori terra con il piano terra con destinazione terziaria commerciale, al piano primo e al piano sottotetto con destinazione residenziale. Sul Lotto D è prevista la realizzazione di un fabbricato di massimo tre piani fuori terra a destinazione terziaria commerciale e residenziale; in tutti i lotti potranno essere realizzati degli interventi con richiesta di Pdc.

LOTTO A2 :

Edificio a destinazione terziaria/commerciale con una SUL complessiva pari a 400,00 mq, dislocati su unico piano;

LOTTO C :

Edificio a destinazione commerciale – residenziale, con superficie coperta max 400,00 mq, SUL complessiva 880,00 mq SUL terziaria/commerciale Piano Terra 400,00 mq, SUL residenziale Piano Primo 380, mq e SUL residenziale Piano Sottotetto 100,00 mq

LOTTO D :

Edificio a destinazione terziaria e commerciale – residenziale, con superficie coperta max 500,00 mq, SUL terziaria commerciale Piano Terra 500,00 mq., SUL residenziale Piano Primo 464,00 mq., SUL residenziale Piano Secondo 420,00 mq., Totale SUL residenziale 864,00 mq.

Superficie Utile Lorda (S.U.L.)

LOTTI	Terz / Comm	Residen.	TOT
A1	1.000,00 mq	-	1.400,00 mq
A2	400,00 mq	-	
B	784,60 mq	-	784,60 mq
C	400,00 mq	480,00 mq	880,00 mq
D	500,00 mq	864,00 mq	1.364,00 mq
E	173,00 mq	893,40 mq	1.066,40 mq
TOTALE	3.257,60 mq	2.237,70 mq	5.495,00 mq

Superficie di Vendita (S.V.)

LOTTI	Piano	Terz / Comm
A2	Terra	400,00 mq
C	Terra	400,00 mq
D	Terra	500,00 mq
TOTALE		1.300,00 mq

1.3 STATO DI FATTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il Comune di Mondovì è dotato di Piano regolatore Generale, formato ai sensi della Legge Regionale urbanistica n.56/77 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 15-13798 in data 02-11-04.



Veduta da via Langhe



Veduta da via Langhe



Veduta da Viale della Rimembranza. Notare il parcheggio pubblico già asservito in carico del Comune di Mondovì



Veduta da via Langhe



Veduta dell'area ove è previsto l'insediamento del lotto D e C

Le immagini riportate testimoniano di un'area già urbanizzata a seguito della parziale attuazione del PEC approvato e della prima variante allo stesso.

SUOLO E SOTTOSUOLO

La conformazione plano-altimetrica del terreno si presenta pianeggiante, geologicamente stabile essendo prima di movimenti franosi. L'area risulta inoltre priva di rischi di inondazione.

OPERE A RETE

All'interno dell'area tutte le opere di urbanizzazione indicate all'art. 51 L.R. n° 56/1977 e s.m.i., e previste nel PEC approvato e nella prima variante sono state tutte realizzate. Occorrerà pertanto solo prevedere gli allacciamenti delle utenze dei nuovi fabbricati.

CARATTERISTICHE PROGETTUALI DEGLI EDIFICI

La definizione architettonica degli edifici dovrà necessariamente soddisfare alle richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, di raccolta dei rifiuti e di convogliamento delle acque. Si dovrà prevedere la realizzazione di reti di distribuzione interna delle acque di rete (relativa esclusivamente agli allacciamenti in quanto le reti principali sono già state realizzate) e delle acque di riuso e/o recupero, per una corretta ed ottimale gestione delle acque meteoriche. Le nuove aree asfaltate verranno realizzate con bitumature drenanti. All'interno del PEC sono già stati individuate appositi spazi per sistemare i contenitori della raccolta rifiuti.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

L'analisi preliminare delle componenti ambientali permette di valutare l'eventuale presenza all'interno del PEC di aree sensibili che, per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico, richiedono particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi.

Gli strumenti urbanistici sovra comunali che sono stati analizzati ai fini della verifica della compatibilità con i vincoli ambientali e territoriali previsti dalla pianificazione in progetto, sono i seguenti:

- Piano territoriale regionale (Ptr) approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano paesaggistico regionale (Ppr) adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009;
- Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) adottato con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009

2.1 ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

PTR PIANO TERRITORIALE REGIONALE



■ Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

Il Comune Mondovì viene individuato come ambito di integrazione Territoriale AIT n. 32 _ Mondovì.

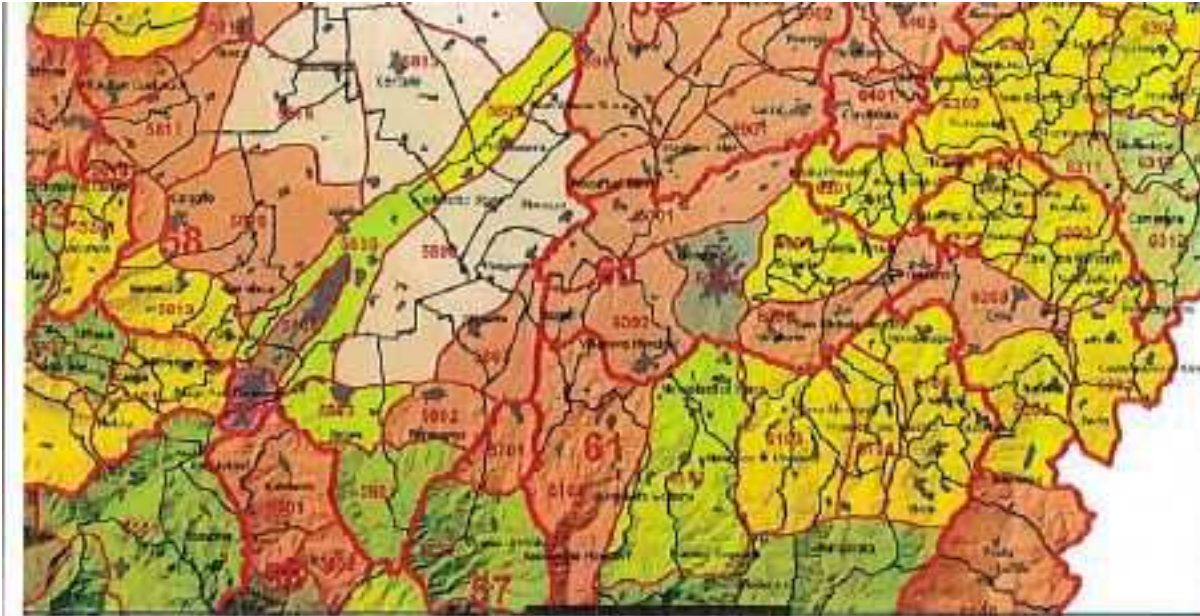
Nel territorio, relativamente alla tavola di progetto, si riscontrano i seguenti ambiti indicativi e prescrittivi:

- i territori di montagna L.R. 16/99 e s.m.i. (art. 29 NdA del P.T.R.), con presenza di boschi, castagneti ed attività economiche legate all'industria del legno.

Data la scala vasta della tavola, tutto il territorio del comune di Mondovì rientra in questo ambito, senza però la possibilità di verificare l'area CRIII-13 oggetto del PEC. Trattandosi di un'area urbanizzata, sulla

quale è già stato parzialmente attuato il PEC approvato, tale zona del P.E.C. appare in linea con le direttive e gli indirizzi dettati dal P.T.R.

PPR PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE:



Estratto Tav. 2 "Beni Paesaggistici"



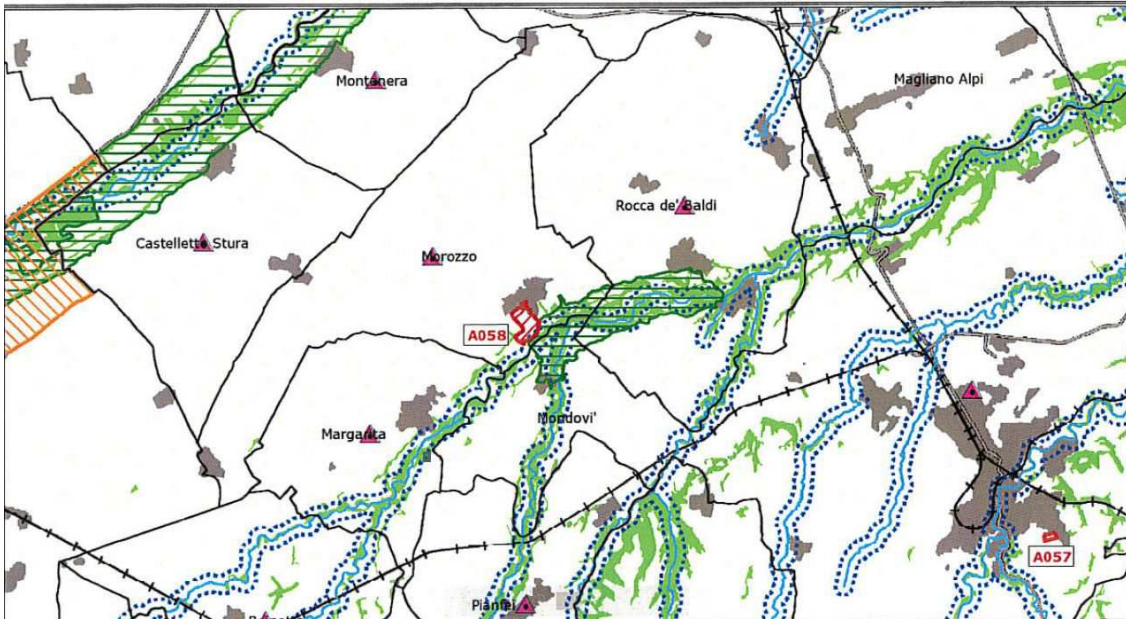


Tavola Beni Paesaggistici

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

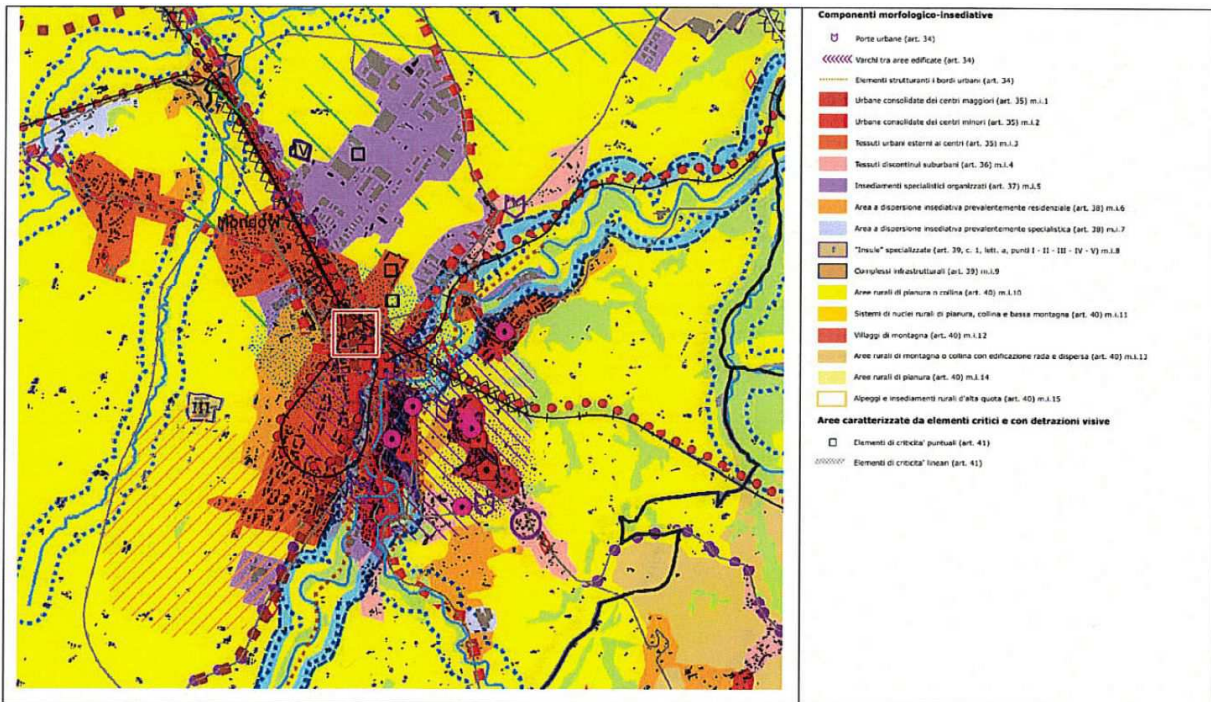
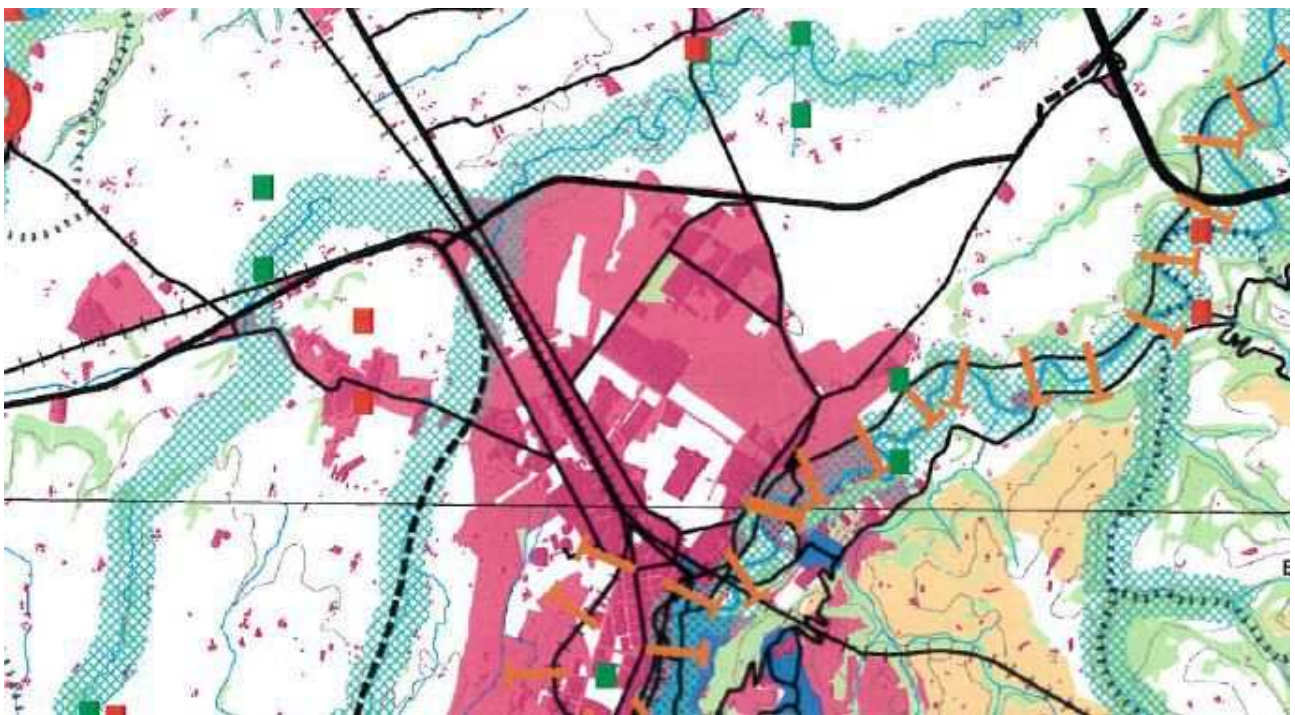


Tavola Componenti Paesaggistiche

Il comune di Mondovì fa parte dell'ambito di Paesaggio 60 Monregalese ed è identificato, ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.P.R., dall'unità di paesaggio n. 6003, corrispondente alla tipologia normativa V "Urbano rilevato alterato _ 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 stradi principali.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)



Stralcio Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fascia fluviale corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Integrate da Piani Territoriali con specifiche considerazioni dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
 6-7 Langhe (Sud ed Est del Tortonese fino al confine ex comprensorio di Alta Lira)

Integrate da Piani Territoriali con specifiche considerazioni dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
 24 zona del massiccio del monte Biacco
 25 zona del gruppo del Monviso e della Via Veritas
 26 zona della Alta Morona e del Monte Argentera
 27 zona del gruppo del Marguareis
 28 Alta Valle Susa di Isonzo
 29 Omegna, zone a nord, il bosco del torrente Nagnone (comprensorio Lagarina-Orca)

Integrate da Piani Paesistici di competenza regionale:
 30 area della punta ex Falga del campo vicino di Pollenzo territorio della Rocca dei Conti Cuneesi
 41 zona della Cuccina ex Serrin dal piano del castello di Rocconigi

Integrate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
 37 zona del Colle Casotto e di Alpa di Perleiras
 38 Parco fluviale di Cuneo

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

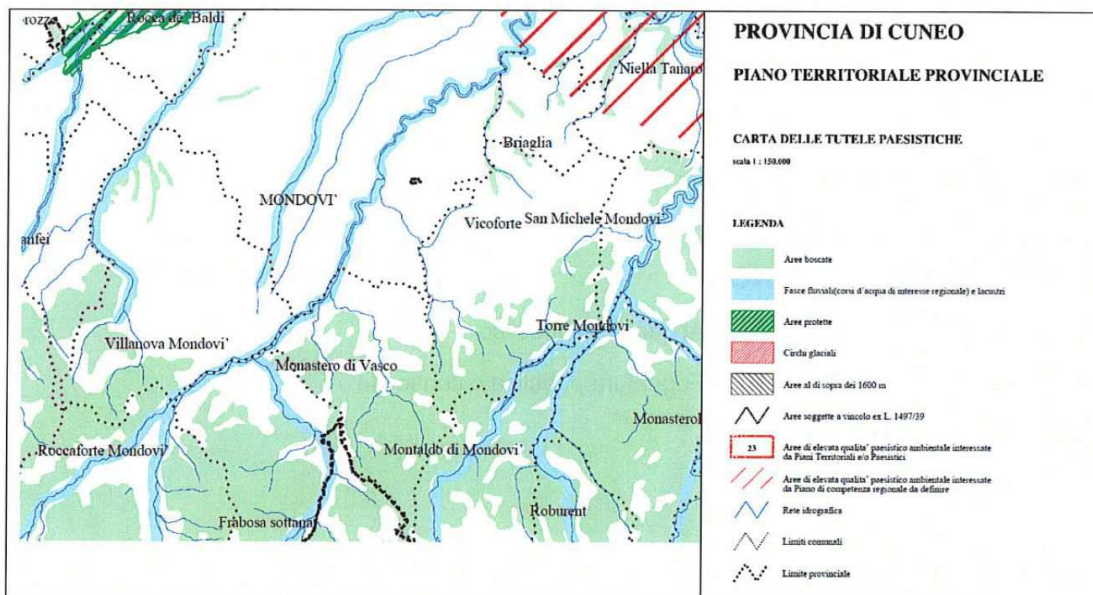
- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

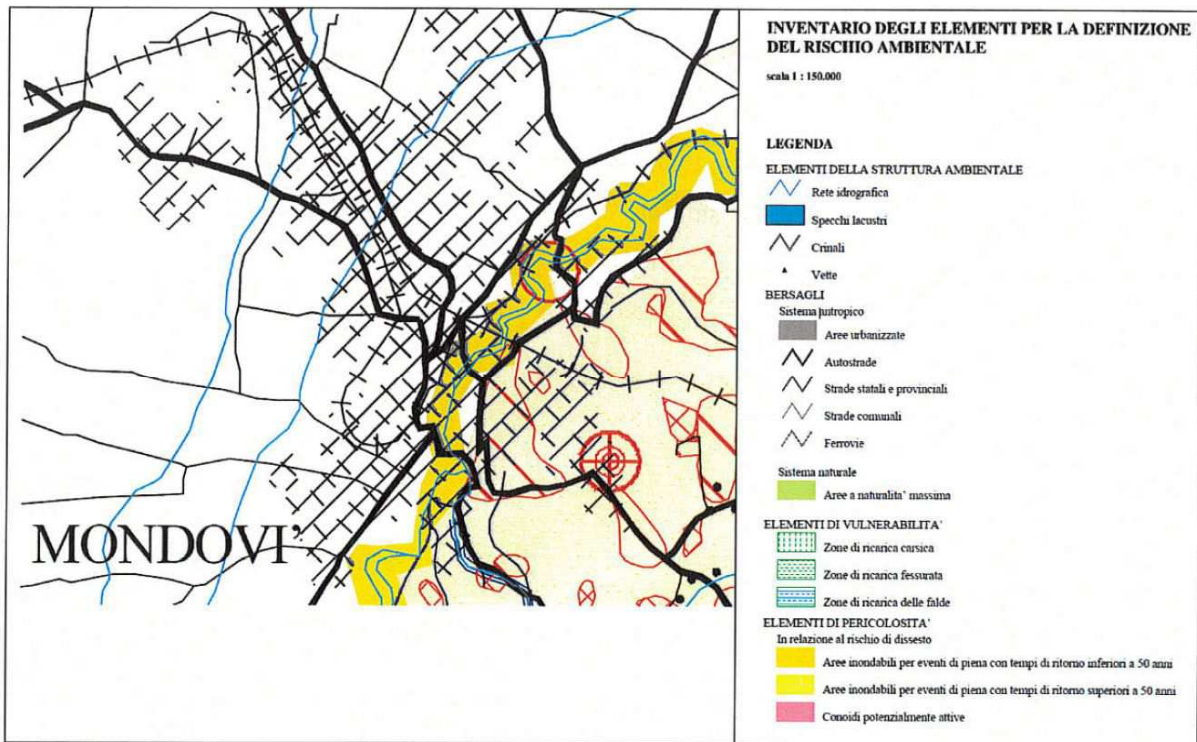
- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali
- Limiti provinciali



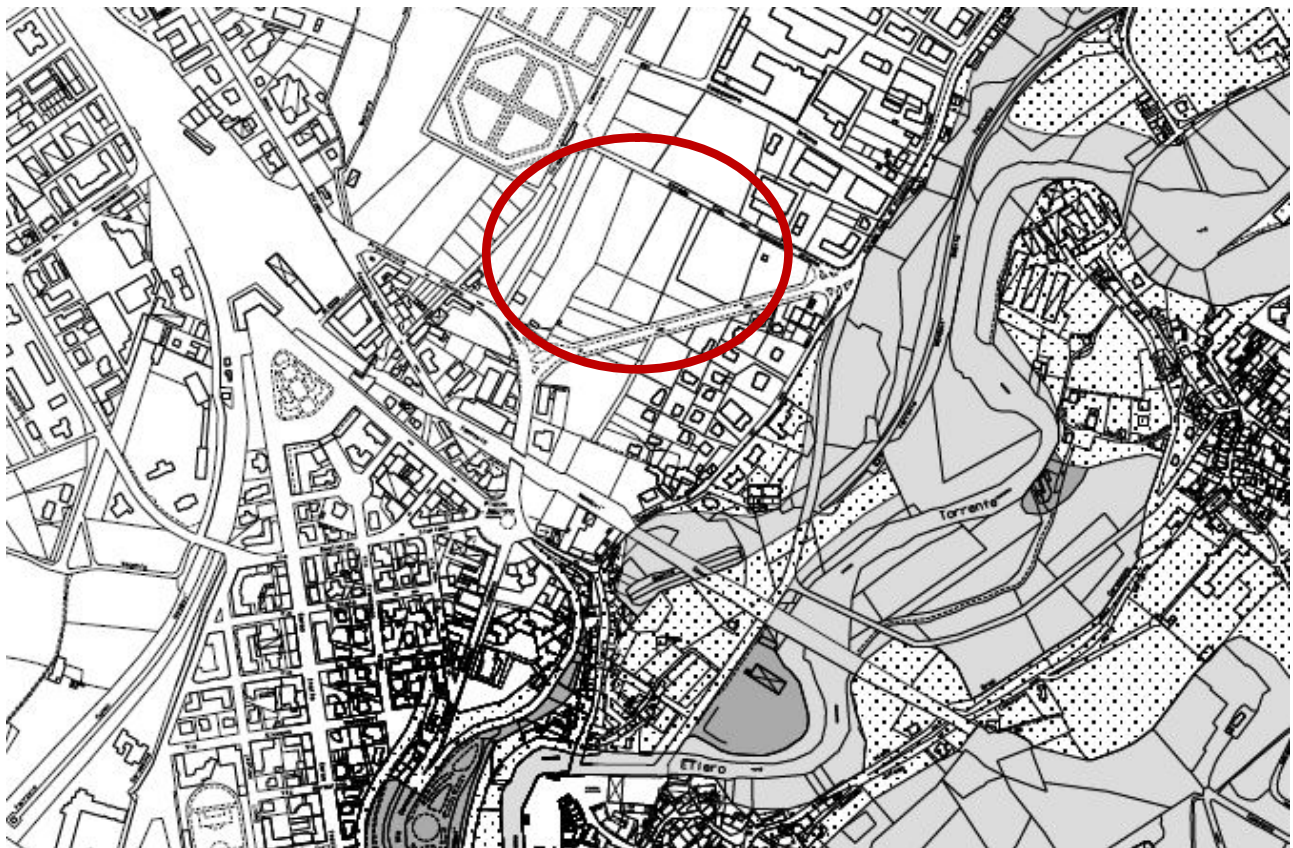
Carta delle tutele paesagistiche



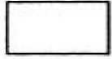
Carta Piano Territoriale Provinciale

2.2 ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE LOCALE

Classificazione idrogeologica



Estratto Carta di sintesi della pericolosità

**Classe I**

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88

L'area CR.III – 13 è collocata in CLASSE 1 (Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla) ovvero in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM.11/03/88.

3. ANALISI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Fattori climatici, Atmosfera e Clima

Durante la fase di cantiere verranno utilizzati tutti gli accorgimenti per evitare un aumento significativo della polvere nell'aria.

Nella fase di utilizzo degli edifici, l'impatto sull'aria sarà limitato ai gas di scarico dei sistemi di riscaldamento. Gli edifici in progetto rispetteranno le normative in materia di risparmio energetico e l'utilizzo di impianti di riscaldamento moderni e con un basso impatto sull'ambiente limiteranno le emissioni di sostanze inquinanti in atmosfera ed in particolare di CO₂.

In relazione ai fattori climatici si esclude che il Piano possa avere impatti anche solo modesti sul clima, sia a livello locale che a livello generale.

Ambiente Idrico

L'approvvigionamento idrico avverrà attraverso l'acquedotto comunale.

Il consumo d'acqua rimarrà invariato rispetto a quanto previsto nel PEC approvato. Inoltre, parte della destinazione d'uso dei nuovi fabbricati sarà commerciale / direzionale ovvero con attività che prevedono un limitato consumo di acqua.

La disponibilità di acqua potabile è sufficiente e fino ad oggi non ci sono stati problemi nella distribuzione, anche durante i periodi siccitosi.

Rumore

Nel presente paragrafo vengono analizzate le potenziali ripercussioni che l'intervento potrà avere per quanto concerne l'emissione di rumore. Vengono a tal fine presi in considerazione i seguenti aspetti:

- traffico locale indotto;

- attività presenti nell'area.

Per quanto riguarda il primo aspetto, l'insediamento di attività commerciali e nuove abitazioni residenziali determinerà sicuramente un incremento di traffico veicolare in tale area. Occorre precisare comunque che tali attività saranno collocate in un'area posta in prossimità di una strada già fortemente trafficata anche da mezzi pesanti durante tutto l'arco della giornata, pertanto l'aumento di decibel (dB) dovuto ai nuovi insediamenti sarà decisamente limitato.

Per quanto concerne il secondo punto, le attività commerciali di vicinato di per sé non saranno una sorgente di rumore rilevante essendo svolte nelle ore diurne. I fabbricati saranno realizzati con gli opportuni accorgimenti al fine di limitare le emissioni di rumore derivanti dallo svolgimento di tali attività. Occorre precisare che, rispetto a quanto previsto nel P.E.C. approvato e nella prima variante non ci sono modifiche sostanziale sulla previsione del numero di abitanti e sulle attività che si insedieranno nell'area.

Vegetazione, Flora, Fauna ed Ecosistemi Naturali

L'intervento in oggetto sia nella fase di cantiere che al momento in cui saranno insediate le attività commerciali e le destinazioni residenziali, non influenzerà negativamente la vegetazione, la flora e la fauna presenti nelle immediate vicinanze. Come già riportato in precedenza, la zona di intervento è già urbanizzata e le aree verdi sono state realizzate secondo le indicazioni del PEC approvato.

Paesaggio

Nelle vicinanze della zona CR.III – 13 non sono presenti aree sensibili dal punto di vista paesaggistico. Con l'attuazione del PEC Approvato sono state già state realizzate le opere di urbanizzazione, le aree da asservire a parcheggio, la viabilità interna, i marciapiedi e le aree verdi. La variante non andrà quindi a modificare queste zone.

Gli edifici in progetto avranno caratteristiche tipologiche, altezze e dimensioni che saranno in linea con le tipologie esistenti. Le finiture riprenderanno le caratteristiche dei fabbricati con destinazione d'uso commerciale.

Si ritiene che l'impatto delle opere sul paesaggio sia trascurabile.

Benessere Socio-Economico

Il Piano Urbanistico presenta numerosi aspetti positivi che concorrono a migliorare la qualità della vita dei residenti nei nuovi edifici e di quelli delle aree circostanti in particolare grazie ad edifici adeguati alla più recente normativa ambientale ed al completamento di tale aree con l'insediamento di nuove attività commerciali.

Rifiuti

Il sistema utilizzato per lo smaltimento dei rifiuti è quello del porta a porta pertanto i nuovi residenti e le attività commerciali usufruiranno di tale servizio

All'interno della area CR.III-13, con l'attuazione del PEC approvato, è già stata realizzata una zona per la raccolta rifiuti

Illuminazione

Non è prevista la realizzazione di nuovi punti di illuminazione pubblica. I nuovi edifici avranno un impatto trascurabile sull'inquinamento luminoso, mentre i punti luce di illuminazione dei giardini e delle aree private verranno realizzati con i dovuti accorgimenti al fine di limitare il periodo di accensione e la dispersione del fascio luminoso.

4. AZIONI PER LA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

In fase di realizzazione

Le azioni di minimizzazione proposte riguardano prevalentemente la gestione del cantiere che dovrà avere una disposizione ottimale in modo tale che le principali sorgenti di inquinanti e di emissioni acustiche siano localizzate il più lontano possibile dai ricettori sensibili, che nel caso specifico sono rappresentati dai fronti edificati che si affacciano sull'area oggetto dell'intervento.

La mitigazione della emissione di polveri si attua mediante accorgimenti di carattere logistico e tecnico quali: il contenimento della velocità di transito dei mezzi, la pavimentazione delle piste di cantiere, la bagnatura periodica delle piste e dei cumuli d'inerti.

Gli interventi di mitigazione delle emissioni acustiche in cantiere possono essere di tipo logistico/organizzativo e di tipo tecnico/costruttivo. Fra i primi rientrano gli accorgimenti finalizzati ad evitare la sovrapposizione di lavorazioni caratterizzate da emissioni significative, allontanare per quanto possibile le sorgenti dai ricettori più vicini e sensibili, adottare tecniche di lavorazione meno impattanti e organizzare le lavorazioni più impattanti in orari di minore disturbo della popolazione.

Fra i secondi, vi è l'utilizzo in cantiere di macchine e attrezzature in buono stato di manutenzione e conformi alla normativa di settore vigente. In termini generali, considerando che si pone il problema e la necessità di rispettare la normativa nazionale sui limiti di esposizione dei lavoratori è certamente preferibile adottare idonee soluzioni tecniche e gestionali in grado di limitare la rumorosità delle macchine e dei cicli di lavorazione, piuttosto che intervenire a difesa dei ricettori adiacenti alle aree di cantiere. E' necessario dunque garantire, in fase di programmazione delle attività di cantiere, che si utilizzino macchinari e impianti di minima rumorosità intrinseca.

In fase di esercizio

Come è stato evidenziato nei capitoli precedenti, la fase di esercizio origina impatti ambientali generalmente positivi. Ciò è dovuto innanzitutto al fatto che la variante al PEC approvato riguarda essenzialmente un'area già in gran parte edificata di cui ora si prevede il suo completamento, situata in uno dei principali ingressi alla Città di Mondovì.

Gli impatti residui potranno poi essere minimizzati mettendo in atto azioni finalizzate:

- al risparmio energetico (migliori isolamenti termici degli edifici, efficienza energetica degli impianti, sistemi illuminanti a basso consumo);
- al contenimento dei consumi idrici (utilizzo di accorgimenti tecnici ed impiantistici a basso consumo);
- al contenimento delle emissioni acustiche e di vibrazioni da parte dei sistemi impiantistici (localizzazione oculata delle apparecchiature).
- alla gestione dei rifiuti (interventi che favoriscano la raccolta differenziata)
- al recupero ed al riuso delle acque piovane nonché l'utilizzo di alcuni accorgimenti necessari per ridurre le superfici non drenanti all'interno dei lotti oggetto di variante.

5. SINTESI E CONCLUSIONI

La proposta di variante, stante il fatto che il P.E.C. approvato (inclusa la prima variante) è già stato completamente attuato per quanto riguarda le aree pubbliche (verde, parcheggi e viabilità) e parte degli edifici (in modo particolare quelli su Via Langhe) propone solo con una redistribuzione delle superfici Commerciali e residenziali all'interno dei lotti già definiti.

Quanto alle previsioni della proposta di variante al P.E.C. le problematiche ambientali individuate riguardano quasi esclusivamente la fase di cantiere, mentre per la fase di esercizio, essendo previsti edifici ad uso residenziale e commerciale le sole conseguenze potenzialmente impattanti riguardano:

- consumi energetici;
- emissioni gassose prodotte per il riscaldamento e la climatizzazione degli edifici;
- consumi di acqua potabile;
- produzione di rifiuti solidi urbani;
- produzione di traffico indotto

A queste azioni impattanti il P.E.C. da risposta con i seguenti interventi:

- rispetto della normativa vigente in merito all'efficienza energetica degli edifici, raccolta rifiuti, sulla permeabilità del suolo;
- rispetto della normativa vigente relativamente all'impiantistica;

In conclusione si rileva che la variante al P.E.C. CR.III – 13 ha lo scopo di apportare alcune modifiche ai fabbricati in progetto senza variare le caratteristiche tipologiche e costruttive degli stessi rispetto a quanto previsto nel P.E.C. originario.

In modo particolare vista la collocazione dell'area in una zona a vocazione commerciale, artigianale, industriale a ridosso dell'asse viario denominato "Via delle Langhe" è stato previsto di progettare un fabbricato commerciale con caratteristiche simili a quelli limitrofi (lotti A1 – B).

Per i lotti C e D, a ridosso di "Via delle Rimembranza" é prevista la realizzazione di fabbricati con caratteristiche simili a quanto già realizzato sul lotto E di tipologia prevalentemente residenziale.

In esito a queste e alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente documento di verifica, considerato che la variante riguarda alcune modifiche ai fabbricati ancora da realizzare senza prevedere cambiamenti all'assetto generale dell'area CR.III-13, si propone di non sottoporre a VAS la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato del Comune di Mondovì poiché alla luce delle analisi e dei documenti disponibili non si ritiene che essa possa generare effetti negativi significativi sull'ambiente.