
REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI MONDOVI'

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA
(P.E.C.) - L.R. 56/77

MONDOVI' - LOC. SANT'ANNA AVAGNINA - Via del Mazzucco

Ambito P.R.G.C. : CR.III - 42 - zona residenziale di nuovo
impianto n° area 4204

Mondovì, maggio 2018

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

Integrazione vs prot. n. 38515 del 08/11/2019
e prot. n. 42173 del 06/12/2019

Aggiornamento Dicembre 2019

STUDIO MANFREDI CASU - PIAZZA MAGGIORE 3 - 12084 MONDOVI' - TEL. 0174/41173 -
archmarcomanfredi@tiscali.it

Architetto Giampiero DANNI - Via Sant'Agostino n. 20/a
- 12084 MONDOVI' - TEL. 0174/552768 - studiogdanni@gmail.com

Il presente progetto è di proprietà dei rispettivi studi ed è tutelato a rigore di Legge

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. 6
3.4 Il P.T.P. riferito al Comune di Mondovì	p. 6
3.5 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).....	p. 8
3.6 Il P.P.R. riferito al Comune di Mondovì	p. 9
3.7 Il Piano Regolatore Generale vigente.....	p. 10
3.8 Il P.R.G. riferito all'ambito d'intervento.....	p. 11
4. OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO ESECUTIVO CRIII/01.....	p. 13
4.1. Rapporto del Piano Esecutivo CRIII/42 con altri piani o programmi.....	p. 16
4.2 Stato attuale della ambiente e sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Piano esecutivo. p. 17	
4.3 Caratteristiche ambientali delle aree potenzialmente interessate e problemi ambientali esistenti. p. 18	
4.4 Obiettivi generali di protezione ambientale sottesi alla stesura del Piano Esecutivo.....	p. 19
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. 21
5.1 Biodiversità, Flora e Fauna	p. 21
5.2 Salute umana e popolazione	p. 21
5.3 Suolo.....	p. 21
5.4 Acqua.....	p. 21
5.5 Aria.....	p. 22
5.6 Fattori climatici.....	p. 22
5.7 Beni materiali e patrimonio culturale architettonico ed archeologico.....	p. 22
5.8 Paesaggio.....	p. 22
5.9 Aspetti geologici ed idrogeologici.....	p. 23
5.10 Aspetti Acustici.....	p. 23
5.11 Aspetti viabilistici veicolari e pedonali – trasporti pubblici.....	p. 23
5.12 Qualificazione energetica.....	p. 23
5.13 Inquinamento luminoso.....	p. 23
5.14 Rifiuti.....	p. 23
5.15 RIR.....	p. 24
6. VALUTAZIONE EFFETTI DELLA INTERRELAZIONE DEI VARI FATTORI AMBIENTALI....	p. 24
7. SINTESI (non tecnica) DELLE PRESENTI VALUTAZIONI AMBIENTALI.....	p. 24

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/42) Sant'Anna (area n. 4204», sita in località Sant'Anna, Strada del Mazzucco 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, modificata ed integrata dalle L.R. 3/2013; L.R. 17/2013, L.R. 03/2015, L.R. 26/2015, L.R. 12/2016, 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/42 - possano ritenersi legittimamente non soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Seppure per l'ambito CRIII/42 in esame, il P.R.G. vigente fornisca già una ampia pluralità di indicazioni e prescrizioni corrispondenti agli elementi indicati dalle Leggi Regionali predette, 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.

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 Sant'Anna, Strada del Mazzucco, posto in un contesto che costituisce nella sostanza il

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

completamento di quella espansione residenziale del nucleo originario dei Mazzucchi che unitamente alle Avagnine ha caratterizzato negli ultimi decenni l'intera frazione di S. Anna trasformandola in un vero e proprio rione residenziale della Città.



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



Viste dall'area oggetto d'intervento da Strada del Mazzucco e dall'area verso Strada del Mazzucco



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/42.

A livello esplicativo si può anticipare che trattasi di un'area urbana destinata all'uso residenziale di superficie complessiva pari a ca. 9.231 mq., che seppure formalmente non identificata di "completamento" di fatto completa il contesto dell'abitato esistente e si sviluppa lungo la "storica" Via Del Mazucco.



Vista aerea area oggetto d'intervento



Stralcio Elaborato 3 – Planimetria Generale

3. PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI

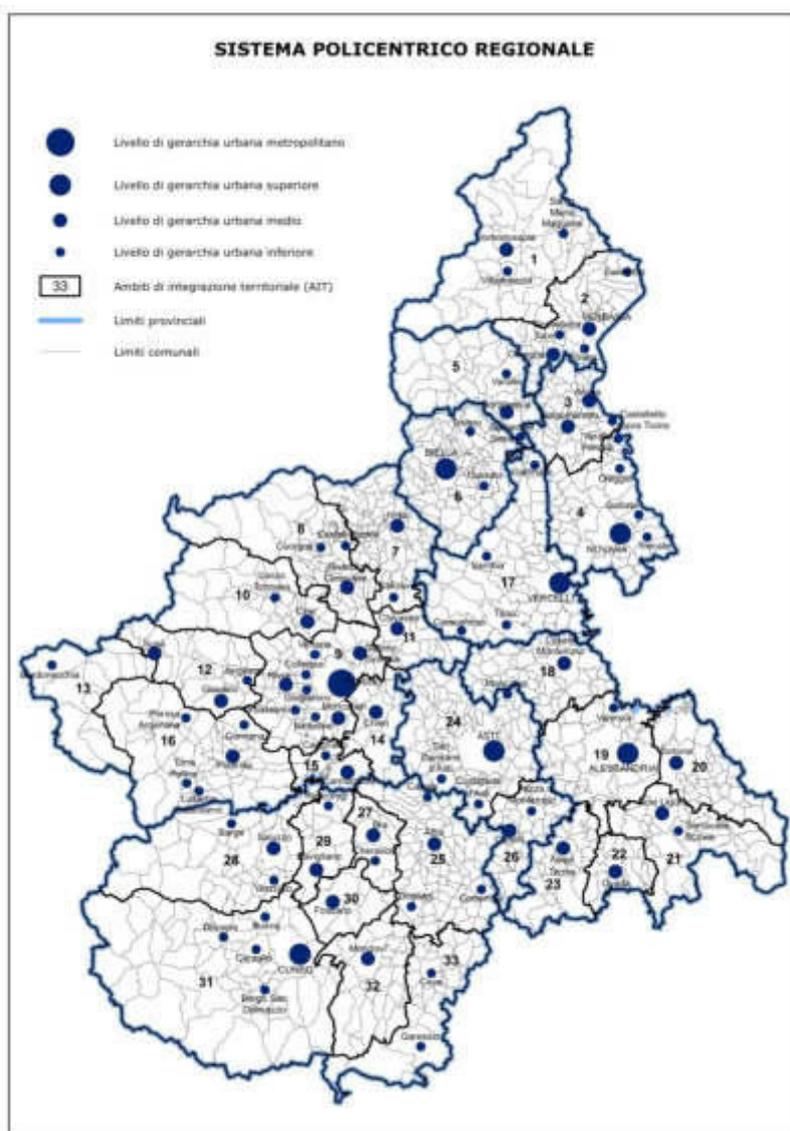
Gli strumenti urbanistici sovra comunali che sono stati analizzati ai fini della verifica della compatibilità con i vincoli ambientali e territoriali, per il presente piano esecutivo in attuazione della pianificazione a scala comunale sono i seguenti:

- 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.

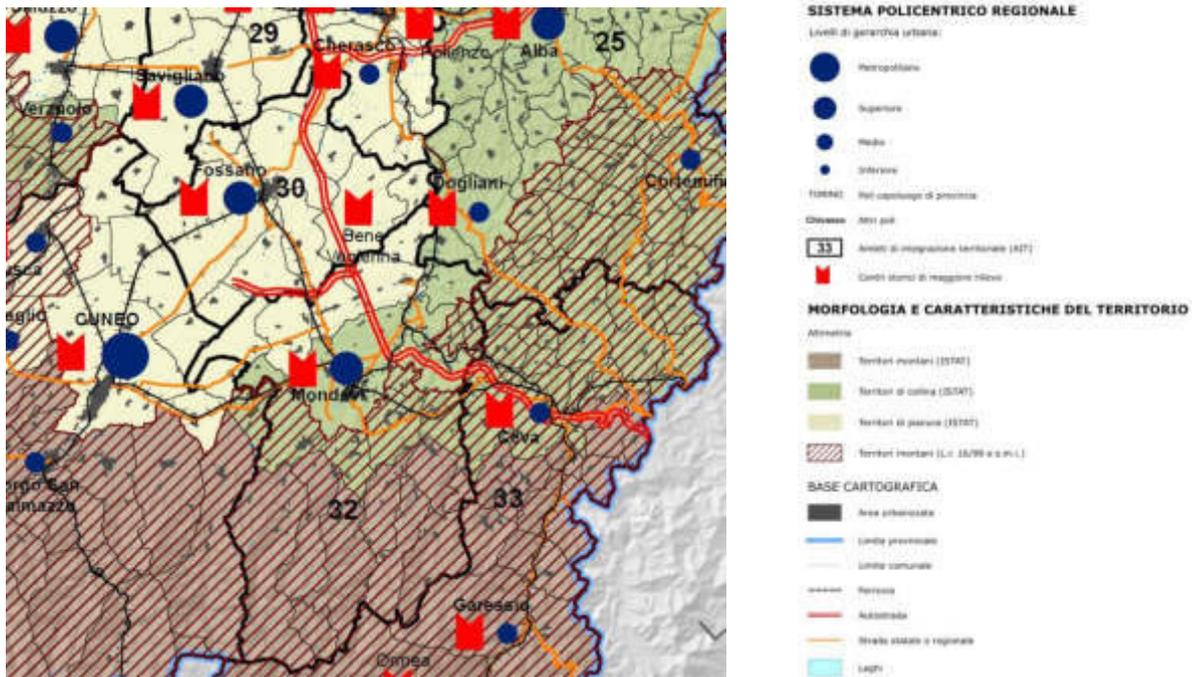
A seguito dell'acquisizione dei pareri e delle osservazioni sono state assunte le controdeduzioni con D.G.R. n. 17-11633 del 22 giugno 2009 e sono stati predisposti gli elaborati definitivi del Piano, con trasmissione al Consiglio Regionale (D.G.R. n. 18-11634 del 22 giugno 2009) per l'approvazione.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



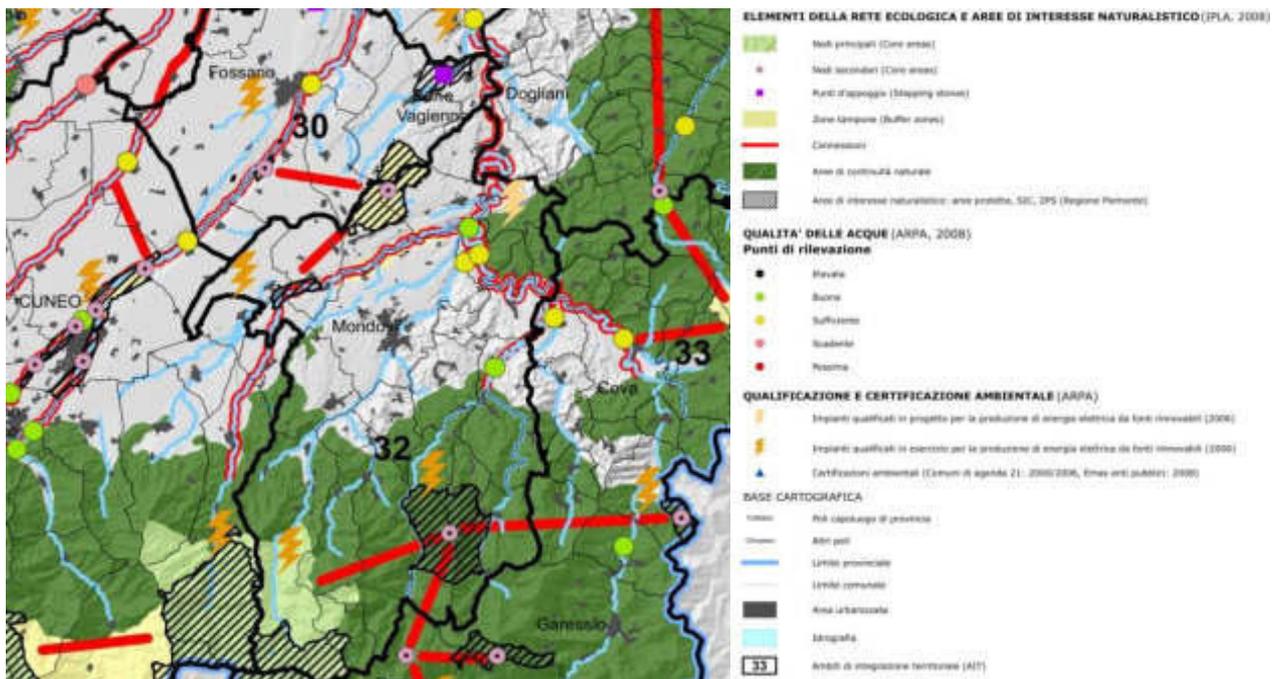
P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza A - STRATEGIA 1, Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, Sistema policentrico regionale (fuori scala)

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, Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (fuori scala)



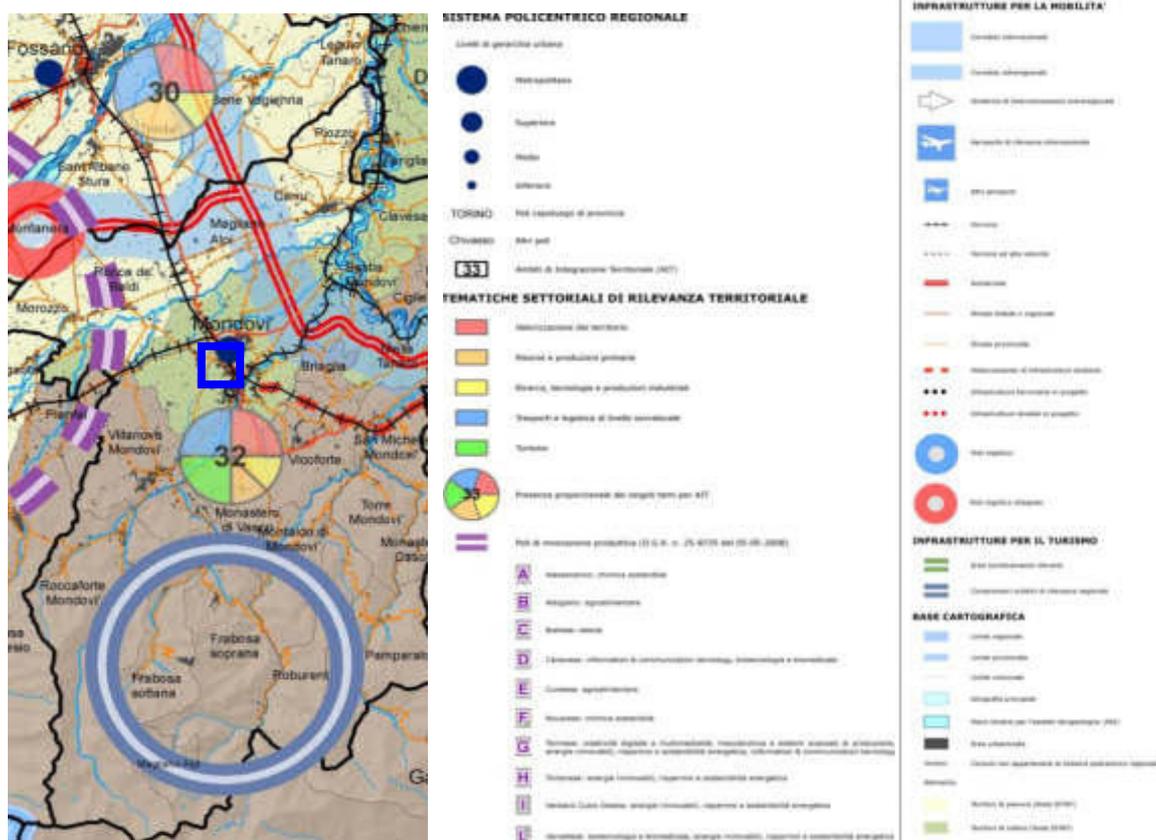
P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza B - STRATEGIA 2, Sostenibilità ambientale, efficienza energetica (fuori scala)

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 quanto trattasi di intervento interno ad una area urbana già edificata, ancorchè trattandosi di la realizzazione di un area residenziale di nuovo impianto, le sue limitate dimensioni ed il contesto in cui si colloca risulta concettualmente riconducibile ad un intervento di completamento e risulta compresa all'interno delle "Aree Insediate".

Richiamando i contenuti e gli obiettivi del presente Piano esecutivo Convenzionato e raffrontando i medesimi con le finalità e con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale riferibili all'area oggetto di

intervento, si ritiene che le previsioni del presente Piano Esecutivo siano compatibili e coerenti con gli obiettivi del P.T.R..

Di seguito viene riportato uno stralcio della Tavola di Progetto del P.T.R, con indicazione sommaria dell'intervento compreso all'interno del quadrato blu.



P.T.R. Regione Piemonte, Estratto TAVOLA DI PROGETTO (fuori scala)

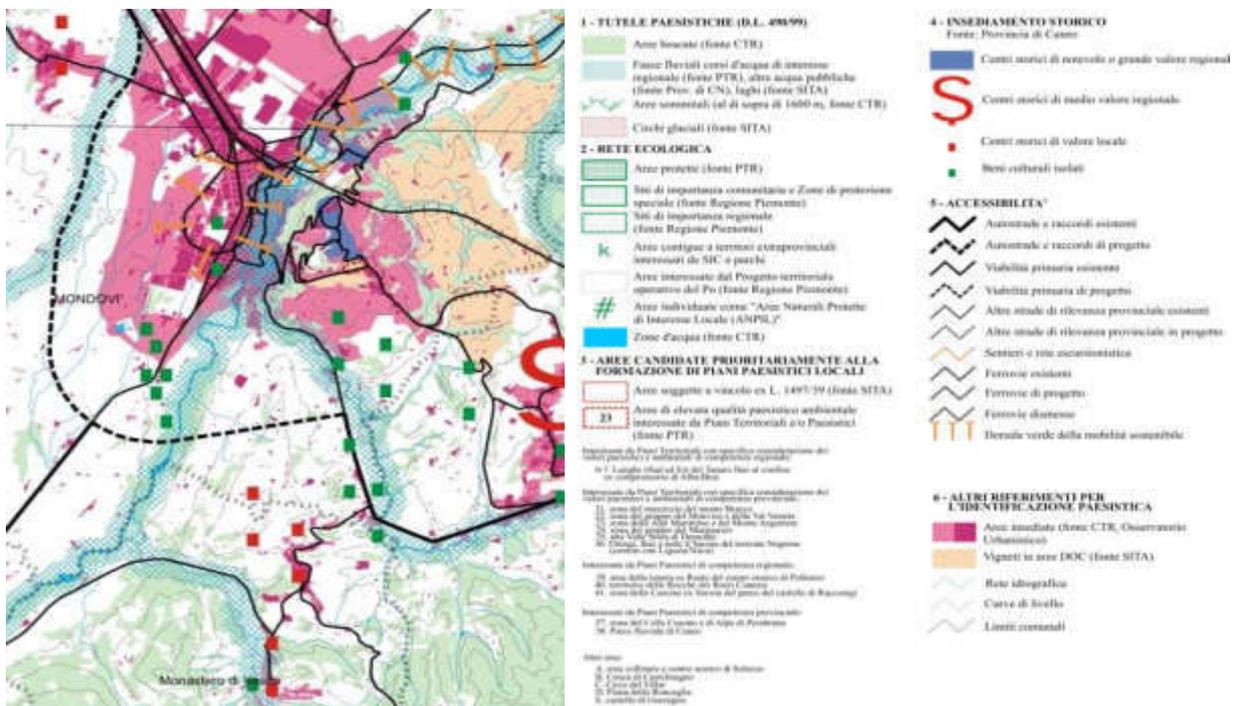
3.3 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P)

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

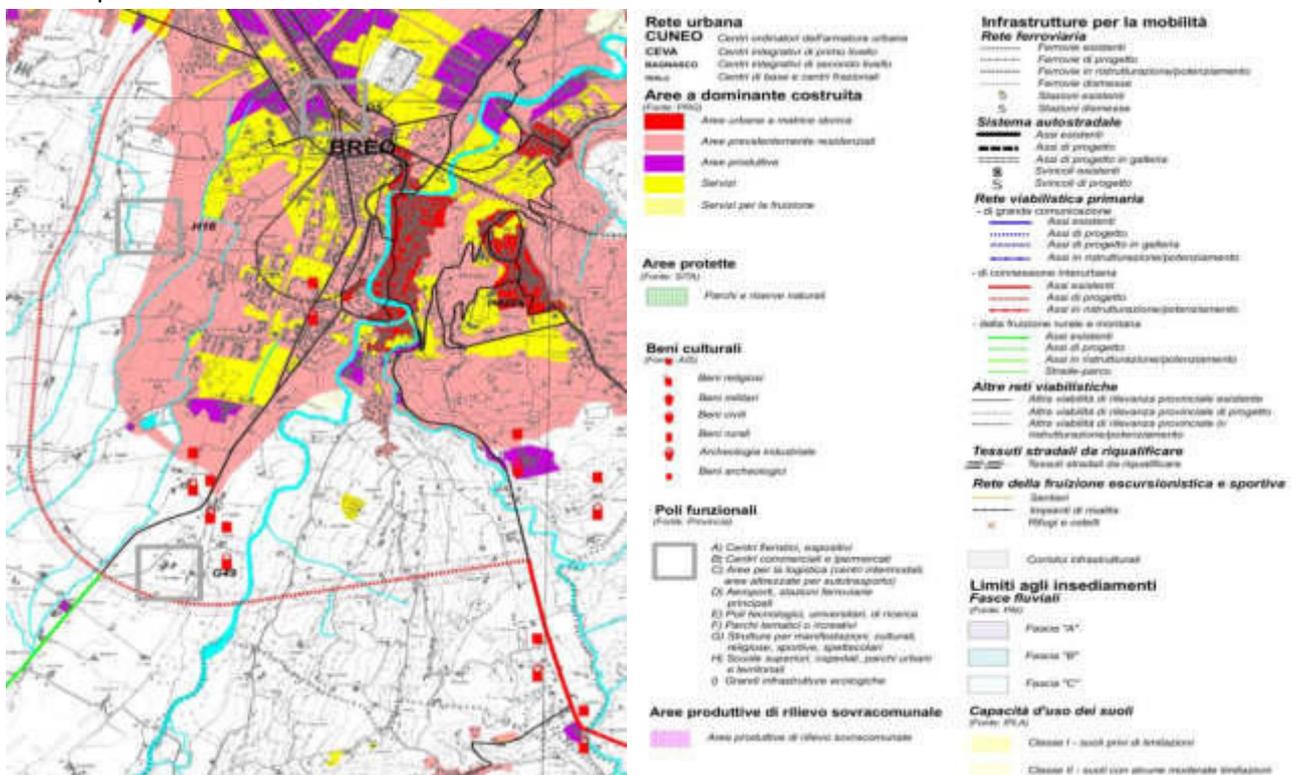
Il Comune di Mondovì, con particolare riguardo ai suoi centri storici, è individuato dal P.T.P. fra quelli che, vuoi per le funzioni che hanno cominciato ad ospitare anche in passato (università, cultura, ecc.), vuoi per l'esigenza di sottrarsi con una forte specializzazione delle proprie offerte al 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.)

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo del territorio.

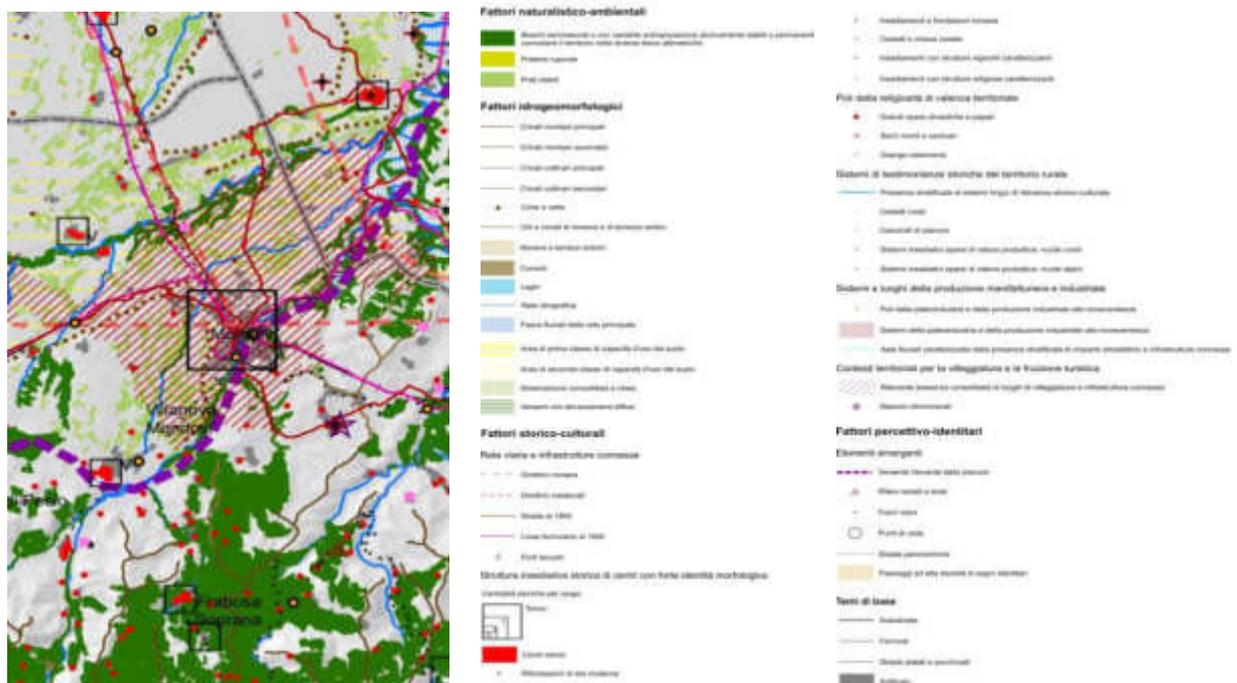
L'elaborazione del Piano, come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, è avvenuta congiuntamente al MiBACT, secondo le modalità disciplinate dal Protocollo d'intesa sottoscritto il 28 marzo 2008 e dal Disciplinare di attuazione del Protocollo d'intesa dell'11 luglio 2008, e ha seguito un lungo iter, che ha visto la più ampia partecipazione dei soggetti interessati e un progressivo processo di revisione e integrazione degli aspetti conoscitivi, cartografici e normativi del Piano, rivolto ad accogliere gli approfondimenti proposti e giungere a uno strumento di pianificazione il più possibile completo, comprensibile ed efficace.

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.



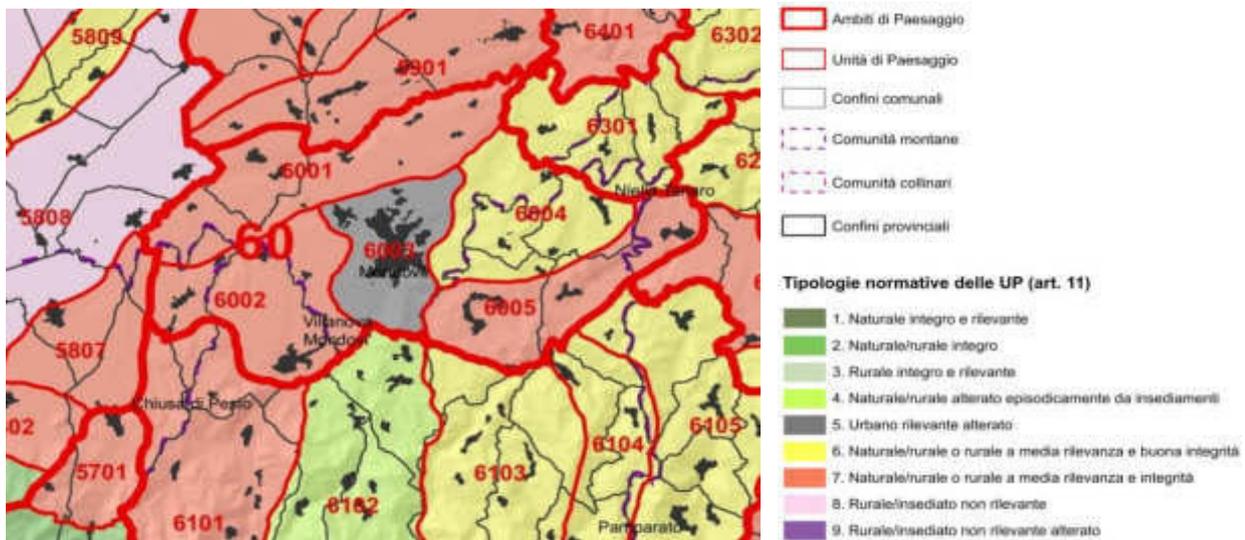
Piano Paesaggistico Regionale, Estratto tavola P1: QUADRO STRUTTURALE (fuori scala)

Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1). Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere

adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr. Ad oggi la Regione non ha ancora provveduto a dettagliare, con apposito Regolamento, le modalità per garantire l'adeguamento e la coerenza dei piani locali.

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

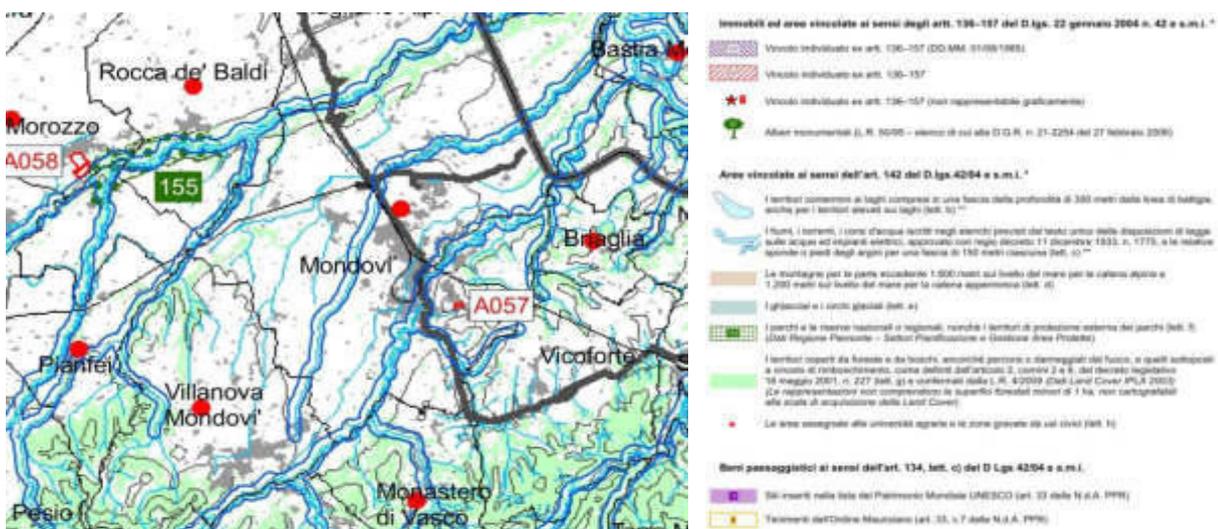
Il Comune di Mondovì, P.P.R., ricade nell'ambito paesaggistico (AP) n°60 – Monregalese, è identificato, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., dall'unità di paesaggio (UP) n°6003, corrispondente alla tipologia normativa n° V : “urbano rilevante alterato” caratterizzato dai 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.

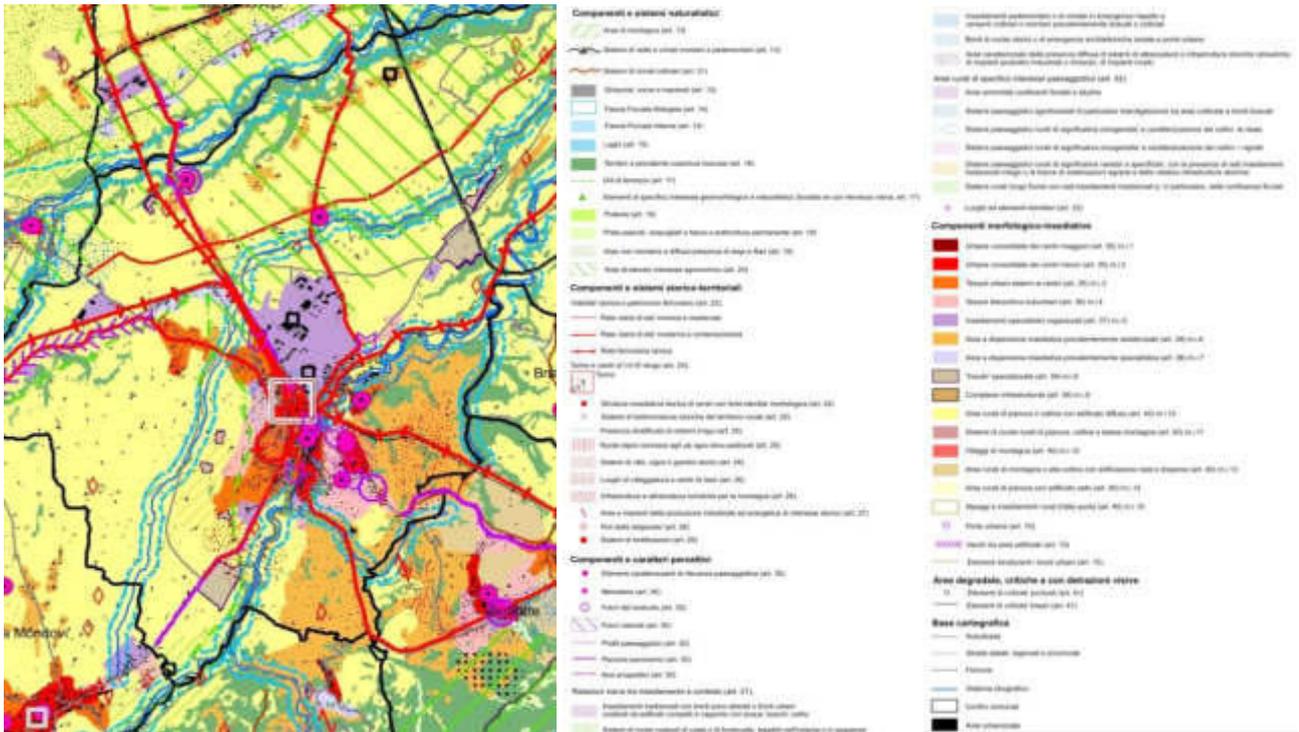
L'ambito n. 60 in cui ricade Mondovì è molto ampio, infatti comprende otto comuni, e non si individuano negli obiettivi e nelle linee di azione riferimenti precisi all'area oggetto di intervento su di essa collocata, ma si possono evidenziare invece per un più ampio intorno dell'area oggetto del Piano 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 un edificazione ad uso residenziale relativamente recente frutto dall'espansione urbana del recente passato è caratterizzato in modo relativamente omogeneo da abitazioni uni/bi familiari con ampie quote di verde privato alla quale

l'intervento in progetto nella sostanza coerentemente si adegua, contesto residenziale a cui il più ampio intorno risulta caratterizzato dalla presenza di aree destinate ad una attività agricola, derivante dalla precedente natura frazionale del ormai consolidato ruolo di vero e proprio rione urbano di Sant'Anna Avagnina, per altro dotato di quelle infrastrutture pubbliche urbane quali ad esempio le scuole (nido, materna, elementari ecc.).



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

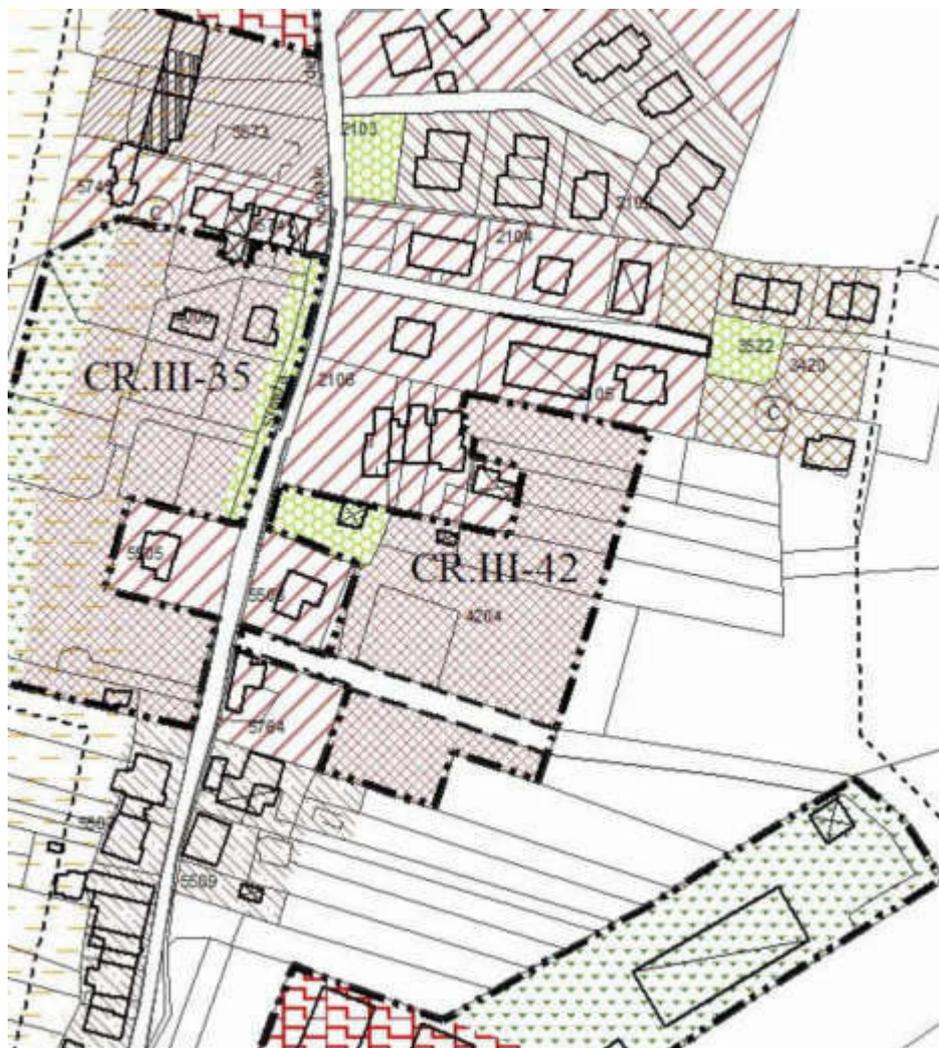
Gli "indirizzi ed orientamenti strategici" indicati per l'Ambito 60, in riferimento agli "aspetti insediativi", considerando che dal punto di vista delle componenti morfologico-insediative, risulta ricompreso all'interno di una zona "Urbana consolidata dei centri minori" ai sensi dell' art. 35 a cui il presente piano esecutivo si pone in piena conformità in quanto nel concorrere a definire il completamento edilizio di tale ambito, costituisce e definisce un più esatto carattere coerentemente urbano ed infrastrutturato del con il contesto dell'intervento, realizzando la cucitura con l'edificato adiacente.

In piena conformità a codeste indicazioni, ed in conformità delle previsioni del P.R.G., il presente Piano esecutivo Convenzionato, nell'attuare concretamente una riqualificazione dell'ambito determinandone una più consona connotazione urbana, la dota anche di urbanizzazioni a servizio dell'esistente.

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 anche quella riqualificazione ambientale del paesaggio ancorché edificato in conformità e coerenza alle finalità del P.P.R..

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, nella Strada Del Mazzucco, nella tavola P 3.3/4 in scala 1:2000.



-  **CR.III** - Zona residenziale di nuovo impianto (art.35 NTA)
-  **VP** - Zona destinata a verde privato in ambito urbano (art.32 NTA)
-  Numerazione delle aree urbanistiche
-  Numerazione e classificazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo
-  Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
-  Viabilità in progetto prescritta

Piano Regolatore Generale Comunale di Mondovì - estratto GIS (fuori scala)

L'area interessata, come risulta dallo stralcio di tavola sopra riportata, appartiene all'ambito CR.III (area urbanistica n°4204) 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, l'area CR.III/42.

AREA	CR.III/42	TAV. P3,3/4
Numero area: 4204		Località: Terrivolo
CR.III/42 - N.Anni		
DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)		
- Residenza	%	100%
- Terziario e Commercio	%	0%
- Produttivo e Artigianale	%	0%
DATI DIMENSIONALI		
- Superficie territoriale	mq	9230,5
- Indice territoriale (valore prescrittivo)	mq/msq	0,15
- S.U.L. totale	mq	1385
di cui:		
- residenziale	mq	1385
- terziario e commerciale	mq	0
- industriale	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	7653
- Indice fondiario massimo	mq/msq	0,18
- Superficie complessiva a servizi (Valore prescrittivo)	mq	769
di cui:		
- standard minimi di legge	mq	769
- standard eccedenti i minimi di legge	mq	0
- Strade	mq	809
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)		
- Densità abitativa	mq/ab	45
- Abitanti insediabili	n°	31
MODALITA' DI INTERVENTO		
Strumento Urbanistico Esecutivo		
TIPO' DI INTERVENTO		
Nuovo Impianto - NI - Art. yy delle NTA		
PRESCRIZIONI		
N1 Tipologia edilizia: isolata o in cortina		
N2 Altezza massima: 2 p.l. (7,5 m)		
N3 Per le aree a servizi si prevede la realizzazione di un'area a verde attrezzata a servizio della fruizione		
N4 Il SUE dovrà prevedere una adeguata accessibilità (di carattere privato) agli edifici previsti e all'Area TR/14 (ex FAMARCO)		
N5		
N6		
N7		
N8		

Piano Regolatore Generale

Piano Regolatore Generale Comunale di Mondovì - Scheda d'Area CR.III/42

Al seguito si evidenziano i parametri, le indicazioni e le relative prescrizioni che il P.R.G. vigente nei vari suoi elaborati detta specificatamente per l'area CR.III/42, 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 scheda d'area del PEC CR.III/42 stabilisce che...
 - a.) con valore prescrittivo dotazioni a "servizi" di standard di legge 769 mq
 - b.) superficie a "strade" 809 mq
- II) In riferimento agli indici di edificabilità, il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CR.III/42 stabilisce i seguenti valori prescrittivi:
 - c.) indice fondiario 0,18 mq/mq,
 - d.) indice territoriale 0,15 mq/mq
- III) In riferimento agli usi ammessi il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CR.III/42 stabilisce che:
 - e.) 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. CR.III/42 stabilisce:
 - f.) l'altezza massima consentita risulta fissata pari a 7,50 m,

g.) la Superficie Utile Lorda massima 1.385 mq

V) In riferimento ai caratteri tipologici e costruttivi degli interventi, Il P.R.G.C. nella scheda d'area del P.E.C. CRIII/42 stabilisce che...

h.) *la tipologia edilizia individuata è di tipo isolata o di cortina, ..*

i.) *a livello costruttivo (come già anticipato) impostata al massimo su due piani fuori terra*

VI) In riferimento a 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/42 stabilisce che...

j.) *per i servizi è prescritta la realizzazione di un'area a verde attrezzato a servizio della frazione*

k.) *il SUE dovrà prevedere una adeguata accessibilità (di carattere privato) agli edifici preesistenti e all'area TR/14 (ex FAMARCO)*

Inoltre si intende precisare che in particolare le tavole grafiche di Piano Regolatore per codesta area di intervento non prevedono e/o prescrivono altre particolarità a cui riferirsi per lo sviluppo urbanistico esecutivo dell'area.

4. OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO ESECUTIVO CRIII/42

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 Sant'Anna, Strada del Mazzucco, posto in un contesto che costituisce nella sostanza il completamento di quella espansione residenziale dei Mazzucchi, che unitamente alle Avagnine ha caratterizzato negli ultimi decenni l'intera frazione di S. Anna, assumendo la connotazione di in un vero e proprio rione residenziale della città.



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 "S.Anna" – P.E.C. CRIII/42.

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 superficie destinata servizi.

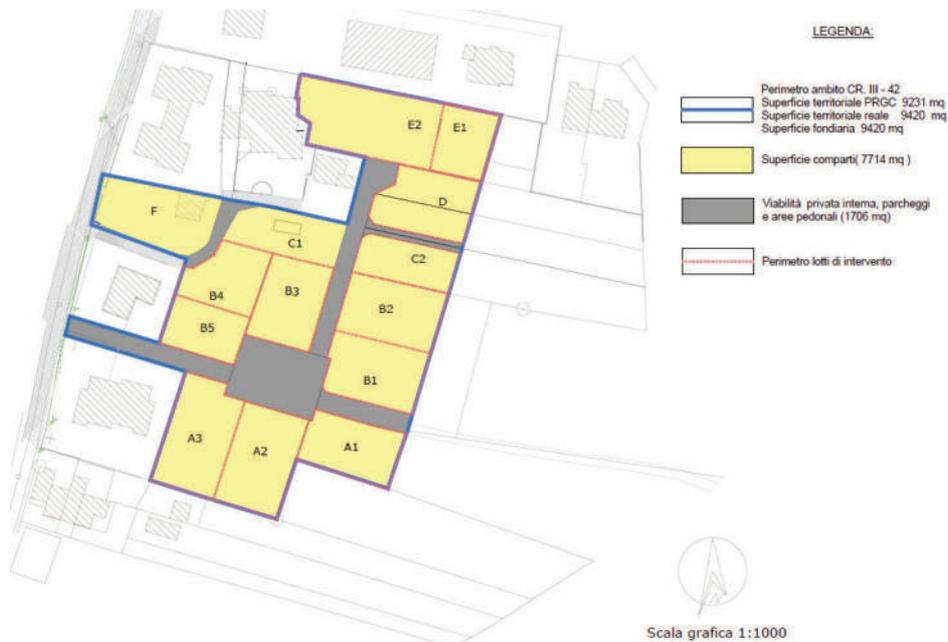
Il progetto, prevede la suddivisione dell'area in Comparti edificatori, a loro volta attuabili a singoli lotti d'intervento, ognuno dei quali facenti parte della complessiva superficie Territoriale ed a cui è assegnata una capacità edificatoria definita.



Stralcio Elaborato 3 – Planimetria generale



Stralcio Elaborato 8 – Planimetria generale con individuazione dei comparti



Stralcio Elaborato 8 – Planimetria generale con divisione in lotti di intervento

In particolare il disegno di P.E.C. prevede la realizzazione di un massimo 12 nuovi fabbricati oltre ai 2 fabbricati esistenti, come rappresentato negli elaborati 3 e 8 il P.E.C. è da attuarsi mediante 7 comparti a loro volta suddivisibili in lotti d'intervento. Ogni comparto è denominato con un numero identificativo ed i singoli lotti con lettere ed eventuali numeri, ciascuno dotato della infrastrutturazione e sottoservizi necessari, accessi dalla viabilità che si dirama da Strada del Mazzucco (strada di carattere privato) per la quale in piena conformità alle prescrizioni di P.R.G. è previsto dal P.E.C. l'allargamento per il tratto esistente e l'ampliamento per consentire oltre all'accesso a tutti i lotti, anche all'area TR/14 (ex Famarco), come prescritto nella scheda d'area al punto 4.

I suddetti fabbricati, attuabili in comparti e/o lotti di intervento, sono caratterizzati per quanto riguarda i comparti dai seguenti parametri:

Comparto 1 (Lotti A1 – A2 – A3) , S.U.L. complessiva mq. 339,00

Comparto 2 (Lotti B3 – B4 – B5) , S.U.L. complessiva mq. 319,29

Comparto 3 (Lotti B1 – B2), S.U.L. complessiva mq. 212,86

Comparto 4 (F), S.U.L. complessiva mq. 62

Comparto 5 (C1 – C2) , S.U.L. complessiva mq. 164,92

Comparto 6 (Lotto D), S.U.L. complessiva mq. 123,93

Comparto 7 (Lotti E1 – E2) , S.U.L. complessiva mq. 189,90

Per ogni lotto, l'edificazione sarà prevista tramite la realizzazione di fabbricati isolati e delle ville locali, a destinazione residenziale, avente un'altezza massima di m 7,50, e conforme ai parametri edilizi massimi espressi negli elaborati del P.E.C.

E' prevista un'edificazione che nel suo complesso ricerca di realizzare in sito la compensazione dei volumi di scavo e riporto da poterlo considerare per tale aspetto un intervento a "chilometri zero".

Il Piano prevede per l'assetto vegetazionale degli spazi privati ineditati, la destinazione a verde con piantumazioni di sole essenze vegetazionali autoctone escludendo quelle di maggiore grandezza allo scopo di valorizzare la quota di verde rispetto all'edificato, ma nel contempo con proporzioni ad esso adeguato.

L'insediamento edilizio è previsto con una rete di smaltimento delle acque reflue impostata secondo tre sistemi separati Bianche Grigie e Nere, consentendo così di non inquinare quelle acque riutilizzabili, o meglio la rete di smaltimento delle acque bianche e meteoriche risulta dotata per ogni fabbricato di apposita cisterna al fine di consentire il riutilizzo di codesta risorsa idrica disponibile.

Il piano prevede il potenziamento della viabilità di accesso esistente dalla Strada del Mazzucco, adeguandola come prescritto dalle schede d'area, per dare accesso ai fabbricati preesistenti e all'area TR/14 (ex FAMARCO), ma anche prolungando il suo percorso fino al limite dell'ambito per potenziarne l'accesso. Inoltre nella parte centrale del PEC è prevista un'area a verde attrezzato, allo scopo di creare un

servizio funzionale alla socialità in codesta area del rione di S.Anna, facendosi carico della situazione distributiva e viabile, si ritiene inoltre che tale nuovo servizio, nonché l'adeguamento della viabilità distributiva, il tutto secondo un disegno regolare e razionale risulti anche un ulteriore ed importante elemento qualificante per l'ambiente urbano previsto e preesistente.



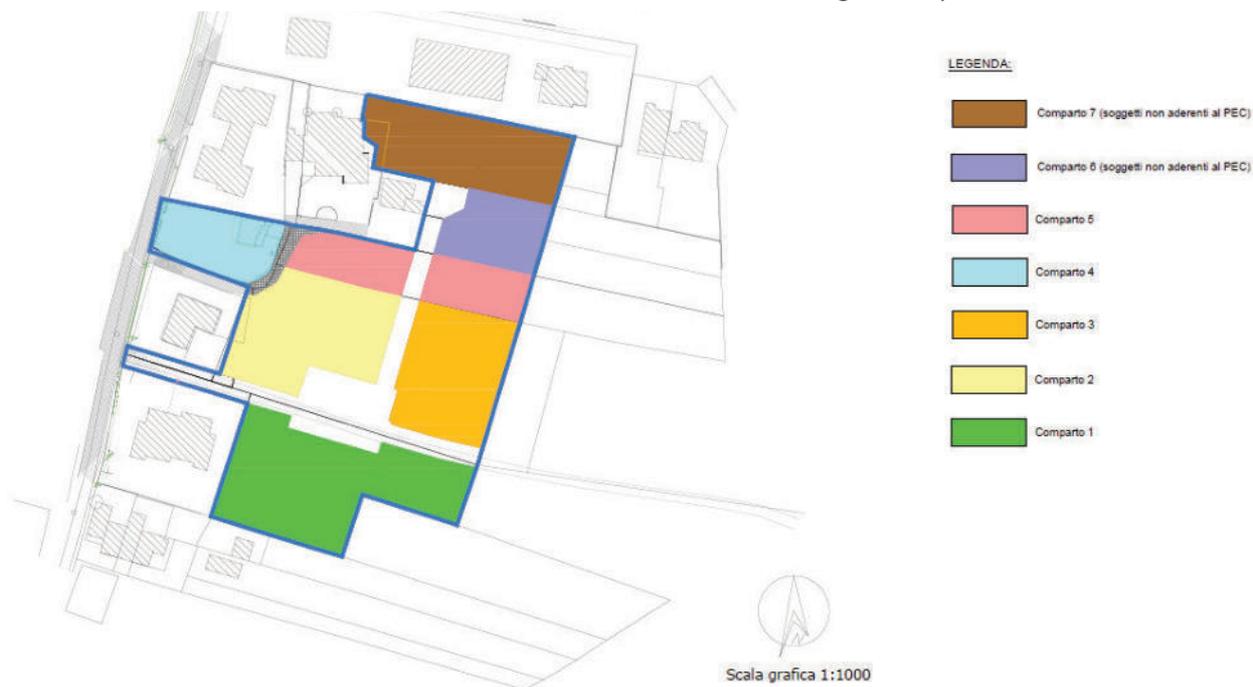
Stralci Elaborato 5 – Progetto di massima Opere di Urbanizzazione

4.1. Rapporto del Piano Esecutivo CRIII42 con altri piani o programmi

L'ambito in oggetto e' previsto dal P.R.G.C. quale ambito di nuovo impianto a destinazione residenziale, quale legame edificato tra i tessuti edilizi esistenti, a sud e ad ovest confina con aree BR.III – zone residenziali parzialmente consolidate, mentre sull'altro lato della Strada del Mazzucco vi è un'altra analoga area di nuovo impianto CR.III la cui attuazione risulta già in avanzata fase di concretizzazione, se non addirittura ultimato.

L'intento del P.R.G.C., come intuibile dalle prescrizioni della tabella di zona, e' quello di un completamento del tessuto edilizio esistente mediante la realizzazione di un intervento organico di realizzazione di ville urbane a coronamento dell'edificato del rione di Sant'Anna. Contesto con il quale il presente strumento esecutivo si è confrontato razionalizzando le funzionalità, l'efficienza e l'edificato anche preesistente nel suo complesso.

Inoltre, l'ambito dei "Mazzucchi", borgata dell'originaria frazione che unitamente alle "Avagnine" ha costituito l'origine del rione "Sant'Anna", non presenta alcun minimo spazio pubblico di relazione, ed a tale scopo il presente PEC intende risolvere tale carenza mediante la realizzazione di un'area a verde attrezzato qualificante, che nonostante le modeste dimensioni, costituisce un'adequata risposta a tale mancanza.



Stralcio Elaborato 8 – Planimetria generale con individuazione dei comparti, delle aree a servizi e divisione dei lotti di intervento

In conformità a codeste previsioni, il piano rende quindi sin da subito disponibili alla proprietà ed uso pubblico le aree a servizi e viabilità di competenza e che risultano sin da questa fase precisamente individuate ed identificate.

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 originariamente destinata a sfruttamento agricolo, ma che l'espansione urbana del recente passato nel suo completo intorno ne ha ormai alterato l'originaria natura, infatti ad oggi un suo vero sfruttamento agricolo risulta sostanzialmente incompatibile con il contesto urbano in cui è collocata, per altro l'azienda agricola originaria a cui apparteneva oggi non è più presente. Gli unici interventi assimilabili all'attività agricola originaria a cui è sottoposta l'area sono i soli limitati sfalci periodici effettuati per una per altro onerosa manutenzione e che ne evitano la degenerazione della sua qualità vegetazionale a terreno incolto, ovvero in base alle mutazioni socio economiche ed urbanistiche del suo contesto si può affermare che a tutti gli effetti l'area oggetto di piano non risulta più complementare all'ambito agricolo a cui apparteneva in origine.

Si può inoltre evidenziare che i fabbricati e le varie costruzioni destinate un tempo a scopi "agricoli" posti nell'adiacente parte del nucleo storico dei "Mazzucchi", risultano ormai da tempo pressoché totalmente recuperati a scopo residenziale e quelle limitatissime parti ancora in essere in disuso e senza più alcun legame con la conduzione di fondi agricoli, risultano riqualficate a servizio dell'abitato.

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 riqualficazione qualitativa attraverso l'intervento di ricucitura del tessuto urbano adiacente consolidato, con l'auspicio di realizzare quelle condizioni socioeconomiche che inneschino e rendano fattibile in un medio periodo anche la futura riqualficazione e valorizzazione di quelle limitatissime porzioni di edificato ancora esistenti che ancora posseggono le caratteristiche dell'originario utilizzo accessorio all'agricoltura preesistente, ormai unico possibile apporto sinergico in grado di restituire all'uso mutato una auspicata maggior qualità edilizia per altro già diffusamente presente nell'intero adiacente contesto del costruito esistente.

Per contro quale verifica oggetto del presente paragrafo, la non attuazione del presente piano, renderebbe codesta area destinata ad un progredire nel suo degrado in atto privandola del riconoscimento della sua vera ed ormai acquisita nuova identità residenziale, non si realizzerebbe un disegno urbano riqualificante anche a quelle connessioni con l'edificato già preesistente, rendendo l'attuale e incompleto edificato urbano un limite alla qualità di tale parte del rione e che presumibilmente tenderebbe nel peggiore dei modi a svilupparsi in zone meno dotate di quelle infrastrutture ed urbanizzazioni qui già disponibili e che l'intervento ne implementa la presenza.

4.3 Caratteristiche ambientali delle aree potenzialmente interessate e problemi ambientali esistenti

L'area oggetto di piano di forma pressoché allungata e sagomata lungo la Strada del Mazzucco, come già anticipato collega, raccorda e completa l'edificato dei Mazzucchi, attraverso un disegno urbano riqualificante l'aggregato di costruzioni esistenti nel suo intorno caratterizzando qualitativamente e con un chiaro disegno urbano l'intero ambito, che invece nel recente passato risulta cresciuto più quale risposta abitativa delle singole realtà e necessità, senza un vero e proprio programma di disegno urbano che l'intervento in oggetto oggi intende ricercare ricucendone il contesto.

L'area d'intervento non risulta caratterizzata da particolari vincoli e sensibilità paesaggistiche, presenta una conformazione sostanzialmente pianeggiante, non risulta particolarmente percepibile dai punti di visuale del suo più ampio intorno territoriale senza quindi interferire in alcun modo con il paesaggio percepibile e senza le visuali da media e grande distanza .

La percezione dell'edificato previsto dalla breve distanza risulta meglio definito nella Viste Planivolumetriche allegate al seguito.



Vista Planivolumetrica PEC



Vista Planivolumetrica PEC

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 a ormai disusi utilizzi agricoli, oggi più che marginali, è realizzato con tipologie a bassa densità abitativa, di altezza limitata ai due piani fuori terra (max 7,50 m) tinteggiate necessariamente con cromie pastello derivate dalla tradizione locale, con pavimentazioni esterne permeabili, con sistemi di scarico separati funzionali al riutilizzo della risorsa idrica meteorica, con 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 di una più consona viabilità intorno al quale sarà caratterizzata anche la qualità abitativa e pubblica del contesto.

I suindicati elementi qualitativi della valorizzazione ambientale dell'ambito di piano si ritiene risultino compatibili con gli obiettivi generali di protezione della qualità ambientale, urbana, paesaggistica, e complessiva, introducendo all'interno della stesura del P.E.C. CRIII/42 di quegli stimoli progettuali ed elementi di valorizzazione generale della soluzione prevista che si ritiene la rendano compatibile con le più recenti normative ma anche con le convinzioni condivise derivanti dall'ormai avviato dibattito sulle caratteristiche qualitative di quel possibile sviluppo sostenibile.

Qui di seguito vengono riportati a stralcio le caratteristiche tipologiche ed i materiali già descritti nella Relazione Tecnico Illustrativa:

4. TIPOLOGIA & MATERIALI - *La tipologia adottata intende proporre la rivisitazione in chiave contemporanea dei fabbricati isolati civili e delle ville locali con una particolare attenzione alla differenziazione coerente tra le singole unitàLe caratteristiche edificatorie delle costruzioni saranno complessivamente uniformi adottando soluzioni omogenee per quanto concerne i materiali*

di tamponamento, rivestimento e coloritura, tipo e qualità delle coperture e dei materiali di finitura come indicato nel progetto di P.E.C.

a. Manti di copertura e falde

I manti di copertura dovranno essere in coppi in laterizio o tegole tipo coppo, con tipologia costruttiva tradizionale in struttura mista latero-cemento o in legno lamellare, a due falde del tipo a capanna o a padiglione, anche su piani diversi, di pendenza minima pari al 35%. Sono ammesse limitate porzioni a tetto piano. Le faldalerie, le gronde ed i pluviali, saranno in lamiera di rame o acciaio preverniciato.

b. Cornicioni

Gli eventuali cornicioni dei fabbricati potranno essere realizzati in legno o in cemento intonacato o lavorato a vista e dovranno per aggetto, sagoma e spessore uniformarsi a quelli tradizionalmente presenti nel contesto urbano adiacente.

c. Parapetti e ringhiere balconi, inferriate, cancelli e simili

Dovranno essere preferibilmente in ferro piano, tondo o quadrello, in elementi misti di legno lamellare e metallici, o comunque in materiale consono alle tipologie architettoniche proposte.

d. Opere di finitura esterna

Gli edifici verranno intonacati e tinteggiati con coloriture esterne in latte di calce o silicati e le tonalità verranno valutate congiuntamente con il competente Ufficio Tecnico Comunale, sono comunque ammesse porzioni di murature di tamponamento e pilastrature in mattone a vista paramano, già presenti nel contesto architettonico di S. Anna Avagnina, del tipo da concordarsi con il competente Ufficio Tecnico Comunale. Per la migliore riuscita del progetto generale di facciata si consiglia di elaborare un progetto cromatico di almeno due facciate significative, con specifico riferimento alle tinte prescelte.

e. Serramenti e pareti vetrate

I serramenti esterni potranno essere in legno, a tinta naturale o smaltato, o in alluminio elettrocolore o ferro preverniciato (o pvc). Gli oscuramenti potranno essere realizzati con persiane (gelosie) a battente, in legno a tinta naturale o smaltato. La coloritura di detti oscuramenti sarà in armonia con il colore scelto per la facciata intonacata. I davanzali dovranno essere realizzati in pietra locale.

f. Tipologia – Volumi & Prospetti

Il presente P.E.C. intende differenziare i singoli edifici mediante un progetto coordinato che renda coerenti le finiture ed i materiali adottati in un insieme di fabbricati differenti per volumi e composizione architettonica che rendano il complesso variegato e non ripetitivo, l'obiettivo è dunque quello del riconoscimento di linee comuni nella diversità e nella personalizzazione delle singole unità. Le facciate degli edifici a progetto dovranno pertanto essere uniformi per quanto riguarda gli elementi architettonici, i materiali adottati e le proporzioni dei tagli e delle aperture pur nella differenziazione di volumi e sagome.

g. Sistemazione dei giardini e dei percorsi privati

Le sistemazioni a verde privato dovranno essere eseguite prevalentemente con essenze arboree autoctone tradizionali. Le pavimentazioni dei percorsi privati di accesso ai singoli fabbricati verranno realizzate con la posa di elementi autobloccanti semipermeabili o rivestimenti in pietra locale.

h. Parcheggi e viabilità privata

I parcheggi privati esterni ai fabbricati e la relativa viabilità privata di accesso ai singoli lotti saranno pavimentati con manto di copertura bituminoso o elementi autobloccanti semipermeabili.

i. Muri & Recinzioni

I muri di contenimento risultanti dalla sistemazione del comparto dovranno essere uniformi per proporzioni e tipologia e saranno intonacati, o saranno ammissibili porzioni rivestite in pietra locale o in mattone a vista.

Le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere eseguite con basamento in calcestruzzo o muratura a vista dell'altezza massima di m. 0,50 sormontato da recinzioni metalliche lineari dell'altezza massima di m. 1,50, di tipologia unitaria, omogenea ed uniforme all'interno dell'ambito di P.E.C.

All'interno dei lotti, tra le singole proprietà, è ammessa come recinzione una rete metallica dell'altezza di m. 1.20, mascherata da idonea barriera verde (siepe) dell'altezza massima di m. 1.50.

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 uno spazio al margine dell'abitato di Strada del Mazzucco in una passata origine sfruttato ai fini agricoli, ma che negli ultimi anni risulta ormai limitato alla cultura di prato stabile il cui sfalcio 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 adiacente su tre 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, 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.

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

La popolazione potenzialmente indotta dalle previsioni del presente piano esecutivo risultano pari a n° 31 abitanti, ovvero coincidenti rispetto alle previsioni alle previsioni del Piano Regolatore vigente, tale insediamento corrispondente a una incidenza sulla popolazione comunale pari a circa allo 0,1 %, quindi in riferimento ai dati statistici sulla popolazione comunale ma anche in riferimento al particolarmente popolato rione di Sant Anna Avagnina a cui appartiene nella sostanza dal punto di vista quantitativo, l'intervento risulta ininfluenza, 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 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 è impostato affinché nella sostanza sia realizzata la compensazione dei volumi di scavo e riporto risultanti dalle realizzazioni delle costruzioni , 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 Mondoacqua S.p.a., piano prevede una rete di smaltimento delle acque reflue impostata secondo tre sistemi separati Bianche Grigie e Nere, consentendo così di non inquinare quelle acque riutilizzabili, o meglio la rete di smaltimento delle acque bianche e meteoriche risulta dotata per ogni fabbricato di apposita cisterna al fine di consentire il riutilizzo di codesta risorsa idrica disponibile.

Si evidenzia che la dotazione di una apposita rete di smaltimento delle acque bianche risulta realizzata

quale infrastruttura di interesse pubblico che produrrà sin da subito un'ottimizzazione di tale aspetto ma che il maggior beneficio sarà proiettato nel prossimo futuro e ciò in occasione della progressiva riqualificazione degli impianti dell'edificato esistente.

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.

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 (31 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 riscontrano alcun aspetti 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 medio-buona qualità costruttiva al suo limite, l'edificato previsto inoltre mediante le ampie aree verdi, 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, non risulta ricompresa in ambiti di particolare attenzione ed interesse paesaggistico, la sua valenza risulta esclusivamente limitata alla sua percezione da breve ed imminente distanza.

5.9 Aspetti geologici ed idrogeologici

Come individuato dal P.R.G. vigente sull'elaborato tecnico AT. 3.7/8 *"Indagine e Relazione Geologica Carta di Sintesi ed idoneità all'utilizzazione urbanistica"*, l'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato CR11/42 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 di Sant'Anna e tutta la zona agricola circostante, zona acustica in cui è collocata anche l'area interessata dalla presente, e più specificatamente l'intervento si localizza nella zona posta in classe II come rappresentata nella tav. 8 della suddetta Classificazione Acustica Comunale vigente.

La Relazione tecnico illustrativa della suddetta Classificazione Acustica comunale vigente individua quale Classe II quelle aree che *"Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali."*

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

5.11 Aspetti viabilistici veicolari e pedonali – trasporti pubblici

Le previsioni del presente piano dal punto di vista degli aspetti viabilistici risultano limitate anche se oltremodo doverose, ad una valenza della riorganizzazione distributiva alle abitazioni circostanti e dell'adiacente area TR/14 (EX Famarco), come peraltro prescritto dalle schede d'area del P.R.G.C., nonché la caratterizzazione a scala locale degli spazi a servizio del transito veicolare.

La caratterizzazione rionale in cui è collocata l'area in oggetto risulta predisposta da una spiccata attitudine alla fruizione pedonale di tutti quei servizi rionali presenti, e la connessione con le altre parti del territorio comunale sono garantite da il servizio di trasporto pubblico con cadenza oraria, oltre al trasporto pubblico intercomunale della linea Mondovì Cuneo.

5.12 Qualificazione energetica

Come citato in precedenza le tipologie costruttive previste dal Piano Esecutivo avranno spiccate caratteristiche funzionali ad un forte risparmio energetico, che nel rispetto della tipologia costruttiva tradizionale cuneese ed in particolare del monregalese legata alla cultura storica del "mattone 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

La realizzazione dell'illuminazione della viabilità di accesso ai lotti è prevista 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.

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/42, 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 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 edificato 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/42 in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006