

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

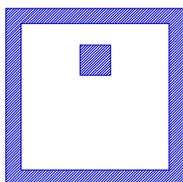
COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
ZONA P1.1

Redatto ai sensi art. 27 L. 865/71 e art. 42 L.R. 56/77 e s.m. e i.

VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA'  
E VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA

ADOTTATO	D.G. NR.	53	DEL	21/04/2022
PUBBLICATO	DAL	21/04/2022	AL	22/05/2022
APPROVATO CON	D.G. NR.	161	DEL	17/11/2022



**Architetto Marcello BOETTI**  
via Roccaforte, n.2, Villanova Mondovì (CN)  
tel. 0174699271 cell. 3398202983 e-mail: st.boetti@libero.it

ALLEGATO  
**13**  
scala -

## **INDICE**

<b>1 INTRODUZIONE</b>	p. 3
<b>1.1 Dati di sintesi del Piano insediamenti produttivi</b>	p. 4
Dati di progetto	p. 6
Norme delle aree destinate all'edificazione	p. 7
<b>1.2 Localizzazione e documentazione fotografica</b>	p. 7
<b>2 STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE</b>	
<b>2.1 Elementi di rilevanza ambientale</b>	p. 10
<b>2.2 Elementi di rilevanza ambientale derivanti da pianificazione locale</b>	p. 12
Classificazione idrogeologica	
Classificazione acustica	
<b>3 VERIFICHE DI COERENZA</b>	p. 14
<b>3.1 Coerenza esterna</b>	p. 14
PTR Piano Territoriale Regionale	p. 14
PPR Piano Paesaggistico Regionale	p. 16
PTP Piano Territoriale Provinciale	p. 25
<b>3.2 Coerenza interna</b>	p. 27
<b>4 COMPONENTI AMBIENTALI E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI</b>	p. 28
Elementi del paesaggio	
Inquinamento acustico	
Qualità dell'aria e fattori climatici	
Inquinamento luminoso	
Aree protette e biodiversità	
Paesaggio e percezione visiva	
Suolo	
Energia	
Rifiuti	
<b>5 VALUTAZIONE GLOBALE DEGLI IMPATTI PREVISTI</b>	p. 36
<b>6 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE</b>	p. 36
<b>7 INTERVENTI DI MONITORAGGIO</b>	p. 38
<b>8 CONCLUSIONI</b>	p. 38

## 1. INTRODUZIONE

La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS), in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento, è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana.

E' diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, sia come condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole, quindi come rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi, sia come equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Ha lo scopo di migliorare le scelte, per stimarne le conseguenze, per seguire i processi attuativi e per verificare la correttezza delle previsioni avanzate, quando queste diventano interventi concreti.

A livello regionale, la procedura di VAS è stata normata dalle modifiche introdotte alla L.R. 56/77 e s.m.i., 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.

Nel caso specifico, il presente P.I.P. deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità in quanto il P.R.G., che lo indica come Strumento Attuativo, non è stato allora sottoposto a procedura VAS. La non esclusione è anche motivata dal fatto che il P.R.G., pur avendo definito l'assetto localizzativo, gli indici di edificabilità e gli usi ammessi, non ha specificato contenuti tipologici e costruttivi degli interventi né ha dettato i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientali delle trasformazioni previste, per demandare proprio alla sede attuativa una più efficace determinazione progettuale.

Il procedimento previsto per la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS comprende un **documento tecnico** contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

In relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, il documento illustra il contesto programmatico, indica i principali contenuti del P.I.P. e definisce il suo ambito di influenza. La verifica di assoggettabilità alla VAS deve essere prodotta per accertare se il P.I.P. abbia degli effetti significativi sull'ambiente e debba quindi essere sottoposto al processo completo con la stesura del Rapporto Ambientale.

Il progetto comprensivo di tutti gli elaborati relativi alla verifica di VAS e allo schema di convenzione del P.I.P. deve essere presentato al Comune che, dopo aver iniziato la procedura della Prima Istruttoria Tecnica, delibera l'accoglimento del P.I.P.; successivamente il progetto di SUE e lo schema di convenzione vengono pubblicati e messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, mentre viene attivata la procedura di verifica VAS tramite l'invio della documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale (entro 30 gg).

Ricevuti i pareri dai soggetti competenti, il Comune nomina l' Organo Tecnico, quale ente terzo, che ha la responsabilità di emettere il provvedimento di assoggettabilità VAS. Il parere, sulla base delle osservazioni pervenute, indica se è necessario procedere alla redazione della VAS e a tutto l'iter che ne consegue, oppure se può essere esclusa con o senza condizioni da rispettare.

Il Comune di Villanova Mondovì è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n.63-13647 del 23/03/1992. Successivamente sono state formate alcune varianti, l'ultima delle quali è stata approvata dalla regione Piemonte con D.G.R. n. 15-3810 del 18/09/2006.

L'Amministrazione Comunale ha affidato con Determina Dirigenziale n. 322 del 11/12/2017 all'Architetto Marcello BOETTI con sede in Villanova Mondovì, via Roccaforte n. 2 l'incarico professionale per la redazione del P.I.P.

Il Comune di Villanova M.vì è dotato di un Piano per gli Insedimenti produttivi relativamente alla zona nord P1.1\* ultimo ampliamento la cui efficacia è terminata il 22.06.2017 per decorso del decennio dalla sua approvazione ai sensi dell'art.27, comma 3 della legge 22.10.1971 n.865.

Risulta pertanto necessario procedere all'aggiornamento e riadozione del piano scaduto, il cui presente progetto si discosta limitatamente, da formarsi ed approvarsi ai sensi e con i contenuti dell'art.42 della L.U.R. 56/77 e L. 865/71.

## 1.1 DATI DI SINTESI DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il P.I.P. oggetto del presente **documento tecnico** è di iniziativa pubblica ed è collocato nel territorio del comune di Villanova Mondovì, estendendosi a nord rispetto a via Boves nella parte a nord della già destinata a P.I.P.

La zona è leggermente in pendenza ed è identificata dalla planimetria del PRG come P1.1\*, *area per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento*, assoggettata ad uno strumento urbanistico esecutivo.

L'area conta una superficie territoriale di circa 102.532 mq., ed in particolare gli elementi di progetto che caratterizzano il Piano sono i seguenti:

alla viabilità e marciapiedi esistenti	mq.	4.451
aree destinate alla viabilità e marciapiedi in progetto	mq.	5.839
aree destinate alla viabilità da PRGC in progetto	mq.	1.726
aree per parcheggi	mq.	14.071
aree per verde pubblico	mq.	2.668
aree per impianti di interesse generale	mq.	6.415
area della bealera Ferretta (perimetrale P.I.P.)	mq.	677
superficie fondiaria	mq.	66.673

L'area comprende i mappali catastali del foglio 6 e 7.

Per quanto riguarda i confini del P.I.P., a sud esso confina con l'area a PIP esistente, a nord, est e ovest pressoché con zona a destinazione agricola.



Estratto catastale In rosso l'area del PIP

In seguito alla Variante n.16 del P.R.G., è stata introdotta una nuova viabilità del P.I.P. ed variati alcuni parametri del P.I.P. (l'estensione). A seguito di tale variante del PRGC, voluta dall'amministrazione comunale, si provvede anche all'adeguamento del P.I.P. nella sua riproposizione con il presente progetto, mentre alcuni lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono già stati realizzati, in prossimità di lotti già compravenduti ed edificati in base a permessi ottenuti in base all'approvazione del precedente P.I.P.. In quest'ultimo progetto di sostanziale riproposizione del vecchio P.I.P. viene previsto un comparto piuttosto grande (di poco più di 33'000 mq) ed altre piccole modifiche.

Le strade di penetrazione dipartiranno da via Boves, seguendo le direttrici principali del P.I.P. esistente.



Planimetria generale del P.I.P.

### **Dati di progetto.**

La progettazione è stata eseguita contemporaneamente distribuendo le aree interessate dalle costruzioni e dalla distribuzione della viabilità, della zona a parcheggio e di quella verde all'interno del P.I.P. Si sono poi quindi suddivisi i singoli lotti, assegnando diverse superfici in modo da riuscire ad ottenere le diverse possibilità insediative.

La progettazione delle urbanizzazioni è stata commisurata in base ai nuovi fabbisogni coordinati alle preesistenze: sono previsti gli allacciamenti e la realizzazione all'interno del P.I.P. delle fognature, elettricità, acquedotto, viabilità, ecc.; gli impianti *ex novo* saranno ubicati principalmente sotto il manto stradale. In particolare sono previsti n.14 lotti:

lotto A	mq.	33.200	
lotto B	mq.	1.992	
lotto C	mq.	2.095	
lotto D	mq.	2.000	
lotto E	mq.	2.187	
lotto F	mq.	2.316	
lotto G	mq.	2.416	
lotto H	mq.	5.451	tot Sup. fondiaria mq. 66.673
lotto I	mq.	2.500	
lotto L	mq.	1.240	
lotto M	mq.	2.206	
lotto N	mq.	4.035	
lotto O	mq.	2.919	
lotto P	mq.	2.116	

All'interno del P.I.P. sono previste alcune aree assoggettate ad uso pubblico:

- viale e marciapiedi esistenti;
- aree destinate alla nuova viabilità come da PRG nonché e ad uso parcheggi e verde pubblico;
- aree destinate a impianti di interesse generale ed al passaggio della Bealera Ferretta. Queste opere sono all'interno del P.I.P., di uso pubblico, e per una modestissima parte sono esterne allo stesso (superficie occupata dalla futura Bealera Ferretta).

I lotti riportati nella planimetria generale del P.I.P. hanno funzione indicativa e potranno essere apportate modifiche distributive, mantenendo sempre il rispetto delle distanze dai confini previste dal PRG, dagli edifici esistenti e dai limiti dei lotti.

Il progetto tiene conto del contesto in cui si inserisce, come anche delle N.d.A. derivanti dal P.R.G., della morfologia del sito, del paesaggio circostante e dei servizi e delle urbanizzazioni esistenti a cui allacciarsi, prevedendo la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi (verde e parcheggio).

La realizzazione delle previsioni del P.I.P. permetterà di completare un'area ad insediamenti produttivi ai margini di una più consolidata, incrementando i servizi pubblici.

Non sono presenti elementi di criticità all'interno dell'area, che possano condizionare negativamente la realizzazione dello strumento urbanistico. L'unica presenza che creerebbe dei problemi è sarebbe al presenza di una Bealera, le cui previsioni di spostamento sono già state concordate in parte tra l'Amministrazione comunale e quella della Bealera Ferretta.

### **Norme delle aree destinate all'edificazione.**

Gli edifici possono essere costruiti plano-altimetricamente con la realizzazione della massima volumetria prevista secondo i parametri delle N.d.A.. Fatto salvo gli elementi quantitativi prescritti del P.I.P., l'assetto dispositivo, le tipologie, i progetti, saranno definitivamente e dettagliatamente precisati negli atti tecnici allegati alle singole domande di permesso di costruire. L'amministrazione di riserva la facoltà di suddivisione in più lotti il comparto contraddistinto con la lettera "A" con suddivisione al massimo in tre lotti come da precedente previsione del P.I.P., e realizzazione delle ulteriori di opere di urbanizzazione a carico diretto degli assegnatari con previsione di uso pubblico delle stesse.

### **1.2 LOCALIZZAZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Il Comune di Villanova 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. 67-13647 in data 23/03/1992. Sono state poi adottate 21 Varianti Parziali che non hanno modificato l'impianto strutturale del P.R.G. vigente.

All'interno dello strumento urbanistico comunale, l'area è classificata come P1.1\*, *area per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento.*

Le N.d.A., agli articoli 20 e 11, specificano le prescrizioni di destinazioni d'uso e di tipologie di intervento e loro definizioni.

Oltre alla parte produttiva, sono previsti delle aree di servizi (V = verde, P = parcheggi, G = interesse generale) all'interno della perimetrazione dello strumento esecutivo.

L'area del P.I.P. è posta in una zona destinata ad insediamenti produttivi, situata ad est dell'abitato del capoluogo di Villanova Mondovì. Rientra nelle previsioni insediative del vecchio P.R.G..



Vista da Via Silvestrini



Vista da strada vicinale degli Eula.



Vista dal futuro parcheggio pubblico centrale verso Strada Vicinale degli Eula.



Vista verso lato est, da lotti già edificati.



Vista dal lato est / Via Boves

Le immagini riportate testimoniano l'andamento leggermente pendente dell'area, sia da via Boves verso valle, che da est verso ovest, con la presenza dei lotti già edificati, autorizzati dal P.I.P. scaduto che viene ora riproposto. L'accesso all'area avviene da via Boves, una strada comunale a doppio senso di marcia.

L'area è in buona parte coltivata, prevalentemente a prato. Sono presenti poche specie vegetali, che verranno eliminate e reintegrate per permettere la realizzazione del progetto, poiché non sono elementi di pregio o di tutela, ma conseguenti a tracce catastali (cenni di filari) e vegetazione parzialmente invasiva. Il valore paesaggistico è complessivamente limitato, per la scarsa rilevanza delle specie insediate, l'immagine complessiva poco significativa, e la presenza di lotti già edificati ed elementi di contorno di scarso valore.

La nuova vegetazione, preferibilmente di tipo locale, è prevista nell'area verde pubblica interna al P.I.P. e all'interno dei parcheggi ad uso pubblico.

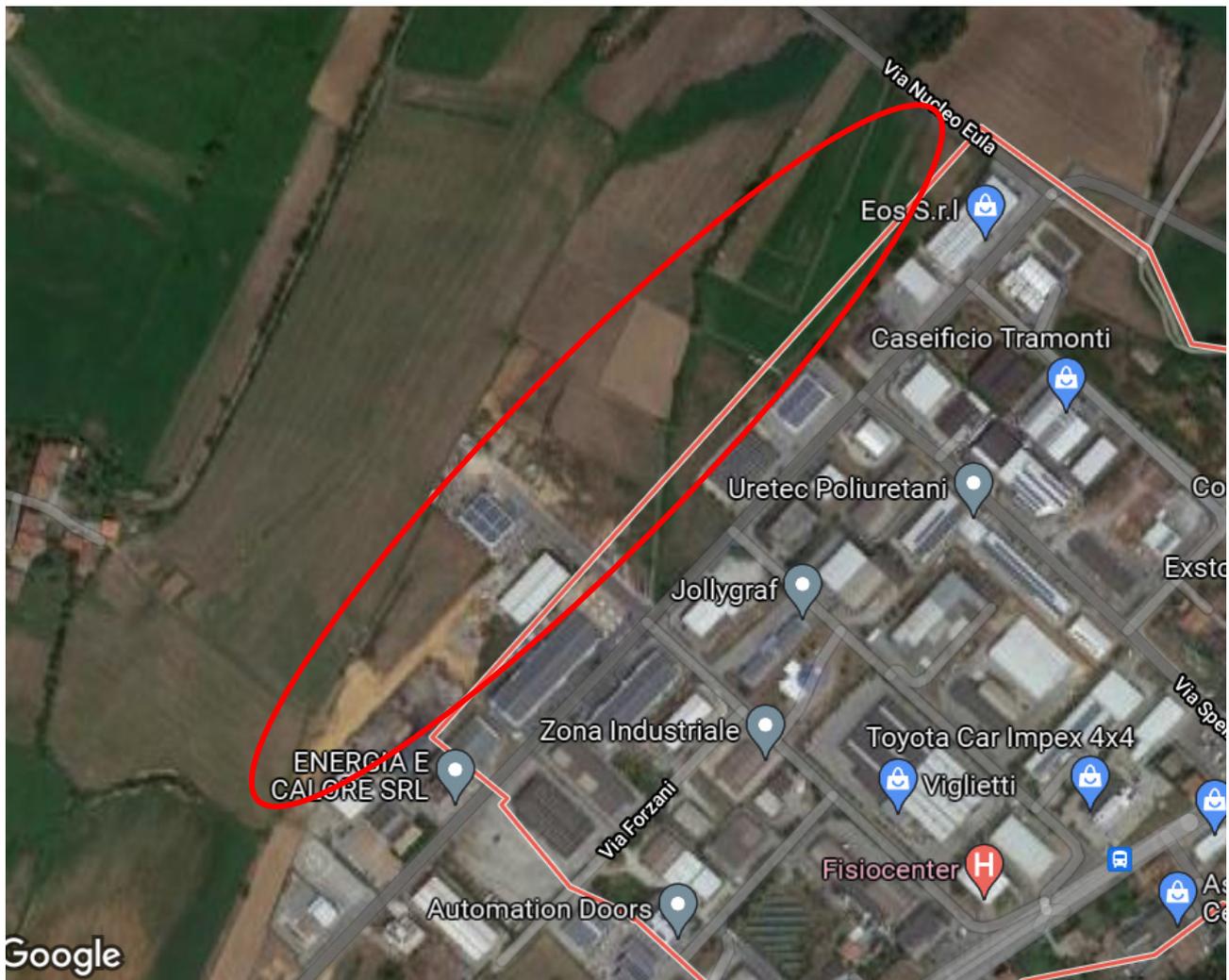


Foto satellitare tratta da Google maps

## 2. STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

Si premette che trattasi di un'area di un'estensione pari a circa 100.000 mq, con un'altezza pari a 500 m s.l.m., nella regione biogeografica Continentale, sita nella comune di Villanova Mondovì, in provincia di Cuneo, facente parte dell'Unione Montana Mondolè.

Il comune è in una fascia pedemontana (in parte il territorio è classificato come montano) ed è posto all'inizio delle valli Ellero e Maudagna.

### 2.1 ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

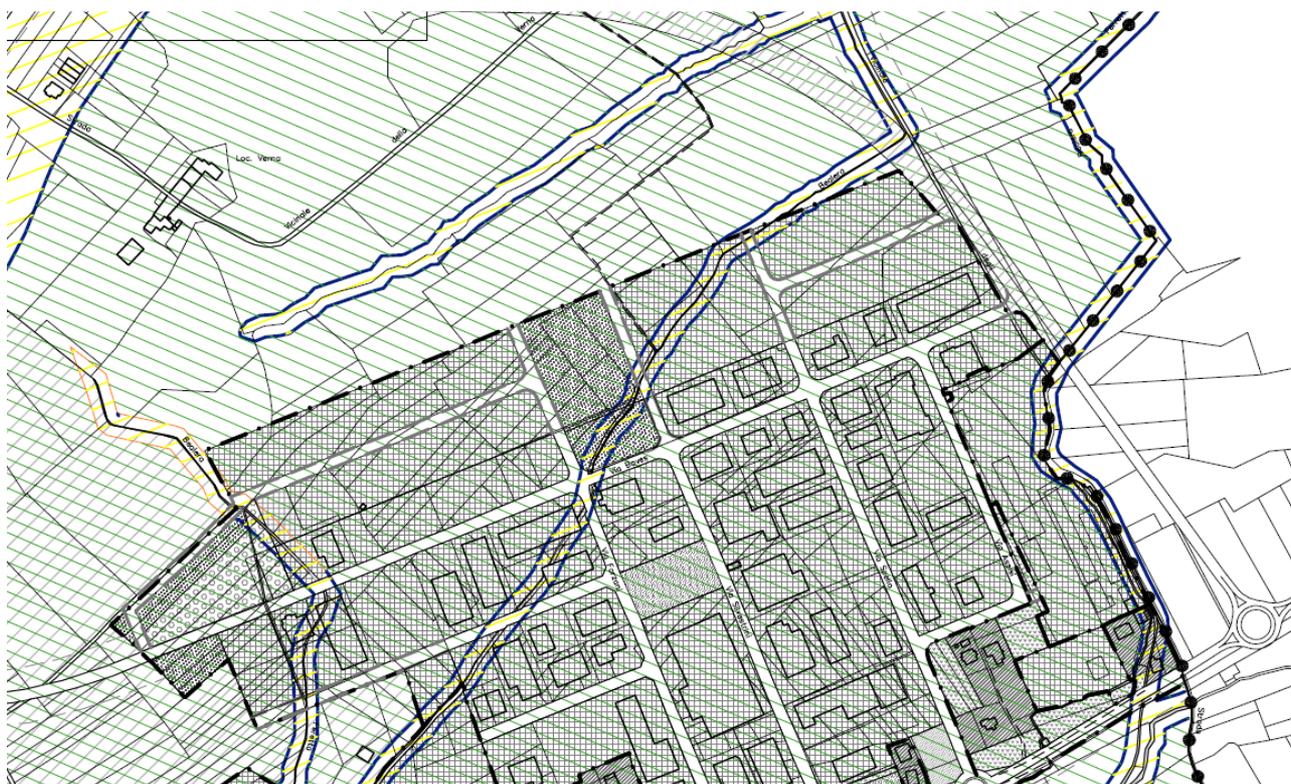
La successiva analisi preliminare delle componenti ambientali permette di capire e di individuare l'eventuale presenza all'interno del P.I.P. di aree sensibili che, per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico, richiedono particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi.

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel SUE	Presenza all'esterno (distanza approssimata)
Vincoli di tutela naturalistica (SIC-ZPS)	NO	Distanza dal Parco del Marguareis circa 13 km

<p>SIC= Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”</p> <p>ZPS= Zone di Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”</p> <p>A lato stralcio tav. P5 del Piano Paesaggistico Regionale “Rete Ecologica, Storico – Culturale e Fruitiva”.</p>		
<p>Vincoli ex art 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla “ex Legge Galasso 1985”)</p>	<p>NO</p>	<p>150 m Torrente Ellero. Distanza area PIP dal torrente Ellero: circa 1 Km.</p>
<p>Territori contermini a laghi</p>	<p>NO</p>	
<p>Corsi d’acqua e sponde</p>	<p>NO</p>	<p>Circa 1 Km. dal torrente Ellero</p>
<p>Montagne oltre 1600 metri slm.</p>	<p>NO</p>	
<p>Ghiacciai</p>	<p>NO</p>	
<p>Foreste e boschi</p>	<p>NO</p>	
<p>Usi civici</p>	<p>NO</p>	<p>Presenti in aree di pascolo montano</p>
<p>Zone umide</p>	<p>NO</p>	<p>No</p>
<p>Zone archeologiche</p>	<p>NO</p>	<p>No</p>
<p>Vincoli ex art 136-157 DLGS 42/2004 (ex “Galassini 1985”)</p>	<p>NO</p>	
<p>Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale</p>	<p>NO</p>	
<p>Piano Assetto Idrogeologico (PAI)</p>	<p>Adeguamento in fase di redazione</p>	<p>Adeguamento in fase di redazione</p>
<p>Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR e PTCP</p>	<p>NO</p>	

## 2.2 ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE LOCALE

### Classificazione geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica



	CLASSE I	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	CLASSE II	Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.
	CLASSE III	Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.

I mappali nell'immediato intorno del percorso della bealera Ferretta sono parte in CLASSE II "Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici". In tali aree sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

La rimanente parte del territorio è classificata in CLASSE I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica, sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

## Dinamica della rete idrografica classe II

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri.	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazione e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>

## Classificazione acustica



		a. Emissione		
	CLASSE ACUSTICA	Periodo diurno (6 - 22)	Periodo notturno (22 - 6)	
	CLASSE I	45	35	
	CLASSE II	50	40	
	CLASSE III	55	45	
	CLASSE IV	60	50	
	CLASSE V	65	55	
	CLASSE VI	65	65	

		b. Immissione		
	CLASSE ACUSTICA	Periodo diurno (6 - 22)	Periodo notturno (22 - 6)	
	CLASSE I	50	40	
	CLASSE II	55	45	
	CLASSE III	60	50	
	CLASSE IV	65	55	
	CLASSE V	70	60	
	CLASSE VI	70	70	

Il comune di Villanova Mondovì è dotato di un Piano di Classificazione acustica, ai sensi dell'art. 7 della LR 52/00, adottato con DCC n. 41 del 20.12.2004.

L'area P.I.P. rientra in parte in classe 4 – Aree di intensa attività umana (aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza i piccole industrie.) e per la parte restante in classe 5 – Aree esclusivamente industriali (aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni).

Esiste quindi coerenza tra l'utilizzo previsto ed il Piano di Classificazione acustica.

### 3. VERIFICHE DI COERENZA

#### 3.1 COERENZA ESTERNA

La verifica di coerenza esterna, pur trattandosi di soli obiettivi di P.I.P., avviene anche tra gli obiettivi di pianificazione superiore (Piano Territoriale Regionale, Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale Provinciale) in quanto il P.R.G. è stato approvato antecedentemente normativa di procedura VAS e degli stessi Piani Territoriali.

Permettere quindi di capire l'interazione che intercorre tra i differenti strumenti di pianificazione e gli eventuali indirizzi, prescrizioni e limitazioni che ne derivano.

#### P.T.R. - Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che sostituisce quello approvato nel 1997, ad eccezione delle Norme di Attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale. La Giunta Regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il P.T.R. si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento: componente conoscitivo- strutturale del piano;
- una parte strategica: componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore;

- una parte statutaria: componente regolamentare del piano.

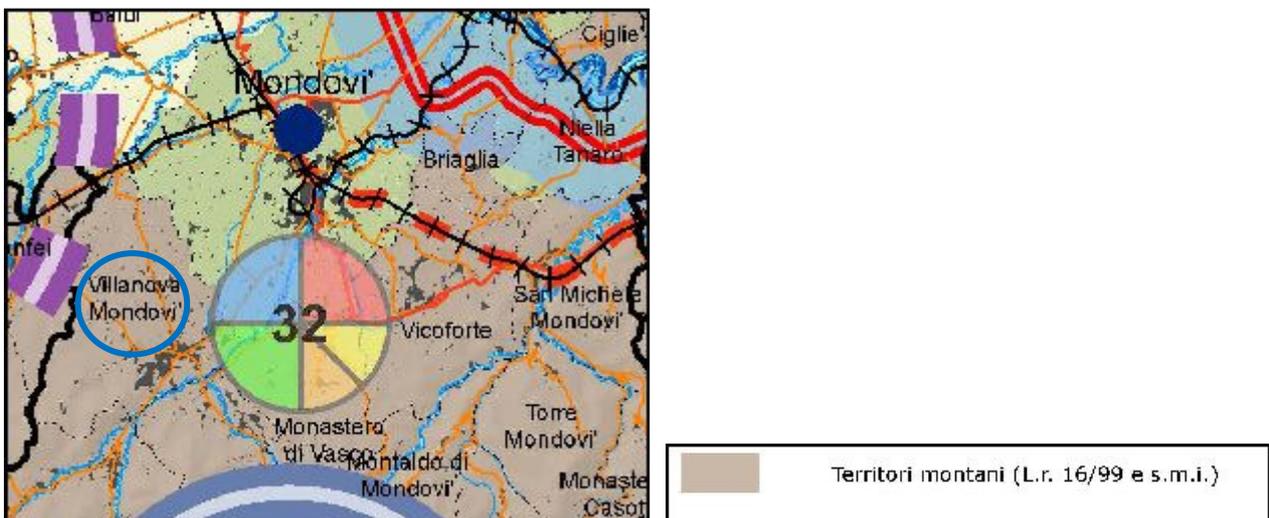
Il Comune di Villanova Mondovì è inserito nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 32 "Mondovì". Nel territorio, relativamente alla tavola di progetto, si riscontrano i seguenti ambiti indicativi e prescrittivi:

- 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 di progetto, tutto il territorio rientra in questa casistica, senza la possibilità di analizzare nel dettaglio l'area P1.1\* oggetto del P.I.P. che può rientrare nelle *aree produttive consolidate*. Il PTR prevede al pt 4.3 la "Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali" annoverando anche questa area, non prevedendo particolari strategie a livello regionale, mentre a livello provinciale e di PTI, e in base al PTCP viene solo citata la valorizzazione dell'area industriale di Mondovì. Resta fermo il principio di valorizzazione dei sistemi produttivi industriali/artigianali in linea con le previsioni del presente P.I.P.

## PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Estratto Tavola di progetto





Particolare

### **P.P.R. - Piano Paesaggistico Regionale**

Il Primo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato adottato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Con apposito Regolamento attuativo, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 4/R del 22 marzo 2019, la Regione ha dettagliato le modalità per garantire l'adeguamento e la coerenza degli strumenti di pianificazione.

Il territorio comunale di Villanova Mondovì appartiene all'Ambito di Paesaggio A.P. n. 60 "Monregalese" e n.61 "Valli Monregalesi", i quali a loro volta sono suddivisi rispettivamente in 2 e 1 Unità di Paesaggio UP:

6001 – Lungo il Pesio: porzione appartenente all'UP n. 7: "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità";

6002 – Tra Mondovì e Villanova Mondovì: porzione di territorio appartenente all'U.P. n. 7: "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità";

6101 – Valle Ellero: porzione di territorio appartenente all'UP n. 7: "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità".

Si allegano estratti dei seguenti documenti:

- Tavola P2, Beni paesaggistici 1:100.000;
- Tavola P3, Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000;

- Tavola P4, Componenti paesaggistiche 1:50.000;

Tavola P2 “Beni paesaggistici”, in tale tavola sono individuati degli elementi di rilievo sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ma non interessano l’area in oggetto.



#### Estratto tav. 2 “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 D.D.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 e 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 rimboschimento, 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)

### P3 Ambiti e unità di paesaggio

#### Ambiti di Paesaggio

NUMERO AMBITO

60,00

NOME AMBITO

Monregalese

ARTICOLO NDA

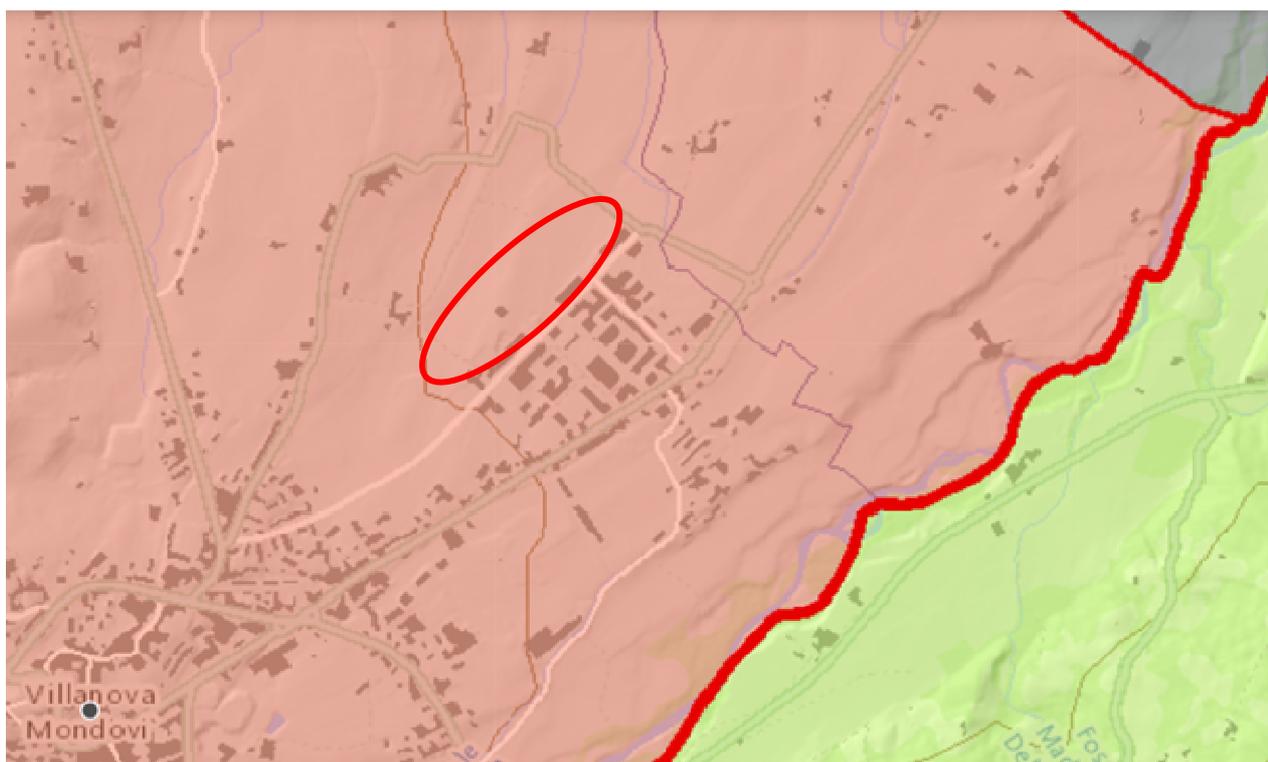
[Altre informazioni](#)

SCHEDE D'AMBITO

[Altre informazioni](#)

OBIETTIVI DI QUALITA' - ALLEGATO B NDA

[Altre informazioni](#)



Estratto della tav. P3 “Ambiti e unità di paesaggio”

### Tavola P3 Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000

Ambiti di Paesaggio



Unità di Paesaggio



Tipologie normative delle UP

naturale integro e rilevante

naturale/rurale integro

rurale integro e rilevante

naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti

urbano rilevante alterato

naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

rurale/insediato non rilevante

rurale/insediato non rilevante alterato

Tavola P3 Ambiti e unità di paesaggio “Componenti paesaggistiche”, l’area oggetto del P.I.P. rientra nei tessuti di “naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità”, senza particolari

rilevanze paesaggistiche. Per l’Ambito 60 “Monregalese” non si individuano particolari obiettivi e linee d’azione in relazione alle zone produttive, 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. ed in particolare si indica il Contenimento delle forme di sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali Benchè raccomandate per zone come Mondovì e Pianfei. si prende spunto come la proposta progettuale in oggetto va nella corretta direzione di non sviluppare aree verso le arterie principali in modo lineare, e razionalizza lo sviluppo del PIP esistente.

## P4 componenti paesaggistiche

### Morfologie insediative (n.d.r.: zona principale)

TIPO DI MORFOLOGIA m.i. 10

CATEGORIA - solo per 8 e 9

DESCRIZIONE solo per 8 e 9

ARTICOLO 39 c. 1 lett. a - solo per 8

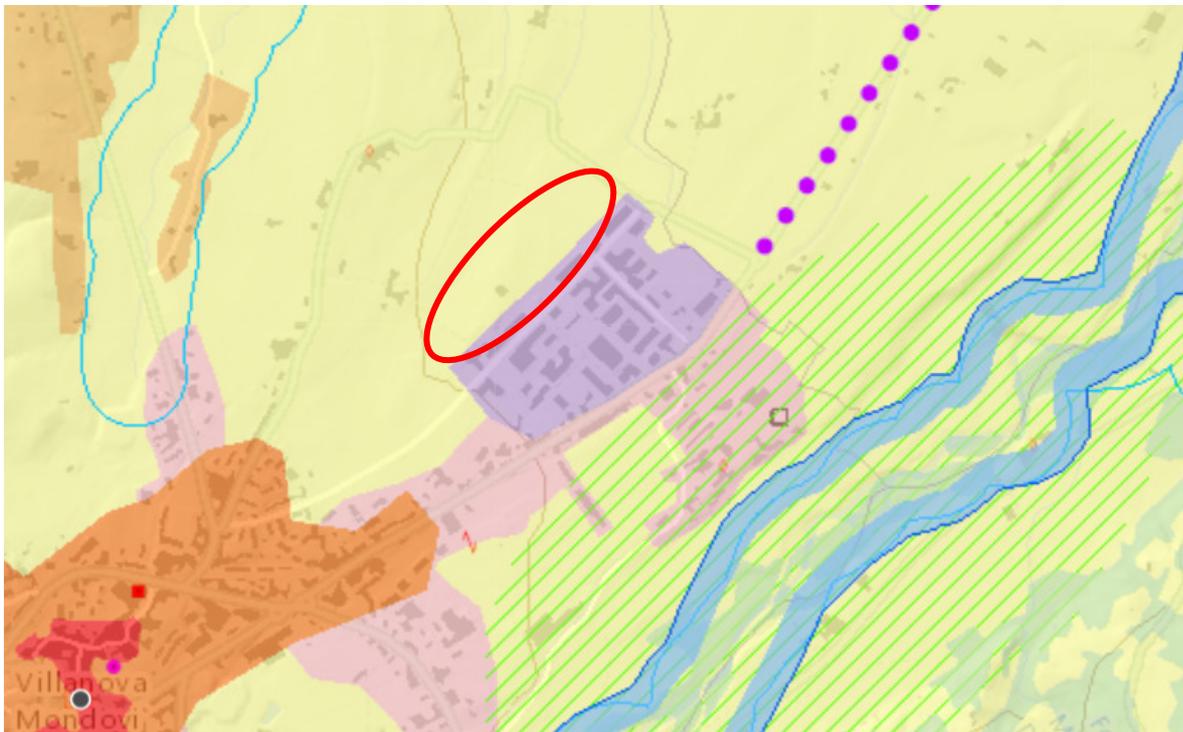
### Morfologie insediative (n.d.r.: area P.I.P. esistente)

TIPO DI MORFOLOGIA m.i. 5

CATEGORIA - solo per 8 e 9

DESCRIZIONE solo per 8 e 9

ARTICOLO 39 c. 1 lett. a - solo per 8



## Tavola P4 componenti paesaggistiche

COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI

Aree di montagna



## Vette



Sistema di crinali montani principali e secondari

Sistema di crinali montani princ e sec

— Principali

— Secondari

Sistema dei crinali - fascia 50 m

■ Mont principali

■ Mont secondari

Ghiacciai rocce e macereti



Zona fluviale allargata

Zona fluviale allargata - perimetro



Zona fluviale allargata - simbolo



Zona fluviale interna



Laghi



Territori a prevalente copertura boscata



Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva



Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico



Praterie rupicole



Praterie - prato-pascoli - cespuglieti



Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari



Aree di elevato interesse agronomico



## COMPONENTI STORICO-CULTURALI

Viabilità storica e patrimonio ferroviario

■ SS11

■ SS12

●● SS13

Torino e centri di I-II-III rango



0



1



2



3

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica



Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale



Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali



Presenza stratificata di sistemi irrigui

SS36

Sistemi di ville giardini e parchi



Luoghi di villeggiatura e centri di loisir



Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna



Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico



Poli della religiosità



Sistemi di fortificazioni



### COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

Belvedere



Percorsi panoramici



Assi prospettici



Fulcri del costruito



Fulcri naturali



Profili paesaggistici



Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica



Sistema di crinali collinari e pedemontani principali e secondari

Collinari principali

Collinari secondari

Pedemontani principali

Pedemontani secondari

SC1- Relazioni visive tra insediamento e contesto



SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



SC3 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



SC4 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



SC5 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



SV1 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



SV2 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



SV3 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



SV4 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



SV5 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



SV6 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



#### COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE

Porte urbane



Varchi tra aree edificate



Elementi strutturanti i bordi urbani



Morfologie insediative



Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i. 1



Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2



Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3



Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4



Insedimenti specialistici organizzati - m.i. 5



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6



Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7



"Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto I)



"Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto II)



"Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto III)



"Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto IV)



"Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto V)



Complessi infrastrutturali - m.i. 9



Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10



Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i. 11



Villaggi di montagna - m.i. 12



Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa - m.i. 13



Aree rurali di pianura - m.i. 14

Alpeggi e insediamenti rurali di alta quota - m.i. 15



#### AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE

Elementi di criticità puntuali



Elementi di criticità lineari



La tavola 4 individua anche le “insule” specializzate e complessi infrastrutturali, nei quali tale porzione di territorio viene fatta rientrare rientra ed in particolare:

e prescrive obiettivi, direttive e prescrizioni solo per le insule (m.i.8),

mentre le stesse, oggetto di intervento sono classificate come “Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10” e come “Insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5” senza articolari obiettivi, direttive e prescrizioni.

In analogia agli indirizzi per le aree m.i.8, comunque, con l'attuale riproposizione dell'ampliamento del PIP si persegue : il limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; si mira a privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti esistenti; si tende a razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole.

## P5 Siti UNESCO, SIC e ZPS



### Siti dell'UNESCO, SIC e ZPS della Tavola P5

Core e Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - Sacri Monti e Siti Palafitticoli

 Buffer zone

 Core zone

Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato

 Buffer zone

 Core zone

SIC e ZSC



ZPS

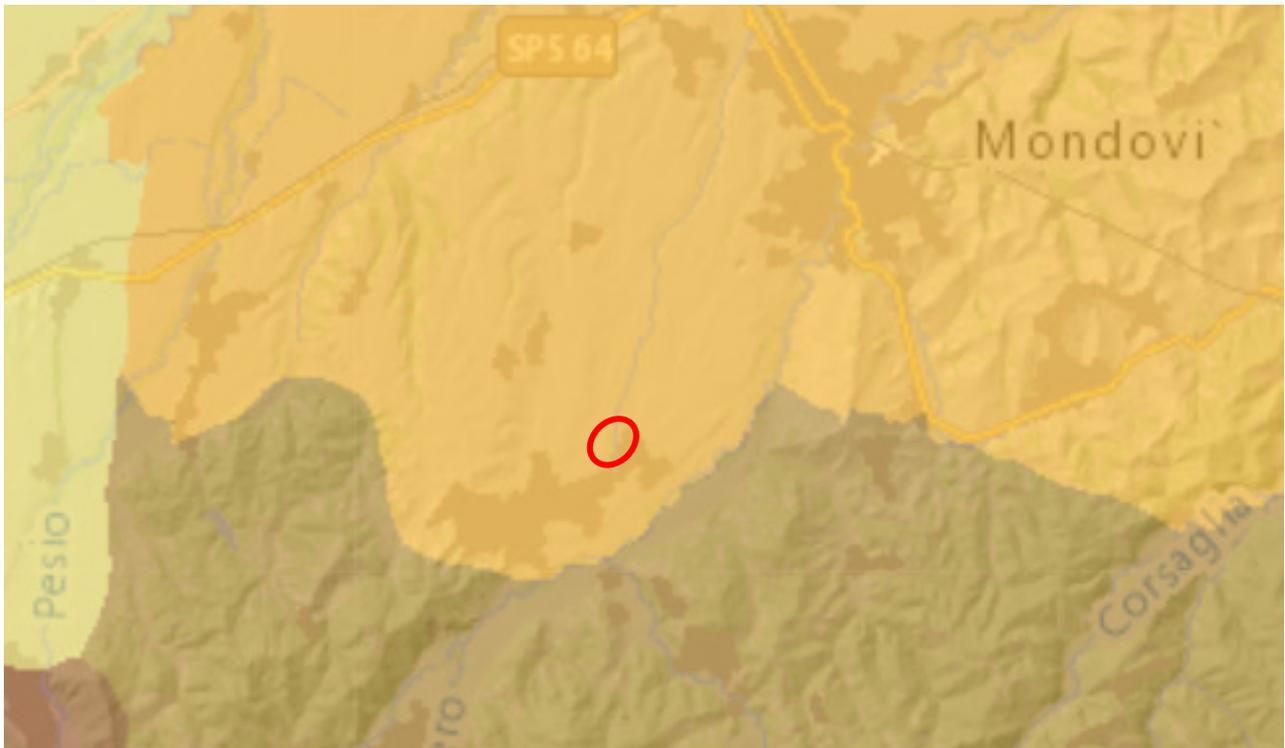


La tavola P5 individua siti dell'UNESCO, SIC e ZPS, non presenti nell'area oggetto d'intervento e nemmeno nell'immediato intorno.

## P6 Macroambiti

### Macroambiti

AMBITO 60  
NOME Monregalese  
MACRO AMBITO Paesaggio collinare vitivinicolo



### Alcuni temi della Tavola P6

Paesaggio di alta quota

#### Macroambiti

- Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola
- Paesaggio alpino walser
- Paesaggio alpino franco-provenzale
- Paesaggio alpino occitano
- Paesaggio appenninico
- Paesaggio collinare vitivinicolo
- Paesaggio della pianura del seminativo
- Paesaggio della pianura risicola
- Paesaggio pedemontano
- Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino

Ai fini della pianificazione dell'intervento, la tavola P6 , non offre spunti particolari.

## P.T.P. - Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009. Il Piano Territoriale della Provincia (P.T.P.) di Cuneo, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni delle prospettive per il futuro, definisce importanti obiettivi, indirizzi, direttive, prescrizioni.

Nell'elaborato di Analisi della Compatibilità Ambientale, le proposte di miglioramento e/o conservazione della qualità ambientale si riferiscono al polo urbano di Mondovì:

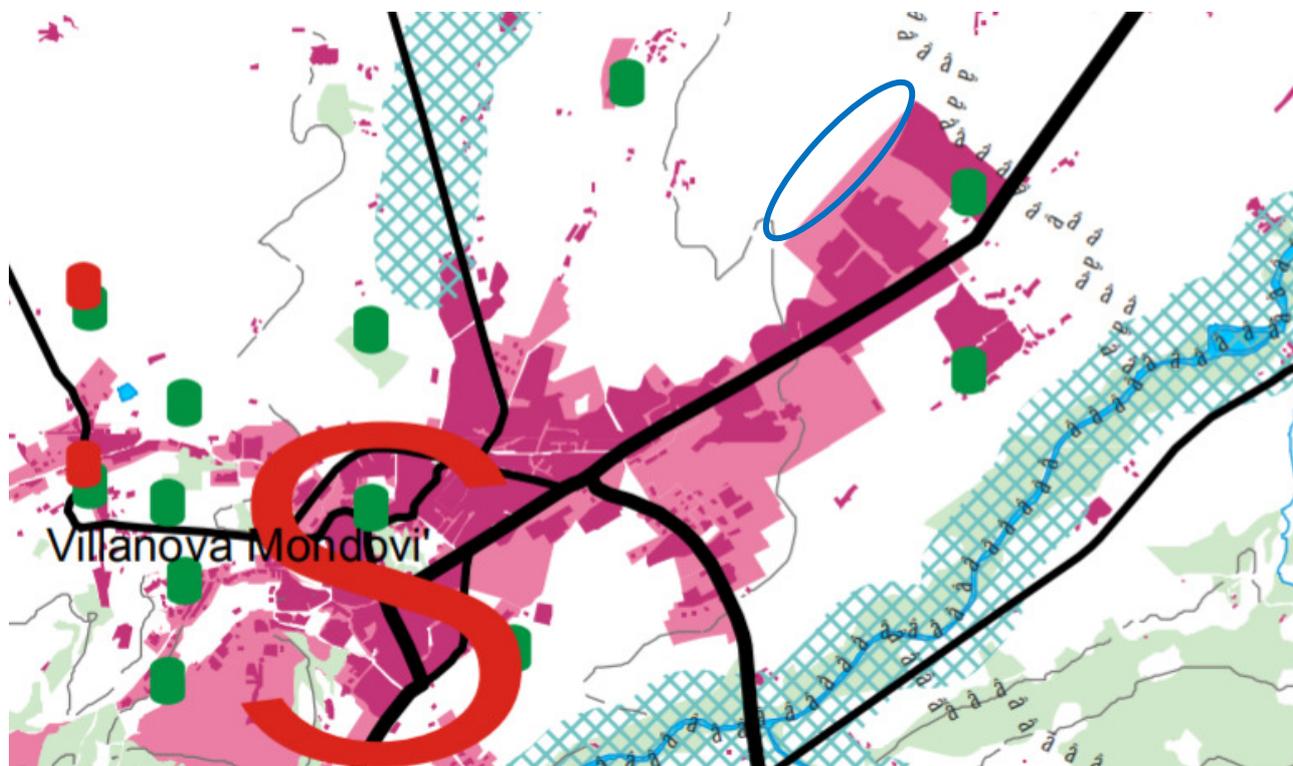
A.6.1. Politiche di potenziamento delle funzioni terziarie e direzionali

A.6.2. Politiche per il riordino dei tessuti urbani e la qualificazione ambientale

A.6.3. Politiche di riorganizzazione della gestione pubblica a scala intercomunale

A.6.4. Politiche di riorganizzazione degli insediamenti, delle relazioni e degli scambi nel corridoio infrastrutturale Mondovì-Ceva

## Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici.

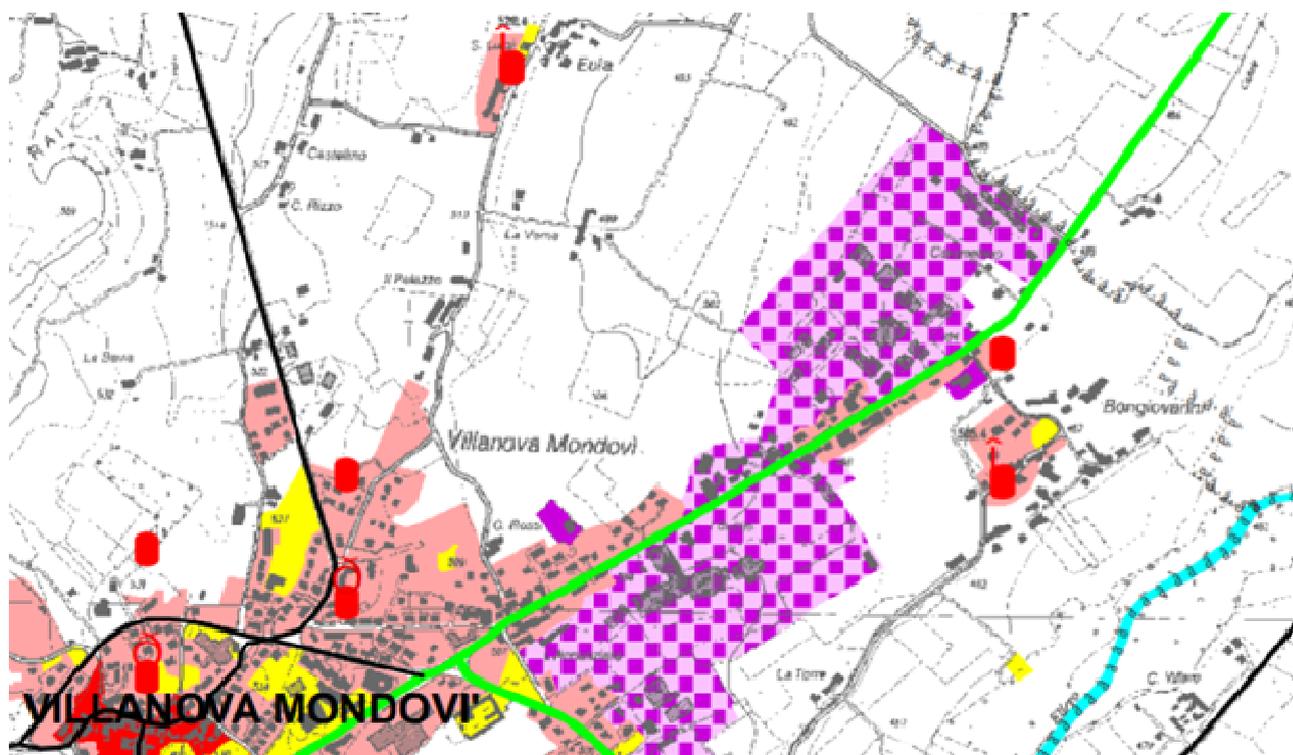


Stralcio Carta dei Caratteri Territoriali e paesistici (CTP)

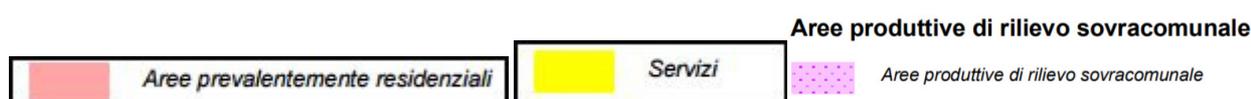


L'area P.I.P., nella carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici, risulta priva di segni particolari, ai margini di localizzazioni identificate come *aree insediate*.

## Carta degli Indirizzi di Governo del Territorio



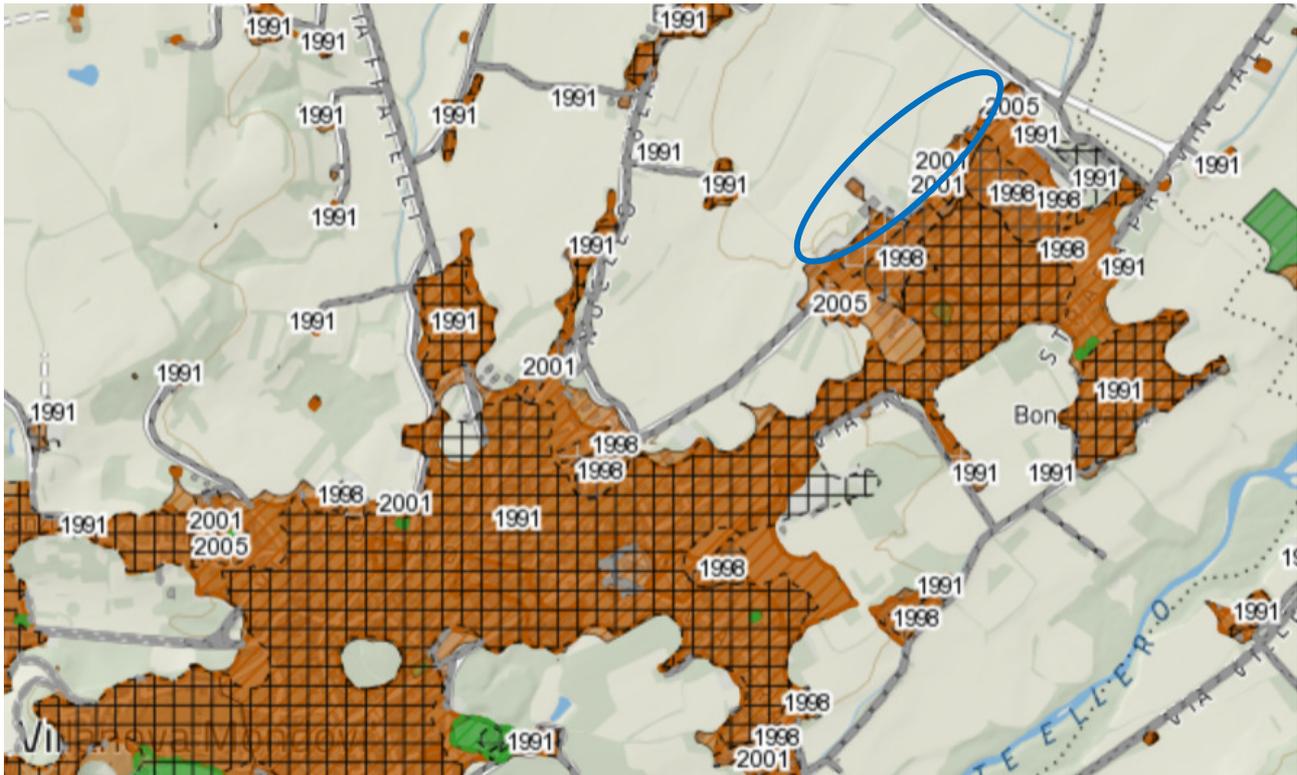
Stralcio Carta degli Indirizzi di Territoriali e Paesistici (CTP) Governo del Territorio (IGT)



Nella tavola degli Indirizzi di Governo del Territorio rientra in diverse tipologie: aree bianche, Aree produttive.

## Monitoraggio consumo del suolo

Analizzando altre carte della pianificazione regionale, si nota come l'area oggetto di intervento risulta sostanzialmente ineditata e l'adiacente area destinata a P.I.P. già sviluppata, risulta discretamente edificata rientrando per una parte nelle Superficie urbanizzata su suolo in III classe di capacità d'uso del suolo (Su\_III), secondo la classificazione del 2008 e del 2013.



Estratto Carta capacità uso del suolo

Sulla scorta del Piano Territoriale Regionale, del Piano Paesistico Regionale e del PTP Piano Territoriale Provinciale si conclude che le previsioni del P.I.P. siano paesaggisticamente ammissibili.

### 3.2 COERENZA INTERNA

La verifica di coerenza interna permette di verificare se all'interno del P.I.P. non sussistano contraddizioni che abbiano effetti negativi sull'ambiente.

Le norme prevedono per l'area in oggetto una pianificazione attraverso strumento urbanistico per lo studio del nuovo insediamento produttivo, con spazi a parcheggi e a verde pubblico, spazi dedicati alla viabilità interna, ecc.. Il progetto del P.I.P., oggetto di tale indagine, mantiene pressoché le previsioni e i dati quantitativi previsti dal P.R.G. con minimi scostamenti. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. con il P.I.P., a livello normativo, non evidenzia elementi di incompatibilità.

Si riporta l'art.20 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente:

#### ART. 20 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree contigue ancora libere oggetto di completamento.

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli usi di cui alla categoria b) e alle sottocategorie c1), c2), c3), c4), c5), e1), e3) comma 1, art. 10 precedente.

Oltre alle suddette destinazioni sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- residenza per il proprietario e per il custode degli impianti in funzione dell'attività insediata o insediabile in misura non superiore a mq. 250 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva (superficie computata nel calcolo della S.U.L. ammessa nelle singole aree);
- servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

3 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

4 Gli interventi di completamento, di ampliamento e il mutamento della destinazione d'uso di impianti esistenti debbono, in conformità all'art. 3 delle presenti norme, prevedere le aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per le destinazioni rispettivamente previste.

5 Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 39 successivo e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.

6 Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere idonee fasce di mitigazione e protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento nel contesto circostante.

#### **4 COMPONENTI AMBIENTALI e VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI**

Il Pip prevede destinazione industriale, artigianale e commerciale, nonché a servizi del settore terziario.

La realizzazione ed il funzionamento di tali aree crea generalmente 'impatti sull'ambiente: viene modificato il paesaggio, nascono nuovi consumi di energia, acqua, materie prime; si generano: nuovi flussi di traffico, interferenze con l'ecosistema, aumento dei livelli di rumore, produzione di rifiuti urbani e speciali, emissioni nelle acque e nell'atmosfera.

Nonostante in *tabella 1* vengano considerati anche i probabili effetti dovuti alla fase successiva alla realizzazione del P.I.P., ovvero all'insediamento delle aziende, risulta opportuno insistere sul fatto che l'oggetto della Verifica sia il P.I.P. stesso, e non le aziende che andranno a insediarsi, che avranno a loro volta la necessità di presentare una Verifica di Assoggettività a VAS o un Rapporto Ambientale, se non addirittura una VIA in allegato alla procedura di insediamento, come indicato da relazione: "i progetti di opere per attività produttive sono comunque da sottoporsi a verifica di compatibilità ambientale e igienico sanitaria, ai sensi di legge"

Per portare un'analisi oggettiva degli impatti previsti si genera innanzitutto una matrice di valutazione. Essa consente una verifica di carattere strategico: una volta individuate le "condizioni di crisi", vengono fornite puntuali indicazioni per la definizione degli interventi strategici o per la fase di attuazione del piano o, ancora, introdotte misure di mitigazione e/o di compensazione per attenuare il potenziale impatto della criticità individuata.

Tabella 2, Matrice di valutazione tra i maggiori obiettivi di sostenibilità (colonna) e le fasi di attuazione del Pip (riga). Il simbolo X evidenzia una correlazione potenzialmente impattante, nel qual caso si procede agli opportuni approfondimenti, ed eventualmente ad indicazioni per il monitoraggio.

	Azioni		
	Fase di cantiere	P.I.P. realizzato	Successivo insediamento aziende / fabbriche
Sostenibilità risorse rinnovabili e non			X
rifiuti	X		X
biodiversità	X		X
Risorse idriche		X	X
patrimonio storico-culturale			
Qualità ambientale locale	X	X	
tutela atmosfera	X		X
sviluppare la sensibilità in campo ambientale			
partecipazione del pubblico alle decisioni			

Come da linee guida si procede quindi alla valutazione dei singoli impatti previsti dall'attuazione del P.I.P., in modo da considerare l'impatto ambientale di tutte le modifiche. Si ritiene di ricordare come le stime effettuate in termini qualitativi (pressioni), siano da considerarsi del tutto orientative, valutando il livello degli interventi presi in considerazione.

Nel quadro sinottico seguente sono individuate e riportate, in riferimento alle categorie, le pressioni specifiche attese dall'attuazione del P.I.P.

Tabella 3. Quadro sinottico delle pressioni totali conseguenti l'adozione del P.I.P. *In corsivo le pressioni previste solo in seguito all'insediamento delle aziende.*

Categorie di pressioni	Pressioni attese in fase di cantiere	Pressioni previste in seguito all'attuazione del P.I.P.	Componente ambientale interessata
CONSUMI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consunsi risorsa idrica</li> <li>- Consunsi di Unità ecosistemiche esistenti</li> <li>- Asportazione del suolo</li> <li>- Sbancamenti ed escavazioni</li> <li>- Impermeabilizzazione del suolo</li> <li>- Consumi energetici</li> </ul>	Perdita di elementi di Naturalità (incolto, prati stabili) in seguito al cambio di destinazione di uso del suolo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suolo</li> <li>- Ambiente biotico (vegetazione, biomassa)</li> </ul>
EMISSIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni in atmosfera</li> <li>- da traffico indotto</li> <li>- da mezzi di cantiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni in atmosfera</li> <li>- <i>da traffico indotto</i></li> <li>- <i>da aziende insediate</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aria</li> <li>- Acqua</li> <li>- Ambiente fisico (rumore, vibrazione, inq. luminoso)</li> <li>- Salute umana</li> <li>- Ambiente biotico (ecosistemi, fauna)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumore da apparecchiature di lavoro</li> <li>- Rumore da traffico indotto</li> <li>- Vibrazioni da traffico indotto</li> <li>- Scarichi idrici temporanei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rumore da apparecchiature di lavoro</i></li> <li>- <i>Rumore da traffico indotto</i></li> <li>- <i>Vibrazioni da traffico indotto</i></li> <li>- Scarichi idrici permanenti</li> </ul>	

INGOMBRI	- Accumulo di materiali - Depositi di materiali di Scavo	- <i>Costruzioni capannoni industriali (h max 10,5 m)</i>	- Paesaggio
INTERFERENZE	- Rifiuti solidi urbani / Rifiuti speciali, produzione temporanea - Aumento e abbandono di rifiuti nelle aree di cantieri	- <i>Rifiuti solidi urbani / Rifiuti speciali (industriali), produzione continua</i>	- Ecosistemi area vasta

Avendo individuato le categorie di pressioni attese, si analizzano in seguito i singoli impatti previsti sulle componenti ambientali individuate dalla tabella 3.

Vengono quindi esclusi dalla presente Verifica analisi di:

- rischi di natura transfrontaliera,
- effetti sul patrimonio culturale, architettonico e archeologico,
- aumento di popolazione.

### Elementi del paesaggio

L'analisi di carattere paesaggistico, sulla scorta della pianificazione regionale e provinciale conclude che le previsioni del P.I.P. siano paesaggisticamente ammissibili.

Per le specifiche si rimanda all'analisi sopraccitata. In analogia al precedente PIP scaduto, tuttavia, si riporta come il P.I.P. riproposto preveda:

- alberatura parziale di parcheggi di uso collettivo;
- l'alberatura dei parcheggi di esercizi commerciali rilevanti;
- la costituzione nei lotti di una superficie di verde alberato minima pari al 20% della superficie fondiaria;
- non son previste alberature di alto fusto tipo a filare (che peraltro difficilmente potrebbero rispettare i diritti di terzi in termini di distanze dai confini) in quanto nei prati alberati e lungo le bealere intorno al PIP sono già presenti alberature di alto fusto che ne mitigano la percezione;
- strutture ed impianti tecnici particolarmente elevati dovranno essere realizzati con uso di materiali e colori idonei a minimizzare l'impatto visivo e la loro costruzione potrà avvenire ad una distanza di ml. 6,00 dalla strada comunale, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura.

Tali opere sono ritenute necessarie sia per migliorare la percezione degli spazi pubblici che, in termini paesaggistici, per compensare la trasformazione del prato.

Sul territorio comunale si trovano alcuni beni paesaggistici individuati dal PPR ma molto distanti da questa area per cui l'edificazione sull'area del PIP è progettata affinché ci sia coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale; inoltre in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

In particolare per l'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stagionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una

loro corretta distribuzione. Prima della realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono. Dovrà essere inoltre specificato che non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con D.G.R. N. 23-2975 del 29 febbraio 2016;

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- si rimanda ancora, al fine di conseguire una maggiore sostenibilità ambientale, all'utilizzo in sede progettuale delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" quale strumento guida e di indirizzo;
- la progettazione di edifici con ampie facciate vetrate trasparenti dovrà prevedere il ricorso a soluzioni per limitare gli eventuali impatti dell'avifauna, quali ad esempio la marcatura delle vetrate mediante punti, reticoli o linee opportunamente collocati o il ricorso a superfici inclinate, bombate o traslucide;
- in sede di intervento occorrerà valutare la tipologia dei nuovi fabbricati, e qualora necessario anche di quelli esistenti, al fine di perseguire adeguati livelli di inserimento paesaggistico e/o nel contesto edificato nel quale si localizzano con attenzione alle strutture presenti in prossimità;
- tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

**Effetti:** = trascurabile, non vengono generati impatti negativi poiché l'altezza degli edifici è relativamente contenuta e le aree pertinenziali prevedono del verde che potrà ulteriormente mascherare l'edificato.

### **Inquinamento acustico**

Un ulteriore impatto connesso all'attuazione del P.I.P. potrebbe interessare i livelli acustici. In termini di traffico indotto lungo la rete infrastrutturale, e di rumore da tecnologie al servizio delle aziende insediate, per esempio rumore da estrattori di aria.

Trattandosi di zona indusriate nell'intorno sono previste fonti di rumore moderatamente rilevanti: oltre alle aziende insediale l'area infatti è attraversata da strade interne, oltre alle esistenti strade provinciali limitrofe e le arterie previste in futuro.

Come evidenziato in precedenza, l'area oggetto del P.I.P., secondo il Piano di Classificazione Acustica, rientra in parte in classe 4 e 5, riferite a contesti molto urbanizzati e industriali (senza pregio naturalistico).

Con la modifica di destinazione d'uso dell'area, si rileveranno incrementi di rumorosità compatibili con previsioni di zona. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale.

Per il contenimento dell'inquinamento acustico:

- i nuovi interventi edilizi dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di "impatto acustico" ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n.9-11616 secondo i limiti previsti dal P.C.A. (D.P.C.M. 14/11/1997), nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05.12.1997); pertanto la caratterizzazione dell'ambiente circostante, la valutazione di impatto sui ricettori sensibili, la campagna di misurazione e le opere di mitigazione previste sia esse interne che esterne al futuro manufatto edilizio oltre che a tutte le indicazioni fornite con parere ARPA prot. 45500 del 26/05/2017 dovranno essere prodotte e accertate durante l'iter amministrativo istruttorio dell'intervento edilizio di ampliamento, trattandosi di condizioni preliminari al rilascio del titolo abilitativo edilizio. La documentazione dovrà essere tassativamente trasmessa all'ARPA per le valutazioni tecniche di merito e per la prescrizione di eventuali opere di mitigazione e per il rilascio del nullaosta. Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.R.P. 142/04. In particolare, si richiede di prevedere idonee misure di schermatura acustica e visiva verso l'attiguo edificio residenziale posto in zona agricola.
- in sede di progettazione degli insediamenti, nel caso di vicinanza di classi in conflitto dovranno essere individuate opportune fasce cuscinetto atte a mitigare eventuali accostamenti critici.

**Effetti:** = compatibili con la pianificazione comunale acustica.

## Qualità dell'aria e Fattori Climatici

Nel comune di Villanova Mondovì i dati relativi alla qualità dell'aria derivanti dall'IREA (Inventario Regionale Emissioni in Atmosfera) denotano come le emissioni da riscaldamento siano dovute principalmente all'ambiente residenziale per gli impianti di legno e simili, mentre quelle legate all'attività industriale dipendano dalle reti di distribuzione del gas; infine l'inquinamento dell'aria legato al traffico è causato soprattutto dai motocicli. Esistono inoltre emissioni derivanti dall'agricoltura e dall'allevamento, legate alla fermentazione enterica e alla gestione dei reflui. I valori di ozono, biossido e PM10 risultano nelle medie regionali.

La realizzazione del PIP determinerà la necessità di movimentazione di merci e di persone con conseguente concentrazione dei flussi di traffico. Pertanto, il transito di autoveicoli e mezzi pesanti incrementerà senza dubbio alcuno le principali componenti responsabili dell'inquinamento atmosferico nell'area, senza contare le eventuali fonti di emissioni puntuali (aziende insediate).

Si prevede quindi un impatto sostanzialmente negativo a livello locale.

D'altra parte, a livella di impatto globale di area vasta non si può che tornare a sottolineare l'importanza di posizionare le aree industriali vicine le une alle altre (in questo caso adiacente all'area industriale già esistente) e vicino a "grandi" arterie di scorrimento veicolare (in questo caso la Strada Provinciale n.5 Mondovì-Villanova).

Per traffico indotto, il presente P.I.P. ipotizza quello prodotto da 255 addetti (ha 10,2 x addetti 25), 26 tra visitatori e fornitori (10%) e 128 eventuali compratori (50% di addetti).

Il traffico non attraversa nell'intorno zone residenziali se non di riflesso.

Il traffico si inserisce poi nella viabilità superiore mediante strada provinciale 5, in direzione autostrada.

Benché riguardino i futuri insediamenti aziendali, si sottolinea come saranno prese delle misure volte al contenimento di consumi energetici (ad esempio isolamento termico, orientamento, pannelli solari termici/acqua calda sanitaria, pannelli fotovoltaici, impianti con generatori con sfruttamento energie rinnovabili, cogenerazione energetica, ecc.), si ritiene che le emissioni in

atmosfera possano considerarsi trascurabili e che non vadano a influire notevolmente sulla qualità dell'aria della zona del P.I.P. più di quella che è già in atto.

**Effetti:** = indifferente, potenziale incremento degli inquinanti nell'aria a causa dell'aumento del traffico e del riscaldamento privato.

## **Inquinamento luminoso**

La riproposizione del P.I.P. non comportano alcuna pressione rilevante relativamente all'inquinamento luminoso.

Per l'illuminazione pubblica e i punti luce dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso.

Il Comune non è comunque dotato di piano comunale in materia.

Per il contenimento delle forme di inquinamento luminoso:

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

**Effetti:** = indifferente

## **Aree protette e biodiversità**

### **- Aree protette**

L'attuazione Pip non reca alcuna interferenza con Siti della Rete Natura di comuni limitrofi, date le caratteristiche del Piano e la lontananza dai Sic e Zps più vicini.

Dato il precedente presupposto non sono stati eseguiti studi di Verifica di significatività o di Valutazione di incidenza su siti della rete Natura 2000.

### **- Biodiversità**

Villanova Mondovì è dislocato su un territorio vasto ed ha un andamento longitudinale che determina caratteristiche differenti: aree con alto grado di artificializzazione e aree con grado di naturalità molto elevato. Il capoluogo si identifica come ambiente non inquinato inserito come abitato nel settore montuoso delle Alpi. Tutto questo porta ad avere una biodiversità, intesa come varietà delle forme viventi animali e vegetali e degli habitat presenti nell'area, considerevole. L'area P.I.P., nello specifico, non è caratterizzata da particolari ecosistemi e quindi non si prevedono misure di compensazione.

**Effetti:** = trascurabile, trasformazione di campi in urbanizzato.

### **- Flora e Fauna**

Il territorio comunale, con inverni rigidi e sotto gli influssi marini provenienti dal Mediterraneo, grazie alla sua posizione geografica, è ricco di diverse varietà vegetali: boschi di abeti bianchi, faggi, latifoglie, ecc. ma anche piante erbacee rare ed endemiche che contribuiscono ad accrescere un patrimonio che conta quasi 1.500 specie. La fauna è ricca e varia, con specie tipiche di zone pedemontane ed alpine: rapaci, camosci, cinghiali, gufi, civette, ecc. Nell'area oggetto di intervento, inserita ai margini di un contesto urbanizzato, non si rilevano evidenze animali e/o vegetali da preservare. Si prevedono delle aree a verde, sia di tipo privato che pubblico, dove si auspica l'utilizzo di specie arboree locali.

**Effetti:** = indifferente, la realizzazione di edifici in un contesto non urbanizzato può diminuire le possibilità di vita di specie locali sia animali che vegetali, ma permanendo i corridoi ecologici non

si impedisce la presenza e la continuità di specie. La realizzazione di un'area verde pubblica e di aree verdi private permetterà inoltre di limitare un'eventuale perdita e la scelta di specie autoctone aiuterà a migliorare la dotazione di verde e darà la possibilità ai volatili e ai piccoli animali di trovare rifugio.

## Acqua e sottosuolo

All'interno dell'area oggetto del P.I.P. non sono presenti corsi d'acqua di alcuna dimensione e tipologia; vi è solamente una bealera che taglia in diagonale l'area. Quest'ultima verrà spostata e intubata parzialmente per i tratti di attraversamento di spazi interni al P.I.P.

È necessario servire la zona da acquedotto comunale: l'allacciamento risulta agevole poiché la condotta principale arriva nei pressi dell'area in adiacenza al confine del P.I.P. attuale.

E' presente il servizio di fognatura pertanto si dovrà allacciare al tracciato presente in adiacenza all'area.

Il P.I.P. non va ad insistere sulle acque dolci superficiali in Comune, non sono previsti impatti ambientali.

Per quanto riguarda le acque sotterranee, lo stato chimico è determinato tramite il rilevamento di parametri definiti di base: tra questi, alcuni definiti macrodescrittori quali la conducibilità elettrica, la concentrazione di cloruri, di manganese, di ferro, di azoto ammoniacale e nitrico, solfati. Non sono tuttavia presenti né in Comune di Villanova Mondovì, né nei comuni limitrofi classificazione dei corpi idrici sotterranei.

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,02 mc. Per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.. In caso di considerevoli estensioni è data facoltà di applicare tale imposizione sino al raggiungimento del valore della superficie coperta di mq.5.000; pertanto l'eccedenza della superficie coperta potrà esulare dal calcolo richiamato. Tali acque potranno essere reimpiegate per la pulizia delle strade, per le reti antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibili, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006. Si richiede di valutare le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20/02/2006 attuativo della L.R.29/12/2000 n.61;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e che le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non aggravino la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;

In particolare, nelle norme di attuazione, per prevenire l'inquinamento della falda freatica, il P.I.P. prevede che:

- i depositi di materie potenzialmente inquinanti siano dotati di pavimento resistente impermeabile e barriera perimetrale continua o altro sistema per contenere l'eventuale intero sversamento e l'eventuale dispersione nell'atmosfera. Al Comune è previsto poterne prescrivere la copertura;
- le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti siano dotate di pavimento impermeabile e sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

**Effetti:** = trascurabile, riduzione della permeabilità del suolo. Gli scarichi dovranno essere ben collegati per limitare il rischio di peggiorare le acque superficiali e quelle sotterranee.

## **Suolo**

Le conseguenze dell'attuazione del P.I.P. in esame sulla componente ambientale "suolo" sono individuate nel passaggio da una superficie a destinazione agricola ad una superficie a destinazione industriale/artigianale/commerciale con conseguente consumo di suolo.

L'effetto negativo principale consisterà nella realizzazione di ampie superfici impermeabili (fabbricali, parcheggi, infrastrutture viarie) che di fatto riducono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque meteoriche penalizzando l'alimentazione delle falde sotterranee.

Particolare attenzione va posta rispetto alla perdita di suolo relativa ai terreni di rilevante qualità rispetto agli aspetti produttivi connessi all'utilizzo agricolo: i dati nazionali mostrano una tendenza al consumo di suoli pregiati determinati dalla loro localizzazione in aree di pianura di contorno agli insediamenti urbani. Il fenomeno, difficilmente neutralizzabile per certi aspetti, rileva la necessità di favorire la diffusione di azioni di sensibilizzazione finalizzate a contenere il consumo di tali suoli in relazione alla necessità di favorire il processo di rigenerazione e riqualificazione dei tessuti urbani circostanti, per preservare il consistente valore di patrimonio naturale e produttivo rappresentato dai suoli agricoli di pregio, connesso al capitale che essi determinano per aumentare la qualità degli insediamenti urbani.

I limiti all'idoneità alla trasformazione del territorio sono dati dalle caratteristiche morfologiche e geologiche dei terreni, dalla presenza di fattori di rischio ambientale connessi con la vulnerabilità delle risorse naturali, dalla presenza di specifici interessi pubblici alla difesa del suolo, alla sicurezza idraulica e alla tutela dei valori paesaggistici, culturali naturalistici.

Inoltre si può considerare una sintesi valutativa dei gradi di idoneità del territorio comunale ad essere trasformato, quando con il termine "trasformato" si intende non solo edificato, ma anche attrezzato ad usi antropici.

Si tenga presente che i vincoli di natura urbanistica non vengono presi in considerazione: per questi ultimi si rimanda ai relativi strumenti di settore, compresi negli elaborati di P.I.P. e nel Piano regolatore comunale.

Si possono considerare tre livelli diversi:

livello A - massima inidoneità alla trasformazione del territorio;

livello B - trasformazione del territorio fortemente condizionata;

livello C - inidoneità medio-bassa alla trasformazione del territorio.

Il primo **livello A** corrisponde al massimo grado di inidoneità. Gli interventi ammessi in tali zone sono unicamente interventi inerenti manutenzioni ordinarie e straordinarie, adeguamenti, ed interventi di riqualificazione e dotazione ambientale. Nel territorio comunale tale area potrebbe essere facilmente individuata come quella interessata dall'area del vincolo Momburgo e dai beni con vincolo di tutela, quali beni architettonici, storici e paesaggistici. Il Piano non genera impatti significativi sul paesaggio nelle zone di tutela e non interviene sui citati beni di rilevanza culturale, architettonica e archeologica del Comune.

Il secondo **livello B**, corrisponde ad aree in cui ogni intervento di trasformazione è soggetto a forti condizionamenti e restrizioni in termini di funzioni e opere ammesse. Si può individuare nel Comune nelle zone di territorio prevalentemente agricole, o agricolo paesaggistiche, al di fuori dei principali centri abitati.

Il terzo livello di idoneità alla trasformazione del territorio, il **livello C**, corrisponde ad un livello di attenzione medio-basso, in cui le trasformazioni sono ammesse a patto di osservare particolari accorgimenti e di valutarne i possibili impatti negativi prevedendo tutte le mitigazioni necessarie.

Il Piano interviene sul territorio riducendo la superficie di zona agricola a favore di zona industriale. Tuttavia la variazione di superficie totale risulta esigua e in prossimità di zona industriale esistente e al limite del centro abitato di Villanova Mondovì. Inoltre dalle tavole di zonizzazione si nota come tali modifiche sono correlate a un principio di regolarità della forma e quindi di omogeneità di zona o a esigenze specifiche, anche in relazione agli indirizzi produttivi. Si può quindi affermare che il P.I.P. intervenga correttamente al confine tra l'ipotetico livello B e il livello C.

Inoltre, da progetto si evince che a fronte di un'area complessiva di circa 102.000 mq il complesso infrastrutturale "a terra" (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc.) ha una estensione di circa 26.000 mq pari a meno del 25% del totale, caratteristica considerata elevata (buona sarebbe pari al 10-15%) per progetti di aree industriali di aree industriali, ma si consideri che con il presente estensione del P.I.P. esistente si cerchi di compensare la carenza di parcheggi (ben 14.000 mq ovvero quasi il 15% dell'intervento) di tutta l'area destinata a P.I.P.

L'area oggetto del P.I.P. è leggermente in pendenza ed ubicata in un contesto a limite dell'agricolo: il lato nord risulta infatti non edificato, mentre parte di quello sud è edificato. Il vincolo idrogeologico non sussiste per la zona in oggetto e, pertanto, l'area P.I.P. è priva di tale limitazione.

È previsto consumo di suolo per la realizzazione di nuove edificazioni, ma sono anche previsti degli spazi verdi (di carattere pubblico e privato) che andranno a compensare questa diminuzione e determineranno degli effetti positivi a livello ambientale. Come già specificato all'interno del capitolo di coerenza esterna, secondo il PTP, il territorio oggetto del P.I.P. rientra nei suoli di classe III.

Le urbanizzazioni previste (fognature, acquedotto, gas, rete telefonica, elettrica) saranno ubicate sotto il manto stradale.

Per il controllo dei livelli di impermeabilizzazione in particolare si prevede che:

- il 10% dell'area (riferimento alla Superficie Fondiaria del singolo lotto) di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione ad uso produttivo sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Dove compatibili con le esigenze di carico, scarico e movimentazione delle merci potranno essere previste superfici a grigliato "proteggiate" da conteggiare ai fini della permeabilità nella misura del 90% e superfici con autobloccanti posati su sabbia da computare nella misura del 50%;
- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche;
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

**Effetti:** negativo, riduzione del consumo di suolo, aree non ancora urbanizzate.

## Energia

Il P.I.P. prevede l'insediamento di attività industriali/artigianali/commerciali, con conseguente incremento del consumo di acque di produzione di acque reflue, indipendentemente dalle attività agricole esistenti. L'impatto negativo sarà tanto maggiore quanto le aziende che si insedieranno andranno a insistere sull'utilizzo delle fonti energetiche non rinnovabili, quindi clima-modificanti.

Il fabbisogno energetico regionale è in costante aumento, in linea con quanto accade nel resto del Paese e in tutte le zone industrializzate del mondo. Si registra una generale tendenza alla

diminuzione dell'utilizzo di combustibili solidi e di prodotti petroliferi, a fronte di un costante aumento di quelli gassosi.

Nell'ottica di ridurre le pressioni ambientali associate alla produzione e all'utilizzo di energia bisognerebbe procedere verso la diversificazione delle fonti energetiche, l'incremento nell'utilizzo di fonti rinnovabili, l'efficienza energetica dei processi e il contenimento dei consumi soprattutto nel settore dei trasporti e del riscaldamento.

Per risparmio energetico, gli edifici del P.I.P. vengono solitamente realizzati con copertura quasi piana o in leggera pendenza, generalmente occultata alla vista da terra vista e considerata l'altezza. Detto tipo di copertura è particolarmente adatta all'installazione di pannelli fotovoltaici.

Gli edifici previsti saranno realizzati, come da progetto del PIP, garantendo la sostenibilità energetico-ambientale e prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo il D.Lgs. 192/05, s.m.i. la L.R. 13/07 e s.m.i. e D.Lgs. 28/2011.

Per il risparmio ed approvvigionamento energetico:

- negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo normativa vigente;
- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - o gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - o i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
  - o nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale per ridurre l'impatto visivo dal piano stradale sottostante;
  - o l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

L'area non è attraversata elettrodotti, non è per cui interessata da inquinamento elettromagnetico da elettrodotti di alta e media tensione.

L'area oggetto del P.I.P. non risulta servita dalla rete di energia elettrica, ma la rete esistente è vicina all'area sul lato sud ed è previsto l'allacciamento, come per le altre urbanizzazioni primarie.

**Effetti:** parzialmente negativo, incremento dell'uso di energia.

## Rifiuti

La nuova zona industriale prevista comporterà un aumento di produzione dei rifiuti, sia urbani che speciali, a livello comunale.

In base al D.Lgs. 152/2006 a riguardo di rifiuti, rifiuti pericolosi, sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio, nella categoria rifiuti urbani sono comprese alcune delle categorie che verranno generate dalla nuova zona:

- rifiuti provenienti da spazzamento delle strade;
- rifiuti di qualunque natura o provenienza giacenti sulle strade ed aree pubbliche o sulle strade ed aree private comunque soggette ad uso pubblico o sulle spiagge marittime e lacuali e sulle rive dei corsi d'acqua;
- rifiuti vegetali provenienti da aree verdi quali giardini, parchi e aree cimiteriali.

Sono classificati in particolare come rifiuti speciali quelli provenienti da attività industriali, artigianali, commerciali, da attività di demolizione e scavo, di servizio nonché i fanghi derivanti dal trattamento delle acque reflue.

In seguito all'insediamento delle aziende si attende un consistente aumento dei rifiuti speciali in particolar modo. Le aziende saranno ovviamente tenute al conferimento degli stessi agli impianti opportuni.

Per quanto riguarda i rifiuti urbani, la gestione è sovraordinata a livello comunale e provinciale.

Il sistema utilizzato è quello del porta a porta.

L'edificazione dell'area porterà un aumento della produzione di rifiuti, ma tale valore pare insignificante proprio grazie ai dati ottenuti dal porta a porta.

Importante è inoltre la fase di cantiere: la produzione di inerti per scavi e di materiali da cantiere dovrà essere il più contenuta possibile con la predisposizione di contenitori separati per i diversi materiali che non dovranno essere sotterrati o bruciati.

Per la localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti, si prevede che:

- in sede di progettazione delle aree produttive (richiesta del titolo abilitativo) dovranno essere previste, in accordo con i competenti uffici comunali e compatibilmente con la tipologia di raccolta, idonee isole ecologiche per il conferimento dei rifiuti prodotti;
- si richiede che le opere di urbanizzazione vengano idoneamente previste secondo i dettami di legge con collegamento alle reti pubbliche o secondo idonei sistemi alternativi.

**Effetti:** = trascurabile, l'aumento della produzione dei rifiuti non comporta un effetto completamente negativo grazie al sistema della raccolta porta a porta.

## **5. VALUTAZIONE GLOBALE DEGLI IMPATTI PREVISTI**

Sostanzialmente si vede come il P.I.P. apporti modifiche qualitativamente e quantitativamente prive di evidenti impatti ambientali a breve termine, fermo restando le compensazioni previste dal Piano e discusse in paragrafo successivo. Per quanto riguarda gli impatti a lungo termine molto dipenderà dalla tipologia delle aziende che si insedieranno nell'area, e dal rispetto da parte di aziende e Comune delle corrette norme di attuazione del Piano.

Sostanzialmente il Pip risponde a esigenze socio-economiche e territoriali superiori alla scala comunale presa in esame per l'analisi delle sole componenti ambientali. In ambito comunale l'Amministrazione ha concluso come sia preferibile concentrare le attività produttivo-industriali in zone puntuali, piuttosto che concedere un insediamento delocalizzato in area vasta alle varie aziende.

Tuttavia, trattandosi di zona industriale, si insiste sulla necessità di adozione di alcune delle misure di mitigazione previste per le aziende che si insedieranno, nonché del monitoraggio di cui ai paragrafi successivi.

## **6. MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

### **6.1 Scelta tra possibili alternative**

La costruzione delle alternative ha visto la definizione di diversi scenari di sviluppo, di cui i principali sono il primo connesso alla ipotesi 0, ovvero della non realizzabilità degli interventi, il secondo costituito dalle previsioni industriali/artigianali/commerciali del P.I.P. in esame.

L'opzione zero contribuisce al mantenimento di una situazione di sostenibilità delle componenti ambientali acqua e suolo. Rispetto alla componente aria non vi sono particolari benefici in quanto la presenza di flussi veicolari è già indotta per una quota consistente di traffico, dalla zona industriale esistente. La componente socio economica invece registra una situazione negativa in quanto verranno completamente ignorati i grandi benefici e le economie indotte dalla nuova zona

industriale. Inoltre, in sintesi, data la necessità di espansione del settore produttivo della fascia del territorio monregalese, le aziende troverebbero altri scenari, di insediamento, probabilmente non collegati a zone industriali già esistenti, come nel caso del Piano in esame.

L'alternativa 1 è costituita dallo scenario di sviluppo delineato nelle varianti urbanistiche proprie del documento in esame. I contenuti del P.I.P. sono frutto delle seguenti indicazioni di sviluppo:

- direttive comunali già evidenziate dalle indicazioni di P.R.G.;
- i leggi di mercato che vanno a creare all'interno del Comune scenari futuri con economie che necessitano di essere intercettate;
- vicinanza dell'area di Pip alla strada provinciale, che risulta un'importante opportunità di alleggerire il traffico commerciale su automezzi pesanti su strade secondarie.

In seguito, durante la fase di elaborazione tecnica si sono delineate diverse ipotesi progettuali prima di giungere alla soluzione presentata in Relazione. Ai fini di questa Verifica si vuole citare come si sia scelto di realizzare la fascia di rispetto con alberature notevoli disposta lungo il lato nord, opera non prevista nella precedente versione del PIP approvato e scaduto. In secondo luogo si è integrato il profilo dell'alberatura con il suggerimento di posizionare due file di gelsi lungo la zona a parcheggi sul perimetro esterno del PIP, piuttosto che una sola, piantumando a disposizione sfalsata, sia a fine paesaggistico che per dare una pia corretta profondità alla fascia semi-naturale.

## **6.2 Mitigazioni adottate dal P.I.P.**

Di seguito si riportano alcune misure di mitigazione e compensazione atte a migliorare lo stato dell'ambiente e a ridurre gli effetti negativi:

- per mitigare la percezione visiva si sfrutteranno i filari di alberi già presenti e intorno all'area di ampliamento. Di fatto esiste già un parziale filtro antinquinamento, antirumore e frangivento verso le zone urbanizzate o di pubblico passaggio. Inoltre strutture ed impianti tecnici particolarmente alti dovranno essere realizzati con uso di materiali e colori idonei a minimizzare l'impatto visivo e la loro costruzione potrà avvenire ad una distanza di ml. 6,00 dalla strada comunale;
- per compensare la perdita di prati, formazione di una area a verde pubblico, a est, con prato stabile polifita ed alberature di pregio;
- corretta percentuale di superfici lasciate permeabile rispetto alla superficie totale;
- opere per protezione di suolo e sottosuolo nelle aree interessate da depositi e movimentazione di materie potenzialmente inquinanti;
- limiti di livello sonoro proporzionati alla zona acustica d'appartenenza secondo la pianificazione acustica comunale;
- la corretta progettazione degli impianti idrici e delle fognature, con gli allacciamenti alle reti esistenti, permetterà di ridurre al minimo il rischio di creare danni.
- durante la fase di progettazione specifica per ogni singolo lotto, il PIP prevede che dovranno essere svolte delle indagini sul suolo per capire la tipologia delle fondazioni. Inoltre la scelta di pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate nei cortili, marciapiedi, parcheggi, e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio, permetteranno di ridurre la perdita di permeabilità;
- l'altezza dei fabbricati sarà ridotta in modo da non creare alterazioni paesaggistiche o di chiudere alcune visuali e si opterà per delle soluzioni costruttive paesaggisticamente coerenti con l'esistente;
- per le aree verdi individuate, sarà cura di scegliere specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, in modo da favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità;
- negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili (vedasi normativa vigente nazionale e regionale in materia di contenimento consumi energetici,

certificazione energetica, installazione di impianti solari termici e per la produzione di energia elettrica, adozione di fonti rinnovabili, ecc.).

- negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche e garantire l'invarianza idraulica rispetto alle aree adiacenti;

### **6.3 Possibili mitigazioni future**

Si consiglia al Comune di insistere con le aziende interessate all'insediamento sull'installazione di pannelli fotovoltaici ove possibile, previa analisi dei vincoli strutturali e della corretta esposizione dei tetti dei capannoni o di altre possibili zone di installazione nella futura zona industriale.

Per singolo capannone, si potrebbe ipotizzare un'autosufficienza energetica quantomeno per il condizionamento e per l'illuminazione privata dell'area. Oltre al mero guadagno in termini energetici, l'utilizzo di tecnologie pulite è ormai considerato un buon investimento a livello di marketing territoriale di qualità.

Inoltre sarà compito dell'Amministrazione del Comune di Villanova Mondovì informare le aziende sulla possibilità dell'adesione volontaria a certificazioni ambientali, e degli sempre più efficaci incentivi al rispetto di futuri obblighi di legge per la promozione dello sviluppo sostenibile.

Per opere e attività comportanti produzione, lavorazione e/o deposito di beni il P.I.P. prevede che il Comune possa richiedere documentazione e imporre prescrizioni in ordine a tutti gli aspetti di igiene ambientale, paesaggio, sicurezza e traffico indotto.

Infine per controllo ambientale del ciclo produttivo, delle materie impiegate, dei scarichi, dell'aria, dell'acqua, del suolo, del sottosuolo, dei rifiuti, del rumore, della luminosità, del traffico e per risparmio energetico il P.I.P. prevede comunque che il Comune possa formare e prescrivere il rispetto di un regolamento ambientale.

Il regolamento ambientale potrebbe prevedere, tra l'altro:

- l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili;
- la creazione di condizioni per l'ottenimento di certificazioni ambientali;
- l'integrazione eventuale dell'elenco di attività vietate.

## **7. INTERVENTI DI MONITORAGGIO**

Si ritiene opportuna la produzione annuale di un report sullo stato dell'ambiente e sull'evoluzione dell'inserimento degli indicatori previsti sia da questa Verifica.

Nel caso in cui dal monitoraggio si verificano esiti negativi o eventuali effetti negativi imprevisti, l'Amministrazione comunale dovrà definire gli scenari, la tempistica e la coerenza delle azioni da intraprendere al fine di apportare opportune misure correttive alle previsioni introdotte. Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate dovrà essere data adeguata informazione.

La bozza Regionale del Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS afferma che "nel caso dei PEC può essere sufficiente l'inserimento nella Convenzione di una clausola che preveda la collaborazione del privato alle fasi di monitoraggio comunali".

## **8. CONCLUSIONI**

Il presente **documento tecnico** per la verifica di assoggettabilità alla VAS indaga il progetto del P.I.P. per l'area P1.1\* secondo alcuni principi di sostenibilità: coerenza esterna, coerenza

interna, componenti ambientali. La proposta progettuale segue le direttive e le previsioni del P.R.G. e si inserisce come area di nuovo impianto.

Grazie all'analisi effettuata, pare possibile affermare che gli effetti non sono significativamente tali da richiedere approfondimenti ulteriori di un Rapporto Ambientale. Gli interventi previsti non interferiscono infatti con ambiti di tutela comune di Villanova Mondovì.

Ovviamente la realizzazione di alcuni edifici in un contesto non antropizzato crea un incremento di consumi energetici, di viabilità e quindi di traffico, di rumore, di rifiuti, ecc. ma tali valori possono ritenersi poco influenti o irrilevanti rispetto all'intero ambito.

Elementi del paesaggio	=
Inquinamento acustico	=
Qualità dell'aria e Fattori Climatici	=
Inquinamento luminoso	=
Aree protette Biodiversità	=
Acque e sottosuolo	=
Suolo	-
Energia	-
Rifiuti	=

Schema riassuntivo degli effetti sulle componenti ambientali.

Legenda: + positivo  
- negativo  
= irrilevante, trascurabile, indifferente

L'attuazione dell'intervento, in quanto relativo a inserimento specifico e puntuale all'interno dell'abitato consolidato, non può produrre:

- \* effetti significativi o sensibili al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- \* modifiche comportanti variazioni ad ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi;
- \* coinvolgimento di aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004.

Si ritiene che, nel suo complesso, Il Piano per insediamenti produttivi del Comune di Villanova Mondovì non debba essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.