

COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA R3.1 P.R.G.C. - AMBITO A



Ponte della Madonna n.6 - MONDOVI'

TEL 0174-40648 FAX 0174-555176

info@studiocastellino.it

P.I. 02029380041

All. 16 - VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DATA:
Giugno 2019

PROPONENTE:

CARLOTTA CASE SRL

Sede in Mondovì - Corso Statuto n. 20

p.iva 03733130045

Legalmente Rappresentata dal sig. Ambrosio Elio

IL COMMITTENTE



timbro e firma

CASTELLINO GEOM. MARCO

nato a Cuneo il 16/03/1965

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

c.f. CST MRC 65C16 D205R

IL TECNICO



timbro e firma

CAUDA ARCH. CRISTIAN

nato a Cuneo il 27/01/1983

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

c.f. CRS CDA 83A27 D205C

IL TECNICO



timbro e firma

STUDIO TECNICO CASTELLINO
GEOM. CASTELLINO MARCO

INDICE

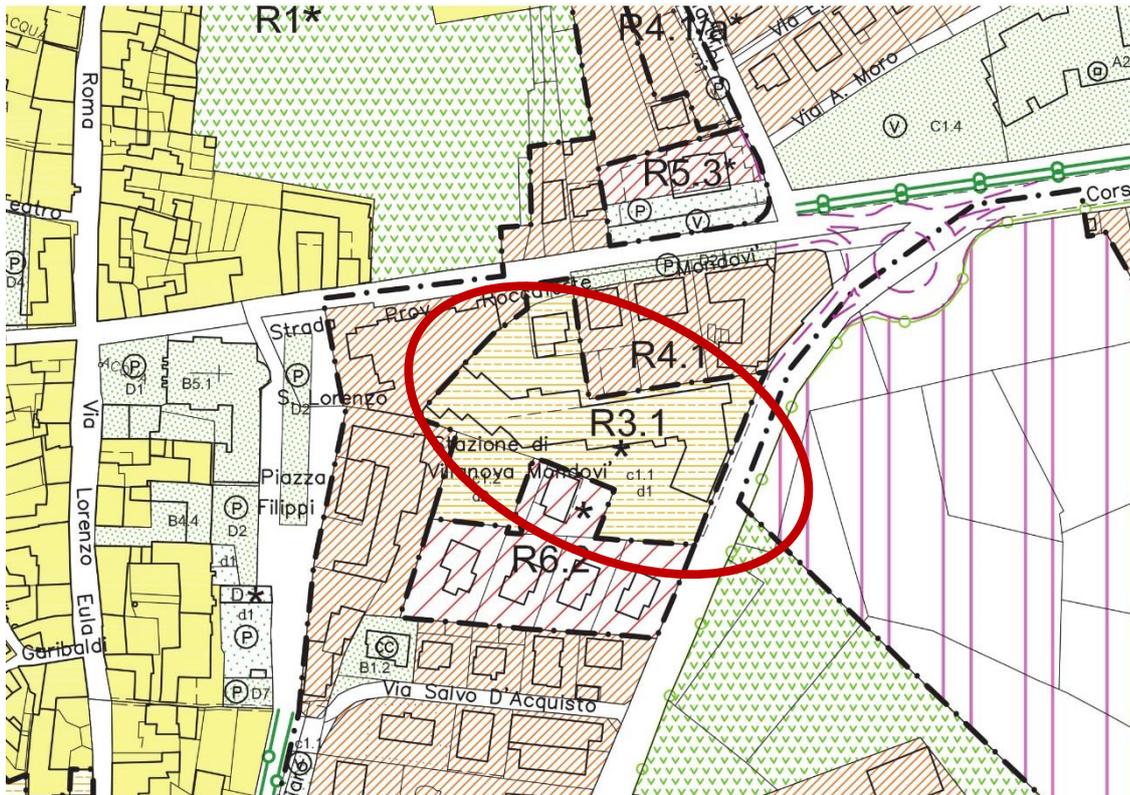
1. INTRODUZIONE	2
<i>1.1 Dati del Piano Esecutivo Convenzionato</i>	3
Dati di progetto	5
Norme delle aree destinate all’edificazione.....	5
1.2 Stato di fatto e documentazione fotografica	6
1.3 Contenuti del Piano	10
2. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	12
2.1 Elementi di rilevanza ambientale	13
PTR Piano Territoriale Regionale	13
PPR Piano Paesaggistico Regionale	14
PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	17
2.2 Elementi di rilevanza ambientale derivanti da pianificazione locale	22
Classificazione acustica.....	22
Classificazione idrogeologica.....	23
3. ANALISI IMPATTI AMBIENTALI	24
Atmosfera e clima.....	24
Ambiente Idrico	25
Rumore	26
Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi naturali.....	26
Paesaggio.....	27
Benessere socio – economico	27
Rifiuti	27
4. AZIONI PER MITIGAZIONE IMPATTO AMBIENTALE	28
In fase di realizzazione	28
In fase di Esercizio	28
5. SINTESI E CONCLUSIONI	29

1. INTRODUZIONE

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

1.1 DATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AREA DI INTERVENTO



 Area oggetto di intervento

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





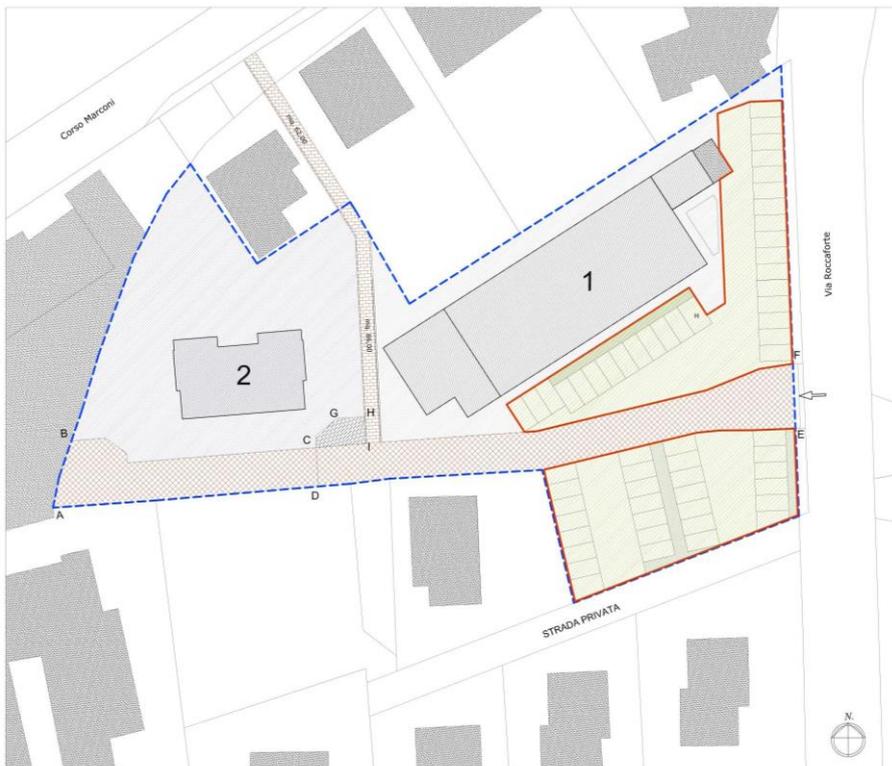
Area oggetto di intervento

Estratto catastrale con individuazione dell'area di intervento



Area oggetto di intervento

Individuazione dell'area da foto satellitare



Planimetria generale del P.E.C.

L'area oggetto dell'intervento si trova all'interno del perimetro del centro edificato del Comune di Villanova posto a ridosso del centro cittadino ed è pertanto inserita in un ambito completamente edificato.

La zona, discretamente pianeggiante, risulta in gran parte edificata con edifici a prelevante destinazione residenziale; tuttavia vi sono anche attività commerciali e direzionali.

L'area in oggetto fino a circa 6/7 anni fa ospitava un attività artigianale è infatti presente un capannone ed alcune tettoie ormai dismesse ed in precario stato di manutenzione.

La sua riqualificazione riveste pertanto una fondamentale importanza, dato lo stato attuale di degrado, in quanto consentirà di migliorare la qualità del tessuto urbano di un'importante area del Comune di Villanova.

L'area essendo già edificata non presenta piantumazioni, di cui se ne debba prevedere la rimozione.

Sul fronte est l'area in oggetto è lambita dalla strada provinciale SP 5 – Via Roccaforte, mentre sui restanti lati vi sono vari fabbricati aventi destinazione, principale, residenziale unifamiliari e bifamiliari, ad esclusione di due edifici plurifamiliari posti sul lato ovest e sul lato nord costituiti entrambi da un piano terreno ad uso commerciale e rispettivamente n. 3 e n. 4 piani fuori terra abitativi (vi è qualche unità ad uso direzionale).

L'area è identificata dalla planimetria del PRGC vigente come R3.1, "Complessi privi di interesse storico – artistico – ambientale che richiedono interventi di riqualificazione edilizia o di sostituzione".

Stante la possibilità prevista dalle NdA di PRGC Vigente relative all' Area R. 3.1 di attuazione anche per ambiti singoli non estesi all'intera area, riguarda l'Ambito "A" relativo alla sola proprietà in capo Soc. Carlotta Case srl.

L'area sarà suddivisa in due lotti su cui si prevede l'edificazione di:

- n. 1 edificio a destinazione commerciale
- n. 1 edificio plurifamiliare

Sul lotto 1 è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione Commerciale (media struttura di vendita la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 1.500 nei comuni fino a 10.000 abitanti)

Sul lotto 2 è prevista la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno interrato adibito a rimessa e locali accessori.

Indicazione dei lotti e dei dati planivolumetrici.

I fabbricati insistenti sui vari lotti saranno indicativamente così costituiti:

FABBRICATO A Lotto 1:

superficie lotto	mq.	1.328,00
Superficie coperta in progetto	mq.	820,00
Altezza max in gronda	ml.	7,50
Volume fuori terra in progetto	mc.	3.600,00
Volumi fuori terra max	mc.	3.620,00
Piani fuori terra	n°	1

FABBRICATO B Lotto 2:

superficie lotto	mq.	1.352,00
Superficie coperta in progetto	mq.	225,00
Altezza max in gronda	ml.	8,50
Volume fuori terra in progetto	mc.	1.340,00
Volumi fuori terra max	mc.	1.344,00
Piani fuori terra max	n°	2
Piani interrati	n°	1

Parcheggi e area di manovra lungo via Roccaforte Mq. 1.338,00

Aree adibite alla viabilità interna.

Strada asservita ad uso pubblico – tratto ABCDEF mq 753,00

Pista ciclo – pedonale gravata di servitù di

passaggio a uso pubblico gratuita e permanente mq 86,00

Ambito A

Aree a verde pubblico.

I proponenti, in relazione al disposto dell'art.45 LR 56/77 e successive modifiche e integrazioni, cedono/asservono ad uso pubblico a favore del al Comune di Villanova M.vì , le aree del presente P.E.C. destinate a verde pubblico collocate secondo il progetto, in prossimità di Via Roccaforte (mq. 107,00).

Tali aree verdi verranno sistemate a prato e piantumate con alcune piante di basso fusto.

1.2 STATO DI FATTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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 19 Varianti Parziali che non hanno modificato l'impianto strutturale del PRG vigente.



Incrocio Via Roccaforte / Corso Marconi



Via Roccaforte direzione Mondovì



Area di intervento vista da Via Roccaforte



Area di intervento vista da Via Roccaforte



Area di intervento vista da Via Roccaforte



Area di intervento vista da Via Roccaforte



Area di intervento R3.1



Area di intervento R3.1



Area di intervento vista da Corso Marconi



Corso Marconi direzione centro storico



Corso Marconi direzione Mondovì

Le immagini riportate testimoniano di un'area fortemente urbanizzata collocata all'interno del tessuto urbano del centro cittadino del Comune di Villanova Mondovì.

La nuova vegetazione, preferibilmente di tipo locale è prevista nell'area verde pubblica interna al PEC (in prossimità dell'area parcheggi) e lungo il marciapiede su via Roccaforte, oltre che nelle aree verdi private.

1.3 CONTENUTI DEL PIANO

L'attuazione del P.E.C. in ambito R3.1 prevede la dismissione della destinazione artigianale/produttiva attualmente insediata in quell'area, con la trasformazione a destinazione residenziale / commerciale. La progettazione infatti prevede l'insediamento dell'attività commerciale nel edificio esistente da realizzarsi mediante il recupero di parte del capannone esistente (le tettoie saranno integralmente demolite).

Tra gli obiettivi prioritari del piano risulta il recupero di una porzione del Centro cittadino degradata al fine di restituire l'area al nucleo urbano, relazionandola al tessuto residenziale d'intorno ed alle esigenze della collettività.

La collocazione al centro del paese, la realizzazione di un collegamento pedonale tra via Roccaforte e Corso Marconi, il ripristino ed il recupero dei fabbricati esistenti, danno un connotato di forte interesse pubblico all'area.

IL PROGETTO E L'ARTICOLAZIONE PER PARTI

Il P.E.C. prevede la possibilità di attuazione per ambiti separati. Sono stati pertanto individuati due ambiti "A" e "B" che possono essere attuati in due fasi distinte. La presente progettazione riguarda l'Ambito "A".

SISTEMAZIONE SUPERFICIALE, VIABILITA' E PISTA PEDO-CICLABILE

La viabilità interna, la pista pedo-ciclabile e le aree da asservire a parcheggio pubblico saranno bitumate con asfalti drenanti. Al fine di aumentare il rapporto di permeabilità dell'area oggetto di intervento, circa 28 stalli, dei parcheggi (mq. 337,00) saranno realizzati con grigliati "proteggi prato" che sommati ai circa 1200,00 mq. di verde pubblico e privato garantiranno una superficie permeabile e drenante di oltre il 30 % dell'area oggetto di intervento.

PARCHEGGI PUBBLICI

Il piano prevede una ampia dotazione di parcheggi pubblici, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 56/77 e dal Testo Coordinato dell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 Ottobre 1999 n. 563/13414 (DCR 191 – 43016) distribuiti principalmente nella zona limitrofa al fabbricato con destinazione d'uso commerciale, ovvero in prossimità di via Roccaforte. I parcheggi avranno la caratteristica di area a parcheggio vera e propria e pertanto separata dalla rete viaria interna al P.E.C. Dove possibile gli spazi per il parcheggio saranno ombreggiati da piante adeguatamente posizionate.

La pavimentazione sarà in parte con grigliato proteggi prato ed in parte in conglomerato bituminoso con le adeguate pendenze per il convogliamento delle acque pluviali verso le caditoie di raccolta.

OPERE A RETE

All'interno dell'area verranno realizzate, a cura e spese dei proponenti, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. n° 56/1977 e s.m.i., come di seguito specificate:

- a) opere di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- b) rete ed impianti per la distribuzione energia elettrica;
- c) rete ed impianti per la linea telefonica;
- d) rete gas/metano
- e) rete di teleriscaldamento qualora avvenga l'allacciamento alla rete esistente
- f) rete ed impianti per lo smaltimento acque bianche
- g) Realizzazione delle aree verdi e dei parcheggi comprensivi delle aree di manovra;
- h) realizzazione di strada da asservire ad uso pubblico
- i) realizzazione di percorso pedo-ciclabile di collegamento con Corso Marconi;
- j) realizzazione illuminazione pubblica su via Roccaforte e sulla zona adiacente adibita a parcheggio pubblico e all'interno dell'area sulla strada da asservire ad uso pubblico e sul percorso pedo-ciclabile;
- k) opere di adduzione e distribuzione rete idrica
- l) rete principale per lo smaltimento acque nere

m) adeguamento marciapiede su Via Roccaforte

CARATTERISTICHE PROGETTUALI DEGLI EDIFICI

Il livello progettuale del Piano non prevede l'approfondimento e la definizione architettonica degli edifici rimandandole alla fase attuativa. In ogni caso questa dovrà necessariamente soddisfare alle richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, di raccolta dei rifiuti e di protezione delle acque. Si dovrà prevedere la realizzazione di reti di distribuzione interna delle acque di rete e delle acque di riuso e/o recupero, una corretta ed ottimale gestione delle acque meteoriche raccolte sulle superfici private di tetti, strade, piazzali e parcheggi creando dorsali separate per la raccolta in vasche interrato finalizzate al recupero per usi civili (es. irrigazione). Dovrà essere prevista la disponibilità di adeguati spazi e/o locali dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani sulla base delle utenze attese nei singoli lotti edificatori previsti, secondo criteri da concordare con il Gestore del Servizio. Nel transitorio, all'interno delle aree fondiarie si dovranno reperire appositi spazi per sistemare i contenitori della raccolta rifiuti; tali aree devono essere accessibili e raggiungibili dai mezzi dei gestori della raccolta e opportunamente inserite nelle opere di arredo e sistemazione dell'area privata condominiale.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

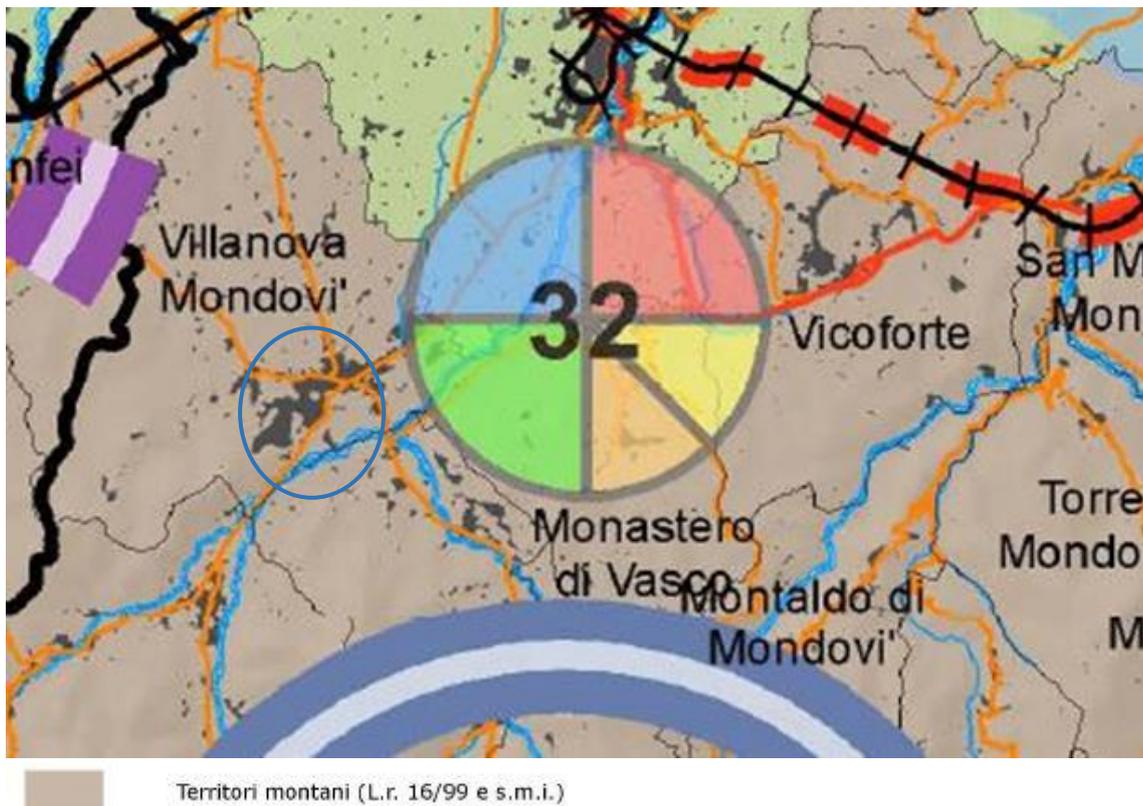
L'analisi preliminare delle componenti ambientali permette di valutare l'eventuale presenza all'interno del PEC di aree sensibili che, per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico, richiedono particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi.

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

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

2.1 ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

PTR Piano Territoriale Regionale



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, tutto il territorio del comune di Villanova Mondovì rientra in questo ambito, senza però la possibilità di verificare l’area R3.1 oggetto del PEC. Trattandosi di un’area già fortemente urbanizzata, la zona del P.E.C. appare in linea con le direttive e gli indirizzi dettati dal P.T.R.

PPR Piano Paesaggistico Regionale:



Estratto Tav. 2 "Beni Paesaggistici"

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D Lgs n 42 del 2004

Lettera b - Laghi



Lettera b - fascia



Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua



Lettera c - Fasce di 150 m



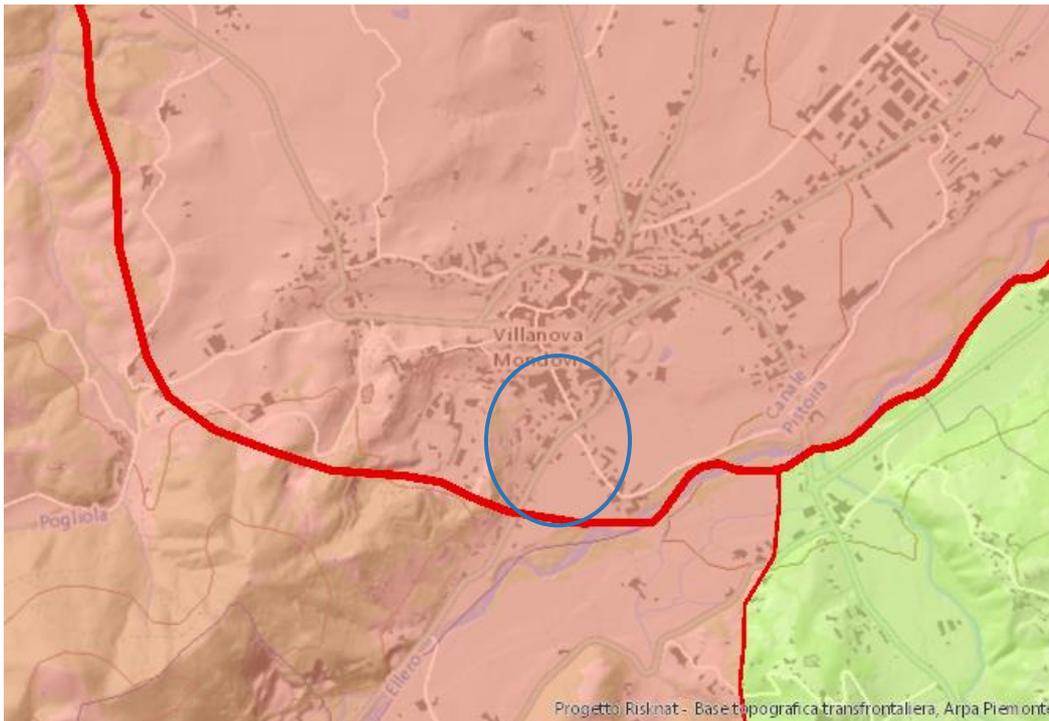
Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA



Lettera h - Le zone gravate da usi civici - art 33 NdA



Nella "Beni paesaggistici" sono individuati degli elementi di rilievo sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ma non interessano l'area R3.1 in oggetto.



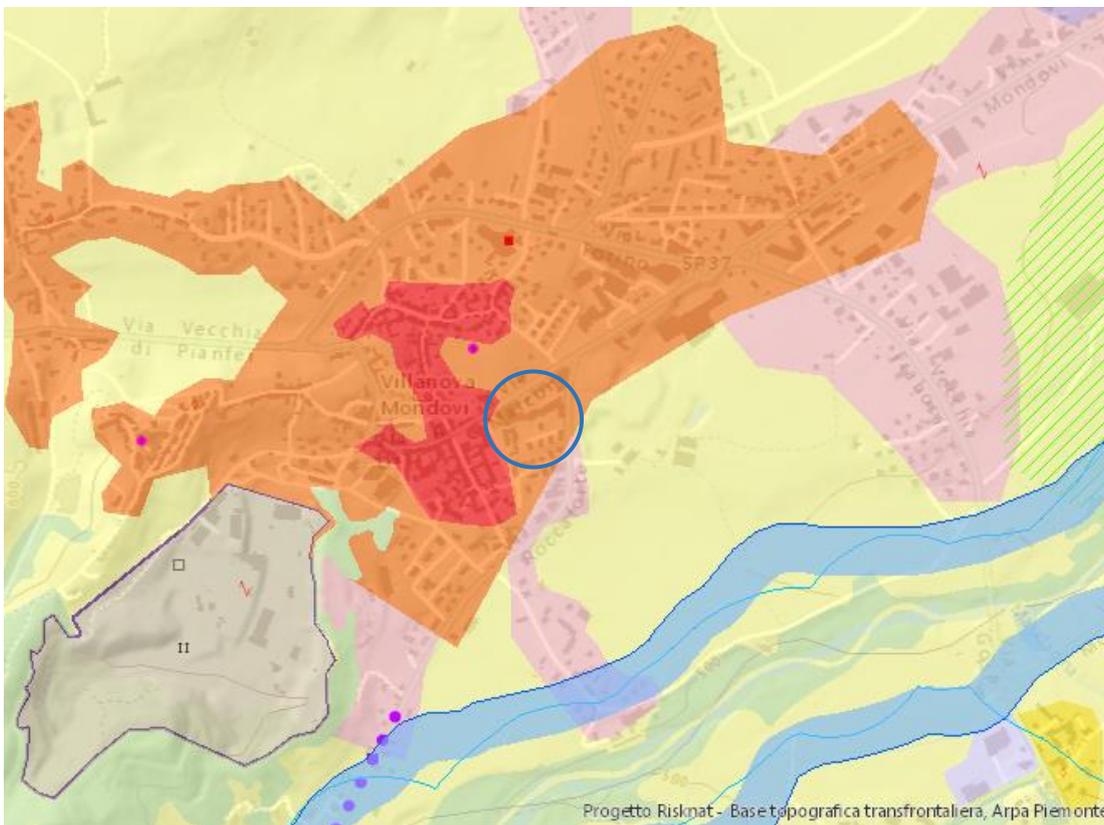
Estratto "Ambiti e unità di paesaggio"

- naturale/rurale integro
- naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità'

Ambiti di Paesaggio



Unità di Paesaggio



Estratto Tav.4 "Componenti Paesaggistiche"

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
-  Insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7
-  Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i. 11

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica



SV4 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico



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

Zona fluviale allargata - perimetro



Zona fluviale allargata - simbolo

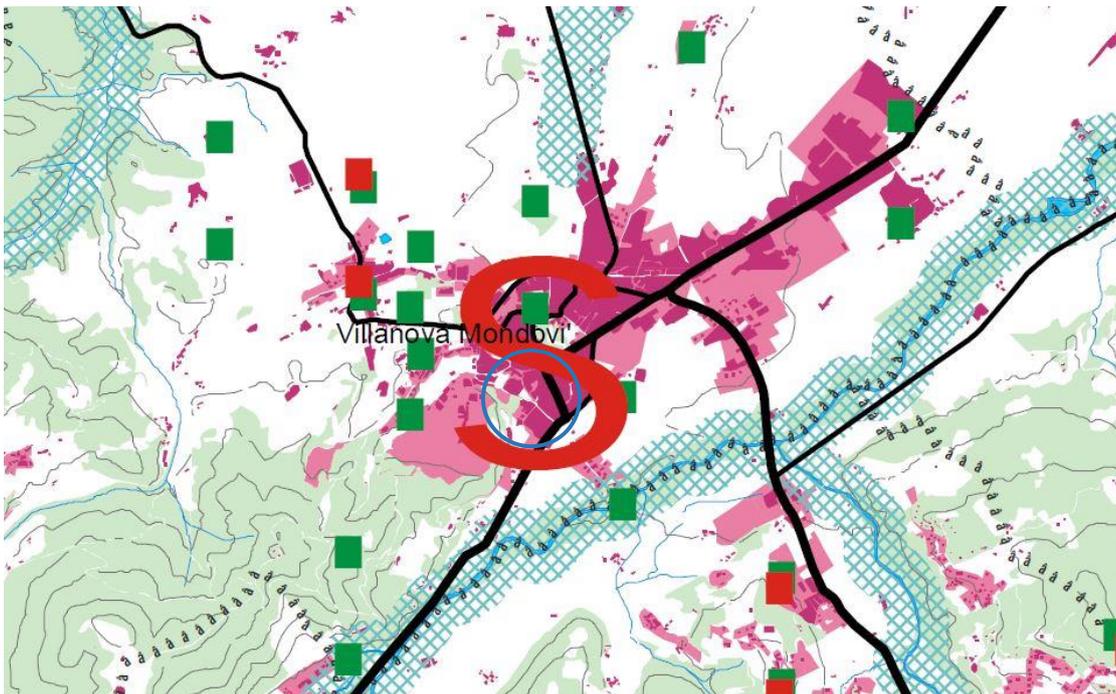


Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica

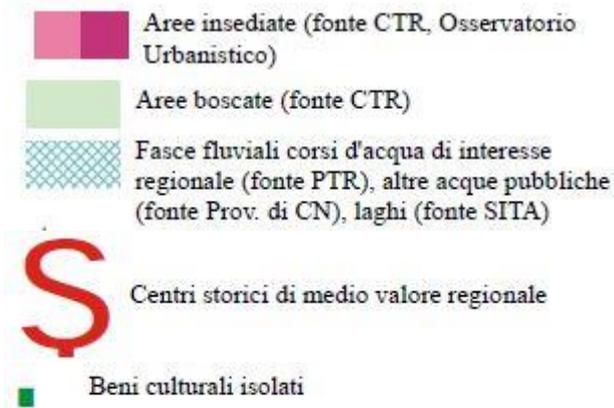


La tavola "Componenti Paesaggistiche" l'area di P.E.C. rientra nell'ambito dei "Tessuti Urbani esterni ai centri", senza particolari rilevanze dal punto di vista paesaggistico. L'intervento in progetto è dunque conforme alle direttive vigenti.

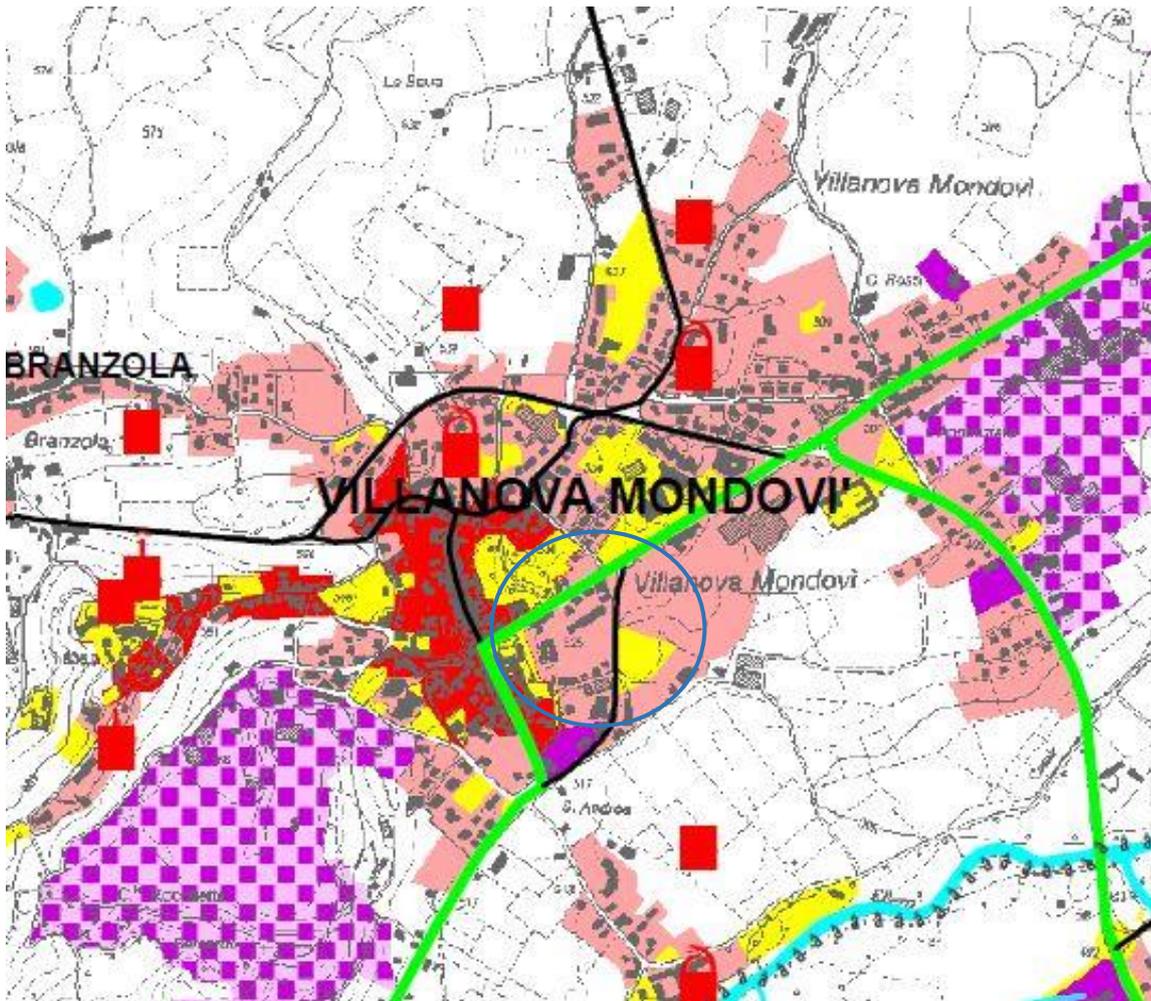
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)



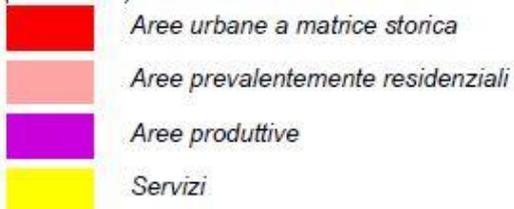
Stralcio Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici



L'area oggetto di PEC rientra nelle "Aree insediate" ed è individuata come "centro storico di medio valore regionale" e risulta priva di particolari segni distintivi.



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

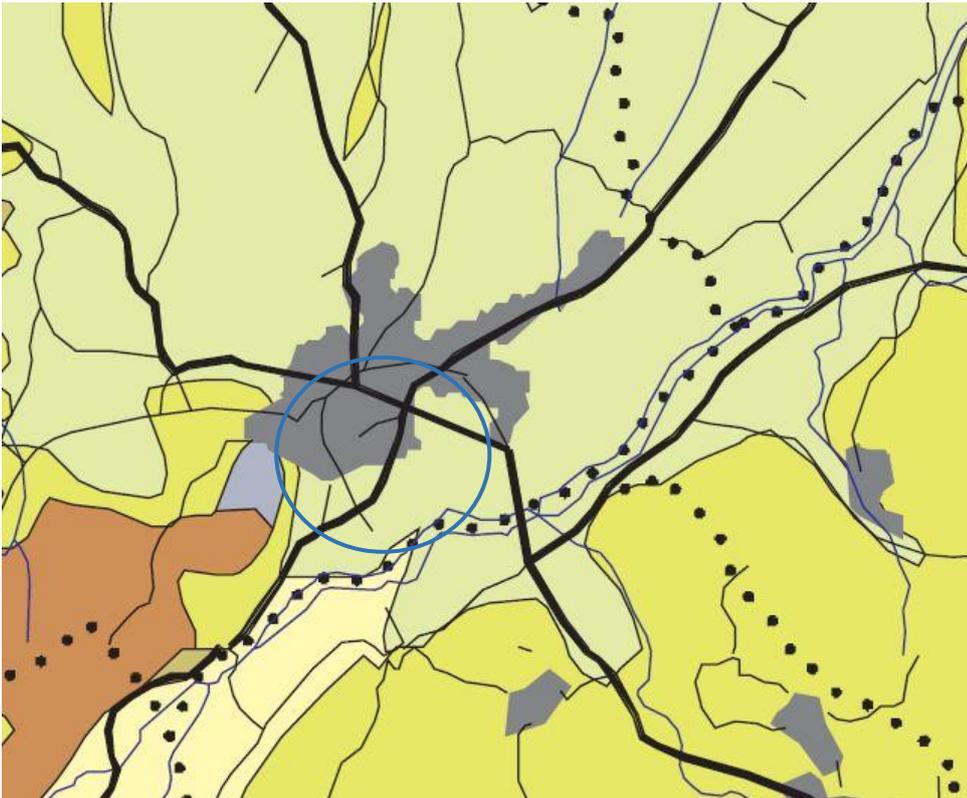


Rete viabilistica primaria

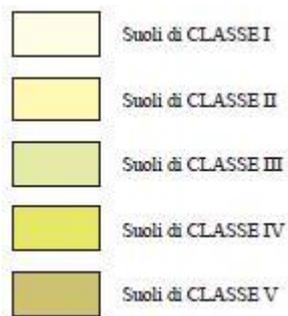
- della fruizione rurale e montana

 Assi esistenti

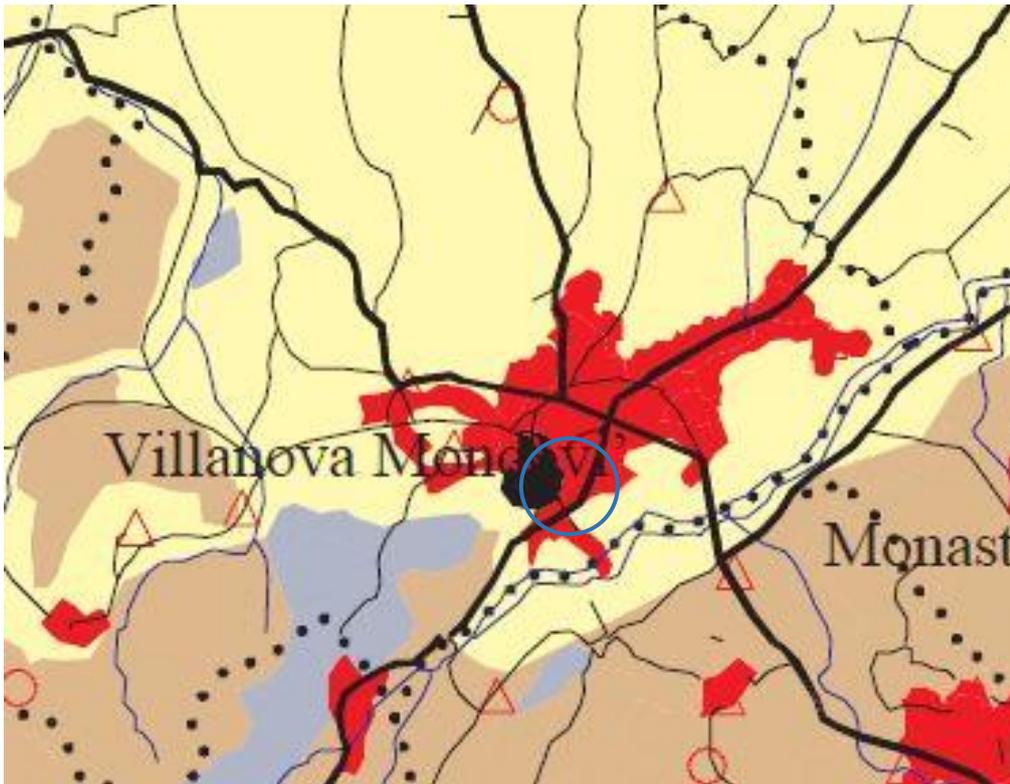
La Carta degli Indirizzi Territoriali e Paesistici (CTP) Governo del Territorio (IGT) individua la zona R3.1 come “Area prevalentemente residenziale”. L’intervento in progetto risulta quindi conforme a quanto indicato nella CTP.



Estratto Carta capacità di uso del suolo



La Carta della capacità di uso dei suoli fa rientrare completamente tale area nelle “Aree Edificate”



Estratto Carta Paesaggi Insediativi



Dalla Carta Paesaggi Insediativi si deduce che l'area del P.E.C. R3.1 è classificata come "Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".



Estratto Carta naturalità della vegetazione



Dalla Carta Paesaggi Insediativi si deduce che l'area del P.E.C. R3.1 è classificata come " Area Urbanizzata"
 L'analisi preliminare delle componenti ambientali permette di valutare l'eventuale presenza all'interno del PEC di aree sensibili che, per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico, richiedono particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi.

2.2 ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE LOCALE

Classificazione acustica

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 R3.1 rientra in classe 4



Estratto Carta Classificazione acustica

Legenda dei simboli grafici

	CLASSE 1
	CLASSE 2
	CLASSE 3
	CLASSE 4
	CLASSE 5
	CLASSE 6

Limiti assoluti - Leq (dBA) previsti dal D.P.C.M. 14/11/1997

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

Classificazione idrogeologica



Estratto Carta classificazione idrogeologica

	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 impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.

Il mappale 348 viene collocato 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.

3. ANALISI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Atmosfera e Clima

La presenza di nuovi spazi e servizi pubblici che integrano quelli esistenti nelle aree adiacenti, nonché l'insediamento di una struttura commerciale di media distribuzione, offrirà nuove possibilità al centro storico, riducendo gli spostamenti da parte dei residenti. La creazione di nuove strutture e la riqualificazione di quelle esistenti porterà ad un adeguamento normativo dei locali in base alle nuove disposizioni sul risparmio energetico e ad un utilizzo di impianti di riscaldamento moderni e con un minore impatto sull'ambiente. Tale beneficio è dovuto anche ad una progettazione più attenta alle tematiche ambientali che prevede l'utilizzo di materiali naturali e riciclabili, nonché la possibilità di utilizzare fonti alternative per il soddisfacimento energetico come il teleriscaldamento.

Il beneficio in termini di risparmio energetico si riflette direttamente anche sul miglioramento della qualità dell'aria ambiente, grazie alla riduzione dell'emissione di sostanze inquinanti in atmosfera ed in particolare di CO₂.

Il progetto, che prevede la riqualificazione ed il recupero di un'area attualmente in disuso, a destinazione artigianale / produttiva, posta all'interno di un tessuto urbano consolidato e limitrofo al Centro storico di Villanova Mondovi, è sicuramente da considerarsi positivo in quanto potrà introdurre una serie di benefici in grado di incidere positivamente sul microclima urbano locale e quindi anche sulla qualità dell'aria e della salute della popolazione potenzialmente esposta.

Allo stesso modo la maggiore superficie adibita a verde privato e pubblico consentirà anche un miglioramento dell'impatto ambientale nonché favorirà la permeabilità delle acque nel suolo.

Ambiente Idrico

L'impatto potenziale riguarderà:

- il consumo di acqua potabile;
- lo smaltimento delle acque meteoriche;
- lo smaltimento dei reflui.

Per quanto concerne il primo aspetto, l'intervento comporterà un incremento minimo del consumo complessivo generato dalla somma tra l'attività commerciale che si insedierà e le esigenze residenziali, ciò in quanto i consumi dell'attività commerciale si possono paragonare a quelli della precedente attività artigianale; pertanto il minimo incremento è dato dall'insediamento di circa 4 unità immobiliari ad uso residenziale.

La disponibilità di acqua potabile è sufficiente e fino ad oggi non ci sono stati problemi nella distribuzione, anche durante i periodi siccitosi. Inoltre, contestualmente all'attuazione del P.E.C si collegherà la rete principale di distribuzione dell'acqua potabile collocata lungo corso Marconi con la rete secondaria situata in prossimità di via Roccaforte garantendo in tal modo un potenziamento della rete presente nel centro cittadino.

Per quanto concerne il secondo aspetto si fa rilevare che il progetto riguarda un intervento di recupero e riqualificazione di un'area già fortemente urbanizzata che comprende, tra l'altro prevedendo la demolizione di circa mq. 840 di tettoie, di una porzione di capannone di circa mq. 420 e la riconversione a verde di tutta l'area, in prossimità di corso Marconi (ovvero quella ricompresa fra Corso Marconi il cond. San Lorenzo e i fabbricati esistenti nell'area in oggetto) di circa mq. 2.940 attualmente bitumata. La superficie coperta e la zona bitumata dell'area di P.E.C. è di mq. 4.200. Con l'intervento in progetto e con la realizzazione della viabilità interna e delle aree parcheggio, la superficie delle aree non drenanti diminuirà sensibilmente, circa il 50 %.

La superficie permeabile drenante minima richiesta risulta essere di mq. 1.489,20 (ovvero il 30 % di mq. 4.964,00), mentre quella a in progetto sarà pari a mq. 1.497,00 (ovvero 1.200,00 di area verde pubblica e privata + il 90 % di mq. 330,00 relativa ai posti auto dotati di grigliato protetti auto).

Verrà garantita in tal modo una percentuale di superficie permeabile superiore al 30 % dell'intera area ed in particolare della zona ove è previsto l'insediamento del fabbricato a destinazione residenziale.

Per lo smaltimento delle acque, in prossimità della zona di P.E.C. R3.1, lungo via Roccaforte, è già presente una fognatura bianca in grado di smaltire le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle coperture dei fabbricati.

Per quanto concerne lo smaltimento dei reflui prodotti non si evidenziano problematiche significative poiché l'area è già allacciata alla rete comunale di fognatura nera. A livello generale un eventuale incremento di reflui da smaltire non comporta azioni negative sul sistema urbano di depurazione poiché l'incremento lo è e sovradimensionato rispetto alle reali necessità.

Rumore

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

- traffico locale indotto;
- attività presenti nell'area.

Per quanto riguarda il primo aspetto, l'insediamento di un'attività commerciale determinerà sicuramente un incremento di traffico veicolare in tale area. Occorre precisare comunque che tale attività commerciale sarà concentrata a ridosso della Strada Provinciale n. 5 - via Roccaforte ovvero su una strada già fortemente trafficata anche da mezzi pesanti durante tutto l'arco della giornata, pertanto l'aumento di decibel (dB) dovuto al nuovo insediamento sarà decisamente limitato. Su Corso Marconi, ovvero su una delle strade principali del centro storico, sarà previsto esclusivamente un accesso pedonale all'area e pertanto non determinerà variazioni sul traffico.

Per quanto concerne il secondo punto, l'attività commerciale di tipo media distribuzione alimentare di per sé non sarà una sorgente di rumore rilevante essendo svolta esclusivamente nelle ore diurne e sarà comunque migliorativa in quanto comporta la dismissione di un'attività artigianale che veniva svolta in ambienti non dotati di alcun accorgimento per l'attenuazione delle emissioni rumorose (isolamento acustico).

La possibilità di offrire in tale area un'attività commerciale di questo tipo comporterà nuove possibilità al centro abitato di Villanova Mondovì, riducendo quindi gli spostamenti con mezzi privati da parte dei residenti anche in considerazione della realizzazione del nuovo percorso pedo-ciclabile che metterà in comunicazione Via Roccaforte con Corso Marconi.

Vegetazione, Flora, Fauna ed Ecosistemi Naturali

L'intervento in oggetto sia nella fase di cantiere che al momento in cui sarà insediata l'attività commerciale e realizzato l'edificio residenziale, non influenzerà negativamente la vegetazione, la flora e la fauna presenti nelle immediate vicinanze, anche perché vi è interposta la strada Provinciale. Come già riportato in precedenza, la zona di intervento è già fortemente urbanizzata e le aree verdi sono pressoché inesistenti, pertanto l'intervento in oggetto, oltre alla realizzazione del percorso pedo-ciclabile che congiungerà la zona in oggetto al centro cittadino del centro abitato di Villanova Mondovì, consentirà un incremento della vegetazione grazie all'individuazione di nuove aree verdi sia pubbliche che private.

Queste azioni permetteranno un miglioramento delle condizioni visivo-paesaggistiche ed un aumento della qualità della vita legato alla fruizione di un ambiente più vivibile. La zona più antropizzata, ovvero dove verrà insediata l'attività commerciale, si trova nella parte più periferica del centro urbano a ridosso di via Roccaforte, ove oltre la strada stessa vi sono terreni non urbanizzati di tipo agricolo coltivati o meno ma che costituiscono una area verde di vaste dimensioni.

Paesaggio

Il recupero dell'area, stanti anche lo stato di degrado in cui si trova, consentirà di insediare nuove funzioni integrate, nuovi spazi pubblici che costituiranno una sensibile riqualificazione del paesaggio urbano.

La riqualificazione delle vie e dei collegamenti pedo-ciclabili, la nuova dotazione di spazi verdi e parcheggi l'insediamento di nuove attività commerciali avranno come effetto un significativo miglioramento, anche percettivo, dello spazio pubblico esterno.

L'edificio residenziale in progetto avrà un'altezza limitata e sarà in linea con gli edifici pluripiano anche con le villette unifamiliari presenti nelle zone limitrofe.

L'inserimento poi di aree verdi soprattutto a ridosso dell'edificio residenziale, ovvero nella parte maggiormente edificata consentirà anche un miglioramento ambientale della zona.

Benessere Socio-Economico

Il Piano Urbanistico presenta numerosi aspetti positivi che concorrono a migliorare la qualità della vita dei residenti nei nuovi edifici e di quelli delle aree circostanti:

- edifici adeguati alla più recente normativa ambientale;
- maggiore disponibilità di spazi d'incontro;
- maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e privati;
- miglioramento dell'immagine complessiva del paese.

La rivitalizzazione di questo importante settore urbano, contribuirà ad aumentare il benessere sociale della zona.

Rifiuti

Il sistema utilizzato per lo smaltimento dei rifiuti strettamente legati alla residenza e è quello del porta a porta, mentre per lo smaltimento dei rifiuti generati da un'attività commerciale di questo tipo verranno previsti cassonetti per l'indifferenziata e umido in apposita zona.

La riqualificazione dell'area porterà un aumento della produzione di rifiuti, ma tale valore pare insignificante proprio grazie ai dati ottenuti dal porta a porta considerato anche il fatto che in tale area è già prevista questo tipo di raccolta.

4. AZIONI PER LA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

In fase di realizzazione

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

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

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

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

In fase di esercizio

Come è stato evidenziato nei capitoli precedenti, la fase di esercizio origina impatti ambientali generalmente positivi. Ciò è dovuto innanzitutto al fatto che il P.E.C. riguarda essenzialmente un'area ora dismessa ed in pessimo stato manutentivo, posta a ridosso del centro storico di Villanova Mondovì. Il cambio della destinazione d'uso, prevedendo attività commerciali e zone residenziali in sostituzione dell'attività artigianale che veniva svolta fino ad alcuni anni fa, non può che non essere considerato un fattore migliorativo non soltanto per l'area strettamente individuata nel Piano Regolatore con la sigla R3.1, ma di tutto il centro cittadino di Villanova.

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

- al risparmio energetico (migliori isolamenti termici degli edifici, efficienza energetica degli impianti, sistemi illuminanti a basso consumo);
- al contenimento dei consumi idrici (utilizzo di accorgimenti tecnici ed impiantistici a basso consumo);
- al contenimento delle emissioni acustiche e di vibrazioni da parte dei sistemi impiantistici (localizzazione oculata delle apparecchiature).

- alla gestione dei rifiuti (interventi che favoriscano la raccolta differenziata)

5. SINTESI E CONCLUSIONI

La proposta del P.E.C. stabilisce un quadro di riferimento unicamente in relazione alla successiva progettazione esecutiva degli interventi edilizi (nuovi edifici) e delle opere di urbanizzazione previste all'interno del suo limitato ambito. La proposta di Piano Urbanistico è corredato da norme e criteri finalizzati ad integrare le considerazioni ambientali.

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

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

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

- creazione di aree verdi e per la sosta pedonale;
- messa a dimora di alberi a basso fusto;
- rispetto della normativa vigente in merito all'efficienza energetica degli edifici, raccolta rifiuti, protezione delle acque;
- rispetto della normativa vigente relativamente all'impianistica;
- potenziamento della disponibilità dei parcheggi pubblici e privati;
- realizzazione di un percorso pedo – ciclabile di collegamento tra due zone del centro di Villanova Mondovì

In conclusione si rileva che il nuovo P.E.C. si pone come obiettivo la riqualificazione di un'area strettamente legata al centro del comune di Villanova Mondovì consentendo inoltre la dismissione dell'attività artigianale / produttiva in essere con la conseguente demolizione / ristrutturazione dei fabbricati produttivi e la riqualificazione urbana dell'area. Il presente piano completa la prevista riqualificazione dell'area restituendo agli spazi interni al paese la vocazione a destinazione residenziale e di servizio. In tal modo si è eliminata l'attività produttiva esistente la quale risultava incoerente e altamente impattante dal punto di vista ambientale.

In esito a queste e alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente documento di verifica, si propone di non sottoporre a VAS la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, "zona R3.1" del Comune di Villanova Mondovì poichè alla luce delle analisi e dei documenti disponibili non si ritiene che essa possa generare effetti negativi significativi sull'ambiente.