

# COMUNE DI ALESSANDRIA



## Arch. Oscar RAVAZZI

Via XXIV Maggio 20, 15100 Alessandria ♦ Tel/Fax 0131/441173

♦ C.F.: RVZSCR55D01A182A ♦ P.IVA 02419800061 ♦

♦ e-Mail: oscar.ravazzi@gmail.com ♦

♦ Sito Web: www.studioarchitettoravazzi.it ♦

♦ Collaboratori: Arch. Federica RAVAZZI ♦  
Mario MAIMONE ♦

Committente:

**Sig. CIRIO Giovanni**  
**c/o Viale Massobrio n. 36**  
**15121 - Alessandria (AL)**

Denominazione dell'opera:

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "DELLA COLLA 2"**  
**LOCALITA' VALMADONNA - ALESSANDRIA**

**Valutazione impatto ambientale**

N. Allegato

**All. 10**

Scala	Data	Il Progettista
	<b>04/06/2015</b>	<b>Arch. Oscar RAVAZZI</b>

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Identificazione area di intervento

Il Piano Esecutivo Convenzionato riguarda un'area localizzata nel Comune di Alessandria, località Valmadonna, lungo la Strada Colla ed è individuata dal PRGC vigente come "area residenzia/i dei sobborghi di 3<sup>a</sup> c/asse" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato).

Attualmente si presenta come un'ampia area incolta non edificata ad andamento collinare, lungo il confine Sud il Piano Regolatore prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica ad alta percorrenza. Il tessuto residenziale esistente è caratterizzato da varie tipologie edilizie tipiche del nostro paesaggio rurale.

### Contenuto del progetto

#### CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

A. Inquadramento con P.R.G.C. "Aree residenzia/i dei sobborghi di 3<sup>a</sup> c/asse" soggetta a "strumento urbanistico Esecutivo" di cui agli artt. 37 bis e 64 comma 2 lett. f) delle N.T.A.

##### 1. Parametri urbanistici ed edilizi

U Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  0,80 mc./mq.

U Aree da cedere per opere di urbanizzazione = 40%

e- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  = 1,50 mc./mq. (così come previsto dall'art. 64)

U Altezza max edifici ml. 10,50

∴ Rapporto max copertura 45%

φ- Distanze dai confini: > ml. 5,00

U Distanze dalle strade interne : ml. 5,00

##### 2. Calcoli piano volumetrici

<- Sup. aree di proprietà mq. 13.857 di cui mq. 1.810 area esterna al PEC (nuova viabilità di PRGC)

<- Sup. territoriale del PEC mq. 12.047 (mq. 13.857 - 1.810)

∴ Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% di St.

$$12.047 \times 0,40 = \text{mq. } 4.818,80$$

<- Sup. fondiaria max realiz. mq 12.047 - mq.4.818,80 = mq. 7.228,20

<- Sup. coperta max realiz. 7.228,20 x 45% = mq. 3.252,70

U Volume max realiz. con indice fond. 7.228,20 x 1,50 = mc. 10.842,30

< Volume max realiz. con indice territ.  $12.047 \times 0,80 = \text{mc. } 9.637,60$

< Volume in progetto =  $(40147,30 + 1.790,10 + 1.181,60 + 10181,60)$   
= mc. 8.300,60 < mc. 9.637,60

< Indice fond. effettivo: mc. 8.300,60 : mq. 7.228,20 = 1,15 < 1,50

#### CALCOLO DELLE AREE IN CESSIONE (da P.R.G.C. 1990 = 40% della S.T.)

In relazione al contenuti dell'Art. 64 delle vigenti N.T.A. le aree in cessione per le opere di urbanizzazione sono inferiori del 40% della S.T. e sono così distribuite:

Aree da cedere per opere di urbanizzazione in progetto.'

aree interne al PEC

< Sup. viabilità pubblica : mq. 662,50

< Sup. parcheggi : mq. 330,60

e Sup. totale mq. 993,10

aree esterne al PEC

< Viabilità di P.R.G.C. mq. 1.810

Tota/e aree in cessione mq. 2.803,10

Area a verde privato inedificabile mq. 918,50

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di una nuova viabilità private di piano che consenta di disimpegnare i lotti su cui insisteranno i nuovi edifici ad uso residenziale. Saranno realizzate più tipologie per soddisfare le differenti esigenze, dall'alloggio di circa 80/90 mq. a villette uni e/o bifamiliari da 120 mq. a 150 mq. comprensive di sottotetto abitabile. Complessivamente si prevede la costruzione di 12 alloggi e 11 villette.

Tutte le residenze avranno giardino di proprietà e box auto, mentre la palazzina sarà dotata di un piano seminterrato con box auto e cantine di proprietà.

Gli edifici verranno realizzati con strutture in cemento armato normale, in alternativa è prevista la muratura portante, finiti in paramano e intonaco, le coperture in tegole di laterizio e/o cemento i porticati adiacenti le villette saranno in legno con travi a vista e copertura in laterizio.

Ogni proprietà avrà accesso privato e sarà delimitata da recinzione metallica a disegno semplice e siepi sempre verde.

A servizio delle residenze si prevedono ampi parcheggi pubblici, posti lungo la strada interna ed al termine della piazzola di manovra.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi pubblici dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt. 2,50 ed essere profondi almeno mt. 5,00; per i disabili le dimensioni minime diventano rispettivamente mt. 3,00 per mt. 5,00; la pavimentazione sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso di finitura su base binder e sottofondo di inerte di idonea pezzatura, ovvero in autobloccanti di calcestruzzo, con l'obbligo ove possibile di inserire alberature adeguatamente protette con spazio dedicato, la cui collocazione dovrà essere concordata con la Direzione LL.PP. la cui manutenzione rimarrà a carico del proponente.

i percorsi pedonali ed i marciapiedi interni, delle dimensioni di progetto, saranno pavimentati in asfalto ovvero in massetti di calcestruzzo

- autobloccante di qualità corrente, delimitati da cordoli di cemento o pietra e forniti di pozzetti a caditoia con griglia in ghisa sferoidale per garantire lo scolo delle acque meteoriche. I marciapiedi stradali esterni saranno delimitati da cordolo in sienite e pavimentati in asfalto ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con la stessa convenuto;
- le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a basso medio fusto e potranno essere dotate di impianto di irrigazione automatico;
- l'arredo dovrà prevedere un numero adeguato di panchine e di cestini portarifiuti, di forma moderna e di colore neutro, opportunamente ancorati al terreno;
- l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo le modalità prescritte indicate dalla Ditta fornitrice;
- per l'allacciamento alla rete di distribuzione idrica si osserveranno le prescrizioni dell'Azienda erogatrice del servizio. L'impianto di irrigazione eventualmente automatizzato dell'area verde, sarà isolabile da apposita saracinesca di intercettazione e sarà dotata di centralina automatica posta in idoneo pozzetto; le canalizzazioni saranno in pvc rinforzato e interrate e le bocche saranno progettate in numero tale da garantire la completa copertura dell'area verde da servire;
- la rete fognaria sarà costituita da una condotta principale in PVC, posizionata lungo la strada di nuova realizzazione prevista dal PRGC vigente, avente sezione pari a mm. 400 poggiante su fondo di c/cis rinforzato sui lati. Per gli allacciamenti degli edifici ci si atterra alle disposizioni dell'azienda erogatrice del servizio. Sarà previsto un sufficiente numero di pozzetti a caditoia per lo scolo delle acque meteoriche e di camerette d'ispezione adeguatamente disposte collegate con un sistema di raccolta e smaltimento mediante vasche di raccolta e/o pozzi perdenti in modo di non aggravare la rete fognaria esistente;
- Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognature, acquedotto, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare ed al parcheggio e alle aree verdi, indicate nella tavola progettuale, hanno carattere di massima in quanto il Soggetto Proponente dovrà presentare i progetti esecutivi (delle opere di urbanizzazione) che dovranno essere preventivamente approvati ed autorizzati dalla competente Direzione LL PP



## IDENTIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO

Nel vigente P.R.G. sono stati previsti ambiti di intervento nei quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo. Tra questi rientra un'area in frazione di Valmadonna prospiciente la strada colla.

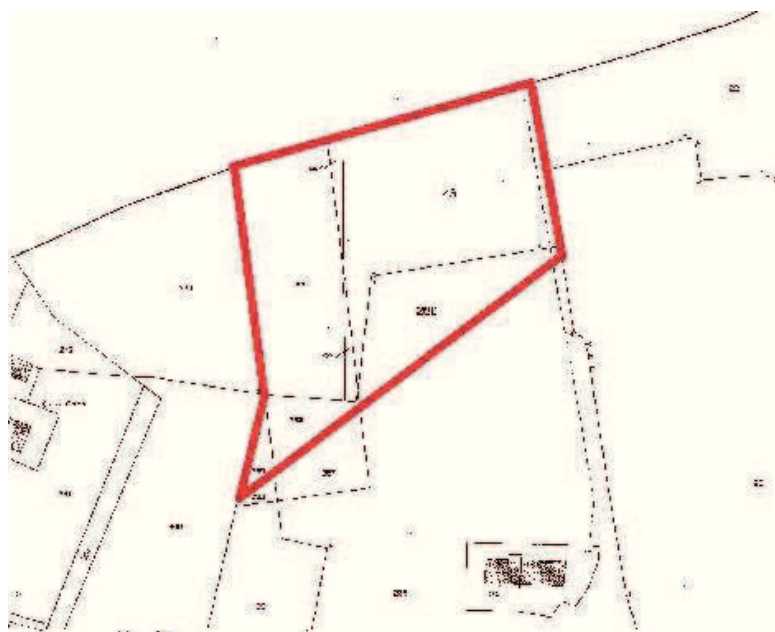
Essa si trova in posizione periferica rispetto all'abitato della frazione, e dà sull'aperta campagna circostante. All'interno del suo perimetro sono presenti edifici agricoli per i quali lo Strumento Urbanistico vigente lascia piena libertà di azione.

L'accesso avviene da una diramazione di strada colla evitando pericolose interferenze sulla viabilità. Catastralmente l'area è stata soggetta, in epoca recente a numerosi interventi di frazionamenti ed accorpamenti e atti di compravendita. Le aree su cui si intende intervenire con lo Strumento proposto in questa sede sono le seguenti:

- Foglio 12 - mappale 43 seminativo mq. 6060
- Foglio 12 - mappale 162 seminativo mq. 3937
- Foglio 12 - mappale 226 seminativo mq. 150
- Foglio 12 - mappale 227 seminativo mq. 210
- Foglio 12 - mappale 286 seminativo mq. 2450
- Foglio 12 - mappale 288 seminativo mq. 760
- Foglio 12 - mappale 289 seminativo mq. 290

---

Totale mq. 13857



## 1 - AZIONI INTRODOTTE DAL PIANO

Per valutare correttamente i caratteri principali dell'ambito di inserimento del Piano esecutivo convenzionato, vengono di seguito identificati gli elementi che dovranno essere presi in considerazione per la valutazione degli effetti generabili sul sistema ambientale come inteso ai sensi della Direttiva 42/2001/CE

### Componente Aria e atmosfera

- Immissione di inquinanti da combustione per riscaldamento ed elettricità (essenzialmente CO, C (J2), NOx)
- Immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica che si insedierà nell'area e per i mezzi pesanti presenti per la durata del cantiere.
- Sollevamento polveri e incremento delle fonti di rumore in fase di demolizione e cantiere.
- Esposizione a fenomeni di rischio idrogeologico e/o antropico

### Componente Acqua

- Consumi idrici per usi domestici
- Aumento carichi inquinanti (acque reflue) di origine civile
- Allacciamento rete acquedotto e fognatura
- Fenomeni di percolazione e infiltrazione inquinanti in acque sotterranee in fase di movimentazione delle terre (inquinamento falda)
- Interferenza con la matrice idrica secondaria comunale

### Componente suolo e sottosuolo

- Consumo di suolo
- Impermeabilizzazione del suolo
- Spostamento di inerti durante l'attività di escavazione e preparazione del sito, per cui provvedere ad un ricollocamento all'interno del ciclo degli inerti
- Incremento della frammentazione e insularizzazione territoriale

### Componente natura e biodiversità

- Perdita di biodiversità e decremento della dotazione vegetazionale comunale
- Interferenza con la programmazione sovracomunale regionale e provinciale

### Componente Energia

- Consumo energia elettrica per uso domestico
- In generale: aumento dei consumi energetici e dei conseguenti apporti inquinanti

### Componente traffico e mobilità sostenibile

- Introduzione nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica insediata

### Componente rifiuti

- Produzione di rifiuti solidi urbani per i quali provvedere alla differenziazione e al riciclaggio.

### Componente paesaggio

- Interferenza con la matrice agricola e possibili cannocchiali percettivi
- Impatto visivo dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione.



Foto aerea con evidenziata l'area di intervento.

## 2- CARATTERI PAESAGGISTICI E MORFOLOGICI DEL CONTESTO

L'area circostante è occupata in gran parte da terreni coltivati, intervallati da piccole aree destinate a prato o a bosco.

Sono presenti anche aree a vegetazione spontanea in particolare lungo la ex s.s. 494 Vigevanese. Nell'area circostante non si trovano nuclei insediativi di carattere storico, sottoposti a tutela, né unità di paesaggio di particolare rilevanza.







### 3. RISPONDENZA AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

#### 3.1 - PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE

Piano Regolatore Generale Comunale

L'area oggetto di intervento è individuata dal PRGC vigente come area residenziale dei sobborghi di 3<sup>a</sup> classe soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato).

L'art. n. 37bis e 64 sono il riferimento da seguire indicati dalle NTA: essi recitano:

#### Art. 37bis

1 - Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti in via di completamento localizzate nei sobborghi di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni abitative:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
- c) attrezzature di interesse comune;
- d) esercizi commerciali con superficie utile di vendita fino a mq. 250;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti e locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq. 600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (effetto sonoro inferiore a 65 decibel);
- h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e/o molestia (effetto sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibile con la residenza;
- i) teatri, cinematografia e sale di spettacolo o riunione;
- j) uffici pubblici e privati, banche, studi professionali anche in sede propria;
- k) case-albergo, pensioni-albergo;
- l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

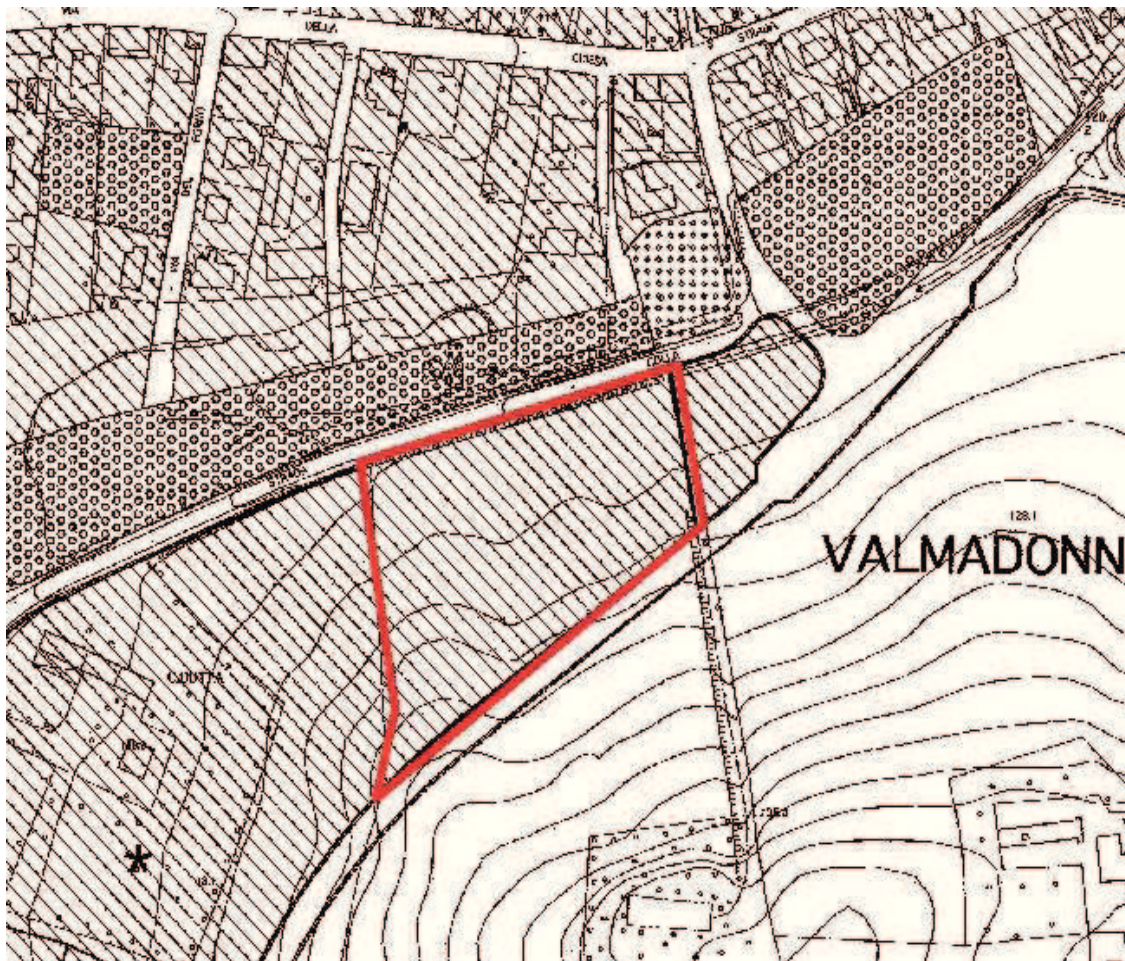
2 - La realizzazione di edifici con destinazione di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con amministrazione comunale nella quale dovranno essere presenti i materiali di tipo lavabili, la commercializzazione, le superfici utilizzate, il limite di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.

La destinazione e l'utilizzo del sito prevista dal Piano in oggetto sono perfettamente compatibili con le condizioni di rumorosità ed i livelli di rumore ammissibile attesi dalle previsioni dello strumento di regolamentazione del clima sonora

Nelle aree limitrofe al Piano non esistono fonti di rumore esterne (rumore di facciata) tali da essere gravose per il nuovo insediamento: sono infatti presenti il cimitero della frazione, altre abitazioni e strade locali. Questa situazione fa sì che non sia necessaria la dotazione di particolari requisiti di isolamento acustico degli edifici da costruirsi se non quelli previsti dalle normative vigenti (categoria A, DPCM 5/12/97).

Il Piano non prevede alcuna strada da dimettere in quanto sono previste solo strade private da lasciare inghiaiate; tuttavia si procederà progettando queste ultime in modo tale da avere una larghezza minima di 8,50 m: in questo modo è garantita sia una corretta e comoda circolazione del traffico nei due sensi sia la possibilità di una futura progettazione di strada locale in ambito urbano le cui dimensioni rispecchino appieno le previsioni di legge del relativo strumento di formazione.

3 - La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio e subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.



Estratto P.R.G.C. Vigente

4 – In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria if. 1,00 mc./mq.;
- Altezza massima degli edifici ml. 10,50;
- Rapporto massimo di copertura%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con piano esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "strumento urbanistico esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 – Con il "programma di attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "strumento urbanistico esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

#### Art. 64

Delimitazione delle aree soggette a "strumento urbanistico esecutivo"

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.

E' ammesso l'intervento a strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a strumento urbanistico esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'edilizia economica popolare.

2. Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

[...]

f. Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale it, pari a 0,80mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40%

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'art. 37 bis con if massimo di 1,5 mc./mq.

#### 4 – PREVISIONE STRUMENTI PAESISTICI IN VIGORE (Piano Paesistico Regionale)

Il nuovo piano regionale è stato approvato dal consiglio regionale del Piemonte con DCR. n° 122-29783 del 21 Luglio 2011.

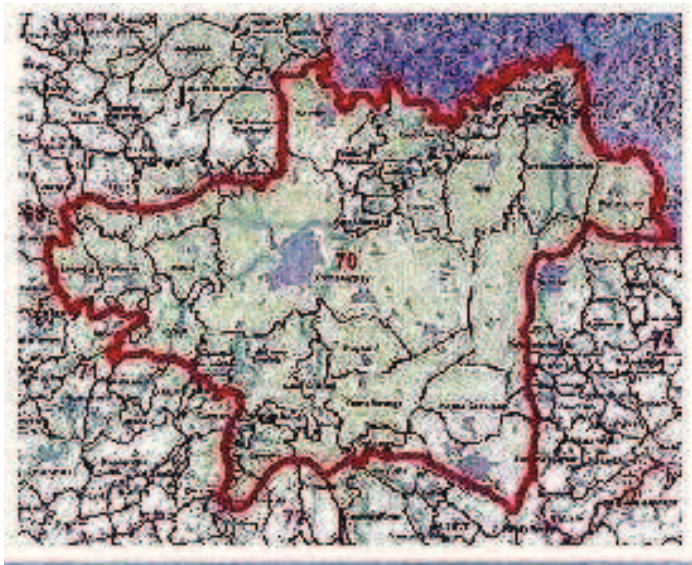
Il P.P.R. provvede al riordino organico dei piani, programmi e progetti regionali di settore ed individua i caratteri territoriali e paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

In conseguenza della sua valenza paesistica e ambientale il P.T.R. contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttivi indirizzi per i soggetti pubblici locali.

In concreto il P.P.R. individua le aree di tutela per le quali non sono possibili interventi che ne alterino le caratteristiche, gli interventi ammessi, limitazioni per particolari trasformazioni, le azioni strategiche da attivare per le quali bisogna attivare concrete iniziative di progettazione.

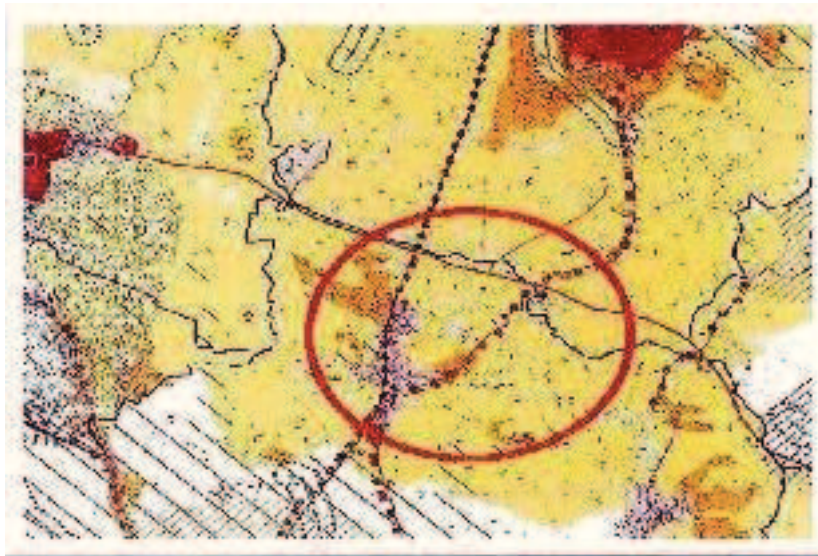
L'ambito in cui si agisce individuato dalla pianificazione regionale è il n° 70 – Piana Alessandrina: ambito prevalentemente pianeggiante solcato dalla Bormida e dal Tanaro, fino

lla sua confluenza nel Po che comprende aree urbane di due centri importanti quali Alessandria e Valenza, oltre ad insediamenti collinari importanti come San Salvatore Monferrato e Castelletto Monferrato.



Arribito di riferimento secondo P P R

7004 - Piana tra Tanaro e Monferrato (Tipologia normativa Art. 11 N.t.a) VIII  
Rurale/insediato non rilevante  
Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti  
Unità di paesaggio 7004: opere di carpenteria dei tetti e dei solai diffusi nelle u.p.  
VIII rurale/insediato non rilevante: con presenza tra sistemi rurali e sistemi insediativi  
urbani o suburbani in parte alterati e privi di significativa rilevanza



Estratto tavola P4.16: Componenti paesaggistici - Alessandrino Scala 1:50000

## Componenti naturalistico-ambientali



Area di montagna (art. 13)



Valle (art. 13)



Sistema di canali montani principali e secondari (art. 13)



Ghiacci, rocce e muretti (art. 13)



Zona Fluviale Allargata (art. 14)



Zona Fluviale Interna (art. 14)



Laghi (art. 15)



Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)



Area ed elementi di specifico interesse geomorfologico o naturalistico (ordinati se con rilevanza valva, art. 17)



Praterie rupicola (art. 19)



Praterie, prato-nascoli, cespuglieti (art. 19)



Aree non montane a diffusa presenza di slope e fiori (art. 19)



Area di elevato interesse agronomico (art. 20)

## Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

••••• Rete viaria di età romana e medievale

••••• Rete viaria di età moderna e contemporanea

••••• Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):



Torino



Struttura insediativa storica di centri con forte rilevanza architettonica (art. 24, art. 33 per la Residenza Sabauda)



Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)



Nuclei alpini conosciuti agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)



Presenza stratificata di sistemi indigeni (art. 25)



Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)



Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)



Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)



Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)











Poli della 'religiosita' (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti di Val Sesia)








Sistemi di fortificazioni (art. 29)


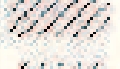




## Componenti percettivo-identitarie

-  Selvadere (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)
-  Fucoli del costruito (art. 30)
-  Fasci naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)






### Relazioni visive tra insediamenti e contesto (art. 31):




-  Insediamenti tradizionali con bordi poco ellittici o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenze
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza di flussi di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali e minerari, di impianti rurali)

### Area rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà o specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Termini Storici dell'Ordine Nazionalista non assoggettati a dichiarazioni di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dal 5 lettere 1)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione del coltivo: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione del coltivo: i vigneti

## Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2

-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 35) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

### **Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

 Elementi di criticita' puntuali (art. 41)

 Elementi di criticita' lineari (art. 41)

### **Temi di base**

 Autostrade

 Strade statali, regionali e provinciali

 Ferrovie

 Sistema idrografico

 Confini comunali

 Edificate residenziale

 Edificate produttive-commerciale



## Art. 25. Patrimonio rurale storico

- [1]. Il Ppr tutela le aree, gli immobili e i connessi sistemi di infrastrutturazione del territorio, espressione del paesaggio rurale storicamente consolidato, comprese le sistemazioni agrarie di pertinenza e le residue trame di appoderamento antico, anche in applicazione della Legge 24 dicembre 2003, n. 378, del decreto ministeriale 6 ottobre 2005 e della relativa Direttiva del Ministero del 30 ottobre 2008.
- [2]. Nell'insieme delle aree di cui al comma 1 il Ppr individua, nella Tavola P4, le testimonianze storiche del territorio rurale sulla base dei seguenti aspetti:
- a. le permanenze di centuriazione di età romana;
  - b. le aree caratterizzate da permanenze di colonizzazione rurale medievale;
  - c. le aree caratterizzate da nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna;
  - d. le colture e nuclei rurali di età contemporanea (XIX-XX secolo);
- si identificano inoltre le aree con:
- a. la presenza stratificata di sistemi irrigui;
  - b. i nuclei e borghi alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali.

## Art. 36. Tessuti discontinui suburbani

- [1]. Il Ppr identifica, nella Tavola P4 le aree di tipo m.i. 4, contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammentato ad aree libere interstiziali o ad inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.
- [2]. Il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
- a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
  - b. contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane;
  - c. qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano;
  - d. riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi o obsoleti, anche in funzione di contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi;
  - e. formazione di zone verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e delle fasce di mitigazione dell'impatto ambientale delle grandi infrastrutture;
  - f. integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, a partire dalle loro caratteristiche progettuali.

## Indirizzi

- [3]. I piani locali garantiscono:
- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento, con potenziamento della identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
  - b. il potenziamento della riconoscibilità e della identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circoscrizioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
  - c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

## Direttive

- [4]. I piani territoriali provinciali precisano i criteri per la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 all'interno dei piani locali tenendo conto:
- a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, comprensive di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
  - b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto ad insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;
  - c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
  - d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancora incomplete.
- [5]. Nelle aree di cui al comma 1 caratterizzate dalla morfologia insediativa m.i. 4, i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:
- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), limitando il più possibile il consumo di suolo in aree aperte e rurali, e potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
  - b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
  - c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico - soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali - e delle relative infrastrutture, con particolare attenzione per i fattori strutturanti evidenziati al comma 3 dell'articolo 7;
  - d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

## Art. 38. Aree di dispersione insediativa

- [1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti ed intense dinamiche di crescita. In tali aree si distinguono due tipi di morfologie insediative (m.i.):
- a. caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali, (m.i. 6):
  - b. caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), focalizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).
- [2]. Con riferimento alle aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
- a. contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative, con particolare attenzione agli sviluppi arteriali specialistici privilegiando il recupero e il riuso del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, utilizzando razionalmente le aree e le infrastrutture di servizio;

- b. contenitrici delle tenderize trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile e qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane;
- c. salvaguardia dei suoli ad elevata capacità;
- d. trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in quanto dotati di norme identificative riconoscibili e di riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- e. contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione con continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.

#### Direttive

- [3]. I piani territoriali provinciali, in relazione alle specifiche dei territori interessati, precisano i criteri per la delimitazione delle metodologie di cui al comma: all'interno dei piani locali.
- [4]. I piani che precisano i limiti delle aree investite da processi di dispersione insediativa individuate nel Ppr, al fine di mantenere e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste si individuano altresì le aree marginali inverosimilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.
- [5]. Entro le aree di cui al comma 1, i piani locali definiscono precisazioni e normative analizzate a garantire che:
  - a. eventuali interventi insediativi non devono interessare le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20,
  - b. operabilità di cui all'articolo 19 e valenza identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti al fine della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 4Z, e devono essere concentrati nelle aree verosimilmente compromesse di cui al comma 4;

### 3.3 - PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Sono strumenti urbanistici sovraordinati:

1. Piano stralcio delle fasce fluviali, approvato con DPCM 24/07/1998
2. Progetto Territoriale Operativo del Po (P.T.O. e P.O.)
3. Piano stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con DPCM 24/05/2001

L'area interessata dal piano proposto non è compresa in nessuno dei territori presi in considerazione dai suddetti strumenti.

### 3.4 -VERIFICA DELLA RISPONDENZA AGLISTRUMENTI IN VIGORE

Volumetria edificata in progetto	8.300,60 mc
Volumetria edificata ammissibile	9.537,60 mc
Superficie coperta in progetto	2.057,90 mq
Superficie coperta ammissibile	3.252,70 mq
Superficie ceduta per OO.UU.	2.803,10 mq
Superficie minima da cedere per OO.UU.	4.818,80 mq

I rimanenti 2.015,70 mq. saranno monetizzati.

IL PIANO VERIFICA L'INDICE DELLO STRUMENTO URBANISTICO.  
NON SI RISCOVTRANO ELEMENTI DI INCOMPATIBILITA' CON LA PROGRAMMAZIONE  
TERRITORIALE REGIONALE, PROVINCIALE E LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA.

### SOSTENIBILITA DEL PIANO

Dopo aver analizzato la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente si passerà ora ad analizzare le caratteristiche di sostenibilità ambientale delle scelte di Piano.

Partendo dalla relazione tecnica del PEC e dalle NTA dello stesso si andranno ad analizzare le prescrizioni contenute e le possibili interazioni con la sfera ambientale. Le previsioni progettuali del PEC, nel complesso, mirano alla salvaguardia dei diversi comparti ambientali:

- Paesaggio (aspetti formali con positivi);
- Acqua (risparmio idrico);
- Energia (ottimizzazione);
- Suolo.

## 4.1 - INTERAZIONI CON LA SFERA AMBIENTALE

### Paesaggio (ASPETTI FORMALI COMPOSITIVI)

L'impostazione planovolumetrica dell'intervento che è stata individuata in merito alla tipologia edilizia dei fabbricati da realizzare, prevede costruzioni distribuite in edifici con altezze nei limiti compresi tra uno e massimo due piani fuori terra, al fine di garantire un buon livello di integrazione con il contesto paesaggistico locale e la necessaria flessibilità nella progettazione per meglio armonizzare i nuovi interventi con l'esistente.

Inoltre è previsto l'utilizzo di materiali e di finiture tipiche dei luoghi e delle tradizioni costruttive locali (mattoni a vista, pergolati e tetti in legno). Oltre a ciò i volumi edilizi da realizzare saranno oggetto di una progettazione unitaria che assicura:

-la continuità fisico-architettonica dei corpi di fabbrica:

-una omogeneità complessiva di disegno e di soluzioni architettoniche e/o decorative, verificata perlomeno per ciascun singolo Comparto di intervento;

- un'integrazione complessiva nelle caratteristiche principali (materiali, colori ed elementi decorativi) del contesto insediativo locale.

Tutti i nuovi fabbricati da realizzare adotteranno colorazioni per le facciate nelle gradazioni delle terre naturali, bianco o altri colori nelle tonalità pastello, come presenti nelle immediate vicinanze, utilizzando intonaci minerali ed escludendo l'uso di intonaci plastici, di rivestimenti ceramici, e di serramenti di alluminio anodizzato: l'eventuale inserimento di facciate continue con vetrate specchianti, se non per limitate porzioni, non è previsto.

In ogni caso la scelta dei materiali e delle colorazioni dovrà indirizzarsi a non penalizzare le condizioni estive (prevedendo un uso limitato di materiali e colori fortemente assorbenti).

I manti di copertura saranno realizzati preferibilmente in laterizio o tegole in cemento colorato tipo coppo: potranno essere previste soluzioni in metallo o in pannelli in fibrocemento ecologico ma solo nelle colorazioni del laterizio in modo da integrarsi visivamente con il contesto presente.

Per quanto concerne la definizione progettuale degli involucri degli edifici, della distribuzione dei volumi, della disposizione interna funzionale e della ripartizione tra superficie trasparente e superficie opaca, si dovrà tener conto degli effetti energetici che tale scelta andrà a generare; di conseguenza la progettazione esecutiva prevede l'inserimento di adeguati sistemi di ombreggiamento (pergolati, tendaggi con grigliati anche strutturali) utili ai fini del controllo della radiazione solare. L'inserimento architettonico di tali elementi sarà valutato sull'intero prospetto interessato al fine di ottenere la necessaria uniformità di prospetti,

A livello di movimentazione della terra i progetti esecutivi di tutti gli interventi da realizzare non provocheranno modificazioni del profilo altimetrico e dell'andamento del suolo; non sono previste opere di contenimento che possono risultare rilevanti sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico.

Si provvederà inoltre alla piantumazione di alberi nella zona a verde e di una siepe tutto intorno alla zona a servizi in modo da minimizzare l'impatto visivo dei cassonetti dell'isola ecologica in previsione.

#### Acqua (RISPARMIO IDRICO)

**Al fine di salvaguardare le risorse, per ottimizzarne l'utilizzo e favorire il risparmio idrico, è prescritto per tutti i nuovi interventi edilizi di trasformazione previsti dal PEC :**

- l'installazione di cassette d'acqua per water con doppia vaschetta;
- l'installazione di rubinetteria dotata di miscelazione aria-acqua e/o riduttori di flusso per le utenze domestiche;
- l'impiego, nelle sistemazioni esterne delle superfici fondiarie di pertinenza degli interventi di nuova edificazione, di pavimentazioni drenanti (autobloccanti), al fine di garantire una sufficiente permeabilità del contesto che consenta un buon ritorno idrico in falda, e la mitigazione del possibile effetto di "isola di calore"

Gli ultimi due punti consentono di rivedere gli indici espressi nel capitolo 3 di pag 10 in modo da renderli più vicini ai requisiti espressi dalla regolamentazione in vigore.

Infatti possiamo dire che:

- la pavimentazione con autobloccanti riduce il peso delle superfici delle aree private pavimentate al 65%-70%

Il totale della superficie impermeabilizzata passa così da 2.379,70 mq a 1.647,80 mq; l'aerea ancora drenante dopo l'intervento rimane quindi pari a 12.733,20 mq su un totale di 14.381,00 mq e cioè pari al 88,54%.

#### Energia (OTTIMIZZAZIONE)

**Al fine di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritta l'ottimizzazione della gestione energetica degli edifici di nuova costruzione mediante:**

- l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio, sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
- l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.

L'utilizzo di fonti non rinnovabili dovrà soddisfare le prescrizioni delle vigenti normative in materia ed in particolare la copertura del fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 60% (DGR 45-11967) e la copertura del fabbisogno energetico totale in misura non

inferiore al 20% ( art. 11 e allegato 3 del D.Lgs. 28/2011)

Laddove vengano utilizzati sistemi fotovoltaici, saranno ben schermati ed integrati con le strutture dei fabbricati, facendo salvi eventuali vincoli e/o limiti relativi ad impedimenti tecnici adeguatamente dimostrati nonchè derivanti da vincoli culturali, ambientali e paesaggistici.

Le superfici "permeabili", prescritte dal PEC nelle quantità minime, di pertinenza di ciascun Comparto, saranno attrezzate a verde con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e drenante, e con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, nel rispetto della quantità minima di una essenza per ogni 100 mq di superficie "permeabile" di competenza del Comparto, e che comunque non può risultare inferiore al parametro di una essenza per ogni 100 mq di SUL realizzabile.

Nelle aree "permeabili" e comunque sempre ammessa la realizzazione:

- della vasca di accumulo per acque piovane;
- di limitati impianti tecnici con accessori non diversamente collocabili;
- dei percorsi pedonali e carrabili di pertinenza del singolo Comparto.

#### 4.2 - EFFETTI AMBIENTALI ATTESI

Passo successivo è l'analisi delle possibili interferenze (cioè degli impatti potenziali) tra le opere e gli interventi proposti dal Prr e il sistema/contesto ambientale interessato.

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio urbano interessato dalla riqualificazione insediativa.

Alla luce delle previsioni del PEC come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla "nuova" percezione visuale, in quanto

sotto il profilo del carico di immissioni/emissioni l'intervento risulta senz'altro migliorativo) sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

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

#### 4.3 - CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

L'illustrazione dei contenuti del Piano esecutivo convenzionato ha evidenziato l'attenzione posta già in sede di impostazione del percorso progettuale nell'introdurre specifiche salvaguardie e ad approfondire l'applicazione di criteri e limitazioni riguardanti le caratteristiche e la qualità degli insediamenti previsti, che possano comportare impatti sulle componenti ambientali.

Da quanto analizzato in precedenza il Piano proposto non rientrerebbe necessariamente all'interno delle modifiche di Piani e Programmi da assoggettare obbligatoriamente alla valutazione ambientale strategica ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i,

Tenuto conto, tuttavia, dei contenuti di cui al punto 4. in Allegato II, della D.G.R. 9 giugno 2008, n° 12-8931: D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. "Norme in materia ambientale" Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si ritiene opportuno procedere alla fase di verifica di assoggettabilità al processo valutativo, così come indicato per la fattispecie procedurale in esame.

In riferimento, pertanto, ai contenuti puntuali dell'Allegato I alla Parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m. e i., "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", si evidenzia quanto riportato nelle pagine seguenti,

A. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse?

Il Piano è in piena sintonia rispetto agli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?

Le modifiche proposte dal Prr, incidono direttamente, limitatamente a quanto proposto, esclusivamente sul sistema della pianificazione urbanistica comunale.

Valutazione della pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile Il Piano promuove, in modo positivo e pertinente, la sostenibilità ambientale del processo di pianificazione e della produzione edilizia, implementando i seguenti obiettivi specifici:

attenzione nel/e scelte progettuali in modo da privilegiare la qualità ambientale/e complessiva dell'architettura degli insediamenti)

riduzione della pressione degli insediamenti sul sistema paesistico-ambientale mediante opportuni



interventi di mitigazione degli impatti;

– miglior utilizzo de//e risorse naturali e sfruttamento ottima/e dei fattori climatici.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Il Piano proposto interviene su un'area libera, trascurata da mo/ti anni, su cui sorgevano i cascinali in cattivo stato a causa del lungo tempo di abbandono. Il proponente dopo aver ristrutturato l'esistente

recupera la grande area cortilizia sgombrandola. Di conseguenza si elimina l'eventualità di una possibile futura trasformazione in discarica abusiva e si riduce il consumo di terreno fertile agricolo riutilizzando e riqualificando un'area semi degradata posta proprio a/l'entrata del centro abitato di fronte ad un luogo

frequentato da//a cittadinanza come il cimitero comunale.

Di conseguenza non si producono rilevabili mutamenti alla complessiva valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico vigente ed anzi, vanno ad sanare in un certo senso una possibile emergenza architettonica ed ambientale.

Inoltre non si prevedono effetti negativi diretti o indiretti apprezzabili in quanto le trasformazioni ricadono in aree non più coltivate da almeno un secolo.

Valutazione della rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

Il Prr, limitatamente a quanto proposto, si pone in linea con i principi di salvaguardia contenuti nella normativa comunitaria nel settore ambientale.

Il percorso progettuale stesso, a partire dalla fase preliminare di approfondimento ha fatto propria la normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, e le evoluzioni progressive dei contenuti progettuali hanno sempre dialogato in misura positiva con tali assunti ricercandone una coerente assimilazione nelle fasi di approfondimento.

In particolare, si può affermare che l'assetto complessivo ad es. del ciclo delle acque ne ricava un indubbio bilancio positivo in termini soprattutto qualitativi e di tutela (ad esempio tramite il recupero delle acque meteoriche per la loro immissione in natura).

Da segnalare inoltre che le edificazioni residenziali verranno realizzate nel pieno rispetto delle migliori tecniche disponibili per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili.

Le più recenti modalità di conduzione e gestione dei cantieri, unitamente ad azioni di coordinamento da parte della direzione dei lavori e del responsabile della sicurezza, estesa anche al contesto locale più

prossimo, rendono possibili significative mitigazioni degli impatti: grazie ad accorgimenti specifici e ragionevole prevedere, se non una eliminazione totale, una drastica riduzione dei possibili fattori di disturbo e di interferenza.

Ciò premesso, e considerato il carattere temporalmente transitorio della fase in esame, gli impatti

potenziali correlabili all'azione di realizzazione delle opere presentano connotati strettamente riferiti alla

dimensione locale e alla buona pratica edilizia, escludendo la necessità di ulteriori approfondimenti alla

scala urbanistica generale ed attuativa.

Fase di esercizio.

Ad interventi edilizi completati e attivate le nuove funzioni residenziali previste, gli unici effetti ambientali derivanti dall'intervento sono riconducibili agli aspetti di:

- trasformazione del paesaggio locale e dei caratteri insediativi preesistenti;
- traffico autoveicolare indotto.

Appaiono trascurabili gli effetti di inquinamento atmosferico e di consumo energetico grazie al previsti requisiti di efficienza oltre che di conformazione planovolumetrica dei fabbricati rispetto al contesto fondiario ed al basso rapporto definito dalle superfici coperte e di conseguenza quelle drenanti e permeabili

#### Carattere cumulativo degli impatti

Per quanto riguarda i contenuti proposti del Piano, non sono rilevabili effetti cumulativi negativi dei rilevati impatti potenziali.

In particolare si può segnalare che la dotazione di aree a standard (parcheggi e verde) e le infrastrutture previste all'interno dell'ambito, dimensionate ad esempio al maggior carico insediativo derivante dall'attuazione del Piano, non genera effetti cumulativi verso eventuali deficit locali già registrati.

Al contrario, ad esempio nel merito degli spazi a parcheggio sia privato che pubblico, le previsioni progettuali hanno tenuto conto dei nuovi fabbisogni indotti prevedendo un dimensionamento superiore ai limiti definiti per norma.

Sempre nel merito dell'analisi degli effetti cumulativi dei contenuti del Piano è possibile registrare una ulteriore nota positiva in quanto la quantità delle superfici impermeabili subisce una forte diminuzione.

Natura transfrontaliera degli impatti Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente dall'attuazione del Piano non compongano effetti transfrontalieri rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti) Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente dall'attuazione del Prr, non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente: anzi ne diminuiscono la probabilità andando a recuperare un ambito ormai in disuso ed abbandonato da tempo teatro dei possibili scenari già citati.

L'attuazione dei contenuti del Piano non prevede alcun superamento dei valori limite definiti dai parametri riferibili ai contenuti di progetto: sono infatti rispettati tutti gli indici: urbanistici, edilizi, igienico sanitari e raggiunti gli obiettivi qualitativi di legge; i livelli di qualità ambientale sono stati assunti come elementi caratterizzanti il percorso progettuale e per tali parametri, oltre a non registrarne il loro superamento, è possibile affermarne la piena adesione.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Come già evidenziato, alla luce delle previsioni del Prr come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze con impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

L'area citata non è interessata da caratteristiche naturali o storiche di pregio

Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello

nazionale, con unitario o internazionale

L'ambito in oggetto non fa parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali zone di protezione speciale.

L'assetto paesistico-morfologico complessivo dei luoghi non viene modificato in quanto la progettazione delle nuove volumetrie in "sintonia" con il profilo altimetrico del contesto permette la piena integrazione del progetto con il tessuto esistente.

## 5. GIUDIZIO FINALE SULL'ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

(SINTESI NON TECNICA)

Siamo giunti all'ultima, ma non meno importante fase: quella della sintesi non tecnica. Attraverso le analisi effettuate si è verificato preliminarmente il piano esecutivo convenzionato secondo diversi principi di sostenibilità.

In particolare sono stati indagati aspetti relativi alla coerenza esterna (rapporto con altri progetti e ad attività presenti nel contesto territoriale), alla coerenza interna (rapporto con gli strumenti urbanistici comunali ed inserimento morfologico e paesaggistico) e agli effetti ambientali prodotti in considerazione dei caratteri ambientali del contesto di inserimento.

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio interessato dalla riqualificazione insediativa.

Alla luce delle previsioni del PEC come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze con impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla "nuova" percezione visuale) sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

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

## 6. CONCLUSIONI

La valutazione del piano nel suo complesso ha seguito i criteri citati nella normativa di VAS (allegato I del D.Lgs n 152/2006).

Si sono valutate le sue caratteristiche e le caratteristiche di eventuali pressioni ambientali e delle aree potenzialmente interessate dal piano.

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio interessato dalla riqualificazione insediativa.

Alla luce delle previsioni del PEC come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'estensione nello spazio degli effetti attesi sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale mentre da quello acustico il nuovo impianto è perfettamente compatibile con i requisiti della normativa vigente.

Le conclusioni dell'analisi inoltre, non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione del Piano proposto per il quale non si è proceduto all'assoggettamento a VAS (vedasi Det. Dir. N°1642 del 17/02/ 2013) e COSI come aggiornato nell'attuale versione progettuale, tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.