

Regione Piemonte
Provincia di Cuneo

Comune di Vicoforte

Piano Esecutivo Convenzionato

ex art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.

Variante di revisione generale - area Cb 23

DOCUMENTO TECNICO

Verifica di Assoggettabilità V .A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

art. 12 D.lgs. 4/2008, D.G.R. 12-8931 09-06-2008

giugno 2025

proponenti:

VIOLA Mario Ferdinando

nato in Mondovì (CN) il 20 settembre 1976, residente in Vicoforte (CN), via G. B. Sargiano civico 2, codice fiscale VLI MFR 76P20 F351Y – proprietario dei MAPPALI 953,956 del Foglio di Mappa n. 13.

WIND POWER S.R.L.

con sede in Mondovì (CN), Corso Italia, civico 11 B, iscritta presso il Registro delle Imprese di Cuneo, codice fiscale e partita I.V.A. numero 03571530041, R.E.A. CN – 300749, legalmente rappresentata da DADONE Mauro, nato in Mondovì (CN) il 4 settembre 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, nella sua qualità di Amministratore Unico e di rappresentante – proprietaria dei MAPPALI 511,620 del Foglio di Mappa n. 13.

tecnico incaricato:

Marco Golinelli architetto

Via San Bernardo, 13 – 12084 Mondovì (CN)

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI RELATIVI ALL'ASSOGGETTABILITÀ PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	p. 2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO	p. 4
3. PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI	p. 10
3.1. Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	p. 10
3.2. Previsioni del P.T.R. riferite al Comune di Vicoforte	p. 12
3.3 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P)	p. 18
3.4 Il P.T.P. riferito al Comune di Vicoforte	p. 18
3.5 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)	p. 22
3.6 Il P.P.R. riferito al Comune di Vicoforte	p. 23
3.7 Il Piano Regolatore Generale vigente	p. 26
3.8 Il P.R.G. riferito all'ambito d'intervento	p. 28
4. OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO ESECUTIVO Cb 23.	p. 29
4.1. Rapporto del Piano Esecutivo C RI con altri piani o programmi	p. 33
4.2. Stato attuale della ambiente e sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Piano esecutivo	p. 33
4.3. Caratteristiche ambientali delle aree potenzialmente interessate e problemi ambientali esistenti	p. 34
4.4. Obiettivi generali di protezione ambientale sottesi alla stesura del Piano Esecutivo	p. 37
5. VALUTAZIONE POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO ESECUTIVO SULL'AMBIENTE, MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO, ANCHE IN FUNZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE DI ATTUAZIONE	p. 38
5.1. Biodiversità, Flora e Fauna	p. 38
5.2. Salute umana e popolazione	p. 39
5.3 Suolo	p. 39
5.4 Acqua	p. 39
5.5 Aria	p. 39
5.6 Fattori climatici	p. 40
5.7 Beni materiali e patrimonio culturale architettonico ed archeologico	p. 40
5.8 Paesaggio	p. 40
5.9 Aspetti geologici ed idrogeologici	p. 41
5.10 Aspetti Acustici	p. 41
5.11 Aspetti viabilistici veicolari e pedonali - trasporti pubblici.	p. 41
5.12 Qualificazione energetica	p. 41
5.13 Inquinamento luminoso	p. 41
5.14 Rifiuti.	p. 42
5.15 RI R	p. 42
6. VALUTAZIONE EFFETTI DELLA INTERRELAZIONE DEI VARI FATTORI AMBIENTALI	p. 42
7. SINTESI (non tecnica) DELLE PRESENTI VALUTAZIONI AMBIENTALI	p. 43

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

1.

RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI RELATIVI ALL'ASSOGGETTABILITÀ A PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il presente DOCUMENTO TECNICO si riferisce alla verifica di assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) inerente il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dell'area edificabile a carattere residenziale urbanisticamente denominata nel vigente PRGC «Cb 23», sita nel Comune di Vicoforte (CN).

Come è noto, il procedimento di VAS è stato introdotto dalla Direttiva Europea 2001/42/CE al fine di verificare gli effetti che un Piano/Programma urbanistico può provocare sull'ambiente, inteso nella sua accezione più vasta, cioè quella che va ad abbracciare la sfera naturale, economica e sociale del territorio, per garantire un «*elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani/programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*»

A livello nazionale la Direttiva Europea è stata recepita con il D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, il cosiddetto Testo Unico in materia ambientale, parte seconda «*Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica, VAS, per la Valutazione di Impatto Ambientale, VIA, e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata, IPPC*», successivamente sostituito nella parte seconda dal D.lgs. 4/2008, recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 152/2006".

A livello regionale, trovano applicazione l'art. 20 della L.R. 40/98 e la D.G.R. 12-8931 del 9/06/2008 ("D.lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi").

La legge urbanistica regionale L.R. 56/77, modificata ed integrata dalle L.R. 3/2013; L.R. 17/2013, L.R. 03/2015, L.R. 26/2015, L.R. 12/2016, ribadisce che *il progetto di piano esecutivo ... deve essere assoggettato alle procedure dell'art. 40 comma 7.*

Il citato comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77 dispone testualmente: "Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Il presente DOCUMENTO TECNICO, di verifica di assoggettamento alla VAS, viene redatto in conformità della DGR 9 giugno 2008, n. 12-8931, riportando tutti i contenuti principali e gli obiettivi del piano particolareggiato, le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità degli eventuali effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato della direttiva 2001/42/CE.

Si evidenzia, nello specifico, che trattasi di un piano particolareggiato (P.E.C.) costituente attuazione delle previsioni urbanistiche comunali.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

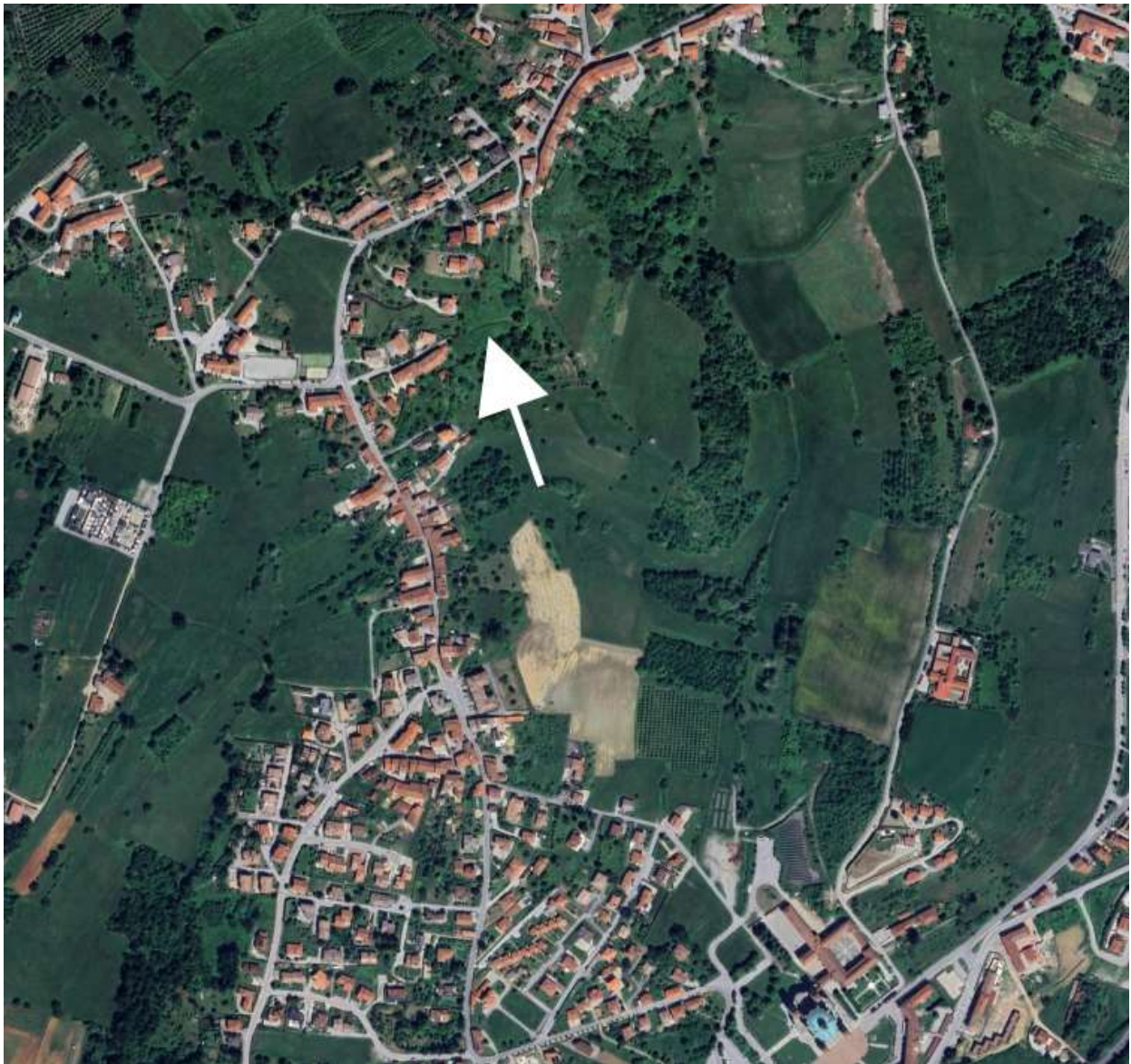
STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

2.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO

All'interno della Regione Piemonte, Provincia di Cuneo, l'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto si trova in Comune di Vicoforte, in ambito collinare, con accesso dal termine della Strada del Rocchetto ed occupa una Superficie Territoriale pari a ca. mq. 5.000.

L'area risulta porzione libera di un ambito compreso la Strada del Rocchetto, il suo prolungamento come strada vicinale (che attraversa l'ambito urbanistico) fino all'intersezione con Via delle Noci; l'intorno risulta caratterizzato, oltre che dell'edificato storico a schiera affacciante su Via del Rocchetto, da edificazione a ville singole inserite nella collina con allineamenti ed orientamenti disomogenei e con destinazioni d'uso a carattere residenziale.



ortofoto

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



ortofoto di dettaglio

La morfologia dell'ambito è caratterizzata da un forte dislivello che, tra i margini a valle e a monte, raggiunge i 20 ml; come anticipato, l'ambito è attraversato dalla strada vicinale del Bricchetto, ad oggi difficilmente leggibile e costituita da pista agricola, che non segue peraltro il sedime catastale e che si congiunge a valle con la via delle Noci.

La viabilità vicinale, di fatto, suddivide l'ambito in due distinte zone, l'una a monte, l'altra a valle dello stesso. L'ambito in oggetto risulta catastalmente costituito al foglio 13, dai mappali 511 - 620 - 953 - 956 - 955 PARTE - 958 PARTE di complessivi metri quadri 5000, di cui in proprietà Wind Power metri quadri 2675,00 ca., di proprietà Mario Ferdinando Viola, metri quadri 1558,50 ca.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



veduta su lotto



veduta su lotto

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



veduta su lotto



veduta dal Santuario

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



estratto di mappa - proprietà

Risultano inoltre in proprietà comunale alcune modeste porzioni all'interno dell'ambito di PEC, frutto di refusi nelle variazioni catastali realizzate ai fini delle cessioni avvenute in concomitanza dell'approvazione del P.E.C. e corrispondenti a quote parte dei mappali 955 e 958.

Le previsioni per l'area in oggetto, come verrà approfondito di seguito, sono a carattere residenziale, da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, ed a tale scopo è stato redatto il presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Cb 23.

A livello esplicativo si può anticipare che trattasi di un'area destinata all' uso residenziale di superficie complessiva pari a 5.000 mq., che di fatto completa il contesto dell'abitato esistente e si sviluppa lungo la Strada Vicinale del Bricchetto.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



perimetro ambito urbanistico Cb 23



estratto progetto di P.E.C.

via san bernardo 13_12084 mondovì
 tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
 email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
 nell'esercizio dell'attività professionale
 ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
 N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

3.

PIANI E PROGRAMMI TERRITORIALI

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

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)
- Piano Paesaggistico Regionale (P. P.R.)
- Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C)

3.1.

IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio, il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) è stato adottato con D.G.R. 19-10273 del 16 dicembre 2008, pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008.

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

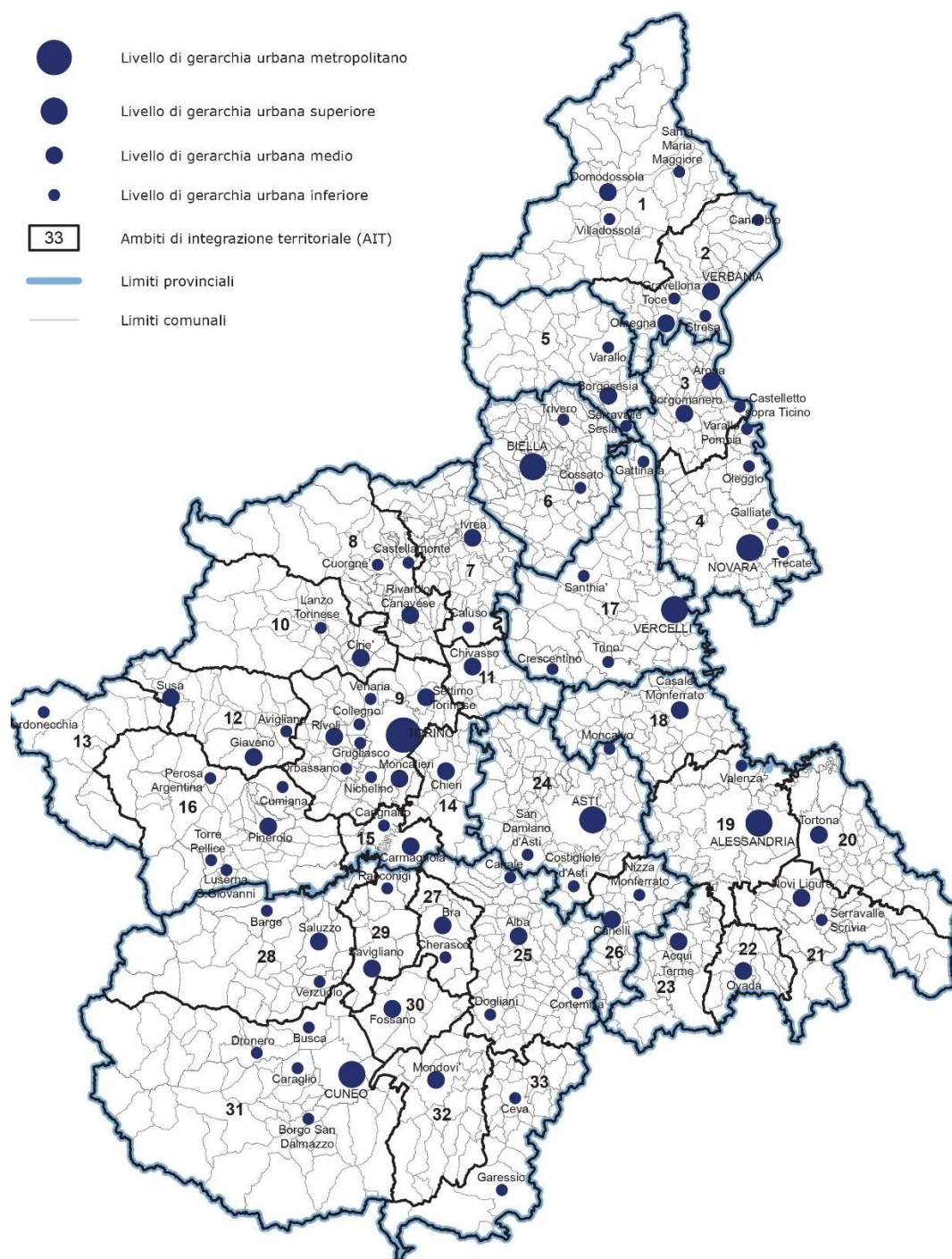


via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE



**P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza A
STRATEGIA 1, Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (fuori scala)**

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

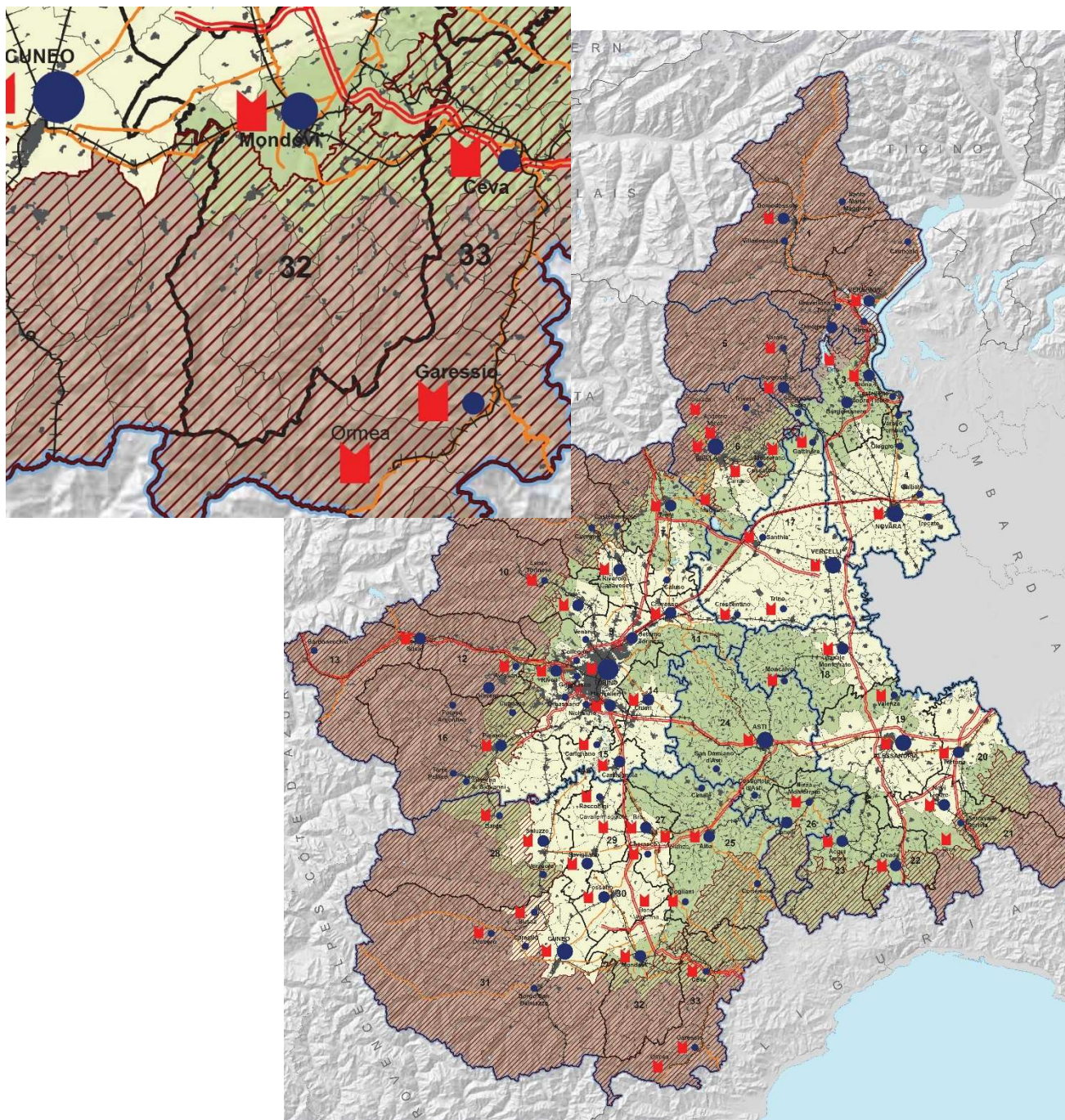
polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

3.2.

PREVISIONI DEL P.T.R. RIFERITE AL COMUNE DI VICOFORTE

Il Comune di Vicoforte è ricompreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 32. Tali ambiti individuati dal P.T.R. sono unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale utilizzati per la costruzione del Piano.



**P.T.R. Regione Piemonte, Estratto tavola della Conoscenza A
STRATEGIA 1, Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (fuori scala)**

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana:

-  Metropolitano
-  Superiore
-  Medio
-  Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)

 Centri storici di maggiore rilievo

MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

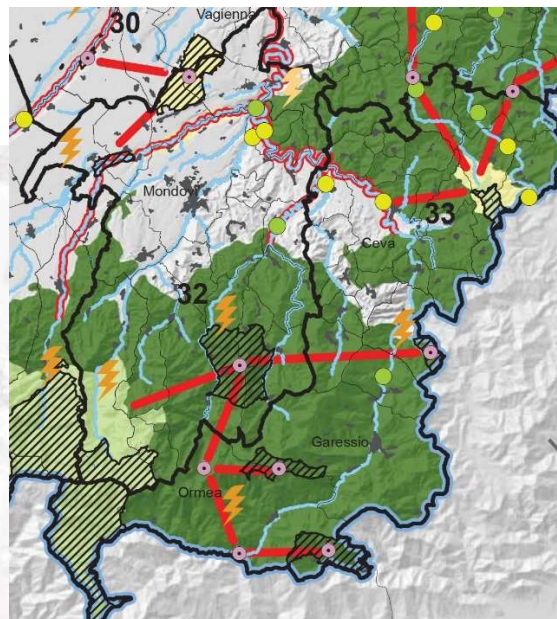
Altimetria

-  Territori montani (ISTAT)
-  Territori di collina (ISTAT)
-  Territori di pianura (ISTAT)
-  Territori montani (L.n. 16/99 e s.m.i.)

BASE CARTOGRAFICA

-  Area urbanizzata
-  Limite provinciale
-  Limite comunale
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Strada statale o regionale
-  Laghi

P.T.R. Regione Piemonte, Estratto legenda tavola della Conoscenza A STRATEGIA 1, Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (fuori scala)



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

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO




STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA E AREE DI INTERESSE NATURALISTICO (IPLA, 2008)




-  Nodi principali (Core areas)
-  Nodi secondari (Core areas)
-  Punti d'appoggio (Stepping stones)
-  Zone tampone (Buffer zones)
-  Connessioni
-  Aree di continuità naturale
-  Aree di Interesse naturalistico: aree protette, SIC, ZPS (Regione Piemonte)

QUALITA' DELLE ACQUE (ARPA, 2008)


Punti di rilevazione

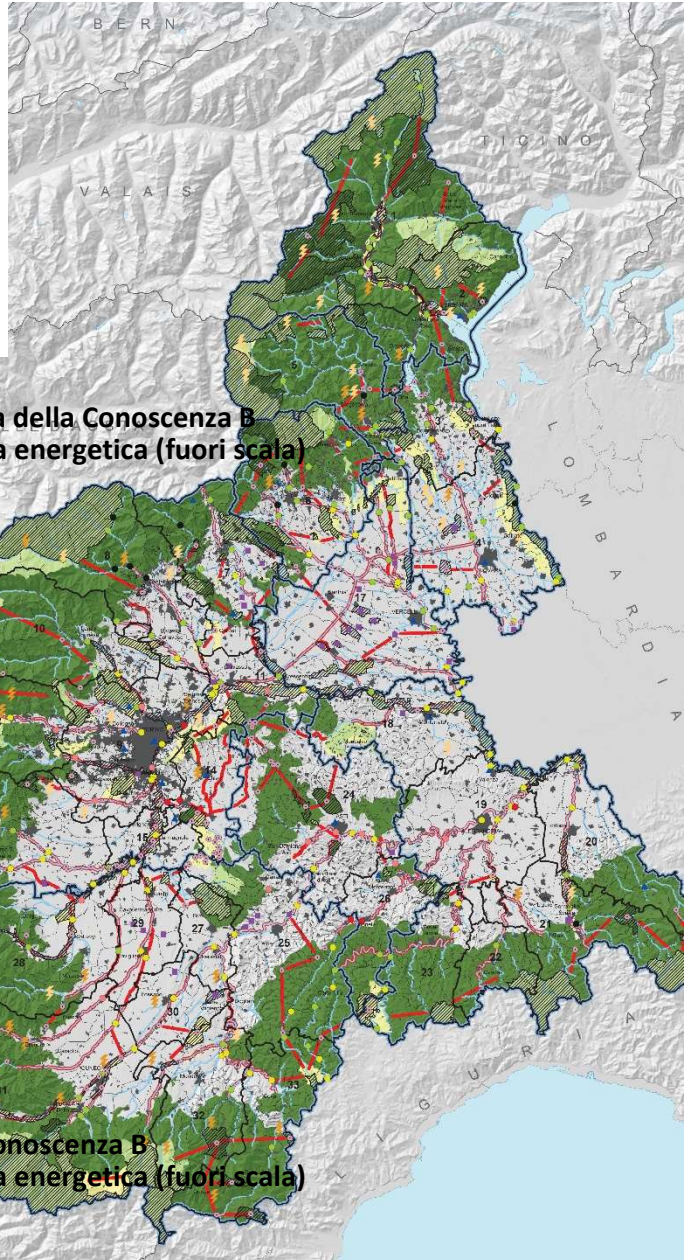
-  Elevata
-  Buona
-  Sufficiente
-  Scadente
-  Pessima

QUALIFICAZIONE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE (ARPA)

-  Impianti qualificati in progetto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
-  Impianti qualificati in esercizio per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
-  Certificazioni ambientali (Comuni di agenda Z1: 2000/2006, Emas enti pubblici: 2008)

BASE CARTOGRAFICA

-  TORINO Poli capoluogo di provincia
-  Chivasso Altri poli
-  Limite provinciale
-  Limite comunale
-  Area urbanizzata
-  Idrografia
-  33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)



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

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

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

L'intervento appare coerente con gli obiettivi dichiarati dal P.T.R. di "evitare l'espansione dell'urbanizzato di tipo sparso e lo sviluppo lineare lungo i principali assi viari ..." in quanto trattasi di intervento interno ad una area urbana già edificata, trattandosi della realizzazione di una nuova area residenziale, viste le sue limitate dimensioni, il modesto numero di fabbricati a progetto (2) ed il contesto in cui si colloca risulta concettualmente riconducibile ad un intervento di completamento e risulta compresa all'interno delle "Aree Insediate".

Richiamando i contenuti e gli obiettivi del Piano esecutivo Convenzionato in oggetto e raffrontando i medesimi con le finalità e con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale riferibili all'area oggetto di intervento, si ritiene che le previsioni del P.E.C. medesimo siano compatibili e coerenti con i disposti e gli obiettivi del P.T.R.

Si riporta lo stralcio della Tavola di Progetto del P.T.R, con evidenziazione sommaria dell'ambito in progetto.



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

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Valorizzazione del territorio
 - Risorse e produzioni primarie
 - Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
 - Trasporti e logistica di livello sovralocale
 - Turismo
- Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT



Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

- A** Alessandrino: chimica sostenibile
- B** Astigiano: agroalimentare
- C** Biellese: tessile
- D** Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
- E** Cuneese: agroalimentare
- F** Novarese: chimica sostenibile
- G** Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology
- H** Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- I** Verbanese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- L** Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com



polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

	Corridoio internazionale
	Corridoio infraregionale
	Direttrice di interconnessione extraregionale
	Aeroporto di rilevanza internazionale
	Altri aeroporti
	Ferrovia
	Ferrovia ad alta velocità
	Autostrada
	Strada statale o regionale
	Strada provinciale
	Potenziamento di infrastrutture esistenti
	Infrastrutture ferroviarie in progetto
	Infrastrutture stradali in progetto
	Polo logistico
	Polo logistico integrato

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

	Aree turisticamente rilevanti
	Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

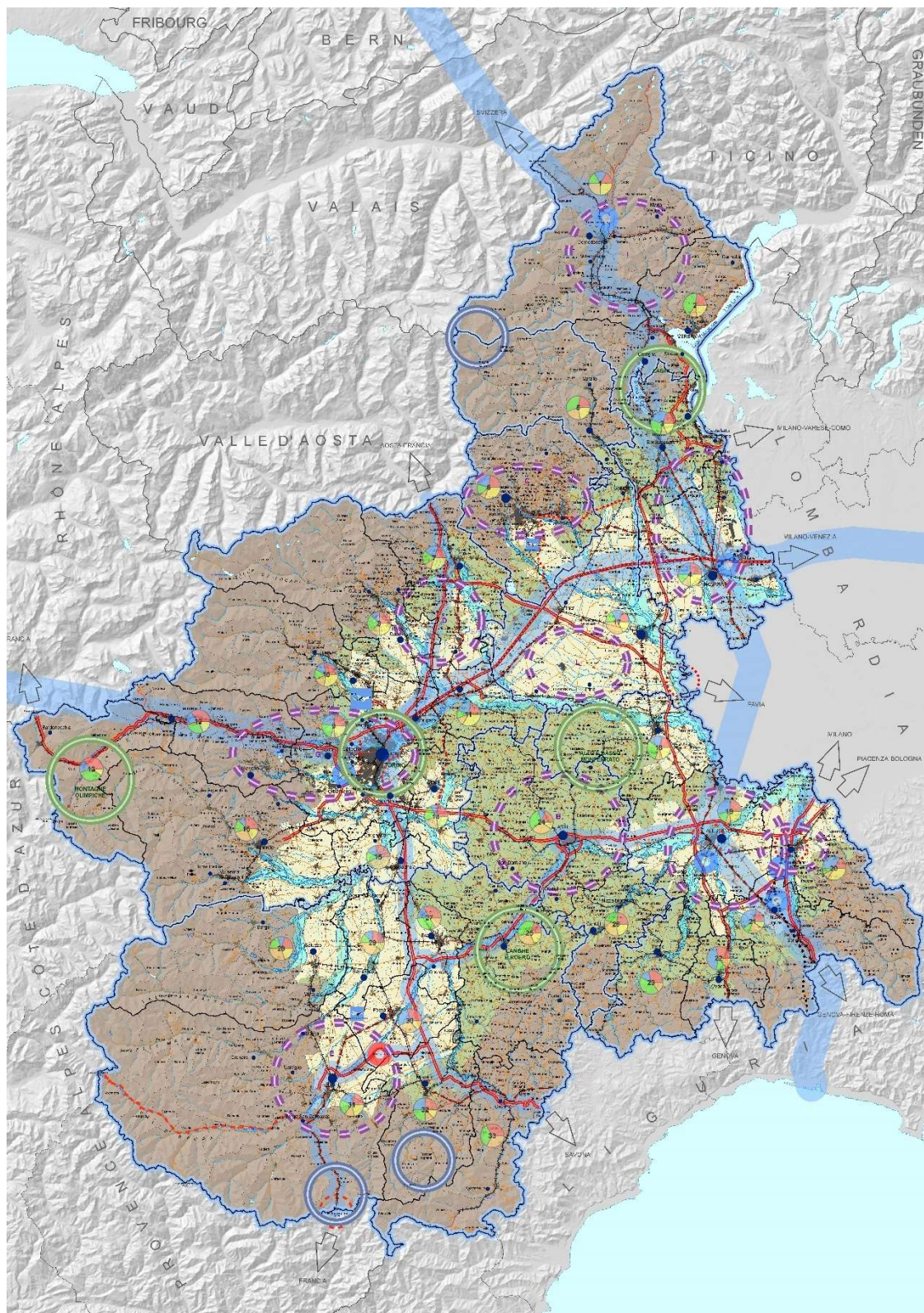
	Limite regionale
	Limite provinciale
	Limite comunale
	Idrografia principale
	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
	Area urbanizzata
	Buriasco
	Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale
	Altimetria
	Territori di pianura (fonte ISTAT)
	Territori di collina (fonte ISTAT)
	Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

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

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



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

via san bernardo 13_12084 mondovì
 tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
 email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
 nell'esercizio dell'attività professionale
 ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
 N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

3.3.

IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P)

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale (D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009) con le modifiche, le integrazioni e le precisazioni specificatamente riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo".

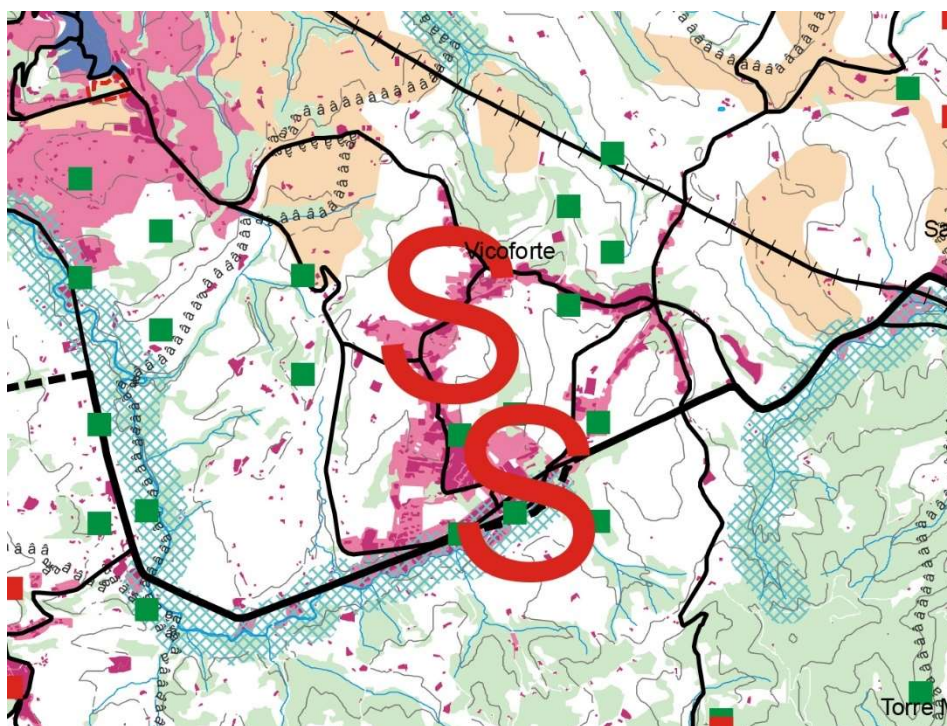
Gli elaborati che compongono il Piano vigente sono dunque quelli adottati con D.C.P. n. 52 del 5 settembre 2005 come modificati ed integrati dalla deliberazione di approvazione del Consiglio regionale n. 241-8817 del 24.2.2009.

Il Piano Territoriale Provinciale è lo strumento urbanistico di carattere provinciale, nel quale vengono recepiti, analizzati e valorizzati gli obiettivi già individuati dal Piano Territoriale Regionale. Il P.T.P, è composto dal Documento Programmatico, dalla Relazione Illustrativa e dall'analisi di compatibilità ambientale, dalle Tavole di Piano, dalle Norme Tecniche di Attuazione.

3.4.

IL P.T.P. RIFERITO AL COMUNE DI VICOFORTE

Il Comune di Vicoforte, con particolare riguardo ai suoi centri storici, è individuato dal P.T.P. tra i centri di media rilevanza regionale (classe C), tra i Centri integrativi di secondo livello della rete urbana provinciale, all'interno della Città Regionale di Mondovì, della Comunità Montana Valli Monregalesi, del Circondario n.5 – Mondovì, del Sistema Locale n.19, della rete tematica GAL (Gruppi di Azione Locale dell'Iniziativa Comunitaria Leader) Mongioie, risulta inoltre tra i Comuni classificati in zona simica IV.



**Piano Territoriale Provinciale, Estratto Tavola CTP 227
CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (fuori scala)**

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

PROVINCIA DI CUNEO





PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Adeguato ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale d'Approvazione n. 241 - 8817 del 24 febbraio 2009








CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

Scala 1 : 50.000



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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 25. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:





- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Cieu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO






Fonte: Provincia di Cuneo

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

5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

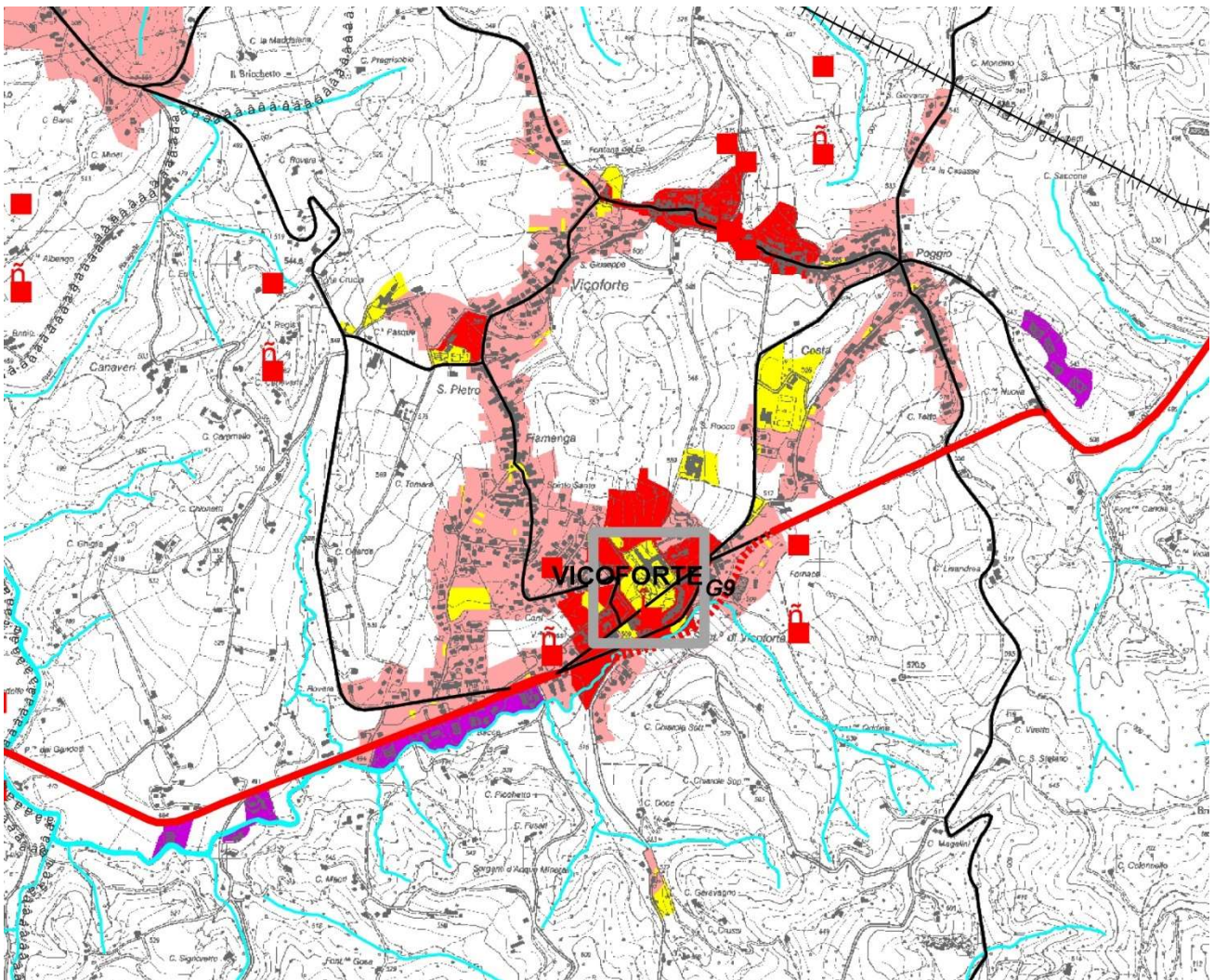
Piano Territoriale Provinciale, Estratto legenda Tavola CTP 227 CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (fuori scala)

via san bernardo 13_12084 mondovi
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

Il P.T.P., in primo luogo, analizza il territorio in riferimento alle matrici ambientali, al fine di conoscere le sensibilità ed i valori presenti nel territorio provinciale. A tale riguardo, sulla "Carta dei valori culturali" colloca l'intera conurbazione di Vicoforte estesa a tutti i rioni che la compongono fra gli "Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita".



**Piano Territoriale Provinciale, Estratto Tavola IGT 227 NE
CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (fuori scala)**

Anche sulla "Carta della Natura" l'ambito in oggetto è inserito nelle "Aree urbanizzate prevalentemente residenziali" e sul territorio comunale non sono individuate né "Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani territoriali e/o paesistici" né "Elementi di vulnerabilità idrogeologica". Gli unici elementi di rilievo sotto il profilo ambientale sono l'area protetta dell'Oasi di Crava Morozzo e le fasce fluviali sottoposte a vincolo paesistico.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Adeguate ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale d'Approvazione n. 241 - 8817 del 24 febbraio 2009

CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO






Scala 1 : 25.000

Rete urbana

CUNEO Centri ordinatori dell'armatura urbana
CEVA Centri integrativi di primo livello
BAGNASCO Centri integrativi di secondo livello
PERLO Centri di base e centri frazionali


Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

-  Aree urbane a matrice storica
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree produttive
-  Servizi
-  Servizi per la fruizione

Aree protette

(Fonte: SITA)

-  Parchi e riserve naturali










Beni culturali

(Fonte: AIS)


-  Beni religiosi
-  Beni militari
-  Beni civili
-  Beni rurali
-  Archeologia industriale
-  Beni archeologici

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)







-  A) Centri fieristici, espositivi
-  B) Centri commerciali e ipermercati
-  C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
-  D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
-  E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
-  F) Parchi tematici o ricreativi
-  G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
-  H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
-  I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale






-  Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
-  Ferrovie dismesse
-  Stazioni esistenti
-  Stazioni dismesse




Sistema autostradale

-  Assi esistenti
-  Assi di progetto
-  Assi di progetto in galleria
-  Svincoli esistenti
-  Svincoli di progetto


Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi di progetto in galleria
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
- di connessione interurbana
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
- della fruizione rurale e montana
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
 -  Strade-parco




Altre reti viabilistiche

-  Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente
-  Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto
-  Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

-  Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva


-  Sentieri
-  Impianti di risalita
-  Rifugi e ostelli

-  Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti



Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

-  Fascia "A"
-  Fascia "B"
-  Fascia "C"

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

-  Classe I - suoli privi di limitazioni
-  Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

Piano Territoriale Provinciale, Estratto legenda Tavola IGT 227 NE CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (fuori scala)

via san bernardo 13_12084 mondovì
 tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
 email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
 nell'esercizio dell'attività professionale
 ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
 N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

La "Carta degli indirizzi di governo del territorio" individua le linee guida della pianificazione provinciale e, come risulta dallo stralcio della tavola in precedenza riportata, l'area in oggetto viene individuata all'interno delle "Aree a dominante costruita" e in particolare ricade nelle "Aree Prevalentemente Residenziali".

Gli obiettivi, i contenuti e le ricadute del presente Piano esecutivo convenzionato risultano quindi coerenti e compatibili con i caratteri del contesto e con le finalità generali del P.T.P.

3.5.

IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

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

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

Il Ppr disciplina le proprie analisi e previsioni attraverso la definizione del quadro strutturale, che definisce le risorse i caratteri e le opzioni di fondo da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, così come di quelle urbanistico-insediative, economiche-territoriali e infrastrutturali;

- l'individuazione degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio;
- il riconoscimento dei beni paesaggistici;
- la descrizione delle componenti del paesaggio;
- la rappresentazione della rete di connessione paesaggistica, costituita da elementi della rete ecologica, dalla rete storico-culturale e dalla rete fruitiva.

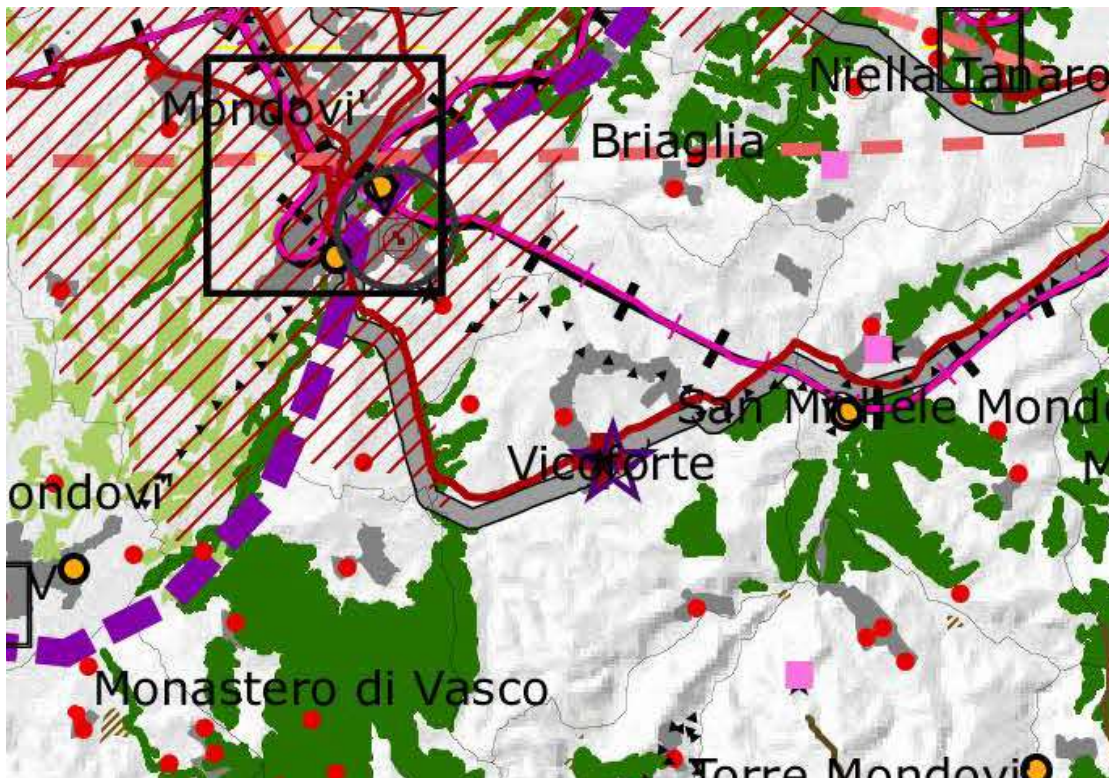
Il territorio regionale è stato suddiviso in 76 ambiti di paesaggio, e definisce per ciascun ambito, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi con cui perseguirli, rinviandone la precisazione ai piani provinciali e locali.

Il P.P.R. considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storicoculturale, scenico-percettivo e urbanistico-insediativo) la cui disciplina è necessaria per una efficace tutela dei primi e che concorrono a diffondere sull'intero territorio regionale i valori paesaggistici.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



**Piano Paesaggistico Regionale, Estratto tavola PI
QUADRO STRUTTURALE (fuori scala)**

Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1). Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr. Ad oggi la Regione non ha ancora provveduto a dettagliare, con apposito Regolamento, le modalità per garantire l'adeguamento e la coerenza dei piani locali.

3.6.

IL P.P.R. RIFERITO AL COMUNE DI VICOFORTE

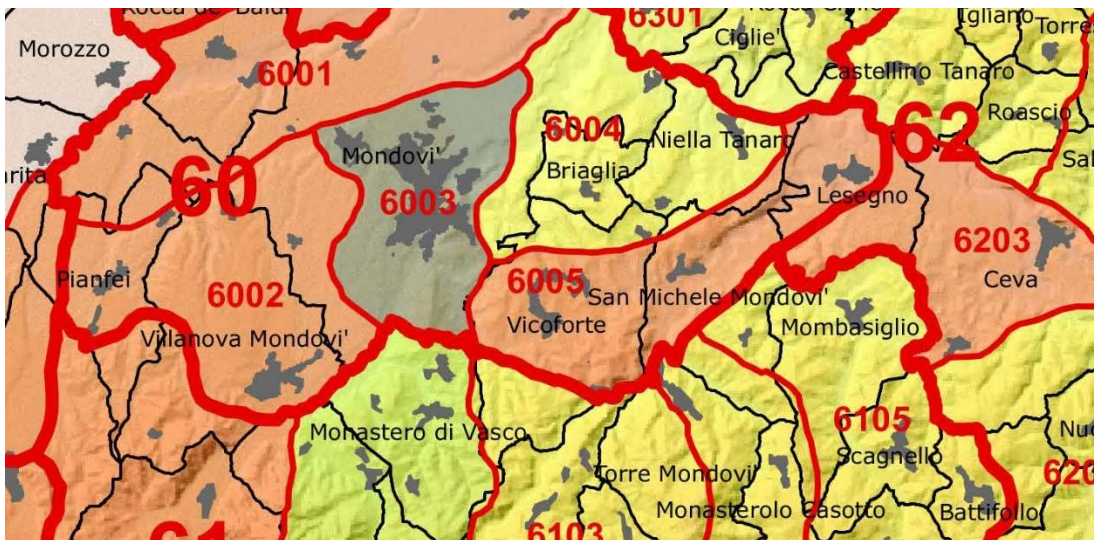
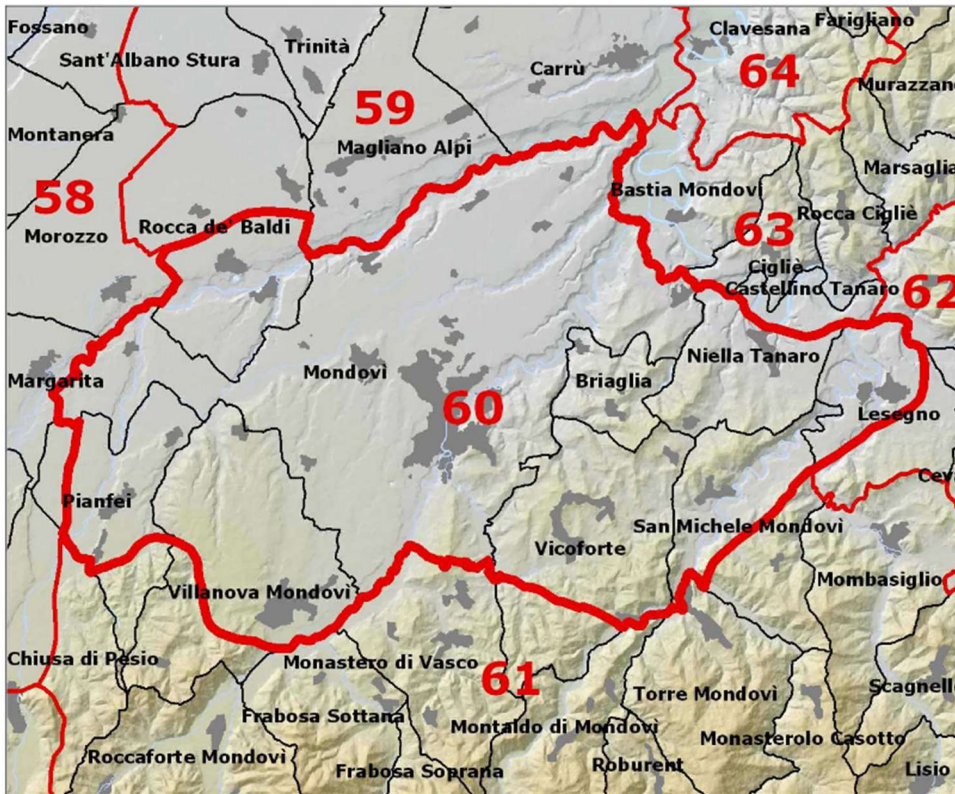
Il Comune di Vicoforte, P.P.R., ricade nell'ambito paesaggistico (AP) n° 60 - Monregalese, è identificato, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., dall'unità di paesaggio (UP) n°6005, corrispondente alla tipologia normativa n° 7 : "naturale/rurale o rurale a media rilevanza o integrità" caratterizzato dai seguenti caratteri tipizzanti: "Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi."

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

Ambito	Monregalese	60
---------------	--------------------	-----------



**Piano Paesaggistico Regionale, Estratto Tavola P3
 AMBITI f UNITA' DI PAESAGGIO (fuori scala)**

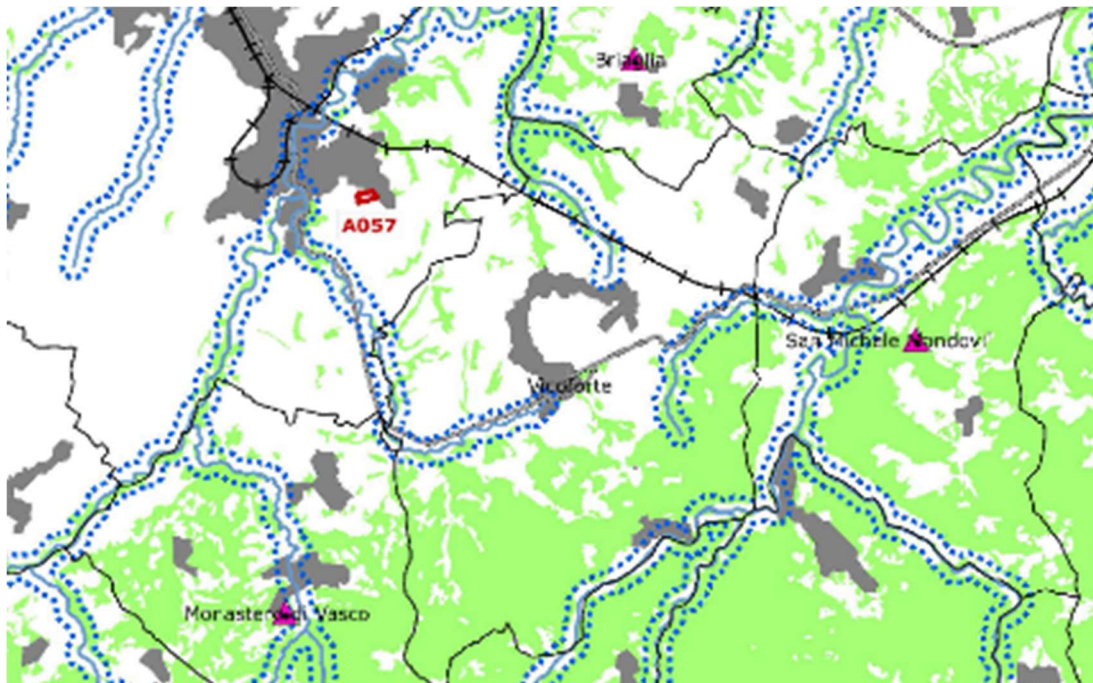
via san bernardo 13_12084 mondovì
 tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
 email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
 nell'esercizio dell'attività professionale
 ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
 N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

Il Piano Paesistico, all'Allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione, definisce gli "obiettivi specifici di qualità paesaggistica" per ciascun ambito di paesaggio individuato.

L'ambito n. 60 in cui ricade Vicoforte è molto ampio, infatti comprende otto comuni, e non si individuano negli obiettivi e nelle linee di azione riferimenti precisi all'area oggetto di intervento su di essa collocata, ma si possono evidenziare invece per un più ampio intorno dell'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato le principali caratteristiche e fattori condizionanti individuati dal P.T.R. .



Piano Paesaggistico Regionale, Estratto tavola P2 BENI PAESAGGISTICI (fuori scala)

Il contesto circostante dell'area in oggetto risulta nel suo complesso un bordo periurbano condizionato da processi trasformativi ormai consolidati indotti da un'edificazione ad uso residenziale relativamente recente frutto dall'espansione urbana del recente passato ed è caratterizzato in modo relativamente omogeneo da abitazioni uni/bi familiari realizzate negli ultimi trent'anni e da edificazioni a schiera di epoca più remota con ampie quote di verde privato contesto a cui l'intervento in progetto nella sostanza ed in coerenza e continuità si adegua in un insieme edificato a carattere residenziale collinare.

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

Nel rilevare la mancanza di elementi, del presente Piano Esecutivo Convenzionato, in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, delle norme di attuazione, sottoposte alle misure di

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

salvaguardia, si ritiene che il presente piano esecutivo per il limitato e puntuale ambito del suo intervento realizzi anche quella riqualificazione ambientale del paesaggio ancorché edificato in conformità e coerenza alle finalità del P.P.R.

3.7.

IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (P.R.G.C)



Lo strumento urbanistico di carattere comunale che ha l'obiettivo di controllare e definire, tramite parametri urbanistici, l'espansione urbanistica edilizia nelle città, e che rappresenta, con tavole cartografiche di diverse scale, l'intero territorio comunale indicando le varie destinazioni d'uso suddivise per zone, alle quali vengono applicate le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, individua l'area oggetto d'intervento, collocata nel Comune di Vicoforte come ambito edificabile Cb 23.

L'area risulta ad oggi ineditata ed incolta, priva di costanti manutenzioni del verde, sono presenti lungo la strada del Rocchetto le reti pubbliche (luce, gas, acquedotto, Telecom), a valle di Via delle Noci è invece presente la fognatura pubblica.

Il P.R.G.C. individua per l'ambito Cb 23 una destinazione d'uso residenziale con una cubatura realizzabile ammissibile pari a mc. 3.000, attuabile mediante Strumento Urbanistico esecutivo.

Gli impegni relativi alle cessioni e alle monetizzazioni relative al P.E.C. in oggetto, con riferimento alla presente Variante di revisione generale, risultano già interamente assolti all'atto della stipula della precedente convenzione di cui quella in variante costituirà variazione senza modificazione dei parametri urbanistici previsti dal vigente P.R.G.C. e dal P.E.C.

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 21 punti 24 della legge regionale 56/77 e successive modifiche integrazioni riconoscono pertanto che la quota parte di aree necessarie ai servizi pubblici atta a soddisfare la dotazione di standards urbanistici è stata riconosciuta mediante cessione gratuita dei mappali 955 e 958 già

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

avvenuta e mediante monetizzazione della parte rimanente fino al raggiungimento degli 850 m quadri previsti dal PRG.

il Piano Regolatore Generale vigente e le sue successive Varianti prevedono dunque per la zona Cb 23 l'obbligatorietà di intervento a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.); per l'attuazione delle previsioni urbanistiche è stato pertanto a suo tempo depositato progetto di P.E.C. con proponenti i proprietari in allora aventi diritto, e, per detto Piano Esecutivo Convenzionato nell'ambito Cb23, denominato "IL BRICCHETTO", e' stata stipulata convenzione con il Comune di Vicoforte (CN), in data 8 gennaio 2004, numero 1.000 di Repertorio, registrata in Mondovì (CN) il 15 gennaio 2004 al numero 26 Serie 2, approvata con Delibera del Consiglio Comunale numero 65 del 30 settembre 2003 come da tavole progettuali e dalle norme tecniche di attuazione a essa allegata e successiva variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale numero 11 del 30 novembre 2006, risultano in essere le seguenti proroghe di validità della convenzione:

PROROGA DEL 02/08/2016 - SCADENZA (3 ANNI): 08/01/2017

Ai sensi art. 30 comma 3 bis del DL 21/2013 n. 69 convertito il L. 98/2013

PROROGA DEL 04/01/2017 DGC N. 8 - SCADENZA (5 ANNI): 08/01/2022

PROROGHE STATO EMERGENZA COVID (3ANNI): 08/01/2025

Il Decreto-legge 76/2020 ha previsto anche una proroga, sempre triennale, dei termini di validità, nonché di quelli di inizio e fine lavori delle convenzioni urbanistiche (o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale) e dei relativi piani attuativi formati al 31 dicembre 2020 (art. 10, comma 4-bis).

Pertanto, la scadenza della validità del P.E.C. Cb 23, come convenzionato, risultava ad oggi alla data del 08/01/2025, tuttavia, nei termini di validità, è stata depositata la presente VARIANTE DI REVISIONE GENERALE con Prot. N. 0012398 in data 17/12/2024.

Il P.E.C. approvato prevedeva una lottizzazione comprendente n. 5 lotti attuativi (da A a E) e la realizzazione di altrettanti edifici residenziali di tipologia unifamiliare, poi ridotta a n. 4 lotti con la successiva Variante del 2006, la realizzazione di una strada pubblica di attraversamento del comparto e la realizzazione di parcheggio pubblico e connessa area verde pubblica in lotto di proprietà comunale adiacente ma esterno alla perimetrazione del P.E.C., tuttavia, a seguito delle intervenute modificazioni dell'assetto proprietario e proponente del P.E.C. in oggetto succedutesi negli anni, le attuali proprietà proponenti avanzano esigenze differenti rispetto a quelle che a suo tempo hanno commissionato il P.E.C. in termini di numero dei lotti e di tipologia edilizia, si necessita pertanto il deposito di una Variante di revisione generale del P.E.C. Cb 23, senza modificazione dei parametri urbanistici previsti dal vigente P.R.G.C. e dal P.E.C. convenzionato stesso, ma rispondente alle mutate esigenze;

Nell'occasione si è rivista la perimetrazione del P.E.C. come modificata dalle "modifiche non costituenti Variante" n° 4/2018 ai sensi del comma 12 art. 17 L.R.56/77 e smi, approvate con delibera CC N. 22 del 26/07/2018 al fine di allineare il P.E.C. medesimo con le intervenute variazioni di perimetro.

Tali modifiche hanno corretto l'impianto planimetrico e catastale escludendo alcune porzioni di terreno di proprietà terze che erano prima inserite nell'ambito di P.E.C. e per le quali i proponenti vantano la disponibilità dell'intera edificabilità e della cubatura ammissibile a seguito di intervenuti atti di rinuncia e che riguardano in particolare : a) il mappale 153 parte che, pur precedentemente ricompreso nell'ambito di PEC e di proprietà del signor Ravotti Paolo, per espressa dichiarazione di volontà dello stesso con scrittura privata, viene considerato, per la sua superficie e per l'edificabilità prevista, compresa la cessione del diritto di edificabilità relativa al suo terreno, in accorpamento all'adiacente proprietà mappali 953, 956, oggi in proprietà Viola

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

Mario, proponente della presente Variante; b) il mappale 596 parte che, risultando di proprietà di Cavalli Franco e Ferraro Maria Adelaide e successivi aventi causa, per espressa vendita inserita nell'atto di cessione dei mappali 511 e 620, ha ceduto a favore dei mappali medesimi, oggi in proprietà Wind Power S.r.l., proponente della presente Variante, l'intera capacità edificatoria;

3.8

Il P.R.G.C. riferito all'ambito d'intervento

Il P.R.G.C., redatto ai sensi L.R. 40/1998 prevede un maggiore approfondimento per le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante lo Strumento Urbanistico Esecutivo, e quindi, per ogni porzione di territorio così individuata nelle tavole del piano, viene redatta una "Scheda d'Area".

La "Scheda d'Area", è una tabella quantitativa che riporta i principali dati dimensionali di progetto, i parametri di trasformazione e, se ritenuto necessario, eventuali regole urbanistico-architettoniche.

Si e' ritenuto, a fronte di valutazioni inerenti la necessità di realizzare soltanto due fabbricati residenziali - anziché i quattro/cinque previsti - della particolare morfologia del terreno e della posizione dell'ambito rispetto al contesto circostante, di rivedere con la presente Variante l'impostazione generale ed in particolare la tipologia della viabilità in progetto, riportando, mantenendone le caratteristiche, il sedime della strada vicinale del Bricchetto alla sua corretta posizione catastale e di rivedere l'organizzazione funzionale dei lotti; La Variante di revisione generale al P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica del terreno, sito nel comune di Vicoforte, descritto alla tavola, R.01, censito a catasto al foglio 13, mappali 511 - 620 - 953 - 956 - 153 PARTE - 596 PARTE - 955 PARTE - 958 PARTE di complessivi metri quadri 5845 ca., secondo le destinazioni previste ed individuate nelle tavole di progetto.

La Variante prevede una organizzazione semplificata rispetto a quanto già agli atti con la presenza di due soli lotti edificabili (lotto A : Wind Power, lotto B : Viola Mario Ferdinando), l'uno a monte (A) e l'altro a valle (B) della strada vicinale del Bricchetto che nel progetto viene riposizionata sul corretto sedime catastale mantenendo le sue caratteristiche di vicinalità.

Al fine di assecondare gli accessi ai due lotti si prevede un parziale allargamento del sedime, in proprietà privata, che rende la carreggiata di larghezza pari a ml. 3,50 nel tratto interno all'ambito Cb 23, mentre il tratto di collegamento tra l'area di P.E.C. e la Via delle Noci mantiene la larghezza catastale attuale (ca. 2,00 ml.). La cubatura ammissibile realizzabile nell'ambito, pari a mc. 3.000 viene suddivisa tra i due lotti con mc. 1.800 per il lotto A e mc. 1.200 per il lotto B, si prevede la realizzazione di n. 2 edifici a destinazione residenziale e/o connessa alla residenza permanente.



via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

La Variante in oggetto comprende la progettazione di massima degli edifici e dell'organizzazione dei lotti che, vista la particolare morfologia del terreno con presenza di forti dislivelli, è risultata necessaria al fine di ottimizzare l'inserimento paesaggistico degli interventi e la valorizzazione dei lotti anche in relazione alla particolare panoramicità del sito ed al contesto circostante.

La Variante di revisione generale in oggetto rispetta ed è pienamente conforme ai parametri, alle indicazioni ed alle relative prescrizioni che il P.R.G. vigente nei vari suoi elaborati detta specificatamente per l'area Cb 23.

4.

OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PIANO ESECUTIVO Cb 23

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato oggetto della verifica di assoggettamento a VAS come già anticipato si colloca nell'ambito urbano del territorio del Comune di Vicoforte in un contesto che costituisce nella sostanza il completamento di quella espansione residenziale, che ha caratterizzato negli ultimi decenni l'ambito collinare, assumendo la connotazione di un vero e proprio rione residenziale della città.

Le previsioni per l'area in oggetto sono a carattere residenziale e da attuarsi mediante lo Strumento Urbanistico Esecutivo, in particolare un Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C. Cb23.

Dalla superficie dell'area in oggetto, interna al Perimetro di P.E.C. e individuata dalla Superficie Territoriale, e con le indicazioni, i parametri, gli indici ed i vincoli forniti dal P.R.G. sono derivati i dati necessari per la quantificazione dell'insediamento edilizio (Volumetria edificabile).

Il progetto, prevede un Comparto edificatorio, a sua volta attuabile in due singoli lotti d'intervento, ognuno dei quali facenti parte della complessiva superficie Territoriale ed a cui è assegnata una capacità edificatoria definita dal P.E.C. medesimo.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi dello stato dei luoghi mediante predisposizione di rilievo plano altimetrico di dettaglio che ha evidenziato le notevoli differenze di quota interne al perimetro del comparto. Come meglio rilevabile dalle planimetrie di rilievo e dai profili grafici di sezione dello stato di fatto, il sedime attuale della strada vicinale è stato nel tempo traslato con curvature, dislivelli e con riporti e scarpate scoscese rispetto alla sua sede catastale; dunque al fine di razionalizzare l'intervento e di ottenere una accettabile utilizzazione dei lotti, in particolare il B, a valle della strada, stretto e lungo, si è valutato di aggiornare la sede della strada vicinale riportandola alla sua conformazione catastale, eliminando i dislivelli e mantenendola, sino all'imbocco della discesa verso la Via delle Noci, pianeggiante con quota di partenza (0.00 di progetto) corrispondente al termine del tratto asfaltato di Via del Bricchetto della quale rappresenta la naturale continuità.

Altro elemento di partenza per i ragionamenti progettuali è stato, per il lotto A, a monte della strada, il naturale raccordo con le proprietà a nord (proprietà Cavalli) ed a Ovest (proprietà Imarisio).

La natura dei particolari vincoli morfologici, la ricerca di ottimizzazione della funzionalità dei lotti e dei loro accessi, ha condotto all'impostazione planimetrica del progetto proposto che necessita della realizzazione di muri di contenimento che in talune posizioni superano i 2,00 ml.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

In particolare, avvalendosi dell'articolato dell'art. 23.1b delle NTA del vigente PRGC, si ritiene che, vista la particolarità del sito, si possa intendere attuabile il disposto ivi contenuto che consente altezze maggiori, "salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito".

Il progetto prevede pertanto la realizzazione di muri a scalare che, ove non risulti sufficiente una altezza di ml. 2,00 senza pregiudizio di una logica organizzazione dei lotti e della funzionalità degli stessi, superano tale altezza.

Al fine di mitigare la vista si prevede la formazione di schermature vegetali a terra e discendenti, per il lotto B, in particolare, si mantiene un arretramento del muro a valle di 50 cm. rispetto al confine catastale, finalizzato alla piantumazione di arbusti rampanti.

Dette soluzioni si ritiene che architettonicamente e paesaggisticamente risultino meno impattanti rispetto alla creazione di diaframmi a scalare, di altezza minore ma necessariamente in quantità maggiore che, anche dal punto di vista tecnico-economico, risulterebbero di difficile attuazione.

Il confronto tra la soluzione adottata nel PEC approvato e la nuova proposta si ritiene migliorativa anche per quanto riguarda le vedute da valle, si rileva inoltre come il territorio di Vicoforte sia fortemente caratterizzato da muri di sostegno, di altezze – anche - rilevanti, proprio per le sue caratteristiche morfologiche collinari, come attuati anche in recenti interventi in zone simili a quella in oggetto.

P.E.C. VIGENTE (PS: non sono rappresentati i due edifici in progetto a valle della strada)



via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

VARIANTE DI REVISIONE GENERALE



FOTOINSERIMENTI DI PROGETTO



via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



L'intento progettuale è quello di realizzare due edifici residenziali che, pur differenti planimetricamente e nelle sagome, risultino coerenti tra loro per tipologia e caratteristiche tecnologiche ed architettoniche e che dialoghino nel contesto e tra loro stessi inserendosi correttamente nell'intorno residenziale in cui si collocano. Si è prevista una traslazione dei fronti in modo da garantire ad entrambi gli edifici la veduta ed evitare ombreggiamenti mantenendo per entrambi libero il fronte a valle.

Le tipologie previste sono del tipo a basso consumo energetico con realizzazione di involucri ad elevate prestazioni termiche e contenuta richiesta di energia per la loro climatizzazione estiva ed invernale, privi di ponti termici e dotati di ampie vetrate ad elevate prestazioni con schermature solari (tipo frangisole motorizzati) per il corretto controllo dell'apporto solare.

Le coperture sono previste in parte a falde ed in parte a tetti piani e tetti/giardini e saranno dotate di impianti fotovoltaici di elevato wattaggio necessari per il raggiungimento di una "quasi" autonomia energetica del complesso.

Si prevede la realizzazione di interventi gas free, privi di allaccio alle reti di combustibili gassosi, mediante impiantistica in pompa di calore aria/aria o geotermica, installazione di cucine a induzione, si prevede inoltre l'installazione di impianti VMC (ventilazione meccanica controllata) finalizzati alla costante sanificazione degli ambienti, al controllo dei livelli di Co2 interni ed al risparmio energetico nei mesi invernali.

L'intento progettuale e' dunque realizzare edifici dichiaratamente contemporanei, ad elevato contenuto tecnologico e di elevata qualita' architettonica, anche mediante utilizzo di materiali moderni ed attuali, quali

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

ad esempio i parapetti in vetro, che pur tuttavia si inseriscano nel contesto in modo adeguato e non in aperto contrasto.

Particolare attenzione è stata rivolta al progetto del verde che risulta per l'intervento componente completare allo stesso e parte integrante delle architetture.

La Variante urbanistica in oggetto contiene previsioni progettuali di massima, ancorché rappresentanti l'impostazione planivolumetrica prevista, che saranno oggetto di approfondimento nelle singole richieste dei Permessi di Costruire soggette ai pareri delle Commissioni consultive preposte.

L'area di proprietà comunale esterna al PEC che ricomprende il tratto della strada vicinale del Bricchetto di congiunzione con la Via delle Noci viene mantenuta a verde con creazione di zona di manovra a monte, debitamente inghiaiaata; verranno inserite tre panchine panoramiche, si prevede la creazione di sistema di illuminazione stradale per tutta la lunghezza della strada vicinale, a partire dall'intersezione con l'attuale termine asfaltato.

4.1.

RAPPORTO DEL PIANO ESECUTIVO CRI CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI

L'ambito in oggetto e' previsto dal P.R.G.C. quale ambito di completamento edilizio a destinazione residenziale, a legame edificato tra i tessuti edilizi esistenti, l'intento del P.R.G.C., come intuibile dalle prescrizioni della tabella di zona, e' quello di un completamento del tessuto edilizio esistente mediante la realizzazione di un intervento organico di realizzazione di ville urbane a coronamento dell'edificato limitrofo esistente, contesto con il quale il presente strumento esecutivo si è confrontato razionalizzando le funzionalità, l'efficienza e l'edificato anche preesistente nel suo complesso, a tale scopo il presente PEC, nonostante le modeste dimensioni, costituisce un'adeguata risposta al completamento del tessuto edilizio urbano.

4.2

STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E SUA PROBABILE EVOLUZIONE SENZA L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO

Il sito oggetto del presente piano risulta un'area originariamente destinata a modesto sfruttamento agricolo in ambito collinare, ma che l'espansione urbana del recente passato nel suo completo intorno ne ha ormai alterato l'originaria natura; infatti, ad oggi un suo vero sfruttamento agricolo risulta sostanzialmente incompatibile con il contesto periurbano in cui è collocata.

Gli unici interventi assimilabili all'attività agricola originaria a cui è sottoposta l'area sono i soli limitati sfalci periodici effettuati che per altro costituiscono una onerosa manutenzione e che ne evita la degenerazione della sua qualità vegetazionale a terreno incolto, in base alle mutazioni socioeconomiche ed urbanistiche del contesto si può affermare che, a tutti gli effetti, l'area oggetto di piano non risulta più complementare all'ambito agricolo a cui apparteneva in origine.

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

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

Nel concreto si evidenzia che l'area ed i fabbricati esterni ad essa sono privi di legami socioeconomici e funzionali con l'uso originario avendo ormai perso la connotazione agricola, e tale mutazione subita è soprattutto conseguente all'evoluzione del mondo agricolo e della passata espansione urbana della città.

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

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

4.3

CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE E PROBLEMI AMBIENTALI ESISTENTI

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



RENDERING DI INSIEME

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

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



RENDERING DI INSIEME



via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI



FOTOINSERIMENTI



via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

4.4

OBIETTIVI GENERALI DI PROTEZIONE AMBIENTALE SOTTESI ALLA STESURA DEL PIANO ESECUTIVO

A titolo riassuntivo, ma non esaustivo dei principali obiettivi di protezione ambientale e della ricerca qualitativa dello sviluppo sostenibile, si intende innanzitutto evidenziare gli aspetti urbani riqualificanti, quali il raccordo tra l'abitato ed l'intorno costruito ormai dotato di connotazione residenziale che un tempo risultava funzionale a ormai disusi utilizzi agricoli, oggi più che marginali, è realizzato con tipologie contemporanee a bassa densità abitativa, di altezza limitata ai due piani fuori terra tinteggiate con cromie pastello derivate dalla tradizione locale, con pavimentazioni esterne permeabili, con sistemi di scarico separati funzionali al riutilizzo della risorsa idrica meteorica, con coperture a falde che si rifanno alla tradizione locale caratterizzate da un'ampia quota di verde, con contestuale messa a disposizione delle aree a servizi funzionali all'attuazione di una più consona viabilità intorno al quale sarà caratterizzata anche la qualità abitativa del contesto.

I suindicati elementi qualitativi della valorizzazione ambientale dell'ambito di piano si ritiene risultino compatibili con gli obiettivi generali di protezione della qualità ambientale, urbana, paesaggistica, e complessiva, introducendo all'interno della stesura del P.E.C. Cb23 di quegli stimoli progettuali ed elementi di valorizzazione generale della soluzione prevista che si ritiene la rendano compatibile con le più recenti normative ma anche con le convinzioni condivise derivanti dall'ormai avviato dibattito sulle caratteristiche qualitative di quel possibile sviluppo sostenibile.

Qui di seguito vengono riportati a stralcio le caratteristiche tipologiche ed i materiali già descritti nella Relazione Tecnico Illustrativa e nelle NTA del P.E.C. in variante di revisione generale:

Premesso che la Variante di revisione generale al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, conformemente alle disposizioni recate dalle N.d.A. del vigente PRGC, riguarda l'intera area urbanistica "Cb 23" e come tale traccia per essa un assetto urbanistico unitario, si conviene che, a livello esecutivo, le sue previsioni insediative possano essere attuate, ferma restando la durata massima di cui al precedente articolo 3, in fasi distinte corrispondenti alla nuova configurazione dei lotti (lotto A, lotto B).

Tale nuova configurazione del Piano non dovrà tuttavia in alcun modo alterare significativamente il già menzionato assetto urbanistico.

Come già indicato in premessa, il Piano Esecutivo oggetto della presente convenzione è stato progettato e proposto in piena conformità e sintonia alle previsioni ed alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Generali di cui la città di Vicoforte attualmente dispone.

Gli interventi edilizi previsti dalla presente Variante di revisione generale al P.E.C. dovranno attenersi, in ordine ai criteri tipologico compositivi alle sottoelencate prescrizioni, fermo restando le quali l'Amministrazione potrà imporre più dettagliate indicazioni in ordine ai medesimi in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire:

Coperture: sono ammesse coperture a doppia falda, con elementi a tetto piano (tetto rovescio) o tetto/giardino, adeguatamente impermeabilizzate e coibentate, in parte con finitura vetrata per l'illuminazione dei piani sottotetto, sono ammessi eventuali tagli sulle stesse, al fine di ricavare dei terrazzi, con manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o lamiera opaca tipo rheizink a doppia graffatura.

Faldalerie: le gronde, i pluviali, le converse ed in genere tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in lamiera preverniciata o similare.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

Murature esterne: sono ammessi rivestimenti esterni del tipo tradizionale, muri intonacati ovvero in materiali da rivestimento; è ammessa l'adozione di superfici in calcestruzzo a vista; è altresì ammesso l'uso di materiali di rivestimento non tradizionali, ma il loro impiego dovrà essere sottoposto al preventivo parere del Comune;

Serramenti: sono ammessi serramenti ad elevate prestazioni termiche, in alluminio, legno/alluminio o PVC, incluse vetrate di ampie dimensioni, anche scorrevoli; gli oscuramenti saranno del tipo a frangisole motorizzati orientabili per il controllo solare. Sono ammesse aperture del tipo velux complanare nelle falde.

Cancelli, recinzioni e ringhiere: dovranno essere di disegno lineare ed essenziale, in ferro e/o alluminio; è ammesso l'uso limitato di recinzioni in muratura.

Sistemazione degli spazi esterni: le pavimentazioni dei percorsi privati e i marciapiedi saranno in elementi autobloccanti drenanti; i parcheggi potranno essere in asfalto o eventualmente in "grigliati protetti prato"; le aree verdi in progetto sono in parte su terrapieno, in parte su solette, e in generale dovranno disporre di un adeguato riporto di terreno vegetale.

Mitigazioni: si prevede la piantumazione di rampicanti e di verde discendente in corrispondenza dei muri di sostegno, in particolare nei tratti di altezza maggiore.

5.

VALUTAZIONE POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO E SECONDO SULL'AMBIENTE, MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO, ANCHE IN FUNZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE DI ATTUAZIONE

5.1

BIODIVERSITÀ, FLORA E FAUNA

Il sito oggetto del presente piano allo stato attuale risulta uno spazio racchiuso tra le due propaggini della Strada Vicinale del Rocchetto originariamente sfruttato ai fini agricoli, ma che negli ultimi anni risulta ormai limitato allo sfalcio operato per preservazione l'ambito dallo svilupparsi di essenze vegetali infestanti e senza una reale connessione ad un vero scopo agricolo.

Data la particolare connessione dell'area di intervento con l'ambito periurbano adiacente su tre lati, non si ritiene l'area in oggetto particolarmente rilevante sotto gli aspetti della fauna rilevabile.

La "biodiversità" risulta rappresentata anche da alcune limitate essenze arboree esistenti poste al suo margine, ma dal punto di vista "vegetale" pressoché limitata alle tipiche essenze arboree ed erbacee comuni al contesto collinare di Vicoforte.

Allo scopo principale di un migliore inserimento ambientale paesaggistico del piano in progetto, il piano si è autoimposto di regolamentare la futura piantumazione delle essenze vegetazionali principalmente arboree nelle aree di verde privato e comuni con le riconosciute tipiche essenze autoctone presenti nell'ambito.

Data quindi l'ampia quota di aree verdi, comuni, private ed a servizi, e la pluralità di essenze vegetazionali previste possibili all'interno di quelle tipiche dell'ambito, si ritiene che dal punto di vista qualitativo/quantitativo il piano presupponga una biodiversità presumibilmente maggiore di quella presente allo stato attuale e oltremodo compatibile con il contesto territoriale in cui è collocato.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

5.2

SALUTE UMANA E POPOLAZIONE

La popolazione potenzialmente indotta dalle previsioni del presente piano esecutivo risultano inferiori rispetto alle previsioni del Piano Regolatore vigente, proponendo l'edificazione di soli due edifici a carattere di residenza permanente; nella sostanza dal punto di vista quantitativo, l'intervento risulta ininfluente, la tipologia abitativa prevista invece presuppone forti aspetti qualitativi dell'ambiente abitato e dell'abitare nel suo complesso ne innalza comunque gli standard medi e complessivi.

5.3

SUOLO

Se da un lato il piano prevede la realizzazione di costruzioni a destinazione residenziale come già detto si sottolinea che a livello superficiale una importante quota di parti a verde risulta prevista e prescritta, si evidenzia inoltre che per le pavimentazioni delle aree veicolari interne alle proprietà private si è previsto l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscono una sufficiente permeabilità del suolo, tenuto conto di tali attenzioni e previsioni correttive, tenuto conto anche del riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini privati stessi e delle aree agricole sottostanti si ritiene che gli effetti del piano sul suolo siano oltremodo limitati ed in buona parte compensati dai suddetti accorgimenti correttivi.

5.4

ACQUA

In conformità alle direttive tecniche comunali e del servizio idrico, il piano prevede una rete di smaltimento delle acque reflue impostata secondo tre sistemi separati Bianche Grigie e Nere, consentendo così di non inquinare quelle acque riutilizzabili, o meglio la rete di smaltimento delle acque bianche e meteoriche risulta dotata per ogni fabbricato di apposita cisterna al fine di consentire il riutilizzo di codesta risorsa idrica disponibile.

Si evidenzia che la dotazione di una apposita rete di smaltimento delle acque bianche risulta realizzata quale infrastruttura di interesse pubblico che produrrà sin da subito un'ottimizzazione di tale aspetto ma che il maggior beneficio sarà proiettato nel prossimo futuro e eia in occasione della progressiva riqualificazione degli impianti dell'edificato esistente.

5.5

ARIA

Per quanto riguarda le problematiche riguardanti la qualità dell'aria, non si rilevano elementi che motivino la previsione di effetti ambientali significativi in quanto non sono previsti interventi polarizzanti e fortemente generatori di mobilità veicolare, anzi si evidenzia la particolare valorizzazione della mobilità pedonale.

La normativa di riferimento relativamente alla qualità dell'aria è rappresentata dalla Direttiva comunitaria n. 2008/50/CE del 21/5/2008, recepita dal D.lgs. n. 155 del 13/8/2010.

Tale decreto legislativo impone il rispetto di valori limite di concentrazione in atmosfera delle sostanze inquinanti.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

Si può forse anche aggiungere che la tipologia costruttiva, caratterizzata impiantistica a zero emissioni, a limitata densità edilizia caratterizzata da ampia quota a verde anche privato, che, in funzione delle essenze autoctone previste, in confronto alla più "limitata" vegetazione stagionale del precedente sfruttamento agricolo può forse contribuire alla riduzione dell'anidride carbonica rispetto ad i valori della preesistenza, anche in funzione della destinazione residenziale, conferma quanto anzidetto anche in considerazione del fatto che si attueranno tipologie costruttive a forte risparmio energetico ai sensi della D.L. 192/2005 e della L.R. 13/2007 e relativo contenimento delle emissioni in atmosfera.

5.6

FATTORI CLIMATICI

In considerazione a quanto rilevato in riferimento alla importante quota di verde previsto e della valorizzazione vegetazionale, considerate la spiccate prestazioni energetiche delle costruzioni previste dal piano che presuppongono zero emissioni non si riscontra alcun aspetto negativamente significativo dal punto di vista climatico ambientale sia a scala locale che territoriale.

5.7

BENI MATERIALI, PATRIMONIO CULTURALE ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO

Il piano non interviene sul patrimonio culturale architettonico esistente, l'area non è interessata da edificazioni significative se non alcune relativamente recenti residenze di medio-buona qualità costruttiva al suo limite, l'edificato previsto inoltre mediante le ampie aree verdi, nonché l'abito delle stesse costruzioni adiacenti permettono di affermare che gli spazi verdi interposti anche in relazione alla limitata altezza dei fabbricati previsti dal piano risultano oltremodo efficaci nel realizzare quel raccordo di rispetto nei confronti delle suddette costruzioni.

Dal punto di vista del patrimonio culturale archeologico occorre innanzitutto evidenziare che non si conoscono fonti documentarie significative di preesistenze collocate nel sito del piano in oggetto.

Il sito del piano non risulta interessato da alcuna notizia di ritrovamenti e preesistenze.

Le opere previste dal piano nel sito presuppongono opere di scavo poste anche a maggiore profondità delle probabili arature del passato, ma la mancanza di fonti documentarie e di notizie di ritrovamenti, fanno presupporre la mancanza di alcun interesse archeologico per l'area, fermo restando l'impegno di legge di sospendere comunque le opere e rendere immediatamente noto alla specifica soprintendenza l'eventualità di qualsivoglia ritrovamento in qualche modo significativo, stante però le informazioni a disposizione allo stato attuale tale eventualità si ritiene oltremodo improbabile.

5.8

PAESAGGIO

L'area oggetto del presente piano esecutivo non risulta ricompresa in ambiti di particolare attenzione ed interesse paesaggistico, la sua valenza risulta esclusivamente limitata alla sua percezione da breve ed imminente distanza.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI

5.9

ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI

Come individuato dal P.R.G. vigente. In merito alla pericolosità geomorfologica, l'area oggetto dell'intervento ricade in un ambito di fondovalle inserito in classe IIa che comprende:

“Porzioni di territorio a bassa pericolosità geomorfologica in cui i fattori limitanti sono legati alla natura litologica dei terreni ed alle condizioni morfologiche degli stessi.

L'intervento è compatibile con la classe di pericolosità geomorfologica, come più dettagliatamente evidenziato nella relazione geologica allegata alla variante di revisione generale del P.E.C. in oggetto.

5.10

ASPETTI ACUSTICI

Le previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato sono pienamente compatibili con la classificazione acustica comunale e con il REGOLAMENTO ACUSTICO COMUNALE ai sensi del quinto comma dell'articolo 5 della Legge Regionale 20/10/ 2000 n. 52 e senza alcun risvolto negativo sul clima acustico esistente.

5.11

ASPETTI VIABILISTICI VEICOLARI E PEDONALI - TRASPORTI PUBBLICI

Le previsioni del presente piano dal punto di vista degli aspetti viabilistici risultano limitate ad una valenza della riorganizzazione distributiva rispetto alle abitazioni circostanti, come peraltro prescritto dalle schede d'area del P.R.G.C., nonché la caratterizzazione a scala locale degli spazi a servizio del transito veicolare.

La caratterizzazione sostanzialmente rionale in cui è collocata l'area in oggetto risulta predisposta da una spiccata attitudine alla fruizione pedonale dei servizi presenti, la connessione con le altre parti del territorio comunale sono garantite da servizio di trasporto pubblico per gli studenti (scuolabus) e da percorsi ciclo-pedonali.

5.12

QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Come citato in precedenza le tipologie costruttive contemporanee previste dal Piano Esecutivo avranno spiccate caratteristiche funzionali ed impiantistiche volte ad un forte risparmio energetico, presentando una stratigrafia estremamente efficiente sia dal punto di vista della generale qualità del costruito che del comfort termico. Gli edifici saranno del tipo a consumo quasi zero, a zero emissioni dotati di pompe di calore ed impianti fotovoltaici che ne garantiranno la pressoché sostanziale autonomia dal punto di vista energetico.

5.13

INQUINAMENTO LUMINOSO

La realizzazione dell'illuminazione della viabilità di accesso ai lotti è prevista in conformità alle più recenti normative del settore, secondo gli standard qualitativi adottati dall'amministrazione comunale e realizzato in conformità alla normativa in materia di inquinamento luminoso L.R. 24/3/2000 n. 31.

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

5.14 RIFIUTI

Il Comune di Vicoforte attua un sistema di raccolta differenziata che ha ridotto notevolmente la produzione di rifiuti non riutilizzati.

Il Piano è inserito totalmente all'interno dell'ambito periurbano, le sue previsioni presuppongono quindi una viabilità residenziale anche per tale scopo adatta e sufficiente permettendo così agevolmente il transito e manovra dei mezzi predisposti per la raccolta dei rifiuti, risultano inoltre previste anche ampie aree comuni, nelle immediate vicinanze, nelle quali se necessario sarà possibile collocare i diversi contenitori per la concentrazione della raccolta (carta - vetro - umido - plastica - RSU).

La tipologia edilizia prevista, che risulta caratterizzata da ampi spazi a verde privato, incentiva per altro l'utilizzo del sistema "compost" per lo "smaltimento" in sito dei rifiuti di tipo "umido".

5.15 RIR

Il territorio Comunale non risulta interessato da attività produttive-industriali rientranti nella disciplina per il rischio di incidente rilevante.

6. VALUTAZIONE EFFETTI DELLA INTERRELAZIONE DEI VARI FATTORI AMBIENTALI

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio interessato dalla riqualificazione insediativa, sono direttamente connessi al contesto in cui si colloca l'ambito, e che il piano nella soluzione proposta ricerca e propone una risposta possibile per la riqualificazione dell'ambito stesso migliorando l'esistente negli aspetti meno qualitativi e privi di identità urbana e paesaggistica, e nel connotare l'area a scopo residenziale, uso ormai ad essa assegnato dalle modificazioni precedenti, ricerca nella valorizzazione e nelle opere mitigatrici il minor impatto possibile su quegli elementi paesaggistici che conservano il loro valore naturale.

Alla luce delle previsioni del P.E.C. come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla "nuova" percezione visuale, in quanto sotto il profilo del carico di immissioni/emissioni l'intervento risulta senz'altro migliorativo) sia per lo più riferito all'ambito esclusivamente locale.

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

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURA GOLINELLI

7.

SINTESI DELLE PRESENTI VALUTAZIONI AMBIENTALI

In considerazione di quanto analizzato nel presente Documento si ritiene che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione a destinazione residenziale del Piano Esecutivo Convenzionato Cb 23, comporterà un sensibile miglioramento dell'immagine e della qualità ambientale del luogo.

L'attuazione delle previsioni del presente strumento esecutivo in conformità delle previsioni del vigente P.R.G., prefigura inoltre gli effetti positivi che la sua attuazione potrà determinare sulla migliore definizione di codesto ambito urbano e ciò in linea con il più generale obiettivo di valorizzazione del medesimo sotto il profilo della residenzialità ed in coerenza con un modello di gestione urbana sostenibile che individua nel raccordo con il costruito, nella ricucitura del suo edificato e nella valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali del luogo, l'indirizzo qualitativo auspicato delle trasformazioni urbane.

Alla luce di quanto sin qui esposto, tenendo conto della modesta entità degli impatti, degli effetti positivi che l'attuazione del Piano Esecutivo comporterà e dei criteri e attenzioni adottate per la mitigazione degli impatti, si propone l'esclusione del Presente Piano esecutivo Cb 23 in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. 152/2006.

25.06.2025

Il tecnico :

Dott. Arch. Marco GOLINELLI



A professional stamp from the Order of Architects, Planners, and Landscape Conservators of the Province of Cuneo. The stamp is rectangular with a blue border and contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CUNEO'. Below this, there is a handwritten signature in black ink. Underneath the signature, the number '- 507 -' is printed, followed by 'ARCHITETTO MARCO GOLINELLI'. A horizontal line is drawn across the bottom of the stamp.

c.f. GLN MRC 65E29 D205L, P. IVA 02233430046, con studio in Mondovì, via S. Bernardo n. 13, iscritto all' Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 507

via san bernardo 13_12084 mondovì
tel +39 0174 55 47 52_fax +39 0174 56 40 0
email golinelli.studioarch@gmail.com

polizza assicurativa per i danni provocati
nell'esercizio dell'attività professionale
ARCH INSURANCE COMPANY (EUROPE) LIMITED
N. PI-41484318KO

STUDIOARCHITETTURAGOLINELLI