

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO**

Moine architetto Anna e
geometri Roberto e Ilaria
P.IVA 02679970042

Via Mazzini n. 4/6
12030 -SANFRONT-

TEL. 0175/948132

E.mail:
info@studiomoine.191.it

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SANFRONT**

**AREA C.R.1 – S.P. 29
Località Meniella**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
Legge Regionale n. 56/77

**ANALISI DI COMPATIBILITA'
AMBIENTALE**

L.R. 40/98

DATA 28.03.2013

Premesse:

Oggetto della presente è la proposta progettuale per l' attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato relativo alle aree CR1 ed SP 29 di P.R.G.C.

L'intervento rientra in fascia di tutela paesaggistica ai sensi dell' art. 142 lett.c del D.Lgs 22 gennaio 2004 N. 42, in quanto una modesta porzione dell' area risulta estendersi ad una distanza inferiore di 150 metri dal torrente Albetta , inserito negli elenchi delle pubbliche acque.

A) PREVISIONI E CONTENUTI DEL DEL PROGETTO DI PEC

Il presente PEC prevede la formazione di sette lotti edificabili a destinazione residenziale, parcheggi, aree a verde, marciapiedi e viabilità pubblica.

Sul lato a valle si prevede la realizzazione di un ampio parcheggio e relativo spazio di manovra con accesso unico da via Meniella, con al suo interno inserimento di alcune parti a verde ed il proseguimento del marciapiede esistente dipartente da via Vecchia Saluzzo in direzione del Comune di Gambaasca.

Più a monte invece la realizzazione di un' ampia area verde, parcheggi ed un tratto di viabilità pubblica, indispensabile per dare attualmente accesso ai fondi agricoli ricadenti in zona "AS", ed in futuro eventualmente ad un ampliamento dell' attuale area di completamento residenziale.

Nello specifico sono previste le seguenti opere :

realizzazione parcheggi e aree di manovra,realizzazione aree verdi,realizzazione marciapiedi,realizzazione rete fognaria,realizzazione rete idrica,realizzazione e potenziamento rete distribuzione energia elettrica, realizzazione strada pubblica a servizio di fondi confinanti,realizzazione impianto di illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie dovranno presentare caratteristiche di omogeneità sia per i materiali impiegati che per le caratteristiche tipologiche.

B) CARATTERISTICHE AMBIENTALI

L'intera area è costituita da più fondi coltivati a prato e formanti un unico corpo ed è localizzata lungo la strada provinciale Sanfront – Gambaasca - Martiniana Po, prossima ad altra zona residenziale di recente formazione ha andamento declinante verso nord-est, con una pendenza piuttosto rilevante che ha in parte condizionato le scelte progettuali.

Sul fondo posizionato più a monte si eleva attualmente un capannone ex agricolo in disuso del quale è prevista la demolizione.

All' interno dell' area, nella porzione individuata cartograficamente come “SP29” ricade un tratto di sedime stradale di via Antica Carpenetti di proprietà comunale, in disuso da tempo, a seguito della realizzazione negli anni 60 - 70 della strada Provinciale e attualmente risulta coltivata a prato.

L' intero fondo confina a nord con la strada comunale via Meniella, a sud con appezzamenti ricadenti in area di salvaguardia, ad ovest con l' area “CU23” del P.R.G.C. a valle con la strada Provinciale.

La porzione ricadente in zona di tutela è quella verso nord-est delimitata da via Meniella e via Divisione Cuneense.

C) TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Come per molti comuni della valle anche Sanfront ha visto a partire dagli anni sessanta una profonda trasformazione urbanistica nella zona periferica del capoluogo che originariamente risultava a destinazione prettamente agricola.

Il primo nuovo insediamento residenziale risale alla fine degli anni sessanta ed è quello che si sviluppa in prossimità del Torrente Albetta attorno al vicolo Don Bruera.

Successivamente con la realizzazione negli anni settanta della strada provinciale verso Gambasca, molte costruzioni sono state realizzate lungo questo asse viario.

Più recentemente infine un' ampia area residenziale è venuta a crearsi lungo via Meniella, via Antica Carpenetti e la strada Provinciale della quale il presente piano esecutivo potrà inquadrarsi come un normale ed integrato ampliamento.

D) RICADUTE SUL TERRITORIO

Il presente P.E.C., prevede la realizzazione di significative opere di urbanizzazione con ricadute positive sul territorio circostante, considerata la presenza lungo l' asse viario provinciale di numerosi edifici residenziali attualmente non adeguatamente dotati di alcuni servizi essenziali quali parcheggi, percorsi pedonali ecc..

Ad integrazione di quanto già indicato al precedente punto "A" più nel dettaglio le opere previste consistono in:

realizzazione parcheggi e aree di manovra,

realizzazione aree verdi,

realizzazione marciapiedi,

realizzazione rete fognaria,

realizzazione rete idrica,

realizzazione e potenziamento rete distribuzione energia elettrica,

realizzazione strada pubblica a servizio di fondi confinanti,

realizzazione impianto di illuminazione pubblica.

E) IMPATTO SULL' AMBIENTE

L' attuazione del Piano Edilizio Convenzionato interessa un' area complessiva di circa **mq. 9391**.

Come già indicato l' intervento prevede la realizzazione di sette lotti edificabili per l' insediamento di nuovi edifici residenziali elevantesi due piani fuori terra. La volumetria massima prevista è **di 6.615 mc.**, la superficie fondiaria sarà di **mq. 5.546** mentre quella destinata servizi con verde, parcheggi, e viabilità di complessivi **mq. 3.845**.

Si avrà particolare cura nella realizzazione dei sottoservizi, della regimazione delle acque meteoriche e della sistemazione di tutte le aree pubbliche e private che ne conseguiranno.

Si ribadisce che il nuovo insediamento si configurerà come un naturale ampliamento di quello che già si sviluppa nelle vicinanze tra la strada Provinciale, via Meniella e Via Vecchia Saluzzo.

F) MISURE PREVENTIVE

Si fa presente che l' intervento verrà esteso anche alla scarpata della strada provinciale, in modo tale da dare continuità all' intervento non creando aree residue tra i marciapiedi che dovrebbero essere realizzati e l' area strettamente interessata dal P.E.C.

L' immobile più antico presente nelle vicinanze, in regione Meniella consiste in un imponente fabbricato rurale attorno al quale nel tempo si andò a creare un insieme organico di abitazioni, magazzini e stalle sempre a destinazione rurale.

Risalente all' epoca medioevale presenta particolari architettonici dell' arte rinascimentale e barocca, testimonianza dei mutamenti avvenuti nei secoli , attualmente si trova in stato di quasi completo abbandono.

A tutela dell' edificio di proprietà privata ma di indubbio interesse storico-architettonico si è scelto di destinare a verde pubblico un' ampia area confinante con il medesimo in modo da tutelarne la valenza testimoniale e non pregiudicarne un futuro, auspicabile recupero.

Le scelte tipologiche degli edifici, le caratteristiche dei materiali, la cura nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l' adeguata piantumazione delle aree verdi sia pubbliche che private con essenze autoctone risultano gli elementi fondamentali per garantire un armonico inserimento del nuovo insediamento residenziale nel contesto ambientale interessato.

Sanfront, li 28. 03. 2013

Il progettista

Architetto Anna Moine