

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

Comune di Fossano

Piano di Recupero *ex art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.*

“PIANO DI RECUPERO”

FABBRICATO "EX CINEMA POLITEAMA".

PROPONENTE

- ARUS S.R.L. con sede in Fossano Via Muratori n.45, P.IVA 02309660047, legalmente rappresentata da ANTONIOTTI dott. Antonio, nato a Fossano il 02.12.1944, C.F. NTNNTN44T02D742E, ivi residente in Via Cavour n.67

•

DOCUMENTO TECNICO

PRELIMINARE COMPATIBILITA' AMBIENTALE

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

PROGETTO DI RECUPERO A FINI RESIDENZIALI DEL FABBRICATO “EX CINEMA POLITEAMA”

**12 FEBBRAIO 2014
SOMMARIO**

1 - Il quadro programmatico	3
1.1 Premessa.....	3
1.2 Procedura VAS secondo il D.Lgs. 4/08.....	3
1.3 Criteri di verifica e competenza.....	4
 2 - Il quadro progettuale	 5
2.1 Premessa	5
2.2 Caratteristiche ambientali del contesto urbano e delle aree confinanti	6
2.3 Lo stato di fatto sull'area	8

2.4 L'area e le previsioni di P.R.G.C.	8
2.5 Utilizzo edificatorio (vedi Tavola 3)	9
2.6 Viabilità e spazi pubblici, standard previsti in progetto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria	10
2.7 Realizzazione di opere pubbliche nel contesto di cui alla "PRESCRIZIONI" delle N.T.A.	11
2.8 Indici edilizi	11
2.9 Tipologia edilizia del fabbricato residenziale	12
2.10 Materiali costruttivi	12
2.11 Allacciamenti ai servizi	13
 3 - Aspetti ambientali	 13
3.1 Inserimento nel contesto urbano	13
3.2 L'edificio, i consumi energetici e l'impatto sull'ambiente	14
3.3 Sicurezza idraulica e geologico-tecnica	15
3.4 Tutela dei beni culturali e paesaggistici	15
3.5 Tutela delle aree agricole	15
3.6 Fasce e zone di rispetto	15
 4 - Altri aspetti di pianificazione	 15
4.1 La pianificazione comunale del traffico	15
4.2 Appartenenza del Comune sede dell'intervento alla Comunità Montana	15
4.3 Impatto acustico	15

1 - Il quadro programmatico

1.1 Premessa

Il Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale – documento base" e s.m.i. (in ultimo integrato con il decreto legislativo 16 gennaio 2008 n.4 prevede, all'art. 6 comma 3, che per i piani ed i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano esserci impatti significativi sull'ambiente.

L'art. 12 prevede che sia stilato dall'autorità procedente, un rapporto preliminare sugli impatti al fine di verificare l'assoggettabilità della pratica alla procedura di VAS.

Il presente costituisce il rapporto preliminare ai sensi di tale decreto.

E' organizzato come documento per la verifica ai sensi della L.R. 40 (allegato F)

1.2 Procedura VAS secondo il D.Lgs. 4/08

- 1) La VAS è avviata dall'Autorità Procedente, contestualmente al processo di formazione del Piano (P.di R.) predisponendo un RAPPORTO PRELIMINARE.
- 2) L'Autorità Procedente trasmette all'Autorità Competente il "rapporto preliminare"
- 3) L'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, individua i soggetti competenti e invia loro il "rapporto preliminare" per acquisire parere entro 30 gg..
- 4) L'Autorità Competente, tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il Piano possa avere impatti significativi ed emette il provvedimento di verifica (assoggettabilità o non assoggettabilità alla VAS) entro 90 gg. dalla trasmissione 1).
- 5) Pubblicizzazione della verifica di assoggettabilità
- 6) Consultazione tra Autorità Procedente ed Autorità Competente per definire portata e dettaglio del RAPPORTO AMBIENTALE entro un tempo massimo di 90 gg..
- 7) Predisposizione del RAPPORTO AMBIENTALE
- 8) L'Autorità Procedente: comunica all'Autorità Competente la proposta di Piano corredata dal rapporto ambientale e da una sua sintesi non tecnica; mette a disposizione dei soggetti competenti e del pubblico interessato, la documentazione; deposita documentazione presso uffici Autorità Competente, provinciale e regionale; pubblica avviso su G.U. o B.U.R.; pubblica documentazione su sito web.
- 9) Presentazione osservazioni entro 60 gg. da pubblicazione
- 10) L'Autorità Competente istruisce, valuta osservazioni e si esprime (parere motivato) entro 90 gg. dalla scadenza del termine precedente
- 11) L'Autorità Procedente provvede se necessario alla revisione del piano alla luce del parere motivato
- 12) L'Autorità procedente adotta o approva il Piano ed il rapporto ambientale insieme con il parere motivato.

1.3 Criteri di verifica e competenza

Nell'allegato I al D.Lgs 152/2006 smi sono indicati i "CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI ALL'ARTICOLO 12".

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse; in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati; la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile; problemi ambientali pertinenti al piano o al programma; la rilevanza del piano o del

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

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti; carattere cumulativo degli impatti; natura transfrontaliera degli impatti; rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti); entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate); valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo; impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nell'allegato IV "PROGETTI SOTTOPOSTI ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI COMPETENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E DI BOLZANO".

Al punto 7. Progetti di infrastrutture, ed in particolare alla lettera b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.

L'ALLEGATO V "CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI CUI ALL'ART. 20" riporta in dettaglio le informazioni che devono essere dettagliate nel rapporto preliminare di cui all'art. 12

1. Caratteristiche dei progetti

Le caratteristiche dei progetti debbono essere considerate tenendo conto, in particolare:

- delle dimensioni del progetto,
- del cumulo con altri progetti,
- dell'utilizzazione di risorse naturali,
- della produzione di rifiuti,
- dell'inquinamento e disturbi ambientali,
- del rischio di incidenti, per quanto riguarda, in particolare, le sostanze o le tecnologie utilizzate.

2 Localizzazione dei progetti

Deve essere considerata la sensibilità ambientale delle aree geografiche che possono risentire dell'impatto dei progetti, tenendo conto, in particolare:

- dell'utilizzazione attuale del territorio;
- della ricchezza relativa, della qualità e della capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona;

— della capacità di carico dell'ambiente naturale, con particolare attenzione alle seguenti zone:
a) zone umide; b) zone costiere; c) zone montuose o forestali; d) riserve e parchi naturali; e) zone classificate o protette dalla legislazione degli Stati membri; zone protette speciali designate dagli Stati membri in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE; f) zone nelle quali gli standard di qualità ambientale fissati dalla legislazione comunitaria sono già stati superati; g) zone a forte densità demografica; h) zone di importanza storica, culturale o archeologica; i) territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

3. Caratteristiche dell'impatto potenziale

Gli impatti potenzialmente significativi dei progetti debbono essere considerati in relazione ai criteri stabiliti ai punti 1 e 2 e tenendo conto, in particolare:

- della portata dell'impatto (area geografica e densità della popolazione interessata);
- della natura transfrontaliera dell'impatto;
- dell'ordine di grandezza e della complessità dell'impatto;
- della probabilità dell'impatto;
- della durata, frequenza e reversibilità dell'impatto.

2 - Il quadro progettuale

Contenuto del piano ed i suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente

2.1 Premessa

L'oggetto del presente "rapporto preliminare" è un Piano di Recupero (P.di R.) di libera iniziativa per un insediamento residenziale in Fossano - Via Muratori n.47 angolo Via Negri, collocato nel cuore del centro storico di Fossano e più precisamente tra la Via Roma e il castello degli Acaja.

Per una esatta individuazione del manufatto si allegano l'estratto catastale e l'estratto del P.R.G.C..

Proponenti:

- **ARUS S.R.L. con sede in Fossano Via Muratori n.47, P.IVA 02309660047, legalmente rappresentata da ANTONIOTTI dott. Antonio, nato a Fossano il 02.12.1944, C.F. NTNNTN44T02D742E, ivi residente in Via Cavour n.67**

Il P.di R. è composto dai seguenti elaborati e documenti di progetto.

Tavola 01 Estratto catastale Estratto PRGC Estratto Piano del centro storico
Tavola sintetica, Ortofoto aerea

Tavola 02	Stato di fatto	Piante, prospetti e sezioni scala 1.100
Tavola 03	Stato di progetto	Piante, prospetti e sezioni scala 1.100
Tavola 04	Comparativa	Piante, prospetti e sezioni scala 1.100
Elaborato EL 01	Relazione Preliminare di Compatibilità Ambientale	
Elaborato EL 02	Relazione Tecnica	
Elaborato EL 03	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato EL 04	Documentazione fotografica	
Titoli di proprietà Arus s.r.l.		

2.2 Caratteristiche ambientali del contesto urbano e delle aree confinanti.

(Vedi documentazione fotografica a seguire foto da 1 a 9)

Percorrendo Via Roma da Sud a Nord, in prossimità del duomo, si innesta a sinistra perpendicolarmente la Via Negri.

La via è caratterizzata dalle sue esigue dimensioni, dall'altezza dei fabbricati prospicienti e dall'assenza di negozi o attività commerciali.

Di fronte al "palazzo RIGHINI", stabile nobiliare recentemente ristrutturato e adibito a ristorante e centro congressi, comincia la via Muratori parallela a Via Roma, nell'angolo nord-est della congiunzione delle due vie sorge il fabbricato conosciuto dai fossanesi come "Cinema Politeama".

La zona risulta essere collocata nel cuore del centro storico e baricentrica all'intera città vicina a tutti i principali servizi (comune, ospedale, castello degli Acaja, sede della biblioteca comunale, ai negozi, ecc).

Il tessuto urbano risulta di tipologia medioevale caratterizzato dalla perpendicolarità delle vie e dalla scarsa fruibilità veicolare (molto spesso autorizzata soltanto ai residenti).

Il fabbricato oggetto del presente P.di R. confina a nord e a ovest con fabbricati a 3 piani fuori terra ad uso prettamente residenziale, di tipo condominiale, a est con la via Muratori e a sud con la via Negri.

2.3 Lo stato di fatto sull'area

(vedi Tavola 2 e la documentazione fotografica)

L'area interessata dal **P.di R.** è composta da un unico fabbricato di forma pressoché rettangolare con accesso da Via Muratori. L'area di sedime è completamente occupata dal fabbricato oggetto di intervento, che si eleva per 11,30 ml misurati dal piano stradale al cornicione, realizzato presumibilmente nell'ottocento e utilizzato dagli anni '30 dalla famiglia ANTONIOTTI come cinema cittadino.

Il fabbricato esistente, negli anni ottanta, con pratica edilizia n. 11/1985, è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla messa in sicurezza dello stabile per garantire l'uscita d'emergenza degli spettatori dalla galleria.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, la platea, l'atrio di ingresso e il palco al piano terreno e la galleria al piano primo.

La porzione a nord/ovest è costituita dai vani scala che permettono l'accesso alla galleria, dai servizi igienici, dal locale centrale termica e dal locale direzione al piano primo.

La struttura portante verticale ed orizzontale è realizzata in parte in muratura e in parte in solai in latero cemento.

L'orditura primaria e secondaria della copertura è costituita da travi in legno, il manto in coppi vecchi e la faldaleria in lamierino.

A seguito delle mutate richieste di mercato, indirizzate verso strutture multisala munite di ampi parcheggi e locali ricettivi svariati, l'attività economica è risultata non più remunerativa e pertanto da circa 10 anni lo stabile risulta non più utilizzato e abbandonato a sé stesso.

Lo stato di abbandono e di incuria e le precarie condizioni igieniche del sito, sono causa di forti controversie tra l'attuale proprietà e i condomini attigui, in generale, è tutto il contesto ambientale ed edilizio confinante a risultare negativamente caratterizzato da questa situazione di fatto.

2.4 L'area e le previsioni di P.R.G.C.

Il fabbricato oggetto di intervento ha una superficie in pianta di circa mq 320, interamente ricadenti sulla Particella 215 del foglio 147 (vedi Tavola 1).

Nel quadro delle previsioni del P.R.G.C. vigente il fabbricato è ricompreso nei TESSUTI STORICO CULTURALI e normato dall'art. 29 delle N.T.A. come:

"CENTRO STORICO DI FOSSANO"

ed è individuato nella tavola 7 del piano regolatore "tessuto del centro storico" come **settore A1 lotto di intervento n.37.**

Le N.T.A. della Variante n.7 riportano, per la suddetta area, i seguenti dati.

Nel quadro delle previsioni di Piano di cui sopra è consentito l'intervento previa approvazione di un **P.di R.** con contestuale presentazione di "Super D.I.A." o successiva presentazione di richiesta di "Permesso di Costruire".

L'attuazione prevista con il presente **P.di R.** rappresenta l'intera estensione della proprietà del proponente.

Il P.di R. in oggetto garantisce la riqualificazione ambientale e urbana di un'area degradata attraverso:

- **un intervento edilizio limitato alle volumetrie, sagome ed alle altezze esistenti;**

- la realizzazione delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale che saranno abbinate alla realizzazione di box auto posti al piano terreno;
- L'intervento garantisce il miglioramento delle condizioni igieniche del sito, con un incremento positivo delle attività economiche e turistiche legate al palazzo "RIGHINI" e dal punto di vista sociale una migliore godibilità del centro storico.

2.5 – Utilizzo edificatorio (vedi Tavola 3)

L'intervento sul fabbricato esistente non genererà alcun incremento di volume, sagome, di altezza massima e più in generale di modifica al linguaggio architettonico.

Il progetto prevede il recupero dell'involucro edilizio con evidenziazione delle caratteristiche architettoniche delle due facciate prospicienti le vie pubbliche permettendo una lettura scientifica del costruito.

L'edificio sarà composto da sette unità immobiliari di varia tipologia e dimensione ai piani primo, secondo e terzo sottotetto, mentre al piano terreno saranno localizzate sei autorimesse, sette cantine, il vano tecnico, la centrale termica e l'atrio comune di accesso allo stabile.

2.6 - Viabilità e spazi pubblici, standard previsti in progetto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Il fabbricato occupa interamente il sedime di pertinenza, pertanto non risultano esserci aree scoperte da destinare ad eventuali dismissioni per uso pubblico

Il **P.di R.** non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per cui la loro quota di incidenza verrà corrisposta al rilascio del Permesso di Costruire successivo all'approvazione del presente P.di R.

2.7 - Realizzazione di opere pubbliche nel contesto di cui alla "PRESCRIZIONI" delle N.T.A.

Il P.di R. non prevede la realizzazione di alcuna opera pubblica da scomputare ai sensi della legge 10/77 e seguenti modifiche ed integrazioni in quanto non previste nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore.

2.8 – Indici edilizi

Come riportato al punto 2.5, all'interno del **P.di R.** è prevista la costruzione di un solo edificio residenziale a quattro piani fuori terra, unità ad uso civile normate dall'art.103 comma 3 delle N.t.a. del P.R.G.C..

Il **P.di R.**, oltre ad indicare nella tavola specifica la sagoma massima realizzabile sul lotto, riporta la tavola grafica con la rappresentazione dell'edificio che si intende realizzare in scala di progetto "preliminare" (1:100).

Per quanto riguarda le forme, le dimensioni e le caratteristiche tecniche si rimanda agli elaborati grafici di progetto e alla relazione tecnica.

2.9 – Tipologia edilizia del fabbricato residenziale

La tipologia edilizia proposta dal **P.di R.** è quella di un fabbricato a pianta sostanzialmente rettangolare; dettata dalla conformazione del fabbricato esistente che verrà mantenuto in toto..

La tipologia della copertura non subirà modificazioni (pendenze, materiali ecc.) ed accezione dell'inserimento di numero sei abbaini (realizzati in base ai dettami dell'attuale regolamento edilizio), di numero dieci velux che garantiranno i regolari rapporti aero-illuminanti dei vani residenziali recuperati nel volume del sottotetto .

Sulla falda ovest verranno posizionati dei pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria ai sensi di legge integrati nella copertura e non visibili dalla viabilità pubblica.

L'edificio presenta un vano scala prospiciente Via Muratori dotato di ascensore a servizio di tutte le unità immobiliari.

2.10 – Materiali costruttivi

I materiali costruttivi proposti per la ristrutturazione sono i seguenti.

Paramenti esterni in muratura di mattoni ("cassavuota" o blocchi) intonacati e tinteggiati.

Manto di copertura in coppi vecchi su orditura in legno alla piemontese.

Serramenti in legno lamellare con tonalità in accostamento con i colori delle facciate .

Gronde, pluviali e faldalerie in rame.

Mancorrenti o eventuali parapetti in ferro smaltato colore testa di moro o grigio antracite.

Soglie e davanzali esterni in materiale lapideo con tonalità in accostamento con i colori delle facciate.

Coloritura esterna con ciclo ai silicati o al quarzo

2.11 - Allacciamenti ai servizi

L'edificio si inserisce in una zona da tempo urbanizzata. Nell'area sono presenti, a ridosso del fabbricato o nelle immediate vicinanze, tutti i sottoservizi a partire dalla rete fognaria e idrica, a quella del metano e del teleriscaldamento, a quella telefonica ed elettrica.

Il complesso ad oggi è già allacciato a tutti i servizi, ma risulta spovvisto dei vari contratti di fornitura dalla data di cessazione dell'attività economica.

E' previsto a lavori ultimati la riattivazione dei servizi al fabbricato in quanto condizione indispensabile per il rilascio delle agibilità delle unità immobiliari.

3 - Aspetti ambientali

3.1 - Inserimento nel contesto urbano

Con riferimento ai punti 2.4, 2.5, 2.9 e 2.10 precedenti si vuole sottolineare che, per la sua articolazione planivolumetrica di soli quattro piani fuori terra, per la tipologia architettonica esistente, per la previsione di utilizzo di materiali e finiture tradizionali, l'edificio, in seguito

all'intervento di ristrutturazione, vuole inserirsi nel contesto urbanizzato in modo omogeneo e per quanto possibile armonico, rappresentando anche un elemento di raccordo con i fabbricati limitrofi.

Riteniamo sia da valutare in senso positivo la proposta di riqualificazione delle facciate dello stabile in quanto elemento in grado di arricchire la qualità percettiva e ambientale del contesto.

Si fa presente che la costruzione esistente, costituita essenzialmente da solai in latero-cemento e laterizi di tamponamento, non presenta materiali o rifiuti cosiddetti "tossici e nocivi" (sono presenti solo alcune centinaia di sedute in legno).

Per la realizzazione dell'intervento è prevista la rimozione della controsoffittatura, dei solai in latero-cemento costituenti il piano della galleria e l'attuale solaio di copertura, demolizione dei vani scala esistenti e ristrutturazione totale della copertura.

3.2 - L'edificio, i consumi energetici e l'impatto sull'ambiente

Uno degli obiettivi principali del progetto è quello di realizzare un edificio a basso consumo energetico per i motivi che di seguito si riportano.

EFFICIENZA E RISPARMIO ENERGETICO

Un edificio a basso consumo ha bisogno di poca energia per riscaldarsi, assicura autonomamente una perfetta qualità dell'aria interna, con semplicità e con dispositivi tecnici semplici ed affidabili ed ormai collaudati da tempo. Il basso consumo è garantito dall'impiego di un'impiantistica ad alta efficienza energetica che sfrutta fonti rinnovabili.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Grazie all'alta efficienza energetica vengono drasticamente ridotte le emissioni di CO₂. La diffusione dello standard del basso consumo e dello sfruttamento economico può portare risultati importanti e significativi per la difesa del clima attraverso all'utilizzo razionale delle risorse energetiche fossili (Gas, petrolio, etc.).

Il fabbisogno energetico ridotto delle case a basso consumo, permette l'utilizzo delle fonti rinnovabili non solo come integrazione, ma come fonte principale di energia durante tutto l'anno che consente di ammortizzare velocemente la maggior spesa iniziale e al contempo di difendersi dall'aumento del costo dei combustibili fossili.

COMFORT

- Termoigrometrico: temperatura ed umidità omogenee e tarate in base alle condizioni bioclimatiche in essere per mantenere sempre il microclima ideale e il benessere abitativo (realizzato mediante isolamento termico dell'involucro edilizio, impianti termici radianti a bassa temperatura ed eventuale impianto di ventilazione meccanica controllata);
- Acustico: caratteristiche costruttive e materiali tali da proteggere dalle fonti di rumore esterne e interne all'edificio.

INNOVAZIONE

Elevati standard costruttivi (involucro termico. I requisiti di questa tecnologia costruttiva portano ad una nuova prospettiva progettuale e realizzativa per i tecnici del settore, basata sulla sinergia tra le figure interessate ingegneri, architetti e costruttori.

Un innovativo sistema impiantistico, essenziale per il raggiungimento dello standard energetico, completa il quadro tecnico. L'investimento nel comfort e nell'efficienza energetica ha come risultato quello di aumentare il plusvalore dell'immobile.

DURABILITA'.

Il concetto di casa a basso consumo è uno dei più moderni ed attuabili standard costruttivi oggi disponibili.

3.3 - Sicurezza idraulica e geologico-tecnica

Si fa riferimento alla relazione geologico-tecnica allegata al P.di R. a firma del Ing. ZACCARIA Giuliano, in particolare a quanto riportato nelle conclusioni di suddetta relazione, il terreno su cui posa l'edificio è *dotato di buoni requisiti geotecnici e di capacità portante ed è idoneo come terreno di fondazione.*" Non si rilevano impedimenti alla ristrutturazione in oggetto.

3.4 - Tutela dei beni culturali e paesaggistici

L'area in oggetto, come risulta da sopralluoghi in sito e verifiche sul piano regolatore, non presenta beni culturali e ambientali (art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.), non ricade nelle fasce di rispetto di laghi, fiumi, torrenti e canali (art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.), non è soggetta a limitazioni urbanistiche per motivi idrogeologici o in zone boscate (art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.).

3.5 - Tutela delle aree agricole

L'intervento in oggetto non comporta una riduzione dell'area agricola. L'area è infatti situata in una zona già urbanizzata e già occupata completamente da un manufatto edilizio costruito negli anni settanta dello scorso secolo.

3.6 - Fasce e zone di rispetto

Sono presenti le fasce di rispetto per la viabilità relativamente alla distanza da rispettare per l'apertura di accessi carrai dall'incrocio tra le vie Negri e Muratori.

4 - Altri aspetti di pianificazione

4.1 - La pianificazione comunale del traffico

L'intervento è conforme ai programmi ed agli studi per il traffico del Comune di Fossano ed al PUC

4.2 - Appartenenza del Comune sede dell'intervento alla Comunità Montana

Il Comune sede dell'intervento in oggetto non appartiene alla Comunità Montana.

4.3 - Impatto acustico

Si fa riferimento alla "Relazione previsionale di clima acustico" allegata al **P.di R.** a firma dell'ingegnere incaricato.

Savigliano, _____