

INDICE

▪ SISTEMA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO	1
▪ SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO	3
▪ SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE	4
▪ SISTEMA AMBIENTALE	5
▪ SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURALE	7
▪ SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO - INSEDIATIVO	8

PREMESSA

La presente Variante Strutturale è redatta ai sensi della L.R. 1/2007 e, come illustrato dallo stralcio della Tavola di Raffronto riguarda l'individuazione di una nuova area residenziale nella frazione di Callianetto in Località Bine posta a Nord-Est dell'abitato e limitrofa al nucleo residenziale della regione Pantrovato.

SISTEMA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

(rif. Tavv. 1A e 1B del P.T.P.)

Pericolosità geomorfologica per processi di instabilità nei versanti e per processi nella rete idrografica (rif. Tav. 1A e artt. 10 e 11 delle N.d.A. del P.T.P.).

Ai sensi del comma 4 dell'art. 11 delle N.d.A. del P.T.P. per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica per i processi di instabilità nei versanti e per processi nella rete idrografica, essendo il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 20-11069 in data 23/03/2009 adeguato alle indicazioni del P.A.I. e della Circolare 7/LAP/96 valgono le classificazioni e le prescrizioni contenute nello stesso.

Come si può evincere dalla planimetria allegata tutte le aree interessate dalla Variante rientrano nella Classe 2 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di normali accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e più specificatamente in gran parte nella 2.1 "Zone collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone" ed una piccola parte, completamente pianeggiante ricadente nella classe 2.3 "aree caratterizzate da terreni con requisiti geotecnici scadenti".

Tutela delle risorse idriche sotterranee (rif. Tav. 1B e art. 12 delle N.d.A. del P.T.P.).

Per quanto riguarda la Tutela delle risorse idriche sotterranee l'ambito interessato dalla variante ricade negli "ARAP2 Ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi" ;

Sono i settori di versanti direttamente connessi a quelli dell'ARAP1 - aree di ricarica degli acquiferi profondi - nei quali, per motivi morfologici e litostratigrafici, la ricarica assume carattere di minore rilevanza.

- **prescrizioni immediatamente vincolanti**

Per tali aree il P.T.P. non richiede prescrizioni immediatamente vincolanti .

- **prescrizioni che esigono attuazione:**

Nelle zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1 e nei relativi ambiti di pertinenza ARAP2 sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante"; pertanto gli interventi proposti con la Variante in oggetto dovranno osservare tali disposizioni.

SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO

(rif. Tav. 02 del P.T.P.)

Per quanto riguarda il Sistema dell'assetto storico - culturale e paesaggistico l'ambito interessato dalla variante è compreso, come l'intero territorio comunale, sia nel Sistema delle quinte dei rilievi collinari sia nelle Aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, specificatamente nella zona della Strada dei Vini del Monferrato.

Sistema delle quinte dei rilievi collinari (rif. art. 14 delle N.T.A. del P.T.P.).

L'area in questione è classificata nei: Rilievi collinari centrali; per queste aree il P.T.P. indica le seguenti:

- **prescrizioni immediatamente vincolanti**
Per queste aree il P.T.P. non prevede alcuna prescrizione immediatamente vincolante.
- **prescrizioni che esigono attuazione:**
 - a) il sistema delle quinte dei rilievi collinari non viene alterato rispetto alla situazione esistente in quanto i fabbricati in progetto si collocheranno al di sotto della zona apicale riconoscibile in Via Bine; l'impatto degli edifici in costruzione verrà mitigato dalla progettazione della viabilità che limiterà al massimo i necessari movimenti di terra, dalla distribuzione degli edifici lungo le curve di livello e da un'accurata sistemazione del verde di lotto;
 - b) la presente Variante non interferisce con la viabilità rurale esistente;
 - c) gli edifici previsti, per le motivazioni di cui sopra, non comprometteranno l'emergenza del paesaggio naturale e i particolari caratteri insediativi storici;
 - d) i parametri da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, quali indici fondiari, altezze massime, numero di piani f.t., larghezza massima della manica, assicureranno la compatibilità delle costruzioni con la morfologia del terreno;
 - e) sarà privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli.
- **indirizzi e criteri di compatibilità:**
In relazione a quanto sopra affermato, la trasformazione urbanistica ed edilizia della presente Variante non interferisce sul sistema delle quinte e dei rilievi collinari quale invariante strutturale del paesaggio.

Area ad elevata qualità paesistica e ambientale (rif. art. 15 delle N.T.A. del P.T.P.).

- **prescrizioni immediatamente vincolanti:**
 - a) non vengono ulteriormente alterati i crinali ed i calanchi in quanto, come già affermato in precedenza, i fabbricati in progetto si collocano in una zona acclive ma non apicale;
 - b) nell'area in questione non esistono particolari elementi tipici sia delle sistemazioni agrarie sia della struttura fondiaria anzi gli interventi previsti introdurranno elementi significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico quali alberate, siepi e filari di piante mantenendo, per quanto possibile, quelli esistenti.
- **prescrizioni che esigono attuazione:**
 - a) la presente Variante definirà le norme orientate alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero dei caratteri paesistico ambientali ed in particolare finalizzate alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario di cui alle lett. a) e b) delle prescrizioni immediatamente vincolanti di cui sopra;
 - b) gli interventi ammissibili nell'area sono quelli stabiliti da tempo nelle norme del P.R.G. vigente e i requisiti di compatibilità sono contenuti nella specifica relazione redatta ai sensi dell'art. 20 della L. R. 40/98;
 - c) sarà prescritto il mantenimento del verde in piena terra su una superficie minima pari al 20% del lotto fondiario per le destinazioni residenziali di nuovo impianto Il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.
- **indirizzi e criteri di compatibilità:**
L'intervento previsto con la Variante in oggetto non ricade in alcuna casistica del P.T.P. circa gli indirizzi e criteri di compatibilità.

SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE

(rif. Tav. 03 del P.T.P.)

Aree boscate e suoli produttivi di pianura (rif. art. 20 e art. 23 delle N.d.A. del P.T.P.).

Per quanto riguarda il Sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale l'area della presente Variante ricade quasi totalmente in una superficie boscata ma dalla documentazione fotografica allegata al Documento Tecnico si può evincere l'assenza di un qualunque albero essendo omogeneamente un prato naturale e pertanto tale classificazione è da ritenersi errata.

SISTEMA AMBIENTALE

(rif. Tav. 04 del P.T.P.)

Per quanto riguarda il Sistema Ambientale l'intero P.P. ricade tra gli Ambiti di criticità.

Aria (rif. art. 24 delle N.T.A. del P.T.P.)

Per queste aree il P.T.P. indica le seguenti:

– **prescrizioni immediatamente vincolanti**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcune prescrizioni immediatamente vincolanti.

– **prescrizioni che esigono attuazione**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcune prescrizioni che esigono attuazione, tuttavia, normativamente, in via cautelativa, per gli interventi in progetto, viene raccomandato di utilizzare tutti i possibili accorgimenti finalizzati al massimo contenimento delle emissioni, quali per esempio il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive in fase di cantiere.

Ulteriore abbattimento delle emissioni si otterrà con l'utilizzo, per il riscaldamento ed il condizionamento delle costruzioni, delle più recenti tecnologie.

– **Indirizzi e criteri di compatibilità**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcune prescrizioni immediatamente vincolanti.

Acque superficiali (art. 25 delle N.T.A. del P.T.P.)

L'area in questione, come tutto l'intero territorio comunale, è compreso nei "Bacini e sottobacini ad elevata criticità sbVer-Versa".

– **prescrizioni immediatamente vincolanti:**

Le possibilità edificatorie previste nella presente Variante non influiscono sugli interventi ammissibili nell'area in quanto non sono previste "attivazioni di nuove derivazioni."; pur tuttavia, al fine di mantenere il deflusso delle acque meteoriche, nella progettazione esecutiva, non dovranno essere alterate le caratteristiche idrauliche esistenti.

– **prescrizioni che esigono attuazione:**

l'intervento soddisferà quanto previsto dal P.T.P. in quanto:

✓ attualmente la zona è fornita di un collettore di fognatura che raccoglierà gli scarichi degli edifici in progetto convogliandoli in un depuratore esistente;

✓ riutilizzerà le acque depurate per fini irrigui.

A maggior tutela sono state introdotte, nelle norme del P.R.G. vigente, disposizioni che prescrivano, in fase di progettazione esecutiva:

✓ di effettuare un'adeguata valutazione della gestione delle acque meteoriche, attraverso un sistema di regimentazione e di manufatti che permettano l'allontanamento delle acque di dilavamento della viabilità stradale interna;

✓ di porre particolare attenzione nella progettazione e realizzazione delle aree esterne di sosta al fine di evitare l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando dei sistemi di pavimentazioni drenanti per consentire all'acqua di infiltrarsi nel terreno;

✓ di adottare sistemi per il risparmio idrico, anche attraverso il riciclo e il riutilizzo delle acque meteoriche.

– **Indirizzi e criteri di compatibilità**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcun indirizzo e criteri di compatibilità..

Suolo (art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.)

– **prescrizioni immediatamente vincolanti:**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcuna prescrizione immediatamente vincolante.

– **prescrizioni che esigono attuazione:**

Premesso che il comune di Castell'Alfero effettua la raccolta differenziata porta a porta l'eventuale realizzazione di isole ecologiche, opportunamente mascherata da verde, avverrà nel rispetto della facilità d'accesso, minimizzazione del disturbo quali odori e rumori, minimizzazione degli effetti sulla qualità percettiva del contesto e accessibilità agevole da parte dei mezzi destinati alla raccolta differenziata.

– **Indirizzi e criteri di compatibilità**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcun indirizzo e criteri di compatibilità.

Elementi di connessione (art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.)

- **prescrizioni che esigono attuazione:**
l'area in questione non presenta emergenze naturali di spicco; gli interventi previsti saranno inseriti nel contesto al fine di comporre, per quanto possibile il paesaggio agricolo.
- **indirizzi e criteri di compatibilità:**
come già affermato in precedenza nella presente Variante al P.R.G. saranno tenuti in considerazione gli indirizzi e criteri di compatibilità previsti dal P.T.P. con l'obiettivo di ricomporre l'assetto formale del paesaggio agricolo attraverso l'inserimento di specie arboree arbustive esistenti nelle aree collinari che rappresentano uno degli elementi caratterizzanti l'identità del paesaggio e sono atti a ricreare la tessitura e il colore degli ambiti coltivati; tali criteri saranno adottati anche per la sistemazione di scarpate in rilevato o in trincea, aiuole spartitraffico, svincoli e zone residuali, aree di servizio e aree di parcheggio.

Rumore (art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.)

- **prescrizioni immediatamente vincolanti:**
Per queste aree il P.T.P. non prevede alcune prescrizioni immediatamente vincolanti
- **prescrizioni che esigono attuazione:**
la RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA, da redatta con la Variante al P.R.G. fissa, in modo puntuale, gli studi relativi alle procedure necessarie alla mitigazione dell'inquinamento acustico.
- **indirizzi e criteri di compatibilità:**
come precedentemente affermato la RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA allegata alla Variante al P.R.G. valuta le modifiche necessarie a quanto stabilito nella zonizzazione acustica vigente redatta ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n. 52/00

SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURALE

(rif. Tav. 05 del P.T.P.)

Il P.T.P. non prevede, nella specifica situazione, disposizioni immediatamente vincolanti, prescrizioni che esigono attuazione e indirizzi e criteri di compatibilità.

SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO - INSEDIATIVO

(rif. Tav. 06 del P.T.P.)

Per quanto riguarda il Sistema dell'assetto economico - insediativo, l'intero territorio comunale di Castell'Alfero é classificato tra i Comuni minori della rete secondaria; l'area interessata dalla presente Variante al P.R.G. è limitrofa alle Aree urbanizzate ed urbanizzande da P.R.G. e ricade nell'ambito dei Sistemi di diffusione urbana.

– **prescrizioni immediatamente vincolanti:**

Per queste aree il P.T.P. non prevede alcune prescrizioni immediatamente vincolanti.

– **prescrizioni che esigono attuazione:**

Premesso che l'area in questione è limitrofa ad una zona completamente dotata delle urbanizzazioni sia primarie che secondarie, la nuova destinazione d'uso contenuta nella presente Variante è coerente alle prescrizioni che esigono attuazione del P.T.P. e specificatamente:

- a) rappresenta il completamento degli insediamenti esistenti rispetto a nuove previsioni edificatorie che possano coinvolgere gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria;
- b) evita che i nuovi insediamenti siano collocati in porzioni di territorio non collegate ad insediamenti residenziali esistenti dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente alle reti esistenti;
- c) commisura la previsione di nuove aree alle dinamiche demografiche più recenti e al bisogno di offrire edifici a basso consumo energetico; fatto questo non possibile con il recupero degli edifici esistenti;
- d) assicura la persistenza e la riproducibilità delle componenti del sistema insediativo astigiano, perseguendo elevati livelli di qualità e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica coerentemente con quanto previsto dal P.T.P.
- e) prevede, per i nuovi insediamenti, adeguate dotazioni di sottoservizi, reti energetiche, viabilità, aree per sosta e servizi essenziali.

– **indirizzi e criteri di compatibilità**

l'edificazione delle aree interessate dalla presente Variante al P.R.G. rispetterà le seguenti prescrizioni:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto dovrà essere destinato a verde permeabile;
- almeno il 20 % della superficie d'intervento dovrà essere destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
- in sede di rilascio di provvedimento edilizio o adozione, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. intitolato "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".