



COMUNITA' COLLINARE VAL TIGLIONE E DINTORNI

Via G. B. Binello, 85 14048 – MONTALDO SCARAMPI (AT)

COMUNE DI CASTELNUOVO CALCEA

Piazza Don Orione 1 - Castelnuovo Calcea (AT)

Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa P.E.C.L.I. in area N.I.1- Bricco Sei Castelli

Località: Castelnuovo Calcea - Via Momparone

mappali n.622P-624-625-626-627-631-632-633-634-635-636-638P-639-641-642-644-645

Relazione Tecnico illustrativa

PROPONENTE: Impresa Edile Laiolo Massimo
con sede in VINCHIO (AT)
Via Cortigione 6

TECNICO: Arch Barbara SQUILLARI Ordine Architetti di Asti n.621
Geom. Andrea NESPOLA Ordine dei Geometri n. 1583

INDICE:

1. PREMESSA	3
1.1 Soggetti richiedenti l'autorizzazione.	
1.2 Area di intervento.	
1.3 Estratto della scheda quantitativa di zona.	
2. ANALISI	6
2.1 Analisi del contesto.	
2.2 Parametri urbanistici e capacità insediativa residenziale	
2.3 Localizzazione dell'area oggetto dell'intervento.	
2.4 Morfologia e descrizione dell'area oggetto dell'intervento.	
2.5 Caratteri del contesto paesaggistico.	
2.6 Caratteri geomorfologici del contesto.	
2.7 Sistemi naturalistici, storici, tessiture territoriali storiche.	
2.8 Analisi percettiva.	
3. PIANI E PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO	18
3.1 Piani sovracomunali (PTR, PPR, PTP, ecc.).	
3.2 Previsioni dello strumento urbanistico.	
4. PROGETTO	19
4.1 Criteri adottati per l'inserimento delle nuove.	
4.2 Descrizione generale del progetto.	
4.3 Mitigazione dell'impatto visivo.	
4.4 Incidenza dell'intervento sull'area oggetto di trasformazione.	

1. PREMESSA

1.1. Soggetti richiedenti l'autorizzazione.

La presente relazione illustrativa è redatta secondo l'art. 39-40 della Legge Regionale n. 56 del 1977 per essere allegata all'istanza del Piano Convenzionato di Libera Iniziativa per la realizzazione di edifici abitativi in Castelnuovo Calcea AREA N.I.1 (area residenziale di nuovo impianto) del Piano Regolatore Generale Comunale.

L'area oggetto della relazione è classificata come categoria C definita dal Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968 n.1444 come parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità. L'area è posta nelle immediate vicinanze del perimetro edificato del Concentrico.

Il richiedente, Massimo Laiolo nato a Vinchio (AT) il 09/01/1965 codice fiscale LLA MSM 65A09 M058B in qualità di legale rappresentante della Impresa Edile Laiolo Massimo con sede in Vinchio (AT), Via Cortiglione n.6 partita iva n. 010 149 700 55.

1.2. Area di intervento.

L'insieme dei terreni che compongono l'area N.I.1 nel Comune di Castelnuovo Calcea in provincia di Asti, individuati al C.T. al Foglio 05 Mapp. 622-624-625-626-627-631-632-633-634-635-636-638-639-641-642-644-645, precedentemente identificati con foglio 05 Mapp. 564 parte, 566 parte, 455 parte, 454 parte, 564 parte, 453 parte a, 452 parte, 453 parte b, risultano essere situati in un contesto paesaggistico naturale, collinare ed agricolo (area Core Zone 2 Barbera).



VISTA SATELLITARE

1.3. Estratto della scheda quantitativa di zona.

48

SCHEDE NORMATIVA N. 5	ART. 25 N.T.A.
DENOMINAZIONE AREA : AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	AREA: "N.I."
CLASSIFICAZIONE AREA: cat. "C" <u>Esterna alle perimetrazioni commerciali</u>	art.2 D.M. 1444/68 <u>(L.R. n. 28/99 e s.m.i.)</u>
CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA Classe II a	
LOCALIZZAZIONE AREA: CASTELNUOVO CALCEA: Concentrico	
CARATTERISTICHE DELL'AREA : Area posta nelle immediate vicinanze del perimetro edificato del Concentrico, che richiede per la sua consistenza, una precisa organizzazione urbanistica e progettuale.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale (r) Turistico ricettiva (t) Sportiva e per il tempo libero (s)	
INTERVENTI AMMESSI : -Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.	
PARAMETRI URBANISTICI :	
AREA DI NUOVO IMPIANTO "N.I.1"	
Superficie territoriale	mq. 16.420
Superficie fondiaria	mq. (da definire in sede di P.E.C.)
Volume residenziale di nuova edificazione	mc. 4.926
Superficie servizi pubblici in progetto	mq. 1.375
Superficie da cedere per ampliamento strada comunale	mq. 527
Abitanti teorici previsti	n.55
PARAMETRI EDILIZI :	
Indice volumetrico territoriale per le Aree N.I.1	mc./mq. 0,30
Rapporto di copertura fondiario ammesso	25%
Rapporto di verde privato richiesto	40%
Distanza dai confini di proprietà	5,00 m.
Distanza dagli edifici	10,00 m.
Distanza dalle strade (per i fabbricati)	per le aree esterne al Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n. 147). 10,00 m. dalle strade di tipo C ; 7,00 m. dalle strade di tipo F. Distanza dalle strade (per le recinzioni) 3,00 m. per le strade di tipo C,F.
Numero massimo dei piani	nel caso di interventi in terreni pianeggianti: n. 1

COMUNE DI CASTELNUOVO CALCEA (AT)
VARIANTE PARZIALE N.4 AL VIGENTE PRGC, AI SENSI DEL 5° C. DELL'ART.17, L.R. N.56/77 e s.m.i.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

Altezza massima degli edifici	nel caso di interventi in terreni acclivi: n. 2 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale nel caso di interventi in terreni pianeggianti: 4,00 m.nel caso di interventi in terreni acclivi : 7,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale.
-------------------------------	---

MODALITA' ATTUATIVE :

Aree N.I.1 Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, comprendente almeno i 2/3 della superficie dell'area.

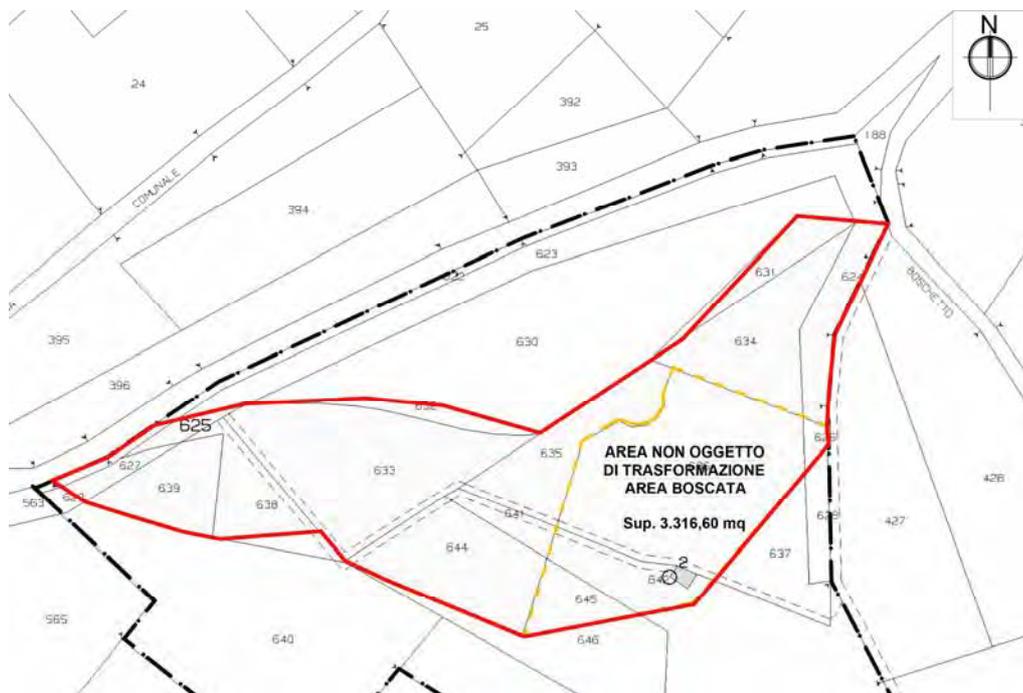
PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

- a)-Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere, nella misura di 25 mq./abitante insediato, (90 mc./abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo, sportivo e per il tempo libero, tali aree da destinare a verde pubblico (parco, gioco, sport) dovranno essere localizzate prevalentemente sulla sommità collinare compresa all'interno dell'area di intervento e dovranno essere sistemate con piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo.
- b)-Lo S.U.E. dovrà prevedere l'ampliamento della viabilità pubblica esistente, un idoneo accesso viario e la viabilità interna, da assoggettare all'uso pubblico, di collegamento ed accesso all'area per servizi pubblici prevista sulla sommità della collina.
- c)-Lo S.U.E. dovrà prevedere inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna dei lotti edificabili.
- d)-La realizzazione di tratti di rete per allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria esistenti, quali rete distribuzione idrica, elettricità, metano e rete fognaria saranno a completo carico dei proponenti l'intervento di edificazione.
- d)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- e)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.
- f)-Gli edifici in progetto dovranno rispettare le norme di carattere tipologico di cui all'art. 33 delle presenti N.T.A.
- g)- All'interno di queste aree è consentita la realizzazione di fabbricati isolati o a schiera tali edifici dovranno essere realizzati secondo le specifiche norme di carattere tipologico, al fine di consentirne un corretto inserimento ambientale, in particolare è fatto obbligo localizzare gli edifici prevalentemente sul versante collinare seguendone il naturale andamento, le costruzioni le cui altezze massime non potranno eccedere i crinali collinari, dovranno essere incassate nel terreno e svilupparsi con uno sviluppo armonico che segua il naturale andamento del terreno, al fine di minimizzare l'impatto delle medesime sul territorio circostante, inoltre dovranno essere adeguatamente mascherate con idonee alberature tipiche locali.
- h) L'eventuale realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal DM delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.

2. ANALISI

2.1. Analisi del contesto.

L'area oggetto della presente richiesta è situato fuori dal centro storico del paese, dal punto di vista geomorfologico i terreni sono classificati in area IIa. Sull'area insiste al momento un bosco di invasione (come specificato dalla Relazione Forestale allegata dello stato attuale – redatta dal Dott. Doglio Cotto), sulla quale (per una parte) si è richiesto un intervento di trasformazione del corpo boscato per l'inserimento del progetto sull'area.



AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL CORPO BOSCATO.

2.2 Parametri urbanistici e capacità insediativa residenziale.

(stralcio della tavola n.1 INQUADRAMENTO GENERALE allegata all'istanza)

MAPPALE N. 622 P:	Superficie = 80,00 mq	MAPPALE N. 634 :	Superficie = 1.080,00 mq
MAPPALE N. 624 :	Superficie = 480,00 mq	MAPPALE N. 635 :	Superficie = 850,00 mq
MAPPALE N. 625 :	Superficie = 110,00 mq	MAPPALE N. 636 :	Superficie = 2.530,00 mq
MAPPALE N. 626 :	Superficie = 70,00 mq	MAPPALE N. 638 P :	Superficie = 760,00 mq
MAPPALE N. 627 :	Superficie = 140,00 mq	MAPPALE N. 639 :	Superficie = 610,00 mq
MAPPALE N. 631 :	Superficie = 480,00 mq	MAPPALE N. 641 :	Superficie = 200,00 mq
MAPPALE N. 632 :	Superficie = 184,00 mq	MAPPALE N. 642 :	Superficie = 540,00 mq
MAPPALE N. 633 :	Superficie = 1.896,00 mq	MAPPALE N. 644 :	Superficie = 1.150,00 mq
		MAPPALE N. 645 :	Superficie = 350,00 mq

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE = 11.510,00 mq \geq 2/3 x 16420.00 mq \rightarrow VERIFICATO

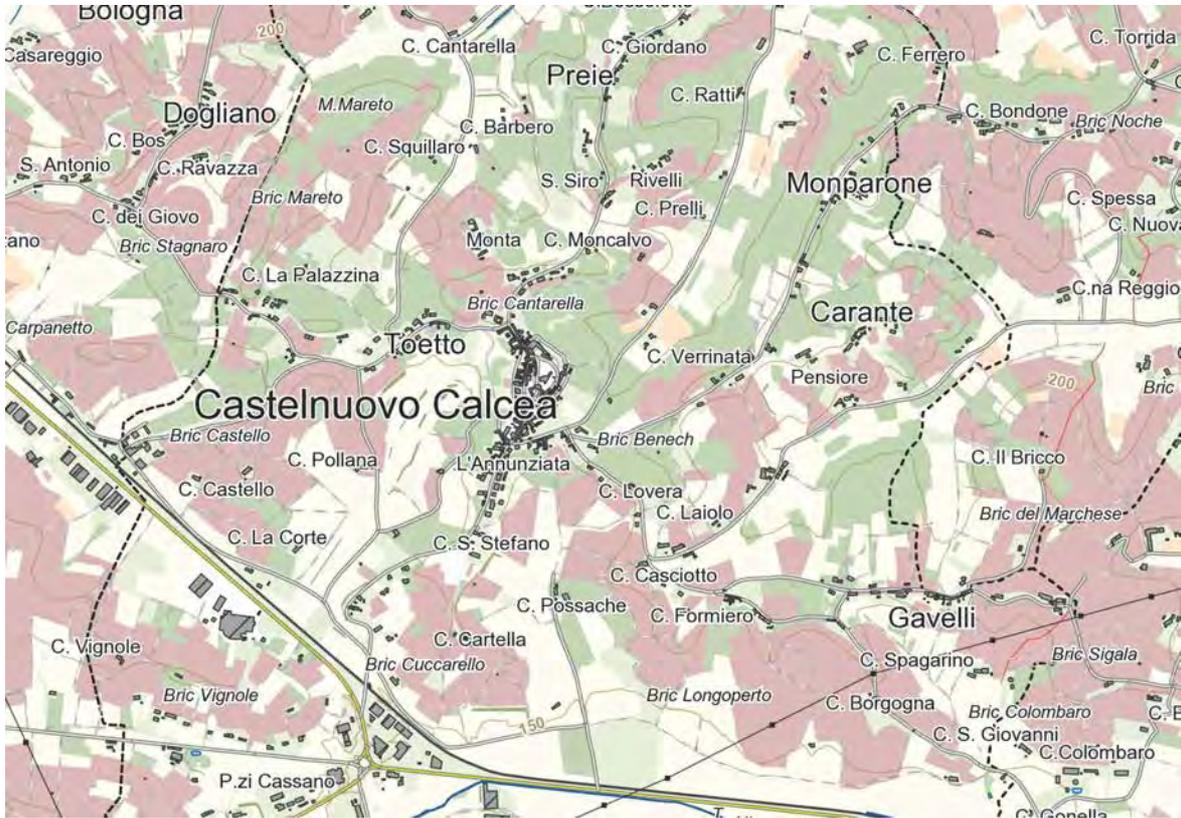
- Numero massimo piani fuori terra = 2
- Distanza tra pareti finestrate = 10,00 m
(di unità abitative limitrofe non connesse architettonicamente)
- Distanza da confini privati = 5,00 m
(dei fabbricati aventi altezza alla gronda maggiore ai tre metri. E' ammessa l'edificazione in aderenza di confine per i fabbricati di altezza alla gronda inferiore o uguale ai tre metri)
- Distanza da percorsi veicolari pubblici = 5,00 m
(dei fabbricati aventi altezza alla gronda maggiore ai tre metri. E' ammessa l'edificazione in aderenza di confine per i fabbricati di altezza alla gronda inferiore o uguale ai tre metri)
- Volume edificabile totale = 0,3 x 11.510,00 mq = **3.453,00 mc**
- Volume edificato in progetto = 3.385,95 mc < 3.453,00 mc \rightarrow VERIFICATO
- Capacità insediativa teorica = 3.385,95 mc / 90mc/ab = 37,62 ab \rightarrow (38 abitanti)
- Cessione aree servizi > mq 25/ab \rightarrow 25 mq/ab x 38 ab = 950,00 mq

2.3 Localizzazione dell'area oggetto dell'intervento.

L'area in oggetto si trova nel Comune di Castelnuovo Calcea, in Via Momparone e dista circa 500 metri in linea d'aria a sud - sudest dal centro abitato del paese; l'accesso ai lotti interessati dal presente PECLI avviene mediante la Via Momparone che affianca tutto il lato nord dell'area.

L'Area N.I.1 occupa un totale di 16.420 metri quadrati (art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione – scheda Normativa n.5), della quale si utilizza una superficie di 11.510 metri quadrati.

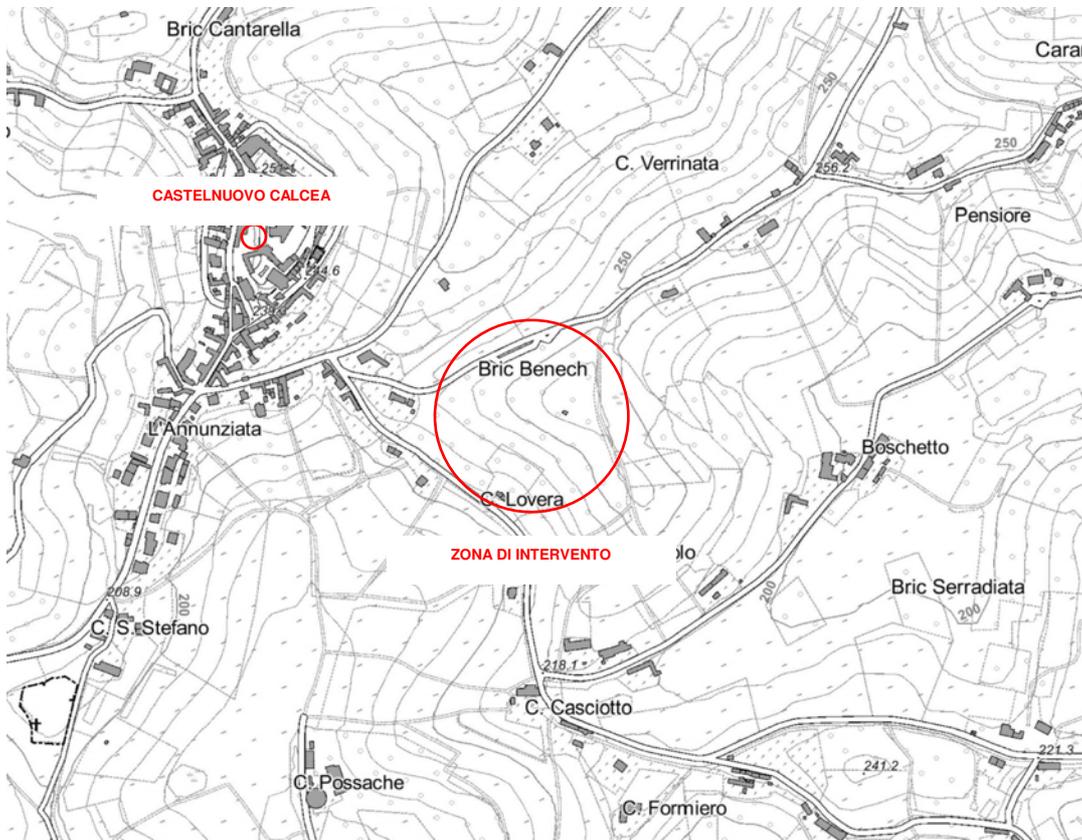
Per l'identificazione catastale il sito fa parte del foglio 05 mappali 622-624-625-626-627-631-632-633-634-635-636-638-639-641-642-644-645 nel Comune di Castelnuovo Calcea.



ESTRATTO DI MAPPA IGM SCALA 1:25.000



SEZIONI CTR E COMUNI CONFINANTI SCALA 1:100.000



ESTRATTO DELLA C.T.R. SCALA 1:10.000



ESTRATTO FOGLIO 05 DI MAPPA CATASTALE 1:2000

2.4 Morfologia e descrizione dell'area oggetto dell'intervento

L'area oggetto di intervento è di tipo collinare ed agricolo, il presente Piano di Edilizia Convenzionata di Libera Iniziativa è finalizzato all'inserimento di n° 3 fabbricati ad uso civile abitazione posti subito sotto la sommità della collina.

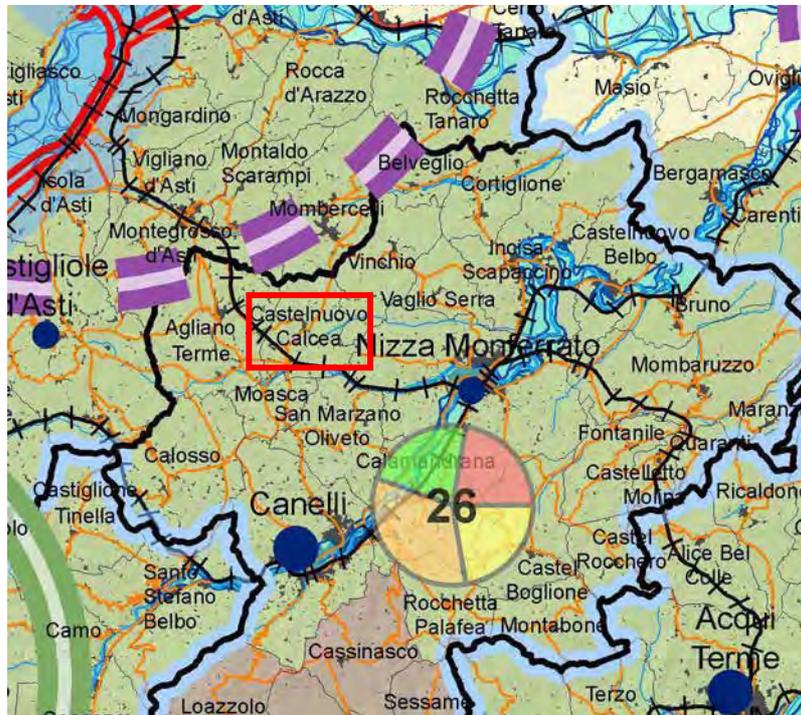
La morfologia del contorno dell'area di intervento è prettamente agricola, con la presenza di altri manufatti di tipo isolato a prevalente destinazione residenziale/agricola con una quota sulla sommità della collina di 270 m s.l.m.

Sull'area insiste un bosco di invasione sulla quale una sua parte è oggetto di trasformazione di area boscata, finalizzata alla realizzazione del PECLI oggetto della presente istanza.

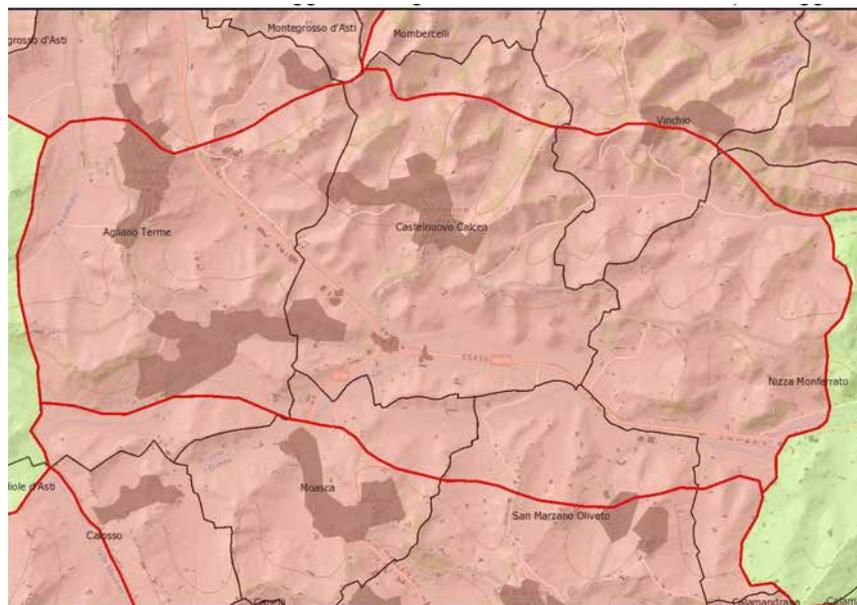
2.5 Caratteri del contesto paesaggistico.

Il contesto che ha come riferimento l'ambito paesaggistico individuato di tipologia collinare, è caratterizzato da un contesto agricolo tradizionale a coltivazione prevalente a vigneto con un mosaico semplice costituito da appezzamenti composti da vigneti e boschi di invasione e l'altimetria della zona va dai 230 ai 270 m s.l.m.

Gli insediamenti presenti sono di tipo isolato, sparsi e composti da manufatti ad uso agricolo e residenziale tipici della zona.

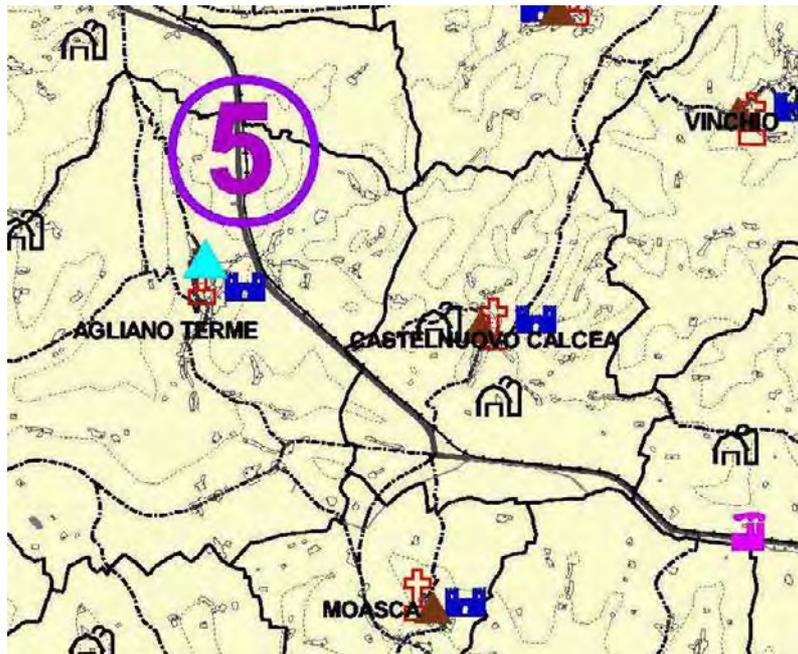


ESTRATTO DEL PTR: I CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI SCALA 1:250.000



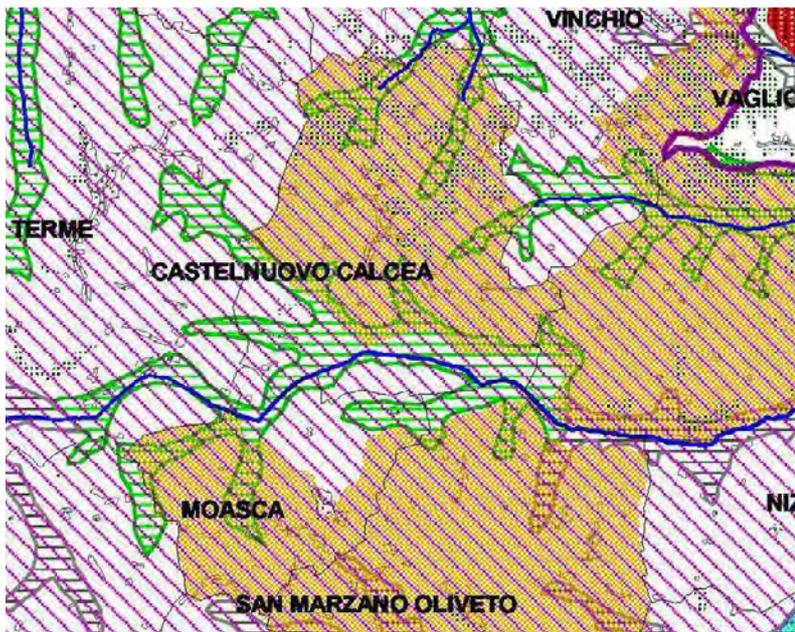
ESTRATTO DEL PPR: TAV. 3-AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO SCALA 1:100000

- Ambiti di Paesaggio
- Unità di Paesaggio



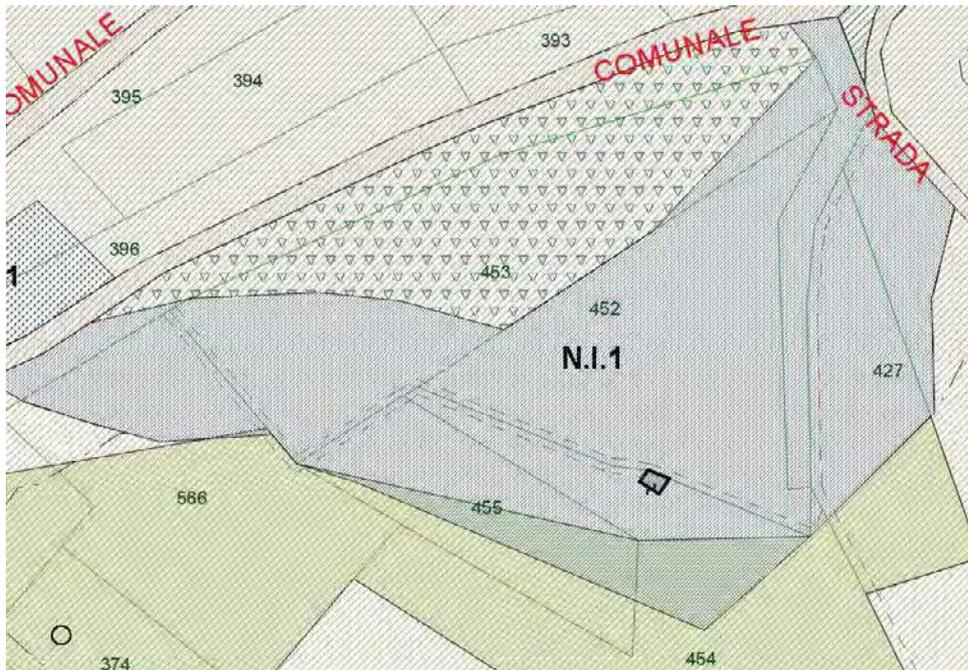
ESTRATTO DEL PTP: TAV.2 SISTEMA ASSETTO STORICO-CULTURALE SCALA 1:75.000

- zona 5 – Colline astigiano meridionale
- cascine storiche
- castelli
- centro storico di minori rilevanze storiche
- immobili delle confraternite religiose



ESTRATTO DEL PTP: TAV.3 SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE SCALA 1:75.000

- zona dei vigneti
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico



ESTRATTO DEL PRG: SCALA 1:2.000



AMBITO PAESAGGISTICO – COLLINARE AGRICOLO

2.6 Caratteri geomorfologici del contesto.

Si tratta di un sistema collinare dell'astigiano meridionale, con caratteri assimilabili al resto della geomorfologia caratteristica della zona.

Dal punto di vista della classificazione geologica in ambito di P.R.G.C., nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica (carta geologica per la Verifica di Compatibilità Idraulica ed Idrogeologica al P.A.I., attualmente vigente nel territorio comunale), l'area in esame è compresa nella Classe II che individua "Porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante": nel dettaglio il sito in oggetto ricade in Classe IIa. Inoltre l'area risulta sottoposta al vincolo idrogeologico (art. 1 R.D. 3267/23), pertanto verrà rispettato quanto prescritto dalla L.R. 9 agosto 1989 n° 45 e s.m.i.

Il territorio comunale oggetto del presente studio si colloca nel settore centrale del Bacino Terziario Ligure Piemontese, nella zona centro-meridionale della Provincia di Asti. Per comprendere l'evoluzione geologica di questo settore occorre brevemente riassumere la serie di eventi che hanno contribuito all'assetto geologico strutturale odierno.

Per la determinazione delle caratteristiche fisiche e meccaniche di dettaglio dei terreni in esame si sono eseguite n° 2 prove penetrometriche dinamiche (D.P.S.H.), spinte entrambe a - 11,40 m (D.P.1 -D.P. 2) dal p.c.. Le prove penetrometriche dinamiche D.P.S.H. (Dynamic Probing Super Heavy) effettuate permettono una visione d'insieme del sottosuolo, di rilevare il passaggio tra i terreni di copertura ed il substrato geotecnico e consentono di risalire sperimentalmente all'identificazione granulometrica delle rocce sciolte e dei principali parametri geotecnici dei terreni.

2.7 Sistemi naturalistici, storici, tessiture territoriali storiche.

Il Piano Paesaggistico Regionale riconosce, per l'area in esame e per il suo intorno, sistemi naturalistici facenti parte dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langa e Roero e Monferrato – Zona UNESCO - Core Zone dal nome Nizza Monferrato e il Barbera.

Come riportato sul Piano Territoriale Provinciale nel Comune oggetto della presente richiesta viene classificato come centro storico di minore rilevanza sub-regionale, pertanto non risultano sistemi insediativi storici di rilevante interesse fatta eccezione per il Castello situato nel centro abitato del paese.

Situato nell'area centrale del paese, del Castello di origine medioevale oggi non restano che i bastioni e la torre di avvistamento. Eretto nel 1154 per volere dei marchesi d'Incisa venne distrutto dai savoardi nel 1634, ma fu ricostruito più volte perché subì numerose distruzioni durante le guerre che insanguinarono il Monferrato nei due secoli successivi. L'ultimo

importante restauro è avvenuto nel XVII secolo in cui furono rifabbricate le torri, il dongione e riparata la parte situata a ponente danneggiata da grave incendio.

Attualmente l'area del castello e della vestigia che ancora restano dopo i vari crolli subiti (1945-1952-1961) è di proprietà del Comune di Castelnuovo Calcea, che nel 1985 ha acquistato il sito. Nel 1989 si sono avviati i primi interventi di pulizia e di recupero delle strutture murarie (cortile, ingresso). Nel 1998 viene consolidata e recuperata la torre circolare di avvistamento alla cui ombra è stato ricavato un ampio cortile.

Nell'estate 2004 vengono sistemati "La terrazza degli Ulivi", il camminamento sotterraneo che accede sulla sommità dell'area, adibita a verde pubblico.

Altri elementi del paese degni di nota sono la secentesca barocca chiesa parrocchiale dedicata a Santo Stefano martire; Cappelle campestri di San Rocco, Annunziata, Madonna di Loreto, San Siro, e Maria Ausiliatrice; "Centro Culturale Angelo Brofferio" con il museo "Meritorn"; Museo Nido della Memoria; parco artistico Orme su La Court.

2.8 Analisi percettiva.

L'analisi percettiva dello spazio visivo verso la zona oggetto di PECLI e Trasformazione di area Boscata allo stato di fatto è tipicamente associabile a un contesto puramente collinare con l'insistenza di vegetazione arborea di invasione su tutto il crinale della collina oggetto di intervento.



VISTA DELL'AREA DI INTERVENTO

La documentazione fotografica riportata è stata ripresa da nord dei lotti interessati dall'intervento, in quanto essendo il punto più alto di osservazione prevalente, nel Comune di

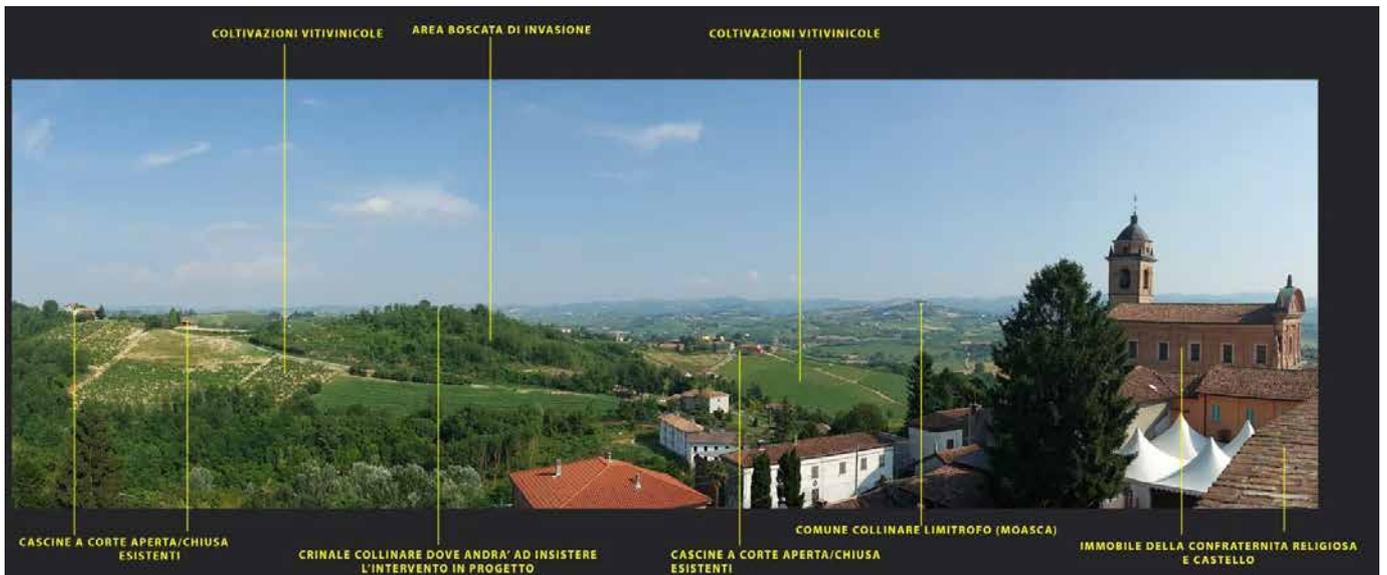
Castelnuovo Calcea, si è adottata la presente chiave per la valutazione generale dell'analisi percettiva, sia dello stato di fatto che delle simulazioni di progetto.

L'interesse è quello di mantenere la chiave di lettura del paesaggio immutata, nel contesto paesaggistico come osservabile nel foto-inserimento sotto proposto:

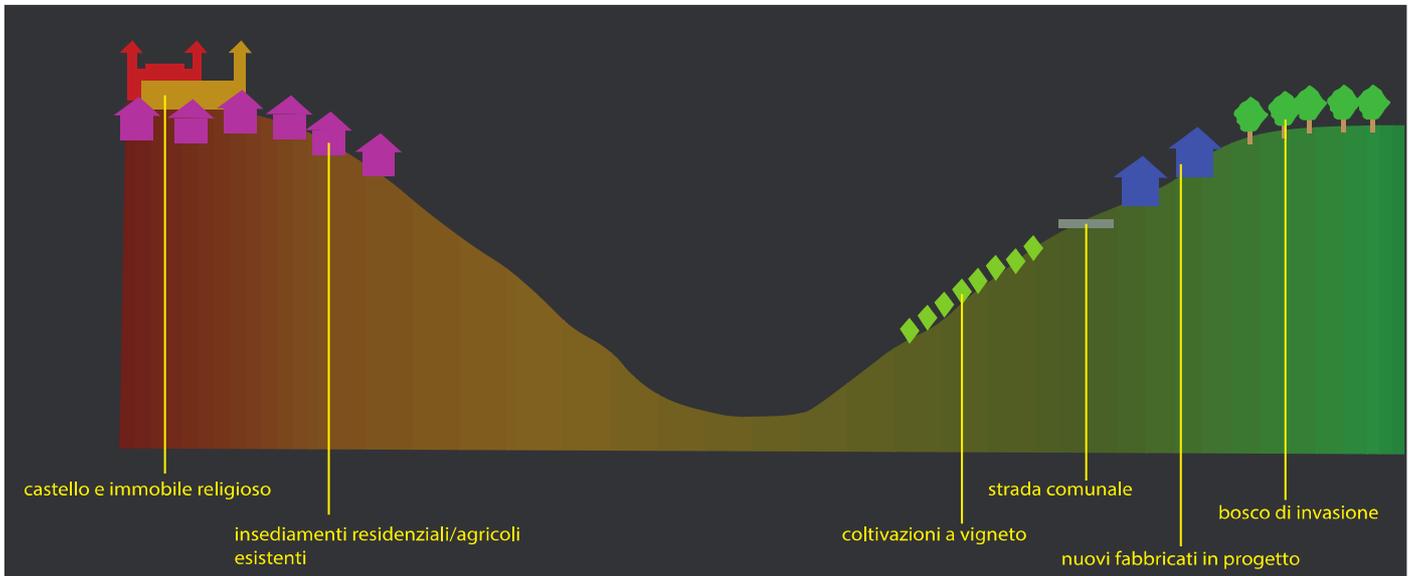


SIMULAZIONE DI PROGETTO

dove si evidenzia come il profilo del crinale, dal punto di osservazione non vada a variare l'altezza definita del natural crinale della collina, per mezzo di una attenta fase di progetto al controllo delle altezze, delle distanze e della sagoma degli edifici, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali.



ELEMENTI CARATTERIZZANTI DEL CONTESTO

*ANALISI DELLE ALTIMETRIE*

L'analisi percettiva è stata svolta mediante l'elaborazione di alcune fotografie presenti sulle tavole grafiche allegate alla presente, con 3 foto-inserimenti relativi all'intervento in progetto dove è possibile identificare i coni ottici di elaborazione degli stessi.

3. PIANI E PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.

3.1 Piani sovracomunali (PTR, PPR, PTP, ecc.).

Nell'area insistono i vincoli normati per le aree UNESCO, dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte langhe, Roero e Monferrato core zone – Nizza Monferrato e il Barbera.

3.2 Previsioni dello strumento urbanistico.

Il piano regolatore vigente del Comune di Castelnuovo Calcea (variante 4 del PRGC vigente) prevede per le aree oggetto di intervento, classificate come area di nuovo impianto, l'utilizzo dello Strumento Urbanistico Esecutivo, come riportato nella scheda n° 5 dell'articolo 25 delle NTA, dove si prescrive che le nuove realizzazioni sull'area dovranno osservare un corretto inserimento ambientale, considerando il naturale andamento del versante collinare.

4. PROGETTO

4.1 Criteria adottati per l'inserimento delle nuove opere.

L'obiettivo del presente piano è quello di realizzare un edificato discontinuo sull'area focalizzando l'inserimento dei manufatti sulla quota naturale del terreno, tutelando il sistema idrogeologico e geomorfologico dell'area, al fine di salvaguardare il suolo dall'impermeabilizzazione dall'erosione e da forme di degrado conservando e valorizzando i belvedere e le visuali presenti sull'area e verso l'area mantenendo gli assi prospettici e i fulcri visivi inalterati. Gli edifici in progetto saranno di tipo unifamiliari e bifamiliari a 1 o 2 piani fuori terra, con struttura di pianta a corpi trasversali (caratterizzata da un ampliamento della tradizionale manica semplice mediante l'innesto di un corpo trasversale), e in linea. Sono ammessi elementi di mediazione quali:

- porticato, ricavato dall'arretramento del filo di facciata rispetto alla copertura principale con presenza di ballatoio o di terrazze, strutturalmente la copertura uscente potrà essere realizzata attraverso una capriata sorretta da pilastri o da colonne;
- Tettoia trasversale e frontale che può permettere il prolungamento dello spazio esterno del piano terra sia alla quota della copertura che a quote differenti ancorate alla muratura perimetrale;
- Loggia e loggiato basato sullo scavo del volume edilizio con profondità variabile e con parapetto pieno o aperto. Le tipologie architettoniche per i nuovi fabbricati in progetto hanno la volontà di mantenere la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente piemontese ma che siano aperti a una rivisitazione innovativa. I concetti chiave della progettazione sono quindi quelli di una composizione tramite la giustapposizione di volumi semplici ed essenziali, tetti a falde, portici coperti e l'alternanza tra infissi che rispecchino le dimensioni tipiche della cascina piemontese e serramenti più ampi che rievochino le porzioni accessorie delle antiche abitazioni, adibite, un tempo allo stoccaggio dei prodotti agricoli.

Dal punto di vista architettonico e costruttivo si prevede la possibilità di utilizzo dei seguenti materiali e tecnologie costruttive quali fondazioni a platea o travi in C.A., strutture in elevazione in C.A., pilastri di acciaio o legno, manti di copertura in coppi, laterizio, pannelli isolati integrati in copertura o altri materiali, qualora se ne dimostri la compatibilità paesaggistica; per quanto concerne le murature di tamponamento perimetrale saranno a stratigrafia composta, con strati interni in blocchi laterizi a isolamento esterno del tipo "a cappotto" oppure tramite le tecniche della prefabbricazione leggera con struttura in legno lamellare e interposti strati isolanti; mentre le facciate esterne del tipo mattone faccia-vista, muratura mista (sottolineando aperture o singolarità strutturali) murature intonacate rifinite "al civile" e/o rivestite tramite prodotti a base lignea o pietra naturale;

Dal punto di vista cromatico, si intende consono il mantenimento delle colorazioni già insistenti nelle tipologie edilizie limitrofe, per cui colorazioni a scale di grigi, bianchi e rossi.

Si vuole precisare che, la presente descrizione architettonica, è prettamente tipologica in quanto al momento della realizzazione delle singole unità abitative saranno nuovamente sottoposte ad autorizzazione mediante Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica. La trasformazione del sito oggetto di intervento non produce danni al funzionamento territoriale, ne abbassa la qualità paesaggistica ne tantomeno ne deturpa le visuali ottiche di interferenza con il contesto per mezzo di soluzioni tecniche e progettuali accurate come l'inserimento di nuove piantumazioni principali di specie arboree ed arbustive possono essere definite autoctone e fanno parte della famiglia dei ginepri, degli abeti, dei pini, delle betulle e dei tigli. Questa fase della progettazione ha l'obiettivo di dare indicazioni di carattere generale; Si precisa che viene forte mente sconsigliato l'utilizzo di specie aliene (conosciute anche come specie esotiche) in quanto l'impatto di queste tipologie può portare ad un graduale degrado ed alterazione dell'habitat ed al declino delle specie native, portando alla diminuzione della biodiversità.

Si riportano qui sotto 2 simulazioni fotografiche delle tipologie in progetto:



SIMULAZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE



SIMULAZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE

4.2 Descrizione generale del progetto.

Il presente Piano di Edilizia Convenzionata di Libera Iniziativa è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di modesta entità, nella fattispecie si propongono n° 3 unità abitative indipendenti, servite da una nuova viabilità che attraverserà parte dei lotti, a doppio senso di marcia con ingresso e uscita sulla parte ovest dell'area di PECLI su via Momparone.

Secondo i parametri urbanistici di riferimento sono stati previsti 3385,95 mc, di Nuova Edificazione su una superficie di intervento di 11299 mq, in conformità con i parametri urbanistici vigenti sull'area. (art. 25 scheda n° 5 NTA) verificati graficamente negli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

4.3 Mitigazione dell'impatto visivo.

Il progetto osserva misura dell'altezza e della sagoma degli edifici, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione al crinale.

Le nuove abitazioni in progetto hanno una distanza tale tra loro da evitare la formazione di barriere visive; inoltre attraverso lo studio dell'andamento del terreno i fabbricati risultano essere posizionati non sulla sommità del crinale.

Nonostante l'attenzione posta, si è optato per l'uso di nuove piantumazioni autoctone (come descritto nel punto 4.1) di idonee dimensioni e proporzioni sull'area al fine di mitigare l'aspetto visivo e di controllo dei raggi solari.

Il posizionamento dei manufatti in progetto sono il risultato dello studio della trama del paesaggio circostante e delle dorsali collinari al fine di evitare consistenti movimenti terra e la modifica dei versanti

Il progetto garantisce che per le nuove edificazioni siano utilizzate tipologia, materiali e cromie compatibili con i caratteri e i valori paesaggistici dell'ambito oggetto di intervento.

Dal punto di vista geomorfologico il progetto prevede l'inserimento di cunette in terra al fine di non alterare il deflusso delle acque meteoriche sul lotto considerando le linee di drenaggio naturale del terreno.

4.4 Incidenza dell'intervento sull'area oggetto di trasformazione.

Le previsioni degli effetti di trasformazione del sito oggetto di PECLI e Trasformazione di area boscata dal punto di vista paesaggistico, sono prettamente incidenti sulle visuali ottiche del complesso, come ampiamente trattato nell'analisi percettive dell'inserimento in progetto, essendo localizzato nel concentrico ma distante dal centro del Comune di Castelnuovo Calcea, non ci sono altri valori compresi quelli simbolici, sociali o economici che debbano essere tutelati. Considerato che con le opere di trasformazione di area boscata si intende regolarizzare e ripulire l'area sulla quale insiste il bosco di invasione, diminuendo il degrado e disordine esistente sul sito.