



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

Luogo di intervento: Castelnuovo Calcea - Via Momparone

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

Verifica di assoggettabilita' a V.A.S.

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. Oggetto della verifica di assoggettabilità

2. Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa

- Inquadramento normativo

3. Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa rispetto ai piani sovraordinati e ai vincoli territoriali

- P.T.R. – piano Territoriale Regionale
- P.P.R. – Piano Paesaggistico Regionale
- P.T.C.P. – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Il Piano regolatore Generale di Castelnuovo Calcea
- Conclusioni sull'aspetto normativo e vincolistico

4. I contenuti del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa

- Premesse
- Illustrazione del progetto

5. Potenziali effetti attesi sulle componenti ambientali interferite

6. Criteri di assoggettabilità

Punto 1 Caratteristiche del piano o del programma

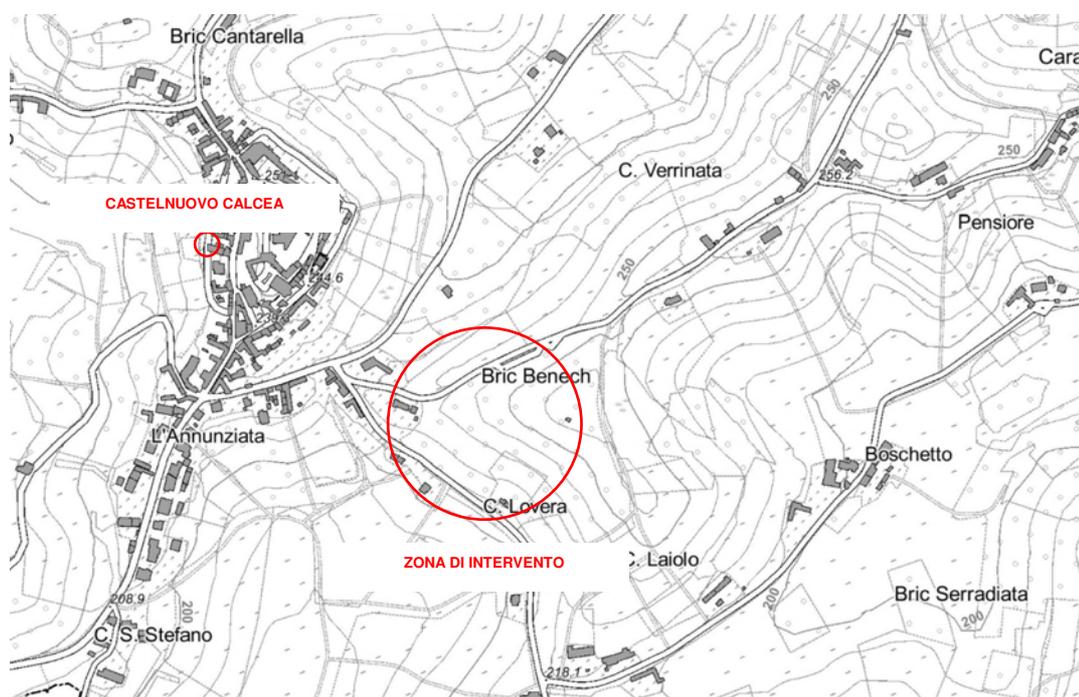
Punto 2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi

7. Conclusioni

1. Oggetto della verifica di assoggettabilità

Il presente documento riguarda la verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per la realizzazione di edifici abitativi in Castelnuovo Calcea (AT) AREA N.I.1 (area residenziale di nuovo impianto) del Piano Regolatore Generale Comunale.

L'area oggetto della verifica 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.



LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO NELL'ESTRATTO DELLA C.T.R. SCALA 1:10.000



VISTA SATELLITARE

2. Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa

- **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

L'area di presenta completamente non urbanizzata ed è inquadrata dal Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R.n. 8-2472 del 12 aprile 1983 e successiva VARIANTE PARZIALE N.4 AL VIGENTE PRGC, AI SENSI DEL 5°C. DELL'ART.17, L.R. N.56/77 e s.m.i. come area N.I.1 (area residenziale di nuovo impianto).approvato con D.C.C.n. 25 del 30 novembre 2015.

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; definita dall'art 25 delle N.T.A. in classe di pericolosità geomorfologica IIa.

Il medesimo articolo specifica gli interventi ammessi per il lotto in oggetto della presente istanza quali: interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda.

Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è da sottoporre a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli art. 4.2 sulle semplici2 sulle semplificazioni e coordinamento delle procedure autorizzative in campo ambientale e dell'art. Art. 12 del D.Lgs. 4/2008 e del DGR 9 giugno 2008 n. 12-8931.

3. Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa rispetto ai Piani Ordinati ed ai Vincoli Territoriali.

L'aspetto pianificatorio in cui si colloca l'intervento rispetto ai piani sovraordinati regionali è il seguente:

- **P.T.R. – PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

Nell'ambito della definizione degli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) il comune di Castelnuovo Calcea rientra nell' AIT 26 "NIZZA-CANELLI", sub-ambito 26.2; per detto ambito sono stati formulati obiettivi e linee d'azione, come dallo stralcio sotto riportato.

AIT 26 – Canelli-Nizza

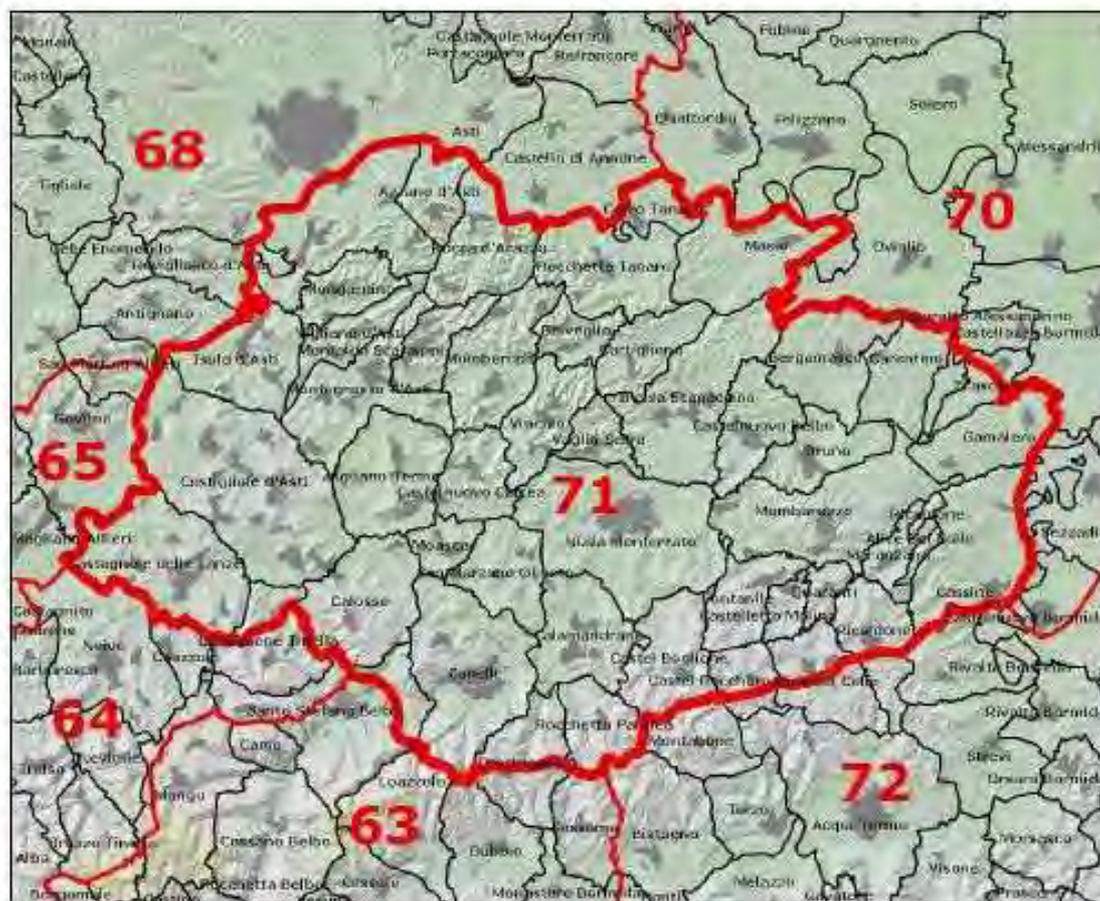
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico. Messa in sicurezza delle fasce fluviali (Belbo e Bormida) e delle aree collinari soggette a dissesti (contratti di fiume). Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari. Realizzazione di APEA al fine di riqualificare il sistema insediativo delle attività produttive della media Valle Belbo (Nizza Monferrato e Canelli). Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale in relazione alla connessione di Asti con Nizza e Canelli. Potenziamento di Canelli come polo per la formazione scolastica superiore nel settore viti-vinicolo. Riorganizzazione del servizio ospedaliero attraverso la creazione del polo sanitario del sud-astigiano (ospedale della valle Belbo e case della salute collegate a Canelli e Nizza Monferrato).
Risorse e produzioni primarie	Promozione dell'AIT (assieme a quelli di Asti e Alba) come polo della produzione vitivinicola (e altre tipiche) del sistema Langhe-Monferrato; promozione della filiera della fornitura (meccanica, packaging, ecc) e dei servizi alle imprese connessi. Utilizzo dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Valorizzazione della zootecnia integrata nel sistema cuneese.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	V. strategia precedente.
Turismo	Valorizzazione e gestione del patrimonio e del paesaggio integrata con enogastronomia, offerta di manifestazioni, beni culturali e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Casale Monferrato, Acqui, Asti, Alba e con l'area della candidatura Unesco.

- **P.P.R. – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

L'area di Castelnuovo Calcea ricade nell'ambito n° 71 – Monferrato Astigiano.

Nella descrizione d'ambito qui riportata vengono evidenziati gli aspetti salienti della zona, le emergenze naturali, storiche, paesaggistiche. Appare evidente come la zona d'intervento pur immersa in un ambito di forte valenza, non entra direttamente in contatto con aspetti vincolistici come la vicinanza diretta a beni monumentali. E' chiara comunque l'importanza del Piano Esecutivo Convenzionato Di Libera Iniziativa consapevole dell'architettura rurale che rende il piano proposto coerente con le indicazioni del PPR.

Ambito	Monferrato Astigiano	71
--------	----------------------	----



DESCRIZIONE AMBITO

Quest'ambito presenta una notevole omogeneità e l'elemento strutturale portante è costituito dai rilievi collinari centrali da cui prende il nome. Esso si estende dal corso del Tanaro, che segna il confine dell'ambito a ponente e a settentrione, fino alle colline delle Alte e Basse Langhe e dell'Acquese, con un confine piuttosto permeabile. L'ambito presenta alcune similitudini con i contigui ambiti 64 e 72, pur mantenendo caratteri distintivi propri. La maggiore discontinuità strutturale è costituita dal solco vallivo del Belbo che scorre profondo e ampio, tagliando l'ambito da sud a nord fino alla confluenza con il Tanaro.

Il sistema insediativo appare in stretta connessione reciproca con quello viario, quanto mai complesso e stratificato. Vero e proprio ganglio del sistema è Nizza Monferrato, villanova alessandrina sorta all'incrocio delle principali direttrici dell'area. L'assetto viario è essenzialmente radiale, con strade di fondovalle e insediamenti collegati da traverse secondarie.

La coltivazione della vite è l'attività di gran lunga più diffusa. Dal punto di vista paesaggistico a essere qualitativamente rilevanti sono soprattutto la zona tra Nizza e Acqui, l'area collinare sulla destra del Tanaro e le colline tra Canelli e Costigliole.

FATTORI CARATTERIZZANTI

- Sistema urbano di Nizza Monferrato, polo commerciale storicizzato dell'ambito;
- sistema insediativo (in rapporto con l'assetto colturale) dei borghi d'altura sulla dorsale collinare che costeggia la sponda destra del Tanaro (Castagnole delle Lanze, Isola d'Asti, Montemarzo, Rocca d'Arazzo, Rocchetta Tanaro, Masio), in rapporto con il fiume e la viabilità storica che si sviluppò sin dall'età romana nel fondovalle;
- sistema insediativo, anch'esso per borghi d'altura, che si sviluppa lungo gli spartiacque collinari che dividono le valli del torrente Tiglione, del basso corso del Belbo e del rio Cervino, non di rado caratterizzato dalla presenza di strutture fortificate o da quanto ne resta (Vigliano d'Asti, Montegrosso d'Asti, Mombercelli, Belveglio, Cortiglione; Castelnuovo Calcea, Incisa, Bergamasco, Bruno; Mombaruzzo, Fontanile, Rocchetta Palafea);
- sistemi della paleoindustria: Mulino Tiglione, Mulino Rio Rabengo a Rocchetta Tanaro;
- Area Paleontologica in Rocchetta Tanaro;
- tra i tratti di percorsi veicolari panoramici: SP 63 da Belveglio, Salita Bella Caterina a Rocchetta Tanaro e Località San Bernardo;
- assi ferroviari storici (Asti-Genova per Acqui Terme; Alba-Alessandria per Canelli e Nizza).

FATTORI QUALIFICANTI

- Sistema delle villenove "triangolari" di Nizza Monferrato e Bistagno (ambito 72), prive di un reale nesso storico-culturale, ma altamente evocative della duttilità di impiego dei modelli progettuali medioevali;
- emergenza paesaggistica isolata legata alla chiesa parrocchiale neogotica di Fontanile;
- centro storico di Mombaruzzo e sistema di relazioni territoriali a medio raggio con insediamento sparso;
- centro storico di Incisa, in rapporto con i caratteri orografici e idrografici del sito;
- centro storico di Montegrosso d'Asti;
- complesso conventuale di San Francesco a Cassine;
- emergenze visive di alcuni resti di strutture fortificate (ad esempio la torre di Masio).

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano, per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- le valli e valleciole tra Calamandrana, Nizza, Fontanile e la conca di Acqui, caratterizzate da un'intensa coltivazione a vigneto;
- la dorsale collinare con affaccio sulla valle del Tanaro;
- l'area di morbidi rilievi che sfocia nella piana alessandrina;
- la dorsale collinare che prelude alla conca di Acqui Terme (ambito 72).

456

Per gli aspetti insediativi e di qualificazione del patrimonio storico-culturale e del paesaggio fruibile si evidenziano:

- la crisi della leggibilità del paesaggio collinare a partire dagli assi di fruizione più percorsi (strade di fondovalle), per lo sviluppo di attrezzature infrastrutturali, produttive, commerciali e in parte residenziali lungo strada;
- l'estrema fragilità del patrimonio edilizio storico, il quale, dopo essere stato abbandonato, subisce oggi gli effetti di fenomeni speculativi (diffusa tendenza al recupero di strutture rurali come seconde case, con conseguente, vistosa alterazione del loro rapporto con il territorio, anche per scelte progettuali spesso non coerenti con le preesistenze);
- la crisi delle relazioni storicamente intercorse tra centri storici, nuclei aziendali sparsi e territorio, dovuta essenzialmente al fenomeno di progressiva occupazione dei fondovalle.

STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

- Parco naturale di Rocchetta Tanaro;
- Riserva naturale della Val Sarmassa;
- Zona naturale di salvaguardia del Bosco delle Sorti - La Communa;
- SIC: Rocchetta Tanaro (IT1170001); Stagni di Belangero (Asti) (IT1170003); Verneto di Rocchetta Tanaro (IT1170005);
- ZPS: Fiume Tanaro e Stagni di Neive (IT1160054);
- Siti Unesco: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte, Langhe-Roero e Monferrato - Nizza Monferrato e il Barbera (core zone e buffer zone); Canelli e l'Asti Spumante (core zone e buffer zone);
- Dichiarazioni di notevole interesse pubblico del parco e giardino annessi al Castello esistente nel fondo sito nel Comune di Costigliole d'Asti (DD.MM. 12/04/1927);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno sito in località Bric Lù (D.M. 20/07/1949);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della frazione Villa del comune di Isola d'Asti (D.G.R. n. 39-229 del 04/08/2014);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona denominata Oasi del Tanaro sita nei comuni di Antignano, Asti, Isola d'Asti, Mongardino, Revigliasco d'Asti (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona attigua al Castello di Canelli, sita nel comune di Canelli (D.M. 01/08/1985).

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

In generale per gli aspetti di valorizzazione del paesaggio della viticoltura, con particolare attenzione ai territori che ricadono nel sito Unesco dei paesaggi vitivinicoli, sono prioritari interventi di:

- valorizzazione delle componenti evolutive della viticoltura secondo una prospettiva di efficienza che, tuttavia, ne mantenga il ruolo di protagonista di un paesaggio da conservare nei caratteri particolari di rarità e di diversità, evitando quindi i processi di omogeneizzazione e la perdita dei fattori marginali connotanti ciascuna situazione e località;

458

In generale, per gli aspetti complessivi delle piane alluvionali, in particolare in quella del Tanaro e della Valle Belbo, sono prioritarie, oltre a regole di limitazione delle nuove edificazioni in aree sensibili o impattanti, anche:

- azioni che compensino e mitighino le recenti nuove infrastrutture e gli insediamenti produttivi e commerciali, con il recupero del contesto paesaggistico di pregio e la valorizzazione delle prospettive fruibili lungo strada;
- controllo delle espansioni edilizie soprattutto dell'edificazione di nuovi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- regole e azioni per la risoluzione coordinata e diffusa delle criticità derivanti dallo sviluppo delle attività sugli assi di transito, tenendo conto delle esigenze di accessibilità, di servizi innovativi e di tutela e valorizzazione della percezione del paesaggio collinare visibile dai percorsi di valle (con particolare riferimento agli addensamenti di Canelli e San Marzano Oliveto, di Calamandrana, Nizza, di Montegrosso, Agliano, Castelnuovo Calcea);
- tutela e valorizzazione diffusa e coordinata del sistema collinare della Valtigione con potenziamento dei corridoi ecologici (aree della Riserva naturale della Val Sarmassa e dei versanti collinari tra Tiglione e Tanaro).

In generale per gli aspetti storico-culturali sono prioritari:

- normative e buone pratiche per la conservazione integrata dei caratteri specifici dei sistemi insediativi per nuclei sparsi, con la tutela delle peculiarità storico-insediative e

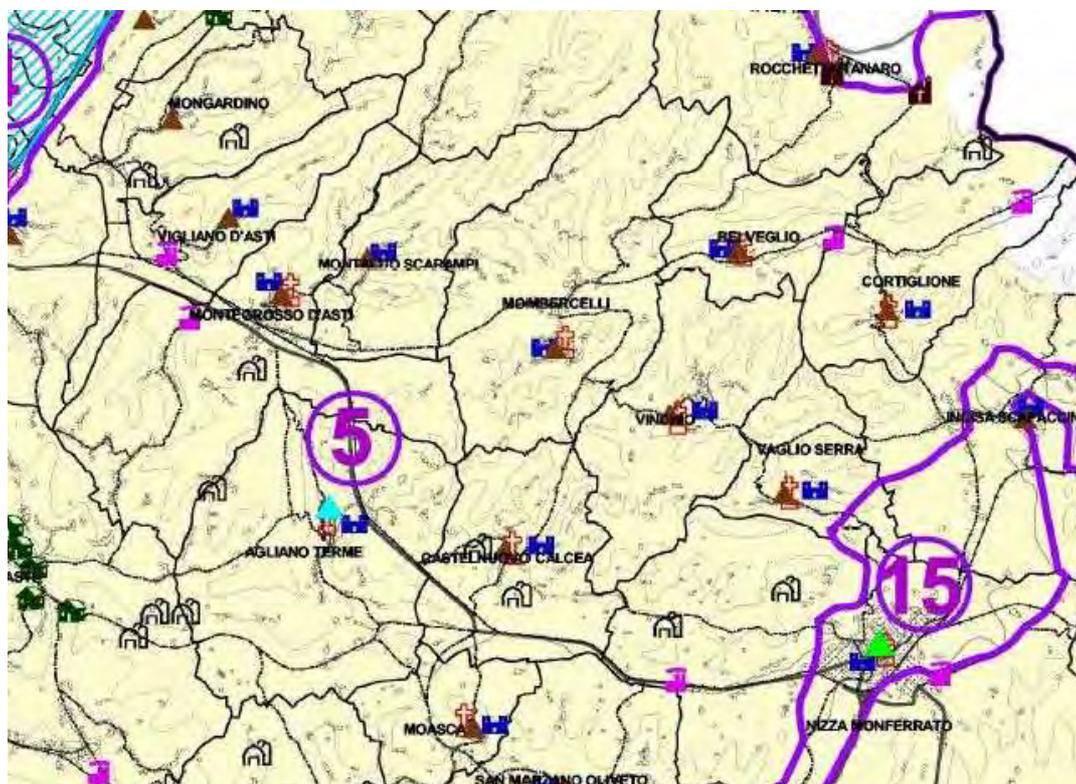
459

- P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Castelnuovo Calcea è definito all'interno del Piano Territoriale Provinciale NELL'AMBITO "AREE CULTURALI DI FORTE DOMINANZA PAESISTICA" - b) "ZONA DEI VIGNETI" – ART. 23 N.T.A. "AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA" , il quale formula le principali prescrizioni riferite al governo del suo territorio al comma 5 "indirizzi e criteri di compatibilità" elencando:

- a) favorire il consolidamento dell'assetto idrogeologico;
- b) definire l'insieme degli interventi necessari alla manutenzione del paesaggio rurale ove degrada per l'abbandono; rivalutare e riqualificare la vocazione residenziale del territorio;
- c) considerare e porre in risalto le produzioni tipiche locali di ogni singola parte del territorio provinciale, coniugandole con la cultura e tradizione dei luoghi, anche attraverso apposita normativa che faciliti i relativi insediamenti;
- d) valutare l'insediabilità di attività turistico-ricettive compatibili con l'ambiente rurale.

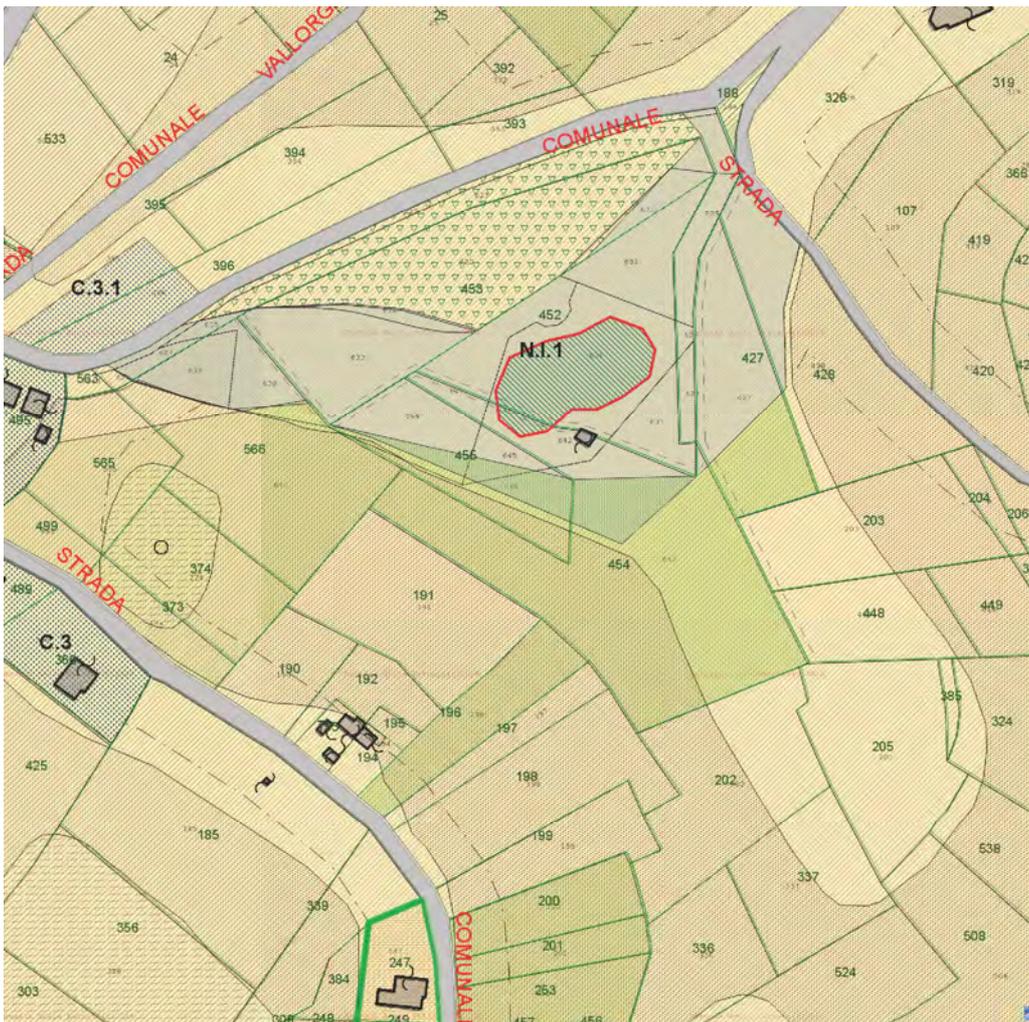
La Tav. 02 "Sistema dell'assetto culturale e paesaggistico" inquadra il comune di Castelnuovo Calcea all'interno dell'unità di Paesaggio n° 5, definendolo come centro storico minore di importanza sub regionale, evidenziandone le emergenze paesistiche, quali i rilievi collinari e la presenza di fortificazioni.



- P.R.G.C. Piano Regolatore Comunale Generale di Castelnovo Calcea.

Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa come accennato nel punto 1 è redatto conformemente al PRGC sia come impianto che come proposte tipologiche e di materiali. Nella pagina seguente è riportato l'estratto di tavola ed il relativo stralcio di N.T.A. all'articolo 25, relativi all'area di intervento.

Estratto di PRG – Carta di sintesi



SCHEDA NORMATIVA N. 5		ART. 25 N.T.A.
DENOMINAZIONE AREA : AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO		AREA: "N.I."
CLASSIFICAZIONE AREA: cat. "C" <u>Eterna 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 3,00 m. per le strade di tipo C,F, nel caso di interventi in terreni pianeggianti: n. 1
(per le recinzioni)		
Numero massimo dei piani		

COMUNE DI CASTELNUOVO CALCEA (AT)
VARIANTE PARZIALE N.4 AL VIGENTE PRGC, AI SENSI DEL 3° 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 consentire un corretto inserimento ambientale, in particolare è fatto obbligo localizzare gli edifici prevalentemente sul versante collinare seguendo 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.

Conclusioni sull'aspetto normativo e vincolistico

Esaminati i piani sovraordinati ed i vincoli presenti sul territorio, per lo più di carattere paesaggistico ed ambientale, il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa risulta ad essi conforme.

Il contesto presenta il vincolo di tutela dovuto alla comprensione del territorio comunale all'interno della Core Zone UNESCO, e zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della L.R. 45/89 tutte queste emergenze entrano direttamente in relazione con il sedime oggetto dell'intervento.

4. I contenuti del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa.

Premesse.

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.

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.

Illustrazione del progetto

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato 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 del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa 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.

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 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.

5. Potenziali effetti attesi sulle componenti ambientali interferite

La verifica di assoggettabilità alla VAS ha lo scopo di individuare le pressioni sulle componenti ambientali ed antropiche che il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa potrebbe generare sul territorio oggetti di intervento e sulle aree che in varia misura potrebbero esserne influenzate.

L'area di intervento è immersa in un ambito di valenza territoriale caratteristico delle zone collinari limitrofe ai centri abitati dei piccoli comuni piemontesi, con la presenza di una vista panoramica sul castello del Comune.

Come si evince dalle tavole allegate, l'area oggetto di intervento è totalmente priva di fabbricati ed è caratterizzata da un bosco di invasione senza particolari caratteristiche di pregio (vedasi relazione forestale allegata).

Tuttavia si sono considerate le componenti sui diversi settori ambientali senza rilevare modifiche al sistema di tutele:

a) alterazione del paesaggio:

La variazione da uno stato di abbandono del versante collinare ad uno stato di recupero seguendo i dettami del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore con caratteri dell'architettura tradizionale alternati al paesaggio con effetti positivi;

b) sottrazione di vegetazione, habitat, riduzione del valore ecosistemico e disturbi alla fauna:

L'analisi percettiva dello spazio visivo verso la zona oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa 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.

Inoltre, non è prevista la realizzazione di reticolati perimetrali che costituiscano impedimento al transito della piccola fauna terrestre, non saranno introdotte in natura specie alloctone per questa motivazione la sistemazione del verde prevederà l'uso esclusivo di specie autoctone, presenti nel sito di intervento ed appartenenti al medesimo genotipo.

c) Consumo di Suolo fertile ed Interferenza con sottosuolo e acque sotterranee:

il consumo di suolo è moderatamente esteso, tuttavia il suo incremento può essere compensato prevedendo di trattare l'intera superficie dei lotti residenziali con un sistema di verde carrabile permeabile all'acqua e sostenibile dal punto di vista ambientale. Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa prevede inoltre la sistemazione di un'estesa area permeabile su ogni lotto edificato, totalmente libera da qualsiasi tipo di attività antropica.

d) Effetti sul sistema antropico:

Muovendo dal presupposto che la realizzazione di un nuovo intervento antropico inevitabilmente altera le condizioni del sistema ambientale e paesaggistico entro cui si colloca, sono state altresì illustrate, per ciascuna componente ambientale analizzata, le misure di mitigazione e compensazione previste al fine di ridurre al minimo o sopprimere gli impatti potenzialmente riscontrabili.

Tali misure costituiscono il presupposto per la sostenibilità delle scelte operate e sono state previste nel progetto del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa anche in relazione alle risultanze delle analisi di valutazione ambientale, paesaggistica e geologica.

e) Aumento delle emissioni acustiche:

In fase di cantiere l'intervento porterà necessariamente un aumento delle emissioni acustiche, nonostante tutti gli accorgimenti che si proporranno adottare secondo i dettami del D.Lgs. 81/2009 per contenerle. In fase di esercizio invece non vi saranno significativi impatti, considerato l'uso residenziale del fabbricato.

f) Gestione delle risorse idriche:

L'impatto dell'intervento sul comparto di risorse idriche superficiale è strettamente legato al progetto di gestione delle acque meteoriche. Il progetto definitivo dovrà prevedere la regimazione delle acque meteoriche, non soltanto lungo la strada in progetto ma anche

all'interno di ogni lotto residenziale. Inoltre si è provveduto alla verifica delle opere esistenti di regimazione delle acque superficiali ed al progetto del loro ampliamento dovuto all'inserimento del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa nell'area.

6. Criteri di assoggettabilità

Vengono di seguito analizzati, in rapporto al Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa in oggetto, i criteri di assoggettabilità a VAS, così come individuati nell'Allegato 1 del D.Lgs. 4/2008.

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: Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni comprese all'interno dell'area individuata dal Piano stesso; l'estensione territoriale del Piano a confronto con l'intero territorio comunale è disciplinato dal Regolamento Urbanistico.
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati: la relazione ha valutato la conformità degli interventi previsti in accordo con gli strumenti locali.
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile: le verifiche effettuate nella relazione sono state integrate con gli aspetti ambientali con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo sostenibile.
- Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma: si sono analizzate le diverse matrici ambientali quali: acqua, suolo ed impatto acustico.
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente: nella relazione è stata analizzata la normativa vigente in riferimento al Piano proposto per la verifica di assoggettabilità a VAS.
- impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale: gli effetti sul paesaggio sono stati analizzati, in quanto l'area oggetto di intervento ricade nella Core Zone UNESCO dei paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato; inoltre si è ricevuta l'autorizzazione paesaggistica da parte delle Comunità collinare Val Tiglione e Dintorni e da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo.

7. Conclusioni:

Come si evince dalla relazione, il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa in oggetto è di limitate dimensioni, in quanto il progetto prevede l'inserimento di tre edifici residenziali su di un'area molto estesa. Inoltre, il Piano è stato analizzato secondo i Piani sovraordinati, i potenziali effetti sulle componenti ambientali ed infine analizzati i criteri di assoggettabilità.

Gli impatti negativi sull'ambiente quali polveri, rumore, traffico, sono riscontrabili solo in fase di costruzione, di durata circa 6 mesi, annullandosi in fase di esercizio, rimanendo comunque entro la normale attività di un cantiere di piccole dimensioni.

Per tali motivi si reputa che il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa oggetto della presente verifica non debba essere assoggettato a V.A.S. e si propone di escluderlo da tale processo valutativo.