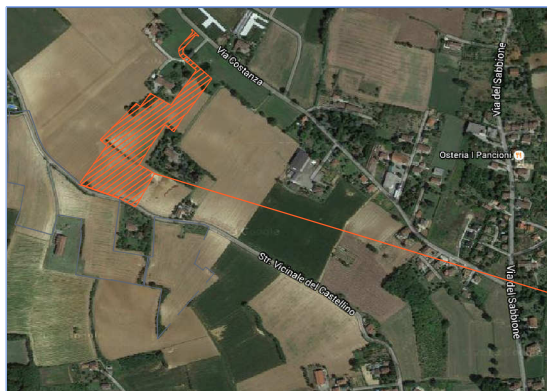


COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area in oggetto

IL PROGETTISTA:

PROPONENTI:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

Iscritto all'Albo ARCHITETTI P.P.C. n.485
Via Modena n.70
15121 - ALESSANDRIA

Ethos Engineering s.r.l.

Via San Giacomo della Vittoria n.64
15121 - ALESSANDRIA

Cooperativa Edilizia L'Oasi

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

**Società Immobiliare Futuro
di Martini Chiaffredo e C. s.a.s.**

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

TITOLO DELL'OPERA:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

B - via Costanza - località Valmadonna
Area Ex Piano Integrato T3 del P.R.G.C.

OGGETTO DELLA TAVOLA:

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

TAVOLA N.

08

SCALA

DATA

10/07/2015

aggiornamento 29/04/2016

INDICE

1.	Introduzione	2
1.1	Normativa di riferimento	2
1.2	Finalità	4
1.3	Metodologia applicata	4
1.4	L'iter procedurale	6
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	7
2.1	La pianificazione territoriale	7
2.1.1	Piano Territoriale Regionale	7
2.1.2	Piano Paesaggistico Regionale	15
2.1.3	Piano Territoriale Provinciale	28
2.1.4	P.R.G. Comune di Alessandria	35
2.1.5	Piano di zonizzazione acustica	40
2.1.6	Compatibilità ambientale	47
3.	QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE	48
3.1	Descrizione e finalità di progetto	48
4.	QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	51
4.1	Descrizione ambientale dell'area	51
4.2	Analisi degli impatti	58
4.3	Considerazioni	63

1. Introduzione

1.1 Normativa di riferimento

Il presente elaborato raccoglie le informazioni utili ad inquadrare l'ambito e le caratteristiche generali del contesto ambientale in allegato al Piano Esecutivo Convenzionato previsto in Valmadonna, precisamente compreso tra via Costanza e via del Castellino, (ex PI T3).

L'area relativa al suddetto PEC è stata a sua volta suddivisa in due porzioni denominate rispettivamente PEC A - via del Castellino e PEC B - via Costanza.

Il presente elaborato è inerente al PEC B – via Costanza e contiene i dati e le informazioni di carattere ambientale, territoriale e tecnico in base ai quali sono stati identificati e valutati i potenziali effetti degli interventi in progetto sull'ambiente e le opere di mitigazione ambientale in caso di impatti negativi.

Il lavoro si prefigge di offrire, a chi dovrà effettuare le valutazioni e le scelte relative, un quadro generale delle qualità ambientali coinvolte e la sintesi degli effetti che le azioni di progetto causeranno su di esse.

Il quadro di riferimento normativo urbanistico, preso in considerazione è il seguente:

Ambito Regionale

- Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3 “Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia”
- Piano Territoriale Regionale della Regione Piemonte, adottato dal Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 che sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.
- Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009; revisione del Piano D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013; revisione e integrazione dei contenuti, per nuova adozione, con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Ambito Provinciale

- Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Alessandria, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 29/27845 del 3 maggio 1999 approvato con deliberazione n° 223-5714 del 19 febbraio 2002 e I VARIANTE DI ADEGUAMENTO A NORMATIVE SOVRAORDINATE approvata

con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007

Ambito Comunale

• Piano Regolatore Generale del Comune di Alessandria, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n. 36-29308 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7, 16 febbraio 2000) e successiva rettifica con deliberazione della Giunte Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.18, 3 maggio 2000) e le successive varianti e modifiche, cui si elencano per semplificazione le seguenti:

- D.C.C. n° 102/299/630 del 14.08.2006 (Approvazione indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99 e dell'art.29,3 comma lettera A degli indirizzi approvati con D.C.R.24/03/2006 N. 59-10831.)
- D.C.C. n° 180/435/934 del 23.11.2006 (Integrazione e rettifica degli indirizzi e dei criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa)

Infine, per quanto riguarda l'aspetto ambientale la normativa di riferimento è la seguente:

- Legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40. "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione".
- Circolare PGR n. 1/PET del 13/01/2003, che propone lo schema sintetico dei contenuti della relazione di compatibilità ambientale:

Introduzione

contenuti della variante di piano ed obiettivi generali / alternative studiate

Descrizione e classificazione del territorio

suddivisione del territorio comunale interessato in ambiti omogenei rispetto alle caratteristiche comuni.

Definizione obiettivi e azioni

obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento

Previsioni di piano

correlazioni tra previsioni ed azioni per il raggiungimento degli obiettivi

Analisi degli impatti

conseguenze relative all'attuazione delle previsioni e bilancio sulla sostenibilità globale / verifica previsioni ed eventuali modifiche localizzative

Ricadute normative e revisionali

indirizzi o prescrizioni da inserire nel testo normativo / misure compensative / quadro sinottico

Sintesi dei contenuti

sintesi dei principali contenuti espressi in linguaggio non tecnico.

1.2 Finalità

La presente relazione ha l'intento di mantenere come punto di riferimento lo sviluppo sostenibile come sviluppo partecipato, più precisamente l'orizzonte strategico dello sviluppo sostenibile è nella dimensione spazio temporale della città e del territorio che si realizzano gli obiettivi di crescita economica, giustizia sociale e valorizzazione dell'integrità ambientale che connotano lo sviluppo sostenibile.

Il Progetto Esecutivo, del quale la presente relazione è elaborato integrante, mette al centro della sua azione:

- la ri-funionalizzazione di un'area di riqualificazione compatibile con il contesto in cui è collocata;
- la tutela e la valorizzazione del settore urbano;
- la messa in sicurezza a carattere infrastrutturale dell'ambito interessato in un contesto di sostenibilità urbana.

Ad essi si è fatto riferimento nell'articolazione delle analisi di compatibilità, sapendo che la prospettiva della compatibilità comporta una riformulazione dei criteri di convivenza, con quelli dell'equilibrio tra natura e manufatti, tra sistema naturale, sistema economico e sistema sociale.

Si tratta di nodi e problematiche pressoché comuni ad altri contesti ed ambiti urbani, oggetto di una loro declinazione sotto il profilo della sostenibilità umana.

1.3 Metodologia applicata

La metodologia applicata ha comportato attività multidisciplinari per trattare i diversi fattori che compongono il quadro ambientale generale unitamente a quello tecnico.

Lo studio si compone dei seguenti quadri:

- *Quadro di riferimento programmatico.*
- *Quadro di riferimento progettuale.*
- *Quadro di riferimento ambientale.*
- *Analisi di compatibilità ambientale.*
- *Interventi di mitigazione ambientale.*

I primi tre quadri sono illustrativi, per una immediata comprensione del contesto in cui si sviluppa tutto il progetto, il quarto quadro entra nel merito della vera e propria verifica e valutazione sommaria attraverso la quale si sono sviluppate le modifiche tecniche e le relative minimizzazioni per l'area oggetto di studio.

Ognuno dei seguenti quadri illustra argomenti, che specificamente sono:

Quadro di riferimento programmatico

- *Obiettivo dell'intervento.*
- *Rapporto con le pianificazioni*

Quadro di riferimento progettuale

- *Natura dei servizi*
- *Livello attuale dei servizi e livello prospettabile*
- *Descrizione sommaria dell'ipotesi d'intervento, criteri, condizionamenti, vincoli,*
- *Motivazioni della scelta, interventi di ottimizzazione*

Quadro di riferimento ambientale.

- *Descrizione dello stato di fatto del territorio*
- *Idrologia*
- *Suolo e Geomorfologia*
- *Clima acustico*
- *Aria ed atmosfera*
- *Aspetti naturalistici*
- *Attività di cantierizzazione in relazione agli interventi previsti*

Analisi di compatibilità ambientale

- *Identificazione degli impatti*

Interventi di mitigazione ambientale

- *Ambiti di approfondimento*

1.4 L'iter procedurale

Il Comune nell'anno 2012 attraverso la "variante collina", approvata con D.C.C. n°13 del 31/01/2012, ha effettuato modifiche al quadro normativo del Piano Regolatore mirate al maggior controllo dello sviluppo edilizio nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche dell'area collinare del territorio comunale. Detto atto rientra nell'ambito di una più incisiva azione da esplicarsi con mirati ed ulteriori atti programmatori di carattere generale anche in fase di programmazione e pianificazione esecutiva, con attento controllo degli interventi edificatori ivi previsti.

Il Comune vista la persistente domanda di abitazioni destinate ai ceti più svantaggiati, è interessato ad incentivare iniziative per lo sviluppo di "edilizia sociale".

A tale scopo attraverso la proposizione del Piano Integrato (P.I.) ai sensi dell'art.18 decreto legge 13 maggio 1991, n° 152 - convertito, con modificazioni, nella legge 12 luglio 1991, n° 203, negli scorsi anni ha individuato alcuni lotti in zone del territorio comunale idonei a tali interventi. Ancorché non attivati in sede di sviluppo di P.I. gli interventi ivi prospettati sono stati recepiti con apposita normativa all'articolo 64bis delle N.d.A. del P.R.G.C. a seguito del suo aggiornamento con l'approvazione della Terza Variante Strutturale avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 25/01/2011.

Più precisamente la necessità di sviluppare tali iniziative è più cogente nel reparto sud occidentale del territorio comunale, ove per altro sono necessarie e indispensabili opere infrastrutturali di urbanizzazione a sostegno degli stessi.

L'articolo 2. Comma 203, della Legge 23 dicembre 1996 numero 662, individua nella forma della "programmazione negoziata" la regolamentazione concordata tra soggetti pubblici e privati per l'attuazione di "interventi diversi", riferiti a precise "finalità di sviluppo", che richiedono una valutazione complessiva delle "azioni di competenza".

Tale forma di regolamentazione integra quelle dell'accordo di cui all'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 numero 241. La suddetta "programmazione negoziata" si esplicita appunto nell'atto stipulato tra il Comune di Alessandria e il Sig. Martini Chiaffredo, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "COOPERATIVA EDILIZIA L'OASI" e "SOCIETA' IMMOBILIARE FUTURO DI MARTINI CHIAFFREDO & C. s.a.s.", sottoscritto presso lo studio del notaio Mariano, in data 15/01/2015 Registrato ad Alessandria n° 460 serie T1 completo dei suoi allegati.

L'atto prevede quali "finalità di sviluppo" l'armonizzazione dello sviluppo edilizio nel comparto territoriale definito "della collina", con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed idrogeologici e la realizzazione di opere di edilizia sociale nel comparto sud occidentale del territorio comunale, con le infrastrutture necessarie a riqualificare le zone interessate, di cui al precedente punto delle premesse e meglio esplicitato negli allegati al presente atto.

Il lotto in esame nella presente è denominato PEC B - via Costanza; si colloca in posizione nord rispetto a via del Castellino e si presenta adiacente a via Costanza. L'intervento prevede l'edificazione di due tipologie di fabbricati residenziali.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

2.1 La pianificazione territoriale

Allo scopo di verificare la compatibilità dell'intervento proposto con la pianificazione esistente, è stata analizzata la situazione urbanistica degli Enti operanti sul territorio alla scala sovra comunale e comunale.

Dall'esame degli strumenti di pianificazione vigenti non sembrano emergere particolari difformità tra le previsioni a livello regionale, provinciale e comunale.

2.1.1 Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale, redatto ai sensi della L.R. n. 56 del 5/12/1977, è stato approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 che sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Il territorio in oggetto risulta essere classificato come "AIT N. 19 ALESSANDRIA"

"1. Componenti strutturali

L'Ait comprende buona parte dell'ampio golfo di pianura che si apre in corrispondenza della confluenza della Bormida nel Tanaro e di questo fiume nel Po. Comprende inoltre le ultime propaggini delle colline del Monferrato che orlano la pianura sul lato settentrionale e occidentale. Conta intorno ai 150.000 abitanti, che gravitano prevalentemente su Alessandria. Le principali risorse primarie sono quelle idriche del Tanaro, della Bormida (compromesse però da un tasso di inquinamento elevato) e del Po, che raggiunge qui la sua massima portata regionale; quelle pedologiche (elevata fertilità della pianura) e morfologiche (ampia disponibilità di spazi pianeggianti per insediamenti industriali e logistici). Le fasce fluviali - in particolare il Parco del Po - rappresentano da un lato criticità per la struttura idrogeologica degli argini e, dall'altro, le principali dotazioni naturalistiche a cui si aggiungono quelle urbanistiche, paesaggistiche e quelle architettoniche del capoluogo. Le componenti più decisive dello sviluppo locale derivano dalla posizione geografica nodale e dalle dotazioni infrastrutturali. Alessandria è infatti il principale nodo ferroviario della Regione e viene subito

dopo Torino come nodo autostradale, trovandosi all'incrocio delle due principali direttrici regionali: quella longitudinale (A 21, estensione meridionale del Corridoio 5) e quella longitudinale (A26), sull'asse principale del Corridoio. Di conseguenza l'Alessandrino si trova al crocevia di flussi di traffici verso il nord derivati dallo sviluppo dei porti liguri e dall'asse di sviluppo europeo che dal sud della Francia si dirige verso l'est europeo, generando la formazione di due dorsali di sviluppo: la dorsale sud-nord, che collega l'arco portuale ligure con il Sempione (e il centro Europa) e la dorsale ovest-est, a carattere più locale che collega Cuneo ed Asti con Casale e si riconnette con la Voltri – Sempione e con l'asse della via Emilia.

L'elevata modalità ha favorito anche la concentrazione ad Alessandria di funzioni urbane terziarie, che, assieme all'elevato numero di residenti con una formazione superiore, sono un'altra dotazione rilevante dell'Ambito. Tra queste emergono le fiere (tra cui quella orafa internazionale di Valenza), i servizi per le imprese, quelli ospedalieri, scolastici e universitari. La città è una delle tre sedi principali dell'Università del Piemonte Orientale e ospita anche una sede del Politecnico di Torino. Le attività industriali, presenti da tempo, non hanno mai fatto sistema né ad Alessandria, né lungo l'asse di localizzazione Felizzano – Quattordio, mentre costituiscono un vero e proprio distretto a Valenza, dove si è sviluppato un polo orafa di rilevanza mondiale. In esso sono presenti 1300 aziende, con circa 7000 addetti, che coprono l'intera filiera del gioiello. La maggior parte delle imprese ha dimensione artigiana, ma non mancano gruppi leader (Bulgari, Damiani ecc.).

Il sistema insediativo

Alessandria costituisce uno dei principali nodi ferroviari piemontesi e la sua espansione si è essenzialmente concentrata tra la tangenziale interna (asse C.so 4 Novembre- Via Spalto Marengo) e quella esterna caratterizzata da addensamenti misti residenziali-produttivi ed alcune aree rurali. Sull'altro lato della linea To-Ge la città si è sviluppata tra la linea ferroviaria Al-Nizza Monferrato e quella per Ovada; mentre tra questa e la To-Ge si colloca un'area industriale di notevoli dimensioni. Valenza, collocata sulla sponda destra del Po e secondo polo per dimensioni dell'Ait è caratterizzata da un tessuto centrale compatto ed una notevole dispersione verso la campagna. Gli altri centri di dimensioni medio94 piccole sono diffusi sul territorio, spesso con notevoli dispersioni che è particolarmente evidente nei piccoli insediamenti delle aree collinari. Le aree industriali attualmente impegnano superfici piuttosto rilevanti del tessuto urbanizzato e sono organizzate come agglomerati compatti all'esterno dei nuclei consolidati. Le maggiori espansioni riguardano il Comune di Alessandria e sono collocate lungo le principali direttrici infrastrutturali.

Ruolo regionale e sovragionale

Per la posizione geografica, l'Ait gioca un ruolo di prim'ordine a livello nazionale ed europeo, nel sistema dei trasporti terrestri e delle connesse attività logistiche. Alla scala del Nord Ovest l'Ait riveste una funzione di cerniera tra il Piemonte, la Liguria (il porto di Genova in particolare), la Lombardia meridionale e, attraverso ad essa, l'asse emiliano. La sua centralità rispetto al Nord Ovest è sottolineata anche dall'appartenenza alla fondazione delle Province del Nord Ovest con il ruolo di sede amministrativa. Inoltre l'Ait ha un ruolo strategico dal punto di vista della logistica e del traffico merci nella macroregione, come retroporto naturale di Genova; nodo del Dry Channel (che relaziona l'Ait con il novarese e il torinese); sede di nodi di interscambio logistico di importanza macro-regionale (Rivalta Scrivia e Arquata Scrivia); soggetto attivo della società Società Logistica dell'Arco Ligure e Alessandrino (SLALA), in rete con le Province di Genova e di Savona e gli AIT "Casale Monferrato", "Novi Ligure" e "Tortona".

Alla scala della macroarea padana, l'Ait partecipa al Tavolo interregionale dell'Adria Po Valley e alla Consulta delle Province Rivasche del fiume Po, per il coordinamento delle politiche territoriali dei territori rivieraschi (della macroregione padana). Per quanto concerne la formazione universitaria, l'Ait dipende strettamente dall'area ligure-lombardia; in particolare Pavia, Milano, Genova sono le province che raccolgono la maggior parte degli studenti residenti iscritti in altra regione. Relazioni degne di nota sono instaurate con Torino (Università del Piemonte Orientale e Politecnico), con corsi localizzati sul territorio dell'Ait in parte attrattivi a livello locale.

Un raggio internazionale ancora più vasto caratterizza il polo orafico di Valenza, che importa ingenti quantità di oro e pietre preziose ed esporta il 65% della sua produzione, soprattutto negli Stati Uniti, in Giappone e in Germania.

Dinamiche evolutive, progetti, scenari

L'evoluzione del sistema appare sempre più condizionata dalla sua posizione di potenziale retroterra immediato del porto di Genova oltre Appennino, capace di offrire ad esso gli spazi pianeggianti necessari per lo sviluppo delle sue funzioni. I principali progetti territoriali riguardano perciò le infrastrutture, la logistica e le trasformazioni urbane connesse. In particolare l'Ambito di Alessandria, insieme a quelli di Novi Ligure e Tortona, rappresenta un crocevia logistico di rilevanza nazionale e presenta una radicata presenza di centri merci di dimensioni notevoli e spesso dotati di elevata specializzazione merceologica. L'aumento dei traffici merci nel Mediterraneo offre ora all'area l'opportunità di accogliere qualificate attività di logistica e servizi. La fitta infrastrutturazione, la densa urbanizzazione, con attività produttive posizionate lungo i principali assi stradali di antica industrializzazione, la radicata presenza di

centri merci, la prospettiva di sviluppo di importanti progetti nel campo della logistica, quali il parco logistico di Alessandria (Cantalupo, Casalbagliano, Villa del Foro), il progetto Logistic Terminal Europe (Castellazzo Bormida), rendono attuale l'attivazione non solo di una funzione retroportuale in continuità territoriale, ma anche la fungibilità di infrastrutture globali per servizi di logistica distrettuale e iniziative di city logistics. Queste possibilità di sviluppo del polo alessandrino vanno comunque considerate e valutate in sinergia, oltre che con il grande nodo novarese, anche e soprattutto con le prospettive di consolidamento degli altri due poli importanti del basso Alessandrino (Novi e Tortona), in grado di fare sistema lungo il segmento meridionale dell'asse Genova-Sempione.

Altre tendenze in atto consistono nel rafforzamento e nella sempre maggior qualificazione dei servizi presenti nella città, anche in relazione alle specializzazioni industriali, logistiche, fieristiche turistiche ecc. dell'intera provincia: in particolare nel campo dei servizi per le imprese, della formazione, del trasferimento tecnologico e della ricerca, con una crescente partecipazione dell'Università P. O. e del Politecnico di Torino.

Il cammino evolutivo del distretto orafo prevede di far fronte alle crisi ricorrenti con una sempre maggior integrazione di filiera sovralocale (meta-distrettuale) per quanto riguarda formazione, innovazione tecnologica, marketing, progettazione (design e moda: collegamenti con Milano).

Progettazione integrata

Il processo di progettazione integrata ha preso recentemente corpo sia con l'accordo per la preparazione del piano strategico "Alessandria 2008" siglato a marzo 2008, che con la redazione di PTI riferiti ad un ambito territoriale allargato che comprende anche gli Ait di Tortona, Novi Ligure e Casale Monferrato. L'accordo per la preparazione del piano strategico vede uno sforzo di coinvolgimento di differenti portatori di interesse istituzionali, economici e sociali sia appartenenti sia al settore pubblico che un ampio spettro di soggetti appartenenti al settore privato. Le prospettive su cui si sta articolando il documento strategico riguardano il territorio con focus sul campo sociale, economico e culturale. La progettazione contenuta all'interno del recente PTI individua alcune prospettive di sviluppo relative:

- al distretto orafo di Valenza,*
- allo sviluppo di un polo della plastica e plasturgia ad Alessandria,*
- alla connotazione della città di Alessandria come città di servizi (terziario avanzato),*
- al consolidamento del polo industriale e ad un più generale ruolo di polo logistico integrato (con sinergie con l'Ait di Casale per quanto riguarda la filiera del freddo),*
- allo sviluppo di attività agricole specializzate e non, nella piana alessandrina, e riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi,*

- alla creazione di una cittadella delle scienze e delle tecnologie a cui si affianca la logistica,
- alla realizzazione di un centro di sviluppo di nuove tecnologie per l'energia e la chimica da fonti

rinnovabili (produzione di biocarburanti) in relazione alla filiera agroalimentare.

Interazioni tra le componenti

Le principali integrazioni positive riguardano, come già s'è detto, il rapporto tra la qualificazione delle produzioni, lo sviluppo di attività specializzate (trasporti, logistica, fiere, turismo), l'offerta locale di servizi e di attività di ricerca (Università, Politecnico), l'integrazione del distretto orafa con il suo territorio, come previsto dal PISL Valenza. Ciò richiede a sua volta programmi integrati di ristrutturazione e riorganizzazione dello spazio urbano e periurbano, con particolare attenzione alle trasformazioni d'uso dei suoli agrari. In particolare occorre un forte controllo sulla dispersione insediativa e su operazioni fondiario-immobiliari puramente speculative, che vanno al di là delle esigenze funzionali dell'industria e della logistica. Sotto questo aspetto è assolutamente necessaria una visione sovralocale dei nuovi insediamenti, coordinata con gli Ait di Casale M., Novara, Vercelli, Tortona e Novi Ligure, e inserita in una governance multilivello (governo centrale, Piemonte, Liguria, Province, Comuni)."



Figura: Piano Territoriale Regionale - "AIT N. 19 ALESSANDRIA"

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana



Metropolitano



Super area



Medio



Inferiore

TORINO

Poli capoluogo di provincia

Chivasso

Altri poli

33

Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



Valorizzazione del territorio



Risorse e produzioni primarie



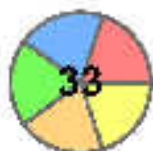
Ricerca, tecnologia e produzioni industriali














Trasporti e logistica di livello sovra-locale



Turismo



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

-  Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)
 -  Alessandrina: chimica sostenibile
 -  Astigiano: agroalimentare
 -  Biellese: tessile
 -  Cuneese: information & communication technology, biotecnologia e biomolecolare
 -  Cuneese: agroalimentare
 -  Novarese: chimica sostenibile
 -  Iannese: creatività digitale e multimedialità, mecatronica e sistemi avanzati di produzione (energie rinnovabili), risparmio e sostenibilità energetica, infrastrutture e mobilità innovativa
 -  Tortonesi: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
 -  Verbanese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
 -  Verelliese: biotecnologia farmaceutica, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Corridoio Internazionale
-  Corridoio Intra-regionale
-  Direzione di interconnessione extra-regionale
-  Aeroporto di rilevanza internazionale
-  Altri aeroporti
-  Ferrovia
-  Ferrovia ad alta velocità
-  Autostrada
-  Strada statale o regionale
-  Strada provinciale
-  Potenzamento di infrastrutture esistenti
-  Infrastrutture ferroviarie in progetto



Figura: Piano Territoriale Regionale - "AIT N. 19 ALESSANDRIA" - legenda

Dalla verifica effettuata nei confronti delle prescrizioni dettate dalle sopraccitate norme, si può concludere che gli interventi non interferiscono con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale, inoltre il contesto territoriale in cui è inserita l'area non è caratterizzato da aree protette regionali. La carta dei vincoli inoltre evidenzia che all'interno dell'area non sono presenti fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

2.1.2 Piano Paesaggistico Regionale

Il paesaggio è definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio come una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni. Il paesaggio rappresenta un fattore determinante per il benessere individuale e sociale, contribuisce alla definizione dell'identità regionale e costituisce una risorsa strategica che, se opportunamente valorizzata, diventa uno dei fondamenti su cui basare lo sviluppo economico.

La pianificazione del paesaggio in Regione Piemonte, già in parte affrontata col Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato nel 1997 con specifica considerazione dei valori paesaggistici e ambientali, segna una tappa ulteriore con la nuova adozione da parte della Giunta regionale del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), già adottato nel 2009.

La Regione, consapevole che la tutela del paesaggio può essere efficacemente perseguita solo attraverso la sinergia di strumenti di pianificazione e di valorizzazione, ha intrapreso innovazioni normative volte a sensibilizzare i soggetti pubblici, le associazioni e tutta la società civile.

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009. A seguito della sua pubblicazione, il Piano è stato oggetto di numerosi osservazioni da parte dei soggetti a vario titolo interessati, alle quali si è provveduto a dare puntuale riscontro; dette osservazioni hanno determinato, fin da subito e in relazione ad alcune esigenze contingenti, l'integrazione delle prescrizioni dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione, demandando a una fase successiva l'intera revisione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'articolo 13 delle Norme di Attuazione); ultimamente è stato sottoposto ad un'approfondita revisione e integrazione dei suoi contenuti, che ha reso opportuno procedere a una nuova adozione, per garantire la più ampia partecipazione al processo di pianificazione. Con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, la Giunta regionale ha quindi adottato il nuovo Piano paesaggistico regionale; la deliberazione in oggetto è pubblicata, ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R. n. 20 del 21 maggio 2015.

Il Ppr persegue i suoi obiettivi in coerenza con il Piano territoriale, soprattutto promuovendo concretamente la conoscenza del territorio regionale, dei suoi valori e dei suoi problemi, con particolare attenzione per i fattori "strutturali", di maggior stabilità e permanenza, che ne condizionano i processi di trasformazione;

- delineando un quadro strategico di riferimento, su cui raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governante multi settoriale del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;

- costruendo un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, tale da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare adeguatamente i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Al fine di costruire un solido quadro conoscitivo, è stato sviluppato un ampio ventaglio di approfondimenti organizzati sui seguenti assi tematici:

- naturalistico (fisico ed ecosistemico); storico-culturale;
- urbanistico-insediativo;
- percettivo identitario.

Il Ppr inserisce il territorio comunale di Alessandria all'interno dell'ambito di paesaggio n° 70 "Piana alessandrina" di cui si riporta di seguito la scheda descrittiva estratta dalle Norme di attuazione.

AMBITO 70 – PIANA ALESSANDRINA	
Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.</p> <p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Valorizzazione delle attività caratterizzanti la piana e la collina (es. gestione del vigneto con piantate e alberate campestri); mantenimento e rivitalizzazione dell'agricoltura collinare di presidio; gestione attiva e sostenibile dei boschi.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Gestione forestale volta alla tutela della biodiversità, con prevenzione della diffusione di specie esotiche; gestione agronomica mirata a contenere gli impatti della maicoltura; recupero di connessioni della rete ecologica; riduzione dell'inquinamento del suolo e delle falde.</p>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi; restauro della cittadella di Alessandria e delle altre fortificazioni.</p>
<p>1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p>	<p>Riqualficazione urbana e ambientale dei centri maggiori con consolidamento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia, mediante l'inserimento, ove possibile, di nuovi elementi di centralità e tramite la valorizzazione delle aree di porta urbana dei diversi centri.</p>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento della crescita lineare dell'insediato sulle direttrici in uscita a Nord e a Ovest di Alessandria; addensamento delle strade interpoderali nella piana agricola intorno a S. Giuliano e Castelceriolo in direzione Est-Ovest e contenimento della crescita in direzione Nord-Sud; limitazione di nuovi insediamenti non indirizzati alla valorizzazione dei luoghi per contenere la crescita dispersiva di Valenza.</p>
<p>1.7.6. Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale.</p>	<p>Valorizzazione delle fasce fluviali, con percorsi lungo le sponde del fiume Tanaro.</p>
<p>1.9.3. Recupero e riqualficazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.</p>	<p>Promozione di misure di gestione delle attività estrattive, affinché queste non danneggino gli ecosistemi fluviali e contribuiscano alla rinaturalizzazione.</p>

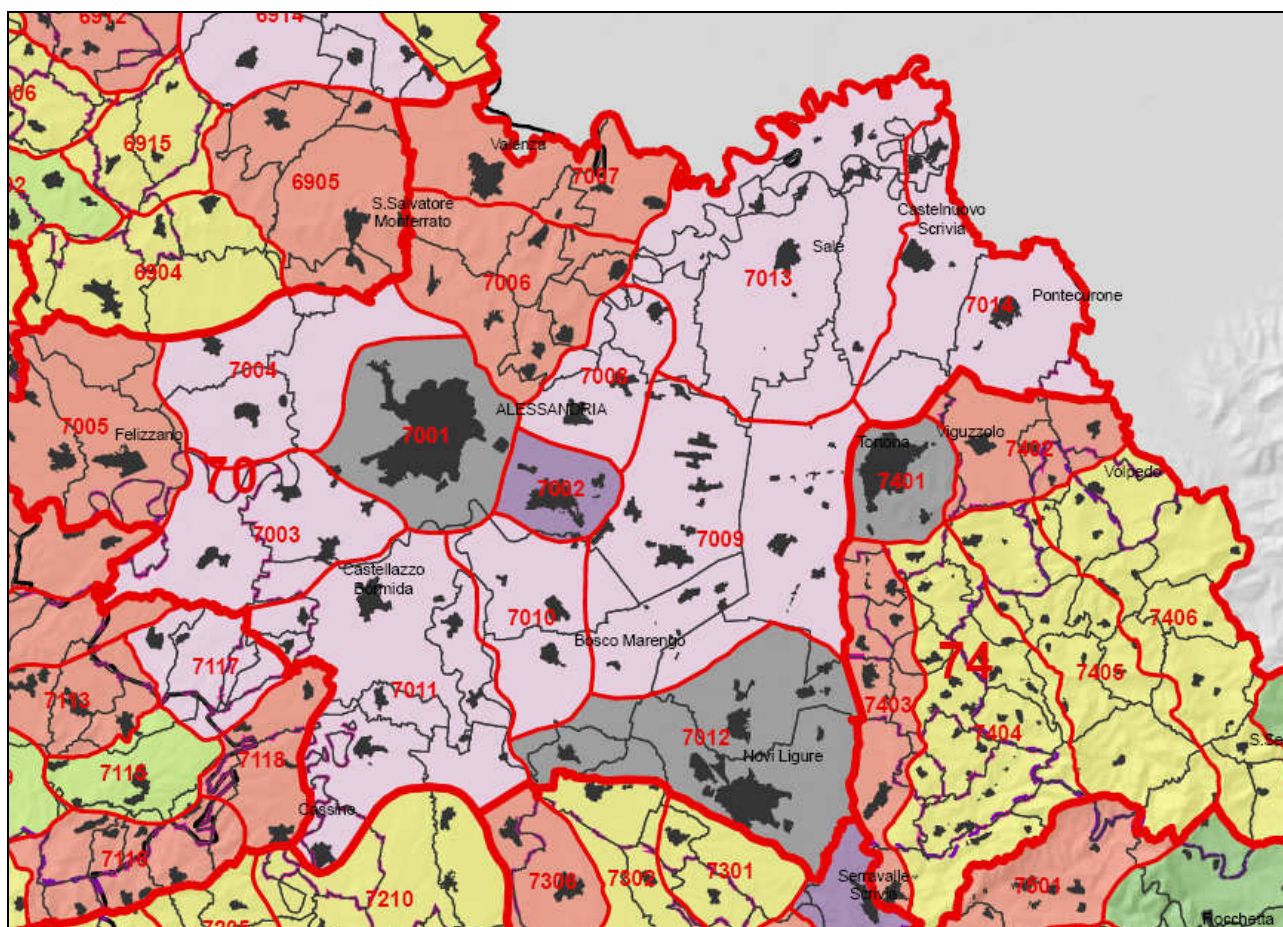
Il PPR, inoltre, inserisce il territorio comunale di Alessandria, all'interno delle Tipologie Normative delle unità Paesaggistiche (art. 11 delle Norme di Attuazione), nella categoria n° 5 “urbano, rilevante, alterato”.

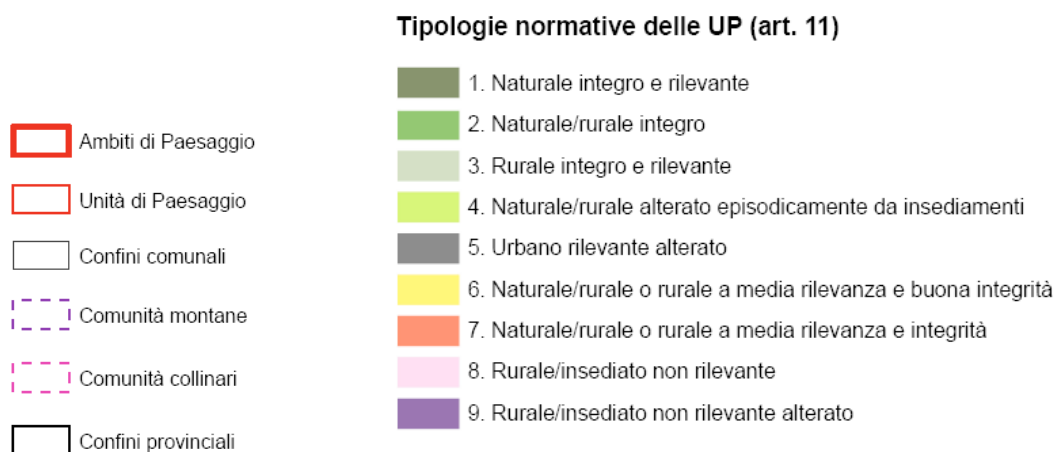
V urbano rilevante alterato	Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche, e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.
--------------------------------	---

Indirizzi

Fermo restando quanto previsto dalla Parte IV, gli indirizzi da seguire in ogni UP per gli interventi e le forme di gestione sono orientati a rafforzare:

- la coesione*: interventi e forme di gestione devono tendere a potenziare la coesione e la connettività interna della UP, sia in termini di funzionalità ecosistemica che di unitarietà, leggibilità e riconoscibilità dell'immagine complessiva, particolarmente nelle UP caratterizzate da consolidati sistemi di relazioni tra componenti diversificate, naturali o culturali;
- l'identità*: interventi e forme di gestione devono tendere a rafforzare i caratteri identitari dell'UP, particolarmente quando tali caratteri abbiano specifica rilevanza in termini di diversità biologica e paesaggistica;
- la qualità*: interventi e forme di gestione devono tendere prioritariamente alla mitigazione dei fattori di degrado, rischio o criticità che caratterizzano negativamente la UP o che ostacolano l'attuazione dei suddetti criteri di coesione e di identità o il perseguimento degli obiettivi di qualità associati all'ambito di paesaggio interessato.





*Figura: Piano Paesaggistico Regionale:
Ambito di paesaggio 70 "Piana Alessandrina" – Stralcio cartografico*

Di seguito è riportato un stralcio cartografico, relativo all'area d'intervento, della tavola P 4.16 "Componenti paesaggistiche" con la relativa legenda.

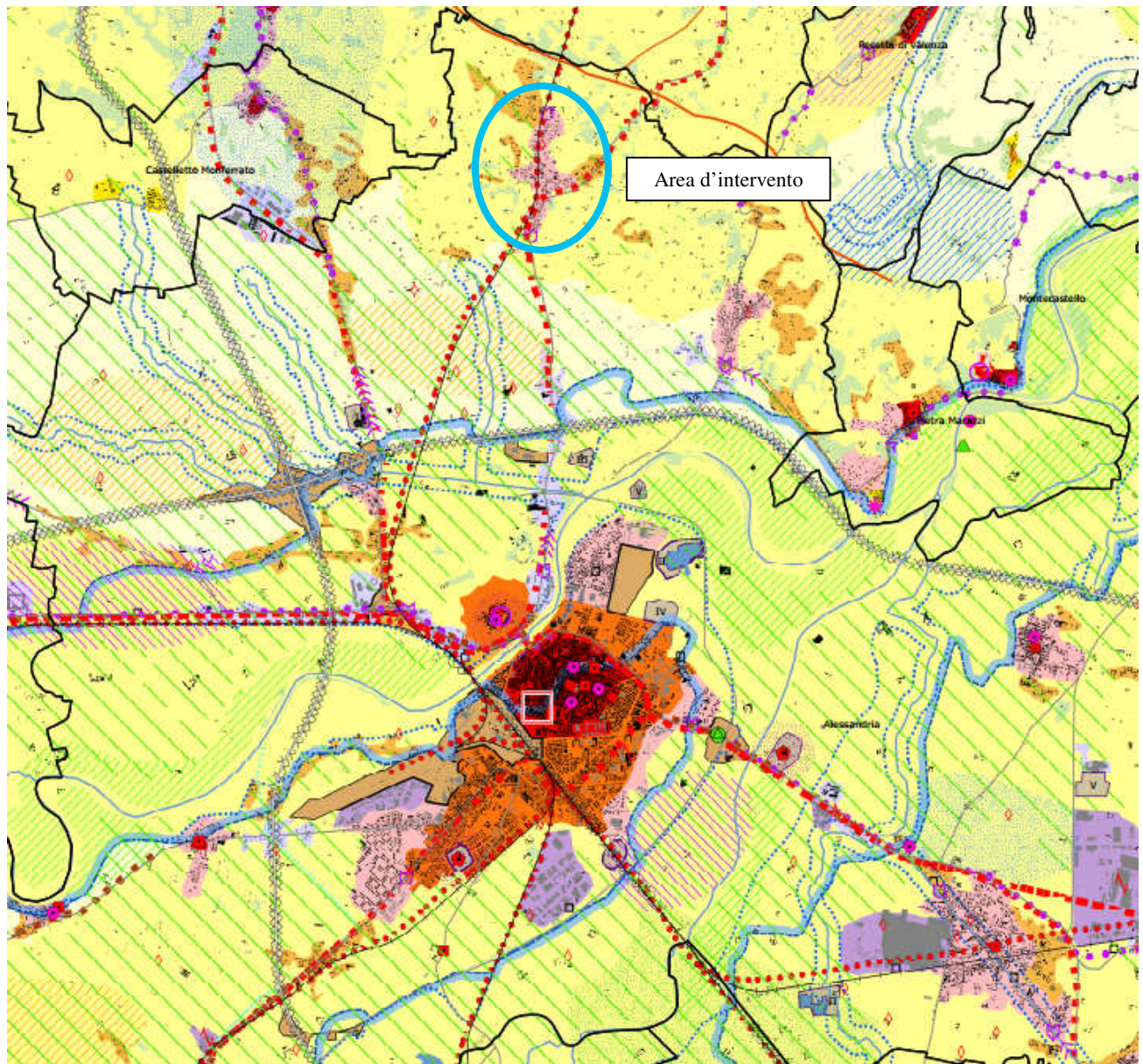






























Figura: Piano Paesaggistico Regionale: "Componenti paesaggistiche" – Stralcio cartografico



Componenti e sistemi naturalistici

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)
-  Sistemi di crinali collinari (art. 31)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Fascia Fluviale Allargata (art. 14)
-  Fascia Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Orti di terrazzo (art. 17)
-  Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (bordati se con rilevanza visiva, art. 17)
-  Praterie (art. 19)
-  Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a praticoltura permanente (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)







Componenti e sistemi storico-territoriali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
-  Rete viaria di eta' romana e medievale
 -  Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
 -  Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
-  Torino
 -  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24)
 -  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
 -  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
 -  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
 -  Sistemi di ville, vigne e giardini storici (art. 26)
 -  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
 -  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
 -  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
 -  Poli della religiosità (art. 28)
 -  Sistemi di fortificazioni (art. 29)



















Aree degradate, critiche e con detrazioni visive

-  Elementi di criticità puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)








Base cartografica

-  Autostrade
-  Strade statali, regionali e provinciali
-  Ferrovie
-  Sistema idrografico
-  Confini comunali
-  Aree urbanizzate

Componenti morfologico-insediative

-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o alta collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
-  Porte urbane (art. 10)
-  Varchi tra aree edificate (art. 10)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 10)

Componenti e caratteri percettivi

-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Belvedere (art. 30)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):













-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Bordi di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate e porte urbane
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):**
-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Luoghi ed elementi identitari (art. 33)

Figura: Piano Paesaggistico Regionale: "Componenti paesaggistiche" – Legenda

L'intervento interesserà terreni classificati come "Aree di rurali di pianura-collina con edificato diffuso" (Norme di Attuazione, art. 40, morfologia insediativa m.i. 10.

Di seguito le indicazioni delle Norme di Attuazione del Ppr relativamente al citato articolo 40, m.i. 10.

Art. 40. Insediamenti rurali

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree dell'insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l'infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l'agricoltura, l'allevamento o la gestione forestale, con marginale presenza di usi diversi.

[2]. Gli insediamenti rurali sono distinti nelle seguenti morfologie insediative:

a. aree rurali di pianura o collina (m.i. 10);

b. sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11);

c. villaggi di montagna (m.i. 12);

d. aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i. 13);

e. aree rurali di pianura (m.i. 14);

f. alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (m.i. 15).

[3]. Con riferimento alle aree di cui al comma 2 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

a. in generale:

I. sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali;

II. contenimento delle proliferazioni insediative non connesse all'agricoltura, con particolare attenzione alle aree di pregio paesaggistico o a elevata produttività di cui agli articoli 20 e 32; 63

III. salvaguardia dei suoli agricoli di alta capacità d'uso di cui all'articolo 20;

IV. potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola che qualificano l'immagine del Piemonte;

V. sviluppo, nelle aree protette e nei corridoi ecologici, delle pratiche forestali che uniscono gli aspetti produttivi alla gestione naturalistica;

b. per le m.i. 10, 11 e 14, in contesti esposti alla dispersione urbanizzativa:

I. sviluppo, nei contesti periurbani, delle pratiche colturali e forestali innovative che uniscono gli aspetti produttivi alla fruizione per il tempo libero e per gli usi naturalistici;

c. per le m.i. 12, 13, 15:

I. contrasto all'abbandono del territorio, alla riduzione della varietà paesaggistica e all'alterazione degli equilibri idrogeologici e paesaggistici;

II. riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari.

Direttive

[4]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.

[5]. Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;

b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);

c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente;

d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;

e. disciplinare lo sviluppo delle attività agrituristiche e dell'ospitalità diffusa, dell'escursionismo e delle altre attività ricreative a basso impatto ambientale;

f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, nei limiti previsti dalla l.r. 9/2003;

g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f., qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, per le quali la Regione predisporrà specifiche linee guida;

h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali o insediativi di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Di seguito è riportato uno stralcio della tavola P5 "Rete di connessione paesaggistica" con la relativa legenda.

L'area d'intervento rientra in "Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa", marginalmente è lambita da una "ferrovia verde".

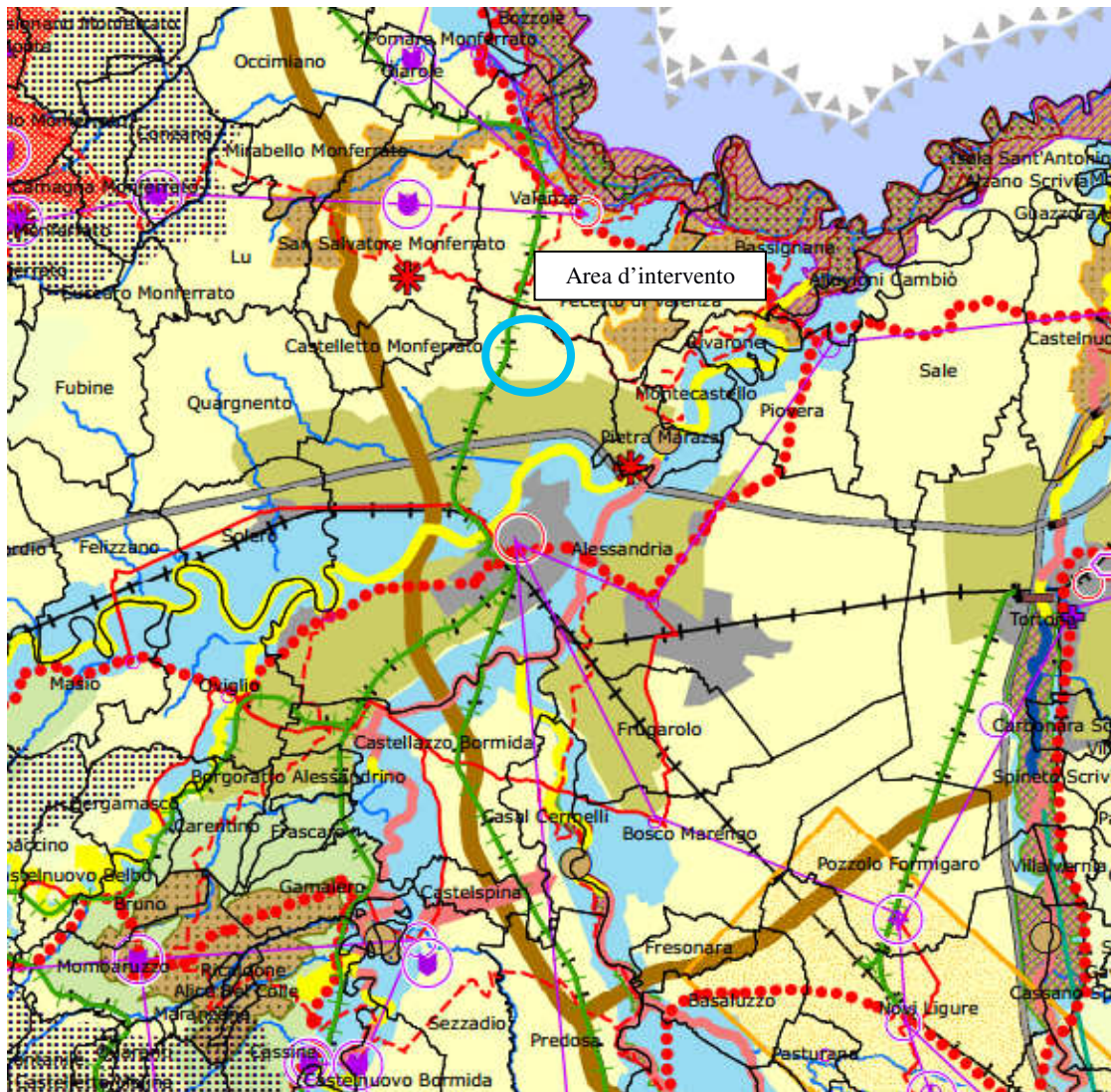


Figura: Piano Paesaggistico Regionale: "Rete di connessione paesaggistica" - Stralcio cartografico

Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)

-  Aree protette
-  SIC e ZSC
-  ZPS
-  Zone naturali di salvaguardia
-  Aree contigue
-  Altri siti di interesse naturalistico
-  Nodi principali
-  Nodi secondari

Connessioni ecologiche


Corridoi su rete idrografica:


-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire

Corridoi ecologici:

-  Da mantenere
 -  Da potenziare
 -  Da ricostituire
 -  Esterni
 -  Punti d'appoggio (Stepping stones)
 -  Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
 -  Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare
- #### Fasce di connessione sovregionale:
-  Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
 -  Montane a buona naturalità e connettività
 -  Rete fluviale condivisa
 -  Principali rotte migratorie

Aree di progetto


 Aree tampone (Buffer zones)

 Contesti dei nodi

 Contesti fluviali

 Varchi ambientali


Aree di riqualificazione ambientale

 Contesti periurbani di rilevanza regionale


 Contesti periurbani di rilevanza locale

 Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze














 Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa


 Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare


Rete storico - culturale

 Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

-  1 - Sistema delle residenze sabaude
-  2 - Sistema dei castelli del Canavese
-  3 - Sistema delle fortificazioni
-  4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
-  5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
-  6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
-  7 - Sistema delle alte valli alessandrine
-  8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
-  9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
-  10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
-  11 - Sistema dell'insediamento Walser
-  12 - Sistema degli ecomusei
-  13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

 Siti archeologici di rilevanza regionale

 Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

 Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

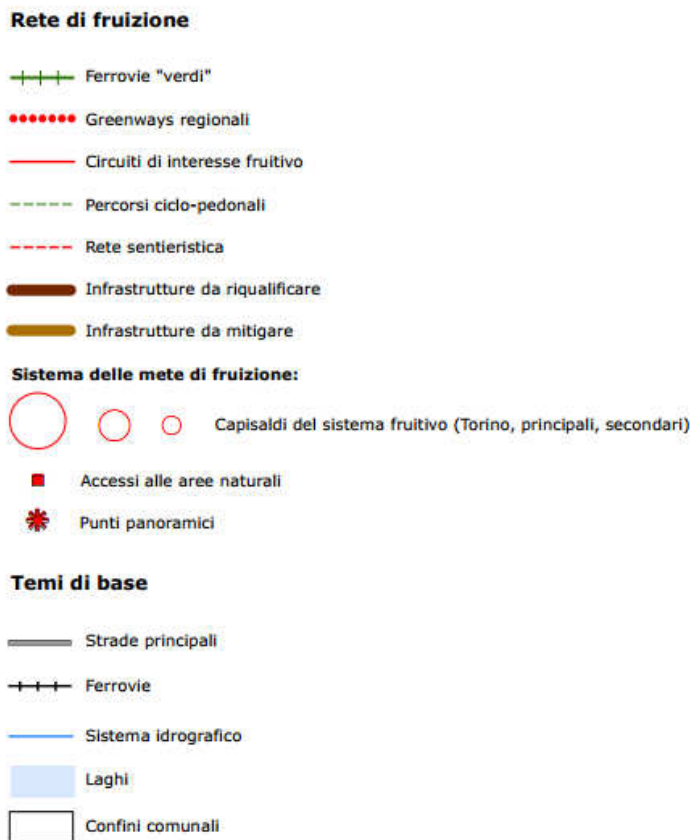


Figura: Piano Paesaggistico Regionale: "Rete di connessione paesaggistica" – Legenda

Il Piano Paesaggistico Regionale, in sostanza, individua nell'area oggetto della presente, le caratteristiche agricole collinari tipiche dell'area. Un particolare cenno è rivolto al mantenimento e al ripristino, qualora oggetto di intervento, delle suddette caratteristiche. A questo proposito come meglio specificato in seguito, il progetto prevede la messa a dimora nelle aree inedificate e destinate a verde, di specie autoctone e caratterizzanti del luogo, ed anche, il ripristino, ove possibile, dei connotati rurali tipici, quali ad esempi i filari di gelso. Il duplice scopo è quello di riprendere e ripristinare la tradizione paesaggistica del luogo, che lo identifica come tale, ma anche di predisporre unità vegetazionali con la funzione di creare col tempo corridoi ecologici per la fauna.

A questo proposito, gli interventi compensativi previsti dal progetto incalzano perfettamente le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

2.1.3 Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale (PTP) di Alessandria, approvato con deliberazione n° 223-5714 del 19 febbraio 2002 e I VARIANTE DI ADEGUAMENTO A NORMATIVE SOVRAORDINATE approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007, inquadra le problematiche del Comune capoluogo nel contesto della Provincia e ne delinea le linee di sviluppo come principale centro di servizi e produttivo e nodo infrastrutturale e logistico di livello interregionale, confermando le indicazioni del PTR.

Il PTP individua, in relazione alle caratteristiche ambientali, alle condizioni della struttura economica, alle presenze storico-architettoniche del territorio, ventuno ambiti a vocazione omogenea diversamente caratterizzati, nella situazione attuale e per lo sviluppo futuro.

Gli obiettivi di sviluppo dell'ambito a vocazione omogenea riguardano:

- Salvaguardia idrogeologica
- Sviluppo della funzione terziaria e terziaria avanzata
- Riutilizzo delle aree dismesse e dei “grandi contenitori”
- Potenziamento del nodo ferroviario
- Potenziamento dello scalo merci
- Sviluppo e consolidamento del polo industriale nel rispetto delle compatibilità ambientali

L'area oggetto del PEC B – via Costanza, Valmadonna, per quanto concerne la Tav. n.1 “*Governo del territorio – Vincoli e tutele*” è classificata in parte come “Territorio urbanizzato”, ma soprattutto come “Aree colturali di forte dominanza paesistica”, normate rispettivamente agli art. 22 e 21.2 delle N.t.A.

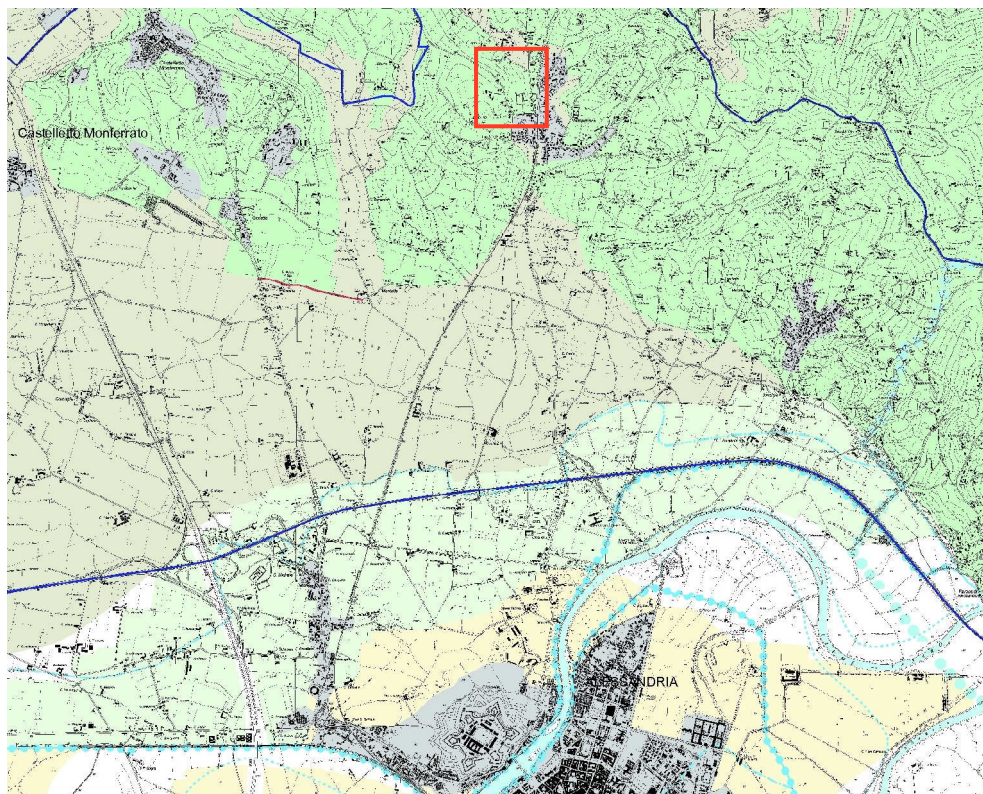


Figura: Piano Territoriale Provinciale - Tavola n.1 "Governo del territorio - Vincoli e Tutele"

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali</i>		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
<i>Titolo III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Piano stralcio delle fasce fluviali		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

Le informazioni topografiche sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
Dati di proprietà della Regione Piemonte.

Scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A	SIMBOLO
<i>Parte II - L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Investi artificiali	Art. 17.2	
<i>Titolo III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	

Figura: Piano Territoriale Provinciale - Tavola n.1 "Governo del territorio - Vincoli e Tutele" - legenda

ART. 21.2 -Aree culturali di forte dominanza paesistica

1 - Definizione

Sono aree che comprendono gli ambiti collinari significativamente interessati da tipologie di coltivazione agricola ad alta valenza paesistico-ambientale, dall'insieme di vigneti specializzati e da frutteti caratterizzanti il paesaggio per le tipologie di impianto e le strutture di servizio e di arredo.

2 - Obiettivi

Tutelare le colture di forte dominanza paesistica come fattore di identificazione e di caratterizzazione del paesaggio.

3 - Prescrizione che esigono attuazione

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni delle aree a forte dominanza paesistica proposte dal PTP alla tav. n. 1 "Governo del territorio :vincoli e tutele" e all'interno di questa individua le aree destinate a colture specializzate (intendendosi per colture specializzate i vigneti a DOC e DOCG, frutteti,ecc.).

Categorie di intervento prevalenti:

- conservazione*
- riqualificazione*

4 Tali aree sono da mantenere all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art. 25 della l.r. 56/77 e in attuazione all'art.11 del PTR ; la nuova edificazione , per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata .

5 - Direttive

La pianificazione locale stabilisce, in conformità alle leggi di settore vigenti, le condizioni ed i limiti dei mutamenti culturali consentiti.

6 Le costruzioni consentite all'interno delle aree a forte dominanza paesistica devono rispettare caratteri costruttivi tradizionali e parametri di qualità tali da non alterare le immagini storicamente consolidate del paesaggio collinare.

7 - Indirizzi

La pianificazione locale può prevedere il riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente anche per i soggetti non avente titolo ai sensi dell'art.25 della L.R.56/77.

La pianificazione locale può prevedere, in presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo.

La pianificazione locale può incentivare il mantenimento delle colture a forte dominanza paesistica e del reticolo idrografico, anche per il presidio del territorio.

ART. 22- Generalità

1 - Definizione

Il sistema insediativo è costituito dal territorio urbanizzato e urbanizzando, considerati gli strumenti urbanistici approvati, che il PTP conferma.

2 All'interno del sistema insediativo sono individuati i seguenti sottosistemi:

- sottosistema della residenza;*
- sottosistema delle attività.*

ulteriormente articolati in aree normative, diversamente individuate in relazione alle categorie di intervento prevalenti;

3 Il PTP attribuisce ad ogni sottosistema le destinazioni d'uso compatibili.

4 Il sistema insediativo è individuato nella tav. n. 1 "Governo del territorio : vincoli e tutele".

I sottosistemi e le aree normative sono individuate nella tavola n. 3 "Governo del territorio : Indirizzi di sviluppo".

5 Il PTP individua nella tav. n. 3 "Indirizzi di sviluppo" gli ambiti da sottoporre a "Progetti ambientali di dettaglio" così come definiti al precedente art. 7 lettera f.

6 - Obiettivi

Perseguire un corretto utilizzo del territorio nel rispetto dei parametri di configurazione urbana ed edilizia definiti al precedente art. 3 attraverso l'ottimizzazione dell'uso del suolo, la sua corretta trasformazione nel rispetto del paesaggio ed un razionale reinserimento dell'edificato all'interno dell'infrastrutturazione territoriale. In particolare:

- ottimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente ;*
- completare le aree già pianificate e comunque compromesse da preesistenze ;*
- limitare la trasformazione del suolo agricolo a fini edificatori in coerenza con il principio del rispetto del territorio in quanto " risorsa non rinnovabile";*
- evitare l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione, se non in stretta relazione con il territorio già urbanizzato.*

L'area oggetto del PEC B – via Costanza, Valmadonna, per quanto concerne la Tav. n.2 "Compatibilità geoambientale" è classificata come "Pianure di fondovalle comprese all'interno delle aree terrazzate".

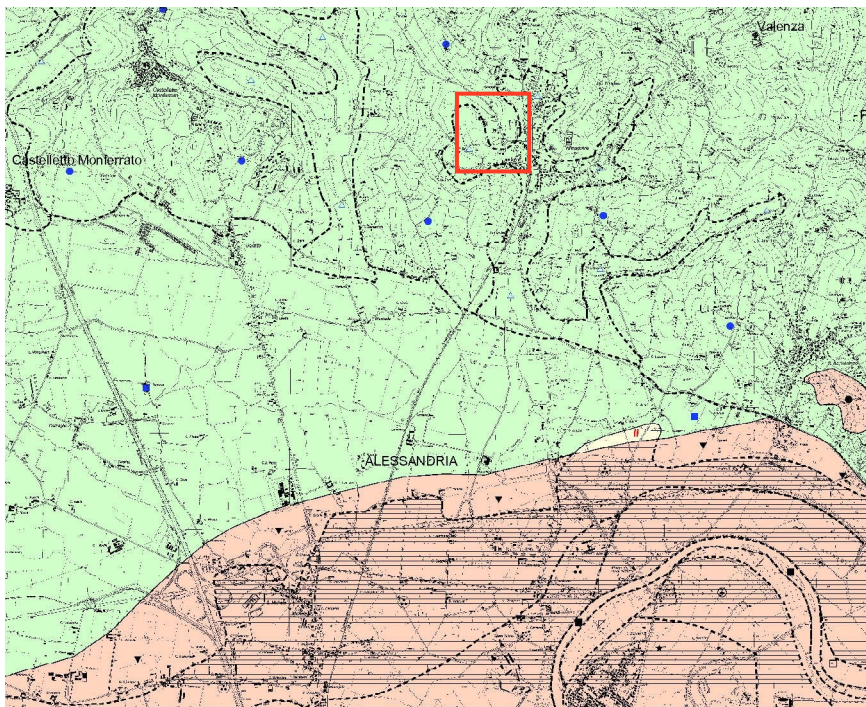


Figura: Piano Territoriale Provinciale - Tavola n.2 "Compatibilità geo-ambientale"







	1C1+3C30	Aree terrazzate di collina
	1C3+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m.
	1C4+3C31	Aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1C5+3C31	Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1C6+3C32	Pianure di fondovalle comprese all'interno delle aree terrazzate
	1C8	Wersante poco dissestato

Figura: Piano Territoriale Provinciale - Tavola n.2 "Compatibilità geo-ambientale" – legenda

L'area oggetto del PEC A – via del Castellino, Valmadonna, per quanto concerne la Tav. n.3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo" è classificata in parte come "Sottosistema della residenza – Aree di completamento", art. 23 comma 18 NdA, ma soprattutto come "Paesaggio naturale collinare", art. 19. 1 NdA.

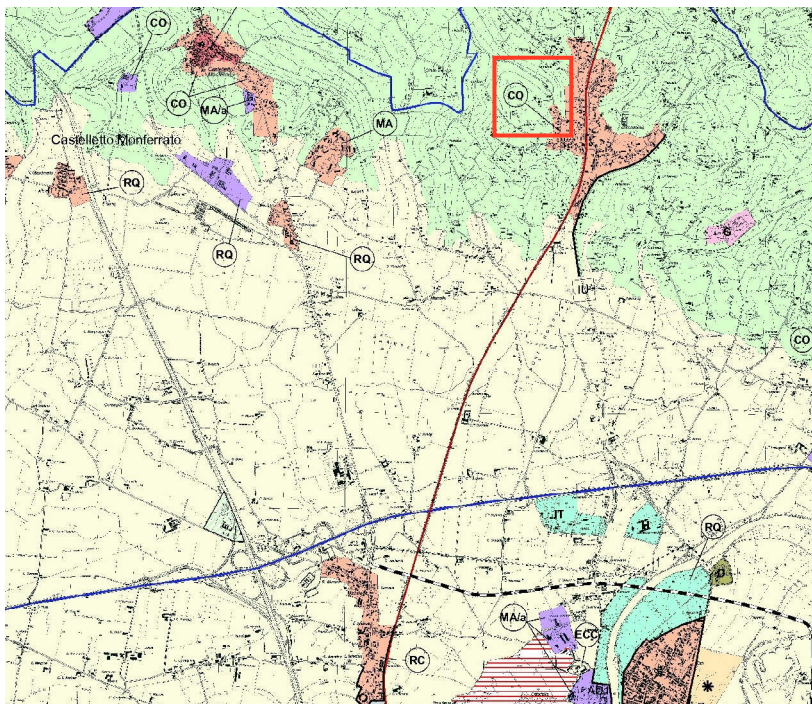


Figura: Piano Territoriale Provinciale - Tavola n.3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo"

<i>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</i>	Art. 19	
Paesaggi naturali:	Art. 19.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e fondovalle		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	EMC
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 19.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	ECC
Percorsi panoramici	Art. 19.5	
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	
Ingressi urbani	Art. 20.2	I.U.
<i>TITOLO III - I sistemi territoriali</i>		
<i>Parte II - Il sistema insediativo</i>	Art. 22	
Sottosistema della residenza	Art. 23	
Aree normative:		
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	CE
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	MA
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	RQ
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	CO
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	RC
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	TR
- aree di rilocalizzazione	Art. 23 comma 29	RL

Figura: Piano Territoriale Provinciale - Tavola n.3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo" - legenda

ART. 19.1 - Paesaggi naturali: appenninico, collinare, di pianura e fondovalle

1 Il PTP individua nella tavola n. 3 "Governo del territorio: Indirizzi di governo" i tre paesaggi naturali.

2 - Prescrizioni che esigono attuazione

La pianificazione locale recepisce l'individuazione, verifica e definisce puntualmente la perimetrazione dei suddetti paesaggi.

3 - Direttive

La pianificazione locale, al fine di perseguire gli obiettivi di valorizzazione e tutela dei caratteri identificanti del paesaggio, fornisce i parametri di qualità, così come definiti al precedente art. 3 comma 10, da attribuire agli interventi da attuarsi sul territorio non urbanizzato, e relativi all'edificato esistente e in progetto e alle infrastrutture.

4 - Indirizzi

I soggetti pianificatori locali :

- possono promuovere analisi delle componenti naturali del paesaggio agrario e vegetazionale e dei suoi elementi caratterizzanti ,e promuovere l'utilizzo delle colture agricole e del verde come parte integrante della pianificazione ;*
- possono analizzare le caratteristiche strutturali e morfologiche del tessuto edificato, in relazione ai caratteri identificativi del paesaggio al fine di individuarne le possibili modificazioni nel rispetto dei suddetti caratteri;*
- possono individuare visuali panoramiche da assoggettare a dettaglio normativo ai fini dell'inserimento delle nuove edificazioni.*

ART. 23 - Sottosistema della residenza: aree normative

1 - Definizione

Il sottosistema della residenza comprende le aree urbane e/o urbanizzate con prevalente utilizzo residenziale.

...OMISSIS...

18 4. Aree di Completamento (CO):

- Definizione

Porzioni di territorio inedificato ma già urbanizzato o lotti interclusi all'interno di un tessuto già edificato.

19 - Obiettivi

Confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente (es: viabilità principale, fili edilizi, , ecc...).

20 - Direttive

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni proposte dal PTP e disciplina la nuova edificazione tramite parametri edilizi di qualità.

Da quanto è possibile evincere, l'intervento non si dimostra in contrasto con in Piano Territoriale Provinciale in quanto, come già espresso in precedenza, gli interventi compensativi mirano a ripristinare il più possibile, una situazione ambientale e paesaggistica il più naturale possibile.

2.1.4 P.R.G. Comune di Alessandria

Il Comune di Alessandria è dotato di un P.R.G.C. (detto PRG90, data della sua prima elaborazione, riformulato a seguito dell'alluvione del 1994), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36 del 07/02/2000 (rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13 del 13/04/2.000).

Il PRG90 è stato modificato con i seguenti ulteriori provvedimenti approvati:

- D.C.C. n° 182 del 18.12.00 (modifiche ex c.8 art. 17 L.R. 56/77 - errori materiali)
- D.C.C. n° 185 del 27.12.00 (modifiche ex c.8 art. 17 L.R. 56/77 -zona D3)
- D.C.C. n° 120 del 25.6.01 (modifiche ex c.8 art. 17 L.R. 56/77 - Area Fiera)
- D.C.C. n° 162 del 15.10.01 (adeguamento NdA in materia di insediamenti commerciali)
- D.C.C. n° 34 del 25.3.02 (modifiche ex c.8 art. 17 LR 56/77 - parametri SUE in sobborgo Valle S. Bartolomeo)
- D.C.C. n°54 del 10.4.02 (modifiche ex 8° comma art. 17 L.R. 56/77 - ulteriori modificazioni)
- D.C.C. n° 159 del 28.10.02 (variante parziale ex c.7 e modifiche ex c.8 art. 17 L.R. 56/77)
- D.C.C. n° 87 del 12.6.03 (modifiche ex c.8 art. 17 L.R. 56/77 - Elisoccorso ASO (annullata)
- D.C.C. n° 63 del 28.6.04 (variante Parziale Piani esecutivi).
- D.C.C. n°144 del 29.11.04 (modifiche ex c.8 art. 17 L.R. 56/77-area a servizi in via Pochettini).
- Deliberazione Coordinamento Conferenze dei Servizi Torino 2006 n° 112 del 4.3.05
- D.C.C. n° 18 del 07.02.05 (adozione I Variante Strutturale)
- D.C.C. n° 27 del 23.3.05 (modifiche ex 8° comma art. 17 L.R. 56/77)
- D.C.C. n° 84 del 26.07.05
- D.C.C. n° 87 del 29.09.05
- D.C.C. n° 22 del 06.02.06 deliberazione APA. In adozione, (Del. CC n° 79 del 22.07.05): soppressione emendamento in Del. 159 del 28.10.02 “parz. Interr. alle quote”.
- D.C.C. n° 34 del 13.03.06 (Ampliamento Cimitero Spinetta)
- D.C.C. 56 del 28.04.06 (Variante Semplificata “via Casalbagliano”)
- D.C.C. n° 103 del 31.07.06 (Variante Parziale –RES- ex 7° comma art. 17 L.R. 56/77)
- D.C.C. n° 109 del 07.09.06 (Adozione II Variante Strutturale)
- D.C.C. n° 149 del 07.11.06

- D.C.C. n° 102/299/630 del 14.08.2006 (Approvazione indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99 e dell'art.29,3 comma lettera A degli indirizzi approvati con D.C.R.24/03/2006 N. 59-10831.)
- D.C.C. n° 180/435/934 del 23.11.2006 (Integrazione e rettifica degli indirizzi e dei criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa)
- D.C.C n° 61 del 02.04.07
- D.G.R. n° 22-8758 del 12.05.08 (approvazione della I Variante Strutturale)
- D.C.C. n° 29 del 18.03.09 (approvazione definitiva Variante Parziale c.7 art.17 delle NdA del P.R.G.)
- D.C.C. n° 142 del 07/2008
- D.C.C. n° 29 del 18/03/2009
- D.C.C. n° 3 del 25/01/2011 (approvazione della III Variante Strutturale)
- D.C.C. n° 141 del 22/12/11 Modifiche al PRGC
- D.C.C. n° 13 del 31/01/12 Variante Parziale
- D.C.C. n° 34 del 13/03/12 Variante Parziale
- D.C.C. n° 68 del 09/08/12 Variante Parziale
- D. C.C. n° 71 del 21/05/2014 Variante Parziale

Nella tavola B, scala 1:5.000 del PRG di Alessandria l'area in oggetto è indicata come P.I. 3, ed è normata dalla Art. 37bis e dall'Art. 64bis; come sopra citato nell'anno 2012 attraverso la "variante collina", approvata con D.C.C. n°13 del 31/01/2012, sono state effettuate modifiche al quadro normativo del Piano Regolatore mirate al maggior controllo dello sviluppo edilizio nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche dell'area collinare del territorio comunale.

Detta area è stata introdotta nel PRGC vigente con l'approvazione della III Variante strutturale la quale è già stata assoggettata alla verifica preventiva alla VAS.

L'area evidenziata all'interno del PEC, collocata a sud est di via del Castellino, oggetto di depotenziamento edificatorio, è prevista in cessione dal proprietario al Comune di Alessandria.

Di seguito vengono riportati gli articoli sopracitati:

Articolo 37 bis, comma 1

Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) *residenza;*
- b) *servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;*
- c) *attrezzature di interesse comune;*
- d) *esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.;*
- e) *attrezzature a carattere religioso;*
- f) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) *artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);*
- h) *laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;*
- i) *teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;*
- j) *uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria*
- k) *case-albergo, pensioni, alberghi;*
- l) *garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le 50 superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.*

3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- *indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00 mc./mq.*
- *altezza massima degli edifici ml.10,50*
- *rapporto massimo di copertura 45%*

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Articolo 64 bis Individuazione di P.I.

Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n° 203 (conversione in legge del D.L. n° 152 del 13/05/1991), gli interventi edilizi definiti dal legislatore come Programmi Integrati.

Le planimetrie di piano individuano con apposita simbologia le perimetrazioni dei Programmi Integrati.

L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti l'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 stipulato in data 06.12.2007 tra Regione e Comune di cui al DPGR n.108 del 19.09.2008, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate:

"...OMISSIS..."

AREA T3, Valmadonna:

1 Superficie area dell'intervento mq 97.111

2 Superficie territoriale mq 77.125

3 Superficie fondiaria mq 53.084

4 Abitanti previsti n. 241

5 Densità territoriale ab/ha 22,31

6 Cubatura residenziale mc 21.700

7 Cubatura non residenziale (turistico ricettivo) mc 35.000

Cubatura non residenziale (commerciale) mc 5.000

8 Aree per Standard Urbanistici mq 6.993

9 Indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 0,56

10 Parcheggio privato ad uso pubblico mq 5.504

11 Verde agricolo privato mq 19.986

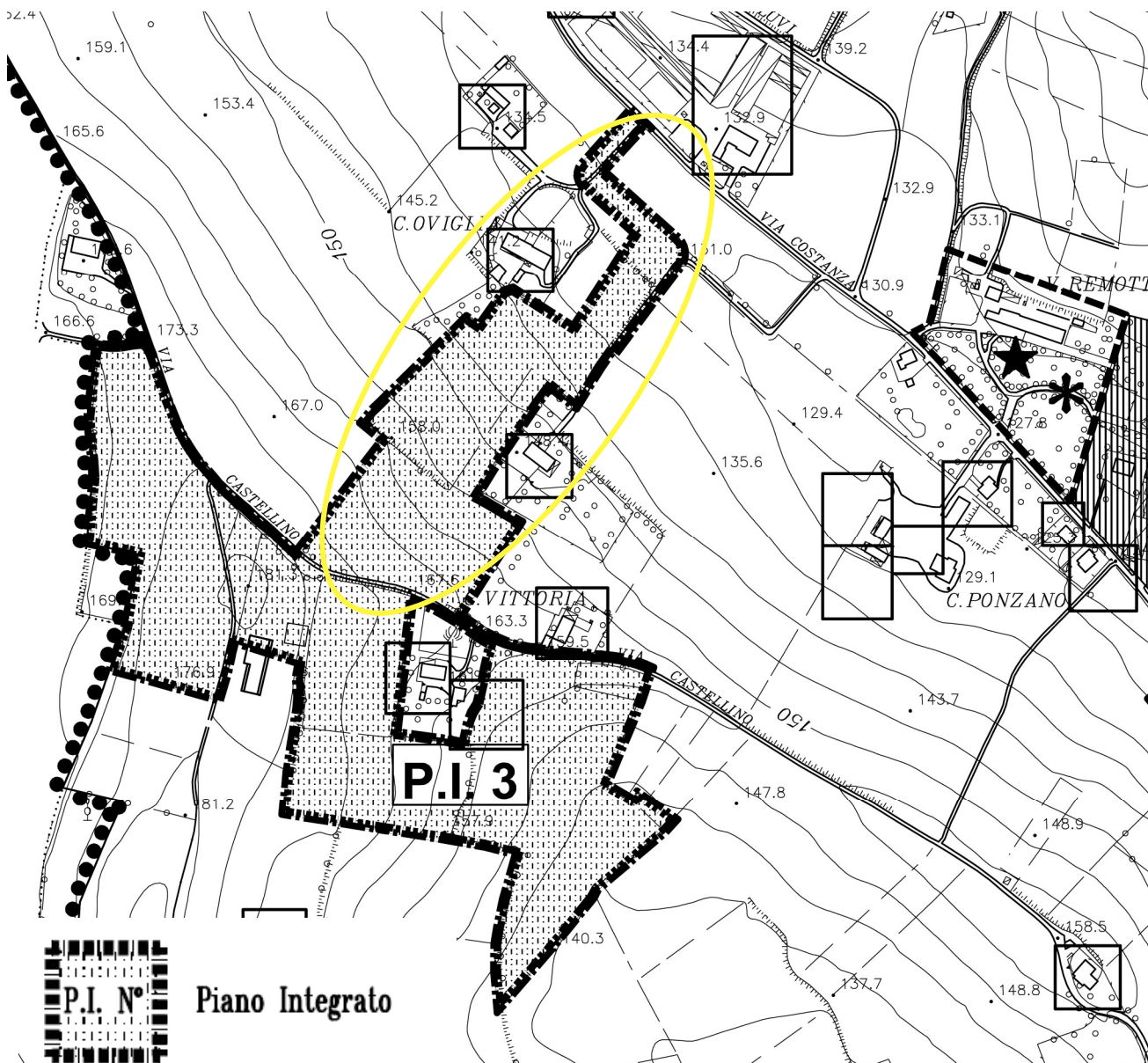


Figura: stralcio Tav. B 1:5.000 e stralcio legenda

Come meglio esplicitato nella Relazione Illustrativa e nelle Tavole Progettuali, l'intervento risulterà conforme a quanto previsto dal PRG.

2.1.5 Piano di zonizzazione acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica vigente di Alessandria è stato elaborato nel 1999 ed approvato con D.C.C. n° 158 del 28/10/2002.

La revisione di tale piano, dell'anno 2013, si è resa necessaria per un duplice motivo:

- 1) recepire l'evoluzione del quadro normativo nel settore dell'acustica ambientale, sia a livello nazionale sia a livello regionale, che ha precisato in seguito importanti aspetti metodologici e tecnici relativamente alla classificazione acustica comunale;
- 2) adeguare il piano acustico agli strumenti urbanistici e di pianificazione che in successive evoluzioni hanno individuato una differente organizzazione territoriale e diversi ambiti di sviluppo insediativo e produttivo.

Nel primo punto rientrano:

- Legge Regionale Piemonte 20/10/2000 n° 52 – *Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico*
- D. M. Ambiente 29/11/2000 – *Criteri per la predisposizione, da parte delle società e degli enti gestori dei servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore*
- D.G.R. Piemonte n° 85 del 6/8/2001 – *Criteri per la classificazione acustica del territorio*
- D.P.R. 30/3/2004 n° 142 – *Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare*
- D. Lgs. 19/08/2005 n° 194 – *Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale.*

Il Piano di Zonizzazione Acustica prevede la suddivisione del territorio in diverse classi, di seguito riportate:

- **ZONE DI CLASSE I – AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE:** sono state identificate con precisione tutte le strutture scolastiche, assistenziali (case di cura e riposo), sanitarie (con degenza), cimiteri, aggiornando le individuazioni già effettuate nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica. Laddove possibile, soprattutto in ambiti non completamente urbanizzati, è stato inserito un "buffer" (fascia cuscinetto) in classe II attorno alla struttura, quando l'area circostante è in classe III. All'interno dei centri urbani e delle aree urbanizzate, gli accostamenti critici tra classi I e classi superiori (III, IV) potranno essere risolti in sede di Piano di Risanamento Acustico.
- **ZONE DI CLASSE II – AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI:** è stata ampliata la classificazione delle aree a carattere residenziale in ambito urbano, e soprattutto in ambito extraurbano, a comprendere tutte le zone classificate come "nuclei residenziali in area agricola" (art. 38 N.T.A.).
- **ZONE DI CLASSE III – AREE DI TIPO MISTO:** rappresentano la maggioranza del territorio comunale, e corrispondono alle aree a destinazione agricola in ambito extraurbano, ed a quelle con

caratteristiche miste di completamento o di espansione residenziale in ambito urbano; vi rientrano anche gli impianti sportivi non particolarmente rilevanti sotto l'aspetto acustico (campi da calcio "minore", piste di atletica, campi da tennis, ecc.)

- ZONE DI CLASSE IV – AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA: corrispondono alle zone con insediamenti produttivi di carattere artigianale, agli insediamenti commerciali (media e grande distribuzione), alle aree urbane a maggiore densità abitativa e con elevata presenza di uffici, esercizi commerciali ed altre attività, in presenza di infrastrutture di trasporto importanti. Vi rientrano anche i grandi distributori con impianti di autolavaggio e gli allevamenti zootecnici rilevanti.

_ ZONE DI CLASSE V – AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI e ZONE DI CLASSE VI – AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI: queste aree sono state perimetrare in modo preciso dal Piano Urbanistico attraverso le destinazioni d'uso effettive a carattere produttivo e per insediamenti industriali (art. 39 – 40 – 41 – 42 N.T.A.). Sono stati assimilati ad aree industriali anche gli impianti civili di depurazione, le aree con cave / attività estrattive attive, i tiri a segno e le piste per moto/go kart.

Il Piano di Classificazione Acustica riporta l'intero territorio comunale suddiviso in porzioni, alle quali in base alla destinazione d'uso è stata attribuita una classe acustica. La zonizzazione acustica quindi non può prescindere dai principali strumenti di pianificazione del territorio quali il Piano Regolatore Generale e il Piano Urbano del Traffico.

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 Novembre 1997 individua sei classi acustiche, identificate dalle scale cromatiche e dalle simbologie sotto indicate:

Classe Definizione Colore Retino

I aree particolarmente protette verde punti

II aree ad uso prevalentemente residenziale giallo linee verticali

III aree di tipo misto arancione linee orizzontali

IV aree di intensa attività umana rosso tratteggio a croce

V aree prevalentemente industriali viola linee inclinate

VI aree esclusivamente industriali blu pieno

Ciascuna classe acustica è caratterizzata da specifici valori limite di rumorosità:

a. Valori limite di emissione - il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.

Classe di destinazione d'uso del territorio	LIMITI LEQ(A)	
	diurno	notturno
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

per periodo diurno si intende la fascia oraria compresa dalle ore 06,00 alle ore 22,00;

per periodo notturno si intende la fascia oraria compresa dalle ore 22,00 alle ore 06,00.

b. Valori limite di immissione - il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori.

Classe di destinazione d'uso del territorio	LIMITI LEQ(A)	
	diurno	notturno
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

c. Valori di qualità - i valori di rumore da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla normativa.

Classe di destinazione d'uso del territorio	LIMITI LEQ(A)	
	diurno	notturno
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree di intensa attività umana	62	52
V aree prevalentemente industriali	67	57
VI aree esclusivamente industriali	70	70

La classificazione acustica consente pertanto a chi opera nel territorio di conoscere i valori massimi di rumorosità a cui attenersi, sia per le attività esistenti che per quelle che si insedieranno.

Si riportano di seguito le definizioni fondamentali per la descrizione e la relativa comprensione della presente proposta di revisione del Piano di Zonizzazione Acustica:

- **Inquinamento acustico:** l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi;

- **valori limite di emissione:** il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa;

valori limite di immissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori e distinti in valore limite assoluti, determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale e valori limite differenziali, determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo;

- **valori di attenzione:** il valore di rumore che segnala la presenza di un potenziale rischio per la salute umana e per l'ambiente;

- **valori di qualità:** i valori di rumore da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla normativa.

CLASSE I: Aree particolarmente protette, rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, aree scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali e di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, si tratta di aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione e limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali;

CLASSE III: Aree di tipo misto rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che con impiegano macchine operatrici;

CLASSE IV: Aree di intensa attività umana rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande

comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;

CLASSE V: Aree prevalentemente industriali rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni;

CLASSE VI: Aree esclusivamente industriali rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da insediamenti industriali e prive d'insediamenti abitativi.

La rumorosità da traffico veicolare è assoggettata alle disposizioni dettate dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 Marzo 2004 n. 142, il quale stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento della rumorosità originata dall'esercizio delle infrastrutture stradali. Il Decreto citato individua 6 tipi di infrastruttura – autostrada, extraurbana principale, extraurbana secondaria, urbana di scorrimento, urbana di quartiere e locale - ciascuna delle quali corredata di una propria fascia territoriale di pertinenza acustica, per la quale il decreto stabilisce i valori limite di immissione di rumore.

Sugli elaborati grafici sono riportate esclusivamente le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture autostradali e ferroviaria, al fine di non rendere illeggibili i medesimi.

La presente proposta di Piano di Zonizzazione Acustica si applica esclusivamente alle strade urbane di quartiere e alle strade locali, provviste di una fascia di pertinenza acustica di ampiezza pari a metri 30, caratterizzata dal medesimo valore limite di immissione previsto dal piano di classificazione acustica per la classe nella quale l'infrastruttura è inserita.

L'area di Valmadonna compresa nel PEC B – via Costanza, è classificata come “Classe III Aree di tipo misto”, come riportato in precedenza per suddette aree è prevista l'espansione residenziale, quindi in linea con l'intervento proposto.

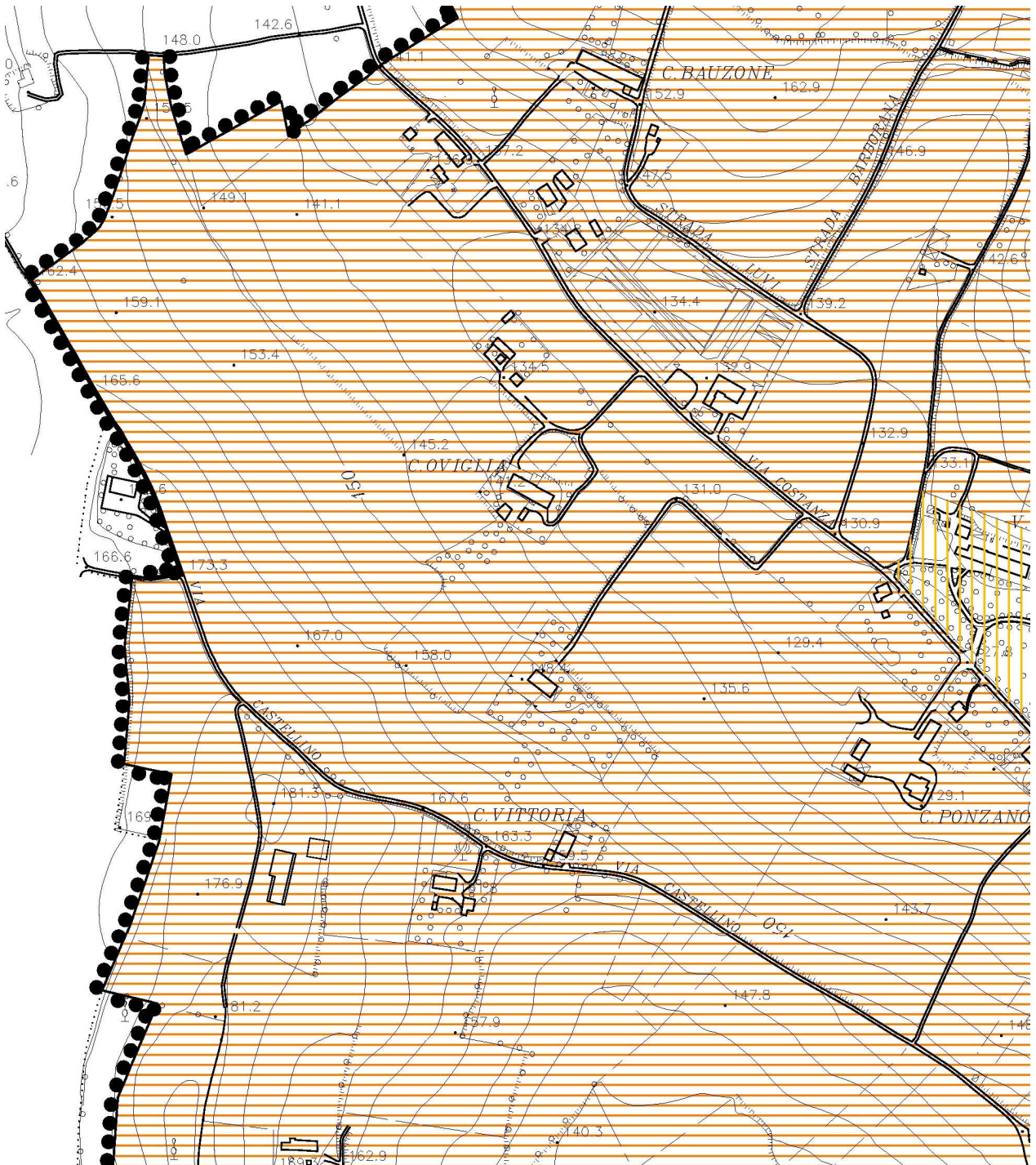










Figura: stralcio tav. B Piano di zonizzazione acustica

LEGENDA

-  Delimitazione del confine comunale;
-  Aree destinate alla viabilità

**CLASSIFICAZIONE
 ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

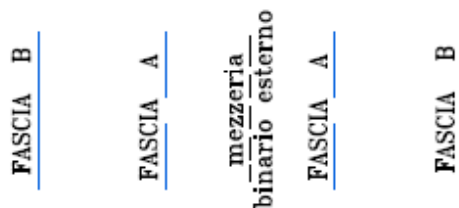
Legge n.447/1995 e L. R. n.52/2000

-  Classe I Aree particolarmente protette
-  Classe II Aree ad uso prevalentemente residenziale
-  Classe III Aree di tipo MISTO
-  Classe IV Aree di intensa attività umana
-  Classe V Aree prevalentemente INDUSTRIALI
-  Classe VI Aree esclusivamente INDUSTRIALI

FASCE DI PERTINENZA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA (D.P.R. 459/98)

FASCIA A 100 mt da mezzeria binario esterno

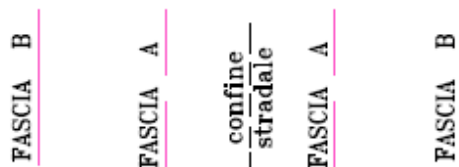
FASCIA B 250 mt da mezzeria binario esterno



FASCE DI PERTINENZA AUTOSTRADALE (D.P.R. 142/2004)

FASCIA A 100 mt da confine stradale

FASCIA B 250 mt da confine stradale





-  Aree destinate a spettacolo temporaneo/mobile/all'aperto
-  Impianti di depurazione

Figura: stralcio tav. B Piano di zonizzazione acustica - legenda

2.1.6 Compatibilità ambientale

Come conclusione a questo capitolo, si riportano le valutazioni relative all'intervento dal punto di vista programmatico.

In prima luogo è possibile escludere tre casi, che qualora essi sussistessero, il presente progetto dovrebbe sicuramente essere sottoposto a valutazioni di tipo ambientale.

Di seguito vengono elencate le principali casistiche di assoggettabilità non presenti nel contesto oggetto di studio:

- l'area oggetto di intervento non ricade in zona soggetta a RIR (Rischio di Incidente Rilevante);
- non sono presenti vincoli di tipo ambientale o paesaggistico a nessun tipo di livello programmatico e di Piano, inoltre l'area non appartiene ad alcuna rete ecologica e non sono presenti elementi puntuali di pregio ambientale;
- in base all'art. 27 e all'Allegato B1 della D.C.R. 191-43016 del 06/12/2012 in riferimento alla L.R. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", e in base alla L.R. 56/77 "Codice dell'Urbanistica" l'intervento non ricade all'interno di tipologie di progetti assoggettabili a VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Di seguito vengono riportate le categorie per le quali è prevista la verifica di VAS:

- Variazioni sistema tutele ambientali:
 - Aree protette;
 - ZPS – SIC;
 - Presenza di reti ecologiche;
 - Presenza di corridoi ecologici;
- Aree vincolate ex art. 136-142-157 D.Lgs 42/2004 (tutela paesaggistica):
 - Beni paesaggistici individuati per decreto/immobili ed aree di notevole interesse pubblico -art. 136 D.Lgs 42/03;
 - Fascia territori contermini ai laghi, ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua - art.142 D.Lgs 42/;
 - Aree boscate - art.142 D.Lgs 42/04;
 - Aree boscate di alto fusto - comma 5 art.30 LR 56/77;
 - Beni culturali individuati per decreto - art.157 D.Lgs 42/04;
 - Beni culturali di proprietà di Enti - art. 2 e 10 D.Lgs 42/04;
 - Aree di interesse storico e paesaggistico – art.48 bis, ter, quater. N.d.A. PRGC.

L'area oggetto di intervento, come già sopra esplicitato, non rientra in nessuna di queste categorie.

A questo proposito è possibile affermare che per quanto riguarda l'aspetto programmatico, l'intervento non ricade nelle casistiche di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) o a VIA (Valutazione di Impatto Ambientale), avendo, oltretutto il PRGC già sottoposto a tale verifica codesta area.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3.1 Descrizione e finalità di progetto

Per quanto concerne il PEC B – via Costanza, le aree interessate di proprietà della committenza risultano pari a mq 30.350, catastalmente censite al N.C.T. al foglio 8 mappali 210, 211, 212, 213, 231, 556, 558 e 559.

L'Atto stipulato e sopra citato indica che le aree interessate di proprietà di soggetti terzi censite al N.C.T. al foglio 8 mappali 325, 552 e 554, meglio evidenziate nell'allegato 2, verranno eventualmente acquisite in proprietà dalla COOPERATIVA/SOCIETA' o sulle stesse verrà eventualmente acquisito il diritto di posa e mantenimento della condotta delle acque reflue derivanti dai fondi già di proprietà della COOPERATIVA e della SOCIETA'.

L'area oggetto della presente si colloca presso il Comune di Alessandria, fraz. Valmadonna, in particolare è compresa tra via del Castellino e via Costanza.

Il fondo, si colloca in aperta campagna nel territorio comunale di Alessandria, risulta collegato alla fraz. Valmadonna attraverso la comunale via del Castellino.

Si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza antropica in via di espansione in cui sono presenti cascine e fabbricati rurali, nell'area si trovano altresì abitazioni unifamiliari a carattere residenziale in alternanza a piccoli coltivi condotti per lo più a fienagione o a ortaggi.

Alla macroscala l'area risulta fare parte dell'ampio bacino del Fiume Tanaro e precisamente del fianco vallivo di sinistra orografica.

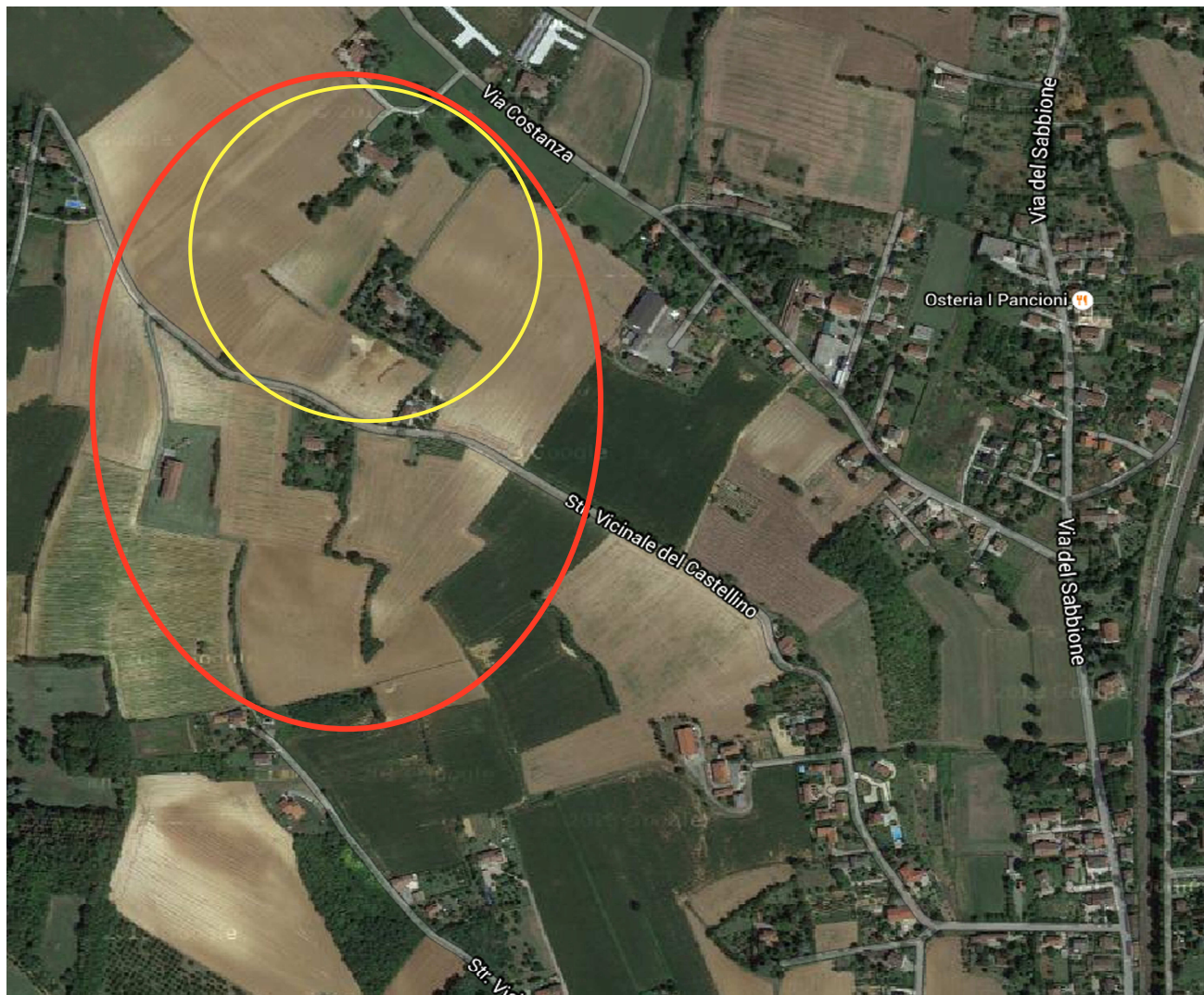


Figura: foto area del sito, in rosso l'area del P.I. ex T3, in giallo l'area del PEC B - via Costanza

Il progetto prevede lo sviluppo di un secondo lotto residenziale denominato "Via Costanza" di mq 30.350 pari a mc 10.164 (anziché proporzionalmente di mc 12.010 come da articolo 64bis delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente), posto in Via del Castellino (Valmadonna), da parte della SOCIETA', comprese le relative opere di urbanizzazione interne ed esterne al lotto stesso (rete fognatura, rete gas e rete acquedotto, rete elettrica, illuminazione pubblica, adeguamento strada ecc.). I parametri edilizi, come sopra riportato, vengono esplicitati agli art. 37bis e 64bis delle NdA del PRG di Alessandria.

Dalla Relazione Illustrativa è possibile evincere che il PEC (A – Via del Castellino, B – Via Costanza), rispetta i parametri edilizi, sia in termini di superficie coperta che in termini di volume ammissibile, rimanendo al di sotto delle soglie previste dagli art. 37bis e 64bis delle Norme di Attuazione del Comune di Alessandria.

Nell'area del PEC B – Via Costanza, sono previste due tipologie edilizie. La prima tipologia si presenta come una palazzina composta da 4 appartamenti, sono previste 2 palazzine, per un totale di 8 appartamenti. Le unità immobiliari misureranno circa 125,00 mq e saranno composte da cucina, salone, camere, bagni e disimpegno. Al piano interrato sono previsti i posti auto e le cantine; il lotto residenziale comprende uno spazio verde di tipo condominiale. La seconda tipologia si presenta come una villetta a due piani, di circa 160,00 mq complessivi. Indicativamente, al piano terreno è prevista la zona giorno, mentre al piano primo la zona notte. Oggi villetta sarà provvista di un piano interrato adibito a box auto e locali di sgombero e di un sottotetto ad uso non abitativo. Il lotto residenziale comprenderà altresì l'area verde privata, le cui dimensioni varieranno a seconda del lotto. Tutte le componenti rispetteranno i requisiti minimi di passivazione acustica e di trasmittanza termica previsti dalle normative vigenti in materia. Il progetto per il PEC B – Via Costanza prevede l'edificazione di n° 2 palazzine corrispondenti a mc 3.300, e di n° 13 villette unifamiliari, corrispondenti a mc 6.864,00.

Per quanto concerne l'accesso all'area, è possibile evincere dalla tavola di progetto, che il PEC B - via Costanza, sarà connesso al centro abitato tramite via del Castellino, che verrà ampliata di circa m 3,00 a sud e attraverso via Costanza a nord. All'interno del piano è inoltre prevista una viabilità secondaria di tipo privato avente il compito di raggiungere le unità abitative, che a loro volta disporranno di un accesso carrabile.

All'interno del PEC B – via Costanza non saranno presenti aree da destinare a parcheggi ad uso pubblico; la superficie da destinare a posti auto sarà soddisfatta all'interno del PEC A – via del Castellino anche per quanto concerne il PEC B. Nello specifico saranno presenti n° 3 aree a parcheggio privato ad uso pubblico, conteggiate per l'intera aree soggetta a PEC.

Le superfici dei parcheggi saranno:

- P1: 438,00 mq
- P2: 581,00 mq;
- P3: 270,00 mq.

La quota di parcheggio privato da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata: sono computabili a tal fine sia le autorimesse che i posti auto all'aperto coperti e/o scoperti, nonché i relativi spazi di manovra. La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1 mq/10 mc) ai sensi del punto 2.2 del Titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il progetto del presente PEC B – via Costanza, prevede la destinazione a parcheggio del piano interrato delle palazzine gemelle e di n° 2 posti auto coperti, collocati al piano interrato di ogni unità edilizia unifamiliare.

Inoltre in sede di presentazione della richiesta per il permesso di costruire, sarà eventualmente possibile prevedere posti auto all'aperto collocabili all'interno dello spazio a verde previsto per ogni lotto.

4. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

4.1 Descrizione ambientale dell'area

4.1.1 Ambiente fisico

Caratteristiche climatiche

L'area interessata dagli interventi, caratterizzata da escursione annua notevole, inverno non molto piovoso e breve, estate lunga, afosa, caldo-umida, si inserisce, nelle regioni a clima continentale. Per la caratterizzazione climatica dell'area si è fatto riferimento ai dati rilevati dalla stazione meteorologica di Alessandria - rete meteorologica Regione Piemonte.

Pioggia: si evidenziano valori medi annui che variano da 508 a 813 mm.

Neve: i dati dal 1988 al 1998 sulle precipitazioni nevose evidenziano un evento eccezionale nell'anno 1990 con l'altezza della neve al suolo di cm 55, mentre negli altri anni l'altezza varia da 1 a 18cm.

Temperatura: Per l'anno medio il regime termico evidenzia minime di 0.3 a dicembre e massima di 24.7 a luglio.

Umidità relativa dell'aria = Il minimo medio di umidità giornaliera si riscontra in Marzo con il 61% e il massimo medio in ottobre con il 95%.

Venti = l'analisi dei dati e dei tracciati anemometrici degli ultimi 10 anni ha evidenziato una certa uniformità e costanza con deboli variazioni; si evidenzia una direzione prevalente dei venti da NNW ed in subordine da SSE; le velocità medie annue nel periodo considerato variano da 1.7 a 1.9 m/sec. con massimo di ventosità nella stagione primaverile.

Aspetti geologici- pedologici

Nel 1998 il Comune di Alessandria si è dotato di uno studio di carattere geologico ed idrogeologico di completamento del P.R.G. Tale studio, ancora vigente, ha suddiviso il territorio in diverse Classi di pericolosità geomorfologica, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte del 08/05/1996 n. 7/LAP.

Le valutazioni sugli aspetti geologici dell'area oggetto di intervento si basano sullo studio vigente e sono meglio esplicitate nell'elaborato denominato Relazione Geologica.

In questa parte del territorio collinare di Alessandria affiorano le formazioni geologiche tipiche del Bacino Terziario ligure piemontese in contatto stratigrafico normale tra di loro ed in particolare le "Argille di Lugagnano" a sud, più recenti (Pliocene) ed i "Conglomerati di Cassano Spinola" (Pliocene inferiore- Messiniano) più a nord in facies sabbiosa, i quali sono rappresentati prevalentemente da rocce a matrice argilloso-marnosa con frequenti intercalazioni di sabbie più o meno cementate e sottili strati di arenaria, i quali permettono le discrete acclività registrate nei versanti senza alcun dissesto in atto.

La "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica dell'idoneità all'utilizzo urbanistico dell'area collinare" inserisce ampia parte l'area oggetto di intervento nella classe IIa definita come "settori di versante o di raccordo tra il fondovalle e il versante, ad acclività medio/moderata" con settori caratterizzati da una moderata pericolosità geologica a cui corrispondono settori con moderate limitazioni urbanistiche per cui "ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche e le condizioni di stabilità dell'area e individui ove necessario le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo". La pericolosità geomorfologica in tali zone di collina è in ogni caso modesta e con opportuni accertamenti in fase di progetto esecutivo la realizzazione dei nuovi edifici è facilmente attuabile.

Caratteristiche idrografiche e idrologiche

L'"Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI – 1999) non segnala in questa zona frane attive o quiescenti.

Nessun rischio di esondazione è attribuito a questa zona del sobborgo di Valmadonna.

Si precisa altresì che il coefficiente udometrico relativo all'area rimarrà invariato (comma 2, art. 62 NdA), come meglio specificato nell'elaborato inerente.

4.1.2 Concetti naturalistici

Vegetazione è un termine generale che riguarda la vita vegetale di una regione; fa riferimento alla copertura del suolo da parte di piante. La vegetazione è un insieme di piante o comunità vegetali che popolano un certo territorio . È stata definita come l'insieme di individui vegetali viventi o fossili, coerenti con il sito nel quale sono cresciuti e nella disposizione spaziale assunta spontaneamente. Le specie coltivate o piantate non costituiscono dunque vegetazione, in quanto non spontanee. La vegetazione si divide in naturale (non influenzata dall'uomo), subnaturale (influenzata dall'uomo, ma conservando la struttura del tipo di formazione vegetale da cui deriva), seminaturale (una

specie spontanea dall'aspetto alterato, ad esempio un prato falciato) ed antropogena (specie presenti a causa dell'uomo, ad esempio le infestanti in un campo di cereali).

La flora costituisce la descrizione e la classificazione quanto più possibile completa delle specie vegetali presenti sul territorio stesso. Lo studio della flora è un settore della botanica, ed è complementare allo studio della vegetazione. I trattati di floristica elencano le specie vegetali presenti in una determinata area geografica (nazione, regione, provincia) e le descrivono, consentendone il riconoscimento, in genere mediante l'uso di chiavi dicotomiche.

Fauna è un termine collettivo utilizzato per indicare l'insieme delle specie animali che risiedono in un dato territorio o in un particolare ambiente, oppure appartenenti ad un determinato taxon o viventi in un preciso periodo storico o geologico. Il nome deriva dall'omonima figura mitologica, la dea romana Fauna. Il termine corrispondente usato in botanica per le piante è la flora.

Analisi faunistica

La caratterizzazione della fauna effettivamente (o potenzialmente) presente nell'area oggetto di studio è stata effettuata sulla base della bibliografia disponibile riguardo l'area stessa o altre, prossime ed omogenee ad essa quanto a caratteristiche ambientali.

Le analisi hanno confermato la sostanziale omogeneità faunistica del territorio interessato dal progetto, sia sotto il profilo dell'Avifauna che dei Mammiferi.

Ciò è confermato dalla scarsa diversificazione dell'ambiente in cui prevale la trasformazione antropica, in quanto gran parte dell'area in oggetto presenta una quasi totale fruizione da parte dell'uomo.

Mammiferi

Roditori - Si è riscontrata la presenza delle specie di taglia maggiore, quali scoiattolo e gliridi, che, vista la loro adattabilità, si possono trovare nell'intero ambito considerato, anche se limitatamente alle zone meno antropizzate e quindi difficilmente nel sito interessato dal progetto. Maggiormente adattabili all'ambiente antropizzato sono invece il topo selvatico (*Apodemus terrestris*) e il topolino delle case (*Mus musculus*). Nell'area vasta è inoltre possibile riscontrare la presenza dell'arvicola (*Arvicola terrestris*) e del toporagno (*Sorex araneus*).

Lagomorfi - *Lepus europaeus* (lepre comune): di questa specie non si sono ottenute altre informazioni, se non che essa è presente in modo discontinuo nell'area vasta, evitando comunque le zone soggette ad un maggior disturbo antropico. La presenza della lepre non possiede alcun significato di qualità ambientale.

Carnivori - *Vulpes vulpes* (volpe): è presente in tutta l'area vasta, con eccezione delle zone più antropizzate e quindi anche del sito di ubicazione del progetto in esame; animale estremamente adattabile, preferisce ambienti eterogenei. La volpe possiede un territorio di caccia abbastanza

esteso, che unito ad uno spettro alimentare ampio fa di essa un consumatore secondario praticamente al vertice della catena alimentare di questa area. Riccio occ. (*Erinaceus europaeus*), *Meles meles* (tasso), Donnola (*Mustela nivalis*) e *Martes foina* (faina): sono Mesomammiferi predatori, a diverso grado di specializzazione e sufficientemente adattabili, ma difficilmente riscontrabili nell'area ristretta del progetto, quanto piuttosto in relazione agli habitat naturaliformi ancora presenti nel territorio circostante.

Uccelli

Diviene difficile valutare il rapporto specie-ambiente, perchè l'elevata mobilità rende possibile la presenza, e magari anche la sosta temporanea, di specie in luoghi e habitat inusuali per la ricerca di cibo o per la nidificazione. In base alle precedenti considerazioni, l'avifauna riscontrata nell'area vasta in esame e di seguito elencata può essere rinvenuta anche nel sito interessato dal progetto, durante i frequenti spostamenti alla ricerca di cibo.

La fauna presumibilmente presente è risultata in prevalenza rappresentata, come prevedibile, dalla classe degli uccelli, specie in maggioranza euriece e legate agli ambienti dei coltivi o dalle aree antropizzate. Scarsamente rappresentate sono le specie specialistiche o quelle poste ai vertici della catena trofica (es. rapaci: poiana (*Buteo buteo*) e gheppio (*Falco tinnunculus*)).

- ✓ Fagiano (*Phasianus colchicus*)
- ✓ Starna (*Perdix perdix*)
- ✓ Quaglia (*Coturnix coturnix*)

Si tratta di consumatori primari di qualche rilievo venatorio, oggetto di frequenti ripopolamenti.

- ✓ Tortora (*Streptopelia turtur*), specie ad ampia diffusione.
- ✓ Cuculo (*Cuculus canorus*): si riproduce in modo abbondante pur non nidificando, ma sfruttando i nidi di piccoli uccelli insettivori.
- ✓ Barbagianni (*Tyto alba*)
- ✓ Civetta (*Athene noctua*)

Sono rapaci notturni che si possono considerare antropofili.

I Passeriformi, grazie alla loro particolare adattabilità e alla loro predisposizione a cercare cibo e rifugio anche in ambienti ad elevato grado di antropizzazione, sono particolarmente numerosi nell'area vasta interessata dal progetto. In particolare, si segnalano:

- ✓ Rondine (*Hirundo rustica*)
- ✓ Ballerina bianca (*Motacilla alba*)

- ✓ Passera d'Italia (*Passer domesticus*)
- ✓ Fringuello (*Fringilla coelebs*)
- ✓ Verzellino (*Serinus serinus*)
- ✓ Verdone (*Carduelis chloris*)
- ✓ Regolo (*Regulus regulus*)
- ✓ Cinciallegra (*Parus major*)
- ✓ Pettiroso (*Erithacus rubecola*)
- ✓ infine si segnalano ancora:
- ✓ Rondine (*Hirundo rustica*)
- ✓ Balestruccio (*Delichon urbica*)
- ✓ Merlo (*Turdus merula*)
- ✓ Gazza (*Pica pica*)
- ✓ Corvo (*Corvus frugilegus*)
- ✓ Cornacchia grigia (*Corvus corone*)
- ✓ Storno (*Sturnus vulgaris*)

Difficile da verificare la presenza di Rettili e Anfibi. Tra i Rettili si segnala il ramarro (*Lacerta viridis*), la lucertola muraiola (*Podarcis muralis*), la lucertola campestre (*Podarcis sicula*), la natrice dal collare (*Natrix natrix*) e il colubro lacertino (*Malpolum monspessularum*). Tra gli Anfibi, che sono però legati, come la natrice dal collare, agli ambienti umidi il rospo (*Bufo bufo*), la rana (*Rana esculenta*), la salamandra e il tritone. Tuttavia gli Anfibi, come la natrice dal collare, sono legati agli ambienti umidi non effimeri.

Numerosi gli Insetti, che si inseriscono nell'ambiente con i loro cicli vitali, talvolta sconvolti e dalle pratiche agricole e dal traffico che interessa la rete viaria e ferroviaria. Quali indicatori degli impatti sono stati considerati: le variazioni di viabilità, la superficie con cambio di destinazione d'uso, la compattazione del suolo, la frammentazione degli eco mosaici.

Analisi vegetazionale

La porzione di territorio direttamente interessata dal progetto è destinata in maggioranza ad usi agricoli; è organizzata "a cascine" e vi si praticano prevalentemente colture a seminativi (cereali).

La vegetazione naturale risulta così pressoché completamente sostituita da colture agrarie. La copertura verde naturale (o naturaliforme) permane sulle scarpate, sotto forma di boschetti misti, in siepi divisorie tra i fondi, sui bordi dei piccoli fossi.

Il territorio studiato si presenta relativamente omogeneo, anche se si possono riscontrare in esso variazioni per altro non molto marcate, in quanto è preponderante su tutta l'area un forte influsso antropico.

In rapporto al clima e alla vegetazione, l'area si inserisce nel "*distretto padano della provincia alpina*", povero di caratteri floristici propri e con aspetti di transizione verso la vegetazione mediterranea. La rinaturalizzazione del territorio potrebbe evolvere verso il climax della foresta caducifolia submontana del "Quercion pubescentis petraee con boschi misti, castagneti e querceti.

Lo stato di fatto denota in alcune zone una profonda trasformazione del territorio ad opera dell'uomo, che si è inserito da tempi lontani con manufatti e con colture specializzate cerealicole e orticole. Le aree lasciate libere dalla edificazione per l'uso agricolo si presentano piuttosto omogenee, con scarsi residui di vegetazione naturale.

Le rare presenze arboree autoctone sono "inquisite" dalla presenza della Robinia essenza alloctona infestante.

Questi terreni sono caratterizzati da una morfologia tipicamente collinare, con pendenze variabili da 15° a 25° in lotti attualmente coltivati a colture cerealicole tradizionali.

Un particolare tipo di vegetazione presente nell'area in esame è costituito dalla vegetazione marginale e ruderale, che si colloca caratteristicamente nelle fasce erbose presenti lungo le strade, ai margini dei coltivi e nelle aree rimaneggiate ed in seguito abbandonate.

Si tratta di cenosi con struttura irregolare per lo più di modeste estensioni. La componente erbacea è dominata da specie nitrofile a rapido sviluppo e di grande vitalità.

Tra esse compaiono specie avventizie provenienti dalla vegetazione infestante le colture e numerosissime specie banali ubiquitariamente presenti negli ambiti ai margini delle attività umane. Tra le entità presenti è opportuno segnalare: *Artemisia vulgaris*, *Chenopodium album*, *Cynodon dactylon*, *Lolium perenne*, *Plantago lanceolata*, *Polygonum aviculare*, *Rubus caesius*, *Taraxacum officinale*, *Trifolium repens*, *Xanthium italicum*.

Infine occorre sottolineare la presenza di siepi e filari, che hanno costituito un elemento tipico del paesaggio agricolo fino all'introduzione delle grandi macchine agricole e della monocoltura, ma oggi sono quasi completamente scomparse. Fino a poche decine di anni or sono costituivano il margine di strade e sentieri campestri, fiancheggiavano fossi e corsi d'acqua e rappresentavano un elemento naturale di discontinuità nella monotonia del paesaggio agricolo.

Questi elementi lineari, inframezzati ai coltivi, costituiscono infatti un valido rifugio per i micromammiferi e per l'avifauna che trova in essi nutrizione e riparo; anche i vegetali, sfuggiti alle coltivazione dove l'uso dei diserbanti ne impedisce la vita, trovano in essi un rifugio.

I filari sono costituiti per la massima parte da *Morus alba* e *Morus nigra*.

Le siepi comprendono invece le seguenti specie: *Cornus sanguinea*, *Morus alba*, *Sambucus nigra*, *Robinia pseudoacacia*, *Salix alba*, *Ulmus pupila*. Ai margini delle strade e in corrispondenza delle rive si sviluppano cortine lineari dove si afferma in modo vigoroso *Robinia pseudoacacia*. Spesso sono presenti anche *Salix alba*, *Prunus avium*, *Populus canadensis*, e *Sambucus nigra*. La componente erbacea risente, nella composizione floristica, delle cenosi circostanti ed è del tutto simile a quella precedentemente descritta.

4.1.3 Il paesaggio

Il progetto in esame si inserisce nel tessuto periferico del sobborgo di Valmadonna.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico-ambientali, l'area vasta presenta interventi di antropizzazione caratterizzati da campi coltivati e vegetazione residuale su cui si inseriscono insediamenti rurali caratterizzate da cascine isolate insediamenti urbani poco estesi. Questi interventi di trasformazione dell'ambiente originario hanno determinato in loco la quasi totale scomparsa della vegetazione naturale che ha lasciato posto alle culture foraggere.

Restrungendo l'analisi al corridoio specifico in cui è prevista la realizzazione del progetto, bisogna sottolineare come la definizione dell'area di influenza potenziale di un'opera è funzione della correlazione tra le caratteristiche generali dell'area di inserimento e le potenziali interferenze ambientali.

E' da sottolineare che l'intervento si colloca su un territorio a destinazione agricola.

L'analisi della percezione visiva sull'area in oggetto e sul suo contesto viene effettuata considerando come unico percorso di osservazione via Castellino.

Guardando l'appezzamento di terra dalla sopraccitata via si ha un campo visuale completamente libero di 180 gradi, proprio perché il terreno è coltivato e non fiancheggiato da essenze arboree ad alto fusto lungo la strada.

4.2 Analisi degli impatti

La caratterizzazione del sistema ambientale è avvenuta, come precedentemente citato, sulla base di una serie di componenti opportunamente scelte.

Tali componenti ambientali fanno riferimento alle caratteristiche dell'ambiente "interno" già descritto e scaturiscono dalle indicazioni contenute nell'allegato I del D.P.C.M. n° 377/88.

In questi ultimi l'ambiente è stato distinto nelle seguenti categorie:

AMBIENTE FISICO	ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE
	SUOLO E GEOMORFOLOGIA
AMBIENTE NATURALE	VEGETAZIONE
	FLORA
	FAUNA
PAESAGGIO	ASSETTO URBANISTICO
	INSERIMENTO DELL'INFRASTRUTTURA
	FRUIZIONE DELL'INFRASTRUTTURA

Questa sezione ha il compito di illustrare, accanto alle categorie ambientali, anche gli effetti che la realizzazione dei lavori previsti può causare ad esse.

4.2.1 Fasi di realizzazione

Nell'attuazione del PEC si dovranno prevedere le seguenti azioni di progetto schematizzate e descritte negli elenchi delle normative CEE e dai check-list specifici studiati per l'inserimento di infrastrutture.

OPERAZIONI PRELIMINARI	Impianto del cantiere e prep. del sito	-Rilievi topografici, prospezioni, sondaggi -Impianto del cantiere, depositi, attrezzature -Allacciamento servizi (acqua, luce, telefono) - Preparazione del piano di posa
FASE DI COSTRUZIONE	Movimenti di terra	-Occupazione - Scavi a cielo aperto, sbancamenti scavi di fondazione - Discariche o cave di prestito -Trasporto dei materiali e/o

		formazione dei rilevati
	Opere infrastrutturali	- Fondazioni - Opere d'arte, muri di sostegno - Pavimentazioni esterne - Opere di finitura
	Altre attività	-Produzione di stabilizzati, calcestruzzi e cgl bituminosi -Trasporti -Deviazione/interruzione traffico -Chiusura del cantiere
FASE DI	Attività residenziali	-Utilizzo di fonti rinnovabili/riproducibili
ESERCIZIO		
	Manutenzione	- Manutenzione opere civili - Manutenzione opere infrastrutturali

La maggior parte degli effetti sono riconducibili alla fase di cantiere relativo all'edificazione delle strutture abitative che avverrà dopo l'eventuale presentazione dei singoli permessi di costruire e di conseguenza non nel futuro più prossimo.

4.2.2 Analisi degli impatti potenziali dell'ipotesi d'intervento

La valutazione degli effetti sull'ambiente costituisce l'aspetto determinante per la scelta della soluzione di progetto ottimale, in considerazione delle caratteristiche ambientali (fisiche e paesaggistiche) del territorio.

L'analisi viene effettuata formulando un giudizio d'impatto su una serie di fattori che tengono conto dell'esigenza di approdare ad un quadro di riferimento il più possibile esente da lacune significative per quel che concerne l'impatto sull'ambiente inteso nell'accezione più ampia del termine. L'opera, così come definita nel *Quadro di Riferimento Progettuale*, produrrà sull'ecosistema e sul contesto in generale delle interferenze esaminate in questa sessione.

I risultati della realizzazione di queste opere sull'ambiente sono stati distinti in effetti diretti, effetti indiretti analizzati in base ad un certo numero di componenti.

Tali effetti saranno valutati secondo le tre componenti ambientali:

- ambiente fisico;
- ambiente naturale;
- ambiente antropico.

Effetti diretti

Le aree dell'ambito sono destinate parzialmente allo sviluppo dell'insediamento residenziale di Valmadonna.

Le aree sono attualmente utilizzate a scopo agricolo.

Il progetto, prevede che il territorio non utilizzato ai fini edilizi, sarà riconvertito a verde agricolo privato, verde privato non edificato, verde privato ad uso pubblico.

Ambiente naturale

Tutti gli edifici previsti nel progetto saranno costruiti secondo i criteri della Sostenibilità Energetica ed Ambientale e comunque applicando il *Protocollo Itaca*, approvato dalla Conferenza dei Presidenti della Regione e delle Province Autonome.

Flora

Gli impatti potenziali del progetto in esame sono riconducibili principalmente all'occupazione di suolo, al traffico di macchine operatrici (nella fase di cantiere):

- il taglio della vegetazione e lo scortico del terreno vegetale;
- la ricaduta di polveri e inquinanti sulla vegetazione nelle zone più prossime all'area di intervento;

L'area interessata dal progetto in esame presenta un valore floristico e vegetazionale mediamente alto dovuto alla presenza dell'area agricola. Si rileva una limitata presenza di residui di vegetazione naturale e di vegetazione arborea.

Si ritiene che l'impatto del progetto sia abbastanza elevato poichè prevede la sostituire di terreno agricolo con suolo edificato, aumentando la pressione antropica su tale area.

Fauna

Gli impatti potenziali sono riconducibili principalmente all'occupazione di suolo, al traffico di macchine operatrici (nella fase di cantiere), ed autoveicoli (nella fase di esercizio).

In particolare, il disturbo provocato dall'aumento della rumorosità di fondo è piuttosto elevato soprattutto nella fase di cantiere, quando questa rumorosità è soggetta a forti sbalzi di intensità per l'attività discontinua dei mezzi. Ne consegue l'allontanamento della fauna, il cui ritorno è legato, oltre che alla cessazione della produzione di rumore, al ripristino delle condizioni ambientali generali preesistenti all'intervento.

La rumorosità di fondo permane in maniere limitata successivamente allo smantellamento del cantiere.

Si può comunque ritenere che la rumorosità relativa al transito ordinario non costituisca un impatto di particolare rilevanza, poiché col passare del tempo, se non supera certe soglie, le specie animali che in un primo momento sono state disturbate, tenderanno ad abituarsi con relativa facilità al nuovo livello di rumorosità.

In conclusione, si può ragionevolmente affermare che gli impatti sulla componente faunistica conseguenti alla realizzazione dell'opera siano piuttosto contenuti.

Ambiente fisico

Suolo

L'opera si inserisce in un territorio con evidenti trasformazioni indotte dall'antropizzazione, con conseguente variazione dell'uso del suolo. La sostituzione di porzioni di suolo agricolo, con aree di cantiere, con manufatti in genere, determina conseguenze anche sui meccanismi globali di equilibrio interno. Ciò comporta la necessità di individuare aree di stoccaggio del materiale di scavo da riutilizzare per compenso e la determinazione di una tempistica di costruzione che limiti al minimo le aree e i tempi di sostituzione.

Si ipotizza un'alterazione localizzata dell'assetto chimico-fisico e meccanico del suolo, senza compromissione della stabilità e con effetti non suscettibili di sviluppi negativi dopo il completamento dei lavori.

Acque superficiali

L'esecuzione delle opere può generare impatti sui corpi idrici di superficie e di profondità principalmente dovuti alle lavorazioni con calcestruzzi, additivi, ecc.; tale rischio andrà opportunamente annullato e mitigato attraverso interventi che ne impediscano l'accadimento e che consentano il controllo delle sostanze inquinanti senza che le stesse vengano a contatto con i sistemi idrici. In nessun caso verranno utilizzati additivi bentonitici, ma occorrerà fare riferimento a quelli non inquinanti di natura polimerica.

La fase di esercizio genererà degli impatti sui sistemi idrici superficiali riconducibili essenzialmente agli scarichi di acque e reflui di cantiere e di lavorazione ed agli interventi in corrispondenza del reticolo idrico superficiale.

Anche dopo la costruzione verrà garantita la funzionalità idraulica dei canali maggiori presenti nelle aree adiacenti con la preventiva realizzazione degli attraversamenti o con opere provvisorie.

Acque sotterranee

In fase di esecuzione dovranno essere attuati un insieme di strati di impermeabilizzazione che non consentano il contatto diretto tra le strutture progettate e le acque di falda.

Durante la fase di cantierizzazione particolare importanza dovrà essere posta alla realizzazione delle opere di scavo e alla stabilità dei terreni e dei manufatti esistenti.

La fase di esercizio genera degli impatti sui sistemi idrici sotterranei riconducibili essenzialmente ai rapporti con il sistema delle acque di falda e alle potenziali modifiche introdotte nel regime della medesima.

Nella situazione di interesse la criticità è causata soprattutto dall'incremento degli apporti idrici in conseguenza dell'espansione urbanistica.

Un sistema di interventi di minimizzazione potrà consentire di regimare correttamente le acque di deflusso superficiale riducendo l'apporto della falda.

L'intervento nel suo complesso può generare impatti sui corpi in profondità principalmente dovuti alle acque di prima pioggia e alle acque provenienti dalle lavorazioni interne alla struttura commerciale e residenziale. Tale rischio andrà opportunamente annullato e mitigato attraverso interventi che consentano il controllo delle sostanze inquinanti senza che le stesse vengano a contatto con i sistemi idrici (inserimento di vasche di prima pioggia, monitoraggio della qualità delle acque superficiali).

Ambiente antropico

Il sito di progetto è un'ampia area libera, inserita ai margini dell'abitato del sobborgo di Valmadonna. L'effetto di sostituzione si verificherà su terreni utilizzati per scopi agricoli (si tratta di seminativi).

La sottrazione avverrà già in fase di cantiere (in base alla priorità dei lavori) e sarà definitiva.

La componente atmosferica

L'area oggetto di studio si inserisce in un'area a destinazione quasi esclusivamente agricola.

In fase di realizzazione, le emissioni di polveri ed inquinanti saranno dovute all'utilizzo delle macchine di cantiere ed alle lavorazioni compiute; a queste si devono poi aggiungere quelle relative ai transiti di automezzi necessari per la movimentazione dei materiali, da e verso il cantiere. Per quanto riguarda l'emissione di inquinanti sarà necessario valutare le concentrazioni presenti nell'area in esame dovute al numero dei mezzi in azione.

Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera dovute al funzionamento degli impianti di condizionamento e riscaldamento dell'insediamento, queste rispettano tutti i parametri imposti dal protocollo Itaca.

Componente rumore

Si potranno escludere innanzitutto impatti significativi nell'immediato intorno dell'area, in quanto non vi sono edifici abitativi, ma solo terreni agricoli.

Non sarà previsto un adeguamento dei parametri del piano di zonizzazione acustica, in quanto si ritiene non ve ne sia la necessità.

Sarà necessario valutare anche l'impatto acustico della fase di cantierizzazione: in questo caso si hanno logicamente livelli di emissione maggiori, connessi alle lavorazioni ed alle macchine operatrici utilizzate; l'impatto acustico su eventuali ricettori di tipo "sensibile" saranno mitigate con metodologie da valutare in loco. Saranno in ogni caso attivate le procedure di autorizzazione temporanea in deroga ai limiti acustici vigenti, adottando regole comportamentali ed operative tali da ridurre al minimo le emissioni sonore.

Il paesaggio

La fase di costruzione avrà effetti negativi sul paesaggio, sebbene transitori, per la presenza dei macchinari di cantiere, di cumuli di terra durante l'esecuzione delle opere di fondazione (prima della sistemazione definitiva), per la polvere dovuta al movimento dei veicoli, su sterrati in condizioni meteorologiche asciutte.

Per quanto riguarda il paesaggio, a lavori conclusi risulterà la sostituzione di aree libere, coltivate, con edifici residenziali e una nuova viabilità privata.

Gli edifici, adiacenti tra loro, costituiranno un'emergenza dimensionale, solo in parte dissimulabile e grazie all'utilizzo di materiali idonei, si presuppone un buon inserimento visivo all'interno dell'area..

Date le caratteristiche del sito, il cui paesaggio può essere definito di valore estetico buono, per la presenza della collina, l'impatto paesaggistico può essere stimato di valore medio, per le scelte progettuali concordate.

Effetti indiretti

Particolare attenzione è necessaria nel gestire gli effetti indiretti degli influssi reciproci tra uomo e ambiente trasformato, distinguendo quindi l'impatto naturale dall'impatto sociale; si deve tener conto delle interferenze tra privato e pubblico e delle invasioni a beneficio di collettività esterne.

L'ambiente fisico di conseguenza può subire effetti indiretti difficili da quantificare e valutare soprattutto se non vengono adottate adeguate misure di recupero e minimizzazione stabilite.

Per l'ambiente naturale è necessario ipotizzare:

- l'insorgenza indiretta di condizioni negative, legata ad ostacoli alle correnti migratorie o agli spostamenti locali che possono portare alla scomparsa, a lungo termine, di specie in zona per cui è utile inserire corridoi di transito;
- introduzione di sostanze inquinanti nei vegetali con conseguenti modifiche biocenotiche che possono influenzare le popolazioni umane della zona.

4.3 Considerazioni

In conclusione, il giudizio di compatibilità ambientale di tale intervento si può valutare positivo, fatto dovuto anche all'adozione di una metodologia per la ricerca sistematica di misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi connessi all'opera proposta, sia nella fase di costruzione, sia nella fase di esercizio.

Qualsiasi intervento progettuale implica la scelta di una precisa politica ambientale. A partire dall'analisi ambientale si definisce la politica da perseguire che può orientarsi verso la tutela o la trasformazione. Da ciò si evince che il dilemma progettuale a cui fa riferimento un intervento si può risolvere in termini di naturalità (qualora la scelta ricada su una politica di tutela) o di artificialità (qualora la scelta si orienti verso la trasformazione).

Chi fruisce a posteriori dell'infrastruttura e ne è quindi "spettatore", è portato a valutare la politica di tutela come bello spontaneo e l'altra come bello costruito.

Anche dal punto di vista della fruizione vale il concetto espresso sopra. Per l'analisi dell'opera in termini di percezione a posteriori intervengono variabili soggettive, vale a dire un insieme di relazioni e sensazioni che vengono provocate nel soggetto "spettatore" e che pertanto non sono valutabili univocamente.

Per questo, di solito, si ritiene soddisfacente un intervento che valuti correttamente le necessità di uno spazio e che ne migliori la fruizione. Bisogna anche tenere presente che "naturale" non significa necessariamente "bello" e che "bello" può anche essere il "costruito". La costruzione, infatti, non necessariamente deteriora l'ambiente, anzi, in alcune circostanze può valorizzarlo come paesaggio, come percezione soggettiva delle forme.

Il fatto che lo studio connesso a questa progettazione individui il corridoio migliore per la costruzione comporta, comunque, per il territorio una riduzione di aree ad uso agricolo o ricreativo. E' in questo aspetto negativo del bilancio che si inseriscono i suggerimenti relativi alle opere di sistemazione ambientale.

Nell'ambito della progettazione ambientale queste misure assumono carattere "compensativo" della riduzione degli spazi agro-naturali ed "integrativo" del disturbo causato e possono tradursi in interventi di varia natura.

La scelta fondamentale da cui nasce ogni proposta di salvaguardia consiste nell'identificare la stretta correlazione tra l'ambiente della zona interessata e l'intervento nel suo insieme.

Nell'ambito delle stesse opere di sistemazione ambientale è opportuno operare una distinzione, anche quando siano legate tra loro, fra le opere a livello unitario e quelle a livello particolare, che entrano più nel dettaglio.

Per quanto riguarda le opere a livello unitario si rimanda alle direttive generali di riferimento dell'intervento, volte ad evidenziare continuità e coerenza nel progetto.

Ad esempio si raccomanda l'uso degli stessi materiali costruttivi in presenza delle medesime opere d'arte, non solo perché ciò garantisce un'identità di risultato visivo ma anche perché testimonia di un uso corretto del linguaggio architettonico.

L'architettura infatti è una categoria a sé ed è perciò dotata di una sua lingua che deve essere univoca. Ogni elemento si identifica in un concetto ed in una funzione ed una uguale trattazione di due elementi ne accomuna significato e funzione. Se ad esempio uno svincolo viene realizzato inserendo macchie di vegetazione disposte in un certo modo, tale architettura dello spazio integrato deve essere utilizzata anche per gli svincoli successivi.

Le opere di minimizzazione si inseriscono negli interventi di recupero finalizzati all'inserimento delle strutture nell'ambiente e, dove è possibile in relazione al climax originario, ad integrare con il circostante e contenere gli effetti negativi quali produzione di polvere, rumore e impatto visivo.

Le operazioni conseguenti verranno effettuate con gradualità anche temporali, in modo da rendere possibile una sistemazione definitiva e complessiva delle opere e l'integrazione delle stesse con gli elementi costitutivi e caratterizzanti del paesaggio.

Questo comparto è di nuovo impianto e la sua realizzazione porterà un miglioramento significativo all'odierna situazione urbanistica, la quale permette uno sviluppo edilizio fortemente sbilanciato nella zona collinare. Inoltre risulta essere giustificativo storicamente vista la naturale vocazione residenziale della zona collinare di Valle San Bartolomeo e Valmadonna.

Da un punto di vista ambientale l'intervento risulterà essere minimamente impattante, con un dosato insediamento di residenza libera a tipologia singola con una altezza fortemente ridotta, in lotti fondiari calibrati a bassissimo sfruttamento fondiario.

Risulterà essere rispettoso del paesaggio con particolare attenzione:

- al mantenimento di aree boschive e piantumazione preesistenti nel verde pubblico proposto;
- all'apposizione di norme attuative che consentano la realizzazione di verde privato con essenze autoctone (siepi, alberature);
- realizzazione dell'allargamento di Via del Castellino nell'area interessata;
- realizzazione del collegamento delle reti infrastrutturali tra l'area interessata e quelle presenti a valle in via del Castellino;
- mantenimento delle connessioni fra i paesaggi seminaturali, riducendo al minimo la frammentazione delle macchie paesistiche indotte dal nuovo inserimento e di interferire il meno possibile con le aree di margine tra i paesaggi.

Analizzando più nel dettaglio gli interventi proposti si evince che la realizzazione del nuovo nucleo residenziale, di edilizia libera avrà un impatto sostanzialmente positivo dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. Infatti sono previsti degli interventi di una certa entità per la predisposizione di un'area verde attrezzata nelle porzioni di territorio non edificate. Per queste saranno realizzate zone di sosta con arredi in materiale compatibile, percorsi in terra stabilizzata e la piantumazione di alberi ed arbusti tipici della zona.

In particolare è prevista la naturalizzazione antropica tramite la piantumazione di siepi e filari in maniera naturaliforme, che hanno costituito un elemento tipico del paesaggio agricolo fino all'introduzione delle grandi macchine agricole e della monocoltura. Questi elementi lineari,

costituiranno un valido rifugio per i micromammiferi e per l'avifauna che trova in essi nutrizione e riparo; anche i vegetali, sfuggiti alle coltivazione dove l'uso dei diserbanti ne impedisce la vita, trovano in essi un rifugio; verranno utilizzate specie quali *Morus alba* e *Morus nigr*, per i filari, *Sambucus nigra*, *Ulmus pupil* per le siepi. Come specie arboree saranno scelte essenze quali *Salix alba*, *Prunus avium*, *Populus canadensis*. I parcheggi saranno realizzati in terra stabilizzata.

In conclusione la presente dimostra che l'intervento proposto per l'area del PEC B – via Costanza avrà come fine non secondario il ripristino di una situazione più naturale possibile, nonostante l'intervento edilizio. Gli impatti verranno mitigati soprattutto grazie ad un'attenta progettazione delle aree a verde che avrà come obiettivo prioritario il mantenimento ed il ripristino dei connotati agricoli tipici del contesto paesaggistico.