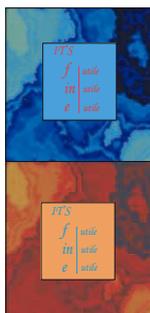

progetto: **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 'TENUTA LA FISCALA'**

(cambio di destinazione d'uso per adeguamento parte di fabbricato rurale ad attività di somministrazione alimenti e locale eventi)

oggetto: **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**



LABORATORIO DI ARCHITETTURA

studio professionale

marilisa penna

ARCHITETTO

Arch. Sergio Camilli

Via Modena, 70, Alessandria

Pos. 485

mail box: archipenna@libero.it
marilisa.penna@archiworldpec.it
tel. e fax 0131.252778 cellulare 339 6530395
55, VIA TROTTI - 15121 ALESSANDRIA

richiedenti: Morandi Lorenzo e Morandi Patrizia

località: Cascina 'Fiscala' via Frugarolo, 142 Spinetta Marengo - AL

data: luglio 2016

INDICE

1- INTRODUZIONE	2
2 - NOTE METODOLOGICHE	4
3 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	6
3.1 La pianificazione territoriale	6
3.2 - Piano Territoriale Regionale	6
3.3 – Piano Paesaggistico Regionale	15
3.4 - Piano Territoriale Provinciale	22
3.5 – Pianificazione comunale	34
3.6 Piano di zonizzazione acustica	42
4 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE	46
4.1 - Descrizione e finalità di progetto	46
5 - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	50
5.1 - Ambiente naturale	50
5.1.1 - Analisi vegetazionale e floristica	50
5.1.2 - Analisi faunistica	52
5.2 - Ambiente antropico	54
5.2.1 - Indagine demografica e socio-economica	54
5.3 - Analisi del paesaggio	55
5.4 - Analisi della percezione visiva	55
6 - ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	56
6.1 – Analisi degli impatti potenziali	56

1- INTRODUZIONE

Il presente elaborato raccoglie le informazioni utili ad inquadrare l'ambito e le caratteristiche generali del contesto ambientale che interesserà il cambio di destinazione d'uso per adeguamento di parte di fabbricato rurale ad attività di somministrazione alimenti e locale eventi il cui sito è interessato da Piano Esecutivo Convenzionato.

L'intervento coinvolge parte di un fabbricato rurale così censito:

Foglio Particella Subalterno Piano Zona censuaria Categoria 219 94 6 Terreno 2 D/10

Descrizione: Beni strumentali all'attività Agricolo-agrituristica

Superficie lorda mq. 2810 di cui coperta mq. 1710 Volume totale mc. 12.470

Il progetto intende intervenire su due porzioni di fabbricato, appartenenti a tale subalterno:

- Il blocco A) in cui, con un cambio di destinazione d'uso - con opere, viene richiesta la destinazione ad attività commerciale e precisamente la destinazione a locale somministrazione alimenti con accessori annessi;

blocco A) superficie lorda mq. 276.00

- Il blocco B) in cui, con un cambio di destinazione d'uso – senza opere, viene richiesta la destinazione ad attività commerciale e precisamente la destinazione a locale eventi e sala convegni/mostre/seminari con relativi accessori.

blocco B) superficie lorda mq. 507.58

L'intervento prevede altresì l'ampliamento della strada di accesso e l'ampliamento del parcheggio pertinenziale.

La Relazione contiene i dati e le informazioni di carattere ambientale, territoriale e tecnico in base ai quali sono stati identificati di e valutati i potenziali effetti dell'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.

Sulla base dell'Allegato F della L.R. n. 40/98 e s.m.i, la Circolare PGR n. 1/PET del 13/01/2003 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

2 - NOTE METODOLOGICHE

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 (si rimanda all'elaborato geologico allegato)*
- *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*

3 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

3.1 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.

3.2 - 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 latitudinale (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 sovraregionale

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 orafa 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 orafa 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 orafa 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

Livello 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, tecnologie e produzioni industriali



Trasporti e logistica di livello regionale



Turismo



Presenza proporzionale dei singoli settori per AIT



Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

- A** Alessandrina: chimica sostenibile
- B** Astigiana: agroalimentare
- C** Aulica: tessile
- D** Cuneese: information & communication technology, protezione e biomedicale
- E** Cuneese: agroalimentare
- F** Novarese: chimica sostenibile
- G** Iuniese: creatività digitale e multimedialità, economia e sistemi avanzati di produzione (novelty), spaziale e sostenibilità energetica, innovazione e biomateriali in legno
- H** Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- I** Verbanese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- L** Verelliese: biomedicale, chimica, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ



Corridoio internazionale



Corridoio intraregionale



Direzione di interconnessione extra regionale



Aeroporto di rilevanza internazionale



Altri aeroporti



Ferrovie



Ferrovie ad alta velocità



Autostrada



Strada regionale o regionale



Strada provinciale



Rinforzo 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.

3.3 – Piano Paesaggistico Regionale

La Regione Piemonte ha avviato nel 2005 una nuova fase di pianificazione dell'intero territorio regionale, che comporta in particolare la formazione del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004) e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000). La Giunta Regionale, con DGR n. 53-11975 del 4 agosto 2009 ha adottato il Piano Paesaggistico. Successivamente, con DGR n. 6-5430 del 26/2/2013, sono state approvate le controdeduzioni formulate alle osservazioni pervenute, con contestuale riformulazione e adozione delle prescrizioni contenute ai commi 8 e 9 dell'art. 13 delle Norme di attuazione.

La giunta regionale ha recentemente adottato il nuovo Ppr con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Nel quadro del processo di pianificazione territoriale avviato dalla Regione, il Ppr rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il Ppr persegue tale obiettivo 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, estratta dalle Norme di attuazione, che specifica obiettivi e linee d'azione per l'ambito in oggetto.

Successivamente viene riportato un stralcio cartografico, relativo all'area d'intervento, della tavola P 4.6 "Componenti paesaggistiche" con la relativa legenda, che classifica l'area come "Aree rurali di pianura o collina" art. 40 m.i. 10, nonché la Tenuta è indicata quale "Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale" art. 25.

Art. 40. Insediamenti rurali

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; 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:

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.

Art. 25. Patrimonio rurale storico

Il Ppr tutela le aree, gli immobili e i connessi sistemi di infrastrutturazione del territorio, espressione del paesaggio rurale storicamente consolidato, comprese le sistemazioni agrarie di pertinenza e le residue trame di appoderamento antico, anche in applicazione della legge 24 dicembre 2003, n. 378, del decreto ministeriale 6 ottobre 2005 e della relativa Direttiva del Ministero del 30 ottobre 2008. [2]. Nell'insieme delle aree di cui al comma 1 il Ppr individua, nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e.: a. le testimonianze storiche del territorio rurale sulla base dei seguenti aspetti: I. permanenze di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana; II. permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o di insediamenti rurali dispersi con presenza di castelli agricoli; III. aree caratterizzate da nuclei rurali esito di riorganizzazione di età

moderna; IV. colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX secolo); b. i nuclei e i borghi alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali; c. la presenza stratificata di sistemi irrigui. Indirizzi [3]. I piani territoriali provinciali, anche sulla base degli studi di settore effettuati a livello regionale, approfondiscono e precisano le indicazioni di cui al comma 1, specificandone i caratteri e individuando altri eventuali elementi quali: a. castelli agricoli e grange medievali; b. sistemi di cascinali di pianura (case padronali con eventuali annessi); c. sistemi di nuclei rurali di collina o montagna; d. cascine o insediamenti rurali isolati con specifiche tipologie insediative o costruttive tradizionali; e. sistemi diffusi di permanenze edilizie del paesaggio agrario, quali complessi di case padronali con i relativi annessi; f. sistemi irrigui storici con i relativi canali principali; g. assetti vegetazionali, testimonianza residua di modalità colturali tradizionali: filari di alberi, siepi, alteni, ecc. Direttive [4]. I piani territoriali provinciali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di alterare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico. [5]. I piani locali, incentivano la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso: a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche); b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari; c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale; f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui, addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

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>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>1.2.4. 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>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>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>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>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 contenimento 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>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>1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.</p>	
<p>1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati.</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>
<p>3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Mitigazione e riqualficazione paesaggistica delle opere infrastrutturali connesse al insediamento di impianti per la logistica e alla realizzazione del Terzo valico</p>
<p>3.2.1. Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	

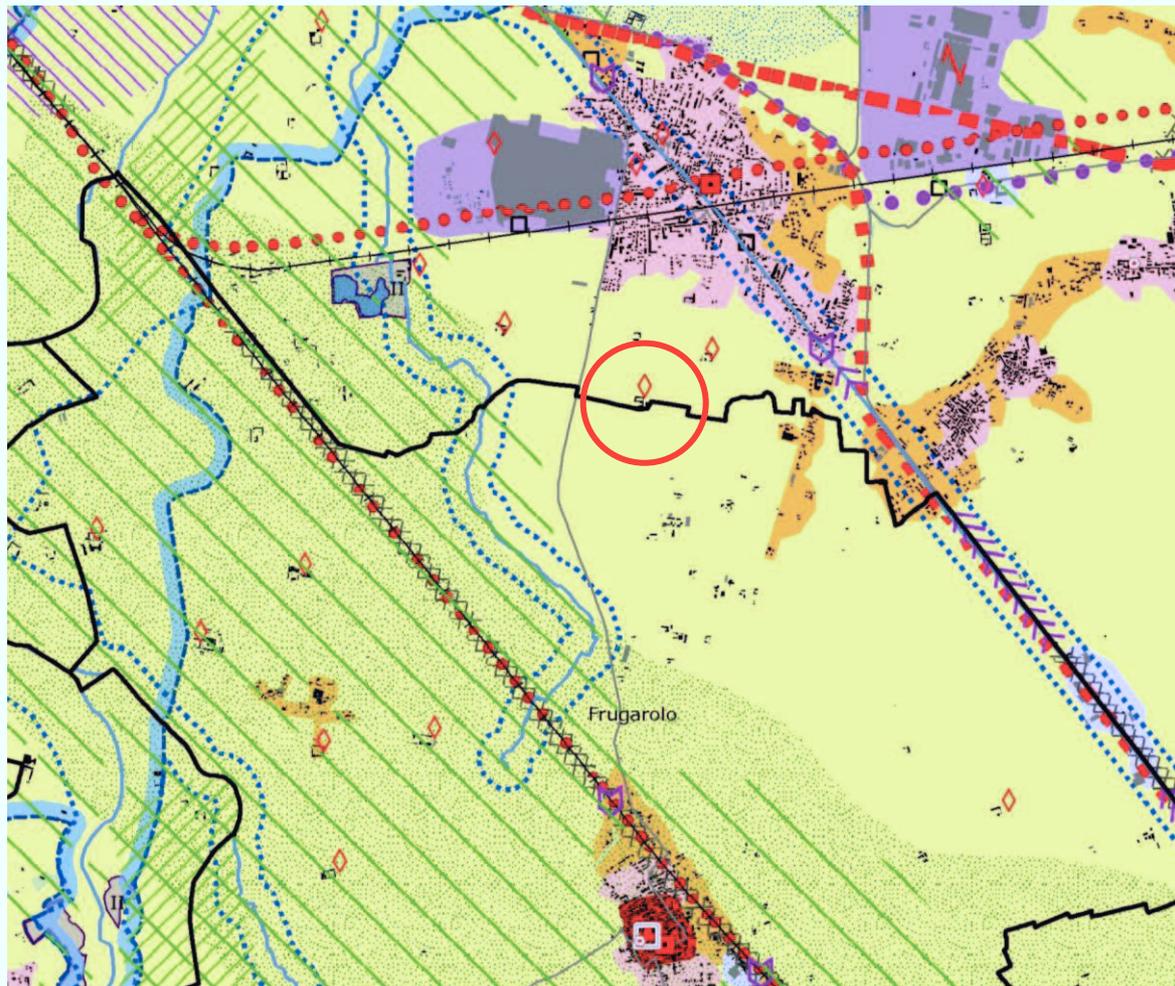


Figura PPR – Tav. P 4.16 Carta delle Componenti Paesaggistiche - Stralcio

Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  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, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):



-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (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, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Figura: PPR – Tav. P 4.16 Carta delle Componenti Paesaggistiche - Legenda

Il Piano Territoriale Regionale definisce l'area dove si trova l'immobile storicamente caratterizzata da territorio agricolo, nonché da usi ed attività legate appunto all'agricoltura. Inoltre sottolinea come la tenuta, in particolare il bene posto sotto vincolo, siano testimonianza del patrimonio architettonico del territorio. A tal proposito, l'intervento in oggetto mira ad una valorizzazione di tale immobile ed area, grazie ad un adeguamento che possa offrire maggiori servizi rispetto a quelli già presenti, incoraggiando la fruizione di tale spazio ed in qualche modo, evitando l'abbandono di tali strutture architettoniche, che tristemente è invece possibile notare in diversi episodi all'interno del nostro territorio.

3.4 - Piano Territoriale Provinciale

Il Piano territoriale provinciale (PTP) di Alessandria, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223-5714 del 19/02/2002, 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.

Il comune capoluogo, definito "*città dei grandi servizi*" costituisce da solo un ambito (n.5), per il quale il Piano individua i seguenti obiettivi specifici:

- salvaguardia idrogeologica
- sviluppo funzione terziaria e terziaria avanzata (università)
- riutilizzo delle aree dismesse e dei "grandi contenitori"
- potenziamento del nodo ferroviario
- sviluppo del ruolo di polo logistico integrato
- potenziamento dello scalo merci
- sviluppo e consolidamento del polo industriale nel rispetto delle compatibilità ambientali.

Tavola n.1 del P.T.P. “Governo del territorio - Vincoli e Tutele”.

L'area interessata è classificata come “Suoli a buona produttività”, art. 21.4. Di seguito è riportato l'art. delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 21.4 - Suoli a buona produttività

1 - Definizione

Il PTP in attuazione dell'art.14 del PTR , individua i suoli a buona produttività, caratterizzati da buona e media fertilità e con un limitato valore agronomico.

2 - Obiettivi

Confermare gli usi agricoli nel rispetto degli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea.

3 - Prescrizioni che esigono attuazione

La Pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche proposte dal PTP, può modificarle e proporre il riclassamento, solo previa adeguata verifica del reale valore agronomico del suolo.

Categorie di intervento prevalenti (definite all'art.4):

- conservazione*
- rinaturalizzazione*
- riqualificazione*
- trasformazione (limitatamente al ridisegno e alla ricucitura dei tessuti urbani marginali)*

4 - Direttive

La pianificazione locale destina le aree ad usi prevalentemente agricoli ai sensi dell'art. 25 LR 56/77.

L'inserimento di altre attività deve essere verificato compatibilmente con l'uso agricolo. La pianificazione locale nelle aree di pianura, incentiva il mantenimento dei rii e fossi colatori, in quanto elementi del sistema di regimazione delle acque e di caratterizzazione del paesaggio.

5 -Indirizzi

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.

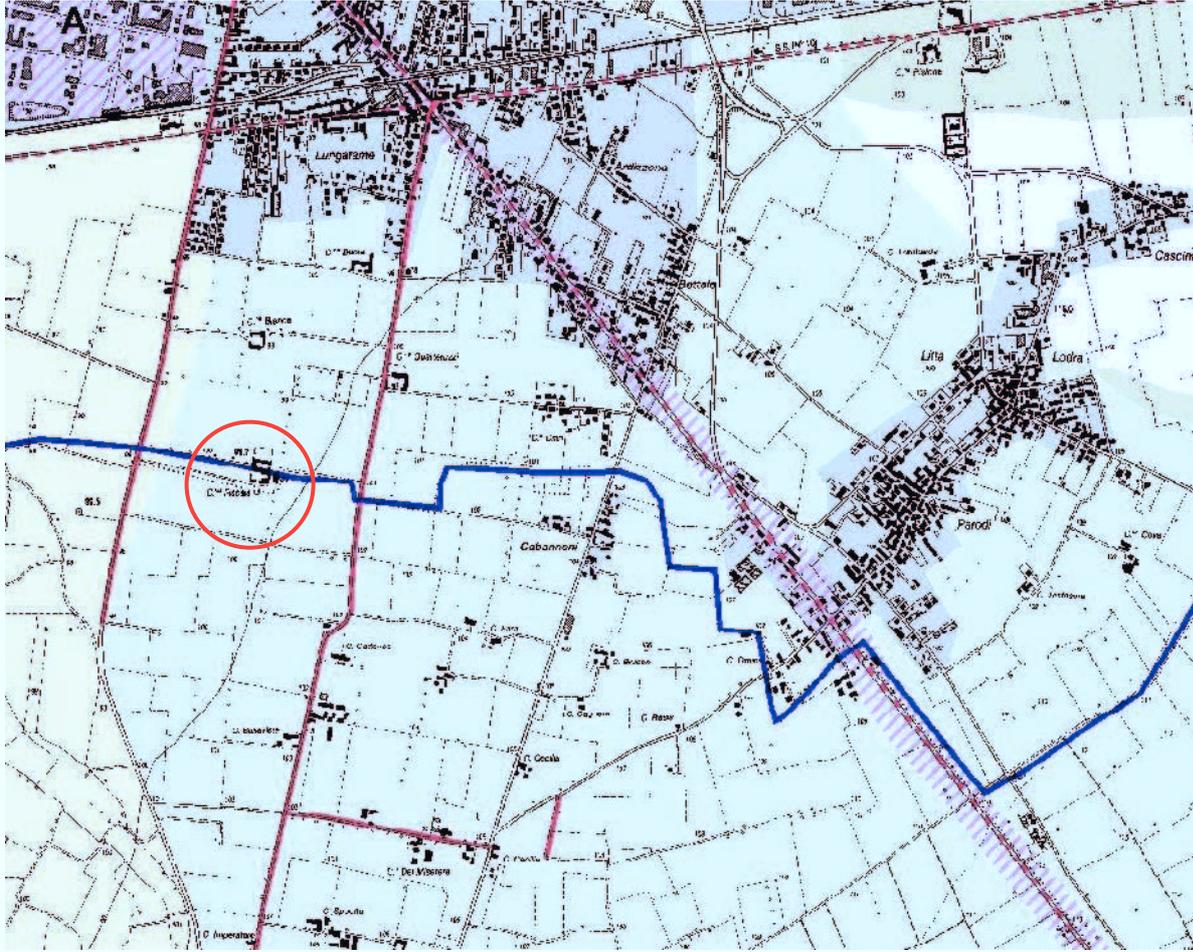
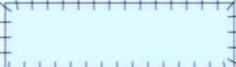
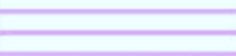
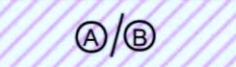


Tavola n.1 del P.T.P. "Governo del territorio - Vincoli e Tutele" scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Parte II- L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	 PTRA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	 PTPA../PPP..
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	
Invasi 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 culturali 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	

LEGENDA della Tavola n.1 del P.T.P. "Governo del territorio - Vincoli e Tutele"

	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	Versante poco dissestato

INVARIANTE CONDIZIONATA

	1B10+2B21+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina - Fascia B (Piano Fasce)
	1B10+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina
	1B11+2B21+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle Fascia B (Piano Fasce)
	1B11+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
	1B12+3C31	Bordi instabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1B13+3B34	Conoidi di montagna
	1B14	Versante mediamente dissestato
	1C2+2B21+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1C2+2B22+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
	1C2+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle
	1C3+2B21+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. Fascia B (Piano Fasce)
	1C3+2B21+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia B (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. Fascia C (Piano Fasce)
	1C4+2B22+3C31	Aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori) - Fascia C (Piano Fasce)
	1C4+2B23+3C31	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
	1C6+2B21+3B35	Pianura di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1C6+2B22+3B35	Pianura di fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
	1C6+2B23+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
	1C6+3B35	Pianura di fondovalle
	1C7+2B21+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1C7+3B34	Conoidi di fondovalle

INVARIANTE

	1A15+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale - Fascia A (Piano fasce)
	1A15+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1A15+2A28+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1A15+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale - Fascia B (Piano Fasce)
	1A15+2B22+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale - Fascia C (Piano Fasce)

	1A16+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
	1A16+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresa tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1A16+2A29+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini (Torrente Scrivia)
	1A16+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
	1A16+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini
	1A17+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia A (Piano Fasce)
	1A17+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1A17+2A28+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1A17+2A29+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - (Torrente Scrivia)
	1A17+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia B (Piano Fasce)
	1A17+2B22+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia C (Piano Fasce)
	1A17+2B23+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
	1A17+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici)
	1A18+3C30	Bordi instabili delle aree terrazzate di collina
	1A18+3B36	Bordi instabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
	1A20	Versante molto dissestato
	1B9+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
	1B9+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1B9+2A28+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1B9+2A29+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini (Torrente Scrivia)
	1B9+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
	1B9+2B22+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia C (Piano Fasce)
	1B9+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini
	1B10+2A28+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 20 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1B11+2A28+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1B13+2A28+3B34	Conoidi di montagna inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C2+2A26+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
	1C2+2A28+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A26+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia A (Piano Fasce)
	1C3+2A26+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale Fascia A (Piano Fasce)
	1C3+2A26+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa fra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 metri - Fascia A (Piano Fasce)

	1C3+2A26+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia A (Piano Fasce)
	1C3+2A27+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A28+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 metri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A28+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A28+3B27	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A28+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza superiore a 10 m, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A29+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale (Torrente Scrivia)
	1C3+2A29+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. (Torrente Scrivia)
	1C3+2B21+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+2B21+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superficiale - Fascia B (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superficiale - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 metri
	1C3+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superficiale
	1C6+2A26+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
	1C6+2A28+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C7+2A26+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
	1C7+2A28+3B34	Conoidi di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)



Limite di ambito



Limite di categoria normativa all'interno dell'ambito



Porzione ricadente all'interno del piano fasce in cui è stato attribuito valore prevalente alla presenza di un ambito invariante condizionato di natura idrogeologica, prevede una normativa più restrittiva

Le informazioni topografiche di base sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
Dati di proprietà della Regione Piemonte
Scala 1:25.000

LEGENDA della Tavola n.2 del P.T.P. "Compatibilità geo-ambientale"

Nella Tavola. n.3 del P.T.P. (“Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo”), il territorio interessato ricade all’interno dell’area classificata come “Paesaggi naturali – di pianura e fondovalle”, art. 19.1.

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.*

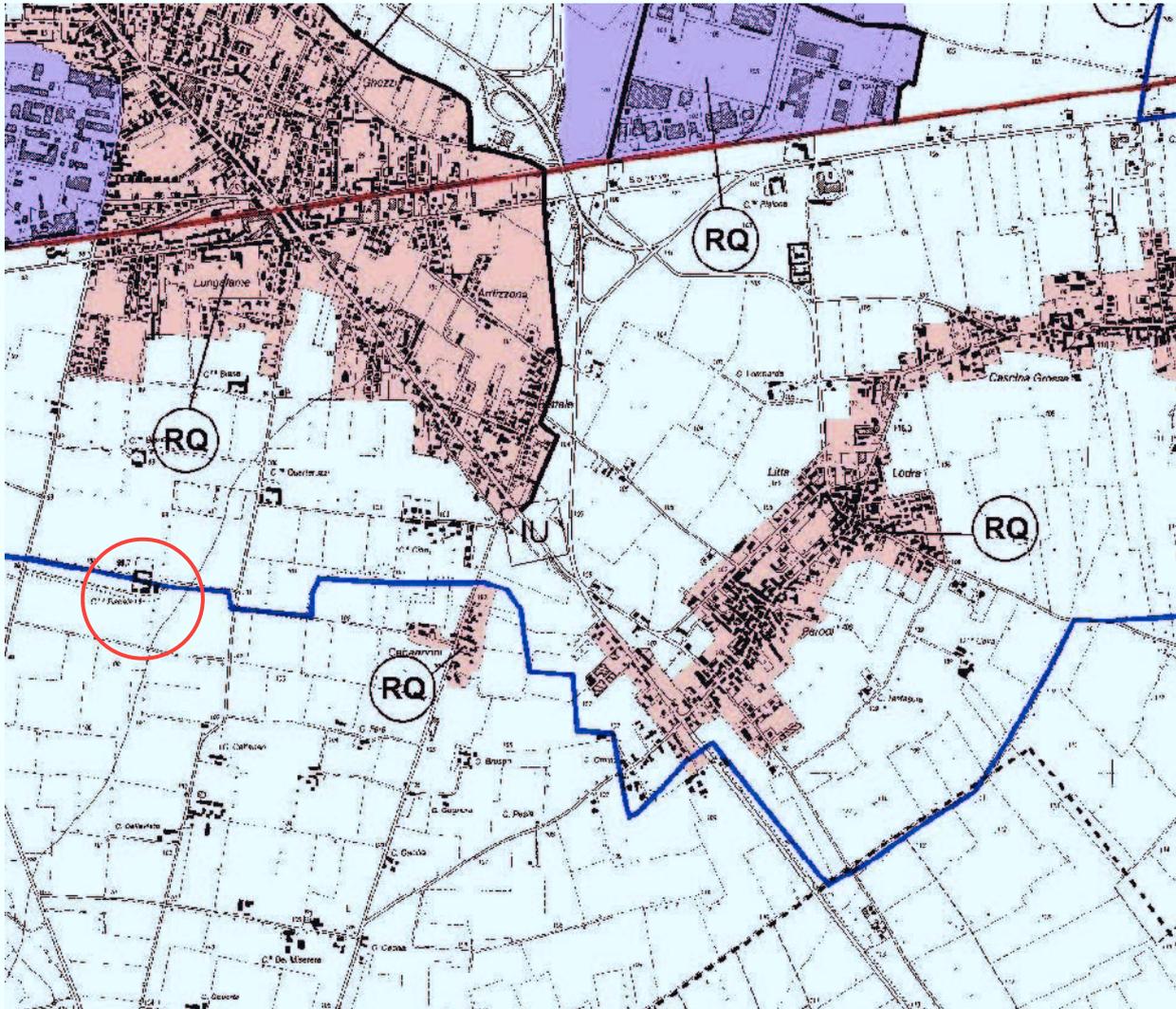
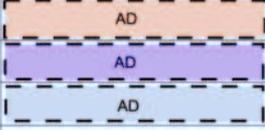
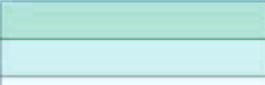
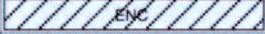
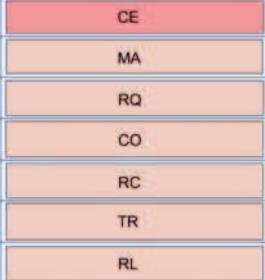
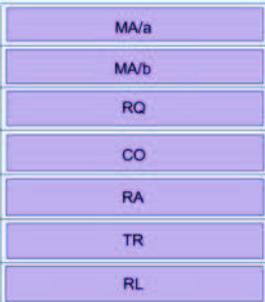


Tavola n.3 del P.T.P. "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo" scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità del piano</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Ambiti assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio : - relativo al sottosistema della residenza - relativo al sottosistema delle attività - relativo a più sottosistemi * Aree soggette a specifiche di scheda normativa	Art. 7 comma 7 e schede normative allegato A delle N.d.A. Vedi schede normative allegato A alle N.d.A.	 
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</i>		
Paesaggi naturali: - appenninico - collinare - di pianura e fondovalle	Art. 19.1	
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 19.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	
Percorsi panoramici	Art. 19.5	
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	
Ingressi urbani	Art. 20.2	
<i>Titolo III - I sistemi territoriali</i>		
<i>Parte II - Il sistema insediativo</i>		
Sottosistema della residenza Aree normative: - aree di conservazione - aree di mantenimento - aree di riqualificazione - aree di completamento - aree di ricomposizione - aree di trasformazione - aree di rilocalizzazione	Art. 23 Art. 23 comma 5 Art. 23 comma 11 Art. 23 comma 14 Art. 23 comma 18 Art. 23 comma 21 Art. 23 comma 25 Art. 23 comma 29	
Sottosistema delle attività Aree normative: - aree di mantenimento di tipo a) - aree di mantenimento di tipo b) - aree di riqualificazione - aree di completamento - aree di riqualificazione ambientale - aree di trasformazione - aree di rilocalizzazione	Art. 24 Art. 24 comma 4 Art. 24 comma 4 Art. 24 comma 8 Art. 24 comma 12 Art. 24 comma 15 Art. 24 comma 20 Art. 24 comma 23	

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 III - Sistema funzionale</i>	Art. 25	
Sottosistema dei servizi di area vasta Aree normative: - aree per attrezzature sanitarie sovraprovinciale di rilievo - aree per l'istruzione di livello superiore - aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale - parchi di rilevanza territoriale - impianti tecnologici - centro congressi e fiere	Art. 26	H I S P IT CF
Sottosistema dei servizi ambientali: - discariche controllate per rifiuti solidi urbani - discariche controllate per rifiuti speciali - impianti e piattaforme di trattamento rifiuti - impianti di trattamento delle acque reflue	Art. 27	RSU RS ITR D
Sottosistema dei servizi per la protezione civile: - aree di ammassamento	Art. 28	
Sottosistema della grande distribuzione	Art. 29	
Sottosistema del loisir: - locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati - aree per piscine e parchi giochi - impianti di golf - impianti per sport motoristici - avio superfici	Art. 30	S G GLF SM AVS
<i>Parte IV - Il sistema infrastrutturale</i>	Art. 31	
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	Art. 32	
Rete ferroviaria: - tronchi esistenti da potenziare	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
Scalo merci	Art. 32.2	
Centri intermodali: - centro intermodale di I livello - centro intermodale di II livello - centro intermodale di nuovo impianto	Art. 32.3	
Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario-stradale	Art. 32.4	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	Art. 32.5	
Terzo valico ferroviario	Art. 32.6	
Sottosistema delle infrastrutture stradali	Art. 33	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	Art. 33.1	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale	Art. 33.2	
Infrastrutture stradali da potenziare	Art. 33.3	
Caselli autostradali: - nuovi caselli autostradali - caselli autostradali esistenti da rilocalizzare	Art. 33.4	
Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Art. 34	
<i>Titolo IV - La valorizzazione turistica del territorio</i>		
Ambiti di valorizzazione turistica	Art. 38	
Luoghi con statuto speciale	Art. 39	

LEGENDA della Tavola n.3 del P.T.P. "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo"

L'intervento che interesserà la Tenuta Fiscala, non risulta in contrasto con il Piano Territoriale Provinciale, in quanto non si pone incompatibile con i parametri di qualità fissati dal Piano. In realtà, tramite questi interventi, viene portata avanti la politica atta alla conservazione ed alla manutenzione attiva e costante di tali spazi, che, se non valorizzati e convertiti in luoghi che possano essere di interesse per i cittadini, rischierebbero l'abbandono. Le campagne relative all'area di esame più volte si vedono protagoniste di episodi di degrado che interessano gli ex centri agricoli; questi spesso versano in situazioni ormai irrecuperabili, dove qualsiasi intervento di riqualificazione o di ristrutturazione, risulta impossibile. A questo proposito, in quanto beni vincolati e legati fortemente alla storia del territorio, diventa importante adeguare i complessi architettonici ancora attivi e renderli "moderni", senza compromettere i caratteri peculiari, per farli divenire accattivanti agli occhi dell'utenza.

3.5 – Pianificazione comunale

La variante parziale ivi descritta, segue cronologicamente una serie di varianti urbanistiche aventi per oggetto la riorganizzazione normativa e ambientale della città.

Nello specifico, tale proposta di variante riguarda differenti cambi di classificazione urbanistica; essi si riassumono in diversi articoli delle Norme di Attuazione del P.R.G. in seguito elencati e descritti.

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 07/02/2.000 (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
- Delib. C.C.N. 71 del 21/05/2014 Variante Parziale
- Delib. C.C. N. 167 del 18/12/2015 Modifiche al PRGC
- Delib. C.C. N. 15 del 11/03/2016 Modifiche al PRGC

Tale area, localizzata in Alessandria, sobborgo Spinetta Marengo, via Frugarolo 142, Tenuta La Fiscala, è classificata secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del

07/02/2000, come “Aree Agricole soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato)” ai sensi degli artt. 49 bis “Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario” e 64 “Delimitazione delle aree soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo” delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Inoltre all’interno del complesso è presente un vincolo relativo ad un edificio, nel dettaglio una cappella definita “Edificio di pregio ambientale, architettonico e documentario”.

Su tale area i proprietari intendono presentare al Comune di Alessandria, ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, redatto dall’arch. Penna Marilisa con studio in Alessandria via Trotti 55, relativo ad una superficie di mq. 783,58 circa.

Di seguito sono riportati gli artt. Delle Norme Tecniche di Attuazione relativi.

Art. 49 bis “Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario”

1 Le aree e gli edifici individuati dal P.R.G.C., contrassegnati nelle tavole di piano con stella e delimitati con specifico perimetro sono sottoposte ad edificabilità controllata vale a dire previa osservanza delle disposizioni di cui all’art. 62, al fine di tutelare e valorizzare gli elementi di pregio ambientale storico e documentario.

2 Gli interventi dovranno tendere a tutelare i caratteri morfologici dell’edificio e delle aree circostanti; in particolare gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;*
- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia che ne mantenga le caratteristiche volumetriche, tipologiche e di impianto strutturale.*

3 Per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le caratteristiche abitative sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della volumetria esistente, nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive morfologiche degli edifici anche in deroga agli indici volumetrici.

4 E' consentito il riuso delle strutture edilizie a destinazione turistico-ricettiva mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo".

5 Le aree e gli edifici di pregio ambientale architettonico e documentario individuate dal PRGC sono:

...OMISSIS...

Spinetta Marengo

-18 Cascina Stortigliona;

-19 Cascina Calcamuggia;

-20 Cascina Moietta;

-21 Cascina Bolla;

-22 Cascina Fiscala;

...OMISSIS...

6 Inoltre il PRGC tutela quali edifici di pregio architettonico e documentario gli immobili realizzati in "terra cruda" esistenti, anche se non specificatamente individuati sulle "Tavole di Piano", a testimonianza delle modalità costruttive locali tradizionali.

7 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà pubblica sono esclusivamente di restauro conservativo.

8 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizia in "terra cruda" di proprietà privata sono quelli consentiti dalle specifiche norme di zona nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive compatibili con l'uso ammesso.

8 bis Al fine di perseguire la conservazione e la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda, attraverso la promozione della conoscenza del patrimonio esistente ed il sostegno finanziario di interventi di recupero volti ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione delle costruzioni stesse, ai sensi della L.R. 2/2006, il Comune si avvale anche dell'elenco degli immobili in terra cruda sottoposti a tutela.

Gli interventi sugli edifici in terra cruda dovranno quindi rispettare i criteri indicati dalla legge regionale 2/2006 compatibilmente con le esigenze statiche degli edifici oggetto di intervento.

9 L'Autorità Comunale, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Articolo 64 "Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.

E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di

Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

a, Area centrale (aree residenziali della città di 1° classe)

Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" (Piani di Recupero) sono indicati nelle "Tavole di Piano" con numerazione progressiva dal n.1 al n.33.

Gli interventi sono soggetti alle specifiche indicazioni dell'articolo 34, dell'articolo 62, lettera d, delle presenti 'Norme di Attuazione', ed alle prescrizioni contenute nell'allegato denominato "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".

b, Aree residenziali della città di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 2,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con I_f massimo di 4 mc/mq.

c, Aree residenziali della città di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 1,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 bis con I_f massimo di 2 mc/mq.

d, Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 1,1 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.

Parametri edilizi conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 36 con I_f massimo di 2 mc/mq.

e, Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 0,90 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 con I_f massimo di 1,5 mc/mq..

f, Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 0,80 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40%.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 bis con I_f massimo di 1,5 mc/mq..

g, Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

...OMISSIS...

Le aree per la viabilità, i parcheggi e servizi di interesse comune previsti in misura pari a quanto indicato, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

3 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" definiti e non individuati con rappresentazione numerica di cui al precedente punto g. possono in tutto o in parte reperire le aree da cedere per opere di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dello stesso in aree specificatamente individuate dal P.R.G.C. a destinazione pubblica previo accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale e fermo restando le volumetrie assentibili ed il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G.C.. Le aree interne allo "Strumento Urbanistico Esecutivo" non edificabili restano destinate a verde privato.

4 Gli interventi dovranno essere regolati da specifica convenzione e secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti dell'articolo 44 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi i Piani Urbanistici Esecutivi in itinere già adottati dal Consiglio Comunale.

5 In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, l'indice fondiario della specifica zona urbanistica applicato alle aree edificabili previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso, che definirà la localizzazione, la destinazione d'uso degli immobili e le modalità operative di intervento.

Restano fermi per ogni singola zona i parametri edilizi specifici. La convenzione o atto di impegno unilaterale determinerà le modalità di cessione di eventuali aree pubbliche e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Nell'area collinare di cui all'art. 62 comma 2 lettera b, le aree previste in cessione alla P.A. nell'ambito dei Piani esecutivi, potranno essere cedute anche all'esterno del perimetro di Piano purché previste quali standards urbanistici del PRGC, oppure potranno essere monetizzate vincolando i proventi all'acquisto di aree per standards urbanistici nella stessa unità urbanistica.

Le aree interne allo Strumento Urbanistico Esecutivo non edificabili restano destinate a verde privato.

6 Il P.R.G.C. individua Piani Particolareggiati finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di aree secondo le destinazioni d'uso riportate cartograficamente.

7 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano delle aree per insediamenti produttivi" da effettuarsi per iniziativa pubblica. Gli indici ed i parametri sono definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione' agli articoli 40-41.

8 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano Tecnico esecutivo di Opere Pubbliche" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le 117 indicazioni delle presenti 'Norme di Attuazione'.

Articolo 49 ter Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o valorizzare

1 Il P.R.G.C., a tutela del valore ambientale dell'edificato tradizionale minore, individua allineamenti tipologici e cortine edilizie da conservare o valorizzare.

2 Nel rispetto delle indicazioni delle singole zone del P.R.G.C., gli interventi dovranno in tali ambiti mantenere o realizzare gli allineamenti previsti dal P.R.G.C..

3 Le cortine edilizie da conservare o valorizzare sono soggette esclusivamente ai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con la conservazione dei caratteri morfologici ed architettonici.

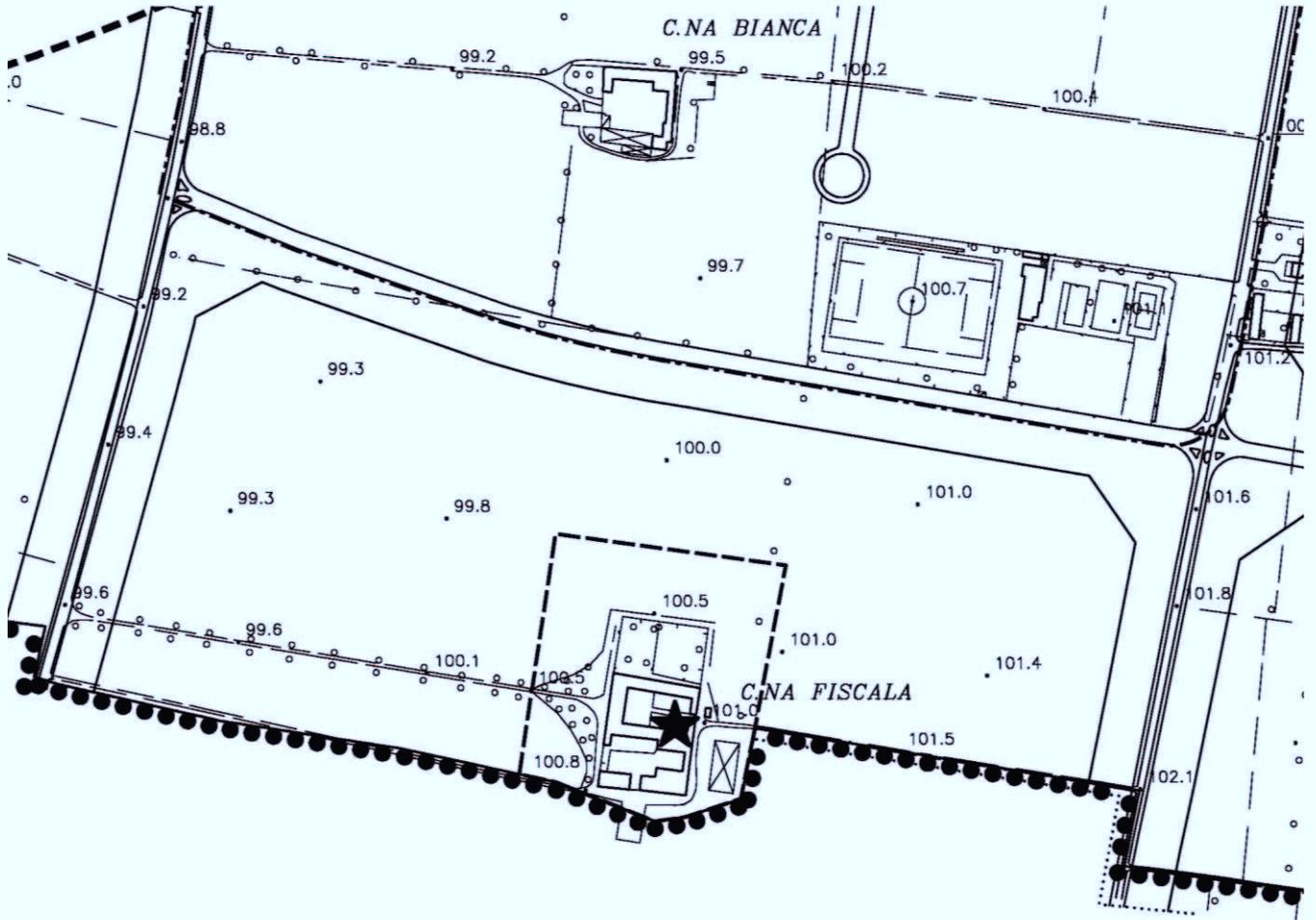


Tavola U scala 1:5.000 - PRG Alessandria

LEGENDA

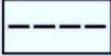


delimitazione del confine comunale;



delimitazioni degli sviluppi in scala 1:2000;

Aree ad edificabilità controllata:

	aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica;	N d A, art. 51 bis
	aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici;	N d A, art. 49 quater
	delimitazione delle aree di salvaguardia ambientale;	N d A, art. 49 bis
	edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario;	N d A, art. 49 ter

Legenda tavole scala 1:5.000 - PRG Alessandria

Il PRG del Comune di Alessandria, contempla la Tenuta Fiscala tra *Le aree e gli edifici di pregio ambientale architettonico e documentario*. L'intervento proposto, come sopra descritto, non altererà in nessuna maniera l'aspetto esterno ed interno e la struttura architettonica dell'immobile, di modo da conservare le caratteristiche originali del bene.

3.6 Piano di zonizzazione acustica

Ai sensi della L. 447 del 26/10/1995 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" il Comune di Alessandria ha provveduto alla redazione degli elaborati relativi alla zonizzazione acustica del territorio comunale.

All'interno del presente studio, la verifica della compatibilità acustica è stata redatta sulla base del vigente piano di zonizzazione acustica della città di Alessandria, approvato con Deliberazione CC n.158 del 28/10/2002, ed il successivo aggiornamento con Deliberazione della Giunta Comunale n. 98/2014 "Approvazione in via definitiva della proposta di revisione del Piano comunale di Classificazione Acustica" (39.21 KB) ed in conformità alla normativa regionale (L. R. n° 52 del 20/10/2.000 e D.G.R. 85/2001) e statale, anche se successive alla data di approvazione dello strumento di pianificazione acustica.

La zonizzazione ha lo scopo di prevenire il deterioramento delle zone non inquinate e di risanare quelle dove attualmente sono riscontrabili livelli di rumorosità ambientale che potrebbero comportare possibili effetti negativi sulla salute della popolazione residente.

Il criterio di base per l'individuazione e la classificazione delle differenti zone acustiche è essenzialmente legato alle prevalenti condizioni di effettiva fruizione del territorio, pur tenendo conto delle destinazioni di Piano Regolatore e delle eventuali variazioni in itinere del piano stesso.

La classificazione acustica, operata nel rispetto di quanto previsto dal D.P.C.M. 14/11/1997, è basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee corrispondenti alle sei classi individuate dal suddetto decreto:

- 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 non 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.

L'area in esame è classificata come "Aree di tipo misto", di conseguenza l'intervento previsto risulta compatibile.

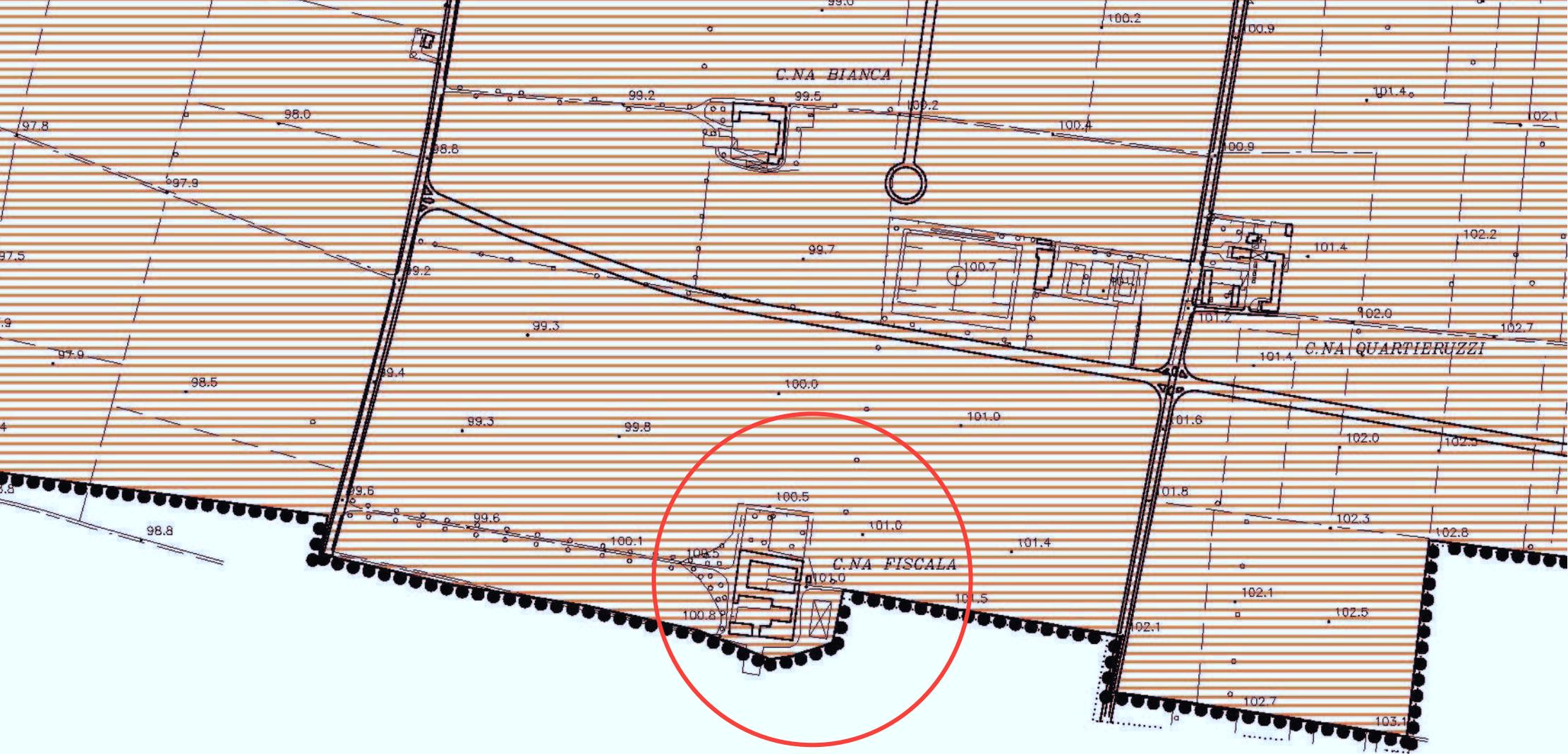


Tavola U scala 1:5.000 - PRG Alessandria

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

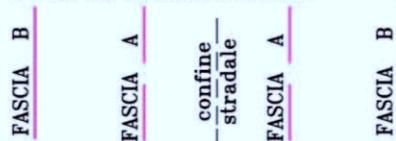
FASCIA B 250 mt da mezzeria binario esterno



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

VALORI LIMITE DELLE SORGENTI SONORE FISSE

Leq in dB(A)

(D.P.C.M. 14/11/97)

Classi	Limiti assoluti di immissione		Limiti assoluti di emissione	
	periodo diurno (6 ÷ 22)	periodo notturno (22 ÷ 6)	periodo diurno (6 ÷ 22)	periodo notturno (22 ÷ 6)
I	50	40	45	35
II	55	45	50	40
III	60	50	55	45
IV	65	55	60	50
V	70	60	65	55
VI	70	70	65	65

Legenda

4 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

4.1 - Descrizione e finalità di progetto

Il centro aziendale è ubicato in un'area agricola irrigua di circa 40 ettari coltivati a cereali e foraggiere con l'utilizzo di tecniche agronomiche a basso impatto ambientale.

L'architettura ed i materiali riprendono la consuetudine costruttiva del luogo, con l'utilizzo prevalente di mattoni, legno, coppi e della tipica struttura in terra cruda denominata "trunera".

L'impianto distributivo del complesso aziendale è rappresentato da una corte principale, una corte rustica ed un giardino padronale "conclusus". Tale distribuzione, rispettando la tipologia costruttiva a tripla corte chiusa corrispondente alla duplice funzione, padronale e rustica, si ispira direttamente all'esperienza del palazzo di città, con corte d'onore e corte rustica, e rappresenta la forma edilizia più evoluta nell'ambito dell'edificato agricolo della Fraschetta.

All'intero, dalla corte principale, attraversato il corpo di fabbrica di destra, si raggiunge la corte rustica, in cui avevano sede (e mantengono tutt'oggi, anche se con dinamiche differenti) le attività agricole.

Qui intende concentrarsi il progetto proposto.

Blocco A) Attività di somministrazione alimenti con accessori. L'intervento consiste nel recupero di parte di un fabbricato appartenente ad un più ampio corpo di fabbrica, attraverso la trasformazione in unità commerciale ad uso somministrazione alimenti di un locale precedentemente destinato a ricovero bestiame e foraggi.

Parte del progetto di PEC prevede, appunto, il recupero di parte del suddetto fabbricato rurale attraverso la realizzazione di un locale ad uso commerciale, ottenuto per ripartizione di ambienti più ampi, mediante murature verticali in laterizio.

Il solaio di copertura delle zone cucina e lavaggio, sarà in latero-cemento, su travature metalliche.

L'unità commerciale, della superficie utile netta di mq. 229,17, occuperà il solo piano terreno di detto fabbricato, che si compone di due piani fuori terra.

L'intero blocco A) avrà altezza interna, sia media che costante, di ml. 3.00 e sarà così composto:

- atrio + bussola d'ingresso di mq. 12.80
- sala ristorante di mq. 101.50
- sala fumatori di mq. 9.45
- guardaroba ospiti (signore) di mq. 3,77
- guardaroba ospiti (signori) di mq. 4,00
- servizio igienico ospiti (signore) + antibagno di mq. 5,29
- servizio igienico ospiti (signori) + antibagno di mq. 4,45
- locale materiali per pulizia di mq. 2,38
- area servizio sala di mq. 9,82

- cucina di mq. 36,60
- zona lavaggio di mq. 6,40
- disimpegno personale di mq. 1,10
- spogliatoio personale (donne - 1 addetto) di mq. 1,88
- spogliatoio personale (uomini - 2 addetti) di mq. 3,07
- servizio igienico personale di mq. 1,53
- magazzino/deposito derrate di mq. 25,13

Ogni locale avrà pavimento in battuto di cemento, trattato superficialmente con resine o, in alternativa, verranno utilizzate piastrelle di gres porcellanato o ceramica; in particolare i pavimenti di tutti i locali, ad esclusione della sala di somministrazione, della zona d'ingresso e della sala fumatori, saranno realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti dei bagni, sia destinati alla clientela che al personale, e dei locali di lavoro (area servizio sala, locale cucina, zona lavaggio e locali spogliatoio) saranno trattate, fino all'altezza di ml. 2, con materiali - rivestimento o smalto - tali da renderle lavabili, disinfettabili ed impermeabili; i serramenti interni saranno in legno laccato o vetro, mentre quelli esterni saranno in metallo.

In particolare le aperture esterne dei locali cucina, lavaggio e deposito saranno protette con barriere anti-insetti.

Saranno anche presenti dispositivi per la protezione dai roditori.

L'unità commerciale sopra descritta si affaccerà su due aree distinte: la prima è un ombroso giardino relax immerso nel verde; la seconda è l'intera corte rustica.

In relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, si precisa che l'unità in progetto, sebbene distribuita uniformemente sul piano terreno, in corrispondenza della porta d'ingresso, si presenta ribassata di cm. 28 rispetto al piano di calpestio esterno.

Al fine di superare tale dislivello il progetto prevede sia la creazione di n. 2 gradini (1 pedata + 2 alzate + arrivo) ricavati nello spessore della muratura perimetrale, che il posizionamento di una piattaforma di sollevamento mobile, tale da garantire l'accesso al locale anche a persone con ridotta capacità motoria e sensoriale.

Fatte salve le opere necessarie per adeguamento alle attuali normative ed il soddisfacimento dei requisiti richiesti dalla Legge n. 13/89 e D.M. 236/89, tutto il corpo di fabbrica interessato dall'intervento, in ottemperanza ai limiti posti dall' Art. 49 ter delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.:

- Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o Valorizzare - manterrà inalterate le sue caratteristiche: i caratteri morfologici ed architettonici verranno pienamente salvaguardati; le cortine edilizie e la posizione delle bucatore saranno conservate e sottoposte alle sole opere di manutenzione; la tipologia di serramenti e porte d'ingresso sarà rispettata e, ove deteriorata, mancante o richiedente adeguamento alle normative igienico-sanitarie, sarà riproposta in analogia all'esistente, nei materiali e nei profili di nuova manifattura.

Blocco B) Locale eventi e sala convegni/mostre/seminari con relativi accessori

Riscattando l'antico portico adibito a ricovero delle foraggere attraverso una mirata valorizzazione funzionale del corpo di fabbrica, è stata ricavata un'area destinata ad eventi - utilizzabile per convegni e mostre, lezioni didattiche e riunioni conviviali - che può accogliere un significativo numero di ospiti.

Con contenuti interventi di manutenzione alla copertura ed ai servizi igienici - peraltro già presenti all'interno del fabbricato a dimostrazioni di un'attività agricola a suo tempo basata su di un elevato numero di occupati - e con la sola sostituzione dei vecchi portoni, deteriorati e pericolanti, con analoghi ma vetrati, nel pieno rispetto delle linee architettoniche originali, è stata ricavata una sala di apprezzabili dimensioni dotata di servizi, guardaroba e di un'area somministrazione a servizio della sala stessa.

Trattandosi di fabbricato a tutt'altezza con tetto a doppia falda pendente a vista, l'altezza media della parte del blocco B) comprendente la sala vera e propria, la zona guardaroba ed i servizi igienici è di ml. 7.30

Completa il blocco B) un'area somministrazione a servizio della sala eventi, la cui altezza costante è di ml. 3.00.

Il blocco B), distribuito sul solo piano terreno, ha superficie utile netta di mq. 431.41 così ripartita:

- sala eventi di mq. 327.50
- area somministrazione a servizio della sala di mq. 43.12
- guardaroba e servizi igienici di mq. 60.79

L'intervento proposto comporta il reperimento di superfici per parcheggi privati ad uso pubblico, secondo quanto disposto dalla DGR n. 85-13268 del 08/02/2010, dalla DCR n. 191- 43016_1999 AGG. 2012, Art. 25 e dalle N.d.A. del vigente P.R.G.C. che dispongono la realizzazione di un'area da destinare a parcheggio di mq. 1.061,52.

Sono stati, pertanto, ricavati mq. 1.123,43 (> 1.061,52) di parcheggio privato ad uso pubblico ottenuti in parte utilizzando aree di parcheggio già esistenti (mq. 329,51) ed in parte (mq. 793,92) prevedendo attualmente la realizzazione delle aree necessarie.

Inoltre, è previsto l'allargamento della strada di accesso dalla via Quartieruzzi al centro aziendale, per consentire il transito a doppio senso e l'arrivo ai parcheggi di uso pubblico: l'ampliamento seguirà l'intera lunghezza della strada di accesso (ml. 272,40) per una superficie totale d'intervento di mq. 1.362,00.

Infine, sono stati destinati a parcheggi mq. 434.20 (> 432,08), ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989, posti in posizione limitrofa all'area di sosta ad uso pubblico.

L'intervento mantiene inalterata l'attuale struttura dell'intero complesso, costituito sia da fabbricati prettamente rurali - legati quindi all'attività agricola - sia da fabbricati dedicati all'attività agrituristica, che da fabbricati destinati alla residenza dei proprietari.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi avverrà, come già attualmente, attraverso il consorzio comunale di smaltimento.

Le acque reflue verranno smaltite, come già attualmente, con l'utilizzo di una canalizzazione che andrà ad una fossa biologica a tenuta, del tipo Imhoff, con sistema di smaltimento finale dei liquami che utilizza la dispersione nel terreno mediante subirrigazione.

L'approvvigionamento idrico, come già attualmente, sarà garantito dall'allacciamento all'acquedotto comunale; il pozzo privato, invece, continuerà ad essere utilizzato per uso irriguo ed uso proprio.

L'approvvigionamento elettrico, come già attualmente, sarà ottenuto attraverso un impianto fotovoltaico, totalmente integrato, realizzato con la posa di pannelli posizionati sulla copertura di un adiacente fabbricato rurale, facente parte di un più ampio progetto di miglioramento delle strutture dell'azienda agricola.

L'energia elettrica prodotta sarà utilizzata sia per l'illuminazione che per il riscaldamento e la climatizzazione dei locali, con l'utilizzo di pannelli a raggi infrarossi o di pompe di calore, garantendo la completa autonomia energetica, proveniente da energia rinnovabile, nel rispetto per l'ambiente.

Gli interventi sopra descritti, come indicato nei precedenti paragrafi, non appaiono in contraddizione con quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata o locale.

Non intervengono su aree sottoposte a vincoli, in quanto l'edificio sul quale grava il vincolo in quanto dotato di pregio architettonico, non verrà interessato dall'intervento.

Inoltre, l'immobile oggetto delle verifiche risulta già destinato ad attività agricolo-faunistiche, dove è prevista la presenza di utenti, e l'intervento si configura come una miglioria dei servizi previsti nella struttura.

5 - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

5.1 - Ambiente naturale

5.1.1 - Analisi vegetazionale e floristica

Le comunità vegetali presenti in un dato territorio risultano strettamente correlate all'altitudine ed ai caratteri climatici e si distribuiscono entro ambiti altitudinali denominati "fasce bioclimatiche". Per ogni fascia si può ammettere l'esistenza potenziale di formazioni vegetali stabili sotto il profilo ecologico (stadi "climax") che si sono formate nel tempo attraverso successive fasi di colonizzazione del substrato (prima aggruppamenti erbacei, poi arbustivi, e in fine arborei).

Nell'area oggetto di studio, la formazione forestale climax del piano basale, caratterizzato da una certa continentalità del clima, corrisponde ad un querceto misto mesoigrofilo. Questi querceti di bassa pianura si sviluppano su suoli ben drenati, con pH tendenzialmente neutro, riferibili all'alleanza "Carpinion". Specie proprie di questi querceto-carpineti sono oltre alla farnia (*Quercus robur*), la rovere (*Quercus petraea*), il carpino bianco (*Carpinus betulus*), il nocciolo (*Corylus avellana*), il ciliegio selvatico (*Prunus avium*), il frassino (*Fraxinus excelsior*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*). Il sottobosco arbustivo, il mantello e i cespuglieti appartengono essenzialmente alla classe "Rhamno-prunetea" e sono composti da sanguinella (*Cornus sanguinea*), corniolo (*Cornus mas*), spinocervino (*Rhamnus cathartica*), biancospino, (*Euonymus europaeus*), sambuco (*Sambucus nigra*), rosa selvatica (*Rosa canina*), perastro (*Pyrus pyraster*), pallon di maggio (*Viburnum opalus*), lo strato erbaceo da *Anemone nemorosa*, *Geranium nodosum*, *Euphorbia dulcis*, *Salvia glutinosa*, *Vinca minor*, *Luzula pilosa*, *Carex sylvatica*, *Polygonatum multiflorum*, *Primula vulgaris*.

La vegetazione igrofila, che sostituisce il querceto-carpineti climacico nelle aree umide e paludose è costituita da alneti azonali, in cui oltre all'ontano nero (*Alnus glutinosa*) le specie più costanti sono: *Rubus caesius*, *Humulus lupulus*, *Viburnum opalus*, *Brachipodium sylvaticum*, *Solanum dulcamara*, *Prunus padus*, *Cornus sanguinea*, *Filipendula ulmaria*, *Lythrum salicaria*, *Athyrium filix-femina*.

L'agroecosistema della porzione di territorio pianeggiante del Comune di Alessandria, e precisamente l'area dei sobborghi di Villa del Foro, Cantalupo, Cabanette, Castelceriolo, San Michele, San Giuliano, Spinetta M.go e dei relativi nuclei residenziali in area agricola, e caratterizzata principalmente dai seminativi. L'unità, territoriale e funzionale, attraverso cui l'agroecosistema concretamente si afferma è l'azienda agraria.

Il funzionamento dell'agroecosistema che ne deriva è alquanto semplificato; come in tutti gli ecosistemi l'energia entra sotto forma di luce solare e viene trasferita alle piante mediante fotosintesi (produzione primaria).

I pochissimi allevamenti zootecnici presenti nel circondario, permettono raramente, e solo parzialmente, di chiudere il ciclo della sostanza organica utilizzando la biomassa vegetale e restituendo al suolo letame e liquame che, come è noto, detengono anche un elevato contenuto di elementi nutritivi ed è in grado di conservare o migliorare la "struttura" del suolo stesso.

Praticamente assenti sono invece i prati permanenti il cui ruolo ecologico è rilevante; infatti, essendo costituito da numerose specie erbacee (in prevalenza Graminaceae e Leguminosae), garantisce una buona "diversità" all'ecosistema, incrementa la dotazione di azoto nel terreno.

L'altro agroecosistema presente all'interno del territorio comunale di Alessandria è caratterizzato dalle colture specializzate come la vite, diffusa in collina nei sobborghi di Valmadonna e Valle San Bartolomeo.

Caratteri naturalistici.

Piccole aree interstiziali nell'ambito dell'ecomosaico agricolo sono occupate da soprassuolo arboreo e/o arbustivo.

Secondo la Carta della vegetazione naturale potenziale allegata alla Carta forestale del Piemonte redatta dall'I.P.L.A. le aree sono caratterizzate dal climax della Farnia, del Frassino e del Carpino bianco, con presenza come specie di accompagnamento di Ontani, Pioppi e salici.

Zone umide.

Questi ambienti rappresentano un collegamento tra la terra emersa e l'ambiente acquatico vero e proprio; sono zone parzialmente emerse o semisommerse nelle quali le acque, quando presenti, sono poco profonde e quasi stagnanti con non infrequenti fenomeni di eutrofizzazione le specie vegetali hanno così modo di colonizzare il substrato, a volte costituito da depositi di sostanza organica.

Tra le essenze riscontrabili in tali ambienti si possono citare: ninfee (*Nuphar lutea*, *Nymphaea alba*), poligono acquatico (*Polygonum amphibium*), morso di rana (*Hydrocharis morsus-ranae*), mazzasorde (*Typha angustifolia*, *T. latifolia*), cannuccia (*Phragmites australis*), ranuncolo d'acqua (*Ranunculus aquatilis*), carici (*Carex* sp.pl.), giunchi (*Butomus umbellatus*, *Scirpus lacustris*), brasche (*Potamogeton nodosus*, *P.natans*, *P.pectinatus*).

Vegetazione delle sponde, del prato arido e del bosco igrofilo.

Tali zone si possono identificare nelle aree pianeggianti, boscate più o meno intensamente, interrotte da radure e ubicate nei pressi dei corsi d'acqua e dei bacini ai quali sono collegati mediante superfici spondali degradanti verso l'acqua, a volte interrotte da aree subpianeggianti (di consistenza sabbiosa o ghiaiosa, altrimenti dette piani di spiaggia), sommerse solo nei periodi di piena o di massima escursione del livello freatico.

I rilievi floristici effettuati in tali zone hanno consentito di evidenziare, per lo strato arboreo, robinie (*Robinia pseudoacacia*) pioppi spontanei (*Populus nigra*, *Populus alba*), salici (*Salix alba*, *Salix viminalis*), ontani (*Alnus glutinosa*), meno frequentemente farnie (*Quercus robur*); lo strato arbustivo è intensamente presente e vi si possono annoverare cespugli di rosacee come il biancospino (*Crataegus monogyna*) ed i rovi (*Rubus caesius*), saliconi (*Salix caprea*, *Salix eleagnos*, *Salix pentandra*), sambuco (*Sambucus nigra*), spincervini (*Rhamnus catharticus*), viburni (*Viburnum opulus*) nonché folti insediamenti di rampicanti quali la clematide (*Clematis vitalba*) e il luppolo (*Humulus lupulus*).

Tra le specie erbacee si osserva la presenza, oltre che di essenze comuni alle stesse zone umide trattate in precedenza, anche di specie appartenenti ai generi *Bromus*, *Festuca*, *Poa*, tra le graminacee, ed inoltre *Galium palustre*, *Calystegia sepium*, *Solidago canadensis*, *Phitolacca dioica*, *Sinapis arvensis*, *Ranunculus arvensis*, *Rumex* spp., *Raphanus raphanistrum* nonché ulteriori elementi tipici delle fitocenosi riparie delle zone di pianura; trattasi anche in questo caso di specie ad elevata rusticità ed adattabilità a condizioni pedoclimatiche non ottimali.

Vegetazione del bosco planiziario

A livello di vegetazione forestale potenziale questa unità ambientale, a livello di piano dominante, ricalca i caratteri dell'associazione di latifoglie Quercu-carpinetum tipica dell'ambiente padano di pianura; oggi in queste aree la vegetazione reale di tipo arboreo si differenzia attualmente da quella potenziale autoctona per l'insinuazione di essenze quali robinia (*Robinia pseudoacacia*) ed amorfa (*Amorpha fruticosa*), non più contenute dalle essenze autoctone.

Tra queste si segnalano la farnia (*Quercus robur*), la roverella (*Quercus pubescens*), il carpino (*Carpinus betulus*), il cerro (*Quercus cerris*), il frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*), gli aceri (*Acer campestre*, *A. pseudoplatanus*, *A. platanoides*), l'olmo (*Ulmus minor*), il tiglio (*Tilia platyphyllos*).

Gli strati arbustivo e tappezzante si caratterizzavano per la presenza di essenze accompagnatrici in stato di equilibrio con le arboree citate, quali il nocciolo selvatico (*Corylus avellana*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), l'evonimo (*Euonymus europaeus*), il corniolo (*Cornus sanguinea*), lo stesso viburno (*Viburnum opulus*).

5.1.2 - Analisi faunistica

La fauna, risulta profondamente condizionata dall'elevatissimo uso antropico del territorio.

Il territorio urbanizzato della città, i nuclei urbani sparsi, la rete stradale, l'agricoltura intensiva praticata, hanno ridotto moltissimo gli habitat di potenziale insediamento della maggior parte delle specie animali. Se ne avvantaggiano ovviamente specie più antropofile. E' da notare d'altro canto

che alcuni uccelli e piccoli mammiferi trovano proprio nei campi coltivati un'interessante opportunità alimentare, utilizzando le varie colture ed i prati come pastura (ambienti trofici).

La rete idrica superficiale presenta elementi di interesse faunistico nelle fasce ripariali e per il loro effetto tampone e per la creazione di microambienti molto vari per quanto riguarda la fauna minore e l'avifauna anche se, sia nei campi che lungo i corsi d'acqua, l'intenso uso dei diserbanti, antiparassitari e concimi chimici, ha contribuito al degrado, ed in qualche caso alla scomparsa di interi popolamenti animali.

Gli ambiti di vegetazione naturale o seminaturale in grado di ospitare specie animali vertebrate, appaiono circoscritti, limitati alle aree cespugliate, ai filari di alberi (esclusi quelli lungo le strade a maggior traffico) o ad alcuni giardini privati.

La occasionale presenza di fauna selvatica è comunque legata, alla presenza di ambienti che presentano un maggior grado di naturalità e risultano complessivamente meno turbati (ad esempio macchie boscate e cespugliate, canali e corsi d'acqua).

Le analisi hanno confermato la sostanziale omogeneità faunistica del territorio interessato dal progetto, sotto il profilo sia 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: 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. 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*) e di *Lepus europaeus* (lepre comune), *Vulpes vulpes* (volpe), Riccio occ. (*Erinaceus europaeus*), *Meles meles* (tasso), e *Martes foina* (faina). In quest'area il cinghiale *Sus scrofa* (cinghiale) sembra avere una frequenza stagionale, soprattutto durante l'autunno.

Uccelli: tra i fattori più importanti nella selezione dell'habitat da parte dell'avifauna, si deve distinguere fra il periodo riproduttivo, in cui vengono privilegiate le aree maggiormente vegetate (ad esempio boschi e cespuglietti) e aree ripariali e i periodi extrariproduttivi, dove la selezione dell'habitat è principalmente determinata dalla ricerca alimentare. Diviene allora più difficile valutare il rapporto specie-ambiente, perché l'elevata mobilità rende possibile la presenza, e magari anche la sosta temporanea, di specie in luoghi e habitat inusuali.

Scarsamente rappresentate sono le specie specialistiche o quelle poste ai vertici della catena trofica (es. rapaci: poiana (*Buteo buteo*) e gheppio (*Falco tinnunculus*)).

Fra consumatori primari di qualche rilievo venatorio, oggetto di frequenti ripopolamenti: Fagiano (*Phasianus colchicus*), Starna (*Perdix perdix*), Tortora (*Streptopelia turtur*), specie ad ampia diffusione.

Sono rapaci notturni che si possono considerare antropofili: Barbagianni (*Tyto alba*), Civetta (*Athene noctua*), Tortora (*Streptopelia turtur*), specie ad ampia diffusione.

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.

Fra le specie nidificanti collegate all'ambiente igrofilo sono rappresentate le famiglie Anatidae, Rallidae, Alceenidae, ecc.

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 (*Bubo bubo*), la rana (*Rana esculenta*), la salamandra e il tritone.

5.2 - Ambiente antropico

5.2.1 - Indagine demografica e socio-economica

Alla luce dei dati diacronici di massima relativi sia alla popolazione che alle volumetrie residenziali analizzati, emergono in questa prima fase alcuni aspetti di fondo:

- la tendenza alla crescita della popolazione che vede nell'ultimo decennio la decisa inversione del trend degli ultimi venti anni;
- la stabilizzazione della dimensione delle famiglie, il cui processo di riduzione sembra attestarsi sulla dimensione media delle città dello stesso genere in Italia settentrionale;

I dati pubblicati sono aggiornati mensilmente oppure annualmente, a seconda della cadenza delle rilevazioni effettuate. Sulla base dei dati contenuti nel DPCM del 02/04/2003, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 54 alla G.U. n. 81 del 07/04/2003 –Serie Generale-, la popolazione legale del Comune, determinata in rapporto al censimento del 21 ottobre 2001, risulta pari a 85.438 unità.

Il bilancio demografico della popolazione alessandrina a decorrere dal 1991, ha fatto registrare per la popolazione totale un trend negativo che si è stabilizzato intorno alle 200-250 unità per diversi anni sino al 2002. Il trend negativo, invece, in questi ultimi anni, è stato mitigato dalla presenza di un costante saldo sociale positivo (differenza tra immigrati ed emigrati) a fronte di un costante saldo naturale negativo (differenza tra nati e morti).

Attualmente la popolazione residente, come si evince dai dati anagrafici si attesta alle 95.000 unità circa.

Per quanto concerne il sobborgo di Spinetta Marengo, è considerato tra i più popolosi all'interno dell'intero territorio comunale. Tuttavia l'area in cui si colloca la tenuta oggetto di intervento, risulta essere caratterizzata dalla presenza di nuclei rurali sporadici.

5.3 - Analisi del paesaggio

La “Carta dei paesaggi agrari e forestali” del Piemonte inserisce il territorio alessandrino nel sistema di paesaggio “Bassa pianura meridionale orientale”, sottosistema di paesaggio “Alessandrino”.

Il “Piano Territoriale Provinciale” la inserisce nell’ambito gricolo dei sobborghi cittadini, con vocazione di tipo rurale.

L’idrografia superficiale è rappresentata dalla Bormida, destra idrografica, affluente del fiume Tanaro e dalla rete di canali irrigui e rogge che ancora i trovano nel paesaggio agricolo.

Sono qui presenti anche i segni di antiche divagazioni fluviali, leggibili in cartografia, anche sotto forma di toponimi.

Il contesto ampio, in maggioranza destinato all’agricoltura, è caratterizzato da nuclei abitati che si irradiano a macchia nella campagna (Spinetta Marengo, Frugarolo).

Tra i segni diffusi dello sviluppo urbano sono ancora ben distinguibili quelli della vecchia organizzazione del paesaggio agrario; sono presenti, ben scaglionate nel territorio, numerose cascate, di varie tipologie, con la loro rete di strade interpoderali tra i campi spesso di forma non regolare con il reticolo dei fossi irrigui e delle alberature (tra queste sono ormai rari i filari di gelsi, residui di pratiche colturali ora in disuso, mentre resiste qua e là qualche esemplare isolato).

In qualche tratto del territorio (in verità in minor misura che in altre parti della piana alessandrina) sono ancora percepibili, almeno in cartografia, le tracce dell’antico reticolato agrario della centuriazione romana, anche se mascherati dai segni sovrapposti delle divagazioni fluviali.

5.4 - Analisi della percezione visiva

La conformazione della maggioranza del territorio comunale è pianeggiante e la presenza di alberate e di piantagioni di pioppi fanno sì che le visioni profonde e ampie siano generalmente limitate e in qualche tratto impedita, i primi rilievi collinari si hanno, verso ovest, ad una decina di chilometri dal concentrico di Alessandria.

Le strade corrono generalmente “a raso”, cosicché occorre considerare solo assi di osservazione sostanzialmente orizzontali, con visuali profonde quanto le dimensioni dei campi.

Per l’effetto di schermatura esercitato da successive quinte vegetali le visuali percettibili sono intermittenti e disomogenee quanto a profondità e variabili stagionalmente (l’effetto schermante di un impianto di pioppi è ovviamente maggiore in stagione vegetativa, pur conservando una certa efficacia anche in periodo invernale).

6 - ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

La stima degli impatti sull'ambiente, indotti da un'opera in progetto, mette a confronto, sulla base di dati caratterizzanti lo stato di qualità delle diverse componenti ambientali, la situazione in assenza dell'opera e quella successiva alla sua esecuzione.

Nel caso in esame si sono analizzati e sommariamente quantificati i contributi di tutte le azioni che, nelle diverse fasi del progetto (cantiere ed esercizio), si prevede che possano generare interferenze con l'esistente.

6.1 – Analisi degli impatti potenziali

Ambiente naturale

Variazioni nelle strutture degli ecosistemi

Alla luce delle analisi effettuate, ci si trova quindi a valutare, un ampliamento dell'area a parcheggio che sarà appunto l'unico intervento di sostituzione del suolo.

Fauna:

Il territorio in esame è quasi interamente costituito da un ecosistema di origine antropica, in cui predominano terreni agricoli. La vegetazione è costituita da monoculture in cui si possono inserire infestanti, nonché filari o siepi con aggruppamenti arbustivo-arborei, lungo i confini dei campi o i canali irrigui.

Fase di cantiere

Gli impatti potenziali sulla fauna possono essere rappresentati da disturbi imputabili alle emissioni di inquinanti in atmosfera o emissioni sonore, seppur minime, in fase di cantiere.

La presenza degli operai, la movimentazione dei mezzi, il rumore, alterano le normali condizioni di vita della fauna, provocano stress, da cui può conseguire l'abbandono dell'area da parte delle specie più sensibili. Limitatamente alla fase di cantiere e per la sola porzione di pertinenza destinata all'ampliamento del parcheggio.

Fase di esercizio

In fase di esercizio si presuppone un aumento dell'utenza, causato dall'ampliamento dei servizi offerti, di conseguenza un maggiore traffico veicolare.

Per quanto riguarda l'avifauna è più complessa la valutazione degli effetti conseguenti alla presenza del traffico ad esse legato; tuttavia si considera che l'intervento non sarà tale da causare un'impatto considerevole sull'avifauna presente.

Ambiente fisico

La componente atmosferica

Fase di cantiere

In fase di realizzazione, le emissioni di polveri ed inquinanti sono dovute all'utilizzo delle macchine di cantiere ed alle lavorazioni compiute; a queste dobbiamo poi aggiungere quelle relative ai transiti di automezzi necessari per la movimentazione dei materiali, seppur minime e legate in primo luogo all'adeguamento dei locali interni per le nuove destinazioni, ed in secondo luogo per la predisposizione del nuovo parcheggio.

A scala locale l'inquinamento è direttamente collegato alle ricadute dovute all'attività antropica della zona interessata con effetti negativi sulla salute della popolazione e sulla qualità della vita.

Stima delle emissioni da traffico autoveicolare

Il calcolo delle emissioni da traffico di NO_x (ossidi di azoto), CO (monossido di carbonio), PM10 (particolato fine) e COVNM (composti organici volatili non metanici) è basato sui fattori di emissione medi per un vasto insieme di categorie di veicoli stradali calcolati in base ai dati validati per il modello COPERT II utilizzato per l'inventario nazionale delle emissioni del 1997, ufficialmente comunicate agli organismi internazionali (metodologia ANPA • Serie *Stato dell'Ambiente n. 12/2.000*).

La metodologia COPERT adottata per la stima delle emissioni dei trasporti stradali è quella utilizzata dall'EEA (European Environment Agency) per la redazione dei rapporti sullo stato dell'ambiente e dai National Reference Center, nell'ambito del progetto CORINAIR, per la realizzazione degli inventari nazionali.

La composizione del parco veicolare circolante sarà stimata sulla base di dati di letteratura e informazioni ottenute dall'ACI.

In merito all'impatto sulla viabilità è utile precisare che l'intervento avrà come conseguenza un aumento dell'utenza e della frequentazione del luogo che in qualsiasi caso, influirà in modo minimo se non irrilevante sul traffico veicolare e soprattutto sull'inquinamento prodotto.

La componente rumore

Norme di carattere generale

La legislazione statale in materia di inquinamento acustico è regolamentata dalla Legge Quadro sull'inquinamento acustico del 26 ottobre 1995, la quale stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo. Per quanto riguarda i valori limite dell'inquinamento acustico negli ambienti esterni, la materia è disciplinata in ambito nazionale dal

DPCM del 1° marzo 1991 “Limiti massimi d’esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno” e dai decreti attuativi della legge quadro, dal DMA 11/12/96 “Applicazione del criterio differenziale per gli impianti a ciclo continuo” e dal DPCM 14/11/97 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”.

Il DPCM 14/11/97 fissa i limiti massimi accettabili nelle diverse aree territoriali e definisce, al contempo la suddivisione dei territori comunali in relazione alla destinazione d’uso e l’individuazione dei valori limiti ammissibili di rumorosità per ciascuna area, riprendendo in parte le classificazioni già introdotte dal DPCM 1.03.91.

La Legge Quadro attribuisce ai Comuni la responsabilità di zonizzare il proprio territorio, secondo specifiche classi di destinazione d’uso mentre il DPCM 14/11/97 stabilisce per l’ambiente esterno limiti assoluti di immissione, i cui valori si differenziano a seconda della classe di destinazione d’uso del territorio, mentre, per gli ambienti abitativi sono stabiliti anche dei limiti differenziali. In quest’ultimo caso la differenza tra il livello del rumore ambientale (prodotto da tutte le sorgenti di rumore esistenti) e il livello di rumore residuo (assenza della specifica sorgente disturbante) non deve superare determinati valori limite.

CLASSE	AREA	Limiti assoluti		Limiti differenziali	
		notturni	diurni	notturni	diurni
I	Particolarmente protetta	40	50	3	5
II	Prevalentemente residenziale	45	55	3	5
III	di tipo misto	50	60	3	5
IV	di intensa attività umana	55	65	3	5
V	Prevalentemente industriale	60	70	3	5
VI	Esclusivamente industriale	70	70	-	-

VALORI LIMITI DI IMMISSIONE VALIDI IN REGIME DEFINITIVO (DPCM 01/03/91-DPCM 14/11/97)

In mancanza della suddivisione del territorio comunale nelle zone sopraccitate si applicano per le sorgenti sonore fisse i limiti assoluti e differenziali riportati nella tabella successiva, dove le zone sono quelle già definite nel decreto ministeriale del 02/04/1968, il quale peraltro era stato concepito esclusivamente a fini urbanistici e non prendeva in considerazione le problematiche acustiche:

- Zona A: comprendente gli agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
- Zona B: comprendente le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A

In relazione ai valori riportati nella tabella occorre precisare che i limiti fissati in regime transitorio, in attesa che il Comune adotti la zonizzazione acustica, sono validi solo per le sorgenti fisse e non per quelle mobili.

ZONE	Limiti assoluti		Limiti differenziati	
	dBA	dBA	dBA	dBA
A	55	65	3	5
B	50	60	3	5
altre (tutto il territorio)	60	70	3	5
esclusivamente industriali	70	70	-	-

TAB. - VALORI LIMITI DI IMMISSIONE VALIDI IN REGIME TRANSITORIO

In merito al campo di applicazione del DPCM 14/11/97, si evidenziano inoltre i seguenti aspetti:

- per le infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime ed aeroportuali i valori limite di immissione non si applicano all'interno delle rispettive fasce di pertinenza, individuate da decreti di prossima emanazione. All'esterno di tali fasce, dette sorgenti concorrono al raggiungimento dei limiti assoluti di immissione;
- i valori limite assoluti di immissione e di emissione relativi alle singole infrastrutture dei trasporti, all'interno delle rispettive fasce di pertinenza, nonché la relativa estensione, saranno fissati con i rispettivi decreti attuativi;
- i valori limite differenziali di immissione non si applicano nelle aree classificate nella classe VI (aree industriali);
- i valori limite differenziali di immissione non si applicano alla rumorosità prodotta da:
 - infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali e marittime;
 - attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali;
 - servizi e impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

Norme regionali

Ai sensi della D.G.R. Piemonte n° 85 del 6/8/2001 “Criteri per la classificazione acustica del territorio” vi sono alcuni elementi guida da seguire nel processo di elaborazione della zonizzazione acustica comunale, tra cui:

1. la zonizzazione riflette le scelte dell'Amministrazione Comunale in materia di destinazione d'uso del territorio, pertanto pende le mosse dagli strumenti urbanistici, integrandosi e coordinandosi con essi;
2. la zonizzazione tiene conto dell'attuale fruizione del territorio in tutti quei casi nei quali la destinazione d'uso definita dal Piano Regolatore Generale Comunale non determini in modo univoco la classe acustica, oppure, per le zone non interamente urbanizzate, se la destinazione d'uso non risulta rappresentativa;
3. la zonizzazione acustica tiene conto, solo per le zone non completamente urbanizzate, del divieto di contatto diretto tra aree, anche di comuni confinanti, aventi livelli assoluti di rumore che si discostano più di 5 dB(A).

Le linee guida nella D.G.R. 85/2001 stabiliscono che qualora siano presenti tali “accostamenti critici” in aree che non siano urbanizzate o completamente urbanizzate, si dovrà procedere all'inserimento di fasce cuscinetto. Le fasce cuscinetto sono parti di territorio ricavate da una o più aree in accostamento critico, di norma delimitate da confini paralleli e distanti almeno 50 m.

Nella procedura operativa indicata dalla D.G.R. 85/01, la fase III prevede un processo di omogeneizzazione al fine di evitare un piano di classificazione acustica eccessivamente parcellizzato.

Omogeneizzare un'area con una o più aree contigue, di differente classe acustica, significa assegnare un'unica classe alla superficie risultante dall'unione delle aree. L'unità territoriale di riferimento all'interno della quale compiere i processi di omogeneizzazione è l'isolato, cioè una superficie interamente delimitata da infrastrutture di trasporto lineari e/o da discontinuità geomorfologiche.

Il processo di omogeneizzazione all'interno di un isolato è effettuato solo nel caso in cui siano presenti poligoni classificati di superficie minore di 12.000 mq, in modo che l'unione di questi con i poligoni limitrofi conduca ad una superficie maggiore di 12.000 mq.

Nel caso di poligoni di dimensioni ridotte (minore di 12.000 mq) inseriti in contesti territoriali in cui non sia possibile individuare l'isolato di riferimento (per es. grandi aree agricole), questi dovranno essere omogeneizzati secondo i criteri seguenti:

- a. se la superficie del poligono associato al contesto territoriale in cui non sia possibile individuare l'isolato di riferimento risulta essere maggiore di 24.000 mq (poligono da omogeneizzare escluso), si procede alla suddivisione della stessa in due poligoni e alla successiva omogeneizzazione di uno di essi con il poligono di dimensioni ridotte; i poligoni così risultanti devono in ogni caso avere dimensioni superiori a 12.000 mq.
- b. se la superficie del poligono associato al contesto territoriale in cui non sia possibile individuare l'isolato di riferimento ha una superficie minore di 24.000 mq si procederà alla sua omogeneizzazione con il poligono di dimensioni ridotte secondo le procedure previste dal D.G.R.

Per quanto riguarda la componente rumore, è doveroso segnalare che la attività oggetto della presente, che riguardano un'adeguamento dei locali presso tenuta La Fiscala, non avranno un impatto significativo. È possibile presupporre eventualmente un probabile inserimento di diffusione sonora all'interno dei locali di intrattenimento. Il rumore conseguente al traffico veicolare, sarà equiparabile a quello già insistente sull'area, che in qualsiasi caso rispetta i requisiti dettati dalla destinazione d'uso. Per eventuali ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione acustica.

Il paesaggio

Il territorio interessato dalla variante in esame, è costituito da un paesaggio omogeneo quanto a morfologia, pianeggiante, attualmente destinata in gran parte ad usi agricoli (seminativi con tessitura larga, alternati a pioppeti di impianto artificiale e vigneti in collina) e disseminata di cascine, interessata anche da edifici industriali alcuni dei quali in disuso, lambita da infrastrutture viarie di grande comunicazione e intersecata da altre di minor importanza.

Gli eventuali effetti sul paesaggio avverranno in un ambiente dai connotati manifestamente antropizzati.

Dal punto di vista paesaggistico, l'ampliamento del parcheggio, comporterà un'alterazione seppur minima, in quanto si tratta di un ampliamento di uno spazio già destinato a parcheggio.

7 - CONCLUSIONI

Come esposto nelle pagine precedenti gli interventi che interessano la Tenuta Fiscala, riguardano il cambio, o meglio l'adeguamento di alcuni locali affinché l'offerta dell'azienda agricola possa crescere.

Alla luce delle analisi e delle valutazioni effettuate la previsione degli interventi comporterebbe impatti di tipo lieve, in pratica solo l'ampliamento del parcheggio avrebbe un qualche tipo di impatto, e compensabile rispetto alla sensibilità degli ambiti analizzati.

In conclusione è possibile affermare che gli impatti dovuti a tali interventi risultano pressoché nulli, si sottolinea che il bene vincolato sito all'interno della tenuta, non sarà interessato da nessuna modificazione.