

**REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI CAMINO  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE  
Approvato con D.G.R 110-35702 del 27.02.1990**

**VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO AL P.A.I**

**ai sensi ex art. 17 4° comma l.r. 56/77**

Riadozione ai sensi dell'art.15 comma 15 L.R.56/77

**PROGETTO PRELIMINARE**  
Adottato con D.C.C. n. 08 del 24.04.2015

**PROGETTO DEFINITIVO**  
Adottato con D.C.C. n..... del.....

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Il Sindaco**  
Giorgio Rondano

**Il Segretario**  
Dott. Giulio Amadei

**Il Responsabile del Procedimento**  
Geom. Diego Meneghin

Luglio 2015

**PROGETTO TERRITORIO**

**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica  
di Arch. Simona Illario e Arch. Luca Massa**

Sede legale: Via Dania 8 – 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065

Sede operativa: Via Isonzo 11 – 15100 – Alessandria

P.zza XX settembre 53/5 -15076 - Ovada

Tel /Fax 0131/234221 E-mail: progettoterritorio@libero.it

## PREMESSE

La presente Relazione Illustrativa della Variante 2007 al P.R.G. del Comune di Camino è redatta in conformità ai disposti degli Artt.14,15, e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è costituita dai seguenti elaborati:

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### ALLEGATI TECNICI

*Tavola 2.1* Individuazione delle aree di particolare interesse ambientale e relativi vincoli insediamenti esistenti con particolare riguardo ai complessi ed agli immobili di particolare valore storico artistico ed ambientale (elenco beni culturali ed architettonici); 1:5.000;

*Tavola 2.2 Carta* di infrastrutturazione del territorio, attrezzature e servizi pubblici 1:5.000;

*Tavola 2.3* Carta di uso del suolo; 1:10.000;

#### PROGETTO

*Tavola 3.1* Sintesi del Piano e quadro territoriale; 1:25.000

*Tavola 3.2* Territorio urbanizzato e non urbanizzato; 1:5.000;

*Tavola 3.3* Destinazioni d'uso delle aree urbanizzate (*riguardanti le seguenti località: Rocca delle Donne, Isolengo, Piazzano, Castel San Pietro, Ombra, Luparia, Cornale, Camino, Zizzano e Brusaschetto*); 1:2.000;

*Tavola 3.4 Destinazione* centri storici(*riguardanti le seguenti località: Rocca delle Donne, Isolengo, Piazzano, Castel San Pietro, Ombra, Luparia, Cornale, Camino, Zizzano e Brusaschetto*) ; 1:1.000;

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Elaborato : Verifica di compatibilità acustica*

*Elaborato: Valutazione di incidenza , con allegate le tavole nn.1e 2*

*Elaborato: Valutazione ambientale strategica -Rapporto ambientale*

*Elaborato: Valutazione ambientale strategica –Sintesi non tecnica*

*Elaborato: Valutazione ambientale strategica –Piano di monitoraggio*

*Elaborato: Valutazione ambientale strategica – Relazione di sintesi*

*Elaborato: Relazione di compatibilità ambientale*

#### INDAGINE GEOLOGICA

*Elaborato 1* : Relazione geologica;

*Elaborato 2A: Ricerca storica e schedatura degli eventi di dissesto gravitanti nel Comune di Camino*

*Elaborato 2B: Ricerca storica e schedatura degli eventi alluvionali nel Comune di Camino*

*Elaborato 3: Schede di rilevamento di pozzi censiti*

*Elaborato 4: Allegato fotografico*

*Elaborato 5: Fiume Po – RioDardagna – Sistema informativo catasto opere di difesa SICOLD LT*

*Elaborato 6: III Fase- Aree destinate a nuovi insediamenti e completamenti*

#### **TAVOLE**

*Tavola 1 : Carta geologico-strutturale scala 1:10.000*

*Tavola 2A :Carta geomorfologica e dei dissesti gravitativi in scala 1:10.000;*

*Tavola 2B: Carta della dinamica fluviale, delle opere di difesa idrauliche censite e dei dissesti di tipo idraulico in scala 1:10.000;*

*Tavola 3C: Carta degli effetti dell'evento alluvionale ottobre 2000, dicembre 2008, aprile 2009, giugno 2010, marzo 2011 limitatamente al territorio comunale di camino e in aree immediatamente contigue in scala 1:10.000;*

*Tavola 3: Carta dell'acclività in scala 1:10.000;*

*Tavola 4: Carta geidrologica in scala 1:10.000;*

*Tavola 5: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10.000;*

*Tavola 6: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;*

*Tavola 7 Confini comunali ISTAT in scala 1.10.000;*

#### **SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI**

*Elaborato : Allegati alla scheda C*

*Elaborato : Relazione di controdeduzioni*

## SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Camino nel 1977 si costituì in Consorzio con i Comuni di Cereseto, Pontestura, Serralunga, Solonghello per la formazione del P.R.G.I.

Il Piano Intercomunale venne redatto in data 09/12/1988, ed approvato con decreto P.G.R. n. 110-35702 in data 27.02.1990

Successivamente l'amministrazione comunale con Delibera G.C. n. 6 del 21/01/1999 approvava la "Delimitazione del Centro Abitato", in ossequio ai disposti dell'Art. 4 del DL. 30/04/1992 n 285 "Nuovo Codice della Strada".

La normativa e la cartografia della Variante è stata inoltre aggiornata secondo le modifiche derivanti dalle precedenti Varianti Parziali ed in particolare:

- D.C.C. n°31 del 28/06/1999 Variante normativa sulla tipologia e dimensioni delle recinzioni
- D.C.C. n°26 del 11/09/2001 Inserimento area per casa di riposo in frazione Zizzano
- D.C.C. n°03 del 27/01/2006 Inserimento area per cimitero animali d'affezione in frazione Zizzano
- D.C.C. n°34 del 15/15/2007 Inserimento area turistico - ricettivo in frazione Castel San Pietro e residenziale in frazione Isolengo
- D.C.C. n°13 del 27/03/2008 Inserimento area turistico - ricettivo in località Valle
- D.C.C. n°28 del 28/09/2008 modifica tracciato strada comunale Brusaschetto- Trino.
- D.C.C. n°19 del 25/06/2011 inserimento di area edificabile a destinazione residenziale in frazione Piazzano e di un area a servizi in località Isolengo

Alla luce dei recenti disposti legislativi il Comune di Camino con la presente variante adegua lo strumento urbanistico generale alle rispettive disposizioni normative :

- Piano Territoriale della Provincia

La Provincia di Alessandria si è dotata dello Strumento di Pianificazione di area vasta (P.T.P); ciò comporta da parte dei Comuni l'analisi delle tematiche ad esso inerenti e la predisposizione di normative ad esso coerenti.

La variante generale si pone obiettivi conformi a quelli posti dal PTP per l'ambito 1a – "Monferrato Casalese occidentale" i cui obiettivi di sviluppo prevalenti sono:

- Incentivazione del presidio umano sul territorio;
- Tutela del paesaggio e dei versanti;
- Sviluppo ed incentivazione delle attività agricole ed agrituristiche ;
- Consolidamento delle attività industriali- artigianali;
- Sviluppo delle attività collegate al Parco del Po;

- Piano assetto idrogeologico

IL Comune di Camino si è dotato dell'indagine geologica effettuata ai sensi delle vigenti leggi e circolari in materia; la presente Variante è redatta sulla base del parere condiviso in data 16.10.2006 prot.n.3742 sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica

- Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 – Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e D.C.R. n.191-43016 del 20 novembre 2012 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” effettuato con Deliberazione del C.C. n 19 del 22.11.2008
- Si rileva infine che il Comune di Camino si è dotato di Regolamento Edilizio così come previsto dalla L.R. 8 luglio 1999 n. 19 approvato con Deliberazione del C.C. n. 09 del 16.03.2007
- In merito alla necessità di adeguamento rispetto alla normativa relativa alle industrie a rischio di incidente rilevante si specifica che all'interno del territorio non vi sono attività così classificate .
- Necessità di adeguamento dello strumento urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 20/10/2000 n. 52 Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico. Il Comune di Camino ha provveduto a approvare lo studio di analisi in merito con deliberazione C.C. n. 43 del 22.11.2004
- Necessità di adeguamento del PRGI ai disposti della L.R. 40/98 e conseguente redazione della relazione di compatibilità ambientale.
- Necessità di adeguamento dello strumento Urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 9 del 29 aprile 2003 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”.
- La Variante si adegua inoltre ai disposti del Piano D'area del parco del PO
- La Variante riporta sulle tavole di piano la mappatura delle zone gravate da Usi Civici

- Nuove esigenze dell'Amministrazione

L'Amministrazione Comunale ha esplicitato la volontà di predisporre una variante allo strumento urbanistico vigente, secondo obiettivi di cui al successivo capitolo, provvedendo al contempo a raccogliere le richieste di modificazioni del P.R.G.I.

Alle sopra esposte finalità si è provveduto all'aggiornamento cartografico al maggio 2011

## IL TERRITORIO

### **Generalità**

IL Comune di Camino fa parte della Provincia di Alessandria, copre una superficie territoriale di Kmq. 18,5 e confina :

a Sud con i Comuni di Mombello e Serralunga di Crea

a Nord con il Comune di Trino vercellese

ad Est con il Comune di Pontestura

ad Ovest con il Comune di Gabiano

Il territorio è caratterizzato principalmente da un paesaggio collinare che degrada a nord verso la vallata del fiume Po, il Capoluogo è posto a m. 252 s.l.m.

Il Comune è caratterizzato da una serie di nuclei abitati che si sviluppano lungo i rilievi collinari ed in particolar modo:

- Camino concentrico
- Castel San Pietro,
- Brusaschetto alto e basso,
- Piazzano ,
- Isolengo,
- Zizano,
- Rocca delle Donne,
- Ombra,
- Casalino.

Il territorio comunale è attraversato dalla strada provinciale Casale-Pontestura - Camino-Trino; vi è inoltre una fitta rete di strade Comunali e Vicinali, soggette a pubblico transito, che percorrono tutto il territorio.

### **Caratteri paesistici del territorio**

Il Comune di Camino è l'ultima propaggine distintiva del territorio del Basso Monferrato, con un'orografia del territorio più tortuosa rispetto alle dolci colline tipiche del Monferrato, il territorio se pur mantenendo la sua destinazione agricola evidenzia una tendenza al cambiamento delle culture tradizionali come la vite che cede il passo verso coltivazioni di cereali e alla pioppicoltura e vede l'avanzamento dei boschi e dell'incolto dovuto all'abbandono della collina .

### **Caratteri architettonici dell'edilizia rurale**

L'edilizia rurale si caratterizza per un uso di volumi semplici accostati e giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...); come per gli insediamenti, che si sviluppano lungo i crinali, sono molto frequenti le cascine poste sui crinali o in costa, rari sono gli esempi di fondovalle. La tessitura delle superfici si caratterizza prevalentemente per l'uso del tufo o del mattone e minor quello dell'intonaco rispetto alle altre zone monferrine.

### **Caratteri architettonici del capoluogo**

Camino è disteso su una dorsale orientata a est verso ovest che domina la valle del Po, : l'emergenza paesistica principale, è costituita dal Castello, uno dei più conosciuti tra i castelli del Monferrato, ben visibile sia dal fondo valle che dal Po mentre, l'altra emergenza segnalata è costituita dalla parrocchiale che si erge sul colmo di una collina che domina il fondo valle.

E' possibile ravvisare qualche carattere distintivo di impianto; in particolare la porzione storica dell'abitato si dispone per volumi a parallelepipedo con asse prevalente perpendicolare lungo la viabilità, si segnalano inoltre rari esempi di insediamento ad U (particolare versione della tipologia a corte). Le altezze si aggirano attorno ai 6-7 metri, mediamente su due piani fuori terra. La geometria prevalente di copertura è il tetto a due falde.



## NOTE DI INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

Dalla lettura della relazione socio-economica, redatta nell'anno 2002, per la proposta di progetto integrato d'area del basso Monferrato realizzato dal CEDRES (Centro Documentazioni ricerche Economiche e Sociali), si possono delineare alcuni tratti caratteristici della struttura socio economica e della sua mutazione nell'arco degli ultimi 30 anni .

I capoversi della relazione delineano un quadro del territorio del Monferrato casalese caratterizzato da un calo demografico in parte frenato a fonte tuttavia di un invecchiamento costante della popolazione “ l'indice di vecchiaia dell'intera zona è nettamente superiore a quelle di tutte le altre province piemontesi” ed una diminuzione della popolazione sia di quella attiva che di quella occupata (del resto in linea con il dato provinciale) : “ l'occupazione e la disoccupazione: si ridisegnano i settori produttivi. Il casalese si delinea come un'area più agricola e contemporaneamente più industrializzata della Provincia di Alessandria, in particolare i piccoli comuni registrano una percentuale di attivi in agricoltura ancora superiore al 30 % della popolazione attiva , ma contemporaneamente altri piccoli comuni hanno percentuali di attivi nell'industria che supera il 50 % “ il Comune di Camino rientra chiaramente nella prima fattispecie. **“L'agricoltura tra marginalità e punti di forza”** : nonostante l'evidente declino dell'attività agricola in genere le principali coltivazioni agrarie rimangono sostanzialmente stabili mentre risulta abbastanza vistoso il calo della superficie vitata che passa , nel ventennio 1980-2000 da 5679 Ha a 3.469 Ha riducendosi dal 13,51% a 8,76 % della superficie agraria utilizzata . “ Nel complesso del casalese la riduzione della coltivazione della vite ha avuto un ritmo meno marcato di quello medio provinciale e in alcuni spazi il vigneto è ancora un'importante componente dell'agricoltura e del paesaggio”. Un fenomeno importante è quello della cooperazione vitivinicola per la quale “ .... Si delinea un percorso, almeno tendenziale, nella politica delle cantine sociali di integrazione non solo con tutto l'arco della filiera del vino ma anche con il territorio (l'agroterziario e i collegamenti con il turismo) ”

**“Un turismo da potenziare e qualificare”** il generale trend è ben delineato dalla frase “le cifre registrate del turismo del Monferrato casalese non rendono giustizia all’importanza crescente che il turismo sta acquisendo nel casalese” .

“In particolare l’offerta del turismo cosiddetto “di scoperta” è discreta con oltre 8 % rispetto alla media regionale del 3% , anche l’offerta di osterie e ristoranti è discreta con oltre il 12 % contro la media del 2-3% in particolare risulta ben dotata l’area tra Vignale e S.Giorgio Monferrato, in misura minore quella delle zone adiacenti” ; a questo trend di crescita il Comune di Camino rientra pienamente infatti in questi ultimi anni l’apertura di ristoranti e bed & breakfast rappresenta una risorsa potenziale per lo sviluppo ed incentivazione del presidio umano sul territorio.

Di seguito qualche dato statistico a supporto :

### ANDAMENTO DEMOGRAFICO

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	NUMERO FAMIGLIE	NUMERO COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE
1961*	1566		
1971*	1202		
1981*	1031		
1991*	845		
2001	734	384	1,91
2003	748		
2010	810	418	

### Indice di vecchiaia

Comuni	POPOLAZIONE RESIDENTE al 2010	Abitanti >14 anni	Abitanti <65 anni	Indice di vecchiaia
Casale Monf.to	36896	3808	8459	222,1
Camino	810	79	493	303,8%
Prov.Alessandria	429805	40790	107605	263,8



### Popolazione attiva per settori produttivi nei comuni del casalese

Comuni	Attivi agricoltura	Attivi industria	Attivi terziario	Popolazione attiva %
Casale Monf.to	637	6971	8954	42,52%
Camino		83	4	34,87%
Prov.Alessandria	13558	65520	92818	39,22%

Aziende agrarie e coltivazioni

Comuni	Aziende agricole	Superficie totale (ha)	Sau (ha)	Di cui:seminativi (ha)	Colt .per (ha)	Boschi (ha)
Casale Monf.to	511	6428	5482	5069	333	109
Camino	265	98.838	57.248	37480	19.768	28.990
Prov.Alessandria	35234	261232	184361	142833	22455	44722

(\*) DATI CENSIMENTO

(.) DATI DESUNTI DALL'ANAGRAFE COMUNALE

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### ACQUEDOTTO

L' Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della rete di distribuzione dell'acqua potabile (Acquedotto del Monferrato). Le condizioni di manutenzione si possono ritenere buone.

### FOGNATURA

Scarsa è la rete fognaria .

- Esistono n. 16 impianti di depurazione tutti situati ai margini delle frazioni

L' Allegato Tecnico 2B. riporta il tracciato della rete fognaria esistente ed i tronchi in progetto.

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L' Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della pubblica illuminazione la cui linea è estesa a tutto il concentrico e le frazioni.

### STRADE

L' Allegato Tecnico 2B riporta la rete stradale.

Tutti i principali collegamenti sono asfaltati ed in discreto stato di manutenzione. In terra battuta o ghiaia sono solo le strade del tutto secondarie.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le aree per OO.UU. sono individuate sulla TAV. 3.2 di Piano e riassunte nella tabella di verifica degli standards urbanistici allegata alla presente relazione.

I “servizi” sociali e le attrezzature presenti sul territorio sono:

### **a) ISTRUZIONE**

Il concentrico è dotato di un asilo della superficie di mq.798, e di una scuola elementare, della superficie di mq.1488.

### **b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

L'edificio sede del Municipio è situato nel capoluogo. Sia nel capoluogo che nelle frazioni esiste almeno una chiesa adibita a culto. Nel capoluogo e nella frazione di Castel San Pietro è funzionante un peso pubblico.

### **c) AREE ATTREZZATE A VERDE, PARCO, GIOCO E SPORT**

Solo nel Capoluogo esiste un'area a verde attrezzato di modeste dimensioni e vi è inoltre un piccolo campo da calcio, non regolamentare, situato all'ingresso del paese.

La variante in oggetto, oltre alla ridefinizione delle aree per servizi a seguito dell' impossibilità di reiterarli individua una nuova area per servizi nella frazione di Brusaschetto nuovo ; tale aree risulta funzionale a ristabilire un rapporto tra il territorio urbanizzato e le attività attualmente presenti lungo il fiume Po .

### **d) PARCHEGGI**

Le aree adibite a parcheggio sono di dimensioni modeste : le auto trovano posto nella piazzetta antistante al Municipio nel capoluogo; la Variante prevede una serie di aree destinate a parcheggio, anche se pur di piccole dimensioni, nelle frazioni.

## SCELTE DI PIANO

Premesso quanto sopra, le scelte di Piano in coerenza anche con quanto indicato dal PTP, riguardano prevalentemente :

- tutela e valorizzazione dell'immagine complessiva dell'abitato nel contesto del paesaggio collinare circostante, come risorsa di attrattività;
- valorizzazione del territorio agricolo anche tramite attività collaterali e integrative (ricettività agrituristica ecc....);
- l'individuazione di "ingressi urbani" in funzione sempre dell'inserimento paesistico dell'abitato e della sua riconoscibilità/identità; prevalentemente per il capoluogo da attuarsi tramite l'uso dell'elemento caratterizzante del viale alberato;
- la valorizzazione dell'immagine del castello, della sua visibilità dalle percorrenze principali, fattore di conoscibilità per l'abitato, elemento identificativo del comune, tutelando gli elementi naturali caratterizzanti il paesaggio attorno al manufatto;
- per il patrimonio edilizio esistente: incentivarne il recupero;
- per la residenza : accoglimento delle richieste di edificazione entro il perimetro di margine urbano con dimensione standard del lotto attorno ai mq. 1.500 di superficie fondiaria, anche al fine di ottenere un'immagine di edificazione sufficientemente rada a tutela della panoramicità;
- definire le modificabilità degli immobili in ambito di rilocalizzazione nelle more delle opere di riassetto geologico.

La variante, a seguito delle osservazioni da parte della Regione Piemonte, passa da una volumetria di mc.24574 di nuove previsioni (progetto definitivo 2012) ad una volumetria di mc. 18384 per le nuove aree residenziali pari ad un decremento del 25% della volumetria che era stata prevista ; il totale complessivo delle aree residenziali risulta essere mc. 41688 di cui

- mc.23.304 riconfermata
- mc. 18.384 di nuova previsione.

La cubatura per la nuova residenza risulta di mc. 18.384 che, con l'indice volumetrico di 90mc/ab corrispondono a 210 nuovi abitanti con un incremento del 9,06% in totale linea con le disposizioni delle circolari attuative della Regione Piemonte

In particolare , si specifica :

**A – RESIDENZA** premesso che il 18% delle previsioni edificatorie del PRGC vigente sono state attuate, si è previsto una revisione delle aree a destinazione residenziale oltre che all'accoglimento di alcune delle numerose richieste di nuova edificazione che sono pervenute all'Amministrazione. Le nuove previsioni si concentrano principalmente nelle frazioni di

Isolengo, Piazzano, Casalino, Ombra, Camino e Zizzano, le aree di nuova espansione sono di dimensione contenute, individuate principalmente a ridosso degli abitati con l'intento di ricomporre il tessuto edilizio talvolta sfrangiato e ridando quindi una dignità di struttura urbana. Di seguito vengono specificate puntualmente le aree sia quelle di nuova previsione sia quelle riconfermate revisionate a seguito del parere della Regione Piemonte :

- **Frazione di Isolengo:** - vengono riconfermate le aree B2 n.14 in località Grisoli area per buona parte edificata di mq. 3749 e B2 n.13 in località Colli di mq 744 ; l' area ex C1 12 viene stralciata a seguito del parere della Regione Piemonte;
- **Frazione Piazzano:** - non sono previste nuove edificazioni, vengono riconfermate le seguenti aree: area C1 n. 6 di mq. 1785 , area C1 n. 7 di mq.2000 e l'area di completamento B2 n. 5 di mq 696 , tutte le are sono soggette a singolo Permesso di costruire;
- **Frazione di Casalino – Casavione :** - viene stralciata a seguito del parere della Regione Piemonte l'area ex C2 PEC n. 6 di mq. 2.109 che ritorna alla destinazione agricola;
- **Frazione di Ombra :** - viene stralciata a seguito del parere della Regione Piemonte l'area ex C2 n. 11 di mq. 1386 che diventa area agricola interclusa Vi; viene ampliata l'area residenziale vigente B2 n.8 di mq. 1512; si inseriscono le aree residenziali C1 n.10 di mq.1392 soggetta a singolo permesso di costruire, e l'area C2 PEC n.11 di mq.1690 che viene assoggettata a strumento urbanistico esecutivo; le aree di nuova previsione sono dotate di opere urbanizzazione primaria.;
- **Frazione di Luparia :** - previsione di due aree di nuova espansione su porzioni di territorio ex agricolo : aree C2 9 di mq. 1973 e C2 10 di mq.1909 la superficie di quest'area viene ridotta a seguito del parere della Regione Piemonte; entrambi le aree C di nuova previsione risultano situate all'entrata dell'abitato e vengono soggette Strumento urbanistico esecutivo. Anche in questo caso le nuove previsioni sono dotate di opere urbanizzazione primaria.;
- **Capoluogo Camino :** - viene stralciata in quanto ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale l'area ex C1 n. 10 di mq. 1967 che ritorna ad essere area agricola di tipo intercluso Vi; si riconfermano le aree di nuova espansione per la maggior parte in lotti interclusi all'interno di un tessuto già edificato ed urbanizzato ed in particolare: C1 n.10 di mq. 1103 e C1 n. 12 di mq. 1934 per le loro ridotte dimensioni sono soggette a singolo Permesso di costruire, mentre per l' area C2 11 di mq.2862 si prevede di assoggettarla a strumento urbanistico esecutivo;
- **Frazione Cornale :** vengono stralciate a seguito del parere della Regione Piemonte l'area ex C1 n. 15 di mq. 1079 e l'area ex B2 n.13 di mq.530 che ritornano a

destinazione agricola interclusa Vi; l'area individuata come area ex C1 n.14 essendo già in parte edificata viene riclassificata come area di completamento di tipo B2 ed individuata con il n.13;

- **Frazione Zizzano** : la frazione viene individuata dal Piano d'area del Parco fluviale del Po come "annucleamento rurale", la variante recependo le indicazioni delle normative del PTO perimetra l'abitato come insediamento urbano avente carattere storico , e ne riqualifica i margini dell'abitato stesso prevedendo le aree C2 n. 3 di mq. 4181, C2 n. 4 di mq.5422 e C2 n.5 di mq.4921entrambe le previsioni vengono assoggettate a strumento urbanistico esecutivo.

Per quanto attiene ai centri storici la Variante non prevede nessuna modifica sia alla perimetrazione che alle norme; nella frazione di Zizzano ,come già ribadito al punto precedente, viene perimetrato il nucleo abitato dandogli di conseguenza una sua identità urbana così come per la frazione Rocca delle Donne.

Per quanto attiene invece la frazione di Brusaschetto vecchio, la Variante recepisce le prescrizioni della delibera della G.R. n.159 del 17.07.2007 che esclude la frazione di Brusaschetto dall'elenco degli abitati da trasferire per includerla nell'elenco degli abitati da consolidare previsti all'art. 2 della legge 02.02.1974,n.64; sulla base di tale deliberazione la Variante soggetta tale porzione ad ambito di approfondimento.

Per quanto attiene la frazione di Brusaschetto nuovo , la Variante, a seguito della completa demolizione della cubatura esistente di circa. 13.000 mc, trasforma tale ambito ad attività di cava.

Notevole attenzione si è prestata alla definizione delle modalità operative cercando di assecondare la tendenza all'edificazione per singola concessione, laddove invece le previsioni insediative esigevano maggiore coordinamento temporale tra l'edilizia residenziale e la realizzazione delle infrastrutture si è proposto lo Strumento Urbanistico Esecutivo.



**B – AREE PRODUTTIVE** la variante elimina l'area per insediamenti produttivi – artigianali prevista dal vigente PRGI lungo strada M.o Biglia senza riconfermare altra localizzazione.

**C – AREE PER SERVIZI :** le aree per servizi presenti sul territorio risultano per la maggior parte di proprietà comunale , la variante prevede le seguenti nuove aree per servizi:

**Rocca delle Donne :** riduzione dell'area per interessi comuni IC n.1 b spostando parte della superficie lungo la strada comunale;

**Isolengo:** si prevede la localizzazione di un area a verde per il gioco e lo sport V2 di mq. 2837 ;

**Casalino:**si prevede un area a parcheggio a servizio della frazione P n.1 di mq.1654;

**Castel San Pietro:** si prevede una nuova area a parcheggio in adiacenza al cimitero P n.1 di mq.1833;

**Ombra:** si prevedono due aree per parcheggio all'entrata della frazione P.n.1 di mq.1754 e P n.2 di mq.1412;

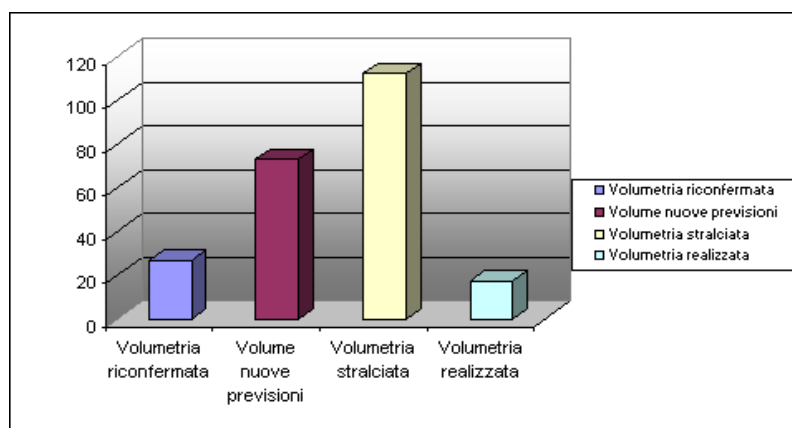
**Camino:** si prevedono due nuove aree a parcheggio la prima P n.1 di mq.462 posta lungo la strada comunale in località Luparia, la seconda P n.2 di mq.3440 in adiacenza al cimitero,

In conclusione la Variante conferma aree per servizi per mq. 28.645, ne prevede mq.13.240 per un totale complessivo in aggiunta quelle già esistenti di mq. 66.019 con una dotazione di complessiva di aree per servizi pari a 31,00mq/ab.

Le motivazioni a sostegno delle scelte insediative illustrate ai punti precedenti risultano essere principalmente quelle di cercare , soddisfacendo le richieste dei privati, di incentivare il presidio umano sul territorio; il tentativo è quello di fornire alcune possibilità edificatorie finalizzate al mantenimento della residenza in coerenza e stretta connessione al tessuto edificato esistente.

La variante al fine di tutelare il paesaggio prescrive parametri quantitativi e qualitativi in modo da potere dare qualità agli abitati riconoscendo oltre alle nuove aree di sviluppo anche ingressi urbani, margine della configurazione urbana , oltrechè ad individuare porzioni di territorio come elemento naturale da valorizzare e tutelare.

AREE RESIDENZIALI di tipo B2 e di tipo C								
COMUNE	Aree previste dalla Variante da riconfermare		Aree previste dalla Variante di nuova realizzazione		Aree stralciate a seguito osservazioni Regione Piemonte		Aree Realizzate	
	mq.	mc	mq.	mc	mq.	mc	mq.	mc
<b>Isolengo</b>								
<b>C1 n. 11-</b>					1.785	1.428		
<b>B2 n.12</b>	744	744					800	640
<b>Piazzano</b>								
<b>B2 n.5</b>	696	696						
<b>C1 n. 6</b>	1.785	1.428						
<b>C1 n. 7</b>	2.000	1.600						
<b>Ombra</b>								
<b>B2 n.8</b>			1.512	1.512				
<b>C2 PEC n.9</b>			1.579	790				
<b>C1 n.10</b>			1.392	1.114				
<b>C2 PEC n.11</b>			1.690	845				
<b>C1 n.11-</b>					1.386	1.109		
<b>Luparia</b>								
<b>C2 PEC n.9</b>			1.973	987				
<b>C2 PEC n.10</b>			1.909	955			1.375	688
<b>Camino</b>								
<b>B2 n.8</b>	1.247	1.247					3.093	3.093
<b>C1 n.10-</b>					1.967	1.574		
<b>C1 n.10</b>			1.103	882				
<b>C2 PEC n.11</b>			2.862	1.431				
<b>C1 n.12</b>			1.934	1.547				
<b>Cornale</b>								
<b>B2 n.12-</b>					530	530		
<b>B2 n.13</b>	1.055	1.055						
<b>C1n. 15-</b>					1.079	863		
<b>Zizzano</b>								
<b>C2 PEC n.3</b>			4.181	2.091				
<b>C2 PEC n.4</b>			5.422	2.711				
<b>C2 PEC n.5</b>			4.921	2.461				
<b>Rocca delle Donne</b>								
<b>B2 n.8</b>			1.060	1.060				
<b>Rocca delle Donne</b>							3.000	
<b>Isolengo</b>							4.333	
<b>Brusaschetto vecchio</b>							2.420	
<b>Brusaschetto nuovo</b>							13.000	
<b>TOTALE</b>	<b>7.527</b>	<b>6.770</b>	<b>31.538</b>	<b>18.384</b>	<b>6.747</b>	<b>28.257</b>	<b>5.268</b>	<b>4.421</b>



## **REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI SCADUTI SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE , 20 MAGGIO 1999 N.179**

In merito alla reiterazione dei vincoli urbanistici scaduti si specifica che , la variante al P.R.G. prevede la istituzione del vincolo per aree a servizi per il totale di n. 23 aree di cui 3 aree soggette a reiterazione del vincolo per le quali si provvede ad elencare le motivazioni:

- area n. 1 IC nella frazione di Rocca delle Donne, porzione in fregio alla strada comunale, con la variante è stata leggermente ridotta risulta comunque necessaria come area a servizio del vicino cimitero ;
- area n. 3 V nella frazione di Castel S. Pietro area riconfermata a destinazione a parco gioco e sport necessaria per lo sviluppo delle attività stesse;
- area n.3 IC nel capoluogo di Camino area riconfermata in quanto necessaria al soddisfacimento dei bisogni del concentrico e in adiacenza ad un area Ic di proprietà del comune.

## **L'AMBIENTE**

In coerenza con gli obiettivi di sviluppo e le necessità emerse, la Variante generale opera sulla tutela dell'ambiente come segue:

- Definisce ed individua cartograficamente i Vincoli sovraordinati in materia ambientale ;
- Individua aree di salvaguardia per la tutela visiva del castello (ENC)
- Evidenziare gli elementi caratterizzanti il costruito (ECC)
- Individua zone di sviluppo edilizio già interamente dotate di infrastrutturazione ambientale (fognatura)
- Ribadisce norme già per altro operanti per il mantenimento della permeabilità del lotto (rapporto di copertura, quotaparte da mantenere a verde) .

## **MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

Le modifiche cartografiche consistono in:

individuazione del margine della configurazione urbana/ perimetro degli annucleamenti rurali ai sensi dell'art.12 comma 5bis L.R.56/77

individuazione degli ingressi urbani;

individuazione percorsi panoramici esistenti;

individuazione percorsi panoramici da valorizzare;

individuazione di aree residenziali a Permesso di costruire singolo qualora non vi siano ragioni di ottenimento di aree pubbliche e/o di uso pubblico per ampliamenti di viabilità o aree per servizi ;

individuazione di aree soggette a scheda di indirizzo per la redazione di SUE o permesso di costruire soggetti a convenzione ;

individuazione degli elementi caratterizzanti il costruito E.C.C. .

individuazione degli elementi caratterizzanti il costruito E.N.C .

## **ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

Di seguito vengono espone le verifiche rispetto agli adempimenti previsti dal PTP oggetto della presente variante :

### **Art. 8 - Ambiti a vocazione omogenea :obiettivi di sviluppo**

La variante generale si pone obiettivi conformi a quelli posti dal PTP per l'ambito 1B – Monferrato Casalese orientale - i cui obiettivi di sviluppo prevalenti sono :

- **incentivazione del presidio umano sul territorio**: la variante cercando di raggiungere tale obiettivo inserisce nuove aree edificabili sia nel capoluogo che nelle frazioni, si confermano le possibilità normative del riuso dei rustici come già previsto dal vigente PRGI;
- **tutela del paesaggio e dei versanti** : individuazione del margine urbano e degli ingressi;
- sviluppo ed incentivazione delle attività agricole ed agrituristiche ;
- **sviluppo delle attività collegate al parco del Po**

### **Art. 19.2 - Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio E.N.C.**

La Variante recepisce le indicazioni del P.T.P. definendone puntualmente la perimetrazione delle aree di particolare interesse paesaggistico e normando le modalità di tutela tramite l'apposizione di vincolo definito E.N.C. nelle N.T.A.

(valletta tra il capoluogo e la frazione di Luparia e la valletta tra la frazione di Luparia e Ombra)

### **Art. 19.4 – Elementi del Costruito caratterizzanti il paesaggio ECC**

La variante individua in alcune cascine gli elementi caratterizzanti il paesaggio normandone la modificazione in relazione alla tipicità dei manufatti.

### **Art. 19.3 – Architettura e manufatti oggetto di tutela visiva**

La variante individua il castello di Camino come manufatto oggetto di tutela visiva ai fini di valorizzare l'identità e la riconoscibilità del territorio.

### **Art. 20.1 - Margine della configurazione urbana**

La variante individua il margine di configurazione urbana normandolo all'art. 47 delle NTA

### **Art. 20.2 - Ingressi urbani**

La variante individua un ingresso urbano che viene normato tramite l'utilizzo di apposita scheda di indirizzo . Nella fattispecie si tenta dare l'immagine generale di "ingresso all'abitato",

immagine da realizzarsi prevalentemente con opere di sistemazione ed impianto di verde di alto fusto a viale.

#### **Art. 21.1 Aree boscate**

Si è provveduto alla ripermimetrazione delle aree boscate così come prescritto dal P.T.P. consultando come base la CTR e l'ortofotocarta

#### **ADEGUAMENTO AL P.A.I.**

Per quanto attiene all'adeguamento ai disposti del P.A.I. si è provveduto, a riportare sulla cartografia di Piano la classificazione di cui alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica sugli elaborati di PRGI ed conseguentemente si è provveduto a :

1. modificare la zonizzazione
2. rimandare la definizione delle possibili trasformazioni del territorio alla Normativa di Carattere geologico-tecnico, parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGI.

#### **ADEGUAMENTO AL PIANO D'AREA DEL PARCO FLUVIALE DEL PO**

La variante adegua lo strumento urbanistico ai disposti del Piano Fluviale del Po ed in particolare lo strumento urbanistico riconosce all'interno del suo territorio i seguenti ambiti normativi:

- art. 2.2 fascia di pertinenza fluviale FPF in cui vengono evidenziate le seguenti zone N1 e N2 ;
- art 2.4 zone N , di prevalente interesse naturalistico;
- art.3.3 aree ed elementi di interesse naturalistico: corridoi ecologici
- art.3.7 aree ed elementi di specifico interesse storico, artistico , culturale e paesaggistico
- art.3.7.2 Beni culturali isolati e loro pertinenze: le emergenze architettoniche evidenziate per il territorio di Camino sono il castello che la variante individua come elemento di tutela visiva , e villa Gaiano che la variante evidenzia come elemento caratterizzante il costruito ECC. La Variante perimetra le aree e che il PTO individua come annucleamenti rurali ed in particolar modo le frazioni di Villanova, Rocca delle Donna e Zizzano in quest'ultima la Variante individua aree di espansione che risultano in aree marginali e che non compromettono gli usi agricoli del territorio circostante;
- art. 3.8 Strade , percorsi e circuiti d'accesso e di fruizione

#### **ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 28/99 E D.G.R. 563-13414 /99 e s.m.i**

Per quanto attiene all'adeguamento ai citati disposti di legge la Variante ha provveduto ad inserire nella tavola 3.2 l'individuazione dell'addensamento storico rilevante A1 corrispondente con la perimetrazione del centro storico di Cornale.

## **ADEGUAMENTO A DISPOSTI DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO REDATTO IN CONFORMITÀ AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE**

La presente variante provvede a rivedere le Norme tecniche di Attuazione alla luce del regolamento edilizio in vigore per il Comune, regolamento redatto sulla base del Regolamento edilizio tipo

## **ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. N. 52 DEL 20/10/2000**

La presente variante risulta compatibile con la Classificazione Acustica del territorio Comunale così come predisposta dal Comune con deliberazione n. 26 del. 28.08.03 le previsioni della variante stessa sono analizzate, sotto questo aspetto, all'interno della relazione di compatibilità .

## **ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. 29 APRILE 2003 N. 9**

### **“ NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI”**

La variante generale al PRGI recepisce le disposizioni di cui alla citata legge 9/2003 ed in particolare :

- ai sensi dell'art. 6 non esclude alcuna parte del territorio dall'applicazione dei disposti della Legge
- richiama nelle Norme tecniche di Attuazione l'applicazione della Legge medesima.

## **ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DELLA L.R. 40/98**

A tal fine la variante è corredata dalla relazione di compatibilità ambientale

## **USI CIVICI**

In merito si specifica che la variante riporta nelle tavole di piano le zone gravate da usi civici , la cui destinazione risulta essere principalmente a bosco ed ad incolto , di conseguenza le aree risultano collocate in zona che il PRGI individua come aree agricole e non interessano zone urbanizzate

## **ADEGUAMENTO DEL PRGI ALLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI SECONDO I DISPOSTI DELL'ART.17 DELLA L.R. 56/77**

La normativa e la cartografia della Variante è stata inoltre aggiornata secondo le modifiche derivanti dalle precedenti Varianti Parziali ed in particolare:

- D.C.C. n°31 del 28/06/1999 Variante normativa sulla tipologia e dimensioni delle recinzioni
- D.C.C. n°26 del 11/09/2001 Inserimento area per casa di riposo in frazione Zizzano
- D.C.C. n°03 del 27/01/2006 Inserimento area per cimitero animali d'affezione in frazione Zizzano
- D.C.C. n°34 del 15/15/2007 Inserimento area turistico - ricettivo in frazione Castel San Pietro e residenziale in frazione Isolengo
- D.C.C. n°13 del 27/03/2008 Inserimento area turistico - ricettivo in località Valle
- D.C.C. n°28 del 28/09/2008 modifica tracciato strada comunale Brusaschetto- Trino.
- D.C.C. n°19 del 25/06/2011 inserimento di area edificabile a destinazione residenziale in frazione Piazzano e di un area a servizi in località Isolengo



# INDICE

PREMESSA	PAG.	2
SITUAZIONE URBANISTICA	PAG.	4
IL TERRITORIO	PAG.	7
NOTE INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO	PAG.	9
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	PAG.	12
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	PAG.	13
SCELTE DI PIANO	PAG.	14
L'AMBIENTE	PAG	20
ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	PAG	21
ADEGUAMENTO AL P.A.I.	PAG	22
ADEGUAMENTO AL PIANO D'AREA DEL PARCO FLUVIALE DEL PO	PAG	22
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 28/99 E D.G.R. 563- 13414 /99 e s.m.i	PAG	22
ADEGUAMENTO A DISPOSTI DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO REDATTO IN CONFORMITÀ AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE	PAG	23
ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. N. 52 DEL 20/10/2000	PAG	23
ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. 29 APRILE 2003 N. 9 “ NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI”	PAG	23
ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DELLA L.R. 40/98	PAG	23
USI CIVICI	PAG	23
ADEGUAMENTO DEL PRGI ALLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI SECONDO I DISPOSTI DELL'ART.17 DELLA L.R. 56/77	PAG	24