



Comune di
Castagnole
Monferrato

PROVINCIA DI ASTI

REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO MOTORISTICO FUORISTRADA

**VARIANTE
SEMPLIFICATA AL PRG**
ex art. 17bis, c. 4 LR 56/77

Norme di Attuazione

Luglio 2021

PROPONENTE

MONFERRATO S.r.l. di GRASSO Gaja

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Sportello Unico di Area Vasta (S.U.A.V.) Provincia di Asti
Ing. BRIGNOLO Franco

TEAM DI LAVORO

RILIEVO TOPOGRAFICO

Studio Tecnico Geom. TORCHIO Paolo

PROGETTAZIONE CROSSODROMO

Studio Tecnico Geom. BORGIO Diego
(Geom. BORGIO Diego, Arch. CHICARELLA Aldo,
Geom. CELERINO Marco)

STUDI AGRONOMICI E PAESAGGISTICI

Studio Sintesi - Ingegneria e Paesaggio
(Dott. Agr. ASSONE Stefano, Dott. For. PIANI Sara,
Dott. in Scienze Forestali PETRILLO Marta)

STUDI FORESTALI

Dott. For. PONCINO Daniele
(Dott. For. GROSSI Daniele)

ANALISI FAUNISTICHE

Dott. Nat. DI GIÀ Ivan

STUDI GEOLOGICI

Studio Geo Contest
(Dott. Geol. CASTELLARO Massimo, Dott. Geol. FERRERO Ulderico)

TERRE E ROCCE DA SCAVO

Ing. GENNARO Sandro

STUDI ACUSTICI

ENVIA (Dott. ROLETTI Stefano)

STUDI SUL TRAFFICO

Ing. STROPPIANA Paolo Secondo

COMPONENTE SALUTE PUBBLICA

Simularia S.r.l. (Dott.ssa PRANDI Rossella, Dott. CARLINO Giuseppe)

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Studio Associato Architetti Paglia
(Arch. PAGLIA Gian Carlo, Arch. Pian. MACHETTO Samantha)

ESTENSORI DELL'ELABORATO



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

arch. Gian Carlo Paglia | arch. Maria Luisa Paglia | arch. Valeria Santoro
Via per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) | PARTITA IVA 06441460018 | tel. 0124 330136

studio@architettipaglia.it | www.architettipaglia.it

Arch. PAGLIA
Gian Carlo



Dott. Geol. Massimo Castellaro

Iscrizione Albo dei Geologi Professionisti del Piemonte Sez. A n. 573
Via E. Giovanelli, 28 - 14100 ASTI
Tel. e fax: 0141 351106 - Cell. 393 9558998

email: studio.castellaro@libero.it - massimo.castellaro@geologi piemonte.it



Art. 33 ter AREE PER ATTIVITÀ COMPETITIVE E DI ALLENAMENTO
SU PERCORSI FUORISTRADA CON MEZZI MOTORIZZATI (DMX)

Ambito collinare in Frazione Valenzani, località Valle Randalo, identificato graficamente nelle Tavole nn. 1, 3 e 3BIS di PRGC, all'interno del quale sono disciplinati dalle presenti norme, e dal titolo abilitativo (permesso di costruire convenzionato ex articolo 49, comma 4 della LR 56/1977) rilasciato ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010, la realizzazione e l'esercizio di piste permanenti per corse e prove di motoveicoli a motore.

Ferma restando la cogenza degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo, le presenti norme dispiegano la loro efficacia regolativa anche nei confronti di eventuali varianti al titolo medesimo o di futuri interventi che si rendessero necessari per il prosieguo dell'attività del crossodromo.

Destinazioni d'uso ammesse

Le attività consentite all'interno dell'area sono tutte quelle strettamente connesse alla gestione e alla fruizione dell'impianto sportivo, in conformità al progetto abilitato con procedura ex articolo 8 del DPR 160/2010. L'utilizzo del suolo definito da tale progetto è da intendersi indissolubilmente connesso all'esistenza del crossodromo; la mancata realizzazione dell'intervento, nei termini stabiliti dal DPR 380/2010, o l'eventuale smantellamento del medesimo implica automaticamente il ripristino delle previgenti classificazioni urbanistiche agricola e boscata.

In particolare, per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto in progetto, sono riconosciute le seguenti funzioni e attrezzature, come localizzate sulla Tavola n. 3BIS di PRGC:

- all'interno dell'ambito recintato:
 - circuito di motocross omologabile in 1° categoria FMI,
 - circuito di motocross omologabile in 2° categoria FMI,
 - spazio per l'allestimento dei paddock,
 - spazio polivalente di distribuzione e ingresso,
 - spazio per la pratica del minicross,
 - spazio per la pratica del freestyle motocross,
 - area mantenuta a verde alberato di mitigazione e inserimento ambientale,
 - locali per biglietteria, direzione, giuria, media, infermeria, servizi igienici, bar-ristoro,
 - pozzi di emungimento per la bagnatura delle piste,
 - aree attrezzate per lavaggio motociclette e carico/scarico acque per autocaravan.
- all'esterno dell'ambito recintato:
 - viabilità privata di accesso,
 - area per l'allestimento di un impianto di fitodepurazione,
 - aree per il parcheggio occasionale, in caso di grandi eventi,
 - aree destinate a interventi di compensazione paesaggistica,
 - aree pubbliche a verde attrezzato e parcheggio.

Gli areali indicati in cartografia sono da intendersi come superficie di occupazione massima, al cui interno deve essere interamente contenuto l'elemento progettuale, nei limiti dimensionali specificati alla successiva voce "Interventi ammessi".

Attività ammesse

Attività principale:

- piste permanenti per prove e corse di veicoli a motore.

Attività accessorie:

- dotazioni strettamente indispensabili all'esercizio dell'impianto (biglietteria, direzione, giuria, sala stampa, infermeria, servizi igienici, lavaggio motociclette);
- somministrazione di alimenti e bevande nei termini di cui all'articolo 8, comma 6, lettera i) della LR 38/2006, riservata ai fruitori del crossodromo;
- area attrezzata a "paddock", all'interno della quale è consentita la sosta agli autocaravan dei soli fruitori del circuito, senza che tale utilizzo si configuri come attività ricettiva all'aperto per il turismo itinerante.

Interventi ammessi

- nuova costruzione, limitatamente alle trasformazioni del suolo e ai fabbricati previsti nell'ambito del progetto dell'impianto sportivo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni realizzate;
- demolizione;
- opere di cui all'articolo 51 della LR 56/1977 e s.m.i.

Ai fini degli utilizzi del suolo di cui alla voce "Destinazioni d'uso ammesse", all'interno dell'area DMX sono consentite opere di trasformazione del suolo per una superficie massima complessiva di mq 60.100, così articolata:

- all'interno dell'ambito recintato:
 - mq 20.100 per circuito di 1° categoria,
 - mq 11.200 per circuito di 2° categoria,
 - mq 13.600 per paddock con latistante viabilità carrabile e area impermeabilizzabile,
 - mq 5.300 per area polifunzionale con latistante viabilità carrabile e area bar-ristoro,
 - mq 900 per impianto minicross,
 - mq 1.700 per impianto freestyle,
 - mq 200 per viabilità di accesso all'impianto,
- all'esterno dell'ambito recintato:
 - mq 6.450 per viabilità di accesso all'impianto,
 - mq 350 per fitodepurazione,
 - mq 300 per aree a servizi.

Tali valori possono subire eventuali modifiche in sede esecutiva, fermo restando il limite massimo complessivo di superficie soggetta a trasformazione; in ogni caso, l'artificializzazione del terreno deve essere reversibile e garantirne la permeabilità, tranne che per mq 200 di superficie massima destinata al lavaggio post-gara delle motociclette e al camper service, di cui è prescritta l'impermeabilizzazione per evitare contaminazioni di suolo e sottosuolo.

Per i fabbricati accessori all'impianto, costituiti da moduli preassemblati non aderenti al suolo ma posati su elementi di sostegno infissi nel terreno e completamente rimovibili, sono stabilite le seguenti superfici coperte massime:

- mq 40 per modulo sala stampa, giudici e cronometristi,
- mq 15 per modulo infermeria,
- mq 30 per modulo wc e spogliatoio uomini,
- mq 30 per modulo wc e spogliatoio donne,
- mq 90 per modulo ufficio direzione e bar-ristoro,
- mq 15 per modulo reception e biglietteria.

In occasione di eventi sportivi di particolare richiamo è ammessa l'installazione temporanea di ulteriori strutture e attrezzature amovibili (wc chimici, stand, gazebo) necessarie allo svolgimento della manifestazione, secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.

È ammesso l'ampliamento, fino al 20% della superficie utile lorda prevista dal primo titolo abilitativo, limitatamente ad esigenze igieniche, di sicurezza e di funzionalità degli impianti.

Prescrizioni specifiche

Modalità di attuazione

- per gli interventi di nuova costruzione: permesso edilizio convenzionato di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001 e all'articolo 49, comma 4 della LR 56/1977, che disciplini tra l'altro gli obblighi derivanti dall'attuazione delle presenti norme.

Dotazioni infrastrutturali

Viabilità di accesso

L'area dell'impianto trae accesso dalla comunale Via Calcini mediante una strada privata di nuova costruzione da realizzarsi secondo il tracciato indicato nelle tavole urbanistiche di Variante al PRG e in conformità al progetto allegato al titolo abilitativo dell'impianto.

Tale tracciato deve assecondare la morfologia del terreno e minimizzare la frammentazione fondiaria, senza interferire con ambiti inondabili né con l'attuale deflusso delle acque meteoriche e minimizzando la necessità di sbancamenti e riporti e delle relative opere di sostegno, che devono comunque essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica, senza ricorso a murature in c.a. e senza costituire ostacolo per l'accesso ai fondi agricoli latitanti.

La carreggiata deve avere sezione massima di m 7,00 e fondo stradale permeabile e devono essere previste adeguate misure di mitigazione a verde di corredo, come specificato alla successiva voce "Inserimento paesaggistico e mitigazioni".

Aree a parcheggio

Gli spazi dedicati alla sosta delle vetture degli utenti del crossodromo in occasione di attività di allenamento e gare minori sono il paddock e la contigua area polifunzionale di ingresso, dove sono anche ricavati appositi stalli riservati ai disabili.

Durante le manifestazioni che comportano un maggiore richiamo di pubblico, possono essere adibite a parcheggio occasionale alcune zone prative latitanti il tratto iniziale della viabilità privata, indicate nelle tavole di Variante e di progetto. In tali aree è ammessa la posa di paletti con nastri segnaletici e fettucce per l'organizzazione dei parcheggi e la regolazione dei flussi veicolari, da rimuovere prontamente al termine dell'evento, senza alcuna alterazione del fondo.

Per la gestione dei parcheggi in occasione di eventi che comportino eccezionali afflussi di pubblico si fa rimando alla specifica voce "Eventi di grande richiamo (gare internazionali e nazionali)".

Reti di sottoservizio

Il crossodromo deve essere dotato di collegamento all'acquedotto comunale, alla rete elettrica pubblica e alle reti di telefonia fissa e dati. Come indicato nella tavola 3.6 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo, le dorsali di allaccio alle infrastrutture esistenti devono essere realizzate al di sotto o immediatamente a lato della strada di nuova costruzione per l'accesso veicolare al crossodromo, così da facilitarne la posa e il successivo accesso per operazioni di manutenzione.

Il trattamento e smaltimento delle acque reflue avviene tramite impianti autonomi da realizzare in situ.

Le caratteristiche degli allacciamenti, la cui esecuzione è interamente a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, sono disciplinate dai relativi atti di assenso, conformemente alle disposizioni degli enti gestori ed erogatori dei servizi.

Standard urbanistici

È prescritta una dotazione di standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 3 della LR 56/1977 nella misura minima del 100% della superficie utile realizzata e dedicata per almeno il 50% a parcheggio pubblico, oltre al soddisfacimento del fabbisogno indotto dalla superficie di somministrazione ex articolo 8 dell'Allegato A alla DGR 8/02/2010 n. 85-13268; tali superfici sono da assoggettare all'uso pubblico mediante convenzione, ai sensi dell'articolo 21, comma 3 della LR 56/1977.

Il proponente si impegna a realizzare direttamente le relative opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, con le modalità, i tempi e le garanzie disciplinate dal permesso di costruire convenzionato. Sono a carico del proponente

anche le successive opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale area, individuata nella Tavola n. 3BIS di PRGC, deve essere accessibile dalla pubblica Via Calcini, non deve prevedere impermeabilizzazione dei suoli e deve essere corredata da idonee schermature verdi.

Norme gestionali

A seconda delle attività ospitate, l'impianto può assumere due distinte modalità di esercizio, caratterizzate da una differente gestione dell'accessibilità, delle aree di parcheggio e dell'area polifunzionale di ingresso, come di seguito prescritto.

Attività ordinaria (allenamento e competizioni minori)

Nei giorni destinati ad attività di allenamento, eventi non competitivi o gare minori, agli utenti è consentito l'accesso diretto all'impianto con il proprio mezzo di trasporto privato e la sosta nell'area polifunzionale di ingresso; in caso di necessità di allaccio alla rete elettrica per camper e autocaravan, è disponibile l'area attrezzata del paddock.

Eventi di grande richiamo (gare internazionali e nazionali)

In occasione delle competizioni che determinano un eccezionale concorso di partecipanti e di pubblico, l'accesso veicolare all'impianto è consentito solo ai mezzi per disabili e a quelli di servizio ai piloti in gara e agli addetti, da alloggiare nel paddock, nonché ai mezzi ambulanti di vendita/somministrazione di alimenti e bevande e ai mezzi di sponsorizzazione e promozione di beni e servizi. L'area polifunzionale, oltre a consentire l'eventuale ampliamento del paddock in situazioni di particolare affollamento, è destinata, in via principale, a ospitare tutte le funzioni a carattere commerciale, promozionale e aggregativo connesse ai grandi eventi; in tale spazio è prevista la collocazione di furgoni e stand del "food&drink", degli sponsor e partner tecnici e della promozione territoriale, nonché bagni chimici mobili. Per lo stazionamento dei veicoli degli altri spettatori, devono essere invece utilizzate le aree individuate in fregio alla viabilità di accesso e la mobilità deve essere gestita in accordo con il Comune. In particolare, negli orari di maggior afflusso veicolare, la svolta dalla SP 14 su Via Calcini deve essere regolata da addetti dell'impianto e, di concerto con l'Amministrazione, devono essere individuati parcheggi di attestamento esterni, collegati all'impianto tramite un servizio di trasporto collettivo gratuito (bus navetta).

In caso di eventi di media portata, per i quali la superficie a paddock individuata risulta sufficiente, l'area polifunzionale può essere organizzata in modo da accogliere una quota parte dei mezzi privati di trasporto, oltre alle suddette attività collaterali.

Allo scopo di attivare positive ricadute socio-economiche sul territorio di Castagnole Monferrato e dell'Astigiano in generale, il gestore dell'impianto può stabilire convenzioni con esercizi commerciali, pubblici esercizi, enti di valorizzazione culturale, territoriale e dei prodotti tipici locali, anche ospitandoli all'interno dell'area polifunzionale per finalità di marketing.

Prescrizioni specifiche per la sostenibilità ambientale

Reversibilità delle trasformazioni del suolo:

Tutto l'impianto deve essere concepito nell'ottica di garantire la reversibilità e il ripristino dei luoghi in tempi rapidi in caso di cessazione dell'attività.

Pertanto, le diverse aree funzionali devono essere disegnate assecondando l'andamento piano-altimetrico e morfologico dei versanti e del fondovalle, per sfruttare al meglio la conformazione propria del terreno e non alterare le linee di crinale, e tenendo conto della presenza di essenze arboree di pregio, in modo da limitare al minimo l'abbattimento delle piante di maggior valore ed età. Sono consentite mirate operazioni di livellamento o di riporto qualora funzionali a garantire la sicurezza della fruizione dell'impianto da parte di piloti e spettatori.

Per i fabbricati deve essere previsto il ricorso a moduli premontati che non necessitino di fondazioni e non appoggino interamente al suolo ma siano sopraelevati su supporti, così da garantire il naturale deflusso delle acque meteoriche, il passaggio di eventuale micro-fauna e il rapido smantellamento a fine vita.

Su tutta l'area sono tassativamente vietate superfici impermeabili o che alterino l'originaria capacità di drenaggio dei terreni; sono ammesse eccezioni unicamente laddove si rilevino documentate esigenze di protezione ambientale, ad esempio al fine di evitare sversamenti di idrocarburi o altre sostanze inquinanti nel terreno o in falda.

Nelle zone dell'impianto non destinate al circuito delle motociclette e sulle scarpate del medesimo deve essere garantito il mantenimento del fondo erboso, anche provvedendo, se necessario, al ripristino a seguito di eventi che lo abbiano deteriorato.

In una logica di economia circolare dei prodotti, tutti i materiali impiegati per la realizzazione del crossodromo devono essere riutilizzabili altrove in caso di smantellamento dell'attività e interamente riciclabili o recuperabili; è da valutarsi la possibilità di ricorrere a materiale recuperato (aggregati riciclati) già in fase di realizzazione delle opere.

La convenzione allegata al permesso di costruire dovrà definire le modalità, i tempi e le garanzie per il ripristino dello stato dei luoghi all'uso agricolo in caso di cessazione dell'attività e il relativo ritorno della zonizzazione urbanistica alla destinazione agricola.

Approvvigionamento idrico:

I fabbricati e le attrezzature che necessitano di acqua potabile corrente (docce e/o lavabo nei blocchi infermeria, wc/spogliatoi e bar, attrezzature bar, rifornimento camper service) devono essere collegati all'acquedotto comunale tramite una nuova tubatura dedicata all'impianto sportivo; il tracciato e il relativo punto di allacciamento alla rete comunale esistente (concordato con l'ente gestore del servizio) sono indicati sulla tav. 3.6 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo.

Per gli utilizzi idrici non potabili (bagnatura delle piste finalizzata all'abbattimento delle polveri, lavaggio di moto ed accessori, irrigazione delle aree verdi, alimentazione delle vaschette di cacciata dei servizi igienici) è invece ammessa, subordinatamente ai necessari atti di assenso, la realizzazione di 2 opere di captazione di acque sotterranee, localizzate

sulle cartografie di progetto e di Variante e schematizzate nella tav. 4.10 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo.

Approvvigionamento energetico:

Il fabbisogno energetico atto a garantire il funzionamento dell'impianto nella modalità "ordinaria" deve essere soddisfatto tramite i prelievi dalla rete elettrica pubblica. Il crossodromo deve pertanto essere collegato alla rete esistente tramite la posa di una canalizzazione dedicata interrata, così da contenere l'inquinamento elettromagnetico, a partire dalla cabina di trasformazione presente in prossimità di Via Calcini, come indicato sulla tav. 3.6 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo.

In occasione delle manifestazioni a maggiore richiamo di pubblico, è ammesso il ricorso ad apparecchiature integrative per la produzione di energia elettrica, quali gruppi elettrogeni mobili, con particolare riferimento all'alimentazione di chioschi e automezzi del "food&drink" o di eventuali sponsor.

Ai fini di minimizzare l'utilizzo di apparati di riscaldamento e raffrescamento, i fabbricati devono essere adeguatamente coibentati e dotati di finestrature apribili e schermabili per ottimizzare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Illuminazione artificiale:

Con riferimento ai disposti della LR 31/2000 e s.m.i., la posa di apparecchi illuminanti su palo deve essere limitata alle zone interne dell'impianto nelle quali è ammesso lo stazionamento notturno degli utenti; tali dispositivi devono essere equipaggiati con sorgenti luminose ad elevata tecnologia e schermature del flusso luminoso verso l'alto. La loro accensione è in ogni caso subordinata alla effettiva e autorizzata presenza di persone durante il periodo notturno.

Per le coperture dei fabbricati devono essere adottati materiali non riflettenti e a bassa luminosità e in loro prossimità è da prevedersi l'impiego di apparecchi dotati di sensori di movimento, al fine di razionalizzare e ottimizzare il servizio di illuminazione.

Non è ammessa l'installazione di pannelli pubblicitari luminosi, né all'interno del crossodromo né lungo le viabilità di avvicinamento e accesso.

Approvvigionamento dati e telefonia:

L'impianto deve essere dotato di connessione interrata cablata alle reti esistenti di telefonia fissa e dati. Il punto di allaccio è riportato alla tav. 3.6 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo.

Tutela delle acque:

L'area ricade all'interno della perimetrazione di cui alla DGR n. 12-6441 del 2/02/2018 recante "Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n. 117-10731 del 13/03/2017", come riportata sulle cartografie di PRG. Si richiamano in me-

rito le disposizioni dell'articolo 96 del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con DCC n. 18/2018 del 26/07/2018 e modificato con DCC n. 24/2018 del 8/11/2018, e dell'articolo 1-1 delle Norme di Attuazione del PRG.

Regimazione acque meteoriche:

In concomitanza con l'esecuzione degli interventi di progetto che comportano variazioni del deflusso delle acque meteoriche, deve essere predisposta una rete di canalette atte a raccogliere i ruscellamenti e a convogliarli al fosso colatore posto sul fondovalle, come indicato alla tav. 3.7 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo.

Le canalette devono essere realizzate tramite opportune modellazioni e sagomature del terreno; è vietato l'utilizzo di materiali di fondo o rivestimento che determinino impermeabilizzazione dello stesso. Sono ammessi intubamenti unicamente nelle intersezioni tra il sistema di regimazione e i tracciati delle piste e in quelle tra la nuova viabilità e il fosso colatore, nonché in un limitato tratto in corrispondenza del paddock, come indicato nell'elaborato progettuale richiamato.

Smaltimento acque reflue:

Al duplice fine di realizzare un sistema di depurazione funzionale ed efficace e di contenere l'infrastrutturazione dell'area, nell'ottica della reversibilità dell'intervento, gli impianti di raccolta e trattamento devono essere dimensionati sulla base dell'utilizzo "ordinario" del crossodromo.

Per i reflui assimilabili agli scarichi "civili" (provenienti dai servizi igienici e dall'area camper service), deve essere previsto il collettamento separato di acque "nere" (wc) e "chiarre" (docce e lavabo), il trattamento primario in vasca IMHOFF per le prime e in degrassatore per le seconde, il trattamento secondario congiunto in percolatore o filtro biologico.

In occasione degli eventi a maggiore afflusso di pubblico, è sempre consentita la posa di bagni chimici mobili in numero adeguato alla portata della manifestazione, da collocarsi prioritariamente nell'area polifunzionale di ingresso.

Per i reflui assimilabili agli scarichi "produttivi" (originati dal lavaggio moto e potenzialmente contaminati da olii o idrocarburi), deve essere previsto un ulteriore trattamento preliminare. L'area dedicata deve pertanto essere dotata di pavimentazione impermeabile per la raccolta delle acque, di vasca di sedimentazione e di impianto di disabbatura-disoleatura.

A ulteriore affinamento del processo depurativo, prima dell'immissione nel fosso colatore presente sul fondovalle, individuato come recapito delle acque trattate e a sua volta confluyente nel Rio di Quarto, è prevista una vasca di fitodepurazione, avente anche finalità di mitigazione a verde, che deve essere realizzata imprescindibilmente su terreni in disponibilità del proponente.

L'intero schema di trattamento reflui è esemplificato nella tav. 3.8 degli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo e il dimensionamento dei vari elementi è riportato nella "Relazione tecnica generale" del progetto. Le caratteristiche costruttive e funzionali dei

singoli manufatti devono essere conformi alle migliori tecniche disponibili, per garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato 5 del D.Lgs 152/2006 e alla LR 13/1990.

Raccolta e smaltimento rifiuti:

Nelle zone dell'impianto a maggiore concentrazione di pubblico (aree di ingresso, bar e paddock) devono essere previsti e adeguatamente segnalati appositi spazi di raccolta differenziata dei rifiuti, inclusi eventuali olii esausti. Sarà cura del gestore del crossodromo attivare le opportune convenzioni con l'ente territoriale competente o con ditte specializzate e autorizzate per la raccolta e smaltimento rifiuti.

In fase di cantiere, deve essere massimizzato il reimpiego in loco dei rifiuti inerti prodotti dalle movimentazioni per la realizzazione delle piste e della strada.

Tutela dell'incolumità di utenti e spettatori:

Lungo il perimetro dell'area sportiva deve essere predisposta una recinzione con pali di legno che impedisca l'intrusione di animali di media/grossa taglia ma che consenta il libero passaggio alla microfauna. Le piste e le relative fasce laterali neutre di sicurezza, l'area minicross e quella per esibizioni freestyle devono invece essere racchiuse entro recinzioni a maglia fine, per impedire l'accesso sia al pubblico che a piccoli animali.

È ammessa la realizzazione di sentieri e sottopassi pedonali che dal paddock permettano di raggiungere in sicurezza eventuali porzioni di versante collinare ricomprese all'interno dei due anelli di gara.

Le zone accessibili agli autoveicoli sono unicamente quelle del paddock e dell'area polifunzionale, servite dalla viabilità.

Monitoraggio faunistico:

Deve essere predisposto un programma di monitoraggio faunistico, con particolare riferimento alle componenti avifauna ed erpetofauna, condotto da professionista competente ed esteso all'ambito territoriale di intervento.

Controllo delle emissioni acustiche:

A corona dei circuiti e lungo l'intero perimetro del crossodromo devono essere mantenute/ricavate ampie zone alberate con funzioni di attenuazione della propagazione del rumore.

La proprietà si impegna a consentire l'accesso ai mezzi di gara solo se provvisti di omologazione e ai mezzi privati previa verifica della presenza di tutti i dispositivi atti a contenere le soglie emissive.

Deve essere previsto uno specifico studio di impatto acustico del cantiere e il collaudo in opera dell'impianto. Per la fase di esercizio è inoltre prescritta la realizzazione di un sistema di monitoraggio permanente, in accordo con il Comune di Castagnole Monferrato e con il Dipartimento Territoriale di Arpa Piemonte, con possibilità di collegarlo in tempo reale ad un sito web ad accesso libero.

Controllo delle emissioni atmosferiche (polveri e inquinanti):

Deve essere installato un adeguato impianto di irrigazione per la bagnatura delle piste finalizzata a limitare il sollevamento e la diffusione delle polveri durante le manifestazioni.

La proprietà si impegna a consentire l'accesso ai mezzi di gara solo se provvisti di omologazione e ai mezzi privati previa verifica della presenza di tutti i dispositivi atti a contenere le soglie emissive.

In fase di cantiere, devono essere privilegiati mezzi d'opera di recente immatricolazione e devono essere adottati accorgimenti per l'abbattimento delle polveri inalabili e respirabili.

Inserimento paesaggistico e mitigazioni:

La progettazione delle singole aree funzionali dell'impianto sportivo deve avvenire in accordo con le caratteristiche dei luoghi, con riferimento sia alla morfologia del terreno che alle consistenze vegetazionali di pregio, al fine di integrare il crossodromo nel contesto.

A corona dei circuiti deve essere mantenuta un'ampia fascia alberata, per mitigare la percezione visiva degli stessi dalle viabilità comunali che percorrono i crinali della Valle Randalò, nonché per contenere le emissioni acustiche. All'interno di tale fascia e nelle aree intercluse tra i tornanti delle piste sono ammessi interventi di miglioramento boschivo e di nuovo impianto, volti a incrementare la presenza di specie tipiche della flora locale; sono anche consentiti puntuali interventi di spalcatura per favorire la visibilità da parte del pubblico, senza però alterare la forma e il portamento degli alberi interessati.

Lungo la recinzione esterna dell'impianto deve essere messa a dimora una cortina arbustiva di essenze autoctone di altezza adatta a nascondere del tutto la barriera.

La copertura arborea nelle aree di fondovalle interne al perimetro deve essere integrata con nuovi esemplari arborei, disposti secondo il disegno irregolare del bosco naturale, e i moduli prefabbricati devono essere rivestiti con mascherature lignee, prevedere coperture non riflettenti e colorazioni a bassa luminosità e devono essere affiancati da macchie arboreo-arbustive di mitigazione, allo scopo di ottenere un inserimento ottimale nell'ambiente boschivo circostante.

La strada di accesso veicolare deve essere affiancata da un filare arboreo di ricucitura delle macchie boscate preesistenti lungo il suo percorso, mentre sulle aree limitrofe devono essere realizzate cortine arboreo-arbustive con funzioni di ricostruzione della trama delle formazioni lineari di campo e di ombreggiamento e mascheramento delle vetture in sosta durante i grandi eventi.

La convenzione allegata al permesso di costruire dovrà definire le modalità, i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi di cui al presente paragrafo e per quelli indicati alla successiva voce "Compensazioni paesaggistiche". Detti interventi devono essere descritti in idonei progetti, di livello almeno definitivo, sottoscritti da professionista competente per materia, da allegarsi alla convenzione. Il soggetto attuatore si impegna altresì ad assicurare le cure colturali fino all'affermazione della piantagione per un periodo non inferiore ai cinque anni, che preveda anche la sostituzione delle fallanze nell'ambito delle

formazioni arboree e arbustive ricostituite, e ad effettuare la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria degli interventi.

Nella selezione delle specie vegetali di nuovo impianto si richiama il rispetto delle disposizioni di cui alla DGR n. 33-5174 del 12/06/2017.

Compensazioni paesaggistiche:

Ai sensi del DPCM 12/12/2005 e relativo allegato e in accordo con il Piano Paesaggistico Regionale, che individua nella SP 14 in territorio di Valenzani un elemento di criticità lineare, devono essere previste opere indirizzate al miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, da realizzarsi nell'area ricompresa tra la SP 14, Via Calcini e il Rio di Quarto (in prossimità della nuova strada di accesso al crossodromo), attraverso l'impianto di filari alberati e macchie arbustive a mascheramento dei fabbricati produttivi e tecnologici retrostanti e a qualificazione del corso d'acqua.

La convenzione allegata al permesso di costruire dovrà definire le modalità, i tempi e le garanzie per l'attuazione di tali interventi.

Compensazioni forestali:

L'attuazione del progetto di Variante prevede la trasformazione di circa 6,1 ha di bosco, che devono essere compensati ai sensi dell'articolo 19 della LR 4/2009 e della DGR n. 4-3018 del 26/03/2021.

Le operazioni di miglioramento forestale o di rimboschimento devono interessare superfici pubbliche già inserite nell'elenco di cui alla DD n. 4069 del 05/12/2017, o che abbiano le caratteristiche per farne parte, anche al di fuori del territorio comunale, e devono essere concordate con i competenti settori regionali.

Compensazioni per il consumo di suolo:

Secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione, è disposto il versamento di ulteriori oneri da destinare ad interventi finalizzati a conservare la biodiversità, contrastare l'ingresso di specie invasive aliene, migliorare o ripristinare la connettività ecologica e i valori naturali e paesaggistici del territorio, con particolare riguardo ad eventuali aree di pregio ambientale (ad esempio i suoli inclusi nelle aree di eccellenza del paesaggio vitivinicolo del Monferrato) che abbiano subito la perdita o la riduzione delle funzioni ecosistemiche.

Sono ammessi anche interventi di sistemazione di eventuali dissesti idrogeologici localizzati, da attuarsi con i criteri dell'ingegneria naturalistica, oppure di miglioramento forestale lungo le strade e le piste forestali nei dintorni dell'area di intervento.

In alternativa alla corresponsione monetaria è ammessa la realizzazione diretta da parte del proponente delle opere concordate.

Contributo straordinario di urbanizzazione:

Il contributo di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 è destinato ad opere pubbliche e servizi da realizzarsi prioritariamente nel contesto in cui ricade l'intervento e che dovranno essere concordati tra Comune e proponente secondo le esigenze ritenute prioritarie dall'Amministrazione, anche in sinergia con le opere di valorizzazione ecologica del territorio di cui ai punti precedenti.

Vincoli:

Per le aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004 (bosco), ricadenti all'interno della perimetrazione dell'intervento, valgono le tutele di cui al D.Lgs 42/2004 e le disposizioni di cui alla LR 4/2009 e del relativo Regolamento regionale n. 8/R del 20/09/2011.

Per gli interventi ricadenti all'interno della zona sottoposta al vincolo idrogeologico devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 30 della LR 56/1977 e della LR 45/1989; tutti gli interventi di nuova edificazione devono osservare le specifiche prescrizioni contenute sia nella Relazione geotecnica del PRGC sia nelle schede caratteristiche del sito (Allegato n. 2 alle presenti Norme di Attuazione).

**TABELLA AREA PER ATTIVITÀ COMPETITIVE E DI ALLENAMENTO SU PERCORSI
FUORISTRADA CON MEZZI MOTORIZZATI N° 29-1**

AREA TIPO DMX

(Fraz. Valenzani, località Valle Randalo)

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'AMBITO: mq 169.500

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI Art. 21 Comma 1 punto 3 L.R. 56/77 e s.m.i.: mq 178,00

SUPERF. DA DISMETTERE PER PARCHEGGI Art. 8 Allegato A DGR 8/02/2010 n. 85-13268: mq 114,40

SUPERFICIE UTILE realizzabile: mq 210

SUPERFICIE COPERTA massima: mq 220

SUPERFICIE LIBERA minima (non occupata da superfici coperte e impermeabilizzazioni): 99,7%

SUPERFICIE A VERDE ALBERATO minima: 40%

ALTEZZA massima: m 7,5

DISTANZA minima: m 20 da strade pubbliche, m 10 tra fabbricati

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- nuova costruzione, limitatamente alle trasformazioni del suolo e ai fabbricati previsti nell'ambito del progetto dell'impianto sportivo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni realizzate;
- demolizione;
- opere di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME GEOLOGICHE

Nella porzione di area ricadente in classe IIIa*, come rappresentato nella Tavola n. 3BIS di PRGC, la realizzazione di parcheggi e aree attrezzate per l'installazione di strutture prefabbricate amovibili accessorie all'impianto sportivo è consentita esclusivamente nelle "aree di fondovalle", mentre nelle restanti "aree di versante" è consentita esclusivamente la modellazione del suolo per la realizzazione dei percorsi fuoristrada.

La parte di area compresa nella classe di edificabilità geologica "aree potenzialmente inondabili (intensità del processo molto elevata, Eea) (IIIa3)" deve essere utilizzata esclusivamente a verde non attrezzato e non può essere quindi oggetto di trasformazioni in contrasto con le prescrizioni geologiche.

Per le altre classi presenti valgono le prescrizioni geologiche di PRG.