

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI CASALGRASSO

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 26-1815 DEL 19/12/2005)

### VARIANTE PARZIALE 5

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

## RELAZIONE E RAPPORTO PRELIMINARE

---

PROGETTO PRELIMINARE  
ADOTTATO CON

D.C. NR.

DEL

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR.

DEL

PROGETTO DEFINITIVO  
APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

### PROGETTO

**Direttore tecnico**  
Arch. Alberto BOCCACCI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA:

### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	5
3.1	Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale del centro storico.....	pag.	6
3.2	Riduzione di aree produttive.....	pag.	7
3.3	Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti.....	pag.	8
3.4	Correzione errori cartografici, aggiornamenti docu- mentazione di P.R.G. e ulteriori modifiche.....	pag.	10
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	12
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	27
5.1	Premessa .....	pag.	27
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	27
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	28
5.4	Conclusioni.....	pag.	28
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	30
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	32

PARTE SECONDA:  
RAPPORTO PRELIMINARE – ASPETTI AMBIENTALI

1.	ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI.....	Pag. 39
1.1	Inquadramento normativo della Variante in materia di VAS .....	pag. 39
1.2	Il procedimento e le finalità della verifica preventiva .....	pag. 42
2.	INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AI FINI DELLA VERIFICA DI VAS .....	pag. 45
2.1	Soggetti coinvolti nella fase di verifica di VAS .....	pag. 45
2.2	Descrizione sintetica dei contenuti della Variante.....	pag. 45
3.	ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.....	pag. 85
3.1	Inquadramento del territorio comunale .....	pag. 85
3.2	Ricognizione delle componenti di sensibilità ambientale e paesaggistica pertinenti le aree oggetto di Variante.....	pag. 91
4.	ANALISI DELLE RICADUTE DELLA VARIANTE .....	pag.104
4.1	Valutazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici.....	pag. 104
4.2	Misure di mitigazione e compensazione .....	pag. 124
5.	ALLEGATO I AL D.LGS. 4/2008: CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ .....	pag.127
5.1	Caratteristiche della Variante.....	pag. 127
5.2	Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dalla Variante .....	pag. 129
6.	CONCLUSIONI.....	pag.131
	ALLEGATI .....	pag.132

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Casalgrasso, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità legate esclusivamente al settore produttivo o ad esso connesse. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

## **2. LA SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Casalgrasso, come già accennato, è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del Titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., ed approvato con D.G.R. n. 26 - 1815 del 19.12.2005 pubblicata sul B.U.R. 52 del 29.12.2005. Tale piano è denominato “Variante Strutturale 2001”.

Con tale variante il Comune si è adeguato alla circolare 7/LAP ed è quindi dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica del proprio territorio comunale.

Successivamente il Comune ha formato due Varianti parziali: la numero 1/2007 adottata con d.c. 20 del 30/07/2007 e non approvata definitivamente, la numero 2/2009 approvata con d.c. 21 del 01/07/2010; ha inoltre approvato con d.c. 13 del 22/04/2008 una modifica di sola competenza comunale ai sensi del comma 8 (ora comma 12) della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

In seguito il Comune ha formato una Variante strutturale, denominata Variante strutturale 2008, formata ai sensi della L.R. 1/07. Tale variante è stata approvata con d.c. 2 del 06/03/2012.

Con la variante 2008 non viene modificata la zonizzazione geologico – tecnica e pertanto tutt’ora il Comune non è adeguato al P.A.I..

Successivamente il Comune ha avviato la procedura per una nuova variante strutturale ai sensi di legge (L.R. 56/77 come in ultimo modificata dalla L.R. 3/2013) che però ha interrotto revocando la d.c. 42 del 23.12.2014 con la quale aveva adottato la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare. La variante strutturale interrotta riguardava, tra il resto, due aziende produttive particolarmente importanti nel contesto locale.

I problemi di una di queste aziende (Silmet) sono stati affrontati dalla variante parziale nr. 3, approvata con d.c. 2 del 08.03.2016.

In quella sede e prima di avviare la variante parziale 3 il Comune aveva provveduto a ridefinire la fascia di rispetto cimiteriale (in quanto i terreni dell’azienda Silmet ricadevano all’interno della fascia virtuale di 200 mt del cimitero) e a dotarsi di perimetrazione del centro abitato ai sensi dell’art. 12, comma 2, numero 5 bis) della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Con la successiva variante parziale (la n. 4, approvata con d.c.u. n. 36 del 05.10.2017) l’Amministrazione ha affrontato i problemi connessi alla seconda azienda produttiva – Cast spa – ubicata a nord del capoluogo comunale.

Ad oggi l’Amministrazione Comunale intende far fronte a nuove esigenze urbanistiche legate ai settori residenziale, produttivo e a quello degli standards pubblici, avviando l’elaborazione della variante parziale n. 5.

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano diversi settori puntualmente individuabili come quelli residenziale, produttivo e dei servizi. Come si vedrà in seguito le previsioni di variante non comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) che possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanisti-

co, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l’ultima variante parziale (la n° 4) stata adottata dopo l’entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 non ha potuto seguire i dettami della “vecchia” disciplina come era successo, ad esempio, per la variante parziale n. 2. Pertanto la presente variante è la terza che il Comune di Casalgrasso predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà successivamente nel dettaglio che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale del centro storico (estratto 1)**

E’ pervenuta all’Amministrazione Comunale una richiesta di intervento da parte di soggetti privati riguardante la tipologia di intervento ammessa su complessi edilizi ubicati all’interno dell’area residenziale di centro storico CS7, lungo Vicolo S. Felice, su parte del mappale 2.760 del foglio n. 13 del Catasto.

L’area interessata vede al suo interno un fabbricato posizionato lungo il suddetto vicolo, per il quale sono attualmente consentiti differenti tipi di intervento. Su una parte di esso, infatti, sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo A, mentre su altre parti della stessa struttura sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo B e di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. L’edificio in oggetto ricade sul mappale n. 2.760 censito al Foglio n. 13 del Catasto.

La richiesta riguarda l’inserimento in Piano della possibilità di recupero all’uso residenziale anche delle parti di edificio su cui sono attualmente previsti esclusivamente interventi di ristrutturazione di tipo A e di manutenzione straordinaria, che generalmente non prevedono tale riutilizzo, come invece previsto dagli interventi di ristrutturazione di tipo B.

Questa richiesta da parte della proprietà è finalizzata al recupero ad uso residenziale di questo edificio che, situato in pieno centro storico, fa parte di un ambito di grande pregio all’interno del quale è già largamente prevista tale possibilità.

Tale previsione può comportare esclusivamente ricadute di carattere positivo sulla

struttura in oggetto e sul suo intorno, poiché legata al riutilizzo di parti edificate attualmente poco utilizzate e dunque a rischio di scarsa manutenzione ed eventuale possibile deterioramento.

Permettendo la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale si garantisce altresì un mantenimento, se non addirittura miglioramento, dello stato architettonico-urbanistico dell'ambito in cui si opera, che comprende la porzione di insediamento urbano più antica e possiede peculiarità di carattere storico, ambientale e paesistico.

In fase di attuazione della previsione si dovranno certamente seguire specifiche linee guida per un corretto recupero dell'edificio al fine di renderlo del tutto consono all'ambito in cui ricade e per seguire appieno l'obiettivo della rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

### **3.2 Riduzione di aree produttive (estratto 2)**

Al presente punto si descrive un'operazione riguardante il settore produttivo che concerne sommariamente nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Anche in questo caso tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente, permettendo di andare ad utilizzare le superfici stralciate già all'interno della presente variante andando ad operare pertanto con il meccanismo dello stralcio e rilocalizzazione delle superfici, come descritto al punto successivo. La nuova disponibilità, laddove esistente, consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità.

Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad una richiesta formulata dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di una singola zona riconvertendola in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene mantenuta momentaneamente in disponibilità (totale superficie territoriale stralciata pari a mq. 13.601) e si può ancora considerare che è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero

manifestare sul territorio comunale. Tale necessità, come detto, è emersa già in sede della presente variante come descritto al successivo punto.

Quale prima modifica riguardante il settore produttivo, si prevede di intervenire sull'area per attività produttive di nuovo impianto, classificata con la sigla APN3, dove viene previsto di convertire la porzione dei mappali n. 400 e 437 del foglio 13, attualmente riconosciuta come area produttiva, in area agricola. L'area è situata a nord-est dell'abitato nelle vicinanze di Strada Bassa e la superficie territoriale oggetto di cambio di destinazione d'uso misura 13.601 mq.

All'interno di questa operazione si va a stralciare completamente l'area servizi ad uso parcheggio in progetto denominata SP38 e, ovviamente, a ridefinire l'area SP4 a servizio dell'area produttiva interessata dalla modifica descritta.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso dato che trattasi di una semplice operazione di riduzione di aree produttive con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'uso agricolo.

### **3.3 Ripерimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti (estratti 3 - 4)**

Si deve rimarcare come per le previsioni insediative produttive vi sia una sostanziale "datazione" delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale, ma soprattutto perché con i pre-

cedenti interventi si è tornati in possesso di capacità edificatoria inutilizzata mediante riduzione di ambiti previsti dal P.R.G. vigente. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

La prima operazione che si intende descrivere è l'unificazione di due aree per attività produttive attualmente distinte ed indicate in piano come AP11 e AP12. Si va a creare un'unica area produttiva (sotto il nome di AP11) che va dunque a comprendere le superfici territoriali delle due aree esistenti, entrambe di proprietà della società Molino F.lli Chiavazza. Si coglie l'occasione, inoltre, per effettuare un aggiornamento catastale relativo ai mappali e ai fabbricati insistenti all'interno dell'area interessata, in modo da rendere attuali e corrette le tavole di Piano su cui si va ad intervenire con la presente variante.

Chiarita la prima operazione si può, dunque, procedere con la descrizione della ripermutazione con parziale ampliamento della suddetta area, ora unificata.

L'area in oggetto vede ampliata la sua superficie su due aree ed in due direzioni differenti: un ampliamento superficiale a nord-ovest dell'area e uno a sud.

Il primo riguarda il cambio di destinazione d'uso di una superficie attualmente riconosciuta in Piano come area di centro urbano CU9, area residenziale satura sita lungo Via del Molino, che va ad annettersi all'area produttiva AP11 in oggetto. I mappali interessati sono i numeri 1.012 e 2.730 censiti al foglio n. 13 del Catasto e la superficie interessata è di mq. 1.371. Tale modifica non comporta alcun cambiamento a livello volumetrico e della capacità edificatoria all'interno dell'area CU9, poiché, come detto, trattasi di area totalmente satura.

Il secondo ampliamento superficiale dell'area produttiva AP11 (ex AP12, ma unificata alla AP11 con la presente variante) è in direzione sud, sul mappale n. 564 del foglio n. 12. La superficie interessata è di mq. 3.515 ed è attualmente riconosciuta in Piano come area agricola. La proprietà richiede l'annessione di tale superficie all'area produttiva in oggetto al fine di poterla utilizzare come zona di deposito temporaneo e manovra dei mezzi di trasporto legati all'attività del mulino presente, senza intervenire comunque con operazioni che possano in qualche modo compromettere l'attuale permeabilità del suolo e/o prevedere l'edificazione di nuove strutture.

Seconda operazione di ampliamento superficiale inerente le aree per attività produttive riguarda l'area AP5 situata a nord-ovest dell'abitato, di proprietà della società Luciano Moto. Viene richiesta l'annessione a tale area di alcuni terreni, per una superficie territoriale di mq. 8.715, individuati sui mappali n. 111, 182, 226 e 231 censiti al foglio 15 del Catasto, attualmente individuati in Piano come area agricola. L'intenzione della proprietà è quella di realizzare su tali terreni un'area che accolga spazi dedicati all'esposizione temporanea di motocicli, una piccola zona di prova dimostrativa per gli stessi, piccoli gazebo espositivi e didattici, oltre ad uno spazio dedicato ad aree gioco per bambini, con eventualmente una piccola piscina. L'intervento in questione intende attuarsi, come si vedrà

nella parte seconda della presente relazione, in pieno rispetto delle norme e direttive paesaggistico-ambientali che impongono, ad esempio, il mantenimento della permeabilizzazione del suolo ed un'attenzione all'inserimento visivo e/o acustico dell'intera area nei confronti delle vicine aree protette (parco fluviale Po), agricole e residenziali.

Riassumendo: al presente punto si descrive un ampliamento superficiale totale delle aree per attività produttive di mq. 13.601.

Le operazioni descritte non generano alcuna problematica di incompatibilità o squilibrio nei confronti degli ambiti produttivi nei quali vengono ad essere introdotti. Se poi si lega la presente previsione con le riduzioni effettuate di aree produttive per le porzioni non ancora attuate, si vede come vi sia un'azione complessiva di riordino volta a perseguire gli obiettivi della pianificazione ecocompatibile. Per quanto attiene alle verifiche si anticipa, rimandando al successivo punto quattro, che le previsioni rispettano tutte le condizioni imposte dalla L.U.R..

### **3.4 Correzione errori cartografici, aggiornamenti documentazione di P.R.G. e ulteriori modifiche (estratti 1, 2 e 4)**

Al presente punto si intende descrivere alcune modifiche di differente natura e tipologia relative principalmente al settore dei servizi e alle aree ad uso verde privato. In primo luogo però, data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare, ad esempio, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come nuovi frazionamenti, o di correggere alcuni refusi e/o errate individuazioni che non rispettano la reale situazione urbanistica vigente. In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitandone così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche. Di seguito vengono dunque descritti alcuni interventi esaminati e valutati insieme al tecnico competente.

La prima modifica che si intende descrivere riguarda la semplice correzione di un refuso grafico relativo alla errata indicazione sulle tavole di piano di un'area servizi, la SP34 sita a sud dell'abitato, all'interno della quale è stata erroneamente apposta una sigla indicante il nome SP26, che si procede dunque a rimuovere in quanto riguardante un'altra area servizi poco distante.

Si procede poi con una precisazione all'interno delle tabelle dedicate alle attrezzatu-

re pubbliche di servizio alle aree residenziali per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'area SP26, sita a sud dell'abitato presso Via Racconigi, per la quale si va ad aggiungere alle destinazioni già esistenti anche quella ad uso parcheggio.

Altro intervento riguarda l'individuazione di un'area servizi lungo Viale Adua, all'interno di un'area su cui insiste un piccolo fabbricato ad uso magazzino-deposito al servizio dell'Amministrazione Comunale e dell'interesse pubblico, che sarà oggetto di sistemazione e adeguamento. L'individuazione di tale area, indicata in Piano come SP43, ed individuata su parte del mappale n. 223 del foglio 13, ha come obiettivo l'aggiornamento dello strumento di Piano a quella che è la reale situazione vigente.

Si procede, inoltre, con l'individuazione di un'area con destinazione d'uso a verde privato inedificabile sui mappali n. 90, 91, 303, 312, 317 e parte del 322 censiti al foglio 15 del Catasto, a nord-ovest dell'abitato, su un'area attualmente riconosciuta come area agricola. L'area in oggetto, denominata VP4, si inserisce territorialmente all'interno dell'area residenziale CU4 e misura una superficie di mq. 6.266. Al suo interno, oltre ovviamente a garantire permeabilità del suolo e funzione di filtro verso il vicino parco fluviale del Po, si potranno prevedere ed intraprendere iniziative di tipo ludico, ricreativo o sportivo di interesse per la comunità presente in loco.

Si individua ancora un'altra piccola fascia di verde privato inedificabile a nord dell'area produttiva AP5, su un terreno attualmente indicato come area servizi SP2, che si andrà a nominare VP5. Il mappale interessato da tale individuazione è il n. 108 del foglio 15 del Catasto e la superficie misura mq. 957, sulla quale si intendono esclusivamente garantire l'inedificabilità e la possibilità di passaggio, oltre ad attribuire a tale area la funzione di filtro e cuscinetto tra le diverse aree confinanti attualmente presenti o previste dal Piano.

Si interviene a livello normativo con una specifica relativa agli interventi edificatori assentiti sull'area produttiva AP8 situata a nord-est dell'abitato. Si ammette su tale area la possibilità di ridurre la fascia di rispetto dalla viabilità comunale fino a mt. 2, previo assenso dell'Amministrazione Comunale. Tale concessione si può prevedere e rendere effettiva grazie alla presenza di un muro di cinta che circonda l'intera area produttiva separandola in modo sicuro e netto dalla viabilità comunale presente, che oltretutto è sterrata in alcuni tratti ed è già stata ampliata proprio in sede di edificazione di tale muro separatorio.

Infine si prende atto, procedendo con l'aggiornamento dello strumento di Piano, della modifica intercorsa ed approvata con d.c. n. 12 del 24/07/2018 riguardante la parziale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale.

Gli aggiornamenti e gli interventi descritti al presente punto non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si provvede ad attuare modifiche relative principalmente al settore produttivo. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare alcuna modifica sui settori urbanistici e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata;

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 2.050 ab.

- Le aree residenziali, per quanto concerne il loro dimensionamento, non sono state oggetto di alcuna modifica né con la presente variante né con varianti precedenti per cui non viene modificata in alcun modo la capacità insediativa residenziale esistente.
- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si opera una modifica interessante tali ambiti che comporta un incremento superficiale di mq. 109, mentre con le precedenti Varianti Parziali non si era venuta a determinare alcuna modifica.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 2.050 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 2.050 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 1.025 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati si è dimostrato di aver operato una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. + 109 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } + 109 \leq \pm 1.025 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apportano modifiche di Superficie Territoriale che però, operando con il meccanismo della rilocalizzazione superficiale, non producono alcuna modifica inerente la capacità insediativa di questo settore, che dunque non risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 407.013, l'incremento ammesso del 6% risulta pari a mq. 24.421; non essendo intercorse modifiche interessanti tale settore con le precedenti varianti parziali, come con la presente, si mantiene la possibilità di incremento per future esigenze di settore di mq. 24.421.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

## **TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5**

P.R.G. 2001, Var 2008	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i>		S.T. aree Produttive
	2.050		
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	407.013
	<b>1.025 mq</b>	<b>mc.</b>	<b>24.421 mq</b>

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>
VP 1 (non approvata)	/	/	/
VP 2	/	/	/
VP 3	/	/	/ *
VP 4	/	/	/ **
VP 5	+ 109	/	/
TOTALE MODIFICHE	+ 109	/	/
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 916 mq</b>	<b>/ mc</b>	<b>24.421 mq</b>
	<b>- 1.134 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>	

- \* Mediante la variante parziale n. 3 la Superficie Territoriale complessiva diminuisce di 6.271 mq. da attribuire alla diminuzione di Superficie Fondiaria dell'area APN3 per compensare l'aumento di RC sull'area AP8 ed al ricalcolo delle tre aree modificate. Tale valore non viene pertanto tenuto in considerazione agli effetti del calcolo del residuo a disposizione.
- \*\* Mediante la variante parziale n.4 l'aumento della ST dell'area AP17 viene compensata dalla riduzione dell'area APN3 e pertanto nulla cambia agli effetti del calcolo del residuo a disposizione.

➤ Considerate le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratti cartografici) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria, seppur le modifiche previste non implicino incremento della capacità insediativa esistente.

## ESTRATTO URBANIZZAZIONI

### LEGENDA

-  Rete idrica comunale
-  Rete fognaria comunale
-  Rete illuminazione pubblica
-  Rete gas



Area VP4

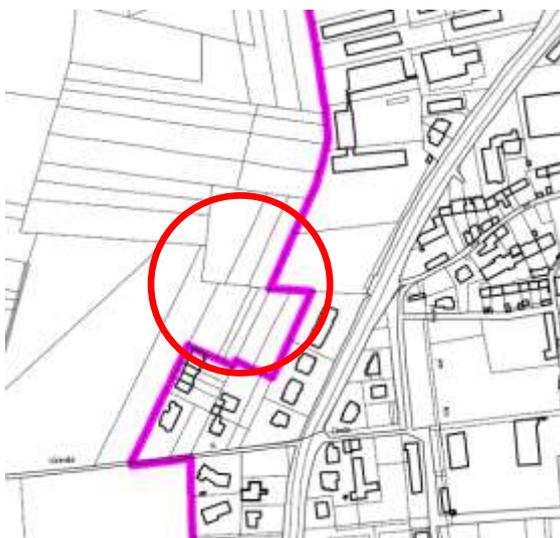


Area AP11



Area AP5

- Si procede alla verifica rispetto alla perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. che l'Amministrazione Comunale ha approvato con d.c. n. 25 del 30/11/2015.



Area VP4



Area AP5



Area AP11

Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

[Torna al Sommario Indice Sistematico](#)

## **Bollettino Ufficiale n. 52 del 29 / 12 / 2005**

Deliberazione della Giunta Regionale 19 dicembre 2005, n. 26-1815

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Casalgrasso (CN). Variante Strutturale 2001 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

### **ART. 1**

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Strutturale 2001 al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrasso (CN), adottata e successivamente modificata ed integrata con deliberazioni consiliari n. 40 in data 21.12.2001, n. 14 in data 30.4.2002, n. 3 in data 13.1.2005 e n. 13 in data 10.5.2005, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 30.11.2005, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

### **ART. 2**

La documentazione costituente, nella forma definitiva, la Variante Strutturale 2001 al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrasso, debitamente vistata, si compone di:

#### Atti Amministrativi

di adozione e successive modificazioni della Variante Strutturale 2001 al P.R.G.C. vigente in argomento

- D.C. n. 40 in data 21.12.2001, esecutiva ai sensi di legge
- D.C. n. 14 in data 30.04.2002, esecutiva ai sensi di legge
- D.C. n. 3 in data 13.01.2005, esecutiva ai sensi di legge
- D.C. n. 13 in data 10.05.2005, esecutiva ai sensi di legge

#### Atti Tecnici

- Elab.1 Relazione illustrativa
- Elab. Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tav.2/a/3 Planimetria di P.R.G.C. (Vincoli), in scala 1: 5.000
- Tav.2/a/3bis Planimetria di P.R.G.C. (Vincoli), in scala 1: 5.000
- Tav.2/a/3ter Planimetria della pericolosità geomorfologia e della idoneità urbanistica, in scala 1: 5.000
- Tav.3/a/1bis Planimetria sintetica (con le previsioni urbanistiche dei Comuni contermini), in scala 1: 25.000
- Tav.3/b Planimetria di P.R.G.C. (Localizzazione), in scala 1: 5.000

- Tav.3/c Planimetria di P.R.G.C. in scala 1: 2.000
- Tav.3/d Planimetria del Centro Storico, in scala 1: 1.000
- Tav.3/e Frazione Carpenetta in scala 1: 2.000
- Elab. Tav. n.4 Norme tecniche di attuazione
- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni e alle proposte di modifica formulate dalla Regione Piemonte
- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni e alle proposte di modifica al P.R.G.C. così come modificato dopo le controdeduzioni alle osservazioni avanzate dalla Regione Piemonte
- Elab.1-A Relazione geologico-tecnica
- Elab.1-B Norme geologico-tecniche di attuazione
- Elab.1-C Allegati tecnici
- Tav.2 Carta geologico e geomorfologica, in scala 1: 10.000 e 1:5.000
- Tav.3 Carta della dinamica fluviale e dei dissesti, in scala 1: 10.000 e 1:5.000
- Tav.4 Carta geoidrologica e litotecnica, in scala 1: 20.000
- Tav.5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1: 10.000 e 1:5.000
- Elab. Verifica di compatibilità tra il Piano di Classificazione Acustica e la proposta urbanistica.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

**Allegato**

30 NOV. 2005 <sup>1</sup>

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 96-1815  
 in data 19 DIC. 2005 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente del  
 Comune di Casalgrasso (CN)

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della  
 L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.l..

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (elaborato 5) e le tavole 2/a/3 ter, 3/c e 3/d si intendono rettificare mediante le modifiche cartografiche necessarie ad adeguarne i contenuti alla classificazione proposta negli estratti cartografici figg. 1,2,3 allegate (estratte dal parere dell'A.R.P.A. prot. n. 133774 del 27.10.2005); nella tavola 3/c sono inoltre da intendersi riportate anche le delimitazioni delle aree di classe II ricadenti entro le aree perimetrate.

Nella legenda della predetta "Carta di sintesi" il testo "(o condotti da privati ad interesse pubblico)" che compare nella definizione generale della classe IIIB "si intende integrato con le parole: "ai sensi del punto 7.7 della N.T.E. della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP".

Le aree CR4- APN4 - APN5, con i connessi ambiti di "aree di servizio pubblico" SP35-SP30-SP31 ed il settore di ampliamento dell'area AP12 ricadente nell'ambito di classe IIIA, si intendono stralciati da tutte le tavole di piano e ripristinata la loro originaria destinazione agricola. Anche la sagoma di fabbricato che compare nel settore più ad ovest dell'area AP7, ricadente in classe IIIA, è da intendersi stralciata dagli elaborati di progetto in quanto non rispondente allo stato di fatto.

Sulla tavola 3/c, oltre a quanto innanzi previsto:

- il settore di classe IIIAb dell' area CR7 ed il settore in classe IIIB2 dell'area APN2 sono da intendersi evidenziati con la simbologia specificamente prevista dalla legenda per gli ambiti soggetti a "Vincolo di inedificabilità";
- le perimetrazioni del "Limite ex art. 27 L.R. n. 56/77" si intendono integralmente stralciate unitamente al relativo riferimento di legenda;
- la perimetrazione delle fasce ex R.D. n. 523/1904 si intende estesa a tutto il corso del Rio (o bealera) Pascolo delle Oche e della Balera del Molino;
- la legenda si intende integrata con i necessari richiami alle aree di classe II (di cui si è innanzi richiesta l'individuazione) e con la seguente precisazione conclusiva: "Per la classificazione ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/1996 delle aree agricole circostanti all'abitato si rimanda alla tavola 2/a/3 ter, in scala 1:5000. "

## **MODIFICHE NORMATIVE**

### **Art. 4 – Elaborati di P.R.G.C.**

Il testo del comma finale si intende integrato dopo le parole: "Circ. P.G.R. n. 7/LAP 1996 e s.i." con le parole: "e per l'adeguamento al P.S.F.F.".

### **Art. 9 – Prescrizioni di destinazioni d'uso**

Le parole "( nell'ambito delle A.P. e delle A.P.N.) " che compaiono nel testo della lettera b) di pag. 11, relativo alle localizzazioni urbane ed extraurbane, si intendono stralciate.

La tabella A di pag. 12 si intende modificata mediante lo stralcio delle colonne relative agli addensamenti A5 ed alle localizzazioni L1 ed L2, con i relativi riferimenti e note finali.

La tabella B di pag. 13 si intende ridotta mediante lo stralcio di quanto riferito a tipologie di strutture distributive inammissibili negli addensamenti A1.

A conclusione del testo inerente ai locali destinati alla distribuzione commerciale si inserisce il seguente disposto: "Per quanto disposto dall'art. 19 della L.R. n. 28/99 e dalla D.G.R. 1 marzo 2000, n. 42-29532 il Comune provvederà alla trasmissione di tutta la documentazione relativa all'addensamento A1 alla competente Direzione Regionale Commercio e Artigianato.".

### **Art. 10 – Prescrizioni di tipologia di intervento**

A conclusione del testo in cui si definiscono gli interventi di tipo D2 si inserisce il seguente disposto: "La possibilità di operare i predetti interventi di demolizione e ricostruzione è da intendersi esclusa nelle aree C.S. della Frazione Carpenetta e del capoluogo in cui gli unici interventi di demolizione ammissibili sono quelli espressamente individuati dalla tav. n. 3/d. Inoltre, in dette aree, le predette sopraelevazioni delle coperture sono da intendersi limitate a cm. 50.".

### **Art. 16 – Vincoli ambientali**

Nel capoverso del punto 1.1 il riferimento: "Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490" si intende rettificato in "D.Lgs. 22.1.2004, n.42".

Al secondo trattino dello stesso punto 1.1 dopo le parole "da intendersi indicativo" si inseriscono le parole "anche in quanto non rappresentato entro le aree produttive e residenziali in cui detto vincolo è da intendersi cogente per effetto delle disposizioni dell'art. 142 , 2°c. del predetto Decreto Legislativo ".

Al punto 3.6 relativo ai vincoli derivanti dal R.D. n. 523/1904 si inserisce il seguente disposto: "Per quanto attinente l'estensione ed applicazione di detti vincoli nell'abitato e sul territorio, ora rappresentati solo parzialmente dalla tavola 3/c e non evidenziati sulle restanti tavole di Piano, si richiamano i contenuti della Circolare P.G.R. dell'8 ottobre 1998, n. 14/LAP/PET.".

### **Art 17 - Individuazione del confine stradale e distanze minime degli edifici dal confine**

Al terzo comma, lettera c) dopo il primo trattino si inserisce il seguente testo: "- m. 10 per la strada provinciale di circonvallazione Saluzzo-Torino, fatte salve distanze maggiori stabilite dalle schede delle singole aree;".

Nei successivi trattini della stessa lettera si intendono stralciate le tre lettere "C" inserite in fase controdeduttiva.

### **Art. 18 - Sistemazione delle aree di arretramento**

Al punto 1), 3° comma le parole "in fase di ristrutturazione edilizia di tipo B" ed "e funzionali" si intendono stralciate.

Al punto 1), 4° comma le parole "di tipo B" si intendono sostituite con le parole "senza ampliamenti".

**Art. 22 – Area di centro storico (C.S.)**

Il testo del quarto trattino di pag. 35, relativo agli ambiti del P.d.R., si intende integrato dopo le parole "Piani di Recupero" con le parole: "individuati dalla Variante strutturale 2001".

Il testo del terzo trattino di pag. 36, relativo all' "innalzamento delle altezze dei fabbricati", si intende modificato sostituendo il valore "cm.100" con "cm. 50".

Il testo del secondo punto della stessa pag. 36, relativo alla realizzazione di porticati a protezione degli ingressi, si intende integralmente stralciato.

**Art. 24 - Aree di completamento residenziale (C.R.)**

Ogni riferimento all'area CR4 si intende stralciato.

Al terzo comma del paragrafo "Condizioni di intervento", relativo all'area C.R. 8 le parole: "una fascia di rispetto di profondità pari a mt. 15 dall'attuale sponda del rio (indipendentemente dalla rappresentazione cartografica)", si intendono sostituite con le parole: "il vincolo di arretramento derivante dalla presenza del settore a rischio di classe IIIA individuato in cartografia".

**Art. 26 – Aree per attività produttive di nuovo impianto**

Ogni riferimento alle aree APN 4 ed APN 5 è da intendersi stralciato.

**Art. 27 - Area agricola**

Il testo del 4° comma del paragrafo "Fabbricati di servizio" si intende modificato mediante la riduzione della superficie massima ammessa da "mq. 30,00" a "mq. 20,00" e l'inserimento del seguente disposto conclusivo: "Detti fabbricati, da vincolare alla sola destinazione di deposito degli attrezzi agricoli e dei prodotti della coltivazione del fondo di pertinenza, dovranno risultare localizzati in ambito già servito da viabilità di accesso e sufficientemente discosto dalle aree perimetrate e dalla viabilità di rilievo sovracomunale."

**Art. 28 – Aree di nucleo frazionale (N.F.)**

Nel testo relativo alla frazione Gamna le parole: "dal ciglio stradale dovrà essere di almeno 5,00 mt" si intendono rettificata in "dal confine stradale dovrà essere di almeno 10 mt."

**Art. 31 – Area per attività estrattiva**

A conclusione dell'articolo si inserisce il seguente testo: "Per ogni tipo di intervento dovrà essere comunque verificata la compatibilità con la situazione di pericolosità segnalata dagli elaborati di indagine geomorfologica e con le limitazioni e prescrizioni operative derivanti dal P.d.A. del Sistema Regionale delle Aree Protette della fascia fluviale del Po. L'area per attività estrattiva ricade nella zona di trasformazione orientata n. 254T corredata da indirizzi progettuali specificati da apposita scheda di intervento (n. 16).".

**Art. 33 – Area di servizio di tipo speciale (SS)**

A conclusione dell'articolo si intende inserito il seguente testo: "Ai fini della tutela della pubblica incolumità ed in attesa delle risultanze di indagine della Variante di adeguamento del PRGC al PAI, il settore dell'area definito a rischio di potenziale esondazione (classe IIIA) è da intendersi cautelativamente soggetto a vincolo di inedificabilità."

**Art. 34 - Aree destinate ad attrezzature di servizio pubblico**

A conclusione del secondo comma del paragrafo "Prescrizioni d'intervento", dopo le parole "ristrutturazione edilizia di tipo B" si intendono inserite le parole: "fatto salvo quanto necessario alla salvaguardia e valorizzazione di eventuali parti con tipologie o singoli elementi di pregio nonché dell'assetto originario delle fronti prospettanti sulla viabilità e/o spazi pubblici."

Al paragrafo "Vincoli" si aggiunge il seguente testo finale: " Tutte le aree per servizi ricadenti nei vari ambiti di classe III sono da intendersi soggette a vincolo di inedificabilità; non saranno pertanto consentite modifiche e destinazioni d'uso incompatibili con lo stato di rischio segnalato.

Si richiamano la normativa e le incombenze derivanti dalla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche."

#### Schede di zona

Nel frontespizio della pagina 77 che precede le singole schede si introduce il seguente testo: "Considerata la situazione di rischio segnalata dagli elaborati di indagine si precisa che i contenuti delle schede relative alle aree ricadenti totalmente o parzialmente negli ambiti classificati IIIB4 e IIIB3 sono da ritenersi indicativi per quanto attinente alla capacità insediativa ed alle prescrizioni di tipologia di intervento e consistenza edilizia. Pertanto, in attesa della Variante che il Comune dovrà adottare per il definitivo adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. e per l'eventuale revisione delle fasce fluviali ed indipendentemente da quanto previsto dalle singole schede, si stabilisce quanto segue:

1) Nelle aree o parti di aree ricadenti nella Classe IIIB4 saranno in ogni caso esclusivamente ammessi:

- interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione;

- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti della destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

2) Nelle aree o parti di aree ricadenti in classe IIIB3, oltre agli interventi precedentemente elencati, saranno ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e di volume;

- interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale."

Scheda n. 1 (aree CS): nel riquadro relativo alle prescrizioni di destinazione d'uso la precisazione: "(vedere art. 9)" si intende rettificata in: "(vedere artt. 9 e 22)".

Schede n. 17 (lotto L2) e 23 (area CR1): a conclusione del punto (D) si intende inserito il seguente testo: "La nuova costruzione sarà realizzata soltanto a seguito di interventi che la mettano in sicurezza. Detti interventi potrebbero consistere nella sopraelevazione dell'area, purchè tale operazione non metta a rischio gli edifici esistenti al contorno. La progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno garantire l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio."

Scheda n. 24 (area C.R. 8): nel riquadro (D) le parole "una fascia di rispetto di profondità pari a mt. 15 dall'attuale sponda dell'alveo del rio (indipendentemente dalla rappresentazione cartografica)" si intendono sostituite con le parole: "il vincolo di arretramento derivante dal settore a rischio di classe IIIAa individuato in cartografia"; inoltre il riferimento all'area SP33 che compare nella seconda riga si intende rettificato in SP 41.

Le schede nn. 26, 49 e 50, relative rispettivamente alle aree C.R.4, APN 4 ed APN 5, sono da intendersi stralciate.

Schede n. 34 e 35 (aree AP 5 ed AP6): la prescrizione di altezza massima fuori terra di "mt. 8,50" si intende modificata in "mt. 7.50".

Scheda n. 41 (area AP12): i dati relativi alla superficie ed alla "superficie aggiuntiva massima teorica" si intendono ridefiniti in riferimento alla superficie territoriale come ridefinita con le precedenti modifiche cartografiche.

Scheda n. 51 (area S.S.) : i richiami alle prescrizioni dell'art. 32 si intendono rettificati con rimandi all'art. 33.

**MODIFICHE ALL'ELABORATO 1-B "Nome geologico tecniche di attuazione"**

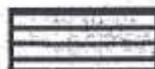
A conclusione della premessa del punto 6, relativo alle schede geologico-tecniche delle singole aree, si inserisce il seguente disposto: "Stante le modifiche introdotte dalla Regione in sede di approvazione della Variante strutturale 2001 al P.R.G.C., i contenuti delle seguenti schede sono da intendersi valide solo per quanto non in contrasto con i contenuti delle classificazioni delle classi di idoneità previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a cui si deve in ogni caso fare riferimento."

Il Dirigente del Settore  
Territoriale di Cuneo  
arch. Franco VANDONE

Il Direttore Regionale  
arch. Franco FERRERO



Classe IIIA



Classe IIIB2

Fig. 1 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni  
Carta di Sintesi; la classe IIC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori  
inedificati sono da considerare in classe IIIA.  
Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

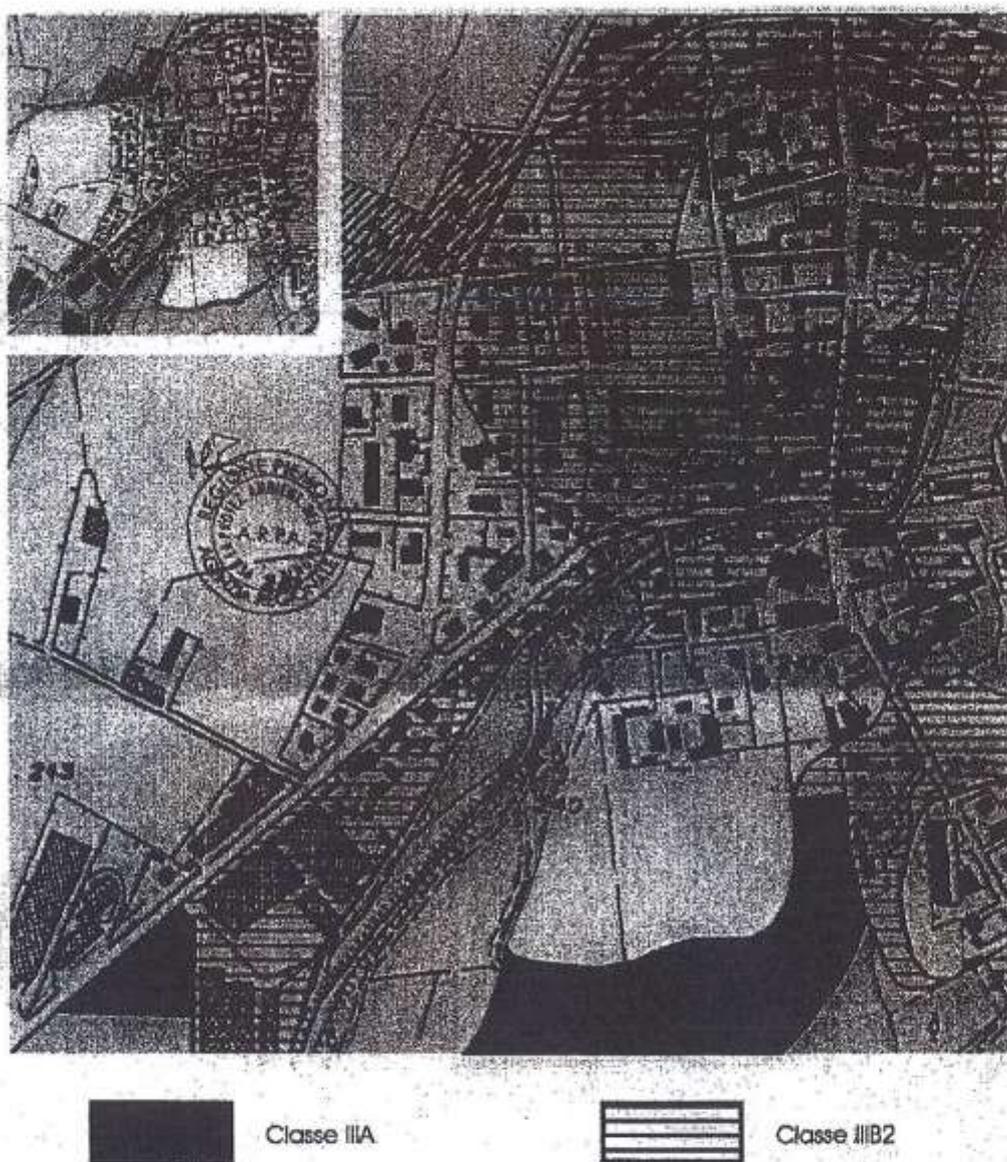


Fig. 2 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni  
 Carta di Sintesi; la classe IIC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori  
 inedificati sono da considerare in classe IIIA.  
 Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

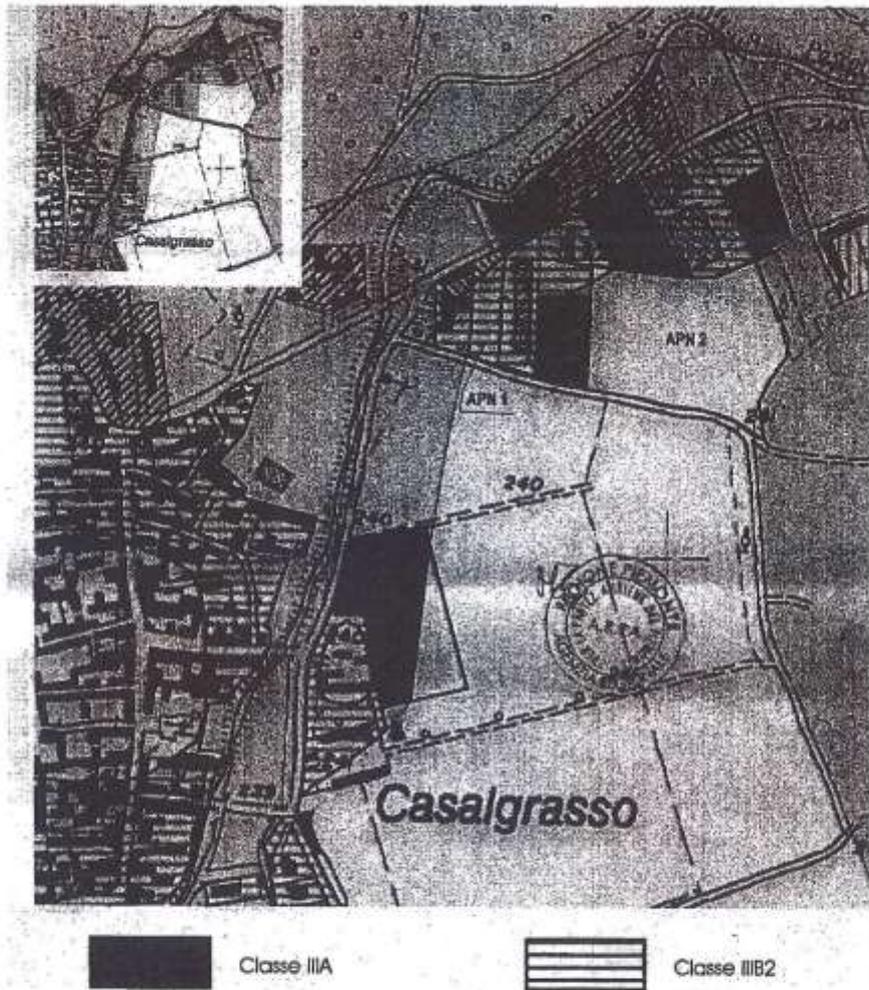


Fig. 3 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni  
 Carta di Sintesi; la classe IC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori  
 ineditati sono da considerare in classe IIIA.  
 Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

## **5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

### **5.1 Premessa**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Casalgrasso con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvata con d.c. 2 del 24/03/2004.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

### **5.2 Criteri della zonizzazione acustica**

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate. Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

### 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

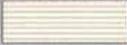
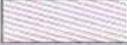
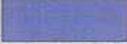
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

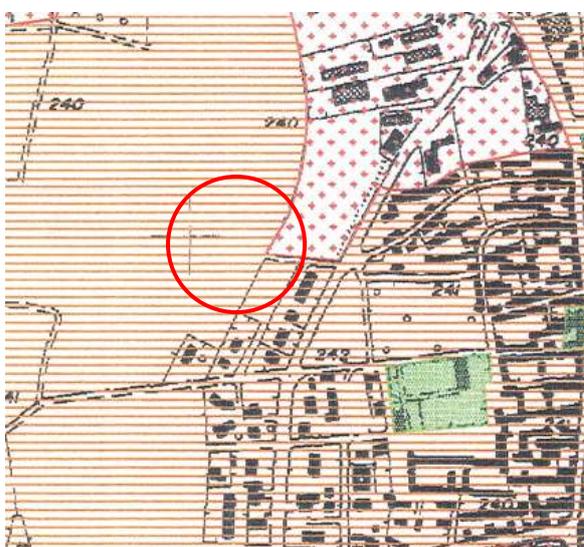
Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area CU4	III	III - IV	NO	NO
Area AP5	III	III - IV	NO	NO
Area AP11	III	III - IV	NO	NO
Area APN3	IV - V	II – III – IV - V	SI	SI

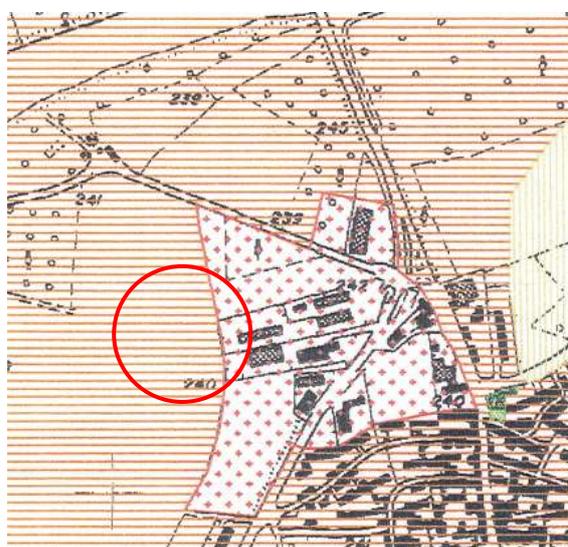
### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Casalgrasso risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, seppure, in seguito allo stralcio parziale dell'area produttiva APN3, si renda necessaria una lieve revisione degli elaborati relativi alla classificazione acustica di quest'area.

Classe	Tipologia	Tratteggio	Limiti di emissione Leq dB(A) diurno/notturno	Limiti di immissione Leq dB(A) diurno/notturno
I	Area protette		45/35	50/40
II	Area prevalentemente residenziali		50/40	55/45
III	Area di tipo misto		55/45	60/50
IV	Area di intensa attività umana		60/50	65/55
V	Area prevalentemente industriali		65/55	70/60
VI	Area esclusivamente industriali		65/65	70/70



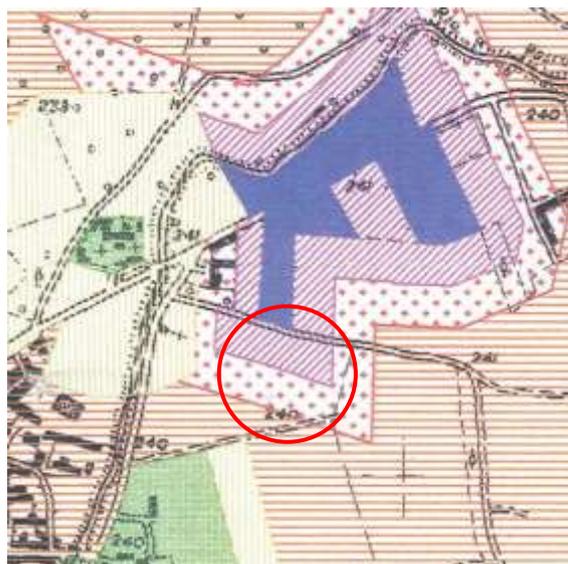
Area CU4



Area AP5



Area AP11



Area APN3

## 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già accennato in precedenza, il P.R.G. vigente del Comune di Casalgrasso pur non essendo adeguato al P.A.I. è adeguato alla circolare 7/LAP del 1996 ed è perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato.

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	Classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area CU4	residenziale	IIIAa – IIIB4	1
Area AP5	produttiva	IIIAa	2
Area AP11	produttiva	IIA - IIIAa	3
Area APN3	produttiva	IIA	4

### CLASSI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' URBANISTICA:

	CLASSE IIA
	CLASSI IIC
	CLASSE IIIAa
	CLASSE IIIAb
	CLASSE IIIB2
	CLASSE IIIB3
	CLASSE IIIB4
	CLASSE IIIB5



Stralcio 1: Area CU4



Stralcio 2 : Area AP5



Stralcio 3: Area AP11



Stralcio 4: Area APN3

## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.**

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, in quanto il Progetto Preliminare viene redatto a pochi mesi dall’approvazione del P.P.R., si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale del centro storico; 2) Riduzione di aree produttive; 3) Ripерimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti; 4) Correzione errori cartografici, aggiornamenti documentazione di P.R.G. e ulteriori modifiche.

Tale elenco con annessa numerazione viene impiegato per sviluppare la tabella di compatibilità della Variante con il P.P.R..

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.5 al P.R.G. di Casalgrasso			
		1	2	3	4
P A R T E I	Art. 1				
	Art. 2				
	Art. 3				
	Art. 4				
	Art. 5				
	Art. 6				
II	Art. 7				
	Art. 8				
III	Art. 9				
	Art. 10				
	Art. 11				
P A R T E I V	Art. 12				
	Art. 13				
	Art. 14				
	Art. 15				
	Art. 16				
	Art. 17				
	Art. 18				
	Art. 19				
	Art. 20				
	Art. 21				
	Art. 22				
	Art. 23				
	Art. 24				
	Art. 25				
Art. 26					
Art. 27					
Art. 28					
Art. 29					
Art. 30					

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.5 al P.R.G. di Casalgrasso			
		1	2	3	4
IV	Art. 31				
	Art. 32				
	Art. 33				
	Art. 34				
	Art. 35				
	Art. 36				
	Art. 37				
	Art. 38				
	Art. 39				
	Art. 40				
	Art. 41				
V	Art. 42				
	Art. 43				
	Art. 44				
VI	Art. 45				
	Art. 46				

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

Si va di seguito a descrivere nello specifico gli articoli delle Norme di Attuazione a cui riferirsi per un'accurata verifica di compatibilità della presente variante parziale con il Piano Paesaggistico Regionale:

#### Art. 14

In tutti gli interventi descritti all'interno della presente variante si vanno a coinvolgere aree in cui si ricade in un ambito di zona fluviale interna ed allargata: i corsi d'acqua interessati sono la Bealera del Pascolo delle Oche, la Bealera del Molino ed il Fiume Po. Si deve specificare che per tali operazioni non si necessita di particolari approfondimenti, nonostante le aree interessate siano sottoposte a tutela per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, poiché si tratta di operazioni riguardanti interventi di differente natura e tipologia che però, una volta attuati con le necessarie attenzioni ed accortezze, potranno seguire appieno indirizzi, direttive e prescrizioni imposte dalle norme del Piano Paesaggistico. Per quanto riguarda l'intervento esposto al punto 1) si può affermare che il cambio di tipologia di intervento descritto non implichi in alcun modo conseguenze o impatti negativi dal punto di vista paesaggistico-ambientale legati ai corsi d'acqua coinvolti (Fiume Po e Bealera del Molino). L'intervento descritto al punto 2) si individua all'interno delle zone fluviali interna e allargata della Bealera del Molino e del Fiume Po, come l'intervento precedente, ma tale modifica, riguardando la riduzione superficiale di un'area produttiva con conseguente conservazione di suolo inedificabile e con un ritorno di previsione all'uso agricolo di un'ampia area, non può che avere ricadute esclusivamente positive sull'ambito fluviale interessato. Al punto 3) si descrivono parziali ampliamenti di aree produttive che coinvolgono le zone fluviali allargata del Po ed interna delle Bealere del Molino e del Pascolo delle Oche; gli ampliamenti descritti sono però già inquadrati e previsti, all'interno della presente variante, in modo da non compromettere la permeabilità del suolo o da comportare interventi trasformativi che possano andare a danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua o interferire con le dinamiche evolutive degli assetti vegetazionali esistenti. Inoltre non si compromettono in alcun modo ecosistemi, aspetti geomorfologici ed ecologici, oltre a limitare, come detto, al minimo la creazione di zone impermeabili, garantendo la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative. Nel punto 4) si espongono una serie di interventi che riguardano esclusivamente modifiche che comportano ricadute nulle e/o positive sugli ambiti fluviali interessati: si corregge un errore cartografico, si aggiunge una destinazione d'uso ad un'area servizi esistente, si individua un'area servizi insistente su un fabbricato già esistente, si individuano due aree a destinazione d'uso verde privato inedificabile e si prende atto all'interno delle tavole di piano della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale già approvata.

#### Art. 18

Gli interventi descritti ai punti 3) e 4) rientrano parzialmente in ambiti sottoposti a tutela in quanto ricadono in minima parte in aree appartenenti al Parco Fluviale del Po. Al punto 3) l'area interessata da tale vincolo vede la previsione di ampliamento dell'area produttiva AP5 su alcuni terreni attualmente riconosciuti come agricoli. La previsione di

quest'area e la sua attuazione sono, già a partire da questa fase, legate al perseguimento di alcuni obiettivi quali: il mantenimento della permeabilità del suolo, la previsione su tale area di attività inerenti gli aspetti promozionali, didattici e ludici legati all'attività produttiva, senza dunque prevedere in alcun modo nuovi insediamenti produttivi veri e propri ma rilevando solamente l'intenzione da parte della proprietà di realizzare su tali terreni un'area che accolga spazi dedicati all'esposizione temporanea di motocicli, una piccola zona di prova dimostrativa per gli stessi, piccoli gazebo espositivi e didattici, oltre ad uno spazio dedicato ad aree gioco per bambini, con l'eventuale presenza di una piccola piscina. L'intervento in questione intende attuarsi, dunque, in pieno rispetto delle norme e direttive paesaggistico-ambientali che impongono, ad esempio, il mantenimento della permeabilizzazione del suolo ed un'attenzione all'inserimento visivo e/o acustico dell'intera area nei confronti delle vicine aree protette (parco fluviale Po), oltre che a quelle agricole e residenziali, per mezzo anche dell'utilizzo di vegetazione. Da sottolineare come una delle funzioni che potrà avere questa nuova area, situata ai limiti dell'area del Parco Fluviale e per la quale si prevede un mascheramento vegetazionale lungo i suoi confini e sistemazioni a verde all'interno, sarà proprio quella di zona di filtro tra l'area produttiva esistente e la vicina area agricola e parco fluviale. Una sorta di area cuscinetto, dunque, che funga da filtro anche a livello visivo ed acustico per le aree a differente vocazione presenti. Per quanto riguarda, invece, l'intervento descritto al punto 4) ricadente in quest'ambito, si sottolinea come, riferendosi esclusivamente all'individuazione di una piccola fascia di terreno che si intende destinare all'uso a verde privato inedificabile (VP5), le conseguenze e le ricadute di tale modifica possano essere esclusivamente positive e non vadano a contrastare obiettivi, direttive e prescrizioni imposte dalle N. di A. del P.P.R..

#### Art. 20

Discorso analogo al precedente si può fare, sempre per quanto riguarda l'intervento descritto al punto 3), a proposito della parte di territorio indicata come area di elevato interesse agronomico, normata al presente articolo, su cui ricade la modifica relativa al parziale ampliamento dell'area produttiva AP11. Anche in questo contesto, si evidenzia come tale previsione non comporti particolari impatti paesaggistico-ambientali dovendo comunque, in fase di attuazione delle previsioni, andare a rispettare gli indirizzi e le direttive imposte dalle norme del P.P.R., come ad esempio il mantenimento della permeabilizzazione, all'interno di quest'area inserita in una zona già altamente urbanizzata. Gli interventi descritti nel punto 2) e in una parte del 4) riguardano rispettivamente lo stralcio parziale di un'area produttiva in progetto, APN3, e l'individuazione di un'area ad uso verde privato, VP4. Nel primo caso le ricadute paesaggistico-ambientali risultano essere esclusivamente positive in quanto inerenti il ritorno di porzioni di terreno ad una previsione ad uso agricolo, mentre nel secondo caso si sottolinea come l'area a verde privato indicata in piano vada a completare in modo consona l'ambito in cui ricade, che attualmente vede in stretto contatto aree residenziali, aree servizi e aree produttive: su tale area si potranno prevedere iniziative e/o interventi di indubbio interesse comunitario come ad esempio spazi per l'intrattenimento (ad esempio musicale), spazi dedicati al gioco dei bambini e aree di verde attrezzato, in un'area del tutto permeabile, mascherata vegetalmente e con funzione di filtro tra l'area di interesse agronomico e le circostanti aree dalle differenti vocazioni pre-

sentì nella stessa zona.

#### Art. 31

La quasi totalità degli interventi descritti all'interno della presente relazione ricade in ambiti che necessitano di attenzioni riguardo alle relazioni visive tra insediamento e contesto, interessando un'ampia area indicata come "contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate". Si può affermare come le modifiche operate dalla presente variante seguano appieno le direttive imposte al presente articolo delle Norme del Piano Paesaggistico, non andando in alcun modo a compromettere la leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite o naturali, non alterando la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva e salvaguardando la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari. Si promuove fortemente, inoltre, la previsione di interventi reversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi interessati dalle modifiche descritte.

#### Art. 35

L'intervento descritto al punto 1) ed uno degli interventi descritti al punto 4) ricadono all'interno di un'area urbana consolidata dei centri minori (m.i.3). Si può asserire che in entrambi i casi si vadano a rispettare gli indirizzi e le direttive imposte dal presente articolo garantendo, ad esempio, il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti e disciplinando i processi di rigenerazione urbana. Le modifiche in questione riguardano infatti solamente il cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente e l'individuazione di un'area servizi su un fabbricato già esistente.

#### Art. 36

Le Norme di riferimento trattano al presente articolo i tessuti discontinui suburbani (m.i.4) in cui si inserisce parzialmente l'intervento descritto al punto 3), che riguarda il settore produttivo. L'intervento in questione, relativo alla ripermetrazione dell'area produttiva AP11, segue pienamente gli indirizzi e le direttive espresse in questo disposto normativo. Tale modifica, infatti, che riguarda esclusivamente l'annessione da parte della citata area produttiva di alcuni mappali attualmente riconosciuti come area residenziale saturata, non comporta alcuna ricaduta o conseguenza a livello paesaggistico-ambientale che possa contrastare quanto imposto dall'articolo normativo preso in esame.

#### Art. 37

L'individuazione di una fascia di terreno a cui si assegna la destinazione d'uso a verde privato (VP5), descritta al punto 4), ricade parzialmente in un ambito di insediamenti specialistici organizzati (m.i.5), normato al presente articolo delle N. di A. del P.P.R.. Si può affermare che l'intervento in oggetto rispetti pienamente gli obiettivi e le direttive imposti dal presente disposto normativo essendo mirato alla mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici e riguardando comunque la conservazione di suolo impermeabile ed inedificabile, non comportando dunque alcuna conseguenza negativa a livello paesaggistico-ambientale sull'area interessata e sul suo intorno.

#### Art. 40

L'intervento riguardante l'individuazione dell'area a verde privato VP5 descritta al punto 4) ricade in minima parte anche in area rurale di pianura o collina (m.i.10), ma come facilmente intuibile tale intervento può avere esclusivamente ricadute positive poiché legata all'individuazione di un'area verde inedificabile all'interno di un'area attualmente riconosciuta in piano come area servizi posta in prossimità di un'area produttiva. Per quanto riguarda l'intervento di stralcio parziale dell'area produttiva APN3 descritto al punto 2), che ricade in un'area rurale di pianura (m.i.14), si possono certamente constatare le conseguenze esclusivamente positive che tale operazione comporta sull'ambito in oggetto: salvaguardia dei suoli agricoli. All'interno dello stesso ambito ricade l'intervento descritto al punto 4) relativo all'individuazione dell'area ad uso verde privato VP4; anche in questo caso si può affermare che l'operazione descritta non abbia ricadute di carattere negativo sull'ambito in cui ricade poiché legata all'individuazione di un'area verde inedificabile all'interno di un contesto urbanistico complesso.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R.. Infatti gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 5 al P.R.G. del Comune di Casalgrasso alle previsioni del P.P.R..

## PARTE SECONDA: RAPPORTO PRELIMINARE - ASPETTI AMBIENTALI

---

### 1. ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

#### 1.1 Inquadramento normativo della Variante in materia di VAS

La presente relazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante parziale n. 5 al PRGC di Casalgrasso (CN) si inserisce nel quadro legislativo e regolamentare vigente in materia ambientale a livello comunitario, nazionale e regionale sintetizzato nella tabella che segue:

<b>LIVELLO EUROPEO</b>	DIRETTIVA EUROPEA 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente	<p>Si prefigge l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.</p> <p>Ai fini della direttiva s'intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>valutazione ambientale</i> l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del Rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione;</li> <li>- per <i>Rapporto ambientale</i> la parte della documentazione del piano o del programma in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.</li> </ul> <p>L'allegato I "Informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1" alla Direttiva riporta le indicazioni da includere nel Rapporto Ambientale.</p> <p>L'allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" fornisce invece i parametri per la verifica delle probabili ricadute sull'ambiente dei piani e programmi che rientrano nel campo di applicazione della Direttiva.</p>
<b>L.N.</b>	D.LGS. 152/2006 "Norme in materia ambientale" Testo unico dell'ambiente	Recepisce la Direttiva 2001/42/CE introducendo nella normativa italiana le procedure per la VAS.

<b>LIVELLO NAZIONALE</b>	<p>D.LGS. 4/2008  “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale”</p>	<p>Modifica la parte seconda del D.Lgs. 152/2006 descrivendo i principi generali per la procedura di VAS (Titolo Primo), nonché le modalità di svolgimento articolate nelle differenti fasi (Titolo Secondo).</p> <p>L’Allegato I “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all’articolo 12” alla Parte Seconda specifica i criteri di valutazione che devono trovare applicazione nelle verifiche di assoggettabilità a VAS, recependo integralmente i contenuti dell’Allegato II “Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all’articolo 3, paragrafo 5” della Direttiva 2001/42/CE.</p> <p>L’Allegato VI “Contenuti del Rapporto ambientale di cui all’art. 13” esplicita invece i temi da trattare nel Rapporto ambientale, recependo l’Allegato I alla Direttiva.</p>
	<p>D.LGS. 128/2010  “Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale, a norma dell’articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”</p>	<p>Apporta correzioni e integrazioni alle parti Prima (“Disposizioni comuni e principi generali”), Seconda (“Procedure per la valutazione ambientale strategica - VAS, per la valutazione d'impatto ambientale - VIA e per l'autorizzazione ambientale integrata - IPPC”) e Quinta (“Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera”) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fornendo ulteriori specificazioni in merito alla procedura di VAS.</p>
<b>LIVELLO REGIONALE</b>	<p>L.R. 40/1998  “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”</p>	<p>All’articolo 20, comma 2, richiede un’analisi di compatibilità ambientale a supporto delle scelte di Piano, secondo i contenuti specificati all’Allegato F:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenuto del piano o del programma e suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell’ambiente;</li> <li>- caratteristiche ambientali di tutte le aree che possono essere interessate dal piano o dal programma;</li> <li>- qualsiasi problema ambientale rilevante ai fini del piano o del programma con specifica attenzione alle aree sensibili e alle aree urbane;</li> <li>- obiettivi di tutela ambientale - stabiliti nell’ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali - perseguiti nel piano o nel programma e modalità operative adottate per il loro conseguimento;</li> <li>- prevedibili impatti ambientali significativi e valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull’ambiente, derivanti dall’attuazione del piano o del programma;</li> <li>- alternative considerate in fase di elaborazione del piano o del programma;</li> <li>- misure previste per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piano o del programma.</li> </ul>

<b>LIVELLO REGIONALE</b>	CIRCOLARE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 13.01.2003 N. 1/PET	Scaturita dalla necessità di tradurre in termini operativi le indicazioni dell'art. 20 e del correlato Allegato F della L.R. 40/1998, definisce in dettaglio i contenuti della relazione di compatibilità ambientale, con particolare riferimento agli strumenti urbanistici comunali.
	D.G.R. N. 12-8931 DEL 09.06.2008 “Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”	In attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale alla norma nazionale, costituisce atto di indirizzo e di coordinamento in materia di VAS. Definisce i passaggi procedurali da seguire per il processo di valutazione ambientale strategica in due allegati: - “Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica”; - “Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica”.
	L.R. 3/2013 “Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia”	Modifica le procedure di formazione e approvazione dei piani regolatori generali e relative varianti. L'approvazione degli strumenti urbanistici comunali avviene secondo la procedura di copianificazione tra Regione, Provincia e Comune, coordinando aspetti urbanistici e ambientali.
	L.R. 17/2013 “Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013”, Capo II, artt. 2-8	Introduce ulteriori modifiche al nuovo testo della L.R. 56/1977 a seguito del ricorso del Presidente del Consiglio dei Ministri avanti la Corte Costituzionale e per migliorare la fase attuativa della L.R. 3/2013.
	L.R. 3/2015 “Disposizioni regionali in materia di semplificazione”	Introduce modifiche alla L.R. 56/1977, come variata dalle LL.RR. 3/2013 e 17/2013, ma le disposizioni non riguardano l'iter procedurale e i contenuti dei documenti di VAS.
	D.G.R. n. 25-29771 del 29.02.2016 “Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”	Specifica disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS. Contiene indicazioni in merito all'ambito di applicazione della VAS, ai soggetti coinvolti, alla documentazione necessaria, alle funzioni dell'Organo tecnico, all'avvalimento da parte delle Amministrazioni comunali, al coordinamento tra procedure ambientali, dettagliando mediante schemi i passaggi procedurali relativi agli iter di approvazione e valutazione delle differenti tipologie di piano.

Per quanto attiene al livello regionale, si specifica, in particolare, che l'art. 3bis della L.R. 3 del 25.03.2013, così come modificata dalla L.R. 17 del 12.08.2013, prevede, al comma 2, che *“gli strumenti di pianificazione contengano specifici obiettivi di qualità ambientale, riferiti alle rispettive scale di influenza; al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole tali strumenti sono formati e approvati tenendo conto del processo*

di VAS". Il successivo comma 3 prescrive che la VAS venga svolta *“in modo integrato con le procedure previste dalla presente legge, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e dai contributi del processo partecipativo, [...]”*.

La procedura di VAS per le varianti parziali è normata dall'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. Come è già stato illustrato nella Parte Prima del presente documento, la Variante parziale in oggetto non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di VAS previsti al comma 9 del citato art. 17 e rientra pertanto tra gli strumenti urbanistici per i quali deve essere attuata una fase di verifica volta ad appurare la necessità di assoggettamento a VAS.

## **1.2 Il procedimento e le finalità della verifica preventiva**

L'Amministrazione comunale, contestualmente alla formazione del progetto di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. n. 4/2008 correttivo del D.Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica (Rapporto Preliminare), indispensabile per l'adozione della variante parziale, contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni. Tale elaborato, unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni (escluso l'Organo tecnico regionale) che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale.

L'autorità comunale competente per la VAS sulla base dei pareri pervenuti decide, entro il termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla VAS, l'Amministrazione comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto definitivo di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite dall'Organo tecnico comunale nel provvedimento di verifica. E' altresì necessario che i provvedimenti di adozione preliminare e di approvazione definitiva della variante di piano diano atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica e delle relative motivazioni.

Viceversa, qualora venga attivata la fase di valutazione, che procederà parallelamente all'iter di definizione della variante sino all'approvazione, la documentazione urbanistica predisposta per il progetto definitivo dovrà essere integrata dagli elaborati ambientali richiesti dalla normativa vigente in materia di VAS, ossia il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica e il Piano di monitoraggio. Come stabilito dalla DGR n. 25-2977 del 29.02.2016, in tal caso i contenuti della presente procedura di verifica e gli esiti della consultazione dei soggetti con competenza ambientale potranno essere utilizzati per adempiere alla fase di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale.

Nei capitoli che seguono si forniscono alcune informazioni necessarie ai soggetti competenti in materia ambientale per esaminare le ricadute degli interventi proposti secondo criteri di carattere ambientale e paesaggistico, così da pervenire a un giudizio globale sulla Variante e appurarne la necessità di assoggettamento a VAS. Tale finalità è perseguita sia valutando il grado di integrazione dei principi di sviluppo sostenibile dettati dalla pianificazione e dalla normativa sovraordinate all'interno della Variante, sia verificandone il complessivo impatto ambientale, inteso come la diretta incidenza sullo stato di qualità dell'ambiente e del paesaggio.

Le analisi e le valutazioni condotte nella presente relazione hanno tenuto conto di quanto precisato dalle Deliberazioni di Giunta Regionale e dalla normativa comunitaria e nazionale richiamate al precedente paragrafo 1.1.

Più nel dettaglio, come disposto dall'Allegato I della DGR 12-8931 del 12 giugno 2008 "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", al paragrafo "La verifica preventiva", "*... è necessario che nelle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma sia predisposto un documento tecnico, che illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico Allegato della direttiva 2001/42/CE*".

La DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" fornisce all'Allegato 1, parte seconda "Iter dei procedimenti integrati", lettera j "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG", specifiche indicazioni in merito alla correlazione tra le fasi urbanistiche e valutative delle Varianti parziali al PRGC, quali quella in esame.

Il Rapporto Preliminare contiene inoltre un capitolo (cap. 5 "Allegato I al D.Lgs. 4/2008: criteri per la verifica di assoggettabilità") finalizzato a dare esplicito riscontro ai criteri di valutazione che devono trovare applicazione nelle verifiche di assoggettabilità a VAS, così come specificati dall'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12" alla Parte Seconda del D.Lgs. 4/2008 e s.m.i. e dall'Allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001.

Per quanto attiene agli altri capitoli del documento in oggetto si specifica quanto segue:

- il presente capitolo 1 "Aspetti normativi e procedurali" contestualizza la Variante nel quadro normativo e procedurale vigente;
- il capitolo 2 "Inquadramento della Variante ai fini della verifica di VAS" esplicita i soggetti coinvolti nel procedimento di VAS della Variante e fornisce un'illustrazione

sintetica dei suoi contenuti, corredata da un repertorio cartografico utile a descriverla e a inquadrarla nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento;

- il capitolo 3 “Analisi del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento” descrive il quadro ambientale e paesaggistico della Variante, anche mediante il supporto di apposite checklist che individuano eventuali interferenze con aree vincolate e/o con elementi di rilevanza e sensibilità ambientale;
- il capitolo 4 “Analisi delle ricadute della Variante” fornisce una valutazione analitica degli effetti dello strumento urbanistico sulle differenti componenti ambientali.

Si precisa, infine, che gli approfondimenti e le valutazioni effettuate sono state commisurate al tipo di strumento urbanistico in esame, in coerenza con quanto precisato dall’art. 3bis “Valutazione ambientale strategica” della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale 13 gennaio 2003, n. 1/PET, dove viene evidenziata l’opportunità di rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale e al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre.

I contenuti della Parte Seconda del presente documento tengono altresì conto dello stato delle conoscenze e delle informazioni disponibili nei sistemi informativi della Pubblica Amministrazione, nonché dei metodi di valutazione ambientale correnti.

L’illustrazione delle previsioni della Variante, del contesto in cui si inserisce, nonché dei possibili impatti da essa generati sarà corredata da una serie di tabelle di sintesi, che dovranno favorire una più immediata ed efficace comprensione delle analisi svolte.

## **2. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AI FINI DELLA VERIFICA DI VAS**

### **2.1 Soggetti coinvolti nella fase di verifica di VAS**

I soggetti coinvolti a vario titolo nel procedimento di VAS della Variante parziale in oggetto sono:

- autorità competente all'approvazione della Variante: Comune di Casalgrasso - Ufficio Tecnico comunale;
- autorità preposta alla VAS: Organo Tecnico Comunale;
- soggetti competenti in materia ambientale da consultare: Provincia di Cuneo, ARPA Piemonte - Dipartimento provinciale di Cuneo e ASL.

### **2.2 Descrizione sintetica dei contenuti della Variante**

Come ampiamente illustrato alla Parte Prima del presente documento, al capitolo 3 "Obiettivi ed oggetti della Variante", la Variante parziale n. 5 in oggetto risponde a una duplice finalità:

- adeguare le previsioni del Piano a puntuali esigenze della comunità locale, emerse in seguito all'ultima revisione dello strumento urbanistico vigente e non ipotizzabili all'atto della sua formazione;
- conferire allo strumento urbanistico vigente una maggiore flessibilità e operatività, per garantire una gestione del territorio comunale più efficace e snella.

La Variante, in estrema sintesi, prevede la ripermetrazione, mediante riduzioni e contenuti ampliamenti superficiali, di alcune aree produttive, la definizione di nuove aree a verde privato, nonché l'introduzione nel PRGC vigente di alcune modifiche normative e aggiornamenti cartografici, di ridotta entità, afferenti ai settori residenziale e delle aree a servizi.

Nonostante alcune delle previsioni proposte possano generare ricadute sull'ambiente e sul paesaggio locale e necessitino pertanto di essere sottoposte a specifici approfondimenti valutativi, nel complesso la Variante lascia pressoché invariato il carico insediativo e non mette in discussione l'impostazione del Piano vigente, il cui impianto complessivo viene sostanzialmente confermato.

Più nel dettaglio, si richiamano nella tabella che segue le azioni della Variante che verranno esaminate nel prosieguo del documento; tali azioni esplicitano le scelte effettuate, anche per quanto attiene alla sostenibilità ambientale, e vanno quindi intese come un riscontro per il suo corretto esito.

Si rimanda alla Parte Prima del documento per una descrizione più esaustiva di tali previsioni.

Si segnala che non sono state prese in considerazione per le valutazioni ambientali esplicitate nel presente Rapporto Preliminare due previsioni di Variante, menzionate nella Parte Prima, che hanno carattere esclusivamente urbanistico:

- il recepimento della parziale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, formalizzata con DCC n. 12 del 24.07.2018;
- l'introduzione della possibilità di deroga delle distanze dalla viabilità comunale per l'area AP8.

<b>AZIONI</b>	
<b>1 (CS7)</b>	Modifica delle tipologie di interventi ammessi su un fabbricato in area residenziale di centro storico CS7
<b>2 (APN3)</b>	Riduzione dell'ambito produttivo APN3 e ridefinizione delle aree a servizi ad esso connesse
<b>3 (AP11 – ex CU9)</b>	Riperimetrazione e ampliamento dell'ambito produttivo AP11 mediante l'accorpamento dell'area CU9, attualmente a destinazione residenziale
<b>4 (AP11 – ex agricola)</b>	Riperimetrazione e ampliamento dell'ambito produttivo AP11 mediante l'accorpamento dell'adiacente area AP12 e di una porzione di territorio agricolo a sud della stessa
<b>5 (AP5)</b>	Riperimetrazione e ampliamento dell'ambito produttivo AP5 mediante l'accorpamento di una porzione dell'area agricola adiacente
<b>6 (VP4)</b>	Individuazione dell'area a verde privato inedificabile VP4 in adiacenza all'ambito residenziale CU4
<b>7 (VP5)</b>	Individuazione dell'area a verde privato inedificabile VP5 in adiacenza all'ambito produttivo AP5
<b>8 (SP34/SP26)</b>	Correzione di refuso cartografico mediante la rimozione della sigla SP26, erroneamente attribuita all'area a servizi SP34, e introduzione della possibilità di utilizzo a parcheggio pubblico dell'ambito SP26
<b>9 (SP43)</b>	Individuazione dell'area a servizi SP43 dove è localizzato un magazzino-deposito di proprietà comunale

### **Azione 1 (CS7) – Rif. par. 3.1 della Parte Prima del documento, estratto 1**

L'azione è volta a consentire il recupero a fini residenziali del fienile di un fabbricato ubicato lungo Vicolo San Felice, in un ambito che il PRGC vigente individua come “residenziale di centro storico - CS7”.

Sul corpo di fabbrica oggetto di Variante sono ad oggi assentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione di tipo A, che, pur ammettendo utilizzi funzionali alla residenza, escludono la destinazione residenziale vera e propria, contemplata nella ristrutturazione di tipo B. La presente Variante intende pertanto modificare la tipologia di interventi ammessi consentendo di realizzare una nuova unità immobiliare atta ad ospitare non più di un nucleo familiare.

Pare evidente che la modifica proposta ha carattere estremamente puntuale, in quanto consente di rifunzionalizzare a scopi abitativi una limitata porzione di un singolo edificio, e concorre nello stesso tempo a riqualificare il tessuto storico circostante.

### **Azione 2 (APN3) – Rif. par. 3.2 della Parte Prima del documento, estratto 2**

L'azione prevede il ridimensionamento di un'area produttiva inattuata, ipotizzata dal PRGC vigente a nord-est del concentrico di Casalgrasso, in prossimità di Strada Bassa, e la conseguente revisione delle relative aree a servizi. Più nel dettaglio, la Variante propone:

- la riconversione di 13.601 mq di superficie territoriale, attualmente classificata come “produttiva di nuovo impianto - APN3”, in area agricola;
- lo stralcio dell'area a servizi SP38, localizzata in adiacenza alla APN3, con prevista funzione di parcheggio pubblico;
- la riduzione superficiale e la riarticolazione dell'area a servizi SP4, con prevista destinazione a parco, gioco, sport e parcheggio.

Si anticipa fin da ora che l'azione in esame determinerà ricadute positive in termini ambientali, in quanto contribuirà a contenere l'occupazione di territorio agricolo integro e l'apertura di un nuovo fronte edificato in un ambito urbano non strettamente contiguo al tessuto produttivo esistente. Tale scelta consentirà pertanto di bilanciare i contenuti effetti negativi potenzialmente determinati dagli altri interventi della Variante in termini di impermeabilizzazione del suolo, di emissioni inquinanti atmosferiche e acustiche, di produzione di rifiuti e di alterazione dell'immagine del paesaggio comunale. Si rimanda in merito agli approfondimenti effettuati al capitolo 4.

### **Azioni 3 (AP11 – ex CU9) e 4 (AP11 – ex agricola) – Rif. par. 3.3 della Parte Prima del documento, estratto 3**

Gli interventi oggetto delle presenti azioni sono finalizzati a facilitare lo svolgimento dell'attività produttiva del Molino F.lli Chiavazza: essi prevedono infatti contenuti ampliamenti superficiali dell'ambito di proprietà (aree AP11 e AP12 del PRGC

vigente), volti ad agevolare il transito e la manovra dei mezzi di trasporto che gravitano sull'area e a ricavare spazi di deposito temporaneo dei prodotti.

Si premette che la Variante prevede di unificare le suddette aree AP11 e AP12, ridisegnando un unico ambito produttivo che sarà identificato con la sola sigla AP11.

Più nello specifico, l'azione 3 annette all'ambito AP11 una porzione dell'area di centro urbano CU9, situata a nord-ovest del Molino e avente estensione pari a 1.371 mq. Si prevede la demolizione degli edifici che attualmente insistono sull'area, quasi completamente impermeabilizzata, al fine di aumentare gli spazi di manovra.

Tale modifica non determina alcun cambiamento a livello volumetrico e di incremento della capacità edificatoria all'interno delle restanti parti dell'area CU9, che si configura quale area residenziale satura.

L'azione 4 accorpa all'area ex AP12 una porzione dei terreni agricoli localizzati al confine sud della proprietà, di superficie pari a 3.515 mq, mantenendola ineditata e permeabile.

**Azioni 5 (AP5), 6 (VP4) e 7 (VP5)** – Rif. par. 3.3 e 3.4 della Parte Prima del documento, estratto 4

Le azioni riguardano il comparto produttivo di proprietà della società Luciano Moto e il contesto residenziale limitrofo, dei quali si intende migliorare l'attrattività e la fruizione privata e pubblica, affiancando alle attività esistenti nuove funzioni.

Più nel dettaglio, l'azione 5 propone un limitato ampliamento dell'area AP5, alla quale verranno accorpati alcuni lotti attualmente agricoli, aventi complessivamente superficie territoriale di 8.715 mq, che ospiteranno strutture amovibili fuori terra (gazebo, attrezzature per il gioco dei bambini e similari) o interrate (piscine, vasche di accumulo acqua piovana, ...) destinate all'esposizione temporanea e alla prova dimostrativa dei motocicli e allo svolgimento di attività didattiche, sportive e ludico-ricreative.

Più a sud rispetto a tale ambito, verrà riconosciuta la destinazione a verde privato ineditabile VP4 a un'area agricola di 6.257 mq. In tale area sono previste attività sportive-ricreative e di intrattenimento che potranno attuarsi grazie all'installazione di strutture temporanee, quali giochi per bambini, gazebo, attrezzature per pic-nic, palco per manifestazioni, ....

Tali attività potranno correlarsi alla fruizione della limitrofa area SP6, dove è assentita la sosta camper giornaliera e la realizzazione di servizi annessi.

L'ambito VP4, a servizio dell'adiacente area residenziale CU4, potrà essere concesso ad uso pubblico previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

A nord dell'area produttiva AP5, su un sedime poderale sterrato esistente di superficie pari a 957 mq, attualmente classificato quale area a servizi SP2, si prevede, infine, di individuare una ridotta fascia a verde privato ineditabile VP5, al fine di

garantire l'accesso diretto all'ampliamento dell'ambito AP5, senza transitare nel cuore del complesso produttivo.

Gli ambiti interessati dai tre interventi ricadono all'interno dell'area contigua della fascia fluviale del Po – tratto cuneese, pertanto la loro attuazione prenderà in considerazione le norme del Piano d'Area del Parco fluviale del Po, oltre che del Piano Paesaggistico regionale (si vedano le verifiche di compatibilità rispetto ai due strumenti sovraordinati contenute rispettivamente al successivo paragrafo 4.1 e alla Parte Prima del presente documento, paragrafo 7).

**Azioni 8 (SP34/SP26) e 9 (SP43)** – Rif. par 3.4 della Parte Prima del documento, estratti 3 e 1

Le due azioni sono relative al settore dei servizi e consistono essenzialmente in rettifiche o precisazioni cartografiche e normative volte a recepire nello strumento urbanistico situazioni di fatto esistenti e a favorirne la sistemazione e la fruizione pubblica.

Nello specifico, l'azione 8 è finalizzata a correggere un refuso cartografico, relativo all'individuazione nelle tavole di Piano dell'area a servizi SP34, localizzata a sud del concentrico ed erroneamente identificata dalla sigla SP26, già attribuita ad altra area ubicata poco più a nord-est, lungo Via Racconigi.

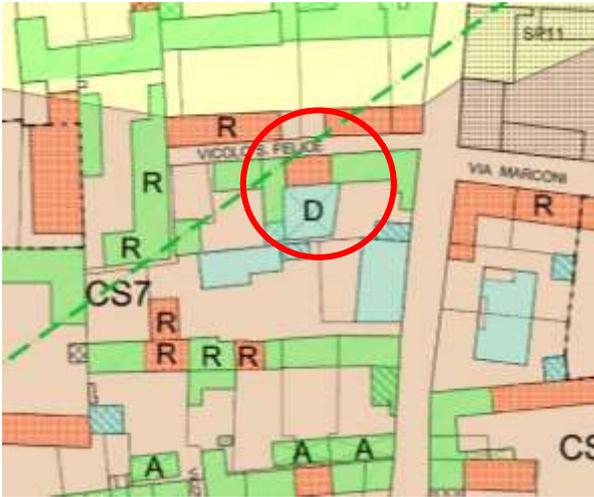
Contestualmente alla rettifica suddetta si procederà ad ampliare la gamma di funzioni a servizio previste per l'area SP26, aggiungendo la destinazione d'uso a parcheggio a quelle di parco, gioco e sport, già assentite dal PRGC vigente. Tale azione risponde alla necessità di riconoscere e recepire una situazione già parzialmente in atto e perseguire una sistemazione progettuale dell'ambito più attenta al rapporto con il contesto, prevedendo ad esempio un idoneo equipaggiamento vegetale.

L'azione 9, infine, attribuisce a un esiguo lotto in Viale Adua la destinazione di area a servizi SP43, aggiornando il Piano all'effettiva connotazione dell'ambito. Sul lotto insiste infatti un magazzino-deposito di proprietà comunale, che, grazie a tale azione di Variante, sarà possibile ristrutturare a fini pubblici, concorrendo alla riqualificazione dell'immagine del centro storico circostante.

Si riportano di seguito alcune tabelle che illustrano le suddette azioni e la documentazione cartografica e fotografica delle aree di intervento e dell'immediato intorno. Esse forniscono informazioni sintetiche di carattere urbanistico, ambientale e paesaggistico necessarie sia per procedere con l'esame dei singoli interventi, sia per pervenire a un giudizio globale sulla Variante.

## Azione n. 1 (CS7)

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> <i>Modifica delle tipologie di interventi ammessi su un fabbricato in area residenziale di centro storico CS7</i>
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> Vicolo San Felice, centro storico</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> foglio 13, particella 2760</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area di centro storico (CS7)</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area di centro storico (CS7)</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> recupero ad uso residenziale della porzione di edificio su cui attualmente sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione di tipo A</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> classe IIIB2 di pericolosità geologica</p> <p><u>Classificazione capacità d'uso del suolo:</u> - - -</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> classe III</p> <p><u>Vincolo idrogeologico:</u> assente</p> <p><u>Vincoli e istituti di tutela:</u> - - -</p>	



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista dell'edificio oggetto di Variante da Vicolo San Felice



Vicolo San Felice



Intorno del fabbricato oggetto di intervento: Via Torino



Intersezione tra Via Torino e Vicolo San Felice



Tessuto edificato limitrofo al fabbricato oggetto di Variante

## Azione n. 2 (APN3)

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto: Riduzione dell'ambito produttivo APN3 e ridefinizione delle aree a servizi ad esso connesse</i>
-----------------------------	---



### **Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Strada Bassa, a nord-est del concentrico

Identificativi catastali: foglio 13, particelle 400 e 437

Destinazione vigente: area per attività produttive di nuovo impianto (APN3)

Destinazione in variante: area agricola

Tipologia opere realizzabili in variante: - - -

Classificazione geologica: classe IIA di pericolosità geologica

Classificazione capacità d'uso del suolo: classe I

Classificazione acustica: classe IV - V

Vincolo idrogeologico: assente

Vincoli e istituti di tutela: fascia dei 150 m del Rio Pascolo delle oche (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista dell'area APN3 da Strada vicinale della Barchetta



Viste dell'ambito oggetto di Variante dall'intersezione tra Strada Bassa e Strada vicinale della Barchetta



Viste dell'intorno dell'area APN3 da Strada vicinale della Barchetta



Vista dell'area APN3 da Strada vicinale della Barchetta



Vista dall'area APN3 verso il concentrico



Vista dall'area APN3 verso il territorio agricolo

### Azione n. 3 (AP11 – ex CU9)

**Proposta di variante**

**Oggetto:** Riperimetrazione e ampliamento dell'ambito produttivo AP11 mediante l'accorpamento dell'area CU9, attualmente a destinazione residenziale



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Via del Molino, a sud del centro storico

Identificativi catastali: foglio 13, particelle 1012 e 2730

Destinazione vigente: area di centro urbano (CU9)

Destinazione in variante: area per attività produttive (AP11)

Tipologia opere realizzabili in variante: ampliamento spazi di manovra esistenti

Classificazione geologica: classe IIIB2 di pericolosità geologica

Classificazione capacità d'uso del suolo: - - -

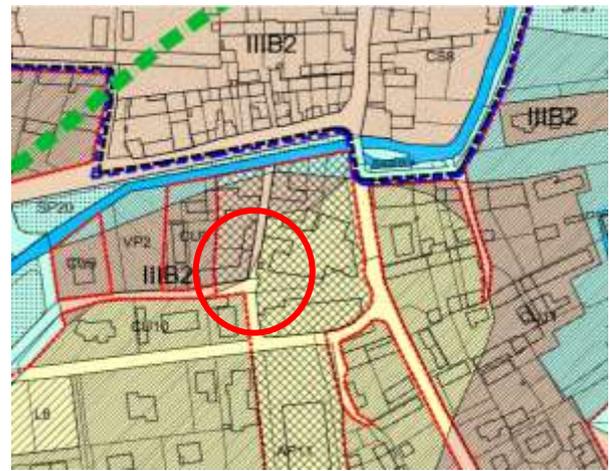
Classificazione acustica: classe IV

Vincolo idrogeologico: assente

Vincoli e istituti di tutela: fascia dei 150 m del Rio Pascolo delle oche (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista dell'area AP11 (ex CU9) oggetto di Variante



Vista del comparto produttivo del Molino F.lli Chiavazza



Vista dell'intorno dell'area AP11 (ex CU9) di Variante



Viste dell'intorno dell'area AP11 (ex CU9) e del suo immediato intorno



Viste da Via del Molino su cui si affaccia l'ambito AP11 (ex CU9)



Viste dello stato attuale dell'area CU9 da Via del Molino

## Azione n. 4 (AP11 – ex agricola)

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto: Riperimetrazione e ampliamento dell'ambito produttivo AP11 mediante l'accorpamento dell'adiacente area AP12 e di una porzione di territorio agricolo a sud della stessa</i>
-----------------------------	---



### **Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: area a sud del concentrico e dell'ambito produttivo Molino F.lli Chiavazza

Identificativi catastali: foglio 12, particella 564

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area per attività produttive (AP11)

Tipologia opere realizzabili in variante: ampliamento spazi di manovra e deposito temporaneo dell'area produttiva esistente

Classificazione geologica: classe IIIAa di pericolosità geologica

Classificazione capacità d'uso del suolo: classe II

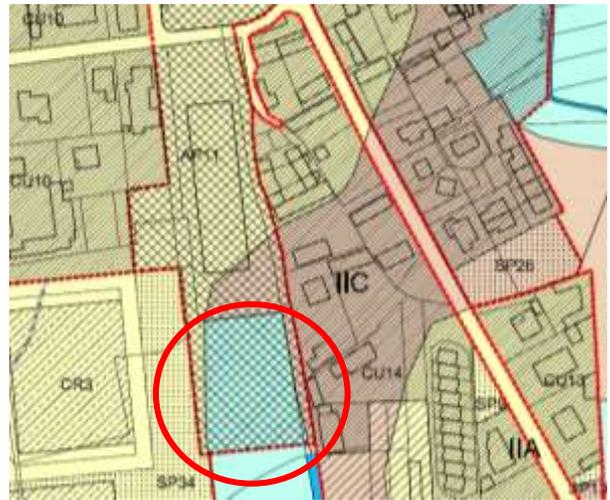
Classificazione acustica: classe III

Vincolo idrogeologico: assente

Vincoli e istituti di tutela: - - -



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista dell'area oggetto di Variante dal territorio agricolo a sud del concentrico



Vista dall'area oggetto di Variante verso il tessuto edificato limitrofo



Vista dell'area oggetto di Variante dall'adiacente ambito SP34



Viste dell'intorno dell'area oggetto di Variante dalla SP 30 (Via Racconigi)

## Azione n. 5 (AP5)

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> <i>Riperimetrazione e ampliamento dell'ambito produttivo AP5 mediante l'accorpamento di una porzione dell'area agricola adiacente</i>
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b> <u>Localizzazione:</u> area a nord-ovest del concentrico, adiacente all'ambito Luciano Moto <u>Identificativi catastali:</u> foglio 15, particelle 111, 182, 226 e 231 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola <u>Destinazione in variante:</u> area per attività produttive (AP5) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> spazi e strutture per lo svolgimento di attività sportive, ludico-ricreative, didattiche, espositive <u>Classificazione geologica:</u> classe IIIAa di pericolosità geologica <u>Classificazione capacità d'uso del suolo:</u> classe II-III <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincolo idrogeologico:</u> assente <u>Vincoli e istituti di tutela:</u> area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f)	



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista dell'area AP5 dal territorio agricolo limitrofo



Viste dell'area oggetto di Variante dal comparto AP5 esistente



Vista dell'area oggetto di Variante da nord



Viste dell'intorno dell'area di intervento



Viste dell'intorno dell'area di intervento

## Azione n. 6 (VP4)

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> Individuazione dell'area a verde privato inedificabile VP4 in adiacenza all'ambito residenziale CU4
-----------------------------	---



### **Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: area a nord-ovest del concentrico, adiacente all'ambito Luciano Moto

Identificativi catastali: foglio 15, particelle 90, 91, 303, 312, 317 e 322p

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area a verde privato (VP4)

Tipologia opere realizzabili in variante: spazi inedificabili e strutture per lo svolgimento di attività sportive-ricreativo e di spettacolo, sia ad uso privato che ad eventuale uso pubblico

Classificazione geologica: classe IIIAa di pericolosità geologica

Classificazione capacità d'uso del suolo: classe II

Classificazione acustica: classe III

Vincolo idrogeologico: assente

Vincoli e istituti di tutela: area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f)



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista dell'area oggetto di intervento da nord



Viste ravvicinate dell'area VP4



Vista dall'area VP4 verso il concentrico



Viste dell'intorno dell'ambito VP4



Vista dell'area SP23 adiacente all'ambito di intervento VP4



Vista dell'area SP6, adiacente all'ambito di intervento VP4, dalla SP 663



Viste dell'intorno dell'ambito VP4 dalla SP 663

## Azione n. 7 (VP5)

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> Individuazione dell'area a verde privato inedificabile VP5 in adiacenza all'ambito produttivo AP5
-----------------------------	---



### **Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: area a nord-ovest del concentrico, adiacente all'ambito Luciano Moto

Identificativi catastali: foglio 15, particella 108

Destinazione vigente: area a servizi parco, gioco, sport (SP2)

Destinazione in variante: area a verde privato (VP5)

Tipologia opere realizzabili in variante: percorso di accesso all'ampliamento dell'area AP5

Classificazione geologica: classe IIIAa di pericolosità geologica

Classificazione capacità d'uso del suolo: classe III

Classificazione acustica: classe IV

Vincolo idrogeologico: assente

Vincoli e istituti di tutela: area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f)



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Viste dell'area oggetto di intervento



Viste dell'intorno dell'area VP5

## Azione n. 8 (SP34/SP26)

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> <i>Correzione di refuso cartografico mediante la rimozione della sigla SP26, erroneamente attribuita all'area a servizi SP34, e introduzione della possibilità di utilizzo a parcheggio pubblico dell'ambito SP26</i>
-----------------------------	---



### **Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: aree a sud (SP34) e a sud-est (SP26) del concentrico

Identificativi catastali: foglio 12, particelle 491p, 492p, 498, 499, 507, 509, 537, 539p, 541p, 545p, 548p, 549, 551, 554, 566p, 588p, 589p, 590, 591 e 622 (SP34) – foglio 13, particelle 791 e 795 (SP26)

Destinazione vigente: aree a servizi parco, gioco, sport, parcheggio (SP34) – parco, gioco, sport (SP26)

Destinazione in variante: aree a servizi parco, gioco, sport, parcheggio

Tipologia opere realizzabili in variante: introduzione della possibilità di utilizzo a parcheggio dell'ambito SP26

Classificazione geologica: classe IIIAa di pericolosità geologica

Classificazione capacità d'uso del suolo: classe II

Classificazione acustica: classe IIAa (SP34) – IIIB2 (SP26)

Vincolo idrogeologico: assente

Vincoli e istituti di tutela: fascia dei 150 m del Rio Pascolo delle oche (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c), solo per l'ambito SP34



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Viste dell'area SP34



Viste dell'ambito SP34 e del suo immediato intorno



Viste dell'area SP26 dalla SP 30 (Via Racconigi)

## Azione n. 9 (SP43)

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> Individuazione dell'area a servizi SP43 dove è localizzato un magazzino-deposito di proprietà comunale
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> Viale Adua/Via Monsignore Paolo Rostagno, centro storico</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> foglio 13, particella 223</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area di centro storico (CS2)</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area a servizi di interesse pubblico - magazzino (SP43)</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> riconoscimento di area a servizi ed eventuale ristrutturazione del magazzino-deposito di proprietà comunale</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> classe IIA di pericolosità geologica</p> <p><u>Classificazione capacità d'uso del suolo:</u> - - -</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> classe III</p> <p><u>Vincolo idrogeologico:</u> assente</p> <p><u>Vincoli e istituti di tutela:</u> - - -</p>	



Stralcio PRGC vigente



Stralcio PRGC variato



Vista del magazzino-deposito oggetto di intervento



Via Mons. Paolo Rostagno

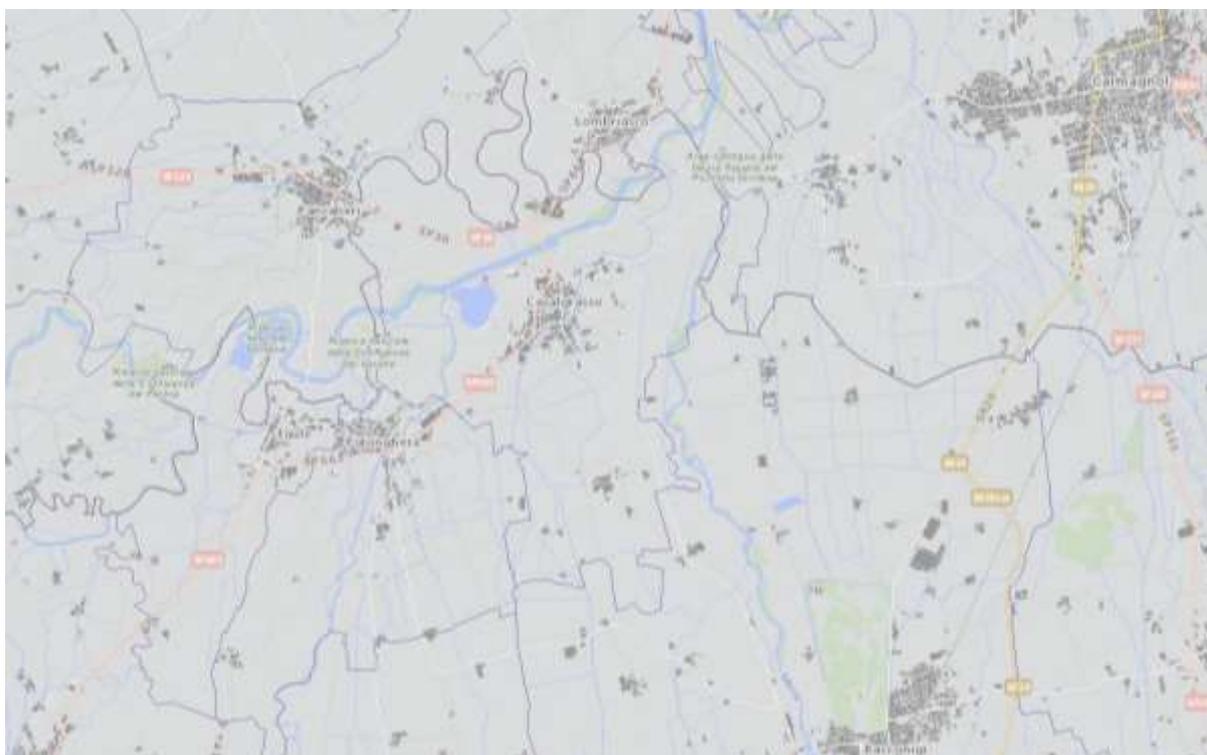


Viste dell'area di Variante dalla Via Mons. Paolo Rostagno e dalla frontistante area a servizi SP8

### **3. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO**

#### **3.1 Inquadramento del territorio comunale**

Il territorio del Comune di Casalgrasso ha una superficie complessiva di circa 1.768 ettari e si sviluppa nell'estrema propaggine settentrionale della Provincia di Cuneo, a un'altitudine compresa tra i 237 e i 251 metri sul livello del mare. Procedendo da nord verso ovest, esso confina con Lombriasco (TO), Racconigi (CN), Polonghera (CN), Faule (CN) e Pancalieri (TO).



Inquadramento territoriale del Comune di Casalgrasso

Il sistema insediativo comunale è costituito essenzialmente dal capoluogo, cresciuto a ridosso degli assi di collegamento con il territorio circostante (SP 30 Racconigi-Pancalieri e SP 663 Lombriasco-Polonghera). Tale nucleo, cui fa da corona una discreta rete di cascine di matrice storica, non ha subito un'elevata compromissione morfologica e il modello insediativo originario appare, nel complesso, ancora leggibile.

I processi di dispersione insediativa e di diffusione lineare risultano, infatti, abbastanza contenuti. In particolare, si rilevano fenomeni di crescita arteriale a carattere produttivo in corrispondenza della SP 663, in direzione di Polonghera, e della SP 30, in direzione di Carmagnola. L'unica frazione è costituita dal nucleo di Carpenetta, situato in

prossimità del confine con il Comune di Racconigi, dove il vecchio castello signorile risalente al XII secolo costituisce un'importante testimonianza storica.



Struttura insediativa del capoluogo

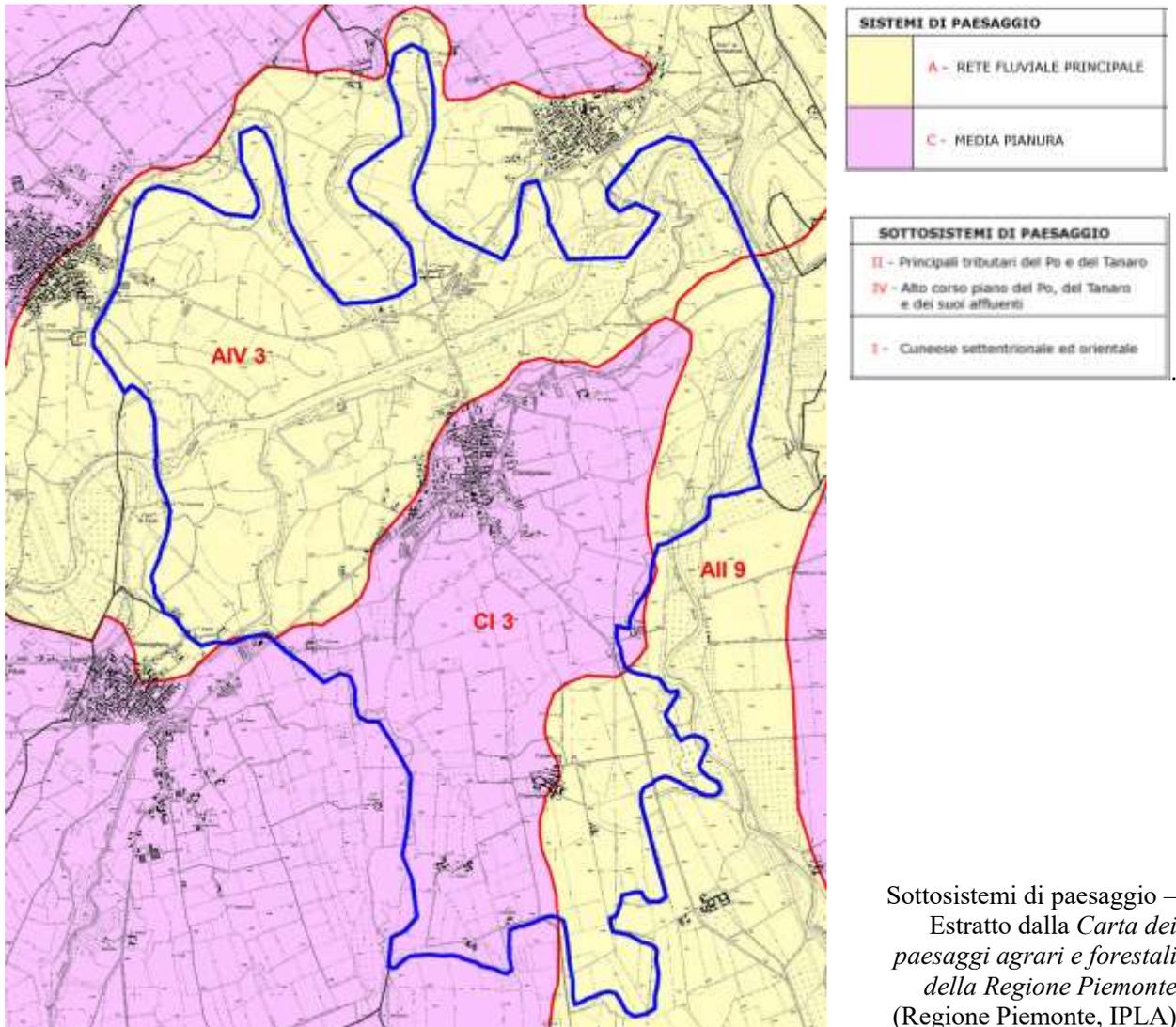
Come evidenziato dalla scheda del Piano Paesaggistico Regionale (PPR - approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017) relativa all'ambito di paesaggio n. 46 "Piana tra Po e Stura di Demonte"<sup>1</sup>, i caratteri salienti dell'insediamento storico sono connessi allo sfruttamento agricolo dell'area e alla presenza di una significativa rete idrografica naturale e artificiale. Il territorio comunale conserva, infatti, un assetto prevalentemente rurale, la cui trama storica - più che nelle colture ormai industrializzate - è riconoscibile negli elementi edilizi (cascine a corte chiusa, residenze signorili, cappelle, ...) e infrastrutturali (canali e rogge, strade poderali e interpoderali, viali d'accesso, ...).

L'idrografia naturale del comune è costituita dal Fiume Po, dal Torrente Varaita, dal Torrente Maira o Macra, dal Rio Pascolo delle oche, dal Rio Freddo e dal Rio Caldo, tutti iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche (R.D. n. 1775 del 1933) e pertanto sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 metri dalle sponde.

*La Carta dei paesaggi agrari e forestali della Regione Piemonte* (Regione Piemonte

<sup>1</sup> Il Comune di Casalgrasso è incluso negli ambiti di paesaggio n. 44, 45 e 46. La porzione più consistente del territorio ricade nell'ambito n. 46 "Piana tra Po e Stura di Demonte".

e IPLA), che effettua una lettura di sintesi delle interrelazioni tra caratteri geologici, litologici, geomorfologici, climatici, pedologici, vegetazionali e d'uso del suolo, inquadra il territorio comunale nell'ambito dei sistemi di paesaggio<sup>2</sup> della *Media Pianura* e della *Rete fluviale principale* e, più nel dettaglio, nei sottosistemi<sup>3</sup> del *Cuneese settentrionale ed orientale* (CI), dei *Principali tributari del Po e del Tanaro* (AII) e dell'*Alto corso piano del Po, del Tanaro e dei suoi affluenti* (AIV).



<sup>2</sup> I sistemi di paesaggio sono insiemi ambientali che, per salienti analogie di forme, coperture e altri elementi costitutivi, identificano i fondamentali e più significativi scenari del panorama regionale.

<sup>3</sup> I sottosistemi di paesaggio sono ambiti geografici differenziati, all'interno dei rispettivi sistemi di appartenenza, per condizioni dettate dall'ambiente naturale o dalla diversa azione antropica sul territorio, che conferiscono globalmente all'assetto ambientale aspetti fisionomici con caratteri propri. Fondamentale importanza, per la definizione di questo livello, è assegnata alle differenze litologiche, di giacitura e dei diversi usi delle terre.

La descrizione di tali sottosistemi evidenzia una serie di caratteri paesaggistici peculiari, che ricorrono anche nel comune di Casalgrasso.

Il sottosistema del Cuneese settentrionale ed orientale, a cui è ascrivibile larga parte del territorio comunale, è connotato da vaste superfici pianeggianti, solcate da una capillare rete irrigua, che testimonia il secolare processo di sfruttamento di queste terre.

La disponibilità d'acqua posta a breve profondità dal piano di campagna e le condizioni pedologiche dei suoli hanno infatti favorito lo sviluppo di un'attività primaria fiorente e molto redditizia. Oggi, la coltura dominante è costituita dal mais, che ha progressivamente soppiantato il prato permanente. L'affermarsi di tale orientamento colturale, oltre alla perdita di valori ecosistemici e paesaggistici, pone problemi non trascurabili sotto il profilo ambientale, sia per l'impatto prodotto sulla fertilità del suolo e sulla sua capacità rigenerativa, sia per le ingenti immissioni di energia necessarie a garantire elevati standard produttivi.

La trama di appoderamento, nonostante la meccanizzazione e l'industrializzazione delle pratiche di conduzione agricola abbia spesso portato a una manomissione del parcellare, è articolata in appezzamenti di dimensioni ancora abbastanza ridotte, appoggiati alla rete di accesso ai campi e al sistema superficiale di irrigazione. Del tutto sporadiche sono invece le tracce della fitta maglia di siepi e filari che un tempo innervava, senza soluzione di continuità, il territorio della media pianura.

Sul piano prettamente percettivo, l'ambito presenta i tratti salienti del paesaggio dell'agricoltura specializzata, dove l'intensa attività monocolturale ha prodotto banalizzazione diffusa, semplificazione dell'immagine dei luoghi e impoverimento semantico: con visuali ampi e uniformi sono raramente interrotti dalla presenza della vegetazione arborea, più spesso da quinte edificate.

Gli unici elementi di diversificazione del sistema ecologico e paesaggistico locale sono costituiti dai corridoi del Fiume Po e del Torrente Varaita (afferenti al sottosistema *Alto corso piano del Po, del Tanaro e dei suoi affluenti*) e del Torrente Maira (riconducibile al sottosistema *Principali tributari del Po e del Tanaro*).

Il Po segna la porzione settentrionale del territorio di Casalgrasso, dove corre, con andamento monocursale pressoché rettilineo, al di sotto del piano di campagna e raccoglie i tratti terminali del Varaita e del Maira.

La presenza di tali corsi d'acqua è svelata da cortine di vegetazione riparia di dimensioni abbastanza modeste, contraddistinte dall'alternanza di boscaglie di latifoglie pioniere, di robinieti e di formazioni forestali più evolute e stabili. Più estesi risultano invece gli impianti industriali di arboricoltura da legno (pioppeti), localizzati lungo le sponde del Po e del Maira.

Gli ecosistemi peculiari dell'ambiente fluviale costituiscono le uniche emergenze naturalistiche presenti sul territorio di Casalgrasso. Per garantirne la tutela e la conservazione sono state istituite quattro aree protette: l'“Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese”, l'“Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto

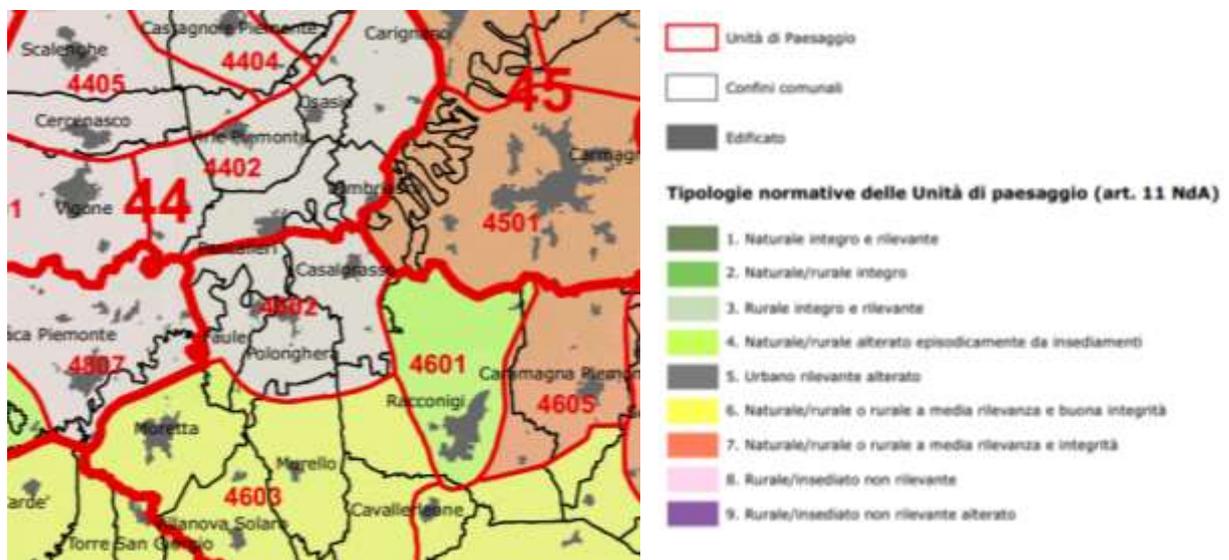
torinese”, la “Riserva naturale della Confluenza del Varaita” e la “Riserva naturale della Confluenza del Maira”.

Si evidenzia, infine, che il PPR classifica il territorio di Casalgrasso nelle unità di paesaggio 4601 “Piana di Racconigi”, 4602 “Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso”, 4501 “Carmagnola” e 4402 “Pianura di Virle Piemonte, Osasio, Lombriasco e Pancalieri”.

La prima unità (4601) corrisponde alla tipologia normativa IV - *naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti*, i cui caratteri tipizzanti sono determinati dalla “consolidata interazione di sistemi naturali, [...], con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo”.

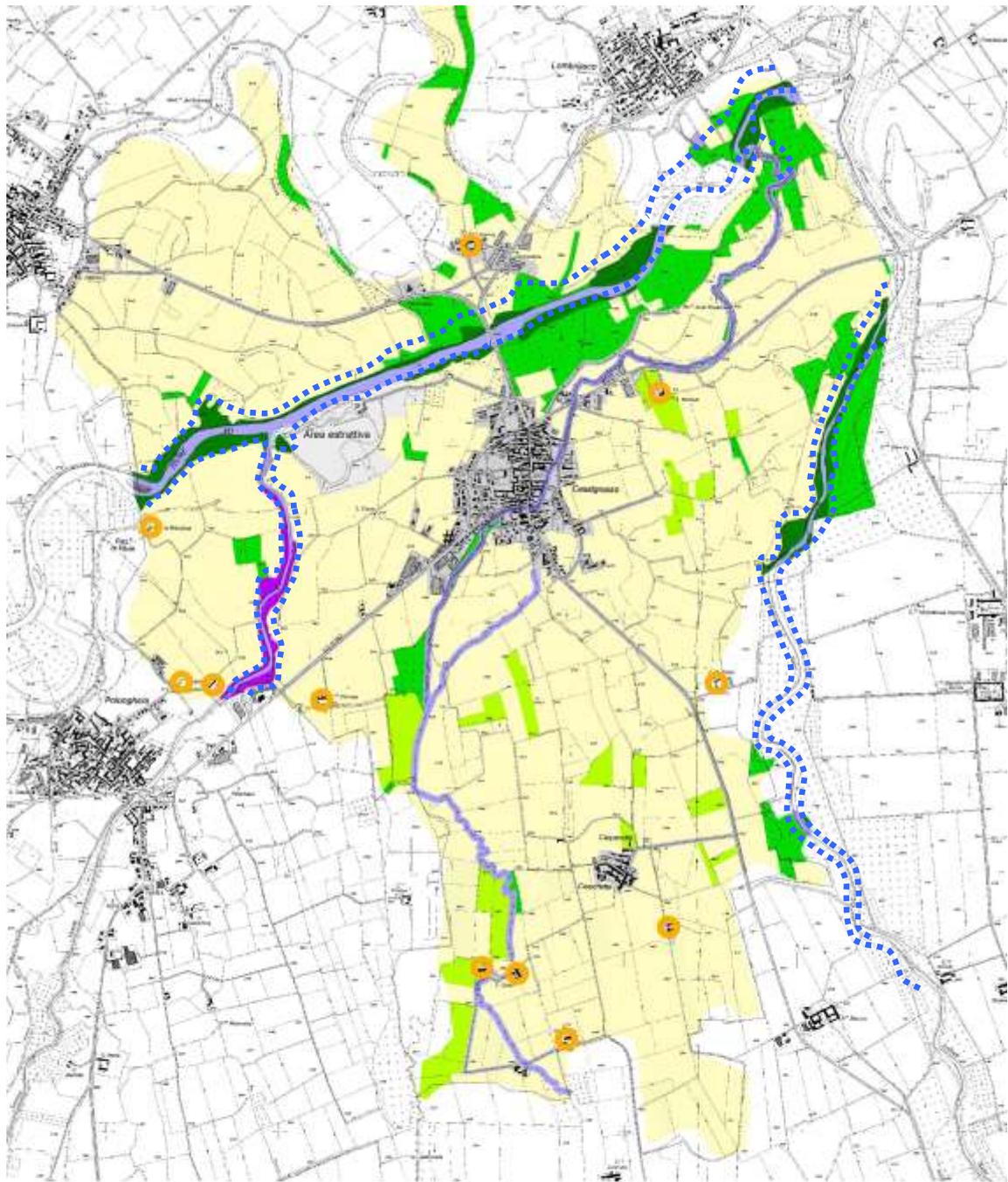
La seconda e la quarta unità (4602 e 4402) afferiscono alla tipologia normativa VIII - *rurale/insediato non rilevante*, definita dalla “compresenza tra sistemi rurali e sistemi insediativi urbani o suburbani, in parte alterati e privi di significativa rilevanza”.

La terza unità (4501) corrisponde, infine, alla tipologia normativa VII - *naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*, connotata dalla “compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi” (art. 11 delle NdA del PPR).



Estratto dalla Tavola P3 - *Ambiti e unità di paesaggio*, Piano Paesaggistico Regionale, Regione Piemonte

Gli ambiti oggetto di intervento ricadono nell’unità 4602 “Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso” (tipologia normativa VIII), che include la porzione più consistente del territorio comunale.



**PAESAGGIO NATURALE E SEMINATURALE**

- Rete idrografica principale
- Greti non colonizzate da vegetazione
- Formazioni legnose riparie
- Robinieti
- Arboricoltura da legno (pioppeti)
- Corridoi ripariali di rilevanza paesaggistica

**PAESAGGIO ANTROPICO**

- Paesaggio urbanizzato**
- Sistema insediativo
- Cascine di matrice storica
- Paesaggio agrario**
- Paesaggio della monocultura specializzata
- Prati stabili di pianura testimonianza dell'ordinamento culturale tradizionale

Articolazione del paesaggio comunale (paesaggio antropico urbanizzato, paesaggio antropico agricolo e paesaggio naturale e seminaturale)

### **3.2 Ricognizione delle componenti di sensibilità ambientale e paesaggistica pertinenti le aree oggetto di Variante**

Come precisato dalla normativa vigente in materia di VAS, la definizione del quadro conoscitivo, entro cui qualsiasi strumento di piano si colloca, costituisce un passaggio fondamentale nell'iter di valutazione ambientale, necessario per garantire una concreta integrazione tra le strategie di tutela e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico e quelle di crescita e sviluppo del sistema antropico-insediativo. Attraverso tale tipo di analisi è, infatti, possibile individuare quelle componenti del sistema territoriale che definiscono invarianti non negoziabili o vincoli imprescindibili, con i quali il processo di valutazione deve necessariamente confrontarsi.

In quest'ottica è stata effettuata una ricognizione degli elementi di valore e di criticità ambientale e paesaggistica che connotano il territorio del Comune di Casalgrasso e, più nel dettaglio, le aree oggetto di Variante riconducibili alle azioni da 1 a 9.

Tale ricognizione è stata condotta mediante la consultazione di specifici elaborati cartografici (si vedano le immagini riportate in Allegato) e delle banche dati della Regione, della Provincia di Cuneo e del Comune, e ha consentito di caratterizzare sinteticamente il contesto territoriale delle previsioni in oggetto.

Vista la complessità dell'informazione disponibile, gli elementi individuati sono stati articolati secondo tre differenti livelli, corrispondenti ad altrettante chiavi di lettura:

- aspetti ecosistemici e biodiversità;
- valori culturali e paesaggistici;
- elementi di criticità e sensibilità ambientale e fasce di rispetto normative.

Per ogni livello è stata compilata una checklist, le cui voci corrispondono a elementi di valore e di criticità ambientale e paesaggistica rilevati sull'intero territorio comunale; ciascuna checklist segnala la presenza/assenza di interferenze, dirette e indirette, tra il singolo elemento e le aree oggetto di Variante.

Mentre le interferenze dirette sono oggettivamente individuabili, in quanto riconducibili a un'effettiva sovrapposizione della componente ambientale e paesaggistica considerata con gli ambiti oggetto di previsione, quelle indirette fanno invece riferimento a un intorno significativo di tali ambiti, variabile in relazione alle peculiarità delle diverse componenti analizzate e al sistema di relazioni funzionali e percettive che le connotano. Si tratta, in altre parole, di un intorno non definibile geograficamente in termini univoci.

Diverso sarà, ad esempio, l'intorno significativo di beni paesaggistici caratterizzati da una forte valenza scenico-percettiva (ad esempio un fulcro visivo), rispetto a quello di elementi naturalistici, che svolgono funzioni preponderanti sul piano ecologico-ambientale (ad esempio un corridoio ecologico). Nel primo caso, un'esauritiva valutazione degli eventuali impatti prodotti dalle nuove previsioni deve necessariamente contemplare la possibilità che si generino interferenze visive anche a distanze abbastanza rilevanti, nel secondo caso è sufficiente verificare che i nuovi interventi non interrompano la continuità

dell'elemento considerato e non costituiscano un fattore di compromissione delle aree immediatamente limitrofe.

Seguono le checklist richiamate, articolate secondo la legenda sotto riportata:

- assenza di interferenza tra la componente ambientale e paesaggistica considerata e le aree oggetto di intervento
- interferenza diretta (sovrapposizione tra la componente ambientale e paesaggistica considerata e le aree oggetto di intervento)
- interferenza indiretta (interferenza tra la componente ambientale e paesaggistica considerata e un introno significativo delle aree oggetto di intervento)

<b>Aspetti ecosistemici e biodiversità</b>									
<b>Elementi ambientali e paesaggistici rilevanti ai fini della conservazione della biodiversità presenti sul territorio comunale</b>	<b>Azioni della Variante</b>								
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>Aree protette:</b>									
- Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese - Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese - Riserva naturale della Confluenza del Varaita - Riserva naturale della Confluenza del Maira	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Siti Rete Natura 2000:</b>									
Siti di interesse comunitario (SIC): - Confluenza Po - Varaita (IT1160013) - Parco di Racconigi e boschi lungo il T.te Maira (IT1160011) - Confluenza Po - Maira (IT1110016)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Rete ecologica regionale<sup>4</sup>:</b>									
Aree contigue	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Nodi principali ( <i>Core areas</i> )	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Nodi secondari ( <i>Core areas</i> )	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Connessioni ecologiche: corridoi su rete idrografica da potenziare	■	■	■	■	■	■	■	■	■

<sup>4</sup> Le voci riportate in tabella sono desunte dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito in Allegato.

Aspetti ecosistemici e biodiversità									
Elementi ambientali e paesaggistici rilevanti ai fini della conservazione della biodiversità presenti sul territorio comunale	Azioni della Variante								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Connessioni ecologiche: corridoi su rete idrografica da ricostruire	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree di progetto: contesti fluviali	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree di progetto: varchi ecologici	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree di riqualificazione ambientale: aree agricole in cui ricreare connettività diffusa	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Come si evince dalla lettura della tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR, il Comune di Casalgrasso riveste un ruolo secondario nel disegno della rete ecologica piemontese. Solo il sistema idrografico locale - più nello specifico il corridoio fluviale del Po - definisce un elemento potenzialmente idoneo a garantire un buon livello di connessione ecologica. La maggior parte del territorio comunale, viceversa, è classificata quale area di riqualificazione ambientale, vale a dire quale area dove le tipologie di uso del suolo in atto presentano scarsi valori di naturalità e di rilevanza per la conservazione della biodiversità (si veda l'estratto cartografico riportato in Allegato).

Per quanto attiene alla Variante in esame, solo le azioni n. 5 (AP5), 6 (VP4) e 7 (VP5) interferiscono con elementi strutturali della rete ecologica regionale. Gli ambiti interessati da tali interventi sono infatti localizzati al margine dell'area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese che, oltre a costituire un'area tutelata ai sensi della L.R. 19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" (art. 6), rappresenta un nodo principale della rete.

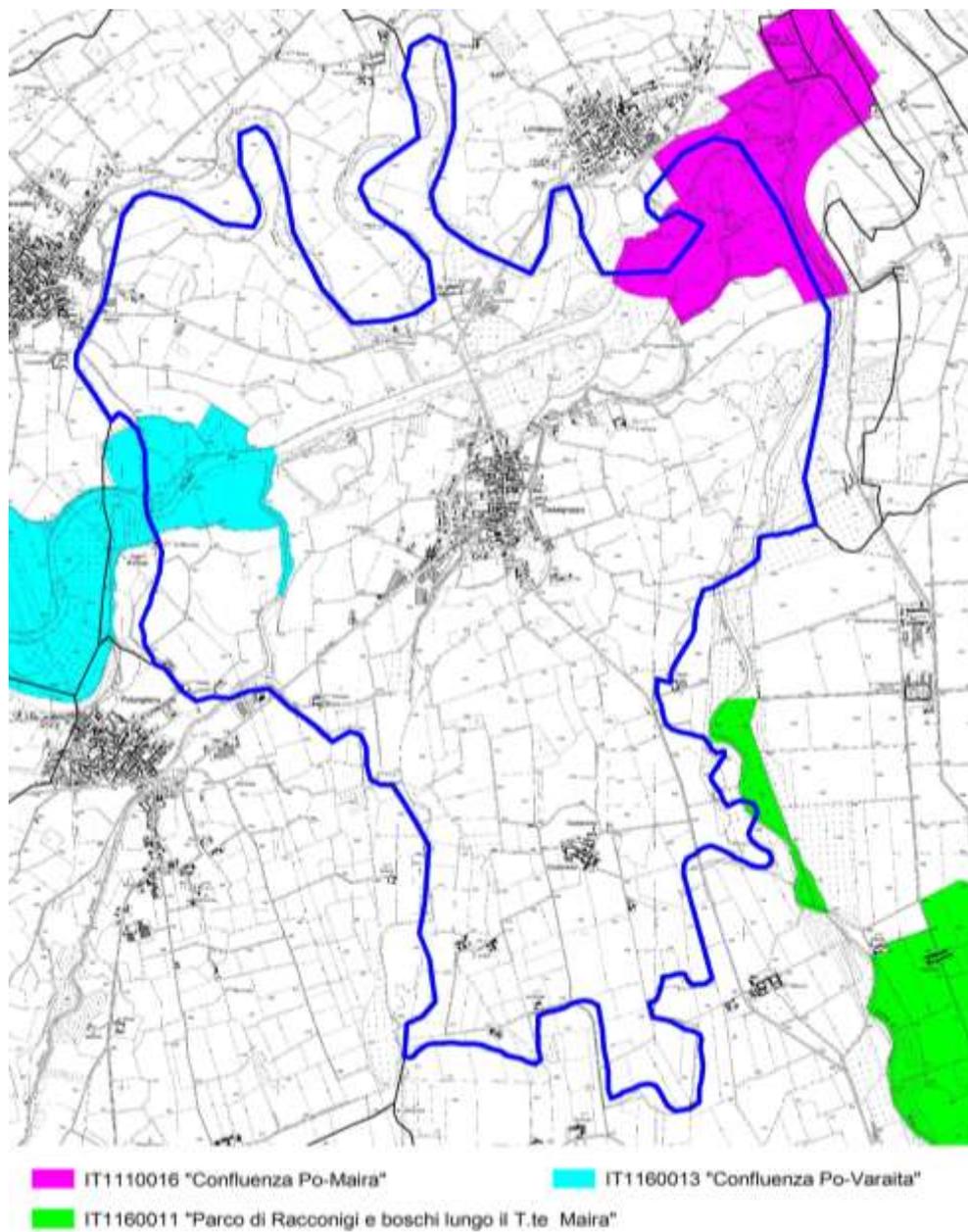
Le altre azioni ipotizzate dalla Variante, viceversa, non identificano potenziali fattori di criticità a carico della struttura ecologica portante del territorio comunale. I relativi ambiti di intervento sono infatti classificati dalla tavola P5 del PPR nella categoria delle "aree agricole in cui ricreare connettività diffusa", vale a dire in aree a funzionalità ecologica residuale o nulla, dove non sono presenti elementi strutturali della rete e dove al massimo potrebbero essere ipotizzati interventi di ripristino e rigenerazione ambientale, volti a consentire una sua possibile espansione.

Prescindendo dalle tassonomie applicate dal Piano Paesaggistico regionale, si osserva inoltre che le azioni n. 1 (CS7), 3 (AP11 - ex CU9) e 9 (SP43) intervengono in contesti già edificati, connotati da un tessuto denso e compatto, e quindi del tutto insignificante ai fini della biopermeabilità del territorio comunale.

Per la discussione degli aspetti sopra sinteticamente richiamati si rimanda alla valutazione degli impatti relativi alla componente ambientale natura e biodiversità,

sviluppata al capitolo successivo.

Si evidenzia, infine, l'assenza di interferenze dirette e indirette con i siti di interesse comunitario istituiti sul territorio comunale ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE (Confluenza Po-Varaita - IT1160013, Confluenza Po-Maira - IT1110016 e Parco di Racconigi e boschi lungo il Torrente Maira - IT1160011). Tale condizione ha consentito di escludere la necessità di attivare alcuna procedura di valutazione di incidenza.



Inquadramento dei SIC istituiti sul territorio comunale. Fonte dati: geoportale Regione Piemonte. L'assenza di interferenze dirette e indirette tra gli ambiti oggetto di Variante e i siti di interesse comunitario istituiti sul territorio di Casalgrasso esclude la necessità di applicare procedure di valutazione di incidenza

Valori culturali e paesaggistici									
Beni paesaggistici e culturali presenti sul territorio comunale <sup>5</sup>	Azioni della Variante								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:</b>									
I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c) - art. 14: - Fiume Po - Torrente Varaita - Torrente Macra o Maira - Rio Pascolo delle oche - Rio Freddo - Rio Caldo	■	■	■	■	■	■	■	■	■
I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lettera f) - art. 18: - Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese - Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese - Riserva naturale della Confluenza del Varaita - Riserva naturale della Confluenza del Maira	■	■	■	■	■	■	■	■	■
I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001 (lettera g) - art. 16	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Le zone gravate da usi civici (lettera h) <sup>6</sup> - art. 33	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004:</b>									
Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21.09.1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1.08.1985: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona delle Cascine ex-Savoia del parco del castello di Racconigi nei comuni di Racconigi e Casalgrasso - codice regionale B043 - D.M. 01.08.1985 - art. 136, c. 1, lett. c. e d.	■	■	■	■	■	■	■	■	■

<sup>5</sup> Le voci riportate in tabella sono parzialmente desunte dalla Tavola P2.4 *Beni paesaggistici* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito in Allegato.

<sup>6</sup> La voce fa esclusivo riferimento agli usi civici, poiché in Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Valori culturali e paesaggistici									
Beni paesaggistici e culturali presenti sul territorio comunale	Azioni della Variante								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Beni culturali soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 10 (ex L. 1089/1939):</b>									
Resti del Castello già dei Conti Romagnano (1)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Chiesa Parrocchiale con fonte battesimale (2)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Villa e parco annesso - Via Demorra A. (3)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Resti della torre - Frazione Carpenetta (4)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Asilo infantile - Via Torino, 31 (5)	■	■	■	■	■	■	■	■	■



Beni culturali soggetti a vincolo monumentale (D.Lgs. 42/2004, art. 10) istituiti sul territorio di Casalgrasso - Fonte Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo

Valori culturali e paesaggistici									
Componenti paesaggisticamente rilevanti <sup>7</sup>	Azioni della Variante								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Componenti naturalistico-ambientali:</b>									
Zona fluviale allargata - art. 14	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zona fluviale interna - art. 14	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Laghi - art. 15	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Territori a prevalente copertura boscata - art. 16	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva) - art. 17: - Area umida (Confluenza Po-Maira)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree di elevato interesse agronomico - art. 20	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Componenti storico-culturali:</b>									
Viabilità storica e patrimonio ferroviario: rete viaria di età romana e medioevale - art. 22	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Viabilità storica e patrimonio ferroviario: rete viaria di età moderna e contemporanea - art. 22	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centri storici di III rango - art. 24	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica - art. 24	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale - art. 25	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sistemi di ville, giardini e parchi - art. 26	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico - art. 27	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Componenti percettivo-identitarie:</b>									
Percorsi panoramici - art. 30	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica - art. 30: - Castello di Carpenetta	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Relazioni visive tra insediamento e contesto: contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - art. 31	■	■	■	■	■	■	■	■	■

<sup>7</sup> Le voci riportate in tabella sono desunte dalla Tavola P4.14 *Componenti paesaggistiche* del PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017), da cui è stato estrapolato lo stralcio inserito in Allegato.

Valori culturali e paesaggistici									
Componenti paesaggisticamente rilevanti	Azioni della Variante								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Componenti percettivo-identitarie:</b>									
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico disciplinati dall'art. 33) - art. 32	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali - art. 32	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Componenti morfologico-insediative:</b>									
Porte urbane - art. 34	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2) - art. 35	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) - art. 36	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5) - art. 37	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i. 7) - art. 38	■	■	■	■	■	■	■	■	■
“Insule” specializzate (m.i. 8) - art. 39	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree rurali di pianura o collina (m.i. 10) - art. 40	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11) - art. 40	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aree rurali di pianura (m.i. 14) - art. 40	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:</b>									
Elementi di criticità puntuali	■	■	■	■	■	■	■	■	■

La lettura della checklist evidenzia un livello di interferenza medio tra le aree oggetto di Variante, il loro intorno significativo e gli elementi di valore culturale e paesaggistico presenti sul territorio di Casalgrasso (beni individuati ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e componenti segnalate dal Piano Paesaggistico Regionale).

Per quanto riguarda i beni paesaggistici, sul territorio comunale sono state rilevate

sia aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (comma 1, lettere c, f, g ed h), sia un'area di notevole interesse pubblico istituita ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c. e d. del medesimo decreto ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona delle Cascine ex-Savoia del parco del castello di Racconigi nei comuni di Racconigi e Casalgrasso" - codice di riferimento regionale B043 - D.M. 01.08.1985).

In merito alle interferenze delle previsioni della Variante con tali beni si rileva quanto segue:

- gli interventi n. 2 (APN3), 3 (AP11 - ex CU9) e 8 (per quanto attiene all'ambito SP34) ricadono nella fascia dei 150 metri dalla sponda del Rio Pascolo delle oche che, in relazione ai disposti dell'art. 142 (comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, costituisce vincolo paesaggistico (corpo idrico iscritto negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933);
- gli interventi n. 5 (AP5), 6 (VP4) e 7 (VP5) sono localizzati a ridosso del margine meridionale dell'area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese e rientrano quindi nel vincolo paesaggistico definito dalla lettera f del comma 1 dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- non si rilevano interferenze con le aree boschive presenti sul territorio comunale, che il PPR riconosce quale bene paesaggistico ai sensi della lettera g del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Tali cenosi, oltre ad essere estremamente frammentate e di ridotta estensione, sono localizzate esclusivamente in corrispondenza delle fasce ripariali della rete idrografica principale;
- non si rilevano interferenze dirette o indirette con la dichiarazione di notevole interesse pubblico istituita con D.M. 01.08.1985. Tale ambito è infatti localizzato a rilevante distanza dalle aree oggetto di previsione e non è soggetto ad alcun tipo di trasformazione;
- le aree oggetto di trasformazione urbanistica non sono gravate da usi civici e pertanto non si rendono necessarie procedure di sdemanializzazione volte a mutare i termini del loro godimento.

Premesso quanto sopra, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'attuazione delle previsioni n. 3, 5, 6, 7 e 8 della Variante dovrà essere subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, che costituirà un elemento di garanzia per il conseguimento di un adeguato livello di qualità progettuale.

Per quanto attiene ai beni culturali soggetti a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* la ricognizione effettuata non ha evidenziato alcun tipo di interferenza, né diretta, né indiretta.

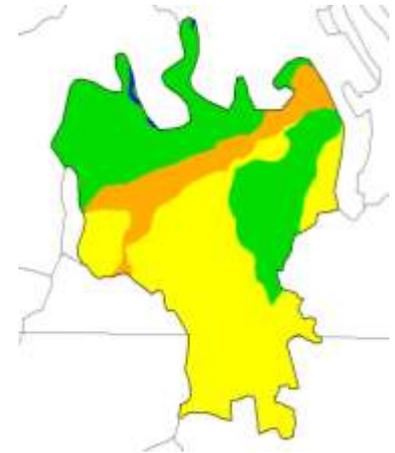
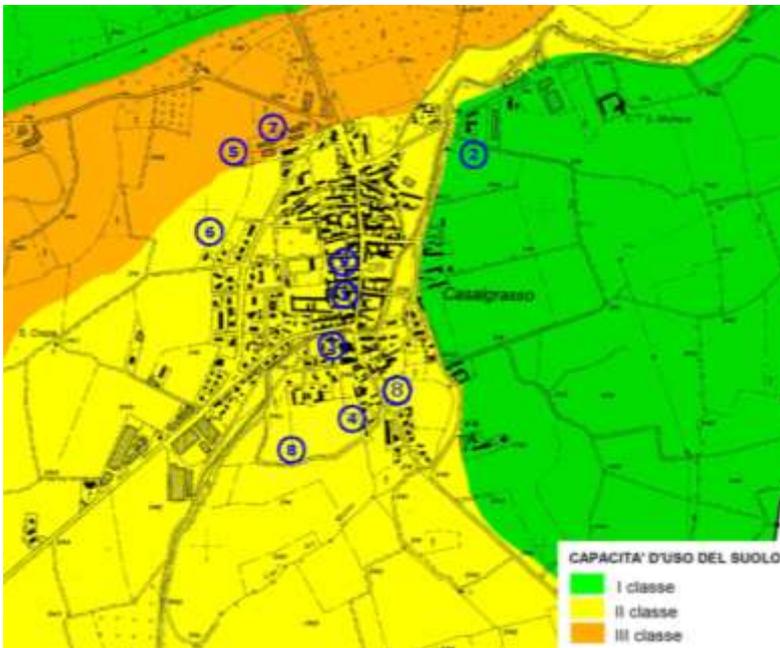


Localizzazione degli ambiti oggetto di Variante rispetto ai beni paesaggistici istituiti sul territorio comunale e riportati dalla Tav. P2.4 del PPR (verde a campitura piena: i territori coperti da foreste e da boschi - lettera g; retino a tratteggio verde: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - lettera f; tratteggio blu: fascia di 150 dalle sponde di fiumi, torrenti e corsi d'acqua - lettera c; retino a tratteggio arancione: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona delle Cascine ex-Savoia del parco del castello di Racconigi nei comuni di Racconigi e Casalgrasso)

Infine, in merito alle componenti paesaggisticamente rilevanti censite dal Piano Paesaggistico regionale la lettura della checklist evidenzia un livello di interferenza medio-basso con gli ambiti oggetto di valutazione.

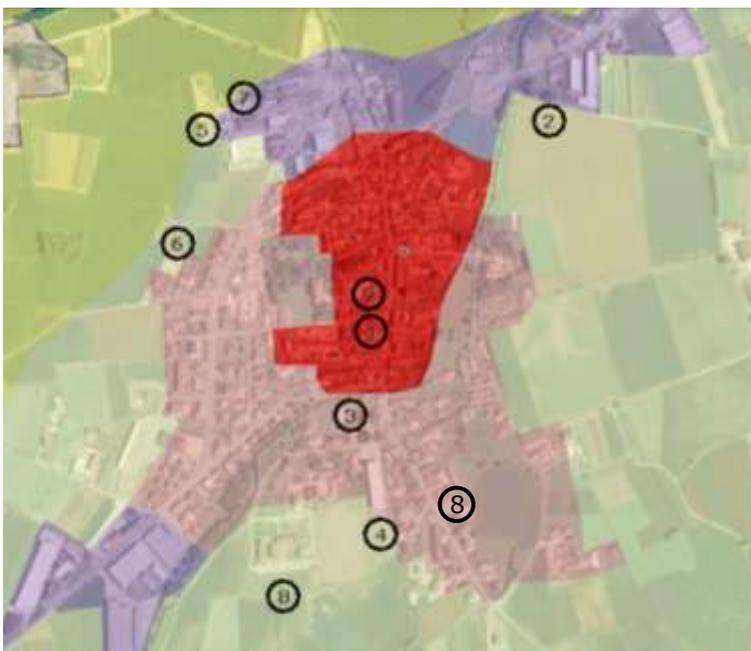
Più nel dettaglio, non si rilevano sovrapposizioni critiche né con le componenti storico-culturali, né con quelle percettivo-identitarie, che complessivamente definiscono un sistema di emergenze capace di giocare un ruolo fondamentale nella definizione dell'immagine dei luoghi. Solo per quanto attiene alle componenti naturalistico-ambientali emerge una sovrapposizione delle aree oggetto di Variante con le categorie delle "zone fluviali allargate" (tutte le azioni), delle "zone fluviali interne" (azioni n. 1(CS7), 2(APN3), 3 (AP11 - ex CU9) 8 (per quanto attiene all'ambito SP34) e 9 (SP43)) e delle "aree di elevato interesse agronomico" (azioni n. 2 (APN3), 4 (Ap11 - ex agricola), 5 (AP5), 6 (VP4), 7 (VP5) e 8 (per quanto attiene all'ambito SP34). In merito a quest'ultimo aspetto si anticipa fin da subito che le trasformazioni ipotizzate dalla Variante, pur incidendo su suoli di pregio (I, II e III classe di capacità d'uso) non ne comportano

l'impermeabilizzazione. Per un maggior approfondimento si rimanda alla valutazione della componente suolo trattata al capitolo successivo.



Localizzazione degli ambiti oggetto di Variante rispetto alle diverse classi di capacità d'uso del suolo  
Fonte: Carta della capacità d'uso del suolo - Regione Piemonte - Scala di rilevazione del dato 1:50.000

Infine, con riferimento alle componenti morfologico-insediative si evidenzia una sostanziale coerenza tra la classificazione operata dal PPR e l'attuale stato dei luoghi.



Localizzazione degli ambiti oggetto di Variante rispetto alle morfologie insediative individuate dalla Tav. P4.14 del PPR (in rosso la m.i. 2 "urbane consolidate dei centri minori", in rosa la m.i. 4 "tessuti discontinui suburbani", in lilla la m.i. 5 "insediamenti specialistici organizzati", in ocra con bordo viola la m.i. 8 "insule specializzate", in giallo scuro la m.i. 10 "aree rurali di pianura o collina" e in giallo chiaro la m.i. 14 "aree rurali di pianura")

Criticità e sensibilità ambientali									
Elementi di criticità e sensibilità ambientale e fasce di rispetto normative presenti sul territorio comunale	Azioni della Variante								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Punti di captazione delle acque e relative fasce di rispetto	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Acquiferi individuati dal PTA e dal PTCP	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Cimiteri e relative fasce di rispetto	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico: elettrodotti e relative fasce di rispetto	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico: impianti di teleradiocomunicazione	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Depuratori e relative fasce di rispetto, fosse Imhoff	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Classe di capacità d'uso del suolo I <sup>8</sup>	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Classe di capacità d'uso del suolo II <sup>9</sup>	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Classe di capacità d'uso del suolo III <sup>10</sup>	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Classe di capacità d'uso del suolo IV <sup>11</sup>	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vincolo idrogeologico (R.D. 30.12.1923, n. 3267; L.R. 45/1989)	■	■	■	■	■	■	■	■	■

In linea generale, la lettura della checklist rileva un basso livello di interferenza tra gli elementi di criticità e sensibilità ambientale individuati sul territorio comunale, le relative fasce di rispetto normative, le aree oggetto di Variante e i loro intorni significativi.

Si rileva esclusivamente un'interferenza diretta tra gli ambiti di intervento n. 5 (AP5) e 7 (VP5) e l'impianto di depurazione localizzato a nord del concentrico, in prossimità di Via Fallè. Per una discussione più approfondita di tale tematica si rimanda alla valutazione degli impatti relativi alla componente ambientale acqua sviluppata al capitolo successivo.

<sup>8</sup> I dati sulla capacità d'uso del suolo sono desunti dalla versione in scala 1:50.000 prodotta dalla Regione Piemonte, scaricabile alla pagina: [http://www.regione.piemonte.it/agri/area\\_tecnico\\_scientifica/suoli/dati.htm](http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/dati.htm)

La I classe di capacità d'uso del suolo indica la presenza di suoli privi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie.

<sup>9</sup> La II classe di capacità d'uso indica la presenza di suoli con moderate limitazioni, tali da richiedere un'opportuna scelta delle colture e/o moderate pratiche conservative.

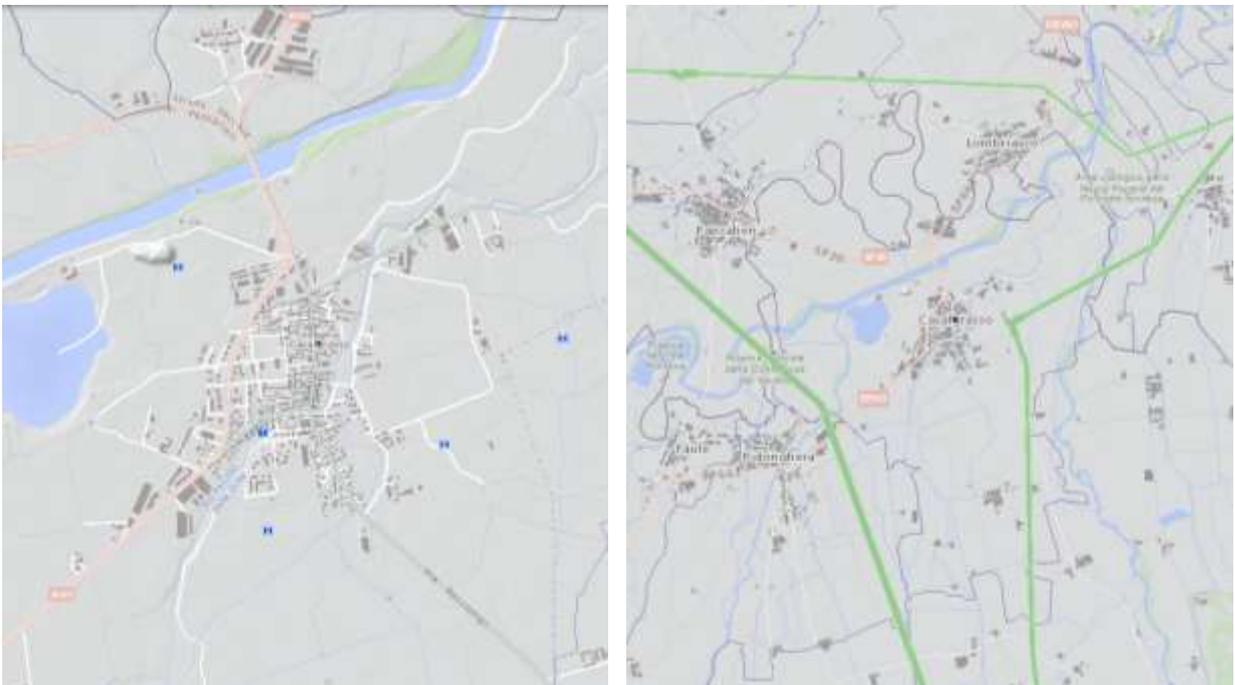
<sup>10</sup> La III classe di capacità d'uso indica la presenza di suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie.

<sup>11</sup> La IV classe di capacità d'uso indica la presenza di suoli adatti all'agricoltura, ma con limitazioni severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione.

Si ribadisce, inoltre, che le azioni n. 2 (APN3), 4 (Ap11 - ex agricola), 5 (AP5), 6 (VP4), 7 (VP5) e 8 (per quanto attiene all'ambito SP34) insistono su suoli di pregio agronomico, senza tuttavia comportarne l'impermeabilizzazione.

Per maggior completezza di informazione si specifica, infine, che sul territorio di Casalgrasso non sono presenti:

- centrali idroelettriche e/o opere connesse;
- stabilimenti a rischio di incidente rilevante (*Registro Regionale Aziende Seveso* - L.R. 32/1992) o aziende sottosoglia SEVESO;
- siti da bonificare (*Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati* - L.R. 42/2000, DGR 22-12378 del 26.04.2004).



Distribuzione sul territorio comunale degli impianti di teleradiocomunicazione e delle aree di influenza dei campi magnetici generati da elettrodotti (Fonte: web gis ARPA Piemonte). Come si evince dalle immagini non si rilevano interferenze critiche con le aree oggetto di Variante

## 4. ANALISI DELLE RICADUTE DELLA VARIANTE

### 4.1 Valutazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici

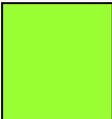
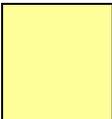
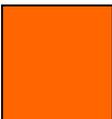
L'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi generati dall'attuazione di un piano o programma sull'ambiente, come precisato dal disegno normativo comunitario (Direttiva Europea 2001/42/CE, art. 5), costituiscono passaggi imprescindibili del processo di VAS, essenziali per perseguire obiettivi di *“salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta delle risorse naturali”*.

Tale valutazione rappresenta quindi uno dei passaggi centrali del presente documento ed è stata sviluppata tenendo conto delle specificità del territorio comunale, la cui salvaguardia è fondamentale per una concreta strategia di sviluppo sostenibile.

In termini operativi, l'analisi delle ricadute generate dall'attuazione della Variante in esame e l'individuazione di eventuali criticità è stata condotta assumendo come termine di riferimento le componenti ambientali elencate alla lettera f. dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana.

Più nello specifico, la lettura incrociata dei contenuti della Variante parziale (paragrafo 2.2) e dei principali elementi di valore e di criticità identificati dalle checklist del paragrafo 3.2 ha permesso di attribuire a ciascuna componente individuata dal decreto un diverso grado di pertinenza e, quindi, di selezionare quelle più significative ai fini della definizione del presente documento, in quanto maggiormente coinvolte nei processi di trasformazione del territorio innescati dall'attuazione della Variante stessa.

E' stata quindi elaborata una matrice che esplicita le considerazioni effettuate e assegna a ciascuna componente un diverso livello di pertinenza/attinenza, distinguendo tra:

	<b>PERTINENZA NULLA</b> Indica che le ricadute potenzialmente prodotte dall'attuazione della Variante non incidono negativamente sullo stato di fatto della componente analizzata
	<b>PERTINENZA DI LIEVE ENTITÀ</b> Indica che le ricadute potenzialmente prodotte dall'attuazione della Variante incidono in misura molto contenuta sullo stato di fatto della componente analizzata
	<b>PERTINENZA MEDIO-ALTA</b> Indica che le ricadute potenzialmente prodotte dall'attuazione della Variante modificano lo stato di fatto della componente analizzata

Le componenti ambientali contraddistinte da un livello di pertinenza medio-alta costituiscono lo scenario di riferimento per la valutazione delle ricadute prodotte dall'attuazione della Variante; esse sono state quindi oggetto di analisi conoscitive di maggior dettaglio.

Per quanto attiene alle componenti connotate da un livello di pertinenza nullo o di lieve entità, si è ritenuta esaustiva una trattazione sintetica, sviluppata nell'ambito della matrice stessa, volta a motivare l'irrilevante incidenza delle trasformazioni ipotizzate.

Complessivamente, le analisi condotte si sono avvalse del patrimonio informativo predisposto nell'ambito delle politiche di governo del territorio che operano a livello regionale e provinciale e delle politiche settoriali, nonché delle risultanze emerse dalle checklist riportate nel capitolo precedente, che mettono in evidenza le relazioni tra le previsioni della Variante e lo stato ambientale dei luoghi.

Componenti ambientali	Pertinenza con la Variante parziale	
Aria	■	<p>La “Zonizzazione e Classificazione del Territorio Regionale relativa alla qualità dell’aria”, connessa all’applicazione degli artt. 3, 4 e 5 del D.Lgs. 115/2010 “Attuazione della Direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell’aria ambiente e per un’aria più pulita in Europa”, approvata con DGR n. 41-855 del 29.12.2014, colloca il comune di Casalgrasso in Zona di Pianura, ambito che si caratterizza per la presenza di livelli sopra alla soglia di valutazione superiore per il biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), le polveri sottili (PM<sub>10</sub> e PM<sub>2,5</sub>) e il benzo(a)pirene (B(a)P). Il benzene e il biossido di zolfo si posizionano tra la soglia di valutazione inferiore e superiore. La concentrazione degli altri inquinanti risulta sotto la soglia di valutazione inferiore attualmente in vigore.</p> <p>La qualità dell’aria nel Comune Casalgrasso, allo stato di fatto, risulta buona. Come si evince dai dati del Sistema Regionale di rilevamento della Qualità dell’Aria, la concentrazione dei principali agenti inquinanti (PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub> ed ozono - O<sub>3</sub>) è infatti inferiore ai valori limite giornalieri definiti dal D.Lgs. 155/2010 e s.m.i.</p> <p>L’attuazione della presente Variante non modificherà tale stato di fatto: essa non determina infatti incrementi significativi delle emissioni di polveri e gas causate dal traffico veicolare indotto, né degli inquinanti prodotti da impianti di riscaldamento e/o condizionamento dell’edificato o da macchinari delle attività produttive.</p> <p>Per quanto riguarda la prima tipologia di emissioni risultano attinenti solo le azioni 1 (CS7), 3 (AP11 - ex CU), 4 (AP11 - ex agricola) e 5 (AP5) e si segnala che la Variante non introduce nuove previsioni viabilistiche.</p> <p>Nell’ambito CS7 si realizzerà una nuova unità immobiliare unifamiliare derivante dal recupero del fienile di un edificio esistente, pertanto si suppone che l’aumento di traffico indotto sarà trascurabile.</p>

Componenti ambientali	Pertinenza con la Variante parziale	
Aria		<p>I nuovi lotti accorpatis agli ambiti produttivi oggetto di Variante non determineranno un aumento dei mezzi che ad oggi convergono sui comparti esistenti, ma esclusivamente una razionalizzazione e una riarticolazione degli spazi di manovra nel caso del Molino F.lli Chiavazza (AP11) e la creazione di uno spazio multifunzionale ad uso saltuario nel caso delle aree di proprietà Luciano Moto (AP5).</p> <p>Per quanto attiene alle emissioni connesse al funzionamento degli impianti termici e dei macchinari produttivi, si ribadisce che esclusivamente l'azione 1 (CS7) determinerà un incremento del carico insediativo del settore residenziale, ma esso consisterà al massimo in un nuovo nucleo familiare. Negli ambiti produttivi non è prevista alcuna opera edificatoria, né alcun potenziamento delle attività in essere mediante l'installazione di nuove attrezzature potenzialmente inquinanti. Si sottolinea, infine, che l'attuazione dell'intervento 2 (APN3) avrà ricadute positive in termini di miglioramento della qualità dell'aria, in quanto propone lo stralcio di un'ampia porzione inedita di un'area produttiva esistente, riconducendola a destinazione agricola.</p> <p>Analogamente, la previsione di potenziamento della vegetazione esistente e di mantenimento delle superfici permeabili connessa agli interventi 4 (AP11-ex agricola), 5 (AP5) e 6 (VP4) e 7 (VP5) contribuirà a minimizzare gli impatti sui soggetti che li subiscono, aumentando la capacità di controllo delle emissioni inquinanti e di stoccaggio del carbonio.</p> <p>In sintesi, si può pertanto supporre che le nuove previsioni urbanistiche non produrranno effetti sulla qualità dell'aria tali da comportare particolari mutamenti delle condizioni che hanno consentito di classificare il Comune in Zona di Pianura.</p>
Acqua		Si veda la discussione in calce.
Suolo		Si veda la discussione in calce.
Rifiuti		<p>Le banche dati sui rifiuti urbani della Regione Piemonte (Sistema Piemonte Ambiente - Gestione rifiuti) rilevano, per il 2016, nel Comune di Casalgrasso una produzione totale di rifiuti pari a 616 tonnellate, una produzione pro-capite di 419 Kg/abitante e una raccolta differenziata pari al 42,6%. Quest'ultimo dato risulta disallineato rispetto a quanto previsto dall'art. 205 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., dove si stabilisce che, al 31 dicembre 2012, in ogni Ambito Territoriale Ottimale avrebbe dovuto essere assicurata una percentuale di raccolta differenziata pari ad almeno il 65%; tale percentuale, secondo quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 24/2002, avrebbe dovuto essere raggiunta presso ciascun Comune.</p> <p>L'entità della porzione indifferenziata di rifiuti urbani pro-capite è pari a 240 kg/abitante in base ai dati regionali per l'anno 2016 e a 215 Kg/abitante in base ai dati provvisori relativi al 2017 disponibili sul sito web dell'ente gestore della raccolta rifiuti, il Consorzio Servizi Ecologia ed Ambiente (SEA).</p>

Componenti ambientali	Pertinenza con la Variante parziale	
Rifiuti	■	<p>Il trend decrescente di tali quantitativi risulta proficuo ai fini del raggiungimento dei limiti fissati dalla L.R. 1/2018 “Norme in materia di gestione dei rifiuti e servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e modifiche alle leggi regionali 26 aprile 2000, n. 44 e 24 maggio 2012, n. 7”, che persegue l’obiettivo di produrre nel territorio regionale quantitativi annui di rifiuti urbani indifferenziati non superiori a 190 kg/abitate entro l’anno 2018 e a 159 kg/abitate entro l’anno 2020.</p> <p>Per conseguire tali obiettivi l’Amministrazione comunale ha incentivato un sistema di raccolta differenziata in parte mediante un servizio porta a porta (rifiuti solidi urbani e ingombranti, carta e plastica), in parte mediante la dislocazione sul territorio di varie tipologie di contenitori (vetro e metalli, pile esauste e farmaci scaduti).</p> <p>La Variante in esame comporta un aumento del carico antropico complessivo estremamente contenuto, pari a una sola famiglia, che occuperà la porzione di un edificio del centro storico recuperata a fini residenziali (azione 1 - CS7), la cui produzione aggiuntiva di rifiuti sarà pertanto ininfluenza.</p> <p>Inoltre, pur essendo proposti contenuti ampliamenti degli ambiti AP11 e AP5, non si prevedono né l’insediamento di nuove strutture edificate o macchinari per il potenziamento delle attività produttive attualmente svolte, né l’incremento del numero di addetti.</p> <p>Più in generale si segnala che la localizzazione delle aree oggetto di Variante non determinerà nuove centralità rispetto a quelle esistenti sul comune, pertanto il loro peso anche in termini di smaltimento dei rifiuti, oltre a essere trascurabile o del tutto assente, verrà ripartito sul territorio, senza determinare possibili criticità del sistema. L’unico ambito non contiguo o intercluso rispetto al tessuto edificato esistente è costituito dall’area produttiva APN3, per la quale l’azione 2 introduce un netto ridimensionamento, concorrendo, peraltro, a limitare la produzione complessiva di rifiuti.</p> <p>L’attuazione dello strumento urbanistico, quindi, genererà aumenti trascurabili del quantitativo di rifiuti urbani e speciali prodotti e non renderà necessario prevedere ulteriori punti di conferimento, oltre a quelli già presenti a livello comunale.</p>
Rumore	■	<p>L’attuazione della Variante non prevede nel complesso interventi che possano generare ripercussioni sul clima acustico locale.</p> <p>Più nello specifico, non si determineranno incrementi dell’attuale volume di traffico veicolare, tali da comportare criticità in termini di emissioni rumorose.</p> <p>L’unico marginale fattore di impatto potrebbe essere connesso al rumore prodotto dal mix di funzioni sportive, ludico-ricreative, didattiche e di intrattenimento introdotte dalla Variante a completamento delle attività produttivo-commerciali della ditta Luciano Moto.</p>

Componenti ambientali	Pertinenza con la Variante parziale	
Rumore		<p>Si sottolinea, tuttavia, che lo spazio multifunzionale ipotizzato sarà caratterizzato da un utilizzo sporadico, connesso essenzialmente a occasionali necessità espositive e pubblicitarie della società Luciano Moto, e che saranno esclusi sia lo svolgimento contestuale di tutte le attività assentite, sia la circolazione dei motocicli.</p> <p>La previsione di quinte vegetate ai margini della suddetta area concorrerà peraltro anche a svolgere funzione di filtro acustico.</p> <p>Si rimanda alla Parte Prima del presente documento, che espleta la verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica vigente. Come evidenziato al capitolo 5, le nuove destinazioni d'uso previste dalla Variante risultano compatibili con il Piano di classificazione acustica. Si renderà necessaria esclusivamente la revisione degli elaborati in relazione alla classificazione acustica dell'area produttiva APN3 della quale è previsto lo stralcio parziale (azione 2), al fine di aggiornare la classe acustica alla nuova destinazione d'uso dell'ambito, evitando accostamenti critici con le classi confinanti.</p>
Natura e biodiversità		Si veda la discussione in calce.
Energia		<p>La maggior parte delle previsioni della Variante, non determinando alcun aumento del carico antropico, non presenta criticità sotto il profilo dell'approvvigionamento energetico.</p> <p>Si evidenzia inoltre che la riconversione di parte di un ambito produttivo in agricolo (azione 2 - APN3) non potrà che avere effetti positivi anche in termini di risparmio energetico.</p> <p>L'unica previsione che inciderà sui consumi finali di energia connessi al comparto residenziale è l'azione 1 (CS7), che tuttavia introdurrà una singola unità immobiliare e avrà pertanto ricadute trascurabili.</p> <p>L'attuazione del recupero edilizio previsto contemplerà peraltro necessariamente il rispetto delle vigenti normative in materia energetica (realizzazione di involucri di qualità dal punto di vista inerziale e del comfort termico, installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici, ...), a garanzia della minimizzazione dei consumi e della sostenibilità ambientale dell'intervento.</p> <p>Le azioni relative al comparto produttivo non comporteranno un significativo utilizzo delle fonti energetiche disponibili. Esse non contemplanò, infatti, l'espansione delle attività esistenti o il potenziamento dei cicli di produzione, ma introducono funzioni complementari e accessorie a quelle in atto (azione 5 - AP5) o riorganizzano gli spazi di manovra e deposito (azioni 3 e 4 - AP11).</p> <p>Gli interventi in ambito AP5, ma anche quelli inerenti le aree VP4 e VP5, richiederanno l'installazione di sistemi di illuminazione di spazi o percorsi che potrebbero determinare forme di inquinamento luminoso. Tale criticità potrà essere risolta mediante il ricorso a corpi illuminanti ad alta efficienza (LED), volti a ridurre sia i consumi energetici, sia il disturbo esercitato sulla fauna locale.</p>

Componenti ambientali	Pertinenza con la Variante parziale	
Paesaggio e territorio		Si veda la discussione in calce.
Salute umana		<p>La presente Variante produrrà un incremento estremamente contenuto del carico antropico, non comporterà l'insediamento sul territorio comunale di attività potenzialmente nocive per la salute della popolazione, né introdurrà fattori di rischio connessi a forme di inquinamento atmosferico, idrico, acustico, luminoso, elettromagnetico, visivo, paesaggistico, ...</p> <p>Come evidenziato nelle checklist del capitolo precedente, non si registrano, inoltre, interferenze con potenziali fonti di impatto sulla salute della comunità locale.</p> <p>Più in generale, se si considera che il concetto di salute umana indica <i>“uno stato di completo benessere fisico, mentale e sociale”</i> (OMS, 1948 - <i>Carta di Ottawa per la promozione della salute</i>), che non può essere semplicemente identificato con l'assenza di patologie o infermità, è evidente che l'attuazione della Variante potrà produrre importanti ricadute positive sul piano sociale.</p> <p>Gli interventi a carico del comparto produttivo (AP11 e AP5) dovranno infatti consentire a imprese, da lungo tempo insediate sul territorio comunale, di ampliare i propri spazi, per adeguarsi a specifiche necessità operative e mantenere un buon livello di competitività. Nell'attuale fase di recessione, il soddisfacimento di tale esigenza definisce un obiettivo di tutto rilievo anche sul piano sociale, in quanto incontra specifiche esigenze della comunità locale in termini di potenziamento delle attività economiche esistenti e di nuove opportunità occupazionali.</p> <p>Inoltre, le azioni 6 (VP4), 7 (VP5), 8 (SP34/SP26) e 9 (SP43) consentiranno complessivamente di migliorare, in termini qualitativi e quantitativi, la dotazione comunale di servizi, di aree a verde privato e di spazi collettivi, contribuendo a favorire lo sviluppo di un ambiente di vita favorevole alla promozione della salute e del benessere psico-fisico della comunità locale.</p> <p>Si evidenzia, infine, che l'area VP4 potrà essere destinata ad attività sportivo-ricreative e di spettacolo anche a carattere pubblico, previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.</p>

Segue un approfondimento valutativo relativo alle componenti ambientali nei confronti delle quali è stato rilevato un livello di pertinenza medio-alto: acqua, suolo, natura e biodiversità e paesaggio e territorio.

Le analisi effettuate guardano sia agli impatti puntuali e circoscritti, sia a quelli cumulativi che potrebbero essere determinati dalle trasformazioni territoriali complessivamente innescate dall'attuazione dello strumento urbanistico in esame.

Si segnala, infine, che non sono stati discussi gli impatti riconducibili alla fase di

cantiere. Tali impatti, pur rivelandosi più acuti di quelli generati dagli interventi a regime, in linea generale sono temporanei e reversibili e risultano localizzati esclusivamente nelle immediate vicinanze dei cantieri stessi. Essi sono, di norma, prevedibili e minimizzabili attraverso una corretta gestione dei lavori.

## **Acqua**

L'attuazione della Variante parziale inciderà in misura del tutto trascurabile sullo stato quali-quantitativo delle risorse idriche presenti sul territorio comunale; la realizzazione degli interventi previsti, considerata la loro entità e tipologia, non determinerà infatti ricadute critiche sulle caratteristiche chimiche delle acque, né problemi di deficit idrico.

L'incremento dei consumi idrici è riconducibile esclusivamente all'azione 1 (CS7) che prevede il recupero ad uso residenziale di un volume attualmente adibito a fienile, contiguo ad un edificio localizzato in pieno centro storico e già fruito a residenza. Tale intervento, che scaturisce dall'esigenza di soddisfare il fabbisogno abitativo locale, costituisce una trasformazione di piccola entità, ben differente da quelle proprie di interventi edilizi a carattere economico-impreditoriale, mossi da logiche di mercato. La realizzazione dell'intervento produrrà quindi un incremento alquanto contenuto del numero di abitanti insediabili, che non inciderà sulla disponibilità idrica locale. Inoltre, l'area oggetto di trasformazione è già coperta dalle reti di servizio dell'acquedotto e della fognatura, che nel complesso risultano adeguate ad alimentare e servire la nuova utenza.

Per quanto attiene alle previsioni in ambito produttivo, si evidenzia che le azioni 3 (AP11-ex CU9), 4 (AP11-ex agricola) e 5 (AP5) non prevedono l'insediamento di nuove lavorazioni tali da comportare un incremento dei consumi idrici e degli scarichi inquinanti (acque reflue industriali), né l'installazione di nuove opere di impiantistica idraulica. Esse, infatti, sono finalizzate esclusivamente a realizzare nuovi spazi pertinenziali da adibire ad attività connesse ai cicli produttivi (deposito, movimentazione mezzi e merci, esposizione temporanea, ...) e dovranno garantire una soglia elevata di permeabilità del suolo.

Tale orientamento concorrerà a perseguire l'invarianza idraulica: non si produrranno acque di ruscellamento di cui gestire il riutilizzo o tali da provocare un aggravio della portata di piena dei corpi idrici riceventi.

Analoghe considerazioni possono essere estese anche alle azioni 6 (VP4), 7 (VP5), 8 (SP26) e 9 (SP43), che non modificheranno lo stato attuale dei suoli.

Si segnala, inoltre, che le aree relative alle azioni 5 (AP5) e 7 (VP5) interferiscono con l'impianto di depurazione delle acque reflue localizzato a nord del concentrico, in prossimità di Via Fallè. Più nel dettaglio, l'area VP5 è pressoché totalmente inclusa nella fascia di rispetto di tale infrastruttura, mentre per l'area AP5 si rileva una ridotta sovrapposizione solo in corrispondenza dell'angolo nord-est (si veda l'estratto della tavola 3a della Variante riportata al punto natura e biodiversità).

Al fine di garantire la corretta funzionalità di tale tipologia di impianti, il comma 3

dell'art. 31 del Piano di tutela delle acque (PTA) stabilisce che, in sede di definizione degli strumenti urbanistici, debba essere *“prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione delle acque reflue urbane. Di regola la larghezza di tale fascia non è inferiore a cento metri, misurati in linea d'aria dalla recinzione dell'impianto”*. L'attuazione delle due previsioni risulta pienamente coerente con il disposto sopra richiamato: su entrambe le aree non è infatti prevista la realizzazione di nuovi volumi edificati.

Si precisa, infine, che non si rilevano sovrapposizioni e interferenze con le aree di ricarica delle falde destinate al consumo umano individuate dal PTA e dal PTCP, nonché con i pozzi di captazione idropotabile presenti sul territorio comunale.

## **Suolo**

Il confronto con tale componente è stato sviluppato secondo due distinti livelli di analisi, finalizzati a verificare le ricadute generate dall'attuazione della Variante sul consumo e sull'impermeabilizzazione del suolo e l'incidenza del nuovo intervento sulle diverse classi di capacità d'uso.

### *1. Consumo e impermeabilizzazione del suolo*

L'attuazione delle previsioni in oggetto non determinerà un incremento del consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)<sup>1</sup> e potrà incidere in misura del tutto trascurabile sui processi di impermeabilizzazione in atto sul territorio comunale.

Più nel dettaglio, le azioni 1 (CS7), 3 (AP11-ex CU9) e 9 (SP43) intervengono in aree urbanistiche sature, su sedimi già totalmente impermeabilizzati e compromessi dall'attività antropica. Tali aree, inoltre, risultano adeguatamente connesse alla rete di distribuzione stradale di livello comunale e, pertanto, l'accessibilità veicolare sarà garantita sfruttando la viabilità esistente ed evitando un'ulteriore occupazione di superfici libere.

In ambito produttivo, le azioni 4 (AP11-ex agricola) e 5 (AP5), come già evidenziato, sono finalizzate a reperire nuovi spazi pertinenziali da adibire ad attività connesse agli esercizi esistenti, che non implicheranno l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica o di nuove opere infrastrutturali. Nello specifico, gli ampliamenti superficiali delle aree AP11 e AP5 sono stati richiesti dalle rispettive proprietà che necessitano:

- di nuovi spazi per il deposito temporaneo e la movimentazione dei mezzi di trasporto e delle merci (Molino Chiavazza - AP11);
- di un'area multifunzionale, dedicata all'esposizione temporanea dei motocicli, alla prova dimostrativa e didattica degli stessi e al gioco per i bambini, dove potranno essere installate solo strutture accessorie amovibili (Luciano Moto - AP5).

---

<sup>1</sup> Si fa riferimento alla definizione di consumo di suolo elaborata dalla Regione Piemonte nel rapporto *“Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015”* (approvato con DGR n. 34-1915 del 27.07.2015), che distingue tra consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI), consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) e consumo di suolo reversibile (CSR).

Il soddisfacimento di tali esigenze risulta fondamentale per permettere alle società richiedenti di razionalizzare e ottimizzare le proprie attività e, quindi, di mantenere un buon livello di competitività nei rispettivi settori. In entrambi i casi, come precisato dall'apparato normativo della presente Variante, dovrà essere mantenuta un'elevata soglia di permeabilità del terreno e, considerato l'andamento pianeggiante del territorio comunale, non si renderanno necessari particolari movimenti di terra, tali da modificare l'assetto morfologico dei luoghi. Più nello specifico, non sarà ammessa la realizzazione di pavimentazioni con conglomerati cementizi o bituminosi. È infatti previsto il ricorso a soluzioni tecniche drenanti sia per l'area AP11, sia per gli spazi di posa delle strutture temporanee e per i percorsi dell'area AP5. Per quest'ultima si ipotizza l'inerbimento di buona parte della superficie.

Considerazioni analoghe valgono anche per le azioni 6 (VP4) e 7 (VP5), che prevedono l'individuazione di nuove aree a verde privato inedificabile da destinare rispettivamente a iniziative di tipo ludico, ricreativo, sportivo e di spettacolo di interesse locale e ad area di transito per consentire l'accesso diretto all'ambito di espansione della zona produttiva AP5.

Attingendo alla definizione di consumo di suolo elaborata dalla Regione Piemonte nel rapporto "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015" (approvato con DGR n. 34-1915 del 27.07.2015), le trasformazioni indotte dall'attuazione delle azioni sopra richiamate (n. 4, 5, 6 e 7) potranno generare, nell'ipotesi meno favorevole, un contenuto incremento del consumo di suolo reversibile (CSR), vale a dire della *"porzione di suolo trasformata, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici, ...)"*.

A tal riguardo, preme precisare che il valore del consumo di suolo reversibile (CSR) non ha rilevanza ai fini della verifica di ottemperanza ai disposti del comma 10 dell'art. 31 "Contenimento del consumo di suolo" del PTR, dove si stabilisce che le previsioni di incremento del consumo di suolo ad uso insediativo, consentito ai comuni per ogni quinquennio, non possono superare la soglia del 3%.

In termini localizzativi, inoltre, la scelta delle aree individuate dalla Variante risponde sostanzialmente all'esigenza di migliorare la fruibilità del territorio e la dotazione dei servizi previsti dal Piano vigente, sfruttando la viabilità esistente, senza incrementare l'attuale rete di infrastrutture con nuove compromissioni di suolo.

Con riferimento alle previsioni afferenti al comparto produttivo, si evidenzia inoltre che, come illustrato nella Parte Prima del presente documento, la perdita di suolo agricolo connessa alle azioni 4 (AP11-ex agricola) e 5 (AP5) è ampiamente controbilanciata dall'azione 2. Tale azione propone, infatti, una consistente riduzione dell'area per attività produttive di nuovo impianto APN3, assentita dallo strumento urbanistico vigente e non ancora attuata, e la riconversione in area agricola priva di edificabilità della porzione oggetto di stralcio.

In termini dimensionali, la riduzione di aree produttive derivante dalla riclassificazione

di parte dell'ambito APN3 ammonta a 13.601 mq, mentre la sottrazione di nuovo suolo agricolo connessa alle azioni 4 e 5 corrisponde a 12.230 mq (3.515 mq + 8.715 mq).

In sintesi, l'azione 2 consente di salvaguardare l'integrità della risorsa suolo in ambiti già "prenotati" dallo strumento urbanistico vigente e può essere intesa quale idonea contropartita all'introduzione di nuove previsioni. La scelta di ridimensionare l'ambito APN3, inoltre, risulta strategica anche al fine di contenere eventuali processi di dispersione insediativa. Esso è infatti ubicato a ridosso della strada provinciale 30, in un settore periferico connotato da uno sviluppo a carattere arteriale; le aree AP11-ex agricola e AP5, viceversa, sono localizzate in stretta contiguità al nucleo edificato del capoluogo.

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, si ritiene che il disegno pianificatorio proposto risulti in linea con gli orientamenti del Piano Territoriale Regionale che, riconosciuta la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile, promuove politiche volte alla sua tutela e salvaguardia.

Più nello specifico, si segnala la coerenza delle scelte della Variante con i disposti delle lettere a., b. e c. del comma 6 (indirizzi) e delle lettere a. b. e c. del comma 9 (direttive) dell'art. 31 "Contenimento del consumo di suolo".

Il comma 6 stabilisce, infatti, che la pianificazione locale debba definire politiche di trasformazione volte a:

*"a) garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa (azioni 1 e 9);*

*b) limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione) [...] (azioni 1 e 9);*

*c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative (azione 2)".*

Il comma 9, nel definire opportuni criteri di localizzazione dei nuovi interventi edilizi, statuisce che:

*"a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare (azioni 1, 3, 4, 5 e 9);*

*b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme (azioni 1, 6 e 9);*

*c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle*

*reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. [...] (azioni 5, 6 e 7)".*

In conclusione, a titolo puramente informativo, si segnala che nel Comune di Casalgrasso il consumo di suolo complessivo (consumo di suolo da superficie urbanizzata sommato al consumo di suolo da superficie infrastrutturata e al consumo di suolo reversibile) ammonta a 87 ettari, corrispondenti a circa il 4,87% della superficie territoriale del comune. Tale dato risulta inferiore al valore medio della Provincia di Cuneo, pari al 5,44%<sup>2</sup>.

## *2. Capacità d'uso del suolo*

La *Carta della capacità d'uso del suolo* prodotta dalla Regione Piemonte (versione in scala 1:50.000) colloca le aree oggetto di intervento in classe I (APN3), in classe II (AP11-ex agricola, porzione sud dell'ambito AP5, VP4, SP34 e SP26) e in classe III (porzione nord dell'ambito AP5 e VP5). Solo gli interventi afferenti alle azioni 1 (CS7), 3 (AP11-ex CU9) e 9 (SP43) ricadono, come già evidenziato, su suoli impermeabilizzati e possono essere esclusi dalla trattazione del presente punto.

La Variante interviene quindi in larga misura su terreni di pregio agronomico che, per le loro caratteristiche (fertilità, profondità, pendenza, pietrosità superficiale, disponibilità di ossigeno, inondabilità, ...), presentano scarse limitazioni d'uso. L'art. 26 delle NdA del PTR riconosce, infatti, quali "terreni vocati allo sviluppo dell'agricoltura" quelli appartenenti alla I e alla II classe di capacità d'uso del suolo (comma 1) e, qualora i terreni di I classe siano assenti o inferiori al 10% della superficie comunale, anche quelli ricadenti in III classe (comma 2). Tale condizione non ricorre nel Comune di Casalgrasso.

Ciò premesso, si ribadiscono le ricadute positive connesse all'azione 2 (APN3). L'area per attività produttive di nuovo impianto APN3, oggetto di riduzione superficiale, insiste infatti su suoli di I classe di capacità d'uso, mentre gli ambiti afferenti alle azioni 4 (AP11-ex area agricola) e 5 (AP5), introdotti dalla Variante per consentire l'ampliamento di attività produttive già insediate, ricadono in II e III classe. La perdita di suolo agricolo determinata dall'attuazione del presente strumento urbanistico, pertanto, sarà adeguatamente controbilanciata dalla riconversione di larga parte dell'ambito APN3, non solo in termini dimensionali (come evidenziato al punto precedente), ma anche in termini qualitativi.

In altre parole, se si considerano le trasformazioni ipotizzate per il comparto produttivo, ossia quelle potenzialmente foriere di maggiori criticità, appare evidente che la Variante effettua un'azione complessiva di riordino, in linea con la capacità di portata ecologico-ambientale del sistema territoriale locale.

Per quanto attiene agli interventi su suoli di II classe, assodato che essi potranno prevedere, nella peggiore delle ipotesi, l'impermeabilizzazione di percentuali trascurabili di nuovo suolo integro, si evidenzia che, nel caso specifico, le scelte localizzative

---

<sup>2</sup> I valori riportati, aggiornati al 2013, sono desunti dal rapporto "*Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015*" redatto dalla Regione Piemonte e approvato con DGR n. 34-1915 del 27.07.2015.

effettuate appaiono pressoché obbligate, sia per la natura degli interventi (ampliamenti produttivi e aree a verde e a servizi pertinenziali), sia perché i suoli di pregio agronomico (I e II classe), non solo occupano circa l'87% del territorio di Casalgrasso, ma contraddistinguono la maggior parte delle aree contigue al tessuto edificato esistente. I terreni in III classe ammontano a circa il 12% della superficie comunale e connotano le aree limitrofe al corridoio del Po, dove l'occupazione del suolo è condizionata dalle dinamiche fluviali e dove si sviluppano le ridotte cenosi boschive che ancora caratterizzano il sistema ambientale locale.

In altre parole, si ritiene che le condizioni pedologiche del territorio comunale, e in particolare la rilevante consistenza dei terreni in II classe di capacità d'uso del suolo, oltre alla necessità di operare in ambiti limitrofi ad aree edificate, evitando anche fenomeni di dispersione insediativa, costituiscano motivazioni sufficientemente oggettive, tali da giustificare le scelte localizzative della Variante.

## **Natura e biodiversità**

Come emerge dall'inquadramento del comune descritto al precedente paragrafo 3.1 e dalla checklist "Aspetti ecosistemici e biodiversità" riportata al paragrafo 3.2, il territorio di Casalgrasso è connotato da un basso grado di diversità ecologica e paesaggistica.

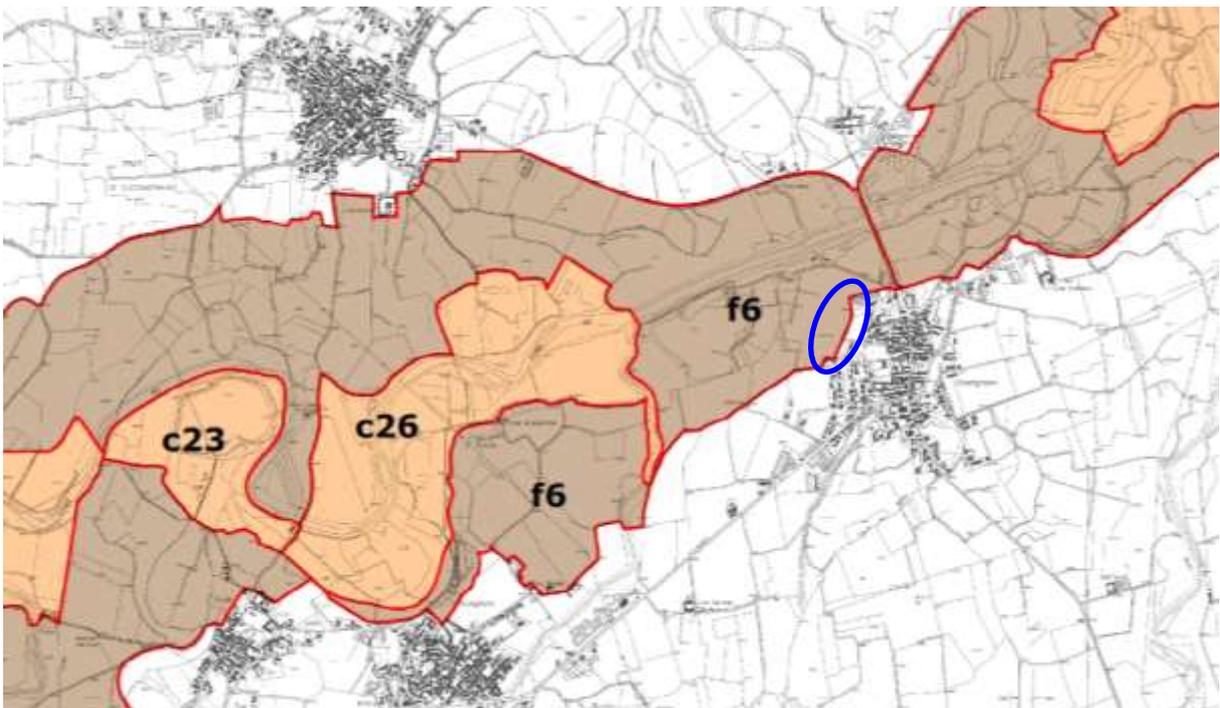
Gli unici elementi rilevanti ai fini della conservazione della biodiversità sono costituiti dai corridoi ecologici del Fiume Po, del Torrente Varaita e del Torrente Maira che solcano la pianura con deboli scarpate. Il Fiume Po attraversa con direzione ovest-est l'ambito settentrionale del territorio comunale, mentre i Torrenti Varaita e Maira ne lambiscono, con andamento sud-nord fino a confluire nel Po, rispettivamente la porzione occidentale e il confine orientale. Gli ecosistemi peculiari dell'ambiente fluviale - dalle ridotte lingue di greti ciottolosi e sabbiosi, alle praterie di greto, fino alle formazioni legnose riparie - costituiscono i principali habitat di interesse naturalistico presenti sul territorio. Oltre ad essere componenti strutturali della rete ecologica regionale e provinciale, i suddetti corpi idrici hanno determinato l'istituzione di quattro aree protette: l'Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese, l'Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese, la Riserva naturale della Confluenza del Varaita e la Riserva naturale della Confluenza del Maira. Due di tali aree rientrano anche tra i siti di interesse comunitario definiti ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE (Confluenza Po-Varaita - IT1160013, Confluenza Po-Maira - IT1110016), che, insieme al SIC Parco di Racconigi e boschi lungo il Torrente Maira - IT1160011, interessano marginalmente il territorio comunale e non interferiscono con le previsioni della Variante.

Anche le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) individuate nell'ambito del comune sono riconducibili principalmente alla presenza della rete idrografica naturale (comma 1, lettere c., f. e g.).

Più nel dettaglio, come già precisato al capitolo 3, la maggior parte delle azioni

ipotizzate dalla Variante non inciderà sulla struttura ecologica portante del territorio comunale. Le aree oggetto di intervento sono infatti identificate dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR quali “aree agricole in cui ricreare connettività diffusa”, ossia aree a funzionalità ecologica molto limitata, dove non sono presenti elementi costitutivi della rete.

Solo le azioni 5 (AP5), 6 (VP4) e 7 (VP5) ricadono in prossimità del corridoio ecologico del Fiume Po, vale dire in un ambito agricolo potenzialmente significativo ai fini della biopermeabilità del territorio comunale. Le aree oggetto dei tre interventi interferiscono, infatti, con la porzione meridionale dell’area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese, definita dalla L.R. 19/2009 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” al fine di garantire un’adeguata salvaguardia dell’ambiente e della biodiversità ai confini dell’area protetta stessa (articolo 6, comma 1). Essa è rappresentata nella Tavola - *Virle Piemonte* dell’Allegato A alla legge, dove è identificata dalla sigla f6.



Estratto della Tavola *Riserve naturali e Aree contigue della Fascia fluviale del Po. Virle Piemonte*. Le aree AP5, VP4 e VP5, introdotte dalla Variante ed evidenziate con cerchio blu, interferiscono con l’area contigua f6 della fascia fluviale del Po - tratto cuneese. Fonte: Regione Piemonte

In merito alle aree contigue la citata L.R. 19/2009 statuisce all’art. 1 che “*la Giunta regionale può disciplinare la gestione della caccia e della pesca, delle attività estrattive e la tutela dell’ambiente e della biodiversità, anche attraverso la predisposizione di idonei piani e programmi, d’intesa con gli enti locali interessati e con i soggetti gestori*”. Al successivo art.

2quater viene inoltre specificato che *“nelle aree contigue i piani urbanistici, i programmi e gli interventi pubblici e privati sono coerenti con le previsioni della pianificazione regionale di cui al comma 1 e dei piani d’area delle aree protette limitrofe [...]”*.

L’analisi degli impatti determinati dalla presente Variante sulla componente natura e biodiversità non può pertanto prescindere dalla verifica della compatibilità rispetto alle disposizioni del Piano d’area del parco fluviale del Po (PdA), ossia dello strumento di pianificazione del sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po.

Il Piano d’area differenzia i suoi orientamenti e la sua disciplina prendendo come riferimento l’articolazione del territorio di competenza in due fasce territoriali (fascia di pertinenza fluviale e fascia complementare) e in quattro classi di zone omogenee, tre delle quali sono a loro volta suddivise in sub-ambiti:

- zone di prevalente interesse naturalistico (N), strutturate in zone di primario interesse naturalistico (N1), zone di integrazione tra aree naturali e agrarie (N2) e zone di potenziale interesse naturalistico (N3);
- zone di prevalente interesse agricolo (A), costituite da zone esterne alla fascia di pertinenza fluviale senza sostanziali limitazioni all’uso agricolo (A1), zone con parziali limitazioni all’uso agricolo (A2) e zone con forti limitazioni all’uso agricolo (A3);
- zone urbanizzate (U), distinte in zone urbane consolidate (U1), zone di sviluppo urbano prevalentemente residenziale (U2) e zone destinate a insediamenti produttivi o specialistici di rilievo territoriale (U3);
- zone di trasformazione orientata (T) dove recuperare l’assetto naturale alterato e favorire la fruizione sociale della fascia fluviale con progetti mirati, anche sul piano paesaggistico.

Il PRGC di Casalgrasso ha recepito i contenuti del Piano d’area negli elaborati cartografici e nell’ambito delle norme di attuazione agli articoli 16 “Vincoli ambientali”, 30 “Zona T di trasformazione nell’ambito del PdA” e 35 “Aree ed elementi di specifico interesse storico, artistico, culturale, paesaggistico e naturalistico nell’ambito del PTO e del PdA”. Nello specifico l’art. 16 include nel sistema vincolistico del PRGC i vincoli di cui al Progetto Territoriale Operativo (PTO - non più in vigore) e del PdA; l’art. 30 definisce la zona T prevista dal Piano d’area e ne richiama le norme relative agli interventi progettuali; l’art. 35 disciplina gli usi e le modalità d’intervento inerenti i beni di interesse architettonico-documentario, i corridoi ecologici, il reticolo ecologico minore e i percorsi di fruizione che il Piano d’area individua quali elementi da recuperare e valorizzare.

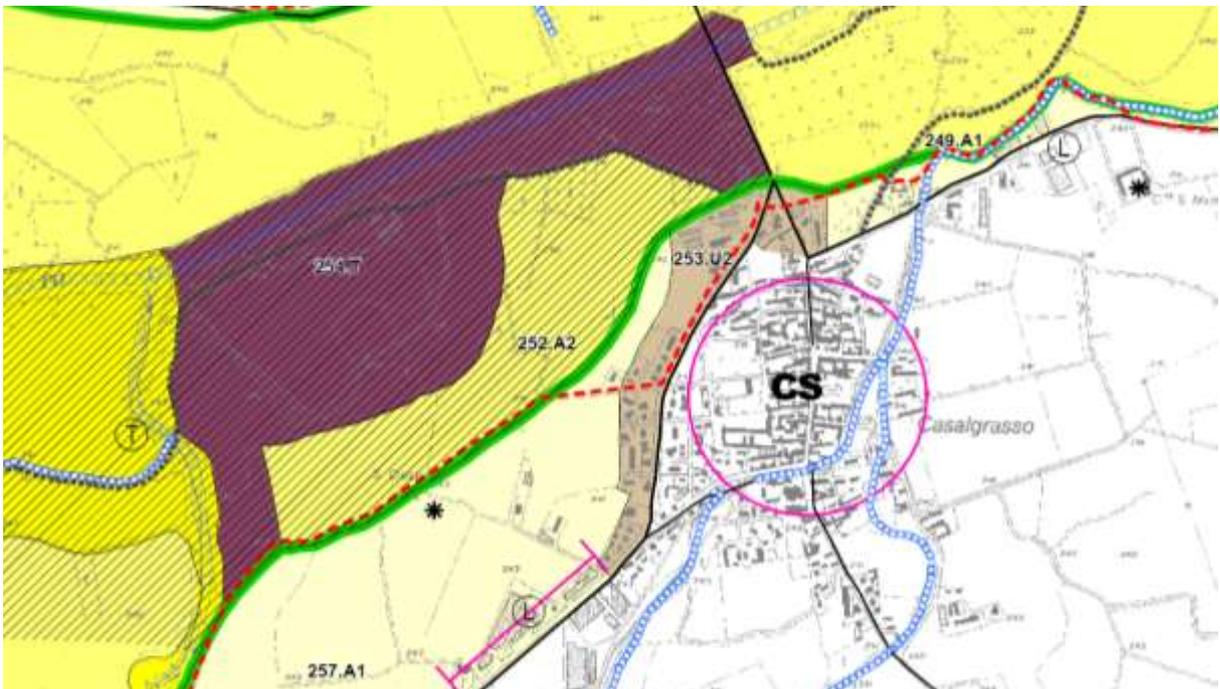
Dall’esame delle tavole del PRGC e del Piano d’area si evince quanto segue per le aree oggetto della Variante incluse nell’area contigua f6:

- l’ambito AP5 (azione 5) ricade in parte in zona A1 e in parte in zona A2 interna alla fascia di pertinenza fluviale;
- l’area VP4 (azione 6) ricade in zona A1;
- l’area VP5 (azione 7) ricade in zona A2 interna alla fascia di pertinenza fluviale;
- le tre aree (AP5, VP4 e VP5) si sviluppano in adiacenza alla zona U2, cui afferisce la frangia edificata a nord-ovest del capoluogo;
- gli ambiti AP5 e VP5 risultano prossimi al limite meridionale della zona T, mentre l’area VP4 è localizzata a una distanza maggiore dal margine orientale della stessa.



- |                                |         |  |
|--------------------------------|---------|--|
| FASCIA DI RIFERENZA FIUVA F.   | ZONA A1 | ZONA U2  |
| LINEE A STIMAZIONE LEGGE 60/86 | ZONA A2 | DECRETO MINISTERIALE 18/1985 "GALASSI"                 |
| CORRIDOIO ECOLOGICO            | ZONA A3 | BENI DI INTERESSE DOCUMENTARI O DI ARCHITETTURA MINORE |
| RETICOLO ECOLOGICO             | ZONA A4 |  |
| PERCORSO DI PROTEZIONE         | ZONA T  |  |

Estratto della Tavola 3a della Variante parziale 5 al PRGC del Comune di Casalgrasso con indicazione dei vincoli derivanti dal Piano d'area



Estratto cartografico della Tavola 14A del Piano d'area. Fonte: Regione Piemonte

Le zone A1 sono definite dall'art. 2.3 delle norme del Piano d'area come *“zone esterne alla fascia di pertinenza fluviale (FPF), senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo, che vi assume carattere dominante, con eccellenti qualità agronomiche, struttura aziendale consolidata, cospicui investimenti fondiari, in cui lo sviluppo agricolo deve essere orientato in funzione dei legami ecologici e funzionali con l'ecosistema fluviale”*. Alla categoria A2 risultano invece ascrivibili le *“zone con parziali limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche dei suoli o alla pressione urbana o all'inondabilità, con una certa quota di colture non intensive o non integrate coi centri aziendali, suscettibili di evolvere verso agro-ecosistemi più complessi e di ridurre le interferenze negative sull'ecosistema fluviale”*.

Il successivo art. 2.5 *“Zone A, di prevalente interesse agricolo”* contiene la disciplina relativa alle attività agricole, alle opere di miglioramento fondiario anche con sensibili variazioni dello stato dei luoghi, nonché agli interventi edilizi assentiti e dettaglia specifiche misure da applicare nelle zone A1 (comma 14) e A2 comprese nella FPF (comma 16). Tali misure, differenziate per tipologia di colture, sono orientate essenzialmente a ridurre l'impatto ambientale delle coltivazioni intensive sull'agroecosistema e alla valorizzazione naturalistica e paesaggistica.

I suddetti commi 14 e 16 non contengono specifiche indicazioni relative alle trasformazioni ipotizzate dalla Variante per le aree AP5, VP4 e VP5, che tuttavia risultano compatibili con gli usi ammessi, esplicitati all'art. 2.8 dell'apparato normativo del PdA, che ne dettaglia anche le relative modalità e condizioni di intervento.

Sia per le zone A1, sia per le zone A2 interne alla FPF i possibili usi prescritti dal Piano d'area includono quelli relativi alle attività del tempo libero, identificati dalla sigla U2 all'art. 1.6 *“Categorie normative”*. Tali usi, nella fattispecie U2.1, includono *“attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto particolare”*, assimilabili a quelle previste dalla Variante.

Per quanto attiene alle modalità di intervento relative agli usi U2.1, ammesse sia in zona A1, sia in zona A2 inclusa nella FPF:

- le previsioni di carattere ludico-ricreativo, sportivo ed espositivo-didattico proposte dalla Variante per le aree AP5 e VP4 risultano coerenti con le *“sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, escavazioni (M2)”*, finalizzate alla *“formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi, senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi (M2.1)”*;
- il sedime poderale sterrato previsto in area VP5 è compatibile con gli *“interventi infrastrutturali (M3)”* classificati come *“manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopedonali o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo (M3.1)”*.

Oltre a configurarsi quali interventi coerenti con gli usi assentiti dal Piano d'area, le previsioni oggetto di Variante che interferiscono con le zone A1 e A2 perseguiranno le

finalità di inserimento nel contesto agrario richieste dall'art. 2.5. In particolare il comma 8 prescrive che *“gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti”*.

In linea con tale disposizione è stata infatti prevista dalla Variante la realizzazione di quinte di vegetazione arborea che segnano i margini delle aree AP5 e VP4. Tali formazioni arboreo-arbustive, oltre a esercitare diverse funzioni protettive sul piano ecologico-ambientale (protezione dalle emissioni acustiche, depurazione dei deflussi idrici, fissaggio delle polveri, abbattimento degli inquinanti atmosferici, ombreggiamento e regolazione del microclima locale), costituiscono schermi verdi idonei a mascherare i fabbricati produttivi esistenti e a migliorarne la connessione visiva con le aree agricole limitrofe (artt. 25 e 29 delle NdA della Variante).

Risulta inoltre opportuna la previsione di attenzioni finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso potenzialmente prodotto dall'attuazione delle aree AP5, VP4 e VP5: potrà essere ipotizzato il ricorso a corpi illuminanti ad alta efficienza (LED), volti a garantire la limitazione della dispersione di flusso luminoso e, di conseguenza, la qualità dell'ambiente in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze, al fine di non esercitare disturbo sulla fauna eventualmente presente nell'area.

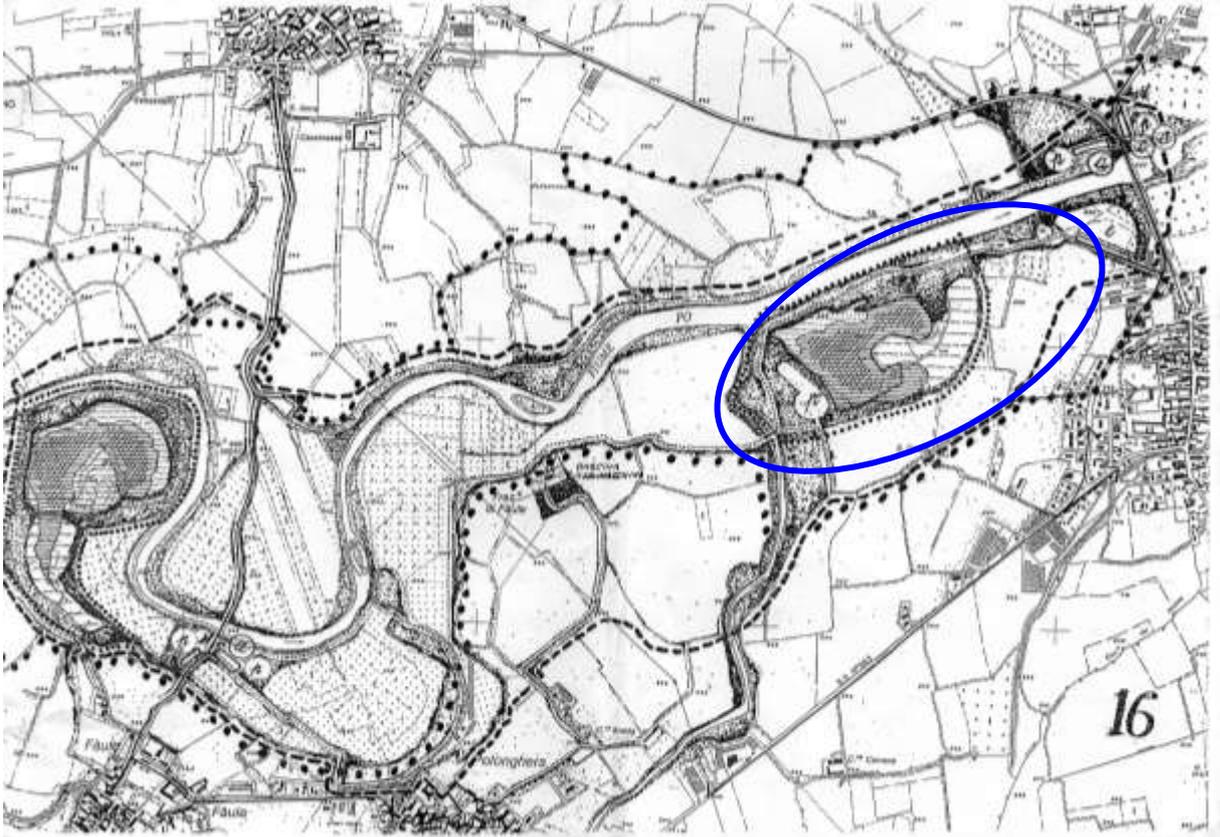
Il comma 11 del citato art. 2.5 del PdA richiede inoltre che le sistemazioni esterne delle aree oggetto di trasformazione non presentino *“superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti”*. La Variante ottempera a tale disposto prevedendo un'elevata percentuale di inerbimento per gli ambiti AP5 e VP4, mantenendo sterrato il sedime del tratto di viabilità podereale in area VP5 e prescrivendo il ricorso a specie autoctone, in coerenza con quanto contenuto nelle recenti disposizioni regionali per la lotta alle specie invasive.

Le azioni di Variante risultano, inoltre, pienamente coerenti con le prescrizioni del Piano d'area per le aree di sviluppo urbano U2. Si ribadisce che tale tipologia di aree, che identifica zone di sviluppo urbano prevalentemente residenziale con intrusioni anche rilevanti di insediamenti produttivi di livello locale, si sviluppa in contiguità con i tre ambiti di trasformazione urbanistica in esame.

Per le zone U2 il PdA stabilisce all'art. 2.6 che *“gli strumenti urbanistici locali dovranno in particolare prevedere il completamento con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze, la sistemazione unitaria degli spazi pubblici e delle infrastrutture, nonché le necessarie dotazioni di servizi. Particolari attenzioni dovranno essere rivolte alle condizioni dei bordi, con la disciplina delle recinzioni e delle aree a verde privato e con la previsione di cinture di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario o naturale circostante”* (comma 5). La previsione di quinte alberate, sopra richiamata, risponde a tale disposto.

Si segnala, infine, che tali piantumazioni costituiranno un filtro visivo e funzionale rispetto alla zona di trasformazione orientata T, localizzata a nord-ovest delle aree AP5,

VP4 e VP5, che il PRGC vigente, facendo propri i contenuti della scheda progettuale n. 16 del PdA (Comuni di Casalgrasso, Faule e Polonghera, zona 252.A2), definisce quale ambito di ricostruzione paesaggistica e recupero ecologico.



Scheda progettuale n. 16 - Comuni di Casalgrasso, Faule e Polonghera del Piano d'area. Fonte: Regione Piemonte

### **Paesaggio e territorio**

Le previsioni n. 1 (CS7) e 9 (SP43) sono localizzate in pieno centro storico e interessano un tessuto urbano consolidato di pregio, il cui modello insediativo originario appare nel complesso ancora leggibile. L'attuazione di entrambi gli interventi determinerà ricadute positive sull'immagine e sulla struttura di tale contesto. Essi, infatti, operano in un'ottica di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, finalizzata a garantirne uno sfruttamento ottimale e a scongiurare processi di abbandono e deterioramento.

Sia l'edificio da recuperare a fini residenziali (CS7), sia quello riconosciuto quale magazzino-deposito al servizio dell'Amministrazione Comunale (SP43) saranno oggetto di adeguamento e sistemazione. Le scelte progettuali dovranno essere improntate a principi di semplicità ed essenzialità e, pur ammettendo elementi di contemporaneità,

dovranno risultare coerenti con la tradizione costruttiva locale. In fase di attuazione, pertanto, dovranno essere adottate specifiche misure atte a rafforzare la coerenza degli interventi di recupero con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali del tessuto edificato di contesto. La continuità del linguaggio architettonico costituirà il criterio per conferire alle trasformazioni previste adeguatezza architettonica, organicità ed uniformità e favorirne l'inserimento nel contesto locale.

Le previsioni 3 (AP11-ex CU9), 4 (AP11-ex agricola) e 8 (SP34/SP26) si inseriscono nel tessuto a sviluppo arteriale localizzato a ridosso della SP 30, in direzione di Racconigi, a sud-est del centro storico. In tale contesto la compresenza di edifici a destinazione produttiva e residenziale, connotati da diversi caratteri in termini di scala, forma e texture, determina un elevato livello di eterogeneità morfologica, cui consegue una ridotta qualità scenico-percettiva.

Le previsioni 5 (AP5), 6 (VP4) e 7 (VP5) ricadono al margine dello sfrangiamento a carattere produttivo-artigianale che connota la porzione nord-ovest del capoluogo e interessano ridotti brani del tessuto agricolo che si interpone tra l'edificato e il corridoio ripariale del Fiume Po. Qui, le trasformazioni edilizie e l'industrializzazione delle pratiche agricole (accorpamento del parcellare, cancellazione di siepi e filari, intensificazione delle colture, ...) hanno progressivamente obliterato la stratificazione storica del paesaggio, generando luoghi ibridi dove le caratteristiche dello spazio edificato si mescolano nella percezione con quelle dello spazio rurale e naturale.

In entrambi i casi si tratta quindi di contesti territoriali poco integri, connotati da una bassa definizione formale e da uno scarso valore paesaggistico. Non si rileva, altresì, la presenza di elementi di pregio o di segni connotativi rari, tali da costituire fattori di identità del paesaggio e da richiedere specifiche attenzioni. Al contrario sono ravvisabili alcuni elementi di detrazione visiva connessi alla conduzione delle attività produttive. Si tratta, in altre parole, di contesti dotati di un'elevata capacità di assorbire cambiamenti, senza che ciò determini alterazioni sostanziali dell'attuale immagine del paesaggio locale.

Pertanto, sebbene l'attuazione delle suddette previsioni comporti necessariamente una trasformazione dello stato dei luoghi, questa può essere ritenuta compatibile con il grado di sensibilità degli ambiti interessati.

Ciò premesso, si ribadisce che nessuno degli interventi richiamati prevede la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica o di nuove opere infrastrutturali, ossia di elementi "materici" di evidente rilievo percettivo, tali da modificare le attuali relazioni di intervisibilità tra gli ambiti oggetto di trasformazione e il loro contesto di media e vasta scala.

Le azioni 3 (AP11-ex CU9), 4 (AP11-ex agricola), 7 (VP5) e 8 (SP34/SP26), che sono finalizzate a reperire nuovi spazi da adibire a deposito merci e movimentazione mezzi, a sistemare un'area a parcheggio, nonché a preservare un tratto di strada podereale sterrata, intervengono esclusivamente a livello del piano di campagna, vale a dire di un piano posto al limite inferiore del campo visivo ordinario.

Si precisa, inoltre, che la previsione di fasce verdi arboreo-arbustive a corredo delle aree AP5 e VP4 consentirà di schermare i fabbricati produttivi esistenti e di migliorarne la connessione visiva con le aree agricole limitrofe. Tali formazioni paiono ancora più rilevanti se si considera la loro localizzazione nelle immediate vicinanze del corridoio fluviale del Po, oltre che di un asse viario di accesso al centro abitato (SP 663): esse risultano infatti strategiche per migliorare la figurabilità dei luoghi e per favorire la riqualificazione di una porzione del tessuto edificato identificabile quale “porta urbana”.

Le azioni 5 (AP5) e 6 (VP4), viste le loro finalità (usi sportivi, ricreativi, ludici, didattici e per spettacolo), potranno comportare l’allestimento di strutture fuori terra amovibili, ma, come specificato dalle norme della Variante, dovranno perseguire un congruo inserimento paesaggistico, supportato anche dalla definizione di adeguate misure mitigative.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, si ritiene che l’attuazione della Variante non determinerà ricadute critiche sulla struttura e sull’immagine del paesaggio comunale.

Tale giudizio è stato confermato anche da una serie di sopralluoghi, che hanno consentito di stimare i potenziali impatti prodotti dai nuovi interventi sulla qualità scenica dei luoghi, assumendo come riferimento diversi livelli percettivi, corrispondenti a differenti piani di osservazione: la piccola distanza (primo piano e piano intermedio), la media distanza (secondo piano) e la grande distanza (piano di sfondo).

Alla grande distanza, corrispondente a una profondità visiva tale per cui si distinguono principalmente i profili e le sagome delle grandi masse, gli interventi previsti non risulteranno percepibili. Essi non condizioneranno la connotazione dell’area vasta e non interferiranno con l’organizzazione visiva del paesaggio comunale, modificando ad esempio i rapporti di intervisibilità tra il tessuto agricolo e lo sfondo imponente dell’arco alpino, che, con lo slancio verticale delle sue cime, offre un contrappunto visivo alla scansione geometrica e ripetitiva delle coltivazioni.

Anche alla media distanza gli interventi previsti risulteranno difficilmente distinguibili, sia perché le trasformazioni ipotizzate non comporteranno l’introduzione di nuovi volumi emergenti, sia perché la morfologia pianeggiante del territorio di Casalgrasso non offre punti di vista panoramici. Assumendo quale canale di osservazione la viabilità di accesso ai differenti ambiti oggetto di Variante, si stima che essi saranno percepibili solo in misura discontinua, da pochi tratti corrispondenti a visuali radenti e dirette. Da diverse prospettive, inoltre, le trasformazioni previste saranno schermate dalla sagoma degli edifici esistenti e quindi assorbite nello *skyline* dell’edificato di margine. Non si individuano, altresì, rapporti visivi diretti con emergenze paesaggistiche o con luoghi di riconosciuto valore identitario.

I nuovi interventi risulteranno chiaramente percepibili solo alla piccola distanza, vale a dire da un piano di osservazione ravvicinato che consente di distinguere con precisione singoli elementi rispetto allo sfondo.

Si segnala, inoltre, che un ulteriore elemento di orientamento e controllo della qualità paesaggistica dei luoghi sarà rappresentato dal parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Come già anticipato al paragrafo 3.2, l'attuazione delle azioni 3 (AP11-ex CU9), 5 (AP5), 6 (VP4), 7 (VP5) e 8 (SP34) dovrà essere subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.<sup>3</sup> Tale parere potrà contenere specifiche prescrizioni in merito all'inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico.

Si richiama infine il paragrafo 7 della Parte Prima del presente documento, dove è stata verificata la compatibilità delle previsioni della Variante in oggetto con gli orientamenti e i disposti del vigente Piano Paesaggistico Regionale.

## **4.2 Misure di mitigazione e compensazione**

L'attuazione delle previsioni della Variante in oggetto, come evidenziato dalle analisi svolte ai paragrafi precedenti, non comporterà significative ricadute e criticità né sul piano ambientale, né su quello paesaggistico; essa non altererà, infatti, la stabilità e la capacità di portata ecologica del territorio comunale e non pregiudicherà la qualità figurale del paesaggio locale. L'unica esternalità negativa potrà consistere in un incremento pressoché trascurabile della percentuale di suolo impermeabilizzato.

Le trasformazioni indotte, come già evidenziato, non determineranno un aumento del consumo di suolo da superficie urbanizzata, ma potranno generare esclusivamente un contenuto incremento del consumo di suolo reversibile, ossia della *“porzione di suolo trasformata, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione [...]”*. Esse non avranno quindi rilevanza ai fini della verifica di ottemperanza ai disposti del comma 10 dell'art. 31 *“Contenimento del consumo di suolo”* del PTR, dove si stabilisce che le previsioni di incremento del consumo di suolo ad uso insediativo, consentito ai comuni per ogni quinquennio, non possono superare la soglia del 3% (DGR n. 34-1915 del 27.07.2015). Tale comma costituisce, a livello regionale, il principale riferimento in tema di limitazione di nuova occupazione di ambiti ineditati.

Inoltre, per quanto attiene al comparto produttivo, la riclassificazione ad area agricola di una vasta porzione dell'ambito APN3 (azione 2) consente di controbilanciare/compensare la sottrazione di nuovo suolo derivante dagli ampliamenti degli ambiti AP11 e AP5 (azioni 4 e 5). Tale compensazione risulta efficace non solo in termini dimensionali (12.230 mq introdotti dalla Variante a fronte di 13.601 mq stralciati), ma anche di capacità d'uso del suolo (compromissione di terreni in II e III classe a fronte della conservazione di terreni in I classe) e di localizzazione degli interventi

---

<sup>3</sup> Le azioni 1 (CS7) e 9 (SP43), pur ricadendo all'interno della fascia di 150 metri dalle sponde dei Rio Pascolo delle oche, sono escluse dalla procedura di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 2, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, l'azione 2 (APN3) ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera a. del medesimo decreto.

(ridimensionamento di un'area periferica inserita in un contesto a sviluppo arteriale a fronte dell'occupazione di ambiti contigui al tessuto compatto del capoluogo).

Considerata la tipologia degli interventi previsti dallo strumento urbanistico in esame e premesso quanto sopra non si è ritenuto necessario definire specifiche misure a carattere compensativo. Il bilancio complessivo delle trasformazioni ipotizzate può infatti essere ritenuto positivo e la Variante risulta coerente con l'approccio preventivo e precauzionale insito nella valutazione ambientale strategica.

Si ribadisce, inoltre, che l'apparato normativo dello strumento urbanistico in esame introduce prescrizioni a carattere mitigativo volte a perseguire la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle scelte effettuate.

Nello specifico, con riferimento all'ambito produttivo AP5, il punto "Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA" dell'art. 25 "Aree per attività produttive (A.P.)" richiede di:

*"[...] perseguire un congruo inserimento ambientale/paesaggistico con particolare attenzione al mantenimento di un'elevata permeabilità dell'area e alla previsione di una mitigazione paesaggistica [...].*

*Si prescrive altresì la piantumazione di quinte vegetate idonee a svolgere una funzione di filtro verso il vicino parco fluviale del Po. A tal fine è ammesso esclusivamente il ricorso a specie autoctone, adatte alle condizioni stazionali, e sarà dato riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive (D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" )".*

I disposti suddetti sono riproposti anche per l'area a verde privato VP4 all'art. 29 "Aree a verde privato (V.P.)", dove si stabilisce inoltre di *"mantenere il più possibile lo stato naturale del terreno, limitandone l'impermeabilizzazione, con possibilità di realizzare strutture temporanee o semi-permanenti di carattere accessorio, ludico, di servizio (esempio: giochi per bambini, gazebo, aree picnic, palco per manifestazioni, etc...). E' altresì ammessa la realizzazione di viabilità "verdi", non asfaltate, di accesso all'area".*

Si evidenzia, infine, che le norme di attuazione del PRGC vigente contengono già prescrizioni a carattere mitigativo in merito alle possibilità di intervento in ambito residenziale (azione 1 - CS7).

Il punto D2 dell'art. 10 "Prescrizioni di tipologia di intervento", nel definire la ristrutturazione edilizia di tipo B quale insieme di interventi che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, statuisce infatti una serie di attenzioni progettuali finalizzate a garantire la realizzazione di manufatti edilizi che, seppur espressione della contemporaneità, sappiano privilegiare scelte sobrie e coerenti

con le tradizioni costruttive locali.

Nello specifico, riguardo alle opere ammesse, il testo normativo contiene quanto segue:

*“FINITURE ESTERNE:*

*rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.*

*ELEMENTI STRUTTURALI:*

*consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. [...]*

*MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:*

*valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. [...]*

*FINITURE INTERNE:*

*rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. [...]*

*È ammesso, per necessità igienico-sanitarie, sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 100. La sopraelevazione è da riferire alla parete di imposta del tetto e del colmo in modo da non modificare le tradizionali pendenze di falda.*

*La possibilità di operare interventi di demolizione e ricostruzione è da intendersi esclusa nelle aree C.S. della Frazione Carpenetta e del capoluogo in cui gli unici interventi di demolizione ammissibili sono quelli espressamente individuati dalla tav. n. 3/d “Planimetria del centro storico” [la demolizione non è ammessa per l’edificio CS7]. Inoltre, in dette aree, le predette sopraelevazioni delle coperture sono da intendersi limitate a cm. 50.”*

La consultazione degli enti con competenza in materia ambientale, attivata mediante la presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, potrà fornire ulteriori indicazioni a carattere mitigativo da tradurre in disposizioni integrative nell’ambito delle norme di Piano.

## 5. ALLEGATO I AL D.LGS. 4/2008: CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

### 5.1 Caratteristiche della Variante

<p><b>In quale misura la Variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</b></p>	<p>La Variante modifica le destinazioni d'uso di limitate porzioni del territorio di Casalgrasso per rispondere a istanze emerse in ambito locale in merito al settore residenziale, produttivo e dei servizi. Essa interviene in ambiti già compromessi dall'attività antropica per garantire nuovi spazi pertinenziali a due aziende insediate da lungo tempo nel comune, per consentire il recupero a fini residenziali di un volume accessorio attualmente sottoutilizzato (fienile) e per incrementare la dotazione di aree a servizi.</p> <p>Essa non modifica la struttura complessiva del piano vigente e non ne incrementa la dotazione in termini di aree di nuovo impianto edificabili. Al contrario, è prevista la consistente riduzione di un ambito produttivo inattuato (APN3), la cui realizzazione avrebbe prodotto un non trascurabile incremento del consumo di suolo agricolo in un settore periferico del sistema insediativo, connotato da processi di dispersione a carattere arteriale. La sua attuazione non influisce e non genera ricadute sull'ubicazione, sulla natura e sulle dimensioni di altri progetti o di altre attività che determinano impatti ambientali rilevanti.</p>
<p><b>In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli ordinati gerarchicamente</b></p>	<p>Lo strumento urbanistico in oggetto, per sua natura di variante parziale propria del livello comunale, non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Senza alterare l'impostazione generale del PRGC vigente, esso modifica esclusivamente ambiti circoscritti del territorio comunale, esplicando effetti di puntuale trasformazione/revisione urbanistica connessi agli interventi previsti.</p> <p>Inoltre, come evidenziato nel presente documento, la sua attuazione risulta coerente con gli orientamenti della pianificazione di area vasta e in particolare con il Piano Paesaggistico regionale di recente approvazione e con il Piano d'area del parco fluviale del Po (area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese).</p>
<p><b>La pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La Variante opera scelte finalizzate ad adeguare lo strumento urbanistico vigente alle reali esigenze della comunità locale, senza determinare variazioni sostanziali della capacità edificatoria e della struttura insediativa del territorio. Il disegno pianificatorio ipotizzato risponde a precise istanze dei cittadini per quanto attiene alla possibilità di ampliare alcuni spazi produttivi esistenti, di incrementare la dotazione di aree a servizio e a verde e di recuperare a fini residenziali un corpo di fabbrica sottoutilizzato e a rischio di degrado.</p> <p>Tali interventi risultano compatibili sia sul piano ambientale che paesaggistico.</p>

<p><b>Problemi ambientali pertinenti la Variante</b></p>	<p>Come si evince dalla trattazione sviluppata al capitolo 4 “Analisi delle ricadute della Variante”, non si rilevano interferenze di elevata criticità tra gli interventi previsti e le componenti analizzate. Ciò significa che le azioni ipotizzate non modificheranno le caratteristiche del sistema ambientale e paesaggistico locale e che le misure correttive che dovranno essere adottate sono da considerarsi di tipo ordinario o corrispondono a meri adempimenti richiesti della normativa vigente.</p> <p>Più nello specifico, si ribadisce che gli ampliamenti previsti per gli ambiti produttivi AP11 e AP5 (azioni 4 e 5) sono adeguatamente controbilanciati dalla consistente riduzione dell’ambito di nuovo impianto APN3, che viene ricondotto ad area agricola. Tale azione a carattere compensativo non si esplica solo in termini dimensionali (12.230 mq introdotti dalla Variante a fronte di 13.601 mq stralciati), ma anche di capacità d’uso del suolo (compromissione di terreni in II e III classe a fronte della conservazione di terreni in I classe) e di localizzazione degli interventi (ridimensionamento di un’area periferica inserita in un contesto a sviluppo arteriale a fronte dell’occupazione di ambiti contigui al tessuto compatto del capoluogo). Pertanto, per quanto attiene al comparto produttivo, il bilancio complessivo della Variante può essere ritenuto positivo e coerente con la capacità di carico del sistema ambientale locale.</p> <p>Si sottolinea inoltre che le norme dello strumento urbanistico in esame introducono prescrizioni a carattere mitigativo finalizzate a garantire la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica degli interventi.</p> <p>In relazione agli esiti della presente fase di verifica di assoggettabilità a VAS sarà valutata, altresì, l’opportunità di ricorrere a ulteriori misure mitigative.</p>
<p><b>La rilevanza della Variante per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</b></p>	<p>La Variante, per la specificità delle sue previsioni, non riveste significativa rilevanza ai fini dell’attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Si rimanda, a tal riguardo, alle valutazioni sviluppate al paragrafo 4.1.</p>

## 5.2 Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dalla Variante

<p><b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b></p>	<p>Solo l'azione 1 (CS7), che prevede la riconversione ad uso residenziale di un corpo di fabbrica ad oggi adibito a fienile e sottoutilizzato, determinerà effetti permanenti e irreversibili.</p> <p>Le restanti azioni potranno avere carattere permanente, ma non irreversibile: esse non ammettono la realizzazione di nuovi edifici o di nuove opere infrastrutturali e la loro attuazione non determinerà l'impermeabilizzazione dei suoli interessati.</p> <p>Potranno insorgere impatti temporanei, a breve e medio termine, riconducibili essenzialmente alle fasi di cantiere. Tali impatti, pur rivelandosi più acuti di quelli generati dagli interventi a regime, in linea generale sono temporanei e reversibili.</p>
<p><b>Carattere cumulativo degli effetti</b></p>	<p>Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi.</p>
<p><b>Natura transfrontaliera degli effetti</b></p>	<p>I contenuti della Variante non comportano effetti transfrontalieri.</p>
<p><b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b></p>	<p>Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente (si veda il capitolo 4 "Analisi delle ricadute della Variante").</p> <p>Al contrario, si ribadisce che il presente strumento urbanistico è volto a soddisfare specifiche esigenze della collettività in termini di potenziamento delle attività economiche esistenti, di fabbisogno abitativo e di disponibilità di aree a verde e a servizi. La sua attuazione potrebbe quindi generare ricadute positive sul piano sociale, ad esempio creando nuove opportunità occupazionali o migliorando l'ambiente di vita della comunità locale.</p>
<p><b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b></p>	<p>L'area geografica e la popolazione interessata sono quelle locali.</p>
<p><b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</li> <li>- del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo</li> </ul>	<p>Le aree afferenti alle azioni 2 (APN3), 3 (AP11-ex CU9), 5 (AP5), 6 (VP4), 7 (VP5) e 8 (SP34) ricadono all'interno di beni paesaggistici individuati ai sensi delle lettere c. ed f., comma 1 dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fascia dei 150 m dalle sponde del Rio Pascolo delle oche e area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese). Come evidenziato in sede di valutazione degli impatti sulle componenti paesaggio e natura e biodiversità (si veda il capitolo 4 della Parte Seconda del presente documento), oltre che di verifica di compatibilità con i disposti del Piano Paesaggistico Regionale (si veda il paragrafo 7 della Parte Prima), gli interventi previsti risultano coerenti con il regime di tutela dei suddetti beni.</p>

	<p>L'attuazione della Variante, inoltre, non comporta criticità, dirette o indirette, a carico di emergenze del patrimonio culturale locale (si veda il paragrafo 3.2).</p> <p>Per quanto attiene all'interferenza con componenti di interesse ecologico o di pregio naturalistico si rimanda al punto successivo.</p> <p>Lo strumento urbanistico in esame, infine, non determina l'impermeabilizzazione di nuovo suolo integro. Le trasformazioni indotte potranno generare, nell'ipotesi meno favorevole, un contenuto incremento del consumo di suolo reversibile (si veda il documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015" approvato con DGR n. 34-1915 del 27.07.2015). Tale incremento non ha rilevanza ai fini della verifica di ottemperanza ai disposti del comma 10 dell'art. 31 "Contenimento del consumo di suolo" del PTR, che costituisce il principale riferimento in tema di limitazione di nuova occupazione di ambiti inedificati.</p>
<p><b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b></p>	<p>Le azioni 5 (AP5), 6 (VP4) e 7 (VP5) ricadono in ambiti localizzati a ridosso del margine meridionale dell'area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese.</p> <p>Come si evince dalla discussione degli impatti relativi alla componente natura e biodiversità (si veda il capitolo 4 "Analisi delle ricadute della Variante"), le trasformazioni ipotizzate risultano coerenti con le norme del Piano d'area del parco fluviale del Po e la loro attuazione genererà impatti ambientali e paesaggistici alquanto contenuti e ricadute irrilevanti sulla funzionalità e sulle finalità di conservazione dell'area protetta.</p> <p>Si evidenzia, inoltre, l'assenza di interferenze dirette e indirette con i siti di interesse comunitario istituiti sul territorio comunale ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE (Confluenza Po-Varaita - IT1160013, Confluenza Po-Maira - IT1110016 e Parco di Racconigi e boschi lungo il Torrente Maira - IT1160011). Tale condizione ha consentito di escludere la necessità di attivare la procedura di valutazione di incidenza.</p> <p>Si specifica, infine, che la Variante non compromette componenti del mosaico paesaggistico suscettibili di giocare un ruolo strutturale nel disegno della rete ecologica, sia di scala regionale che provinciale.</p>

## 6. CONCLUSIONI

Complessivamente le valutazioni effettuate non hanno condotto all'individuazione di potenziali impatti critici, intesi come effetti di rilevanza sulle matrici ambientali considerate e sulla salute pubblica.

Viceversa le analisi hanno consentito di rilevare la sostanziale coerenza e compatibilità tra i contenuti della Variante parziale in oggetto e il sistema ambientale e paesaggistico del territorio comunale.

Ad ulteriore conferma di quanto sopra affermato, si ribadisce quanto segue:

- le ricadute generate dall'attuazione della Variante sulle componenti ambientali elencate alla lettera f. dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana) risultano complessivamente trascurabili;
- la Variante non genera impatti o ricadute critiche sulla funzionalità e sull'immagine di componenti ambientali e paesaggistiche sensibili e/o di pregio;
- gli ambiti oggetto di Variante non interferiscono con componenti ambientali che possano determinare rilevanti criticità a carico dei nuovi interventi;
- la Variante si configura come strumento in linea con i più recenti orientamenti della normativa urbanistica e della pianificazione territoriale e paesaggistica di scala regionale in merito alle possibilità di crescita e sviluppo degli insediamenti esistenti. Più nello specifico, essa risulta complessivamente compatibile con gli obiettivi di tutela e con i disposti normativi del Piano Paesaggistico regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, oltre che con le disposizioni del Piano d'area del parco fluviale del Po (area contigua della fascia fluviale del Po - tratto cuneese);
- l'attuazione delle previsioni della Variante comporterà un incremento irrilevante dei processi di impermeabilizzazione del suolo e di frammentazione ambientale: gli ampliamenti ipotizzati per il comparto produttivo saranno ampiamente bilanciati dal ridimensionamento di un ambito inattuato che tornerà agricolo;
- la sostenibilità di lungo termine delle scelte effettuate è rafforzata dalla previsione di misure a carattere mitigativo, che potranno eventualmente essere integrate a seguito degli esiti della presente procedura di VAS.

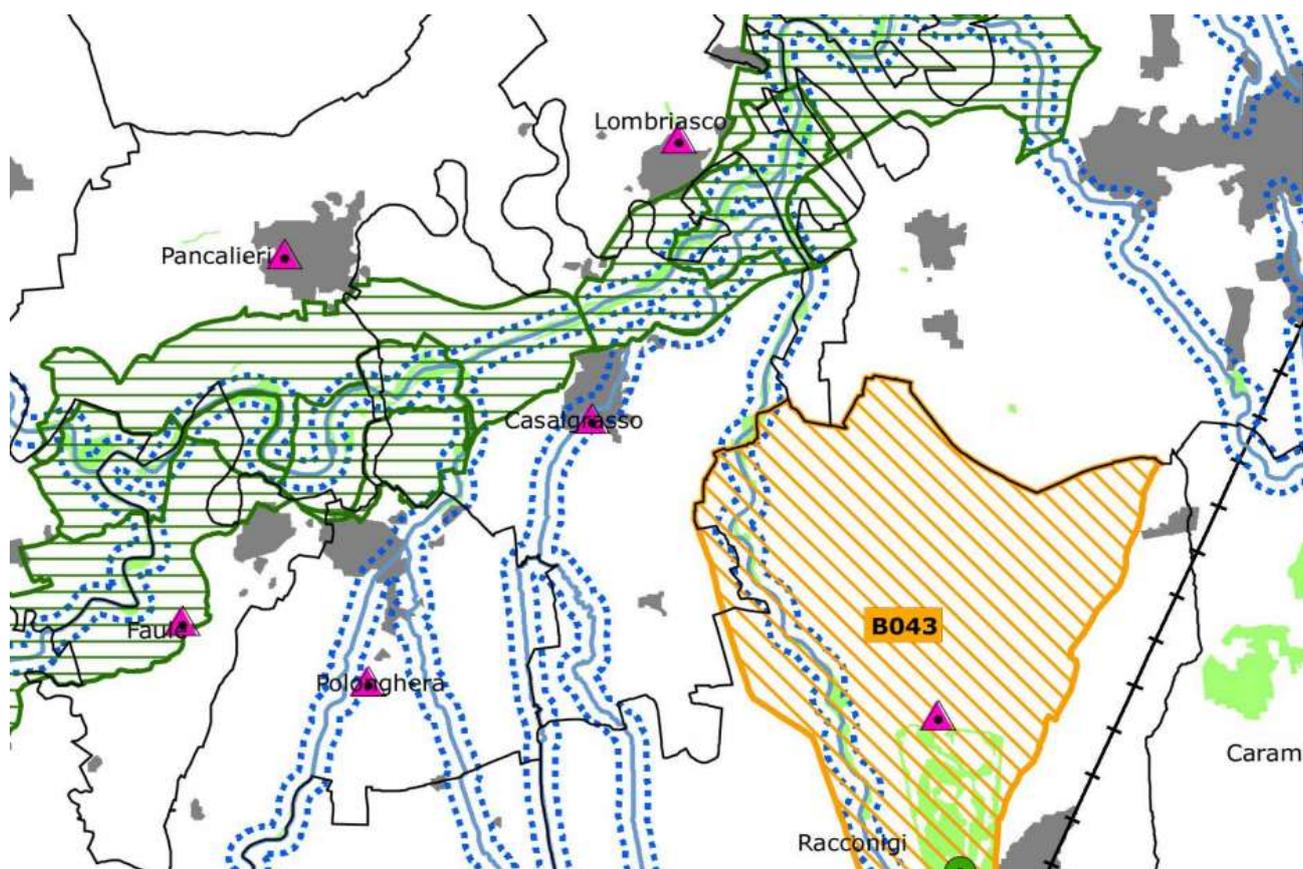
**In conclusione, alla luce di tutte le considerazioni approfondite nel presente documento, si propone l'esclusione della Variante parziale n. 5 al PRGC del Comune di Casalgrasso dalle successive fasi del processo di Valutazione Ambientale Strategica.**

---

## ALLEGATI:

1. Estratto Piano Paesaggistico Regionale - Beni paesaggistici - Tavola P2.4
2. Estratto Piano Paesaggistico Regionale - Componenti Paesaggistiche - Tavola P4.14
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale - Rete di connessione paesaggistica - Tavola P5
4. Estratti P.R.G. vigente
5. Estratti P.R.G. variato
6. Ipotesi-spunti progettuali per ampliamento area AP5 e per area VP4

# 1. Estratto Piano Paesaggistico Regionale - Beni paesaggistici - Tavola P2.4



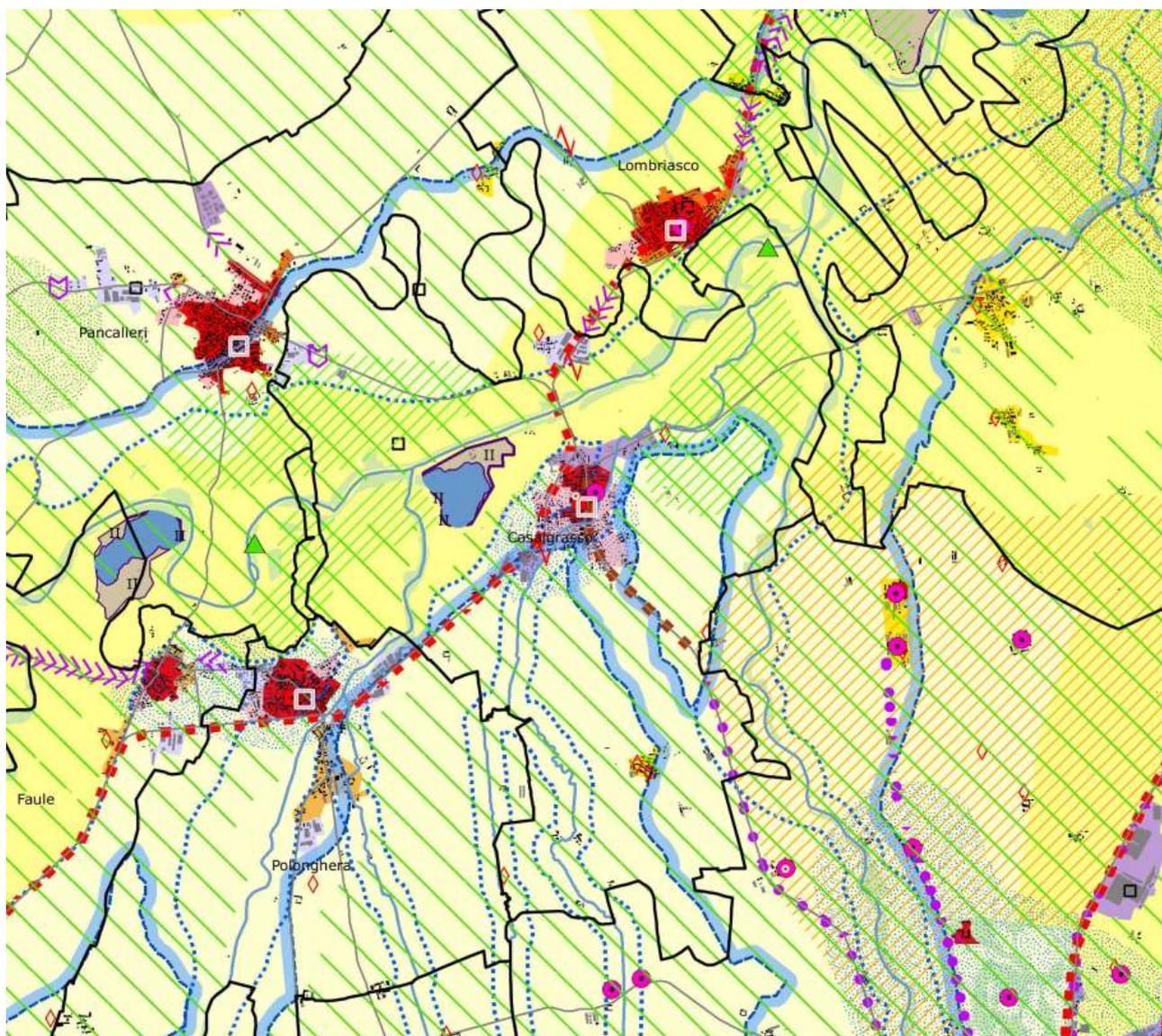
## Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▧ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▩ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

## Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \*

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) \*\*
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

## 2. Estratto Piano Paesaggistico Regionale - Componenti Paesaggistiche - Tavola P4.14



### Componenti naturalistico-ambientali

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)

## Componenti Paesaggistiche – Legenda

-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

## 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):



Torino

-  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)

## Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

## Componenti Paesaggistiche - Legenda

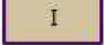
Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

## 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

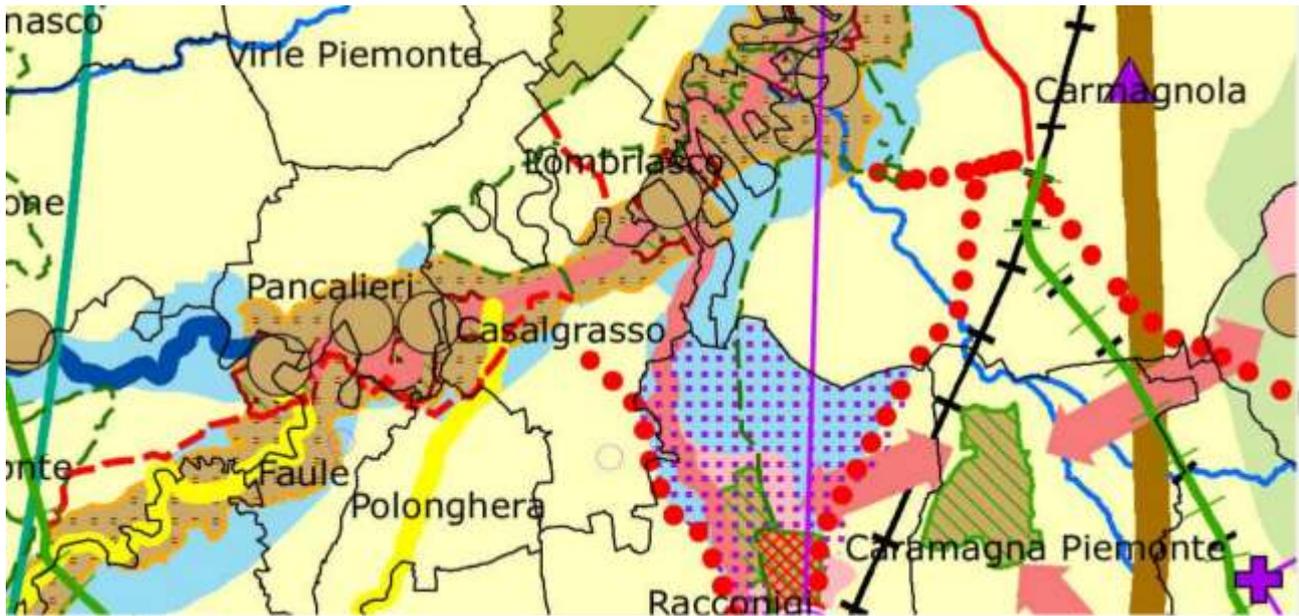
## Componenti Paesaggistiche - Legenda

-  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
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

### Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

-  Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticita' lineari (art. 41)

### 3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale - Rete di connessione paesaggistica - Tavola P5



#### LEGENDA DEGLI ELEMENTI RELATIVI ALLA RETE ECOLOGICA

##### Elementi della rete ecologica

###### Nodi (Core Areas)

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

###### Aree di progetto

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ambientali

###### Aree di riqualificazione ambientale

- Contesti periurbani di rilevanza regionale
- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
- Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
- Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

##### Connessioni ecologiche

###### Corridoi su rete idrografica:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

###### Corridoi ecologici:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni

- Punti d'appoggio (Stepping stones)

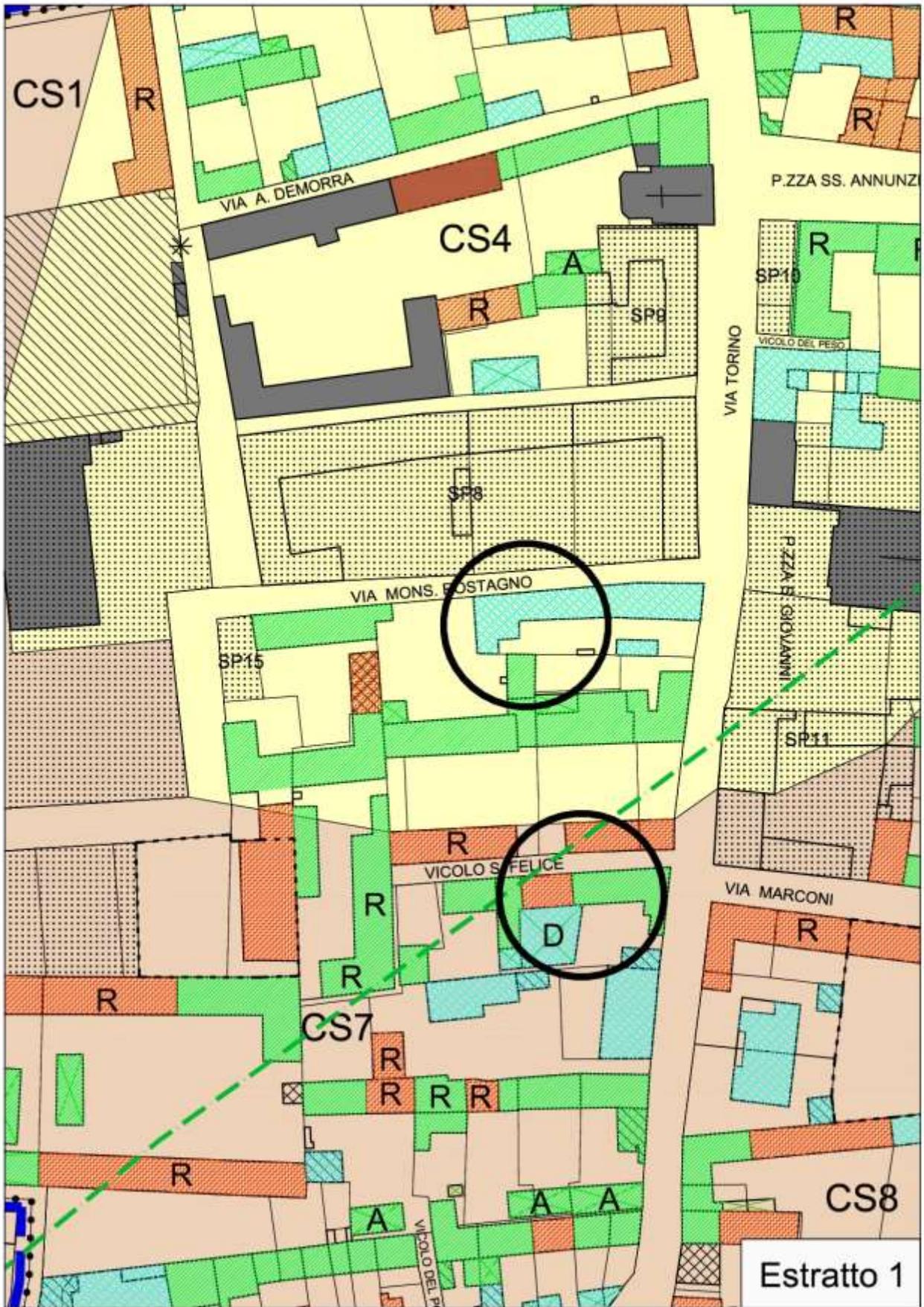
- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare

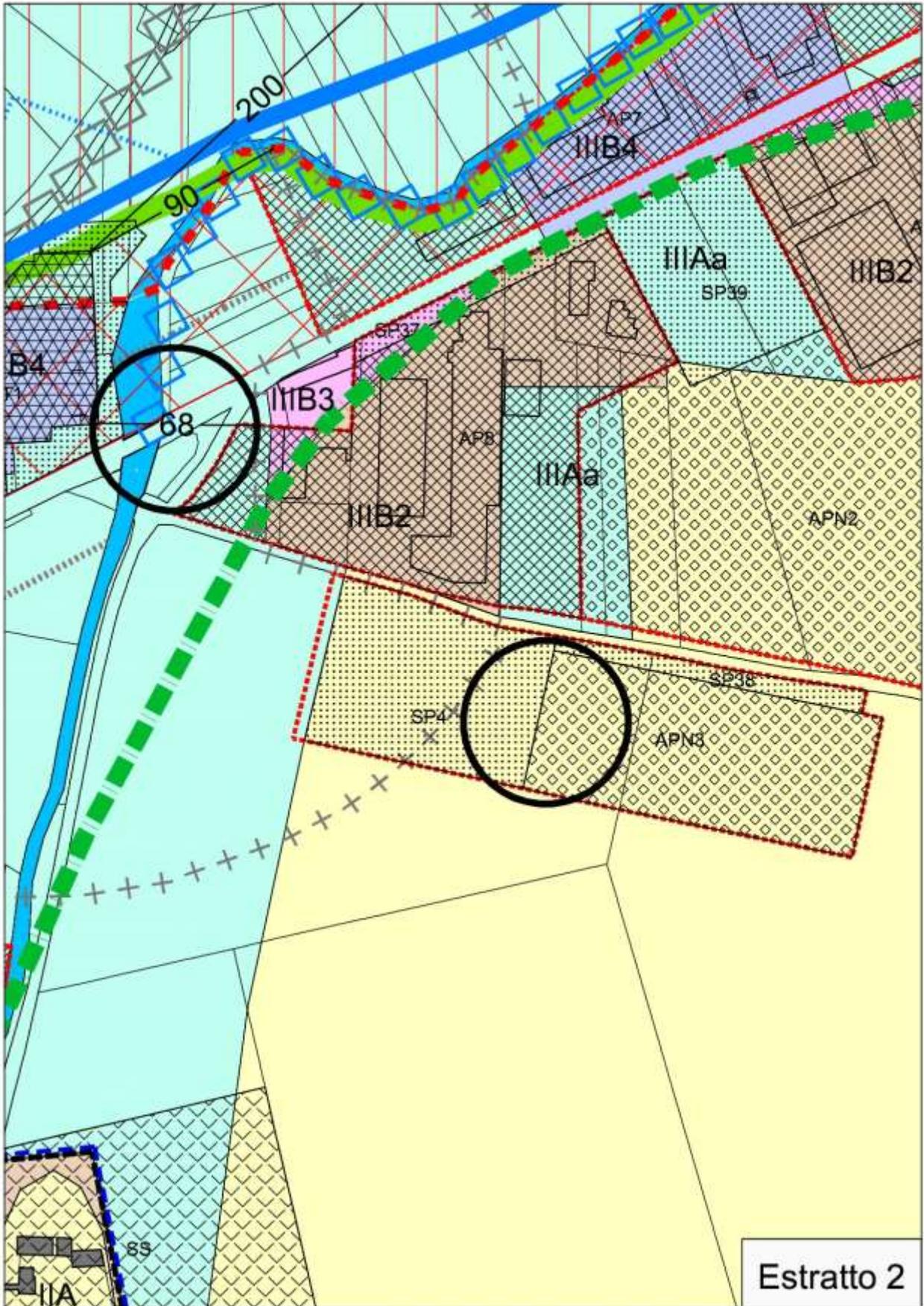
- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

###### Fasce di connessione sovregionale:

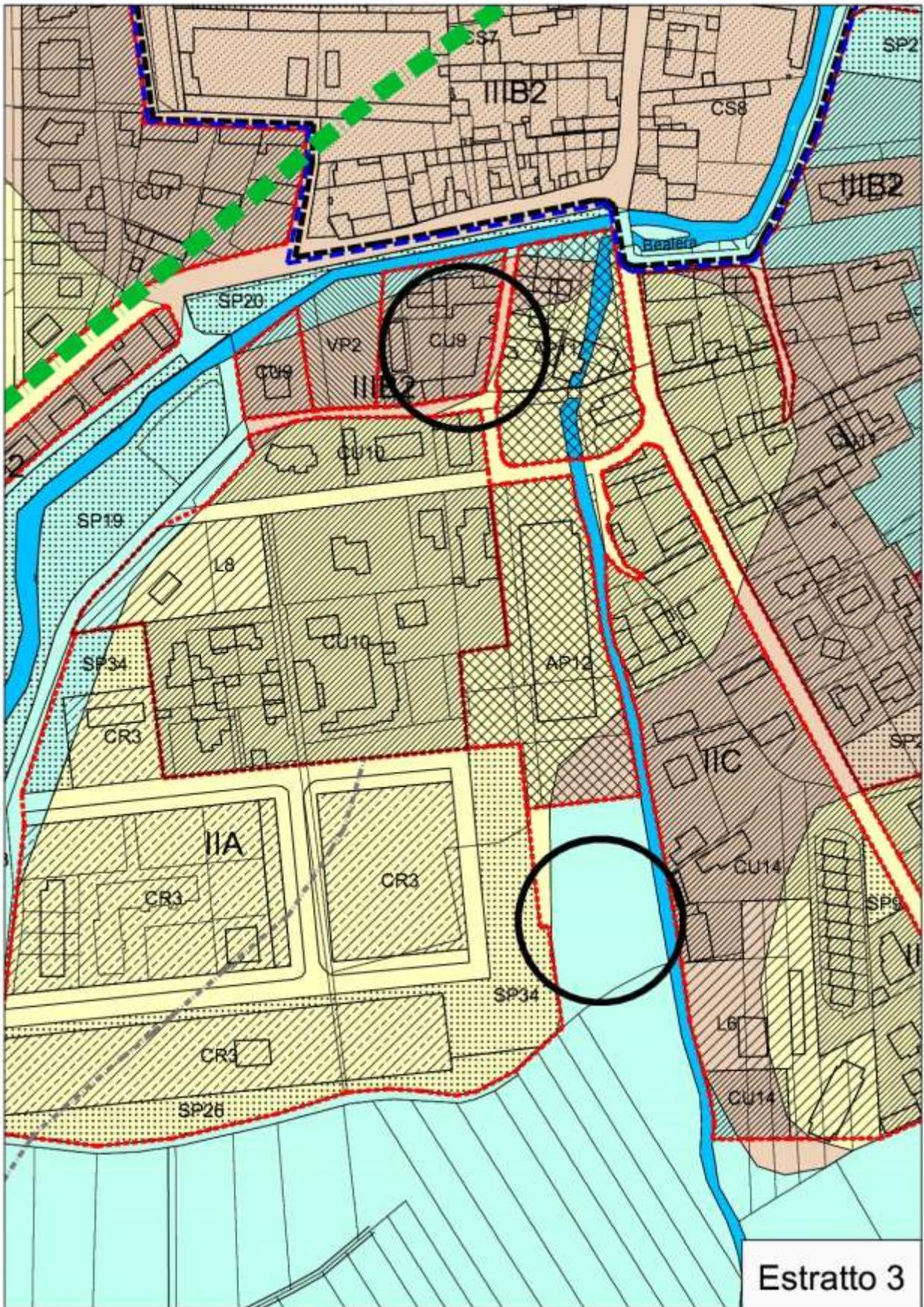
- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
- Montane a buona naturalità e connettività
- Rete fluviale condivisa
- Principali rotte migratorie

#### **4. Estratti P.R.G. vigente**





Estratto 2





## AREA

## ART. N.T.A.

## SIGLA

CENTRO URBANO

23

C.U.4

**CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	12.000
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	11.000
3) Volumetria aggiuntiva massima prevista	mc.	-
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

**(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Propria : r – s1 – s2 – s3 – s4

Ammessa: s6 – p2 – p3 (vedere art. 9)

**(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria	Mutamento di destinazione d'uso
Manutenzione straordinaria	
Restauro conservativo	
Risanamento conservativo	
Ristrutturazione edilizia di tipo A	
Ristrutturazione edilizia di tipo B	
Demolizione	

**(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:**

Densità territoriale.....	mc./mq. -
Densità fondiaria.....	mc./mq. 1,00
Rapporto di copertura territoriale.....	-
Rapporto di copertura fondiario.....	1/3
Piani fuori terra.....	n°2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt. 7,50

**(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :**

Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A.

Il comparto ricade nell'ambito delle zone "U" di P.T.O.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

## AREA

CENTRO URBANO

## ART. N.T.A.

23

## SIGLA

C.U.9

**CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	4.740
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	5.300
3) Volumetria aggiuntiva massima prevista	mc.	-
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

**(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Propria : r – s1 – s2 – s3 – s4

Ammessa: s6 – p2 – p3 (vedere art. 9)

**(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso
Risanamento conservativo	Ricomposizione volumetrica
Ristrutturazione edilizia di tipo A	
Ristrutturazione edilizia di tipo B	
Demolizione	

**(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:**

Densità territoriale.....	mc./mq. -
Densità fondiaria.....	mc./mq. 1,20
Rapporto di copertura territoriale.....	-
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2
Piani fuori terra.....	n°2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt. 8,50

**(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :**

Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". In assenza di opere di riassetto territoriale, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

AREA

ART. N.T.A.

SIGLA

ATTIVITA' PRODUTTIVE

25

A.P.5

**CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	29.250
2) Superficie coperta esistente	mq.	7.200
3) Superficie aggiuntiva massima teorica	mq.	21.400
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

**(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Propria :p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: r (vedere art. 9)

**(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione
Manutenzione straordinaria	Mutamento di destinazione d'uso
Restauro conservativo	
Risanamento conservativo	
Ristrutturazione edilizia di tipo A	
Ristrutturazione edilizia di tipo B	
Demolizione	

**(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:**

Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	7,50

**(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :**

Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 40</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>25</b>	<b>A.P.11</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	4.800
2) Superficie coperta esistente	mq.	1.900
3) Superficie aggiuntiva massima teorica	mq.	500
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione	
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione	
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso	
Risanamento conservativo	Ristrutturazione urbanistica	
Ristrutturazione edilizia di tipo A	Nuova costruzione	
Ristrutturazione edilizia di tipo B		
Demolizione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	10,00
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.		
Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo per la ristrutturazione urbanistica.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Nell'ambito ricadente nella classe IIIb2, in assenza di opere di riassetto territoriale, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico		

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 48</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO</b>	<b>26</b>	<b>A.P.N.3</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area (ST 17.453 = SF 9.166 + 1.093 SP38 + 6.822 SP4 + strada 372)	mq.	<del>19.189</del> <b>17.453</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	-
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria	mq.	<del>5.277</del> <b>4.583</b>
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Nuova costruzione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,50
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 26 delle N.T.A.		
Dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio all'interno del perimetro S.P.38.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione".		

## ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE RESIDENZIALI

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP1	8.840	esistente		parco, gioco, sport
SP2 parte	52.240	esistente		parco, gioco, sport
SP3	256	esistente		parcheggio
SP5	1.180	esistente		interesse pubblico
SP7 parte	7540	esistente		parco, gioco, sport
SP7 parte	1.500	esistente		interesse pubblico
SP7 parte	800	esistente		istruzione
SP8 parte	1.500		in progetto	istruzione
SP8 parte	1.880		in progetto	interesse pubblico
SP9	850	esistente		istruzione
SP10	200	esistente		interesse pubblico
SP11	4.840	esistente		interesse pubblico
SP12	7.320	esistente		parco, gioco, sport
SP13 parte	7.000		in progetto	interesse pubblico
SP13 parte	8.400		in progetto	parco, gioco, sport
SP14	1975		in progetto	parcheggio
SP15	152	esistente		parcheggio
SP17 parte	450	esistente		parcheggio
SP17 parte	1.580	esistente		parco, gioco, sport
SP18	5.000		in progetto	parco, gioco, sport
SP19	13.590		in progetto	parco, gioco, sport
SP20	860	esistente		parco, gioco, sport
SP23	308		in progetto	parco, gioco, sport
SP24	2.580		in progetto	parco, gioco, sport
SP25	858	esistente		parcheggio
SP26	2.180	esistente		parco, gioco, sport
SP27	1.200	esistente		interesse pubblico
SP29 parte	1.600		in progetto	parcheggio
SP29 parte	3.720	esistente		parcheggio
SP32 parte	600		in progetto	parco, gioco, sport
SP32 parte	800		in progetto	parcheggio
SP33	2.800		in progetto	parco, gioco, sport
SP34 parte	3.140		in progetto	parco, gioco, sport
SP34 parte	6.900		in progetto	parcheggio
SP35 parte	3.400		in progetto	parco, gioco, sport
SP35 parte	1.500		in progetto	parcheggio
SP40 parte	1.400		in progetto	parcheggio
SP40 parte	750		in progetto	parco, gioco, sport
SP41	1.050		in progetto	parcheggio

**TOTALE** **162.739**

**ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE**

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP4	6.822		in progetto	parco, gioco, sport
SP2 parte	1.750		in progetto	parcheggio
SP6 parte	1.500		in progetto	parco, gioco, sport
SP6 parte	4.020		in progetto	parcheggio
SP21	2.368	esistente		parcheggio
SP22	360	esistente		parcheggio
SP28	2.040	esistente		parcheggio
SP30	4.976		in progetto	parcheggio
SP31	4.536		in progetto	parcheggio
SP37	1.035	esistente		parcheggio
SP38	1.440 <b>1.093</b>		in progetto	parcheggio
SP39	3.600		in progetto	parcheggio
SP39	2.000		in progetto	parco, gioco, sport
SP 42	8.671 <b>2.350</b>		in progetto	parcheggio e verde
<b>TOTALE</b>	<b>45.118 38.450</b>			

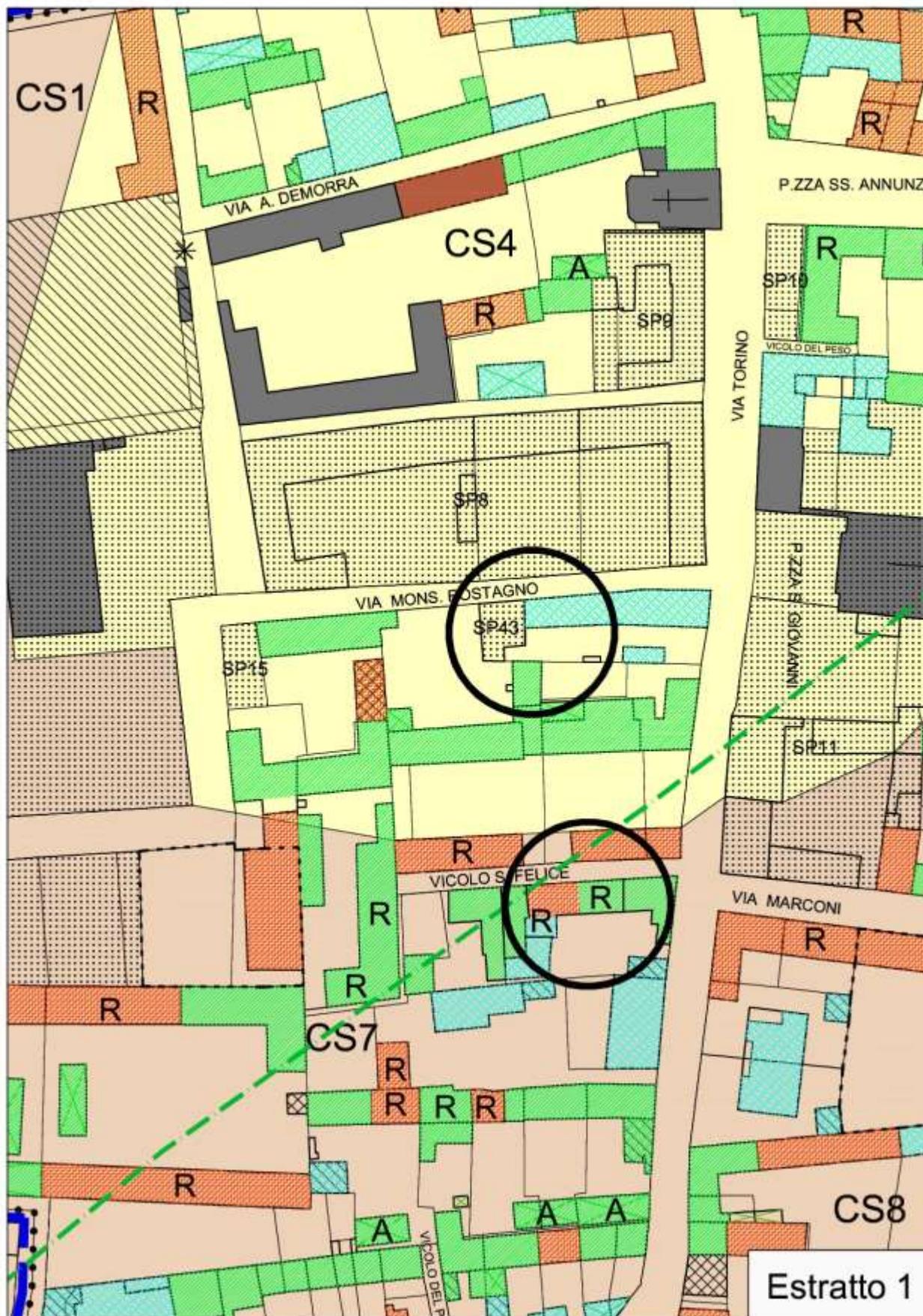
**AREE DI VERDE PRIVATO**

AREA	mq.
V.P.1	10.200
V.P.2	1.300
V.P.3	1.500
Totale	13.000

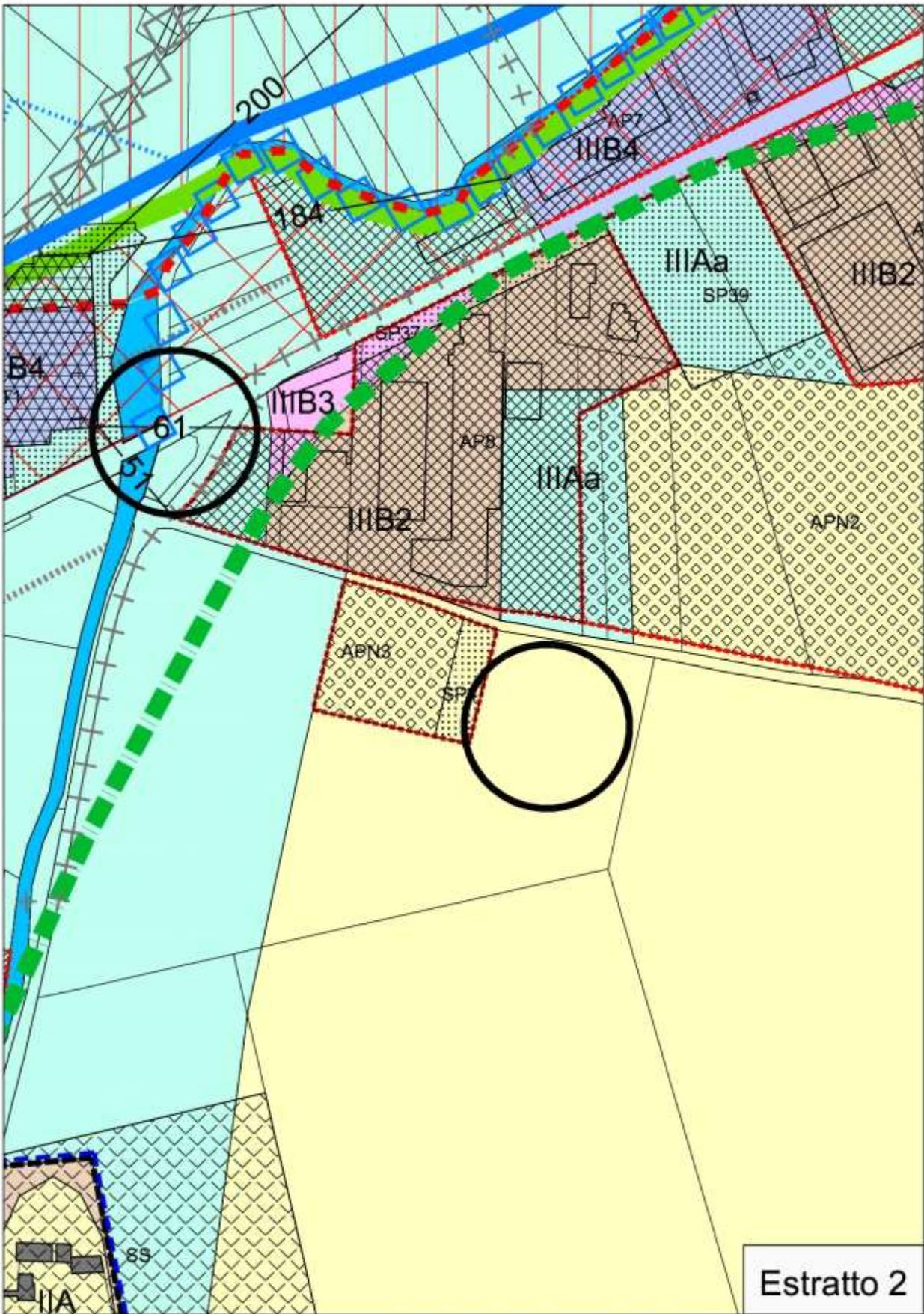
**AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

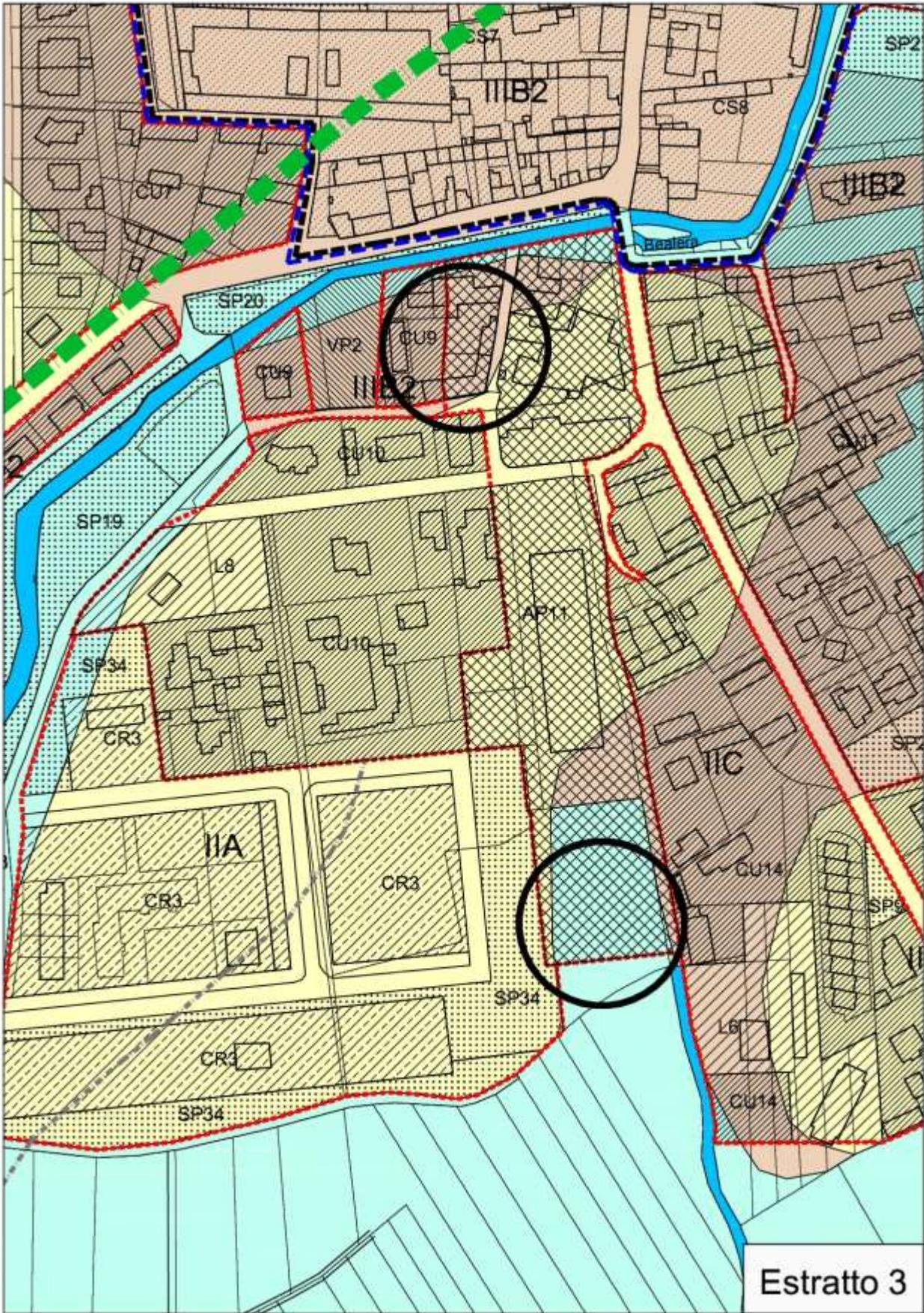
AREA	mq.
A.E.	291.600

## **5. Estratti P.R.G. variato**

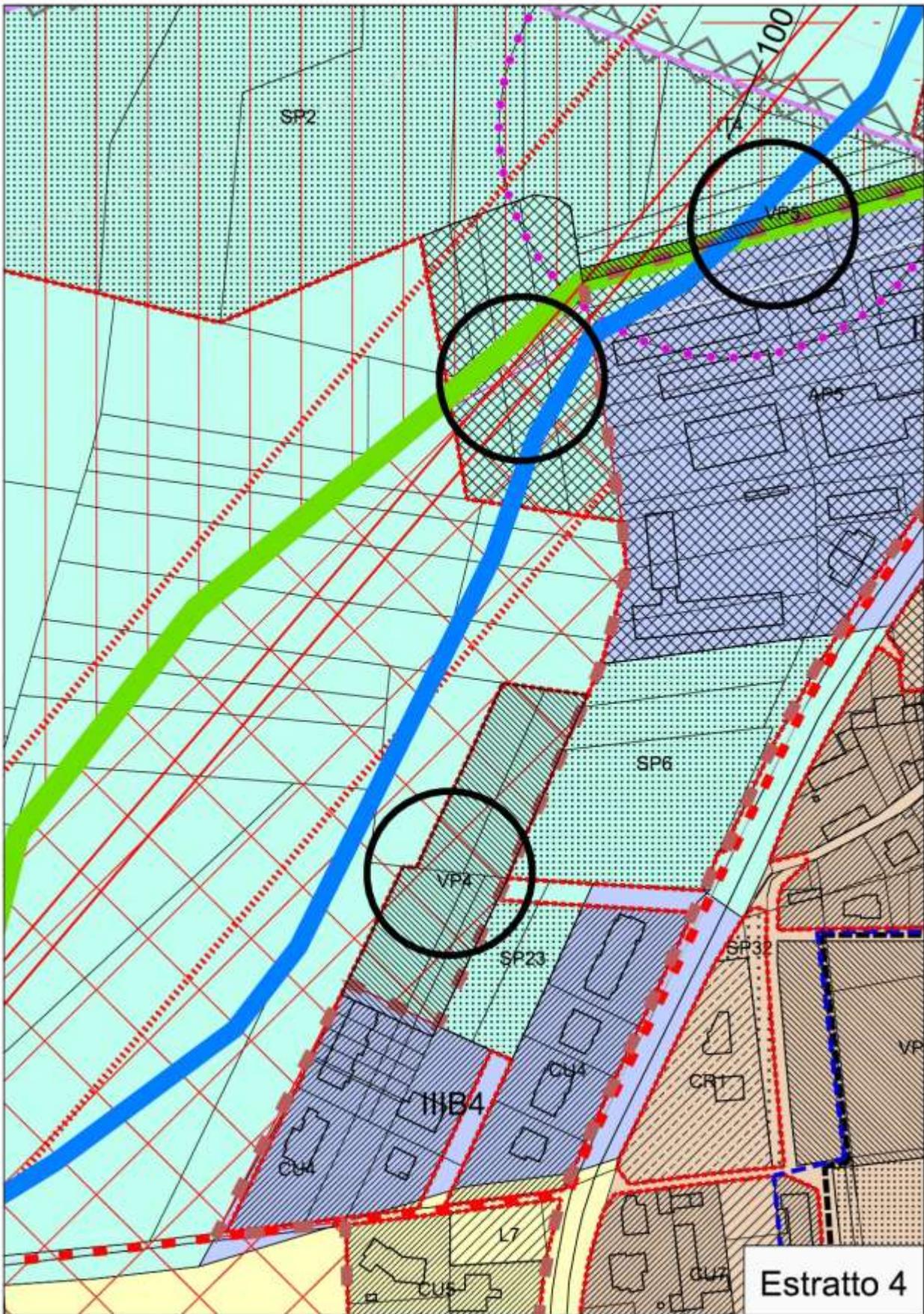


Estratto 1





Estratto 3



<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 5</b>
<b>AREA</b> <b>CENTRO URBANO</b>	<b>ART. N.T.A.</b> <b>23</b>	<b>SIGLA</b> <b>C.U.4</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	42.000 <del>18.024</del>
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	11.000
3) Volumetria aggiuntiva massima prevista	mc.	-
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria : r – s1 – s2 – s3 – s4		
Ammissa: s6 – p2 – p3 (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Manutenzione ordinaria	Mutamento di destinazione d'uso	
Manutenzione straordinaria		
Restauro conservativo		
Risanamento conservativo		
Ristrutturazione edilizia di tipo A		
Ristrutturazione edilizia di tipo B		
Demolizione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA E DILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	1,00
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/3
Piani fuori terra.....		n°2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt.	7,50
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A.		
Il comparto ricade nell'ambito delle zone "U" di P.T.O.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.		

**P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO**

**N.T.A.**

**Scheda n° 10**

**AREA**

**ART. N.T.A.**

**SIGLA**

**CENTRO URBANO**

**23**

**C.U.9**

**CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	<b>4.7403.369</b>
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	<b>5.3002.330</b>
3) Volumetria aggiuntiva massima prevista	mc.	-
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

**(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Propria : r – s1 – s2 – s3 – s4

Ammissa: s6 – p2 – p3 (vedere art. 9)

**(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso
Risanamento conservativo	Ricomposizione volumetrica
Ristrutturazione edilizia di tipo A	
Ristrutturazione edilizia di tipo B	
Demolizione	

**(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA E DILIZIA:**

Densità territoriale.....	mc./mq. -
Densità fondiaria.....	mc./mq. 1,20
Rapporto di copertura territoriale.....	-
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2
Piani fuori terra.....	n°2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt. 8,50

**(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :**

Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". In assenza di opere di riassetto territoriale, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 34</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>25</b>	<b>A.P.5</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	29.250 <b>37.965</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	7.200
3) Superficie aggiuntiva massima teorica	mq.	21.400
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria : p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Manutenzione ordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione	
Manutenzione straordinaria	Mutamento di destinazione d'uso	
Restauro conservativo		
Risanamento conservativo		
Ristrutturazione edilizia di tipo A		
Ristrutturazione edilizia di tipo B		
Demolizione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA E DILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	7,50
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.		

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 40</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>25</b>	<b>A.P.11</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	4.000 <b>19.314</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	4.000 <b>5.018</b>
3) Superficie aggiuntiva massima teorica	mq.	500 <b>3.760</b>
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria : p2 – p3 – s5 – s6		
Ammissa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione	
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione	
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso	
Risanamento conservativo	Ristrutturazione urbanistica	
Ristrutturazione edilizia di tipo A	Nuova costruzione	
Ristrutturazione edilizia di tipo B		
Demolizione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA E DILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	10,00
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.		
Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo per la ristrutturazione urbanistica.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Nell'ambito ricadente nella classe IIIb2, in assenza di opere di riassetto territoriale, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.		
<b><i>L'area non potrà prevedere accessi dalla vicina area di completamente residenziale CR3.</i></b>		

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 48</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO</b>	<b>26</b>	<b>A.P.N.3</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area (ST-47.453 = SF 9.1663.050 + 1.093-SP38 + 6.822.807 SP4 + strada 372) mq. 17.453		<b>3.852</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	-
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria	mq.	4.583
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria : p2 – p3 – s5 – s6		
Ammissa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Nuova costruzione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,50
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 26 delle N.T.A.		
Dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio all'interno del perimetro S.P.38.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione".		
<b><i>L'accesso all'area sarà da valutare in sede di attuazione della stessa, in accordo con l'Ente responsabile della viabilità.</i></b>		

## ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE RESIDENZIALI

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP1	8.840	esistente		parco, gioco, sport
SP2 parte	52.240	esistente		parco, gioco, sport
SP3	256	esistente		parcheggio
SP5	1.180	esistente		interesse pubblico
SP7 parte	7540	esistente		parco, gioco, sport
SP7 parte	1.500	esistente		interesse pubblico
SP7 parte	800	esistente		istruzione
SP8 parte	1.500		in progetto	istruzione
SP8 parte	1.880		in progetto	interesse pubblico
SP9	850	esistente		istruzione
SP10	200	esistente		interesse pubblico
SP11	4.840	esistente		interesse pubblico
SP12	7.320	esistente		parco, gioco, sport
SP13 parte	7.000		in progetto	interesse pubblico
SP13 parte	8.400		in progetto	parco, gioco, sport
SP14	1975		in progetto	parcheggio
SP15	152	esistente		parcheggio
SP17 parte	450	esistente		parcheggio
SP17 parte	1.580	esistente		parco, gioco, sport
SP18	5.000		in progetto	parco, gioco, sport
SP19	13.590		in progetto	parco, gioco, sport
SP20	860	esistente		parco, gioco, sport
SP23	308		in progetto	parco, gioco, sport
SP24	2.580		in progetto	parco, gioco, sport
SP25	858	esistente		parcheggio
SP26	2.180	esistente		parco, gioco, sport e <i>parcheggio</i>
SP27	1.200	esistente		interesse pubblico
SP29 parte	1.600		in progetto	parcheggio
SP29 parte	3.720	esistente		parcheggio
SP32 parte	600		in progetto	parco, gioco, sport
SP32 parte	800		in progetto	parcheggio
SP33	2.800		in progetto	parco, gioco, sport
SP34 parte	3.140		in progetto	parco, gioco, sport
SP34 parte	6.900		in progetto	parcheggio
SP35 parte	3.400		in progetto	parco, gioco, sport
SP35 parte	1.500		in progetto	parcheggio
SP40 parte	1.400		in progetto	parcheggio
SP40 parte	750		in progetto	parco, gioco, sport
SP41	1.050		in progetto	parcheggio
<b>SP43</b>	<b>109</b>	<b>esistente</b>		<b>interesse pubblico (magazzino)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>162.739 162.848</b>			

**ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE**

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP4	<b>802</b> 6.822		in progetto	parco, gioco, sport e <b>parcheggio</b>
SP2 parte	1.750		in progetto	parcheggio
SP6 parte	1.500		in progetto	parco, gioco, sport
SP6 parte	4.020		in progetto	parcheggio
SP21	2.368	esistente		parcheggio
SP22	360	esistente		parcheggio
SP28	2.040	esistente		parcheggio
SP30	4.976		in progetto	parcheggio
SP31	4.536		in progetto	parcheggio
SP37	1.035	esistente		parcheggio
SP38	1.093		in progetto	parcheggio
SP39	3.600		in progetto	parcheggio
SP39	2.000		in progetto	parco, gioco, sport
SP 42	2.350		in progetto	parcheggio e verde
<b>TOTALE</b>	<b>31.336</b> 38.450			

**AREE DI VERDE PRIVATO**

AREA	mq.
V.P.1	10.200
V.P.2	1.300
V.P.3	1.500
<b>V.P.4</b>	<b>6.266</b>
<b>V.P.5</b>	<b>957</b>
Totale	13.000 <b>20.223</b>

**AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

AREA	mq.
A.E.	291.600

## **6. Ipotesi-spunti progettuali per ampliamento area AP5 e per area VP4**

Area AP5





Area VP4

