

PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI CASALBORGONE
VARIANTE PRG.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Giugno 2008

INDICE

0. premessa	pag. 4
1. quadro urbanistico ed obiettivi della variante al Prg andamento demografico e socio economico, stato di attuazione del P.R.G.C.	pag. 5 pag. 8
2.1 analisi demografiche socio economiche , schede	pag. 10
2.2 stato di attuazione del piano regolatore.	pag. 24
2.3 ipotesi di sviluppo nell'arco temporale di riferimento adottato dalla variante	pag. 27
2. modifiche di carattere urbanistico introdotte dalla variante	pag. 30
3.1 assetto urbano	pag. 30
3.2 aree produttive	pag. 36
3.3 modifiche inerenti le indicazioni operative desumibili dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio	pag. 38
3. dati quantitativi riferiti alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio.	pag. 41
4.1 sintesi delle previsioni di incremento residenziale nelle zone ACS, ZB, ZR, ZC ed E della variante	pag. 43
4. ricettività residenziale teorica complessiva e capacità insediativa teorica, dati di progetto per le destinazioni industriali ed artigianali	pag. 45
5.1 ricettività residenziale teorica complessiva	pag. 45
5.2 capacità insediativa residenziale teorica	pag. 48
5.3 dati di progetto per le destinazioni industriali ed artigianali	pag. 50
6. aree per servizi	pag. 51
7. sintesi delle modifiche alle norme tecniche di attuazione previste dalla variante.	pag. 57
8. adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 28/99 e della D.C.R. 563-13414	pag. 59

9. tabelle sintetiche di zona pag. 66
10. informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi di cui al comma 2 art 20 LR 40 /1998 pag. 76
11. allegato aggiornamento dei dati quantitativi relativi al patrimonio edilizio esistente di tutto il territorio comunale di Casalborgone. pag. 85

PREMESSA

Il progetto definitivo di Variante al PRG, allegato alla presente Relazione Generale risulta la sintesi delle modifiche ed integrazioni derivanti dai successivi passaggi che hanno composto l'iter di approvazione della Variante Generale del PRG intercomunale di Casalborgone, si riporta di seguito una breve cronistoria con i passaggi principali e le approvazioni delle varie elaborazioni:

in data 26.07.2002, delibera CC 35 di approvazione progetto preliminare di variante al PRG intercomunale

in data 14.07.2003 delibera CC 25 di approvazione progetto definitivo,

in data 22.04.2004 delibera di CC 23 approvazione piano di zonizzazione acustica redatto dallo studio MICROBEL.

in data 26.07.2004 delibera CC 25 di rettifica relativa alla dicitura Variante al PRG intercomunale invece di comunale.

In data 29.11.2007 delibera CC 41, relative ai criteri comunali ai sensi dell'art. 29 dell'allegato A alla DCR n° n° 59-10831 del 24/03/2006

In data 29.11.2007 delibera CC 42 adozione del progetto preliminare modificato a seguito delle richieste emerse in sede di tavolo tecnico, e riportante le determinazioni richieste dalla Regione Piemonte con nota 20.10.2004 prot. 16525/19PPU, e l'adeguamento alla Legge 28 sul commercio, e s.m.i.

La stesura del presente progetto definitivo modificato, è stato oggetto di modifiche ed integrazioni derivanti dalle osservazioni pervenute, documentate negli allegati P9 e P10.

si dà atto la presente Variante di PRG, risulta adeguata alla Vigente normativa sul commercio ed al "testo coordinato dell'allegato A alla D. C. R. n° 563 /13414 del 29/10/1999 e modificata dalla D. C. R. n° 59-10831 del 24/03/2006, e che con delibera n° 41 del 29-11-2007, sono stati adottati i criteri comunali ai sensi dell'art. 29 comma 3 capo a, previa comunicazione alle associazioni dei commercianti e dei consumatori più rappresentative a livello regionale.

Si dà inoltre atto che la presente variante al PRG è corredata dalla Classificazione Acustica del territorio comunale ai sensi della Legge n° 447/95 Legge Regionale 52/2000 e DGR 85/3802, adottata dal Comune di Casalborgone in data 22-04-2004 con delibera di Consiglio Comunale n°23, gli elaborati relativi alla classificazione Acustica del territorio comunale.

Va considerato infine che sono parte integrante della presente Variante al PRG, i seguenti studi:

- a) lo studio idraulico sui Rii principali (Rio Merdarello, Torrente Leona, Rio Losa) adottato in Giugno 2006 redatto dall'Ing, Lucia Gotta,***
- b) Classificazione Acustica del territorio Comunale ai sensi della Legge n° 447/95, Legge Regionale 52/2000 e D.G.R. 85-3802.***

1. QUADRO URBANISTICO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRG.

Il Comune di Casalborgone, già facente parte del consorzio tecnico urbanistico cui appartengono i comuni di Monteu da Po, Verrua Savoia, Cavagnolo, Lauriano, Brozolo, Brusasco, è dotato di P.R.G.I. approvato con D.G.R. n° 148-13810 in data 16.11.1987.

In data 29.11.1993, con delibera Consigliare n° 65 l'Amministrazione Comunale di Casalborgone, procedeva alla approvazione di una variante ai sensi dell'art. 17 della legge Regionale 56/77 e s.m.i. consistente in una parziale revisione delle scelte operate con il piano intercomunale. Singolarmente infatti il Prg approvato nel 1987 non individuava la delimitazione del Centro Storico di Casalborgone che veniva individuata come Zona di Completamento, nonostante che la Giunta Regionale avesse approvato con la delibera G.R. 24.4.1979 la delimitazione di Centro Abitato e la delimitazione del Centro Storico ai sensi dell'art 19 della legge 56/77, ampliata successivamente dalla soprintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali.

La Variante viene definitivamente approvata dalla Giunta Regionale il 09. 02 1998 e pubblicata sul B.U.R. n°8 del 25.02.1998.

Il comune di Casalborgone è anche dotato di Regolamento Edilizio approvato con deliberazione Consiliare n° 42 del 28.07 1993.

“L'Amministrazione Comunale intende riavviare la revisione del P.R.G. indipendentemente rispetto ai comuni con i quali era precedentemente consorziato per il P.R.G. originario, innanzi tutto perché ritiene che sia indispensabile che il Comune di Casalborgone, strutturalmente molto diverso dai comuni compresi nel PRGI, persegua obiettivi di valorizzazione e tutela del paesaggio, e delle aree agricole ma nello stesso tempo, di sviluppo economico, sia con individuazione di aree idonee per l'insediamento di attività artigianali, ma soprattutto di valorizzare il tessuto esistente nelle aree agricole,

attraverso un recupero del patrimonio edilizio ,finalizzato alla crescita di attività legate al tempo libero.

La revisione dell'attuale P.R.G. è inoltre motivata dal fatto che le attuali aree di insediamento residenziale , di nuova espansione, sono completamente esaurite, mentre le aree di completamento presentano delle pesanti limitazioni dovute alla complessa trama del tessuto esistente che di fatto limita l'accessibilità ai lotti.

L'area per attività artigianali oltre che ad essere in via di completamento , è fonte di disagi per il traffico pesante che attraversa l'area centrale, l'obiettivo che su tale area si pone l'amministrazione comunale è quello di razionalizzare il tessuto esistente , cercando di realizzare una viabilità alternativa.

La nuova viabilità prevede una strada che partendo dalla zona industriale ZI posta a sud-est del centro abitato, percorra in discesa la dorsale del bricco cerro per incrociare la provinciale per Berzano Albugnano in prossimità dell'attuale incrocio con strada Baudina, per poi proseguire lungo il Rio Berzano fino ad incrociare la statale per Asti N. 458, la variante al Prg non prevede la immediata necessità di proseguire questa strada sul lato est del torrente Leona ed a ovest della borgata Ceriaglio fino al ricongiungimento della statale a nord dell'abitato di Casalborgone, ma ritiene indispensabile la salvaguardia di queste aree per il mantenimento di corridoi che consentano in tempi futuri tale possibilità.

I tre principali nodi di intersezione di questa nuova strada con la provinciale e la statale sarebbero risolti con rotatorie di discreto raggio, in modo da rendere agevole lo scorrimento del traffico, e nello stesso tempo individuare gli inizi del centro abitato.

Gli obiettivi della variante, riprendono e confermano gli obiettivi del Piano Paesistico della collina Torinese, infatti si intende principalmente contenere i fenomeni insediativi diffusi, salvaguardando le aree a rischio idrogeologico delle dorsali collinari, valorizzare le aree boscate paesaggisticamente rilevanti ed i nodi visuali in particolar modo il Centro Storico di Casalborgone, favorire il recupero delle cascine e delle case sparse anche a fini residenziali, favorire la formazione di itinerari turistico collinari ,valorizzando le strade panoramiche e

la fitta rete di percorsi esistenti nelle aree boscate, anche attraverso la formazione di una rete di percorsi pedonali , ciclabili ed a cavallo e favorire lo sviluppo dell'agriturismo.

Sono obiettivi della presente variante, lo sviluppo delle attività presenti ,in particolare modo l'attività agricola, in tutte le sue componenti. Per quanto riguarda l'attività artigianale ed industriale la variante si prefigge lo scopo di razionalizzare il tessuto esistente, favorendo nuovi insediamenti di carattere artigianale.

2. ANDAMENTO DEMOGRAFICO E SOCIO ECONOMICO, STATO DI ATTUZIONE DEL P.R.G.

Come risulta dalle schede allegate si assiste ad una variazione di tendenza al calo della popolazione registrata nel periodo 1961-1985, a cui ha fatto seguito un periodo di relativa stabilità anche se ancora in lieve calo fino al 1988, per registrare una costante e sensibile ripresa della crescita fino a 1988, nel decennio 1988-1998 si assiste ad un incremento della popolazione superiore al 13%.

Il calo costante dovuto al movimento naturale , sempre negativo è stato compensato dal movimento migratorio, sempre positivo, con gli ultimi anni con forti incrementi.

Una costante del comune di Casalborgone in tutti gli anni è il continuo equilibrio tra maschi e femmine residenti, mentre si raddoppia il rapporto tra appartenenti a classi di età, si nota infatti che tra il 1971 ed il 1991 gli ultra sessantacinquenni sono praticamente raddoppiati, mentre sono in forte calo i residenti fino a 10 anni.

I movimenti relativi alla popolazione attiva (vedi tabella n°7 e N°7bis), indicano un forte calo degli occupati in agricoltura, fenomeno avvenuto in modo consistente nel decennio 1961- 1971, continuato nei decenni successivi con relativa lentezza ,fino a raggiungere una quasi stabilità negli ultimi anni, per quanto riguarda gli addetti all'industria va registrato un incremento nel decennio 1961-1971,mentre si registra un andamento costante nei periodi successivi, risultano invece in costante crescita gli addetti nelle altre attività.

Alla diminuzione degli addetti all'agricoltura non ha però corrisposto lo stesso livello di abbandono delle aree coltivate che hanno pressochè mantenuto le dimensioni del 1982 , così come il numero di capi di bestiame presenti sul territorio, non ha subito modificazioni consistenti.

Si può con serenità affermare che il settore agricolo nonostante il forte calo del numero degli addetti ha mantenuto peso rilevante nel comune di Casalborgone.

Nel settore commerciale, caratterizzato da punti vendita al dettaglio principalmente ubicati nella zona residenziale piana si registra un lento calo degli addetti e delle unità locali.

Per quanto riguarda il problema abitativo i dati censuari indicano per le abitazioni occupate un valore medio di 4,27 stanze per abitazione con un tasso di occupazione di un abitante ogni 1,88 stanze, mentre per le abitazioni non occupate il valore medio di stanze per abitazione diventa 4,61.

Il rapporto tra abitazioni occupate e non occupate nel 1991 era del 34%.

Delle abitazioni non occupate, nell'analisi dei motivi della non occupazione, si può desumere il numero delle abitazioni usate saltuariamente e quindi individuare la prima ipotesi di numero di abitanti fluttuanti, infatti dai dati del censimento 1991 si ricava: abitazioni non occupate 345 di cui non più utilizzate 109 si deduce che le potenziali seconde case sono **236** pari al 23 % del totale, a totale conferma di questo dato ci si può avvalere dei dati forniti dalla Provincia di Torino per il 1995 in merito alle utenze dei residenti e dei non residenti sia come numero che come consumi, infatti si hanno: utenze dei residenti N° 692 consumi dei residenti Migl./Kwh 2030, utenze dei non residenti N° **230** consumi dei non residenti Migl./Kwh 543. Questo dato sulle utenze dei non residenti confermerebbe il dato sulla quantità di seconde case anche se in un diverso arco temporale.

Utilizzando i dati sopra riportati e lo stesso tasso di occupazione per le case non occupate si ottengono i seguenti dati al 1991; seconde case 236 per 4,61 e diviso 1,88 si ottengono 578 abitanti fluttuanti, che moltiplicato per la percentuale di incremento demografico esistente tra il 91 ed il 98 si ottengono gli abitanti fluttuanti al 1998 pari a **630**

Il dato degli abitanti fluttuanti risulta sotto stimato rispetto alle 800 presenze stagionali riferite dagli uffici comunali, in base ai dati sulla raccolta rifiuti, ciò è avvenuto poichè si è considerato un tasso di utilizzo molto alto cioè quasi due stanze per abitante. (dato verificato sugli abitanti stabili)

Poichè dai dati censuari del 1991 vi è disponibilità anche delle superfici complessive delle abitazioni occupate, è possibile stabilire il vano medio per abitante, infatti stanze occupate 2862 per una superficie complessiva di mq 63.640 si ottiene il valore medio della stanza pari mq 22,23 se questo valore lo si moltiplica per 1,88 (tasso di occupazione) si ottengono mq 41,79 oppure mc **125,39** valore di vano/abitante esistente nel comune di Casalborgone al 1991.

2.1 ANALISI DEMOGRAFICHE SOCIO-ECONOMICHE

SCHEDA:

1. Popolazione residente dal 1975 al 1998 relativo movimento naturale e migratorio
2. Censimenti 61,71, 81,91 sup. territoriale residente e presente per sesso e posizione geografica nel comune
3. Censimenti 61,71,81,91 sulla popolazione residente per sesso e stato civile
4. Censimenti, 71, 81, 91, sulla popolazione residente divisa per sesso e classe di età
5. Censimenti 61, 71, 81, 91 sulla popolazione residente per sesso , attiva secondo il ramo di attività , non attiva secondo alcuni gruppi di attività non professionali.
6. Censimenti 61, 71,81, 91 sulla popolazione residente , attiva ,per sesso, settore di attività e posizione professionale
7. Censimenti 61,71,81,91 sulla popolazione residente totale attiva per settore di attività.
8. Censimenti 61,71,81,91 abitazioni e relativi abitanti occupate , non occupate per titolo di godimento.
9. Censimenti 1981,1991 abitazioni non occupate per motivo della non occupazione
10. Attività edilizia nel comune , concessioni rilasciate anni 1992-1998
11. Censimenti 61,71,81,91 addetti e classe di attività economica.
12. Dati censimento 1991 popolazione ed industria.
13. Censimenti generali dell'agricoltura 1982,1990.

SCEDAN° 1

Popolazione residente dal 1975 al 31/12/1998 e relativo movimento naturale e migratorio (fonte rilevamento comunale)

ANNO	POP. RES.	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO			INCR.	ALTRE UNITA'	POP.RES.
		Nati	morti	diff.	Immig.	Emigr.	Diff.			
	1/01									31/12

1975	1576	12	28	-16	42	37	+5	-11		1565
1976	1565	10	23	-13	45	37	+8	-5		1560
1977	1560	7	36	-29	21	67	-46	-75		1485
1978	1485	9	32	-23	76	39	+37	+14		1499
1980	1486	6	28	-22	79	67	+12	-10		1476
1982	1473	7	26	-19	40	31	+9	-10		1458
1984	1484	10	28	-18	62	50	+12	-6		1478
1985	1478	10	37	-27	81	57	+24	-3		1475
1986	1475	14	36	-22	51	29	+22	0		1475
1987	1475	4	20	-16	71	61	+10	-6		1469
1988	1469	8	28	-20	58	42	+16	-4		1465
1989	1465	12	20	-8	66	37	+29	+21		1486
1990	1486	13	34	-21	84	55	+29	+8		1494
1991	1494	10	22	-12	73	34	+39	+27		1521
1993	1523	12	21	-9	111	62	+49	+40		1563
1994	1563	9	33	-24	88	57	+31	+7		1570
1995	1570	16	27	-11	103	55	+48	+37		1607
1996	1607	17	26	-9	68	50	+18	+9		1616
1997	1616	10	23	-13	78	50	+28	+15		1631
1998	1631	17	38	-21	86	35	+51	+30		1661

SCHEDA N° 2

Sintesi dei censimenti 1961, 1971, 1981, 1991.

Superficie territoriale, densità, popolazione residente e presente e per sesso e posizione geografica nel comune

	1961	1971	1981	1991
SUP. TERRIT.	20,16	20,16	20,16	20,16
AB/KMq densità	78	75	73	75

Popolaz. residente	M	F	MF									
NEL CENTRO	287	336	623	-	-	-	-	-	-	357	415	772
NEI NUCLEI	29	27	56	-	-	-	-	-	-	52	47	99
CASE SPARSE	482	416	898	-	-	-	-	-	-	326	308	634
<u>TOTALE</u>	<u>798</u>	<u>769</u>	<u>1577</u>	<u>771</u>	<u>748</u>	<u>1519</u>	<u>728</u>	<u>753</u>	<u>1481</u>	<u>735</u>	<u>770</u>	<u>1505</u>
<u>POP. TEMP. ASS.</u>	<u>22</u>	<u>16</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>POP. PRESENTE</u>	<u>796</u>	<u>769</u>	<u>1565</u>	<u>744</u>	<u>730</u>	<u>1474</u>	<u>721</u>	<u>747</u>	<u>1488</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

SCHEDA N° 3

Sintesi dei Censimenti 1961, 1971, 1981, 1991 sulla popolazione residente
divisa per sesso e stato civile: (fonte ISTAT)

	1961			1971			1981			1991		
	M	F	MF									
Celibi e nubili	301	217	518	295	203	498	282	202	484	274	204	478
Di cui in età matrimoniale									327			
Coniugati	451	442	893	431	438	869	387	385	772	400	399	799
vedovi	46	120	166	45	107	152	50	160	210	43	144	187
separati	-	-	-	-	-	-	7	4	11	17	14	31
Divorziati	-	-	-	-	-	-	2	2	4	6	12	18
totale	798	779	1577	771	748	1519	728	753	1519	740	773	1513

Popolazione residente per sesso e classe di età (fonte ISTAT)

	1971			1981			1991		
	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF
Fino a 10 anni	84	68	152	46	47	93	53	55	108
Da 11 a 20 anni	90	68	158	96	78	174	101	103	204
Da 21 a 44 anni	210	208	418	219	190	409	209	192	401
Da 45 a 64 anni	162	177	339	199	197	396	203	199	402
Oltre i 65 anni	78	116	194	178	243	421	169	231	400

Elaborazione dati:

1981 – celibi e nubili 484 abitanti

- in età matrimoniale 249 abitanti
- inferiore all'età matrimoniale 484-249= 235 abitanti

1991 – da 11 a 20 anni 204 abitanti

pari a 204 abitanti in età matrimoniale nel 1999

nel 1999 in età matrimoniale da un minimo di 204 ad un massimo di 235 abitanti
coppie interne tra residenti circa 80 per totali 160 abitanti.

SCHEDE N° 4

**Sintesi dei Censimenti, 1971, 1981, 1991 sulla popolazione residente
divisa per sesso e classe di età (fonte ISTAT)**

	1971			1981			1991		
	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF
0-5	39	29	68	18	16	34	26	29	55
5-9	45	39	84	28	31	59	27	26	53
10-14	54	37	91	45	33	78	24	23	47
15-19	36	31	67	41	45	86			
20-24	28	30	58	47	38	85	77	80	157
25-29	39	34	73	45	33	78			
30-34	40	46	86	30	34	64	114	97	211
35-39	50	47	97	48	37	85			
40-44	53	52	104	49	48	95	95	85	180
45-49	54	45	99	47	52	99			
50-54	26	29	55	60	53	113	100	97	197
55-59	43	51	94	59	54	113			
60-64	39	52	91	33	38	71	103	102	205
65-69	40	50	90	46	66	112			
70-74	17	25	42	52	59	111	87	83	170
OLTRE 75	21	42	62	80	118	198	82	148	230
Totale	815	839	1654	753	728	1481	735	770	1505

SCHEDA N° 5

Sintesi dei censimenti 1961 1971 1981 1991 sulla popolazione residente , per sesso , attiva secondo il ramo di attività , non attiva secondo alcuni gruppi di attività non professionali.

	1961		1971		1981		1991	
Popolazione attiva	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
Agricolt.Caccia , pesca	679	358	282	156	147	69	107	62
Ind. Estr.manifatt.	154	145	169	202	189	201	163	138
Elett. Gas. Acqua	2	2	2	1	5	5	6	6
Trasp. Comunicaz.	12	9	18	17	28	27	49	39
Commerc. Servizi	78	34	62	27	87	43	93	54
Credito e assicuraz.	4	3	6	5	19	10		
Pubblica amm.	11	7	19	16	61	27		
totale	462	339	558	424	541	382	418	299

	1961		1971		1981		1991	
Popolazione, non attiva	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
Studenti	70	33	-	-			72	
Casalinghe	190	-	-	-			191	
In cerca di occupazione.	1	-	3	1	47	23	25	
Pensionati	205	109	-	-			405	
Altri	20	10	-	-			218	
totale	485	152	678	244	886	345	886	

SCEDAN° 6

Sintesi dei censimenti 1961, 1971, 1981, 1991 sulla popolazione residente, attiva per sesso, settore di attività e posizione professionale.

	1961		1971		1981		1991	
Imprend.lib. profes.	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
AGRICOLTURA	-	-	-	-	1	1	7	4
INDUSTRIA	2	2	1	1	-	-	11	11
ALTRA ATTIVITA'	-	-	2	2	16	13	26	18
totale	2	2	3	3	17	14	44	33

Dirig. impiegati	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
AGRICOLTURA	-	-	-	-	-	-	2	1
INDUSTRIA	3	2	10	6	24	16	44	30
ALTRA ATTIVITA'	18	11	30	16	60	27	98	44
Totale	21	13	40	22	84	43	144	75

Lavoratori in prop.	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
AGRICOLTURA	308	251	169	137	106	61	80	51
INDUSTRIA	25	24	41	36	31	31	27	26
ALTRA ATTIVITA'	41	27	37	24	48	26	64	33
totale	374	302	247	197	185	118	171	110

Lavoratori dipendenti	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
AGRICOLTURA	9	9	3	2	3	3	10	6
INDUSTRIA	119	115	182	125	147	136	119	107
ALTRA ATTIVITA'	20	13	31	27	50	35	91	59
totale	148	137	216	154	200	174	220	172

coadiuvanti	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
AGRICOLTURA	362	98	110	17	37	4	8	-
INDUSTRIA	10	4	10	2	4	1	1	-
ALTRA ATTIVITA'	21	1	24	3	23	6	6	-
Totale	393	103	144	22	64	11	15	-
Totale generale	961	557	650	398	550	360	594	390

SCHEDA N° 7

Sintesi dei censimenti 1961, 1971, 1981, 1991.sulla popolazione residente per settore di attività:

	1961	1971	1981	1991
AGRICOLTURA	679	282	146	107
INDUSTRIA	159	243	206	202
ALTRE ATTIVITA'	100	122	197	285

SCHEDA N° 8

Sintesi dei censimenti 1961, 1971, 1981, 1991.

Abitazioni e relativi abitanti ; abitazioni occupate e non occupate per titolo di godimento.

Abitazioni occ.	1961	1971	1981	1991
N°	-	577	623	669
stanze	-	1982	2509	2862
Altro uso	-	22	46	31
Abitanti	-	1511	1466	1448

In proprietà od usufrutto	1961	1971	1981	1991
N°	391	376	415	481
stanze	1520	1418	1835	2202
Abitanti	1053	991	970	1030
In affitto N°	147	180	161	119
Stanze	428	494	496	404
abitanti	399	465	399	280
Altro titolo N°	49	21	47	69
Stanze	134	70	178	138
abitanti	122	55	97	-

Abitaz. non occ. In propr. o usuf.				
N°	133	247	326	345
Stanze	539	984	1323	1592
In affitto	31	-	-	-
stanze	87	-	60	-

SCEDAN° 9

Sintesi dei censimenti 1981 1991.

Abitazioni non occupate per motivo della non occupazione.

		1981	1991
DISPONIBILITA' VENDITA			
E AFFITTO ,	ABITAZ.	13	58
	STANZE	60	254
VACANZA			
	ABITAZ.	186	187
	STANZE	782	893
UTILIZZO PER LAVORO			
	ABITAZ.	39	19
	STANZE	137	107
ALTRI MOTIVI			
	ABITAZ.	88	30
	STANZE	344	132
TOTALE	ABITAZ.	326	345
	STANZE	1323	1592

Abitazione occupate per epoca di costruzione anni 1981 1991 (fonte ISTAT)

ANNO	ANTE 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1971		1972-1981		1982-1986		DOPO 1986		TOTALE	
	AB	ST	AB	ST	AB	ST	AB	ST	AB	ST	AB	ST	AB	ST	AB	ST
1981	311	1258	85	339	49	200	95	361	83	351					623	2509
1991	342	1502	90	384	48	206	90	352	77	329	8	32	14	57	669	2862

Abitazioni occupate per numero di stanze al 1991 (fonte ISTAT)

1 stanza			2 stanze			3 stanze			4 stanze			5 stanze			6 o più stanze		
Occupanti.			Occupanti														
Ab.	Fam.	Comp.	Ab.	Fam.	Comp.												
6	6	7	69	69	107	152	152	305	193	193	447	129	129	289	120	120	293

abitazioni censite al 1991 occupate 669 stanze 2862 superficie mq 63640 rapp. st/ab. 4
 non occupate 345 stanze 1592 superficie mq 35342* rapp. st/ab 5

* dato desunto dalla sup media delle stanze occupate.

SCEDAN°11

Sintesi dei censimenti 1961,1971,1981, 1991.

Addetti e classi di attività economica.

	1961	1971	1981	1991	1996
Industria estrattiva	-	-	1		–
addetti	-	-	19		–
Industria manifatturiera	19	17	13		7
addetti	85	67	42		30
Costruzioni ed impianti	5	7	22		17
addetti	28	27	25		25
Trasporti e comunicazioni	3	5	7		5
addetti	17	19	36		43
commercio	54	38	38		25
addetti	91	68	67		39
Credito ed assicurazioni	3	3	4		12
addetti	5	4	7		19
Attività e servizi vari	3	3	13		7
addetti	5	5	37		9
Totale ditte	89	77	99	93	73
Totale addetti	236	194	233	227	165

SCHEDA N°12

Dati del censimento 1991

Popolazione ed industria

Abitazioni occupate	Abitazioni Non occupate	Altro titolo	N° Famiglie	Popolazione presente	Conv.	Totale popolazione residente	M	F
---------------------	-------------------------	--------------	-------------	----------------------	-------	------------------------------	---	---

669	345		669	1448		1505	735	770
-----	-----	--	-----	------	--	------	-----	-----

N° imprese	istituzioni	Unità locali industria	Addetti industria	Unità locali commercio	Addetti commercio
------------	-------------	------------------------	-------------------	------------------------	-------------------

77	7	24	48	33	60
----	---	----	----	----	----

Unità locali altre attività	Addetti altre attività	Unità locali istituzioni	Addetti istituzioni
-----------------------------	------------------------	--------------------------	---------------------

25	69	5	21
----	----	---	----

Totale unità locali	totale addetti
93	227

SCHEDA N°13

Sintesi dei censimenti generali dell'agricoltura 1982, 1991

Azienda e relativa superficie totale per forma e conduzione 1982

CONDUZIONE DIRETTA PER COLTIVATORE							CONDUZIONE CONSALARIATE COMPARTECIPANTI			Totale	
Solo manodopera familiare		Con manodopera Familiare prevalente		Superfic. Totale		Di cui In propr.					
azienda	Sup.	Azienda	Sup.	Az.	Sup.	Sup.	Azienda	superficie	Az.	Sup.	
272	1228	10	36.8	285	1292	1166	3	25.46	290	1196.48	

Azienda e relativa superficie totale per classe di superfici totali 1982

Fino a 0.99		1 - 1.99		2 - 4.99		5 - 9.99		10 - 19.99		20 - 49.99		Oltre 50		totale	
Az.	Sup.	Az.	Sup.	Az.	Sup.	Az.	Sup.	Az.	Sup.	Az.	Sup.	Az.	Sup.	Az.	Sup.
25	161	42	67.00	130	434.73	68	482.51	22	276.93	3	62.97	-	-	290	1340.3

Ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzo del terreno.1982

Superficie agricola utilizzata

seminativi	Prati e pascoli	Colture permanenti	Totale	Sup. a boschi	Altra superficie	totale
335.46	285.55	102.46	749.01	396	194.56	1340.3

4° censimento generale dell'agricoltura 1991.

				Variazioni rispetto al 1982			
Aziende		Sup. totale	Sup. agricola utilizzata Totale di cui a vite	Aziende	Sup. totale	Sup. agricola utilizzata Totale di cui a vite	
274		1371.94	642.67 27.84	285	1340.3	749.01 44.08	

Numero capi

						Variazioni rispetto al 1982					
Bovini	Suini	Ovini	Caprini	Equini	avicoli	Bovini	Suini	Ovini	Caprini	Equini	avicoli
549	13	15	27	27	3029	585	54	43	-		2468

2.2 STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Il P.R.G. nell'arco di validità temporale del piano prevedeva un incremento di 16000 mc di nuove costruzioni corrispondenti a 160 abitanti, essendo gli abitanti di partenza alla data della stesura della variante 1469, tale incremento individuava un carico urbanistico complessivo di 1629 abitanti,(relazione di variante p.r.g. pag. 9); oggi alla luce dei dati riportati, si può chiaramente affermare che la previsione del piano vigente, se pur corretta in quanto avvenuta in un momento di calo demografico, si è rilevata sotto stimata, in quanto gli abitanti al 31 .12.1998 erano di 1661 unità.

In generale si può dire che hanno trovato conferma al di là delle aspettative le previsioni di incremento demografico poste a base del prg vigente,

Dalle indagini svolte sulle concessioni edilizie rilasciate dal 1991 al 1998 con il relativo aggiornamento cartografico, emerge la totale saturazione delle aree di espansione, un incremento volumetrico di mc 14661 di nuove costruzioni 7169 dovuto ad ampliamenti e ben 15597 mc ristrutturati.

AREE Z. R. (zone di riordino)

Le aree di riordino si sviluppano complessivamente per mq 93064 di superficie territoriale sulla quale insistono 104 967 mc residenziali a cui corrispondono mq 34989 di superficie lorda residenziale, l'indice di edificabilità risulta quindi di 0,37 mq/mq contro l'indice fondiario previsto dalle attuali norme tecniche di attuazione di 0,50 mq/mq, per i lotti interclusi, con una residua disponibilità di superficie residenziale lorda di 0,13 mq/mq su 93064 mq pari a 12098 mq corrispondenti a 336 abitanti insediabili.

Dai dati sopra riportati risulta quindi che le aree di riordino non hanno esaurito il loro potenziale edificatorio, e nonostante esistano ancora in questa area diversi lotti non edificati, non si è avuta negli anni passati una richiesta sensibile di nuove costruzioni, tutto ciò fa presupporre che molte aree continueranno ad essere indisponibili alla edificazioni nel prossimo quinquennio, si ipotizza su queste aree di ridurre l'indice edificatorio sui lotti ancora non edificati,

mantenendo invariata la differenziazione degli indici nei casi di ristrutturazione con o senza piano esecutivo.

In sede di variante di piano è opportuna la suddivisione di questa area di riordino in sotto aree in modo da stabilire gli ambiti che non avendo ancora esaurito potranno essere completati e nel contempo partecipare alla necessaria realizzazione di aree a servizi nella fattispecie parcheggi pubblici.

Nell'ipotesi di consentire l'utilizzo dei lotti liberi, attraverso l'innalzamento dell'indice edificatorio da 0,33mq/mq a 0,40 mq/mq si avrebbe un potenziale incremento di 2236 mq residenziali equivalenti a 62 nuovi abitanti.

AREE Z.C. (zone di completamento)

Le aree di completamento occupano una superficie territoriale di mq 81302 su cui insistono 62852 m.c. residenziali , corrispondenti a mq 20950 di superficie abitativa lorda , il rapporto, o indice edificatorio esistente risulta essere di 0,33 mq/mq , anche se con minore rilevanza è possibile affermare che anche per questo tipo di zona la capacità edificatoria risulta esaurita.

AREE Z.E. (Aree di nuova espansione)

Le due sole aree di espansione Z.E. come già detto risultano completamente esaurite, sono infatti già in corso di costruzione gli ultimi fabbricati del lotto B del P.E.C. nell'area centrale Via Vittorio Emanuele, pari a 4967 mc.

Complessivamente i piani esecutivi approvati risultano dal seguente prospetto:

CONCENTRICO Z.E .Pec corso Bongiovanni .anno 1992 mc 3662 ab. 30

Pec Via Vittorio E. lotto a 1993 mc 6032 ab 50

Pec Via Vittorio E. lotto b 1998 mc 4967 ab 41

Dalla analisi delle concessioni rilasciate risulterebbe una potenzialità residua del lotto A del P.e.c. di Via Vittorio Emanuele per circa 200 mc equivalente ad un abitante insediabile.

Non sono invece state realizzate le aspettative del piano vigente in merito alla realizzazione dei servizi, solo una piccola porzione dell'area S posta a nord

dell'abitato di Casalborgone è stata ceduta al comune e non ancora attuata le opere necessarie all'utilizzo dell'area.

Va sottolineato a questo proposito che si è ricorsi spesso al sistema della monetizzazione delle aree previste in dismissione , senza che in seguito venissero realmente acquisite le aree necessarie al soddisfacimento dello standard, inoltre l'utilizzo della concessione singola come metodo di attuazione del P.R.G. anche per interventi industriali di una certa consistenza non ha permesso realizzazione degli standard minimi per le aree industriali.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie va riconosciuto al Piano Vigente il fatto di aver consentito l'insediamento di nuovi agglomerati residenziali in aree già completamente dotate di tutte le principali opere di urbanizzazione con il conseguente risparmio nei costi infrastrutturali.

Le principali opere di urbanizzazione primarie sono state aggiornate e riportate sulle tavole di piano N A8

Sono in fase di realizzazione alcuni tratti fognari che servono la borgata Ceriaglio collegando la frazione e le case residenziali e rurali limitrofe con l'esistente depuratore posto su sponda sinistra del torrente Leona.

Va infine sottolineata la relativa tenuta della zona ACS che grazie al vincolo individuato dal piano vigente ha consentito la salvaguardia di alcune aree ancora appetibili per nuove costruzioni ma deleteri sotto l'aspetto della salvaguardia ambientale e delle percezioni visive del vecchio borgo.

2.3 IPOTESI DI SVILUPPO NELL'ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO ADOTTATO DALLA VARIANTE

Con riferimento a quanto è emerso dall'andamento demografico e socio economico e dall'analisi dello stato di attuazione dell'attuale P.R.G. risulta confermata la vocazione residenziale, ed il processo di incremento demografico dovuto essenzialmente al positivo saldo migratorio che ha caratterizzato il comune di Casalborgone negli ultimi anni.

Le previsioni di sviluppo e di ulteriore crescita demografica di Casalborgone che si assumono come riferimento per la presente variante nell'arco temporale dei prossimi 5 anni vanno inoltre rapportate oltre a quanto detto dianzi, agli indirizzi che il Piano Territoriale di Coordinamento di recente adozione da parte della provincia di Torino individua per il comune di Casalborgone.

La presente Variante intende controllare il processo di diffusa edificazione in atto ed intende e si propone di favorire lo sviluppo edilizio nel senso del riuso, e di non alterare la strutturazione urbanistica ,di tutelare la vocazione agricola e le sue caratteristiche ambientali.

Come individuato in tabella 1, alla luce dei processi che hanno investito e che potranno investire Casalborgone, e dagli obiettivi sopra indicati si può prevedere un tasso di incremento paragonabile a quello già avvenuto negli ultimi 10 anni, ed equivalente al 13 % della popolazione insediata, a cui va sommato per il fabbisogni pregresso riscontrato e limitato alle necessità minime delle nuove coppie che si potranno formare.(vedi tabella n° 4 pagina .13).

Si terrà inoltre conto degli abitanti fluttuanti per i quali si assumerà l'ipotesi di incremento valutato nel 10 %.

Non si ritiene invece di tenere conto di un eventuale potenziale incremento di ospiti dell'attuale casa di riposo in quanto la stessa è individuata all'interno di un'area a servizi, per questo tipo di abitanti sarà considerato lo standard necessario di parcheggi.

Il numero di abitanti - stanze così determinato viene riferito alle esigenze di nuove costruzioni, parametro certo dal punto di vista della perfetta corrispondenza fra vani realizzati ed incremento demografico previsto.

Le operazioni di recupero, riordino, ampliamento per motivi igienico funzionale del patrimonio edilizio esistente, che non si traducono con certezza con un incremento di popolazione insediabile , (essendo spesso motivati dal miglioramento delle condizioni abitative degli attuali residenti), saranno successivamente considerati per il calcolo della capacità insediativa teorica così come le previsioni insediative in zona agricola.

La previsione di incremento demografico è stata poi verificata sulla base delle attuali previsioni di P.R.G. con riferimento al patrimonio edilizio impegnato sulla base del P.E.C in corso di attuazione e della residua capacità ricettiva.

Con riferimento all'incremento dello stock abitativo per nuove costruzioni per abitanti stabili è anche individuata ai sensi dell'articolo 3 della legge 18.4.1962 n° 167 la ripartizione proposta tra interventi di edilizia agevolata, convenzionata ed agevolata da ricomprendere in aree indicate a P.E.E.P. (40%) ed interventi di edilizia libera (60%).

TABELLA N° 1

INCREMENTO DEMOGRAFICO E RIPARTIZIONE RELATIVA ASSUNTA IN
SEDE DIVARIANTE DI P.R.G.C. PER IL COMUNE DI CASALBORGONE.

- Incremento degli abitanti dell'ultimo ventennio (1978 – 1998):
162 abitanti pari al 10,8 % della popolazione residente al 78.

- Incremento degli abitanti dell'ultimo decennio (1988 – 1998)
196 abitanti pari al 13,3 % della popolazione residente al 88.

- Incremento di abitanti negli ultimi 5 anni (1993- 1998)
98 abitanti pari al 6,2 % della popolazione residente al 93.

PREVISIONE DI INCREMENTO AL 1999

SITUAZIONE AL 1998 (31.12)	abitanti stabili	1661	stagionali	630	totale
Incremento 1998 – 2008	+13%	215	10%	63	278
Necessità pregresse. Nuove coppie		140			140
TOTALE INCREMENTO VANI / ABITANTI		355		60	418

Verifica delle attuali previsioni di P.R.G.C. con riferimento al patrimonio residenziale in corso di edificazione P.E.C proponente B:
mc 4977 equivalenti a **41** abitanti insediabili con una differenza – **377** vani /ab

3. MODIFICHE DI CARATTERE URBANISTICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE

Come già anticipato la variante non si pone l'obiettivo di modificare la strutturazione generale degli insediamenti esistenti, ma persegue il fine di utilizzare i vuoti e ridefinire i margini edificati, attraverso una logica di ricucitura del tessuto urbano esistente, ed il riconoscimento di alcune aggregazioni significative posti a diretto contatto con il concentrico, come vere e proprie aree edificate di completamento.

Questa logica è da ricercare nella volontà di limitare il più possibile l'utilizzo di aree agricole libere per nuovi interventi edificatori, e nello stesso tempo cercare di recuperare aree per servizi necessarie in particolare modo nel concentrico.

In relazione alle ipotesi di sviluppo individuata e posta a base della variante ,nella riconferma della strutturazione generale degli insediamenti, le proposte di modifica di carattere urbanistico sono così sintetizzabili.

3.1 ASSETTO URBANO

1.Destinazioni prevalentemente residenziali.

Viene riconfermata la scelta e la previsione rispetto all'area del centro storico (A.C.S.), operate dal piano vigente, riconfermando oltre che la perimetrazione e le relative fasce di rispetto anche le scelte normative, faranno parte integrante della presente variante lo studio e l'individuazione delle normative particolareggiate relative ad edificio per edificio del piano vigente.

All'interno della perimetrazione del centro storico sono state individuate delle aree di uso pubblico che possono svolgere la funzione di servizio (aree attrezzate) sia per l'utilizzo per ricorrenze in uso nella tradizione locale, sia per i punti panoramici in cui sono posti.

Vengono inoltre mantenute le aree di completamento (ZC) e di riordino (ZR) del concentrico con alcune modifiche ed integrazioni , che si possono così riassumere:

AREE DI COMPLETAMENTO (zone B)

La zona di completamento viene suddivisa in tre sotto – aree, ed in particolare :
1).ZB1(ex zona ZC1), compresa tra la zona di Centro storico ed il Rio Merdarello, attraversata per tutta la sua estensione da Via Beltramo ed estesa fino alla Via Vittorio Emanuele.

In questa zona viene ridefinito il limite della zona edificata per inserire nella nuova perimetrazione alcuni edifici residenziali posti in prossimità di strada Chiappini, l'area B1 così ridefinita si svilupperà su un'estensione di mq 106.703 al netto delle aree a servizi che con un indice edificatorio di 0,30 mq/mq avrà una capacità insediativa di 156 abitanti.

L'area ZB2 , di nuova formazione, risulta dalla integrazione dell'area ZE completamente edificata (P.E.C. di corso Bongiovanni) e le aree adiacenti in parte già edificate con interventi misti residenziali agricoli e artigianali.

Questa nuova area che ha una estensione di circa mq 26.082 ed una superficie residenziale di mq. 2503 ed in conseguenza a ciò ipotizzando un indice edificatorio di 0,27mq/mq si possono ipotizzare ancora 126 abitanti insediabili.

. L'area ZB3 risulta riconfermata integralmente, anche se la capacità di accogliere nuovi edifici è completamente annullata dall'esistenza del vincolo di fascia di rispetto del torrente Leona, in questa zona si prevede quindi unicamente un possibile incremento del 20% della superficie lorda di pavimento, con un potenziale incremento di 2 abitanti.

Viene inserita infine una nuova zona di completamento (ZB4) che perimetra la Borgata Ceriaglio in cui oltre alle costruzioni rurali consolidate, tali da considerarlo una borgata, sono cresciute altre residenze che anche se di carattere rurale, sono di fatto delle nuove residenze, tale delimitazione trova la sua sola giustificazione nella vicinanza al concentrico di Casalborgone e nella sua dotazione di infrastrutture primarie quali illuminazione e fognature, oltre che ad una situazione di favorevole sotto il profilo idrogeologico.

In tale nuova area di completamento si prevedono 38 nuovi abitanti insediabili con un indice di 0,27 mq/mq.

2) Anche per quanto riguarda le aree di riordino (ZR) si è valutato l'opportunità di suddividere in sotto aree in modo da adeguare gli indici edificatori alla reale esigenza, in particolare si propone quanto di seguito esposto.

L'area ZR1 ubicata nella parte centrale del concentrico, è delimitata da Corso Bongiovanni e corso Zucco da Via Vittorio Emanuele, a nord , mentre a sud confina con una nuova zona artigianale. In questa sotto area l'unica modifica che si propone al piano è la tutela del cascinale detta "Ca nova", posta lungo la Via Vittorio in quanto preesistenza di valore storico documentale. In questa zona potranno essere previsti differenti indici di edificazione legati al tipo di intervento previsto, e si potranno prevedere indici più alti dove vi sia l'impegno tramite convenzione a reperire in loco aree per parcheggi.

L'area ZR2, ubicata tra il Corso Bongiovanni ed il torrente Leona è stato leggermente ampliato verso il torrente , per consentire lo riempimento dei vuoti che lungo il corso sono ancora presenti, anche qui come in altri casi si potrà ricorrere all'utilizzo della concessione convenzionata, per cercare di recuperare nei pochi spazi liberi rimasti alcune aree a parcheggio.

Su questa area si ipotizza una piccola riduzione dell'indice edificatorio in virtù della espansione della stessa e del potenziale volume ancora utilizzabile, infatti a fronte di mq .47.750 di superficie territoriale dell'intera ZR2 ed a una superficie residenziale complessiva di mq 18.469 corrisponde ancora una potenziale edificazione di mq 399 .corrispondenti a 11 Abitanti aggiuntivi insediabili.

Aree di nuovo impianto ZC ; sono aree libere poste ai margini o nelle immediate vicinanze di porzioni di territorio già costruite, le scelte per queste aree di nuovo insediamento sono principalmente state dettate dalla volontà di utilizzare gli spazi marginali che siano comunque provviste di urbanizzazioni primarie e che

permettano il recupero di quelle aree a servizi con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

Nel particolare le nuove aree di insediamento si possono così sintetizzare:

ZC 1 con una estensione di circa mq 8394 è posizionata su una porzione di territorio già destinata ad insediamenti industriali (che come si vedrà in seguito è necessario razionalizzare, soprattutto in merito alla accessibilità), e realizza un cucitura del tessuto edificato della zona di riordino ZR1 con l'area a servizi dell'area parrocchiale, dotata oltre che dell'edificio destinato al culto , di cinema con annesso oratorio e campo sportivo per il gioco del calcio, questa nuova area che dovrà consentire, attraverso le necessarie dismissioni, da effettuare in sede di formazione di piano esecutivo convenzionato, la realizzazione di aree a parcheggio, è ubicata in posizione centrale con modeste pendenze, e non crea impatti visivi essendo posta a ridosso di zone già edificate.

Questa area crea una potenzialità edificatoria di mq di 2518 mq residenziali corrispondenti ad un incremento di 70 abitanti.

L'area di nuovo impianto ZC 2 viene inserita nel territorio compreso tra la nuova strada in progetto che collega la provinciale di Berzano con la statale per Asti, su quest'area per una consistente estensione insiste il vincolo di fascia di rispetto dei 100 metri del Rio di Berzano, la realizzazione della nuova strada che dovrà creare una adeguata arginatura , potrà consentire la riduzione della fascia di vincolo suddetto nella misura del 50% come previsto dall'art 29 della legge 56, e consentire una minore concentrazione della nuova edificazione.

L'estensione territoriale della ZC 2 è di 11466 mq e sviluppa un indice edificatorio di 0,30 mq/mq pari a 3578 mq residenziali corrispondenti a 95 nuovi abitanti insediabili.

L'area ZC 3 posta tra due propaggini dell'area edificata della Borgata Ceriaglio, si estende per circa 10624 mq con una potenzialità edificatoria di 3173 mq corrispondenti a 83 abitanti ancora insediabili, pensando che in queste aree

date le caratteristiche del borgo e la relativa bassa densità edilizia, si è valutato un indice edificatorio di 0,30 mq/mq.

In conclusione tutte le aree di nuovo impianto proposte dalla presente variante, risultano:

1. Fornite delle principali urbanizzazioni primarie e secondarie o facilmente e non troppo onerosamente collegabili con le infrastrutture esistenti;
2. Sono inserite o adiacenti a centri di consolidata urbanizzazione, o completano delle porzioni di territorio già edificato e urbanizzato.
3. Non alterano i valori paesistici - storico – ambientali dei siti interessati
4. Le nuove aree previste interessano dal punto di vista della classificazione dei suoli sulla base delle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche le zone di qualità classificate in classe II .

La scelta è ricaduta su queste perché le aree di classe I, sono poste in zone di particolare pregio ai fini della salvaguardia delle visuali del centro storico, oltre ad essere ubicate in parti del territorio comunale sprovviste delle principali infrastrutture primarie. Va comunque sottolineato che le aree, classificate in classe II, individuate come zone di espansione, ad essere adiacenti o inserite in aree già edificate , presentano una modesta possibilità di essere allagate con flussi di bassa energia in presenza di precipitazioni eccezionali, e che su tali aree non esistono documentazioni ne' memorie su fenomeni di allagamento, avvenute in tempi remoti, va inoltre considerato che nella classe II sono state inserite tutte le aree di pianura su cui è stata verificata la presenza di falda superficiale (circa 3- 4 metri sotto il piano campagna)

Nelle zone di consolidata edificazione (ZC e ZR), l'attività edilizia dovrà essere principalmente rivolta al recupero ed al risanamento igienico edilizio dell'esistente sia con ricostruzioni a seguito di demolizioni sia con ristrutturazioni.

Per quanto riguarda gli indici edilizi previsti , essi saranno rispettati nel caso di nuova costruzione o di ricostruzione , mentre sarà consentito il mantenimento della volumetria , anche se eccedente l'indice di zona , nel caso di ristrutturazione o risanamento conservativo.

In questi ultimi casi sono ammessi modesti ampliamenti una tantum, per comprovate necessità degli impianti igienico sanitari o di miglioramento funzionale delle abitazioni, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di ampliamento di superficie utile sono comunque concessi anche se eccedono tale percentuale. Tali interventi saranno ammessi in deroga ai soli indici di densità fondiaria, ma nel rispetto di ogni altra prescrizione (altezza, distanza, rapporto di copertura.) e non saranno ammessi nelle parti di recente edificazione oggetto dei piani esecutivi convenzionati.

3.2 AREE PRODUTTIVE

3.) Per quanto riguarda le aree industriali esistenti (ZI) si intende riconfermare sia in dimensione che normativa la (ZI1 area industriale del mulino), che nonostante l'estensione, ricadendo per buona parte nella fascia dei 100 metri del torrente Leona non potrà produrre incrementi di superficie coperta superiori a 1500 mq, mentre la superficie utile ancora disponibile in questa area risulta di mq 3000 circa.

L'area Z posta alle spalle della zona residenziale di riordino ZR3, si è sviluppata sulla sede della vecchia fornace, su questa area il progetto di variante di piano intende proporre alcune modifiche di carattere viabilistico che a loro volta innescano la necessità di operare precise scelte di carattere urbanistico in merito allo sviluppo residenziale, in particolare le modifiche proposte sono: trasformazione in area artigianale di completamento (ZAC) da area industriale

Viene eliminata la porzione di area industriale posta a destra della strada del Cerro che si prevede come d'anzi detto, di trasformare in area residenziale.

Per garantire l'accessibilità ai mezzi pesanti all'attuale insediamento industriale si ipotizza la realizzazione di una nuova strada che partendo dalla parte posta più in alto dell'area industriale , scende verso la strada provinciale per Berzano (Via Battaglia) e si incrocia con la stessa formando una rotatoria per proseguire lungo il Rio di Berzano fino alla statale per Asti.

Lungo il primo tratto di questa nuova viabilità e cioè, dalla vecchia fornace alla provinciale per Berzano, si prevede di realizzare un'area terziaria artigianale, (ZA1) da realizzarsi attraverso piano esecutivo, cercando attraverso il completamento dell'area industriale esistente di realizzare il primo lotto di questa nuova viabilità.

In definitiva la superficie territoriale complessiva della zona industriale artigianale ZI 2 ammonta a mq 30730 di cui attualmente coperti mq 9200.

L'incremento effettivo di aree artigianali proposte nella presente variante di P.R.G. ammontano a mq 15000.

La possibilità di inserimento di nuovi interventi riguarda complessivamente una superficie complessiva di mq 23000 , da cui se si sottrae la strada in progetto di circa mq 2500 , e si escludono le aree a servizi 10% su area z esistente e 20% su area di completamento , corrispondenti a mq 3800 si ottengono mq 16700 di superficie artigianale utilizzabile, considerando il rapporto massimo di copertura ammesso pari 45% della superficie fondiaria si ottengono mq 7500 utili di nuovi insediamenti industriali equivalenti a 5 insediamenti da 1500 mq ciascuno, in questa ipotesi essendo consentita una sola unità immobiliare per ciascun impianto con una superficie massima di mq 200 si avrebbe ($200 \times 5 : 36 = 27,7$). Si stima pertanto una capacità ricettiva di 28 abitanti insediabili.

3.3 MODIFICHE INERENTI LE INDICAZIONI OPERATIVE DESUMIBILI DALLE INDAGINI SULLE CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE DEL TERRITORIO.

Lo studio dell'aspetto geomorfologico del territorio di Casalborgone è stato integrato in data aprile 2002 da uno studio specialistico sul reticolo idraulico e dei relativi bacini di competenza, tale studio è stato finalizzato alla definizione dei limiti di pericolosità idraulica dei corsi d'acqua principali in particolare sono state eseguite le verifiche di compatibilità idraulica dei Rii Losa e Merdarello, e del torrente Leona, mediante la identificazione delle fasce A, con tempi di ritorno Q_{100} , fascia B con tempo di ritorno Q_{200} , fascia C con tempo di ritorno Q_{500}

In seguito alle analisi eseguite si è ritenuto opportuno assoggettare come aree ad alto rischio di inondazione la parte di area già edificata interessata dal Rio Merdarello, che dovrà essere in ogni caso assoggettato ad un preciso piano di interventi al fine di rendere l'alveo più pulito e regolare possibile.

Si è ritenuto di ridurre la fascia di rispetto prevista dall'art. 29 della LR 56 e s.m.i. individuandola attraverso i limiti di pericolosità idrogeologica derivanti in seguito allo studi Geologico ed idraulico e identificati con le fasce di pericolosità di classe IIIA 1 e classe IIA. Con un limite minimo di 50 metri

Ai fini della salvaguardia paesistica si è provveduto alla individuazione cartografica delle aree soggette alla L.431/85 e precisamente nella fascia dei 150 metri dai corsi d'acqua individuate come acque pubbliche dal Piano di coordinamento provinciale.

Dalle accurate indagini svolte sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio si sono evidenziati aspetti sul grado del dissesto che interessano il territorio del comune di Casalborgone, riassunte nella carta di sintesi, che rappresenta uno degli elaborati allegati di fondamentale importanza, per gli sviluppi urbanistici e gli aspetti normativi da assumere nella presente variante.

In conformità ai suggerimenti avanzati dalla relazione, sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio la variante al P.R.G. individua cartograficamente le classi di appartenenza dei suoli su tutto il territorio comunale e individua le prescrizioni normative sulla inedificabilità dei suoli e sulle modalità di intervento da adottarsi nel controllo della attività costruttiva.

La classe I individua le aree con pericolosità geomorfologica tale da non porre limitazioni alla attività edilizia ed alle scelte urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.1988.

La classe II individua le aree con pericolosità geomorfologica che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio.

Questa classe è composta da due sottoclassi che individuano due tipi diversi di rischio.

Classe II a : aree con allagamenti in seguito ad eventi meteorici particolarmente intensi con flussi di acqua a bassa energia, che riguardano le zone di pianura.

Classe II b : settori di territorio senza segni di instabilità per i quali a causa delle loro acclività o del tipo di terreno occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante (zone di collina). In queste zone l'edificabilità è subordinata, assieme ad ogni altra tipo di opera , all'espletamento preventivo di uno studio geotecnico, eventualmente affiancato da uno studio geologico (in ossequio al D.M. 11.03. 1988 ed alla circolare ministeriale LL.PP. n°30483 del 24.09.1988),comprendendovi eventualmente indagini geognostiche dirette in sede di progettazione esecutiva o di strumenti attuativi.

Classe II C settori di territorio senza segni di instabilità per i quali a causa della loro acclività o del tipo di terreno occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante.

Classe III : individua i settori di territorio in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo, in funzione del loro utilizzo, esse sono state suddivise in due sottoclassi:

classe III A che evidenzia le aree non ancora edificate e non idonee a nuovi insediamenti.

Classe IIIA1 aree soggette a possibili allagamenti in seguito ad eventi meteorici particolarmente intensi con flussi di acqua a medio alta energia.

Classe IIIA2 aree dissestate, potenzialmente dissestabili, interessate da fenomeni franosi e con condizioni di acclività elevata.

Classe III B che individua quelle porzioni di territorio già edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Le ulteriori suddivisioni della classe III B definite all'interno della relazione geologica non sono state riportate sulle cartografie di piano in quanto esse riguardano unicamente l'aspetto legato al cronoprogramma degli interventi previsti dalla circolare 7LAP, individuando gli interventi da prevedere sulle sponde dei rii o in area di frana, e non modificano le prescrizioni normative.

4. DATI QUANTITATIVI RIFERITI ALLE PREVISIONI DI RICUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per ottenere il quadro completo della previsioni sulla capacità ricettiva teorica residenziale occorre determinare i dati quantitativi riferiti alle previsioni di ricupero del patrimonio edilizio nelle zone ACS e di completamento e di riordino, e stimare con riferimento temporale quinquennale assunto dalla presente variante, la loro prevedibile consistenza, così come quella riferita ad altre zone con particolare riguardo alle zone agricole.

Per effettuare tali valutazioni si è reso necessario un aggiornamento dei dati quantitativi della consistenza edilizia ed agli abitanti insediabili.

Si è quindi proceduto al calcolo della volumetria residenziale esistente ed al numero delle stanze e degli abitanti riferiti all'intero comune.

I dati sono stati riportati nella tabella 3 nella quale il metodo adottato per ricavare la consistenza media del volume per abitante a Casalborgone, si è considerata la zona del concentrico come zona campione, dove il fenomeno della inoccupazione delle abitazioni è meno consistente che nelle altre parti del territorio, dividendo i volumi residenziali per gli abitanti insediati.

Il calcolo effettuato consente di stabilire un valore medio per vano/abitante di **mc 110** , equivalenti a **36 mq** /abitante.

TABELLA N° 3

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE E NUMERO DI STANZE

Metro cubo/abitante

Volume aree zc e zr pari a mc 161919

Abitanti residenti n° 772

Rapporto mc./abitante mc 209,73

Stanza / abitante

Stanze occupate n° 2862

Abitanti residenti n° 1505

Rapporto stanza/ab 1,90

Mc /stanza 209,73 /1,90 = **110,38**

Mq /stanza 110.38/3 = **36,79**

VOLUME TOTALE AL 1991

Stanze 4454 x 110,38 = mc 491.632

VOLUME TOTALE AL 1998

	mc	stanze
Volume al 1991	491 632	4 454
Edificato 91-98	16 863	153
Edificato agric. 91-98	6 258	57
	Mc 514 753	4 664

4.1 SINTESI DELLE PREVISIONI DI INCREMENTO RESIDENZIALE NELLE ZONE ACS, ZB, ZR, ZC ed E DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

in base a quanto detto nel precedente capitolo 3 , la stima dell'incremento di edilizia abitativa nelle zone del Centro Storico (ACS) ,aree di riordino (ZR), zone di completamento (ZC), aree industriali (ZI), può essere ragionevolmente effettuata come segue:

ZONA A

La valutazione in merito al potenziale incremento demografico che può sviluppare l'area del Centro Storico di Casalborgone è il risultato di elaborazioni sui dati anagrafici desunti dagli uffici comunali e dal calcolo delle volumetrie residenziali eseguite sugli elaborati cartografici in scala 1:500.

A fronte dei 26000 mq residenziali sono residenti nel centro storico 57 abitanti.

Se dal volume complessivo calcolato, si eliminano le porzioni di edifici che risultano inutilizzabili ai fini abitativi (piani seminterrati degli edifici) vengono esclusi da questi circa mc 8000 e si ottengono 18000 mc residenziali, i quali moltiplicati per il tasso di occupazione delle abitazioni presente nel comune di Casalborgone si ottiene (18000 x 0,64) 11520 mc a cui corrispondono circa 104 abitanti potenzialmente insediabili.

Ipotizzando che almeno il 10% di potenziale edilizio venga recuperato nell'arco di validità temporale del piano per un utilizzo residenziale, si otterrebbe un incremento di (11520 X 0,10 :110) **10 abitanti** teorici insediabili.

ZONE DI COMPLETAMENTO ZB

Come visto al precedente capitolo 2 sullo stato di attuazione del P.R.G. le aree di completamento non hanno ancora del tutto esaurito la loro capacità edificatoria.

Si prevede per questo tipo di aree , nell'arco di validità temporale del piano che possano essere realizzati ampliamenti nella misura del 20 % su una

percentuale del patrimonio edilizio esistente pari al 40% (62852 x 20% x 40%: 110) e che tali ampliamenti possano tranquillamente rientrare nella potenzialità edificatorie delle tre aree (ZB1,ZB2,ZB3,ZB4),corrispondenti a **317 abitanti** teorici insediabili, che risulterebbero così suddivise :

ZB1 190 nuovi abitanti insediabili + 265 esistenti

ZB2 101 nuovi abitanti insediabili + 38 esistenti

ZB3 2 nuovi abitanti insediabili + 13 esistenti

ZB4 24 nuovi abitanti insediabili + 43 esistenti

In tutte queste aree ed in particolare in quelle adiacenti il concentrico sarà opportuno ricorrere alla concessione convenzionata per le nuove edificazioni o per le ristrutturazioni di tipo B, con l'obbiettivo di recuperare le aree a servizi a parcheggio.

AREE DI RIORDINO (ZR)

Per quanto riguarda le aree di riordino, in conseguenza a quanto riportato nel capitolo 2 si ritiene di dover intervenire oltre che sulla suddivisione in sotto aree, anche sulla correzione dell'indice di utilizzazione fondiaria, in conseguenza al fatto sono state introdotte dalla variante alcune modifiche alla perimetrazione, infatti complessivamente nel piano vigente le aree ammontavano a mq 93064 di superficie territoriale ,mentre nella attuale variante la somma delle due sotto zone misura complessivamente mq 103.230 con un conseguente abbassamento dell'indice medio di utilizzazione territoriale pari a 0,44 mq/mq per la zona ZR1 e pari a 0,38 mq/mq per la zona ZR2 , La variante di piano prevede un indice di 0,45 mq/mq per la prima zona ZR1e 0,40 mq/mq per la seconda ZR2. Complessivamente nelle zone di riordino si prevedono **33** nuovi abitanti insediabili

AREE DI NUOVO IMPIANTO (ZC)

Nelle tre nuove aree di espansione descritte alla pagina 31 si prevede l'insediamento di complessivi **261** abitanti così ripartiti:

ZC1 N°74 , ZC2 N° 99, ZC3 N° 88

5 RICETTIVITA' RESIDENZIALE TEORICA COMPLESSIVA DELLA VARIANTE AL P.R.G. E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA, DATI DI PROGETTO PER LE DESTINAZIONI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

5.1 RICETTIVITA' RESIDENZIALE TEORICA COMPLESSIVA

Sulla base dei calcoli e delle stime eseguite su ogni singola zona di piano, si è quindi determinata la ricettività residenziale teorica complessiva prevista dalla presente variante nell'arco temporale quinquennale di validità della stessa, a cui fa riferimento per la determinazione degli standard urbanistici relativi alle aree per servizi. I relativi dati sono riportati nella seguente tabella n° 4 , che per ciascuna zona urbanistica in cui è ammessa la destinazione d'uso residenziale sono riportate , la superficie territoriale , la densità massima consentita, i volumi residenziali esistenti e previsti e gli abitanti esistenti e previsti

Per le zone relative al concentrico le superfici residenziali sono quelli reali calcolati attraverso l'indagine conoscitiva estesa a tutto il territorio comunale , relativa alla consistenza edilizia, e quelli previsti risultano dalla moltiplicazione della superficie territoriale per il relativo indice, nelle zone ZR l'incremento di S.R. risulta dalla valutazione di potenziale incremento del 20% di S.U. relativo ad una porzione del patrimonio edilizio esistente.

I dati totali relativi agli abitanti sono poi integrati dalle quantità complessive relative agli abitanti saltuari che sono evidenziati nel prospetto seguente.

**QUADRO COMPLESSIVO
DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI**

	Abitanti
ZONE C aree di nuovo impianto	+ 248
ZONA A risanamenti	. + .10
ZONA B completamenti	+ 361
ZONE I completamenti	-
ZONA D nuovo impianto	+ 74
ZONA E ampliamenti	+ 39
<hr/>	
TOTALE	+ 732

RICETTIVITA' COMPLESSIVA PREVISTA

	Abitanti attuali.	Incremento.		Totale
STABILI	1661	34,4%	564	2225
SALTUARI	631	25%	168	799
<hr/>				
TOTALE	2292	32.4%	732	3024

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

Aree normative	1	2	3				4		
	Superf. Territoriale	Densità massima Consentita	superfici e vani residenziali				Abitanti		
			esistenti		previsti		esistenti	previsti	totali
	mq	Mq/mq	Mq	N°	Mq	N°	N°	N°	N°

ACS	113.634	Esist.	8651	235	8651	235	57	10	
Tot area acs							57	10	67
ZB1	106.703	0,30 (1)	26388	733	32.010	889	265	156	
ZB2	26.082	0,27 (1)	2503	69	7.042	195	38	126	
ZB3	6.130	0,27 (1)	1556	43	1655	45	13	2	
ZB4	21.160	0,27 (1)	4343	120	5713	158	43	38	
ZR1	56.535	0,45 (1)	24412	678	24966	706	152	28	
ZR2	41.930	0,45 (1)	18469	513	18868	465	124	11	
Tot.Zone B ed R							635	361	996
ZC 1	8.394	0,30 (2)	-	-	2518	70	-	70	
ZC 2	11.466	0,30 (2)	-	-	3578	95	-	95	
ZC 3	10.624	0,30 (2)	180	5	3173	88	-	83	
Tot zc								248	248
ZI 1	28.635	-	-	-	-	-	-	-	
ZA 4 fornace	23.617	-	-	-	-	-	-	-	
ZA 1	13.719	-	-	-	490	13	1	13	
ZA 2	31.263		1234	34	1609	44	8	10	
ZA 3	12.266				1839	51	-	51	
Tot za,i							9	74	83
E	19.654.547	Tab	92.312	2654	94152	2615	960	39	999

ABITANTI	Insediati non stabilmente nelle varie zone						631	168	799
----------	--	--	--	--	--	--	-----	-----	-----

totale	20.160.000		196702	5524	222432		1661	732	2393
--------	------------	--	--------	------	--------	--	------	-----	------

1. Fondiaria
2. territoriale
3. non residenti stabilmente
4. compresi abitanti saltuari

5.2 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

Ai sensi dell'art 20 della L.R. 56/77 e s.m.i. ai fini del dimensionamento della presente variante per il calcolo della capacità insediativa teorica residenziale si è adottato il criterio analitico come risulta dalla relazione svolta nei precedenti capitoli.

La motivazione di tale scelta è da ricercare nella volontà superare nel modo più corretto possibile , la complessità delle valutazioni necessarie in relazione allo stato di attuazione dell'attuale P.R.G.

Il metodo analitico ha consentito di disporre dei dati relative alle volumetrie residenziali calcolata nelle tabelle allegate e annesse alle planimetrie identificative dei singoli edifici.(a questo proposito va precisato che le indagini sono state fatte utilizzando stralci di fogli di mappa al 1500 , le schede allegate sono state ricostruite su mappe informatizzate per comodità di stampa.)

Il fenomeno della seconda casa presente a Casalborgone , come il numero di presenze stagionali o di fine settimana, ha imposto stime e valutazioni sul patrimonio edilizio realmente occupato, ed ha determinato le valutazioni sulla capacità insediativa residenziale.

Il calcolo della capacità insediativa residenziale risulta dalla tabella seguente.

La determinazione della capacità insediativa residenziale teorica è stata eseguita nella tabella sommando al numero degli abitanti residenti il numero dei vani in abitazioni non occupate ed il numero dei vani residenziali di nuova realizzazione.

Nel capitolo successiva verrà dimostrato che nella valutazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della legge 56/77 si terrà comunque conto di quanto risulta dalla capacità insediativa residenziale teorica come individuata nella tabella cinque.

TABELLA N° 5

1. STATO DI FATTO

1.1. Abitanti attuali	n° 1661
1.2 abitanti saltuari attuali	n° 631
1.3 vani residenziali esistenti	n° 4804
occupati stabilmente	n° 3074
occupati saltuariamente	n° 1254
non occupati	n° n°3
1.4 volumetria residenziale esistente	mc 571004

2 NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 Vani residenziali di nuova realizzazione	n° 397
con interventi di recupero	n° 151
con interventi di nuova edificazione	n° 246
2.2 Volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc 43670
con interventi di recupero	mc 16610
con interventi di nuova edificazione	mc 27060

3. VALORI TOTALI

3.1 Capacità insediativa residenziale teorica	3024
3.2 abitanti stabili previsti complessivi	2225
3.3 abitanti saltuari previsti complessivi	734

4.PARAMETRI UTILIZZATI

- 4.1 per gli interventi di recupero 110 mc abitanti pari a 36mq/vano
- 4.2 per gli interventi di nuova edificazione 110 mc abitanti pari a 36mq/vano

5.3 DATI DI PROGETTO PER LE DESTINAZIONI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa :
destinazioni d'uso industriali ed artigianali.

Aree normative	Superficie mq	Sup. territoriale Occupata Esistente mq	Superficie per Servizi Pubblici mq	Superficie coperta	
				Esistente. mq	Prevista mq

ZI 1 area industriale del mulino	28635	13.000	2.620*	3.475	5.000
ZA 1	13.719	-	2.743 **	-	6.838
ZA2	31.263	2.674	5.984	1.337	10.130
ZA3	12.263	-	2.452 **	-	4.904
ZAc	23.617	18.934	2.829	9.467	2.118
totale	109.497	34.608	14.008	14.279	28.990

* superficie a servizi prevista in dismissione nel caso di ampliamento.

** superficie in dismissione prevista 10% nel caso di ristrutturazione, e 20% nel caso di nuovi insediamenti.

6. AREE PER SERVIZI.

Attualmente il comune di Casalborgone dispone di aree a servizi per complessivi mq 48273 di cui 20625 individuati in unico grande lotto del quale solo mq 2905 sono stati oggetto di dismissione in tempi recenti.

Si può comunque affermare che le previsioni del piano vigente rispondono alle attuali esigenze in quanto, a fronte dei 18 mq per ogni abitante stabile del comune, a cui corrispondono (1661 x 18), 29898 mq, oltre ai (22,5 X 631) 14197 mq dovuti per gli abitanti fluttuanti, per complessivi mq 44095, corrispondono i 48273 mq come sopra riportato.

Nel corso dell'indagine si è inoltre verificato che sul territorio del comune esistono altre aree a servizi che non erano riportate come tali nelle cartografie di piano vigente, esse riguardano aree pubbliche o di uso pubblico site nel perimetro del centro storico, oppure riguardano il comprensorio parrocchiale dotato di cinema e di campo sportivo e oratorio che assolve ad una importante funzione per lo svago dei bambini.

La presente variante sulla base dei calcoli per la valutazione della capacità insediativa residenziale teorica, che porta al superamento nelle previsioni della soglia dei 2000 abitanti, in relazione a quanto stabilito nel I comma dell'articolo 21 della 56/77, che eleva la dotazione minima per servizi a 25mq/abitante stabili, e nonostante che gli abitanti fluttuanti non superino i residenti nel comune , intende adeguare la dotazione minima dei 22,5 mq/ab alla popolazione turistica media annua, in virtù degli obiettivi che questa variante si pone nei confronti di un potenziale sviluppo turistico.

Sulla base di queste premesse la necessità delle aree per servizi, a norma dell'art.21 della L.56/77 risulta dalle seguenti tabelle , in cui sono evidenziate le aree attrezzate con servizio funzionante, per le varie categorie di servizi, ed i fabbisogni pregressi e previsti da reperire in funzione alla stima della ricettività residenziale teorica complessiva.

Come si evince dalla successiva tabella N 8 , la Variante eleva a 91343 mq , la dotazione complessiva di aree a servizi esistenti o previsti.

Tale dimensionamento è superiore alla quantità minima prescritta sia con riferimento alle quantità totali che alla loro disaggregazione per tipologia di servizio.

Data la dimensione del concentrico la localizzazione dei servizi pur essendo stata suddivisa per aree urbanistiche, rispetta solo in modo globale lo standard complessivo, poiché in alcune zone , vedi aree di ricupero (zona R) non è possibile recuperare spazi liberi.

Dalle tabelle sotto riportate emerge inoltre un sotto dimensionamento attuale delle aree a parcheggio, fattore che diventa maggiormente grave nell'ipotesi di sviluppo turistico del Comune.

Si prevede quindi per tutte le aree di nuova espansione , destinare la totalità dei servizi previsti a questa destinazione.

Con riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica calcolata alla tabella 5 i fabbisogni totali per la determinazione degli standard di cui all'articolo 21 della legge 56/77 sono i seguenti.

Abitanti stabili previsti N° 2225 X 25 mq/ab = mq 55.625

Abitanti saltuari previsti N°799 X 22.5 mq /ab = mq 17.977

Totale = mq 73.602

Risulta così verificata la dotazione prevista dalla variante al P.R.G.C. anche con riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica.

TABELLA N° 6**AGGIORNAMENTO URBANIZZAZIONI SECONDARIE ESISTENTI.**

a) aree per l'istruzione

scuola materna	mq	903
scuola elementare	mq	1953
scuola media	mq	5545

totale aree per istruzione	mq 8401
-----------------------------------	----------------

b) aree per attrezzature di interesse comune

municipio	mq	1350
attrezzature religiose	mq	3139
casa di riposo	mq	8627

totale per attrezzature di interesse Comune	mq 13116
--	-----------------

c) aree per spazi pubblici per gioco e sport.

Aree a giardini in zona ACS	mq	4525
Area sportiva parrocchiale	mq	10200
bocciofila	mq	1200

totale spazi pubblici per gioco e sport	mq 15925
--	-----------------

d) aree a parcheggio

parcheggio P.1	mq	1440
parcheggio P.2	mq	1170

totale aree a parcheggio	mq 2610
totale complessivo aree a servizio	mq 39373

TABELLA N° 7

CALCOLI DEGLI STANDARDS URBANISTICI PREVISTI DALLA VARIANTE
AL P.R.G.C.

	FABBISOGNI PREGRESSI	ESISTENTI	DA PREVEDERSI	TOTALE
a)	Aree per l'istruzione $1661 \times 5,00 = 8305$	8009	296	8305
b)	Aree di interesse comune $1661 \times 5,00 = 8305$	12739	-	12739
c)	Aree a parco gioco e sport $1661 \times 12,50 = 20762,50$	15925	4837,50	20762,50
d)	Aree per parcheggi $1661 \times 2,50 = 4152,50$	2610	1542,50	4152,50
c1)	Aree a parco gioco e sport $631 \times 20,00 = 12620$	-	12620	12620
d1)	Aree per parcheggi $631 \times 2,50 = 1577,50$	-	1577,50	1577,50
	Totale	39283	22073,50	60156,50

FABBISOGNI PREVISTI

FABBISOGNI PREVISTI				
a)	Aree per l'istruzione	$572 \text{ ab} \times 5$	= 2860	
b)	Aree di interesse comune	$572 \text{ ab} \times 5$	= 2860	
c)	Aree a parco gioco e sport	$572 \text{ ab} \times 12,50$	= 7150	
d)	Aree per parcheggi	$572 \text{ ab} \times 2,50$	= 1430	
c1)	Aree a parco gioco e sport	$168 \text{ ab} \times 20$	= 3360	
d1)	Aree per parcheggi	$168 \text{ ab} \times 2,50$	= 420	
	totale		= 18080	18080

TOTALE STANDARD MINIMO	78236,5
------------------------	----------------

TAB. N°8

AREE PER SERVIZI ESISTENTI O PREVISTI DALLA VARIANTE

Zone urbane	AB.INSEDIAB	ISTRUZIONE				INT. COMUNE				V.G. SPORT				PARCHEGGI				TOT.
		sigla	Esist	Prog.	Totale	sigla	Esist	Prog.	Totale	sigla	Esist	Prog.	Totale	sigla	Esist	Prog.	Totale	TOT.
ACS	67					Sc1	4143			Sv1	2865							
						Sc2	1732			Sv2		5359						
						Sc3	535		6410				8224					
totale									6410				8224					14634
Zone B- R	996	S11	1953			Sc4	8627			Sv3	12167			P1		525		
		S12	903			Sc5	1200			Sv4		29257		P2	1266			
		S13	5645			Sc6	1350							P3	1125		2916	
		S14		6613	15114	Sc7	562		11739				41424					
					15114				11739				41424				2916	71193
Zone C1-C2-C3	256													P4		1852		
														P5		1116		
														P6		2200	5516	
totale																	5516	5516
Zone I e A	83																	
Zone E	999																	
TOTALE	2233 +799 = 3032		8501	6613	15114		18149		18149		15032	34616	49648		2391	5693	8084	91343
FABBISOGNO MINMO		ISTRUZIONE				INTERESSE COMUNE				VERDE GIOCO SPORT				PARCHEGGI				TOTALE
ABITANTI	STABILI 2233	X 5mq		11165		X 5 mq		11165		X 12,5 mq		27912.5		X 2,5 mq		5582.5		
SERVITI	FLUTTUANTI 799			-				-		X 20 mq		15980		X 2,5 mq		1997.5		
TOTALE	3032			11165				11165				43892.5				7580		

Fabbisogni aggiuntivi

La presente variante conferma denominandola ST1 l'area per servizi tecnologici esistente ma non riportata nell'attuale P.R.G., posto lungo la sponda del torrente Leona , ed individuando i limiti della relativa fascia di rispetto.

L'area così individuata che tiene conto di possibili futuri ampliamenti dell'impianto occupa una superficie di mq 4250.

7. SINTESI DELLE MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE INTRODOTTE DALLA VARIANTE.

Le norme tecniche di attuazione hanno mantenuto la sequenza e la numerazione degli articoli del piano vigente, che viene a lato della pagina. **Va precisato che le norme tecniche di attuazione riportano gli aggiornamenti relativi alle definizioni uniformate del regolamento igienico edilizio della regione Piemonte, così come previsto dall'articolo 12 della L.R. 19/99**

All'articolo 1 vengono individuati i tipi di intervento con una lettera per facilitarne i seguenti richiami.

All'Art. 2 viene specificato il possibile intervento per gli edifici in contrasto alla data di adozione della variante.

All'Art 3 si adegua il testo alla non obbligatorietà per il comune di dotarsi di programma pluriennale di attuazione introdotta dalla L.R. 27.12.1991 n 70 che ha modificato l'art. 36 della L.R. 56/77.

All'Art 4 si introduce la possibilità di utilizzo della concessione convenzionata per l'attuazione del Prg.

All'Art 6 viene individuata la percentuale di edilizia economico popolare da prevedersi in ogni area di espansione.

All'Art . 9 viene integrata la richiesta di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria complete di computo metrico estimativo, a corredo dei piani esecutivi convenzionati.

All'Art. 10 vengono introdotte alcuni chiarimenti rispetto al pagamento degli oneri , alla possibile coesistenza della Denuncia di Inizio Attività e dell'articolo 26 della legge 47/85, sono stati infine precisati gli elaborati tecnici necessari per l'istruttoria delle pratiche edilizie.

All'Art. 11 vengono introdotti limiti temporali entro i quali il Comune deve pronunciarsi per il rilascio o diniego delle concessioni ed autorizzazioni edilizie in conformità alla legge relativa alla semplificazione delle procedure, vengono introdotte specifiche sulle modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

All'Art. 12 viene introdotta la procedura ai fini del rilascio del certificato di abitabilità prevista dal DPR 424/94.

All'Art.13 vengono inserite le nuove aree urbanistiche previste dalla variante e vengono rinominate le zone di completamento.

All'Art.14. vengono specificate le definizioni relative ai locali seminterrati da comprendere nel calcolo della S.L.P: e viene specificato il concetto di altezza, modificandone il conteggio nel caso di mansarde abitabili.

All'Art. 15 si vuole introdurre una semplificazione delle procedure per quegli interventi che non possono produrre effetti visibili sul tessuto del centro storico , quali gli interventi di opere interne di singole unità immobiliari , da realizzarsi attraverso la procedura prevista dall'articolo 26. Viene introdotta una scheda di sintesi di zona in cui sono riassunte le destinazioni d'uso ammissibili ed i tipi di interventi ammessi.

All'art 16 vengono introdotte le schede per le due zone di riordino ZR1 e ZR2 nate dalla suddivisione di un'unica precedente area ZR le due sotto zone per le differenti caratteristiche, prevedono indici edificatori diversi.

All'Art. 17 vengono introdotte le sotto zone B1,B2, B3, B4,in conseguenza a ciò vengono riportate le diverse schede riassuntive per ognuna delle varie sotto zone.

All'Art.18 oltre alla modifica del tipo di zona da ZE a ZC (zone di espansione), vengono introdotte le specifiche norme edilizie afferenti ad ognuna delle tre nuove aree.

All'Art. 19 recante norme particolari per le zone di riordino industriale ZI, viene introdotto per la Zona ZI relativa alla area ex fornace la modifica in area artigianale di completamento denominata ZAC (area di completamento artigianale per quale si prevede di subordinare il completamento della zona alla stipula di una convenzione che impegni i richiedenti alla partecipazione per la realizzazione della strada di collegamento prevista dalla variante. Sono state inoltre introdotte le norme per le nuove aree artigianali di nuovo impianto ZA1, ZA2; ZA3. Comprendenti norme specifiche per le varie zone.

All'Art.20 , Norme particolari per le zone produttive destinate all'attività agricola vengono introdotte le seguenti modifiche ed integrazioni:

vengono introdotte le attività consentite nelle zone agricole, viene introdotta la specificazione dei destinatari delle concessioni per l'edificazione delle residenze

rurali. Nel paragrafo relativo alla conservazione dei fabbricati esistenti ad usi extra-agricoli, viene introdotta la normativa regionale relativa alla possibilità di ampliamento di 25 mq anche se eccedono la percentuale del 20%, nel comma successivo, viene specificato che cosa può essere considerato nella superficie utile ai fini della ristrutturazione edilizia. Viene infine inserito il comma riguardante la possibilità alle attività in atto alla data di adozione del Prg , la possibilità di modesti ampliamenti.

All'Art. 21 viene introdotta, nel comma relativo ai possibili interventi in fascia di rispetto, stradale la possibilità di ampliamento esclusivamente sul lato opposto da cui proviene il vincolo.

All'art 23 viene integrata la normativa relativa alle classi di pericolosità idrogeologica, integrata dal capitolo ulteriori norme e prescrizioni derivate da principi generali di natura idrogeologica, e dal paragrafo " Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.I. 30.12.23, N° 3267 e zone boscate.

Viene aggiunto l'art. 23 ter che norma l'area di salvaguardia ambientale posta sulla sponda destra del torrente Leona per il tratto che va dalla statale al limite della zona cimiteriale e compresa fino alla strada Ginoberta.

Sempre all'art. 23 viene aggiunto l'art. 23 bis che individua le norme relative alle aree per insediamenti commerciali ai sensi L.R. 28/99 e della D.C.R 563-13414, tale modifica si è resa obbligatoria con l'approvazione della legge 28, ed ha comportato una revisione della variante al piano, che di seguito si riporta.

8.ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLA L.R. 28/99 E DELLA D.C.R. 563-13414

Si riporta in questo capitolo la modifica e le necessarie considerazioni sull'adeguamento approvato in sede di variante parziale in datacon delibera n°, divenuta esecutiva il, tale variante viene recepita dal presente progetto di variante in modo integrale e inalterato rispetto a quanto approvato.

CONSIDERAZIONI PROGRAMMATICHE

I riferimenti sui quali si basa la presente azione normativa comunale sono la legge 114/98 e la legge regionale 28/99 e la D.C.R. 563.-13414/99; *D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni ai vigenti indirizzi e criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"* che complessivamente stabiliscono indirizzi generali e criteri cui devono attenersi i vari livelli di governo regionale locale in materia di commercio.

L'obbiettivo perseguito è duplice:

- 1) mettere in atto tutte le condizioni per realizzare un microsystema commerciale comunale il più possibile completo sotto il profilo dell'offerta di generi di prima necessità, stimolando nei limiti del rapporto domanda offerta la riqualificazione della rete distributiva esistente senza dar luogo a posizioni dominanti sotto il profilo della concorrenza.
- 2) Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata dei servizi commerciali nell'ambito del centro urbano, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, favorendo l'aggregazione presso il centro urbano riconosciuto da parte del restante 50% della popolazione di Casalborgone che vive nelle case sparse del territorio Comunale.
- 3) Favorire la concentrazione degli esercizi commerciali, con conseguente creazione di sinergie tra le differenti attività commerciali, finalizzato alla rivitalizzazione dell'area urbana,
- 4) Utilizzare il microsystema commerciale come innesco di interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 19 della D.C.R. 563-13414 progetti integrati di rivitalizzazione (P.I.R.)

CARATTERISTICHE GENERALI

Su un territorio di 2016 ha la popolazione residente nel comune al 1998 1661 abitanti di cui circa il 50 % localizzati nel concentrico e la restante parte nelle aree agricole.

Dal punto di vista commerciale, il comune è stato interessato da due diversi tipi di fenomeni, tipici di molti altri il cui territorio è costituito da un nucleo storico (il

Centro Storico) arroccato in collina e da una zona piana percorsa da un asse di traffico extraurbano in questo caso la Strada Statale per Asti, l'insediamento storico è completamente desertificato, presentando una rete distributiva totalmente azzerata, in cui anche i servizi sia pubblici che alla persona sono totalmente assenti.

Ciò che tuttavia non pare creare difficoltà ai residenti (57) i quali trovano nella zona piana a breve distanza e ad un accettabile dislivello tutti i servizi necessari.

All'opposto nella zona piana lambita dalla statale per Asti trovano occasione di sviluppo e consolidamento attività commerciali, artigianali e di somministrazione le quali, date le caratteristiche della zona, si configuravano tutte nella piccola dimensione oggi definita di "vicinato".

La rete distributiva risulta così articolata:

zona piana n° 22 esercizi di vicinato (di cui 9 di tipo alimentare, 12 di tipo non alimentare, 1 di tipo misto).

Occasioni di sviluppo:

la necessità di adeguare lo strumento urbanistico alle nuove norme sul commercio costituisce l'occasione per innescare processi di ammodernamento della rete distributiva (la superficie media degli esercizi, pur restando nella dimensione di vicinato risulta piuttosto bassa e potrebbe essere aumentata) e con essi, anche grazie all'opportunità di ottenere finanziamenti regionali per "progetti integrati di rivitalizzazione" un miglioramento sostanziale della qualità dell'ambiente e della sua fruibilità con l'intervento congiunto di operatori e dell'Amministrazione Comunale.

INQUADRAMENTO NELL'AMBITO DELLA PROGRAMMAZIONE DISTRIBUTIVA

L'art. 9 della D.C.R. 563-13414 al comma 1, classifica il territorio regionale nei seguenti ambiti di programmazione

- a) **aree di programmazione commerciale** di interesse sovracomunale: sono aree configurabili come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un bacino di utenza unico, formate da un comune attrattore che determina

l'importanza dell'area, e dai comuni dell'area di programmazione commerciale che ad esso fanno riferimento. L'area di programmazione commerciale è generalmente costituita dal comune attrattore e da quelli limitrofi

- b) **comuni per livello gerarchico**: sono i comuni classificati secondo l'importanza commerciale e socioeconomica, al fine di favorire un'organizzazione territoriale della rete distributiva idonea a garantire un adeguato servizio al consumatore e l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive.
- c) **Zone di insediamento commerciale** : in ciascun comune sono riconoscibili ambiti territoriali in cui si possono realizzare le politiche di trasformazione aventi lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema, e l'incremento dell'informazione e della qualità dei servizi resi ai consumatori, tali politiche si concretizzano anche con adeguati incentivi, attraverso iniziative di sviluppo. Di consolidamento delle rete distributiva esistente e dell'ambiente, con particolare riferimento alla mobilità al traffico, alla riqualificazione del tessuto urbano ed alla valorizzazione dei beni di interesse storico e ambientale.

Il comune di Casalborgone:

in relazione alla predetta classificazione risulta:

- 1) **comune minore** (comune no turistico con popolazione inferiore a 3000 abitanti inserito nella:
- 2) **rete secondaria** (appartengono alla rete secondaria i comuni turistici non compresi tra quelli della rete primaria , i comuni intermedi , i comuni minori.)

RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI

Congiuntamente alla compatibilità territoriale dello sviluppo (vincolo inderogabile in sede di nuova apertura , di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica e di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali), il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali costituisce parte integrante e sostanziale

dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi con la modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'art. 4 della legge regionale sul commercio, dell'art. 6 comma 5 del decreto legislativo 114/98 e della D.C.R. 563-13414 /99.

Definizione di addensamento commerciale

Sono costituiti da porzioni di territorio urbano od extra urbano, percepite come omogenee ed unitarie che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in ambito di scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerte commerciali e di servizi.

Definizione di localizzazione commerciale

Sono singole zone di insediamento commerciale, urbane od extraurbane, esistenti o potenziali non costituenti addensamenti commerciali.

Riconoscimento degli addensamenti.

In base ai criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali di cui all'art. 13 della D.C.R. 563-12414/99, e della *D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni ai vigenti indirizzi e criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"* è risultato quasi automatico definire il tipo di addensamento, in quanto la struttura urbana e commerciale di Casalborgone di fatto risponde alle classificazioni definite all'art.13, comma 3a in quanto pur in presenza di un centro storico recuperato alla residenza e ben conservato, in tale porzione non sono presenti esercizi commerciali, e nella parte pianeggiante, non definita come Centro Storico si è in presenza di 22 esercizi commerciali, in tale area è presente una piazza comunale dove settimanalmente si concentra un piccolo mercato.

ADDENSAMENTO A1

Il comune di Casalborgone nel cui centro storico non sono presenti esercizi commerciali ha conformemente alle prescrizioni dell'art. 13 comma 3.a ha

circoscritto l'area urbana centrale di antica formazione, individuando così lo il perimetro della zona urbanistica ACS (centro Storico), limitatamente alla parte edificata dello stesso.

ADDENSAMENTO A4

Vengono rispettati i parametri individuati nella tabella "prospetto 2 " di cui all'art.13 comma d, a cui si intende derogare unicamente per il parametro E4, in quanto la frammentazione della localizzazione degli esercizi commerciali posti sul crocevia formato dalla statale 458 (Via Bongiovanni, corso G. Zucco) e strada Berzano (Via L. Battaglia,) con strada comunale della Valle Chiapini (corso L. Beltramo), comporterebbe l'esclusione di ampie parti di area urbana , che risulta anche quella con maggiore densità abitativa, si ritiene pertanto di comprendere nell'addensamento A4 tutte le aree comprese tra Via dell'Asilo, ad ovest, corso Vittorio Emanuele II, a nord, la fascia di 50 metri ad est di Via Bongiovanni e di Corso Zucco, ad Est, la linea di confine tra la zona C2 e la zona ZR , Via della fornace , ed una fascia di 50 metri a sud della Via Beltramo, a sud.

VERIFICA PARAMETRI ADDENSAMENTO A4

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI O DEBOLI	PARAMETRO	COMUNI MINORI	COMUNE DI CASALBORGONE
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA O PIAZZA	P4	MT 50	MT 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA O PIAZZA	Q4	<N° 10	N° 21
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E4	MT 50	DEROGABILE SUL LATO DI CONFINE DEL CENTRO STORICO
VALORE MINMO DI MQ DI VENDITA CUMULATI DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F4	<MQ 250	CIRCA MQ 1000

L1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO PERIFERICHE NON ADDENSATE

Si riportano integralmente i parametri previsti dall'art. 14 comma 4 a,

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNI MINORI	CASALBORGONE
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y1	MT 500	MT 500
NUMERO MINIMO DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRI Y1	X1	500 RESIDENTI	500 RESIDENTI
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE	J1	MT 500	MT 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M1	MQ 10.000	MQ 10.000

le localizzazioni di tipo L1 saranno riconoscibili solo in sede di richiesta di autorizzazione commerciale, limitatamente all'addensamento A4, ed all'area urbana confinante, e per i limiti derivanti dalla tabella allegata, e nel rispetto dei parametri **(inderogabili)** individuati nella tabella specifica, oltre alla presentazione di un progetto unitario di intervento sulla organizzazione della viabilità e dei parcheggi.

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

La compatibilità territoriale dello sviluppo relativa al comune di Casalborgone (comune minore) di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata inderogabilmente nella tabella di seguito riportata. La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di :

nuova apertura, variazione di superficie di vendita, trasferimento di esercizio, modifica o aggiunta di settore merceologico, rilascio di concessione o autorizzazione edilizia per insediamento commerciale.

Nella tabella che segue, è riportata la compatibilità territoriale dello sviluppo riferibile al comune di Casalborgone che assumendo carattere orientativo nel caso in cui si tratti di esercizi di vicinato, e di media struttura di vendita, e vincolante nel caso di grande struttura di vendita è stata rideterminata per le ragioni specificate nella premessa.

Si precisa che non essendo previsto per i comuni minori l'addensamento A4 nella tabella (6) di cui all'art 17, nella tabella che segue si riportano i dati desunti dalla tabella 4 dello stesso articolo.

Al di fuori dagli addensamenti riconosciuti saranno ammesse per le zone con prevalente destinazioni d'uso residenziali le attività di vicinato con un massimo di 100 mq di vendita per esercizio,

Negli edifici esistenti localizzati nelle aree agricole, e non facenti parti di borgate riconosciute, saranno ammessi solo esercizi di vicinato legate alla vendita di prodotti dei fondi agricoli annessi alla attività,

tipologia struttura distributiva	superficie di vendita (mq)	addensamenti	addensamenti	localizzazioni	definizioni
		A.1	A.4	L1	
vicinato	fino a 150	SI	SI	SI	esercizi di vicin.
M-SAM 1	151-250	SI	SI	SI	Media Struttura di Vendita alimentare e/o mista
M-SAM 2	251-900	NO	SI	SI	
M-SAM 3	901-1500	NO	NO	NO	
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI	Media Struttura di Vendita non alimentare
M-SE 2	401-900	NO	SI	SI	
M-SE 3	901-1500	NO	NO	NO	
M- -CC	151-2500	NO	NO	NO	C.C. media sup.
G-SM 1	1501-4500	NO	NO	NO	Grande Struttura di Vendita mista
G-SM 2	4501-7500	NO	NO	NO	
G-SM 3	7501-12000	NO	NO	NO	
G-SM 4	>12000	NO	NO	NO	
G-SE 1	1501-3500	NO	NO	NO	Grande Struttura di Vendita
G-SE 2	3501-4500	NO	NO	NO	
G-SE 3	4501-6000	NO	NO	NO	

G-SE 4	>6000	NO	NO	NO	non alimentare
G-CC 1	Fino a 6000	NO	NO	NO	Centro Commerciale grande superficie
G-CC 2	6001-12000	NO	NO	NO	
G-CC 3	12001-18000	NO	NO	NO	
G-CC 4	>18000	NO	NO	NO	

9. TABELLE SINTETICHE DI ZONA

TAB. 1

ZONA URBANISTICA	Centro Storico (ACS)				
a) SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 113.634				
ABITANTI INSEDIATI	57				
ABITANTI PREVISTI	67				
b) DESTINAZIONE D'USO	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;">PRESCRITTA</td> <td>Residenza, servizi sociali pubblici sedi associative , commercio al dettaglio, bar , ristoranti, attività artigianali non moleste</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">AMMESSA</td> <td>Limitatamente alla superficie utile esistente, in caso di restauro e risanamento conservativo, attività turistico-ricettivo.</td> </tr> </table>	PRESCRITTA	Residenza, servizi sociali pubblici sedi associative , commercio al dettaglio, bar , ristoranti, attività artigianali non moleste	AMMESSA	Limitatamente alla superficie utile esistente, in caso di restauro e risanamento conservativo, attività turistico-ricettivo.
PRESCRITTA	Residenza, servizi sociali pubblici sedi associative , commercio al dettaglio, bar , ristoranti, attività artigianali non moleste				
AMMESSA	Limitatamente alla superficie utile esistente, in caso di restauro e risanamento conservativo, attività turistico-ricettivo.				
c) DENSITA' TERRITORIALE	esistente				
d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA	5.89 ab/Ha				
e) STANDARD URBANISTICI MINIMI	25 mq/AB.				

TAB. 2

ZONA URBANISTICA	Area di Completamento (ZB1)	
a) SUPERFICIE TERRITORIALE		106.703
ABITANTI INSEDIATI		265
ABITANTI PREVISTI		421
b) DESTINAZIONE D'USO	PRESCRITTA	Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar , ristoranti. Attività per colture intensive , vivai serre.
	AMMESSA	Aziende agricole esistenti.
c) DENSITA' TERRITORIALE		0,23 mq/mq
d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA		41,0 ab/Ha
e) STANDARD URBANISTICI MINIMI		25 mq/AB.

TAB. 3**ZONA URBANISTICA****Area di completamento (ZB 2)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

26082 mq

ABITANTI INSEDIATI

38

ABITANTI PREVISTI

164

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Colture intensive Vivai serre

AMMESSA

Attività agricole esistenti

c) DENSITA' TERRITORIALE

0,11 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

44.5 ab/Ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 4**ZONA URBANISTICA****Area di completamento (ZB3)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

6130 mq

ABITANTI INSEDIATI

13

ABITANTI PREVISTI

15

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**Residenza e accessori,
laboratori e depositi artigianali e
commerciali con relativi
accessori e pertinenze.**AMMESSA****c) DENSITA' TERRITORIALE**

0,25 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

24,4 ab/Ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 5**ZONA URBANISTICA****Area di completamento (ZB4)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

21.160 mq

ABITANTI INSEDIATI

43

ABITANTI PREVISTI

81

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Colture intensive Vivai, serre

AMMESSA

Attività agricole esistenti

c) DENSITA' TERRITORIALE

0,32 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

27.9 ab/ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 6**ZONA URBANISTICA****Area di riordino (ZR1)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

56.535 mq

ABITANTI INSEDIATI

152

ABITANTI PREVISTI

180

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Attività turistico ricettive

AMMESSA

Attività agricole esistenti

c) DENSITA' TERRITORIALE

0,44 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

30,28 ab/ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 7**ZONA URBANISTICA****Area di riordino (ZR2)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

41.930mq

ABITANTI INSEDIATI

124

ABITANTI PREVISTI

135

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Attività terziarie e turistico-ricettive

AMMESSA

Attività agricole esistenti

c) DENSITA' TERRITORIALE

0,38 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

29,7 ab/ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 8**ZONA URBANISTICA****Area di espansione (ZC1)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

8394 mq

ABITANTI INSEDIATI

--

ABITANTI PREVISTI

70

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Att. Terziarie e turistico - ricettive

AMMESSA**c) DENSITA' TERRITORIALE**

0,30 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

83 ab/ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 9**ZONA URBANISTICA****Area di espansione (ZC2)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

11466 mq

ABITANTI INSEDIATI

--

ABITANTI PREVISTI

95

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Att. Terziarie e turistico - ricettive

AMMESSA**c) DENSITA' TERRITORIALE**

0,30 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

83 ab/ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

TAB. 10**ZONA URBANISTICA****Area di espansione (ZC3)****a) SUPERFICIE TERRITORIALE**

10624 mq

ABITANTI INSEDIATI

--

ABITANTI PREVISTI

88

b) DESTINAZIONE D'USO**PRESCRITTA**

Residenza e accessori, depositi e laboratori artigianali, negozi ,strutture commerciali, attività distributive, uffici banche ,bar, ristoranti. Att. Terziarie e turistico - ricettive

AMMESSA**c) DENSITA' TERRITORIALE**

0,30 mq/mq

d) DENSITA' MEDIA INSEDIATIVA

78,7 ab/ha

e) STANDARD URBANISTICI MINIMI

25 mq/AB.

10. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI AL COMMA 2 ART.20

L.R. 40/1998

PREMESSA

Nella redazione della variante di Piano Regolatore Generale del Comune di Casalborgone, sono stati tenuti in considerazione le indicazioni programmatiche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, in materia di sfruttamento delle risorse, di ottimizzazione degli interventi, e di compatibilità ambientale.

Sono infatti utilizzati gli indici di edificabilità in funzione di una utilizzazione non dispersiva delle volumetrie sul territorio, e in particolare sono state seguite le direttive in modo scrupoloso sulla individuazione delle aree di espansione nelle zone già compromesse ai limiti dell'attuale perimetro edificato.

Il territorio del Comune di Casalborgone, è inserito nel piano paesistico della Collina Torinese, ed è interessato per una porzione consistente (743 ha) e coincidente per la quasi totalità all'area di vincolo idrogeologico; dal **SITO DI INTERESSE COMUNITARIO SIC IT 1110009**

Sulla carta delle zonizzazioni scala 1:5.000 è stato riportato il perimetro del **SITO** di interesse comunitario.

Nelle norme tecniche di attuazione sono specificate i limiti di intervento finalizzati alla completa tutela del Sito.

CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESISTICHE

Il Comune di Casalborgone è caratterizzato da un territorio collinare, formato da rilievi in parte addolciti e coltivati, con colture arboree, ed in parte circondato da rilievi aspri e ripidi, in parte coperti da boschi.

L'intero territorio comunale è attraversato dalle due principali vallate, in cui scorrono le viabilità di attraversamento, la statale per Asti proveniente da

Chivasso e la valle Chiapini che collega il comune di Casalborgone con Castagneto Po, su queste viabilità si innestano poi altre diramazioni che correndo lungo vallate laterali collegano il capoluogo con i comuni di Berzano, Tonengo, Cinzano.

Tutta la parte di territorio del comune confinante con il comune di Rivalba e di Castagneto Po è sottoposta a vincolo idrogeologico da parte della Regione Piemonte, nelle prossimità di tale area si trova "l'area protetta del Bosco del Vaj", insistente principalmente sul territorio di Castagneto Po, tale zona, corrispondente al versante meridionale della valle Chiapini, è caratterizzata da forti acclività del terreno, ricoperte per intero da boschi, principalmente di castagni. In questa parte del territorio comunale si sono insediate, ricuperando vecchi edifici agricoli, alcune attività di agriturismo.

Il versante settentrionale della vallata risulta utilizzata in gran parte per coltivazioni intensive, favorite da una buona esposizione e da una più lieve acclività.

Al centro del territorio comunale spicca la collina isolata su cui sorge il vecchio Borgo, perimetrato come Centro Storico, caratterizzato dal Castello con parco annesso e dal campanile, sorti tra il XII° e il XIV° secolo, a corona dei quali si trovano la chiesa di S. Maria Maddalena affacciante su una caratteristica piazza e le case del vecchio borgo lungo il lato sud della sommità.

Ai piedi della collina, e lungo il versante orientale e meridionale si estende il concentrico, sviluppatosi sul crocevia tra la statale per Asti e la provinciale per Berzano-Castelnuovo.

Lo sviluppo urbanistico del Comune, realizzato lungo le vie di grande scorrimento, ha sicuramente contribuito alla salvaguardia del vecchio Borgo che ha mantenuto inalterate le sue caratteristiche senza subire interventi deturpanti, e che negli ultimi anni ha visto consistenti interventi di recupero sia nelle aree pubbliche, strade e vicoli, sia nelle parti private degli edifici.

CRITERI DI SVILUPPO URBANISTICO ADOTTATI

(punto A dell'allegato F)

Ai fini della tutela ambientale, nello sviluppo urbanistico, si è operato principalmente individuando le aree di espansione, nelle zone a ridosso delle aree già edificate o quasi completamente urbanizzate.

Le uniche aree che non rispettano onesti requisiti sono le aree di espansione Artigianale, poste lungo il Rio Berzano. Queste aree di espansione, completano una zona caratterizzata già dalla presenza di fabbricati e di attività artigianali ZA1 E ZA2, esse risultano inoltre racchiuse all'interno di una nuova viabilità che è ritenuta importante al fine di ridimensionare il transito e la manovra di mezzi pesanti all'interno del Centro abitato.

L'Area di Espansione C2, a destinazione residenziale, è compresa in questa fascia e interessa delle aree attualmente destinate a coltivazioni agricole non specializzate, quali colture arboree, in parte destinate ad incolto produttivo; la zona pianeggiante consente di accogliere nuovi insediamenti senza che venga alterata la veduta delle preesistenze storico-ambientali e senza che vengano sostanzialmente modificate le visuali paesaggistiche. Si ritiene che l'inserimento di una porzione residenziale, possa avere la funzione di riordino della attuale frammentazione e casualità del tessuto periferico posto sugli assi viari.

L'Area di Espansione C1 è quella che sicuramente non pone alcun problema dal punto di vista del suo inserimento ambientale, primo perché essa è il frutto di una trasformazione di Area Industriale in Area Residenziale; secondo perché la posizione dell'area è tale da risultare praticamente centrale, ed in conseguenza a ciò, le possibili aree in dismissioni da destinare a parcheggio rappresentano un punto di forza ed un miglioramento delle condizioni di vivibilità della parte centrale; le caratteristiche ambientali delle aree interessate sono determinate dalla posizione, pedecollinare, ai margini del tessuto urbano. L'area attualmente utilizzata a fini agricoli solo marginalmente risulta facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. Le nuove edificazioni in quest'area permettono una ricucitura tra una zona residenziale e l'intervento industriale realizzato in passato, tale intervento ha prodotto una frattura nella composizione

del paesaggio; si ritiene pertanto che un mascheramento con alberi ad alto fusto da prevedersi lungo la viabilità pubblica che individui un filtro a separazione tra la parte industriale e residenziale; consentirebbe di rendere col tempo meno pesante l'inserimento del fabbricato industriale esistente.

L'Area di Espansione C3 è ubicata nell'agglomerato di Caraglio; tale agglomerato viene riconosciuto dalla variante di Piano come Area di Completamento, in quanto agglomerato di edifici esistenti, con posizione prossima al vero centro abitato e soprattutto già dotato delle principali opere di urbanizzazione, quali acquedotto e fognatura. In questo contesto prettamente rurale, ormai recuperato al civile si inserisce la nuova area di espansione che completa in qualche modo l'agglomerato esistente, le aree agricole sottratte non sono utilizzate a fini agricoli, con la nuova edificazione non vengono impediti utilizzazioni di fondi attigui o di aree produttive.

Và inoltre sottolineato che per tutte le aree di espansione le altezze previste dalle norme tecniche di attuazione, consentono di limitare l'impatto visivo delle nuove costruzioni.

PROBLEMI RELATIVI ALLE AREE SENSIBILI

punto b (allegato F)

La parte collinare descritta in precedenza è interessata dall'identificazione da parte della Regione Piemonte dal Biotipo IT110009 denominato " Bosco del Vaj e Bosc Grand che interessa i comuni di Casalborgone Castagneto Po e Rivalba . la parte del bosco del Vaj che non interessa il territorio del comune Casalborgone è soggetta a protezione a seguito dell'istituzione della riserva naturale speciale, mentre l'area del Biotipo ricadente nel territorio del comune di Casalborgone è attualmente soggetta a valutazione della CEE a seguito della sua individuazione da parte della Regione non è attualmente protetta.

I motivi di interesse riguardano:

caratteristiche generali. Pendii collinari con esposizione prevalente Nord con forti differenze microclimatiche e vegetazionali, è la principale area boscata

della collina del Po con una importante stazione depressa di faggio e ontano bianco con la presenza della rara *Quercus crenata*. Interessante la presenza di *ruscus Aculeatus* a distribuzione discontinua in Piemonte.

Riferimenti alla Dir.92/43 CEE :

UCCELLI *Pernis Apivorus* , *caprimuigus europaeus*, *Milvus migrans* ;

RETTILI : *Elaphe longissima* , *colubar viridiflavus*, *lacerta viridis*;

ANFIBI : *Hyla arborea*, rana dalmatina , *Rana lessonae*;

INVERTEBRATI : *Callimorpha quadripunctata* (prioritaria)

Gran parte dell'area comunale del Biotipo è soggetta a Vincolo idrogeologico.

I rischi per la conservazione sono individuati nelle seguenti attività antropiche e vulnerabilità : ceduazione del faggio.

La variante al Prg vigente conferma la destinazione agricola sulle aree interessate e individua le classi di pericolosità idrogeologica secondo la circolare 7 lap del 06.05.96 introducendo nella normativa precisazioni riguardanti la conservazione dei fabbricati esistenti non più utilizzati a fini agricoli.

Le attività previste e la relativa normativa risultano compatibili con l'esigenza di impedire impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, tuttavia al fine di evitare possibili interferenze ambientali sono state individuate ulteriori norme cautelative o richiamate specifiche disposizioni da applicarsi in ottemperanza di leggi nazionali o regionali per maggiore chiarezza interpretativa e di applicazione.

Esse sono così sintetizzabili:

- 1 l'individuazione della pericolosità idrogeologica dei suoli;
- 2 l'esclusione di particolari attività consentite in zona agricola per le loro caratteristiche di impatto sulle aree perimetrate dal Biotipo e precisamente:
 - allevamenti zootecnici industriali, attività ed attrezzature per colture forzate di prodotti agricoli, (vivai, serre) e la loro commercializzazione.

- 3 L'identificazione delle acque pubbliche individuate dal piano di coordinamento provinciale e dalle fasce di 150 metri dai corsi d'acqua in cui si applicano i vincoli paesistici della legge 431/85;
- 4 Il richiamo dell'art. 30 della LR 56/77 e s.m.i. per quanto attiene :
 - a. alla prescritta autorizzazione regionale nelle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui agli art. 7 del RD 30 dicembre 23 n° 3267
 - b. al divieto di realizzare nuove costruzioni nelle aree boscate.
- 5 Il divieto della ceduzione dei faggi
- 6 Il divieto nelle operazioni di manutenzione delle strade e piste boschive di alterare le caratteristiche con obbligo del mantenimento delle pavimentazioni in terra battuta.
- 7 La facoltà del comune o dei privati in accordo con il comune di realizzare piccole zone di sosta e osservazione per la fruizione del Biotipo.
- 8 Il richiamo alla disciplina di procedimento di valutazioni di incidenze in carenza con quanto previsto all'art. 5 del DPR 8/09/97, n° 357 *“regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica.”* E del regolamento regionale recante “ disposizioni in materia di procedimento di valutazione e di incidenza “ di tutti i progetti riferiti alle tipologie progettuali di cui agli allegati A e B della legge Regionale 14.12.98 n° 40 di cui possa essere prevista la realizzazione in conformità al presente strumento urbanistico.

OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE

punto d (allegato F)

I principali obiettivi di tutela ambientale, individuati dal Piano si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, per impedire il più possibile la realizzazione di nuove costruzioni in area agricola, infatti molte nuove cose realizzate da “agricoltori” sono poi diventate di fatto fabbricati di civili abitazioni, ed hanno aggravato il carico antropico sul territorio collinare. Il Piano si propone, facilitando il recupero dei fabbricati rurali esistenti, di rendere più difficoltoso il proliferare di nuovi edifici. Tale obiettivo dovrà essere perseguito anche mediante un controllo attento sulle nuove concessioni ad uso agricolo.
- E' stato individuata, inoltre, una porzione di area pianeggiante in corrispondenza del torrente Leona, che per le sue caratteristiche paesaggistiche, è stato perimetrale come Area di salvaguardia Ambientale. Tale area risulta infatti unica possibilità per tempi futuri, come unico sbocco alla eventuale realizzazione di viabilità alternative a quelle esistenti nel Centro Abitato.

COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA PRESENTE VARIANTE AL PRGC

Ai fini della classificazione acustica del territorio comunale e in merito alla compatibilità sotto l'aspetto acustico delle zonizzazioni previste dalla presente variante , si riporta di seguito uno stralcio della relazione allegata alla classificazione acustica del vigente PRG.

In base all'articolo 5 della L.R. 52/2000 la modifica di uno strumento urbanistico quale il P.R.G.C. richiede un'analisi per verificare la compatibilità delle variazioni apportate all'esistente classificazione acustica.

Essendo attualmente in atto la progettazione della prima classificazione acustica comunale (è in corso la fase dell'iter di approvazione) manca un documento vigente con cui confrontarsi, per cui sebbene non ancora adottato

ufficialmente, si procederà alla succitata analisi basandosi sulla proposta di classificazione acustica redatta in data 10 giugno 2003.

Le modifiche apportate al P.R.G.C., nell'ottica del confronto, si possono ricondurre a due differenti tipologie:

Riordino delle destinazioni d'uso del territorio con riclassificazioni più aderenti alla reale situazione (ad es. poligono con destinazione agricola all'angolo tra la s.s. n. 459 e Strada comunale dei Bastioni, trasformata in zona ZB.)

Assegnazione di una destinazione d'uso ad aree non classificate (agricole)

Dal punto di vista della classificazione acustica le modifiche riconducibili al primo tipo permettono di adeguare conseguentemente la classe acustica in maniera più confacente a quello che è il reale utilizzo del territorio. Si considerino a titolo d'esempio:

l'area classificata ZI sul lato Nord di Strada vicinale del Cerro ad oggi classificata area industriale obbliga ad una classe acustica pari alla IV mentre il suo uso e la destinazione d'uso prevista dal nuovo PRGC (ZC zona di completamento) permettono una classificazione acustica più idonea alla presenza di abitazioni (presumibilmente III)

Area ZI del Molino di Casalborgone ad oggi classificata in classe IV, verrà ridotta sottraendone la parte più esterna all'abitato e trasformandola in area di servizi, per i quali è ipotizzabile una classe inferiore.

Per quel che riguarda la creazione di nuovi poligoni del PRGC con relativa destinazione d'uso sarà ovviamente necessario procedere ad una relativa modifica del piano di classificazione acustica in modo da adeguarlo alla nuova pianificazione territoriale comunale. Si vedano le seguenti aree ad oggi agricole ed in classe III:

Aree artigianali ZA1, ZA2 e ZA3: vista la natura artigianale si ipotizza una classe IV

Aree di completamento e di espansione ZB4 e ZC3 nella frazione classificabili in classe II .

Aree di servizio ST1 e SI4 la cui natura non altera la classe acustica del territorio su cui vanno a collocarsi.

**11. ALLEGATO AGGIORNAMENTO DEI DATI QUANTITATIVI RELATIVI
AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI TUTTO IL TERRITORIO
COMUNALE DI CASALBORGONE**

CONCENTRICO scala 1:2000