REGIONE PIEMONTE COMUNE DI AIRASCA Città Metropolitana di Torino

P.R.G.C

VARIANTE GENERALE

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1A

SETTEMBRE 2022

Cod. Elab. USC 001002_REL

Progetto urbanistico arch. Giovanni Alifredi arch. Giorgio Cucco arch. Guido Geuna

Studio idrogeologico dott. geol. Francesco Peres

Responsabile del procedimeto e del servizio E.P. e Urbanistica arch. Marco Bianco

Il Sindaco

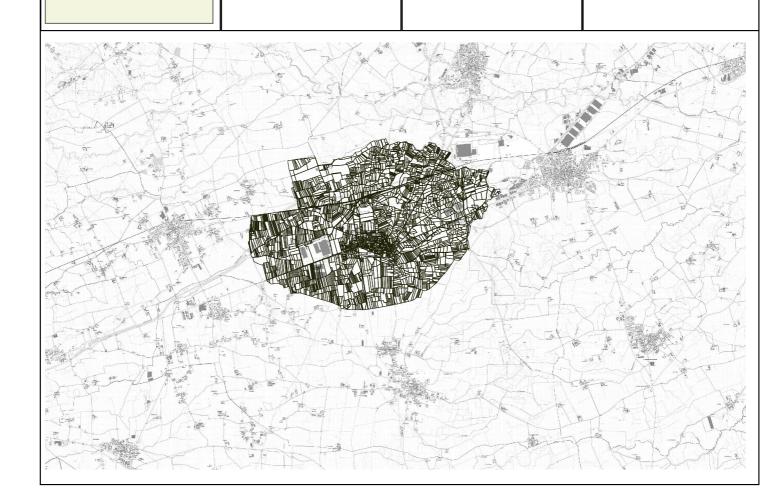
PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO PROGETTO DEFINITIVO

Il Segretario

Comunale



Sommario

Premessa	2
Costruzione del quadro strategico di riferimento	3
Airasca e il suo territorio	3
Opportunità e debolezze	7
Le strategie	10
La Proposta Tecnica di Progetto Preliminare	13
Il nuovo assetto tecnico- normativo del PRGC e gli adeguamenti alla pianificazione territoriale sovralocale	19
Dimensionamento del Piano e verifica del fabbisogno di aree a servizi (art. 21 lr 56/77 s.m.i.)	•
Attività residenziali	22
Nuove previsioni e contenimento del consumo di suolo (coerenza cor NTA del PTR)	

Premessa

Il comune di Airasca è dotato di PRGC approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 33-06091 del 23 maggio 2002. Tale strumento urbanistico è stato adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po con Variante strutturale approvata nel 2020.

Questo passaggio di verifica del quadro del dissesto locale è stato un passaggio basilare da cui poter partire per riorganizzare e aggiornare il sistema programmatorio e regolamentativo del piano regolatore. Infatti trascorsi due decenni dalla data di validità del piano vigente, a cui si devono aggiungere gli anni di redazione del vecchio strumento, è importante aggiornare il sistema di pianificazione sia per le mutate condizioni esterne, sia per le esigenze locali.

Il percorso di variante generale, di cui questa proposta tecnica è il primo passaggio formale, ha l'obiettivo di aggiornare, e non stravolgere, il sistema delle previsioni urbanistiche rispetto ai seguenti temi:

- L'esplicitazione di indirizzi strategici che l'Amministrazione comunale ha nella propria programmazione e che nel governo del territorio svolgono un ruolo essenziale.
- La risposta alle esigenze di trasformazione urbana ed edilizia e la valorizzazione delle potenzialità del territorio.
- La revisione del sistema delle regole indirizzato a una maggiore semplicità e organicità normativa.

- La specificazione e valorizzazione delle tematiche promosse dai piani sovralocali e in particolare dal Piano Paesaggistico Regionale.
- L'aggiornamento alle normative regionali e nazionali.
- L'aggiornamento dello stato di fatto e la verifica della attualità di previsioni urbanistiche vigenti non attuate e alla loro coerenza con il quadro strategico in via di definizione.

La Proposta tecnica del progetto preliminare – premessa di metodo

La scelta portata avanti è stata di attribuire alla prima fase del percorso progettuale e procedurale che sostiene la revisione generale dello strumento urbanistico i seguenti indirizzi di metodo:

- Esplicitare gli indirizzi strategici di lettura territoriale e di programmazione, che sono alla base del progetto di piano;
- Approfondire la conoscenza volta alla verifica delle strategie e delle ricadute
- Declinare gli indirizzi strategici in obiettivi di pianificazione e da queste delineare delle macro azioni di progetto
- Disegnare le linee guida strutturali dell'apparato regolamentativo e prescrittivo del piano.

Parallelamente e in modo integrato con il percorso di valutazione ambientale strategica sono delineati gli obiettivi ambientali e il modello valutativo per la verifica delle scelte.

Per sottolineare l'importanza in questa fase della definizione, condivisione, riflessione sul disegno programmatorio del quadro strategico, il documento di relazione illustrativa è focalizzato sui macro temi urbanistici e sulle strategie a cui sottendono. Volutamente sono solo accennate le analisi e i percorsi conoscitivi di sostegno al progetto e le verifiche di coerenza con la pianificazione territoriale; temi che invece sono approfonditi nel documento tecnico preliminare della fase di scoping.

Costruzione del quadro strategico di riferimento

Airasca e il suo territorio

Il sistema Airasca – centralità territoriale

Airasca si trova in una posizione di centralità nell'asse Torino – Pinerolo. Tale centralità non è solo in termini di distanza, ma è rafforzata dal sistema delle infrastrutture. In Airasca infatti si incrociano la linea ferroviaria Torino -Pinerolo e l'asse autostradale; e in Airasca entrambe le infrastrutture hanno un nodo di connessione con la rete locale (due svincoli dell'autostrada, Piscina e None, e stazione ferroviaria ad Airasca). A tale sistema si aggiunge il vecchio asse stradale Torino - Pinerolo – Sestriere (ex strada statale n.23) e la direttrice verso il cuneese (Vigone, Villafranca,..) che proprio in Airasca si inserisce nella rete torinese.

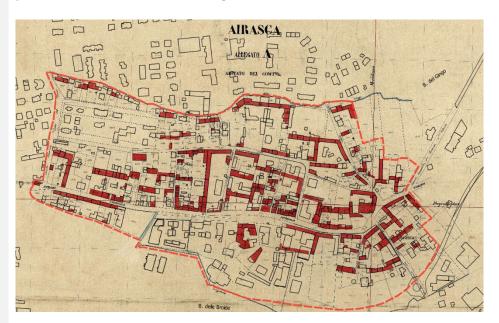


La struttura insediativa di Airasca

Airasca presenta una struttura insediativa abbastanza compatta concentrata nel centro abitato del capoluogo. I nuclei rurali principali sono situati a ovest del territorio e sono piccoli insediamenti con pochi abitanti.

Gli insediamenti industriali/ produttivi sono due, posti a ovest ed a est del centro abitato e staccati da esso.

Il centro abitato non è caratterizzato da un centro storico distinto da un punto di vista morfologico e insediativo in quanto il centro storico della vecchia Airasca rurale, così come leggibile nella cartografica storica risulta in gran parte perduto. Del vecchio nucleo rimangono alcuni edifici e la trama viaria.

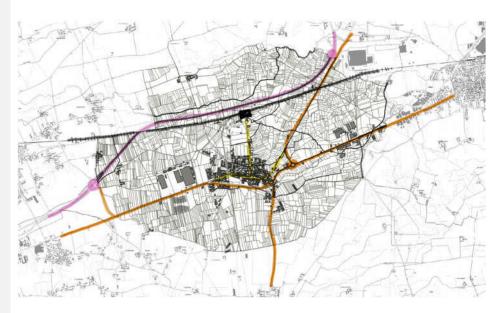


Tale struttura insediativa, funzionale ad un'organizzazione urbana dei servizi pubblici e privati, è anche favorita da una viabilità principale di circonvallazione, che funziona da bordo urbano posto a sud del centro e separa questo dal territorio agricolo.

A tale limite fanno eccezione il quartiere "Rosella" e le costruzione realizzate lungo la provinciale verso Scalenghe.

infrastrutture

Il sistema Airasca – le Le infrastrutture rappresentano quindi per Airasca non solo un'importante elemento di accessibilità con il sistema regionale, ma anche un elemento che caratterizza la posizione geografica di Airasca tra Torino e Pinerolo.



La rete autostradale attraversa il territorio di Airasca e ha due svincoli vicino ai confini comunali a ovest e nord-est.

La stazione ferroviaria è posta a nord del centro abitato e collegata con una strada comunale.

Sono presenti alcune criticità al sistema infrastrutturale locale:

- La connessione tra Airasca e lo svincolo a nord, di None, è indebolita dal passaggio a livello sulla ferrovia e da una viabilità con sezioni ridotte tra il centro abitato e la ferrovia.
- L'accesso da ovest di Airasca, costituito da un incrocio nel tratto curvilineo della provinciale non è funzionale e la stessa strada provinciale rappresenta una frattura del tessuto urbano, separando il quartiere insediato a sud.
- Tra la stazione è lontana dal centro abitato ed è poco accessibile con sistemi di mobilità sostenibile.

Airasca la pubblica

città Airasca ha una discreta dotazione di attrezzature pubbliche al servizio della residenza. Tali spazi, distribuiti prevalentemente all'interno del concentrico, sono facilmente accessibili dalla maggioranza dei residenti, anche in considerazione delle distanze modeste e di una struttura insediativa concentrata.

Non si rilevano criticità per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici, mentre il centro sportivo, elemento di qualità dell'offerta di servizi, risulta essere separato dal centro abitato.

Gli edifici scolastici della scuola primaria e secondaria di primo grado sono localizzati nel centro abitato lungo strada della stazione. Non sono rilevate problematicità e neanche necessità di nuovi spazi per l'istruzione.

Da sottolineare l'importante ruolo che in questi ultimi anni sta svolgendo la pista ciclabile realizzata sulla vecchia linea ferroviaria Airasca – Saluzzo. Tale infrastruttura è parte del sistema Europeo delle ciclovie e mette il territorio di Airasca in posizione privilegiata, anche rafforzata dal nodo di connessione con la rete ferroviaria. Ma la stessa pista ciclabile assume un ruolo importante di connessione interna come direttrice nord -sud della mobilità locale.

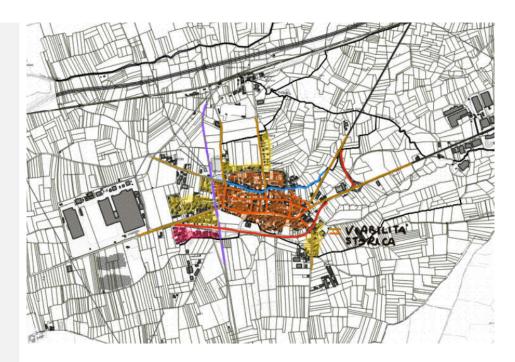
Si riscontra invece la necessità di dare una maggiore attrattività e fruibilità degli spazi aperti del centro, di riqualificare in termini di qualità urbana e funzionalità lo spazio urbano centrale incardinato sull'asse di via Roma.



Airasca – il sistema insediativo residenziale

Airasca ha 3633 abitanti (31/12/2021). La maggioranza degli abitanti è concentrata nel capoluogo.

La struttura insediativa del centro abitato di Airasca si sviluppa a nord della strada statale 23 che costituisce una circonvallazione dell'abitato. La trama viaria che organizza gli insediamenti ricalca la viabilità del nucleo rurale ottocentesco e si dirama all'esterno rispettando le direttici storiche. A questa struttura sono aggregati dei quartieri di recente edificazione nati lungo tali strade. Episodio insediativo estraneo a questo disegno è il quartiere di edifici condominiali oltre la strada statale 23, costruito contestualmente alla grande industria con i finanziamenti per la residenza economica (piano Fanfani)



Opportunità e debolezze

Le opportunità

Si rilevano due tipi di opportunità, esterne e interne.

Airasca come accennato è localizzata in modo baricentrico tra Pinerolo e l'area metropolitana ed è strettamente connessa ai due poli dall'autostrada e dalla ferrovia. Tale localizzazione è una potenzialità che ancora risulta poco espressa e sfruttata nello sviluppo socioeconomico di Airasca. Alcune condizioni esterne però potrebbero fare diventare tale localizzazione interessante in particolare per le attività residenziali. Proprio i passati anni di crisi dovuta allo stato emergenziale sanitario hanno indotto a riflettere sui modelli abitativi e valorizzato le situazioni di qualità ambientale circostante la propria abitazione. E' prevedibile che il fenomeno, già in atto prima dell'emergenza, di attrazione, dei territori rurali e collinari rispetto alla metropoli, si accentui. Il lavoro da casa, una mobilità sostenibile favorita, la qualità dell'ambiente, la qualità dell'abitare sono elementi su cui investire per rendere Airasca competitiva.

Airasca, in queste dinamiche risulta avere alcuni vantaggi territoriali. Il primo già accennato deriva dalla centralità territoriale e dalla doppia connessione con le infrastrutture di mobilità regionale (autostrada e ferrovia); un tessuto urbano compatto che si riflette in un territorio rurale con caratteri di qualità ambientale che circonda l'abitato ed è attrezzato con infrastrutture verdi; un mercato immobiliare con valori contenuti sia rispetto l'area metropolitana che rispetto Pinerolo e i comuni collinari.

A tali fattori si aggiunge una situazione specifica del settore produttivo che ha un numero di addetti superiore al 140% rispetto ai residenti in età lavorativa teorica (16-64 anni), percentuale che si avvicina al 200% se si considera la popolazione occupata o in cerca di occupazione. A tale dato macro che comunque è già significativo a registrare una situazione del mercato del lavoro molto positiva si aggiunge la presenza di una grande industria (SKF) che sta

investendo sullo stabilimento di Airasca con la previsione di un aumento degli addetti di circa 300.

Riuscire ad attrarre nuovi abitanti sfruttando le potenzialità sopra descritte significa rafforzare la struttura insediativa e socio economica di Airasca con effetti benefici, se ben indirizzati, alla qualità urbana, alla dotazione di servizi e attrezzature, alla qualità ambientale del territorio rurale.

Le debolezze

Le potenzialità sopra descritte non sembrano tuttavia avere ancora impresso nel sistema socio economico e urbano di Airasca quei caratteri di qualità e solidità che ci si potrebbe aspettare. Il sistema dei servizi al cittadino, in particolare quelli commerciali non corrisponde al livello che ci si potrebbe aspettare e risulta essere debole in termini di tipologie e dimensioni; carente è anche il sistema dell'offerta di servizi al cittadino per scopi ricreativi – sportivi e di incontro; il settore ristoro sembra non avere benefici dalla presenza di un pendolarismo destinato alle attività produttive da fuori Airasca.

Da un punto di vista insediativo si riscontra la cesura tra il centro abitato e la stazione, separati da una discontinuità urbana, che ha due effetti negativi: la stazione non rappresenta un elemento centrale e attrattivo nel contesto urbano; il percorso non urbano è vissuto come insicuro e non qualificato e risulta poco utilizzato dalla mobilità non veicolare.

La zona centrale, che dovrebbe rappresentare lo spazio di aggregazione e ritrovo, non ha un vero e proprio luogo di riferimento e la piazza centrale risulta essere più parcheggio che piazza. La stessa pista ciclabile, molto frequentata, non ha ancora favorito l'insediamento di attività connesse.

Le attività produttive sono slegate dal cotesto urbano e sembrano avere scarse ricadute in termini di indotto, attività connesse, servizi agli addetti. Un elemento di criticità puntuale, con effetti nell'intero ambito produttivo sono le aree produttive e terziarie abbandonate presenti nel comparto est lungo la strada statale 23 e a confine con il comune di None.

Per quanto riguarda le infrastrutture si rilevano le seguenti criticità:

- (i) la connessione con la rete autostradale presenta due criticità verso lo svincolo di none: il passaggio a livello e la sezione stradale molto stretta il rallentamento nell'incrocio di mezzi commerciali pesanti.
- (ii) la statale 23 costituisce una barriera infrastrutturale che separa il quartiere Rosella dal resto del centro abitato.



Le strategie

Le strategie in cui si inquadrano le azioni del Piano sono conseguenza della lettura territoriale sinteticamente descritta nei paragrafi precedenti.

L'idea centrale è quella di rafforzare la struttura urbana di Airasca e all'interno di questa la funzione dell'abitare. Il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e dei servizi alla residenza diventano quindi finalità dell'azione di governo, ma anche strumenti di attuazione per rendere Airasca attrattiva a utenze esterne.

In questo senso si inseriscono le strategie di miglioramento dell'offerta per servizi e attrezzatura destinati a due tipologie di utenti non residenti di Airasca: gli addetti alle attività produttive e servizi, gli utenti dei percorsi ciclopedonali.

In questo quadro l'attenzione al settore agricolo e al territorio rurale fa da supporto alle politiche urbane quale territorio di qualità al servizio, nelle infrastrutture verdi, alle attività sopra accennate: la rete dei percorsi verdi, di potenziamento della pista ciclabile e di connessione con gli altri territori, la rete idrografica minore quale elemento di paesaggio, sono elementi a cui il piano deve attribuire valore quali elementi di supporto alle politiche urbane.

In questo quadro si individuano i seguenti temi territoriali:

- A.1 riaccordare la stazione e il polo sportivo al centro abitato;
- A.2 rivitalizzazione e riqualificazione del centro;
- A.3 potenziamento del sistema insediativo residenziale;
- B.1 rendere le attività produttive sinergiche allo sviluppo delle attività del centro abitato di Airasca;
- B.2 eliminare o attenuare le barriere infrastrutturali e contemporaneamente ottimizzare l'accessibilità alle reti regionali;
- B.3 sviluppo della rete dei percorsi green in potenziamento della pista ciclabile;



A.1 - riaccordare la stazione e il polo sportivo al centro abitato



Il tema progettuale viene affrontato in questa fase immaginando di ripristinare una continuità di spazi e funzioni tra il centro e i campi sportivi e la stazione. Tale continuità, che non può essere esclusivamente insediativa, deve mantenere una coerenza con le funzioni già presenti che sono le attrezzature destinate al verde e allo sport, la infrastruttura verde costituita dalla pista ciclabile, le aree residenziali. Il progetto urbanistico che sarà definito in modo puntuale da un punto di vista quantitativo e qualitativo nelle fasi successive, prevede una predominanza di spazi a verde pubblico attrezzato volto a potenziare le strutture sportive e ricreative con una integrazione delle superfici e con la riqualificazione delle aree. La creazione di un parco, la riqualificazione dei percorsi verso la stazione, le connessioni trasversali ai percorsi nord – sud, di connessione con la pista ciclabile, la valorizzazione delle aree ricreative e di ristoro intorno ai bacini artificiali sono di supporto a un nuovo insediamento residenziale.

A.2 - rivitalizzazione e riqualificazione del centro



A.3 - potenziamento del sistema insediativo residenziale

La riqualificazione e rivitalizzazione del centro abitato finalizzato a dare una migliore qualità urbana e rafforzare il ruolo di spazio centrale di riferimento per gli abitanti avviene partendo dal nodo centrale: la piazza del mercato e l'asse di via Roma. Su tali spazi insistono alcune aree libere in cui la pianificazione vigente prevedeva alte densità edilizie con funzioni residenziali e commerciali. Il progetto conferma lo sviluppo, ma cercando di aumentare il mix funzionale a favore di attività al servizio della residenza, del commercio, dell'industria. L'area si pone a cavallo tra la piazza e la pista ciclabile e rappresenta un'occasione di sviluppo e di riqualificazione del luogo centrale attualmente vissuto più come parcheggio che come piazza.

Il tema del rafforzamento del sistema insediativo al fine di attrarre nuova residenzialità dall'esterno, ha anche lo scopo di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio e insediativo esistente. Oltre quindi alle aree di sviluppo



urbano il piano riconosce una serie di interventi di ricucitura e completamento, già previsti dallo strumento urbanistico vigente, che sono distribuiti all'interno della trama insediativa esistente del centro abitato. Sono lotti di superficie modesta dotati di tutte le urbanizzazioni.

A tali lotti sono da aggiungere le aree di sviluppo urbano. Per queste aree il disegno, il rapporto con gli spazi pubblici e con le altre funzioni, il rapporto con le aree e attrezzature pubbliche saranno punti cardine nella progettazione. Queste aree infatti devono diventare portatrici di soluzioni innovative sia dal punto di vista della sostenibilità ambientale che della qualità urbana.

B.1 - rendere le attività produttive sinergiche allo sviluppo delle attività del centro abitato di Airasca

Come accennato la favorevole situazione di un settore produttivo / industriale forte e in crescita non sembra, in questa fase storica, riflettersi sull'assetto socio economico di Airasca. Si riconoscono tre settori in cui le sinergie tra modo produttivo e urbano potrebbero avere reciproco beneficio e su cui il piano può avere effetti diretti.



Il primo riguarda la residenza e l'obiettivo di incrementare il numero di addetti che sceglieranno di vivere ad Airasca. Il rafforzamento dell'offerta abitativa in termini di maggiore differenziazione e qualità e di migliori servizi agli abitanti dovrebbe rispondere a tale obiettivo.

Il secondo è l'offerta di servizi agli addetti che potrebbe essere migliorata con la previsione di attività di ristoro, attività commerciali, spazi e attrezzature per lo svago e lo sport.

Il terzo settore riguarda i servizi all'impresa e l'indotto, tema da affrontare anche con la partecipazione degli imprenditori nella fase successiva alla proposta tecnica del progetto preliminare.

B.2 - eliminare o attenuare le barriere infrastrutturali e contemporaneamente ottimizzare l'accessibilità alle reti regionali

Airasca è un nodo nel sistema infrastrutturale regionale. Questa posizione che determina vantaggi territoriali, ma presenta dei punti critici a cui il piano deve dare riscontro.

Il primo è il passaggio a livello sulla strada provinciale 139, che porta allo svincolo autostradale di None. E' necessario che sia previsto un cavalcavia. Collegato a tale infrastruttura è necessario fare interventi di miglioramento della stessa strada provinciale nel tratto compreso tra Airasca e il passaggio a livello in quanto ha una sezione stretta che impedisce il fluido passaggio di due mezzi commerciali in senso opposto.



Aspetto già rimarcato è la separazione che la SP23r crea tra il quartiere Rosella e il centro di Airasca. E' necessario risolvere il nodo tra la strada e l'ingresso veicolare (incrocio in curva) e contemporaneamente facilitare l'attraversamento veicolare e ciclopedonale della strada provinciale.

B.3 - sviluppo della rete dei percorsi green in potenziamento della pista ciclabile

Nella strategia di rafforzare la residenzialità di Airasca le potenzialità offerte dal territorio rurale, anche attrezzato per le attività outdoor e per valorizzato dal punto di vista paesaggistico, sono fondamentali. La qualità della vita è strettamente correlata dalla qualità dell'ambiente circostante, dalla possibilità di fruizione e dalla sua sicurezza. Il piano deve essere uno strumento di



promozione dell'ambiente rurale, deve prevedere interventi di riqualificazione anche attraverso un sistema di opere di compensazione, deve prefigurare una rete di infrastrutture verdi e servizi annessi al fine di essere pronta a recepire finanziamenti per la sua realizzazione.

La Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

La proposta tecnica di progetto preliminare della presente Variante Generale sviluppa alcuni temi urbanistici in risposta al quadro programmatorio delineato. Proprio in coerenza con la tipicità della fase di proposta tecnica tali temi hanno anche una prima definizione geografica, ma sono ancora in una fase di esplicitazione programmatoria dove alcuni aspetti sono ancora da definire.

Per una maggiore sistematicità del documento e per cercare di illustrare le coerenze e sinergie tra azione, tematiche urbanistiche e obiettivi strategici, di seguito sono descritte le principali proposte urbanistiche del piano che supportano le linee strategiche descritte.

Zona di sviluppo centrale

La zona ASU (aree di sviluppo urbano) centrale è una previsione del PRGC vigente che attribuiva una destinazione prevalente residenziale, con tipologia pluripiano, e una quota di attività commerciale. All'interno delle strategie descritte tale area assume un ruolo importante per le funzioni insediabili che dovrebbero essere maggiormente volte al servizio della residenza, del commercio e mantenere una quota di residenza. Un mix funzionale che ha l'obiettivo di creare maggiore centralità al luogo, di integrare la pista ciclabile al centro cittadino, di riqualificare la piazza centrale attribuendo un ruolo di spazio aperto di ritrovo attualmente assente in Airasca.



Lo sviluppo urbano verso la stazione – Parco agricolo

L'Area di Sviluppo Urbano verso la Stazione rappresenta un nuovo elemento di configurazione della geografia insediativa di Airasca. La vocazione e la volontà di unire morfologicamente la stazione con il centro abitato è percepita da Airasca come una necessità per la qualità dello sviluppo futuro. Dal punto di vista urbanistico – insediativo la continuità di spazi urbani e funzioni tra il centro e la stazione permette di ottimizzare l'importante nodo infrastrutturale di connessione con Torino e Pinerolo sia in funzione della mobilità, sia quale elemento attrattivo di attività. La stazione di Airasca sembra essere percepita come una stazione di campagna, mentre deve diventare un elemento centrale di Airasca. A tal fine deve essere connessa e raggiungibile con sistemi di mobilità sostenibile e con una continuità urbana che assicuri qualità e sicurezza nei percorsi. Chiaramente questo non significa la realizzazione di un continuum edificato, ma un progetto di insieme di percorsi, spazi pubblici, attrezzature e servizi sorretti da una porzione residenziale che dovrebbe anche garantire una sostenibilità economico finanziaria alla sua realizzazione.

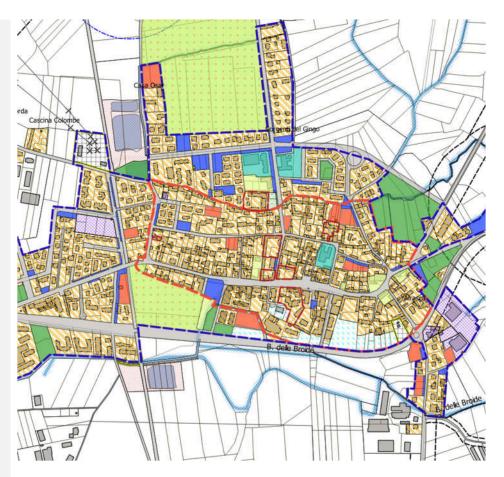
Gli elementi di progetto presi dal contesto sono tre: le aree urbane a sud e a est, le attrezzature sportive a nord e il territorio agricolo ad ovest. In questo sistema si deve incardinare una rete di percorsi di connessione nord-sud e est ovest. Nell'idea fondante del piano di riqualificazione dell'ambiente urbano sfruttando anche gli elementi e le potenzialità delle aree rurali, questo intervento può essere l'occasione di una estrema integrazione tra i due mondi con la realizzazione di un parco agricolo che si inserisce nella struttura insediativa urbana, in cui funzioni ricreative, elementi di mobilità e attività rurali compatibili possono non solo convivere ma anche rafforzarsi.

Le aree residenziali che comporteranno un consumo di suolo irreversibile saranno localizzate anche in modo da evitare il più possibile l'occupazione di aree agricole di elevato interesse agronomico. Tali porzioni saranno invece interessate dal parco agricolo. Le attrezzature sportive di potenziamento del polo sportivo esistente sono in sostituzione delle superfici che il Prgc vigente indicava nei terreni di fronte alla SKF. Terreni agricoli di elevato interesse agronomico e localizzati a sud della strada SP23r.



I completamenti residenziali

All'interno del centro urbano permangono alcuni lotti liberi e interclusi. Per il Piano vigente sono aree residenziali in cui è ammessa la realizzazione di nuovi edifici. La presente proposta tecnica intende confermare le previsioni vigenti sia per le legittime aspettative delle proprietà, sia perché sono funzionali a una ricucitura del tessuto insediativo e alla strategia di rafforzamento della residenzialità. I lotti hanno una superficie media inferiore a 2.000 mq, sono forniti di urbanizzazione e distribuiti all'interno dell'abitato di Airasca. Fanno eccezione due lotti sulla strada verso Scalenghe e un lotto all'estremità dell'edificato verso la stazione.



Il commercio

Tra le varie attività al servizio della residenza l'offerta commerciale rappresenta un elemento fondamentale. Il sistema degli esercizi commerciali al dettaglio, costituita da soli esercizi di vicinato, ha rilevato la sua debolezza nel periodo di lookdown dei scorsi anni: il commercio al dettaglio interno ad Airasca copre una porzione marginale della domanda espressa dai suoi residenti. L'assenza di medie strutture di vendita con un'offerta differenziata spinge gli utenti verso le grandi strutture distanti pochi chilometri dal comune. A tale debolezza solo in parte risponde il mercato settimanale che ha mantenuto una certa forza e ha una forza attrattiva che si estende oltre il centro di Airasca.

Inoltre un'offerta commerciale più strutturata potrebbe anche diventare attrattiva per gli addetti al settore produttivo, contribuendo a integrare maggiormente le attività urbane con le funzioni e i lavoratori dell'industria.

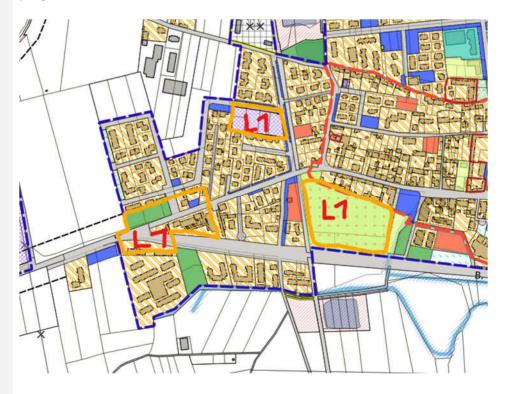
La variante generale propone tre localizzazioni nei commerciali L1, esterne all'addensamento storico volte a favorire l'insediamento di esercizi commerciali in funzione di un rafforzamento di tutto il comparto.

La prima localizzazione è interna all'Area di sviluppo Urbano centrale. Come già descritto l'attuazione di tale comparto è strategica per la valorizzazione di tutto il centro. In questo disegno le attività commerciali hanno un ruolo importante.

La seconda localizzazione L1 è un'area libera adatta all'insediamento di una media struttura di vendita. Il vantaggio di tale localizzazione è la disponibilità

immediata dell'area (di proprietà comunale), la presenza di urbanizzazioni e la posizione interna al centro abitato. Per i caratteri dell'area, proprietà e urbanizzazioni, l'intervento potrebbe essere anticipato rispetto alla conclusione dell'iter di approvazione della variante generale attraverso una valorizzazione ai sensi dell'art. 16bis della LUR.

La terza localizzazione interessa l'area di accesso di Airasca da ovest si pone i seguenti obiettivi: di facilitare la trasformazione dei due fabbricati del quartiere Rosella fronteggianti la strada provinciale, di valorizzare la porta di accesso a Airasca anche per migliorare le iterazioni con l'area produttiva, partecipare al progetto di sistemazione della viabilità.



Le attrezzature ricreative

La variante individua alcune aree vocate specificatamente ad attività di ristoro e ricreative anche di carattere privato. Tali aree sono concentrate lungo l'asse della pista ciclabile, dove questa incrocia le aree urbane. Alcune di queste aree hanno già un utilizzo di tipo ricreativo, ma anche a causa del non riconoscimento urbanistico del piano vigente, limitato a circoli e associazioni locali. Sono aree intorno a bacini di cava dismessi.





La funzione di queste aree è di dare maggiore integrazione tra la pista ciclabile e le attività urbane, di offrire attività ricreative e per il tempo libero agli abitanti migliorando la qualità dei servizi, valorizzare l'infrastruttura verde al fine di creare le condizioni per la creazione di nuove attività legate al mondo del cicloturismo (bike economy).

La rigenerazione dell'"Ultimo Impero"

All'interno delle politiche di riqualificazione un importante tema urbanistico riguarda il settore produttivo posto a sud della strada SP23r, caratterizzato dalla presenza di grandi contenitori edilizi vuoti. Emblematico è l'impianto edilizio incentrato sulla ex discoteca Ultimo Impero, ormai inutilizzato da molti anni e che nei tempi di attività aveva una capienza di 8000 persone.

La variante generale si pone l'obiettivo di favorire interventi di rigenerazione del comparto, cercando di mantenere una strategia che si integri con gli obiettivi generali. A tal fine viene individuato un perimetro che rimanda all'art. 12 della l.r. 16/2018, sul riuso e rigenerazione urbana: in tal modo è possibile tracciare un disegno di strategie locali ma ammettere un'attuazione meno rigida e con eventuali procedure di variante sostenute da una progettazione definita.

I criteri che tale progettazione strategica dovrà tenere conto nelle fasi successive di pianificazione sono:

- La riqualificazione ambientale e insediativa,
- Il recupero di superfici oggi impermeabilizzate
- La valorizzazione degli elementi di qualità ambientale del contorno
- L'insediamento di funzioni diverse capavi di avere effetti migliorativi su tutta l'area industriale (anche a nord della strada provinciale)

Il nuovo assetto tecnico- normativo del PRGC e gli adeguamenti alla pianificazione territoriale sovralocale

Tra i principali obiettivi della variante generale c'è una complessiva rivisitazione dell'assetto tecnico – normativo su cui è strutturato il Piano. Tale riscrittura è anche funzionale all'aggiornamento/ adeguamento della pianificazione locale agli indirizzi, direttive della pianificazione territoriale sovralocale e alla necessaria integrazione con la normativa regionale e statale in materia urbanistica ed edilizia.

Per quanto riguarda l'adeguamento e la coerenza della variante agli strumenti di pianificazione territoriale si rimanda ai documenti di VAS.

Lo zoning della variante

La variante generale propone una nuova organizzazione dello zoning, con un'operazione di semplificazione della divisione in aree omogene. Il piano vigente infatti aveva una iper specificazione delle zone normative, che si distinguevano rispetto a fattori morfologici, insediativi, attuativi. Per esempio, seguendo questo modello il PRGC vigente individua dieci differenti zone omogenee per le sole aree con destinazione prevalente residenziale. Tale differenziazione è funzionale alla necessità di regolare in modo diverso le singole parti urbane.

La presente proposta tecnica invece raggruppa le aree residenziali in sole due zone omogenee: le aree consolidate e le aree libere di completamento. La differenziazione normativa necessaria per adattare e regolare le previsioni viene fatta attraverso le schede delle singole sottozone in cui le zone omogenee sono divise. In questo modo si ottengono i seguenti risultati: (i) una semplificazione nella lettura morfologica insediativa del territorio urbano, (ii) una semplificazione delle norme tecniche di attuazione che contengono solo le regole generali di zona, lasciando le specificazioni degli indici, parametri urbanistici ed edilizi, delle prescrizioni specifiche delle schede di sottozona.

La tabella sotto riportata individua le zone omogene utilizzate per la zonazione della variante generale.

Oltre alle zone residenziali, la variante individua anche i nuclei rurali che differiscono dalle zone residenziali per una vocazione agricola che continuano a mantenere.

Le attività produttive sono differenziate in base al loro stato attuativo in zone consolidate e zone libere. In considerazione della velocità con cui si evolvono i caratteri delle attività economiche, che non sempre mantengono i connotati delle tradizionali attività industriali o artigianali (basti pensare alle attività della logistica, del trasporto di persone, ..) il piano cerca di dare una normativa generale flessibile per ammettere all'interno di tali aree la possibilità nuove tipologie di attività rientranti nel campo della produzione di beni e servizi.

Situazioni specifiche, come per esempio quelle commerciali sono specificate e regolate attraverso le schede normative di zona.

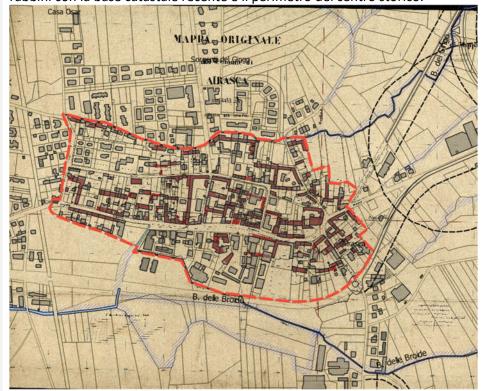
Inoltre il piano individua due aree denominate Aree di sviluppo urbano, che svolgono un ruolo strategico all'interno del loro comparto e necessitano di strumenti regolamentativi differenti, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi strategici locali. In questa fase di proposta tecnica non è ancora possibile approfondire la progettazione in modo tale da individuare i singoli ambiti funzionali e neanche gli strumenti attuativi più efficaci per la realizzazione delle trasformazioni. Tali aree comprendono sia interventi edilizi privati che attrezzature e spazi pubblici, che saranno maggiormente definiti nelle fasi di progettazione preliminare.

Sigla	Descrizione zona	Approfondimenti normativi	Rif. DM 1444/68
А	ZONE DI CENTRO STORICO	v. schede edifici	А
NR	NUCLEO RURALE		А
RSc	ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA	v. scheda sottozone	В
RSn	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	v. scheda sottozone	В
ASU	AREE DI SVILUPPO URBANO	v. scheda sottozone	B/C
AEc	ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI CONFERMA	v. scheda sottozone	В
AEn	ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI NUOVO IMPIANTO	v. scheda sottozone	D
AEp	ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE SPECIALI	v. scheda sottozone	D/B
Е	ZONE AGRICOLE		E
SLa	AREE PER L'ISTRUZIONE (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);	tabella sinottica dei servizi	F
SLb	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)	tabella sinottica dei servizi	F
SLc	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT;	tabella sinottica dei servizi	F
SLd	PARCHEGGI PUBBLICI	tabella sinottica dei servizi	F
IMP	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	tabella sinottica dei servizi	D/F

ZF	ZONE PER INFRASTRUTTURE FERROVIARIE		F
ZC	ZONE CIMITERIALI		F
Vp	ZONE PER VERDE PRIVATO	v. scheda sottozone	-

Centro storico

Alla divisione del territorio in zone si sovrappone l'individuazione del perimetro corrispondente al sistema insediativo storico. La variante ripropone il perimetro contenuto dal PRGC vigente, con lievi modifiche che escludono porzioni periferiche non costruite o con edifici recenti e avulsi dal sistema storico. Tale perimetro, che in sostanza ricalca le perimetrazioni proposte dal PPR è stato ridisegnato con il supporto della carta del catasto Rabbini. Nell'immagine sottostante è possibile vedere la sovrapposizione del catasto rabbini con la base catastale recente e il perimetro del centro storico.



All'interno del centro storico sono segnalati gli immobili e le aree individuati e tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LUR.

Dimensionamento del Piano e verifica del fabbisogno di aree a servizi pubblici (art. 21 lr 56/77 s.m.i.)

Il dimensionamento del piano è un elemento strutturale del per la definizione delle politiche del governo del territorio e non può che partire da una serie di analisi che mettano in relazione gli abitanti residenti con il patrimonio immobiliare residenziale esistente. Queste analisi sono utili per verificare prevalentemente i seguenti elementi:

- L'esistenza di un fabbisogno pregresso di aree a servizi (ex art. 21 dell LUR) sia in termini qualitativi sia in termini quantitativi.
- Le potenzialità del patrimonio immobiliare non occupato recuperabile.
- Le tipologie abitative esistenti e gli indici volumetrici abitativi medi delle singole parti di territorio urbano.

Attività residenziali

Fabbisogno pregresso residenziale

Il fabbisogno pregresso per le attività ed insediamenti residenziali è calcolato in base ai seguenti elementi:

- popolazione dei residenti al 31/12/2021;
- patrimonio immobiliare residenziale non occupato;

Per quanto riguarda la popolazione residente al 31/12/2021 Airasca conta 3.633 abitanti.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare residenziale non occupato, attraverso un'analisi del mercato immobiliare locale si sono stimanti circa 100 unità immobiliari in vendita o locazione.

Il numero medio degli atti di compravendita annuali per edifici o parti con destinazione residenziale è di circa 50¹.

Anche considerando una breve durata media (un anno) di stazionamento sul mercato degli immobili in vendita di un anno è possibile computare un valore di 50 unità immobiliari residenziali non occupate, che moltiplicati per una media di componenti familiari pari a 2,5 significa una quantità teorica di 125 abitanti.

Stima fabbisogno pregresso r	esidenziale							
Insediamento/attività	volume	abitanti	25 mq/ab			art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Residenti 31/12/21		3633	25	90825	18165	18165	45412,5	9082,5
patrimonio immobiliare residenziale non occupato		125	25	3125			2500	312,5
Fabbisogno pregresso residenziale		3758		93950	18165	18165	47912,5	9395

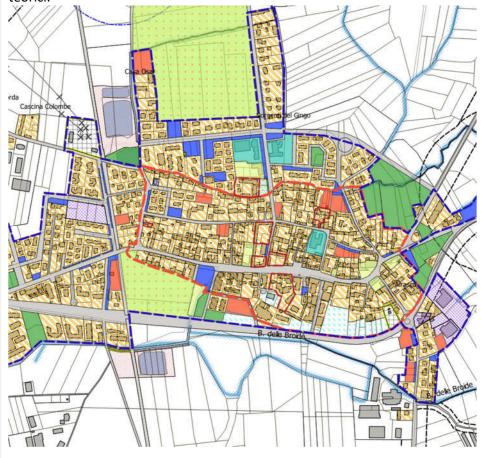
¹ Riferimento Agenzia delle Entrate Anno 2019, 40 atti. Anno 2020*, 21 atti. (dato poco significativo a causa dell'emergenza sanitaria) Anno 2022, 55 atti.

Stima fabbisogno per insediamenti residenziali previsti dalla Variante Generale Il fabbisogno di aree a servizi pubblici generato dalle previsioni urbanistiche della variante generale, comprendendo anche le aree già previste dal Piano regolatore vigente e non attuate sono calcolate in base alle zone urbanistiche omogenee così come individuate in modo aggregato dal progetto della Proposta Tecnica del progetto preliminare.

Zone residenziali di completamento

Sono le zone interne all'edificato di Airasca destinate ad attività residenziali, servite dalle urbanizzazioni e attuabili prevalentemente in modalità diretta. Tali zone sono già previste dal PRGC vigente quali aree residenziali di nuovo impianto o completamento. Nella proposta tecnica sono individuati tredici lotti con una superficie complessiva di circa 22.000 mq che determina una superficie media dei lotti inferiore a 2.000 quadrati (zone rosse nell'immagine sottostante).

In questa fase non è stata ancora valutata una differenziazione di indici edilizi derivante dalle morfologie insediative previste. Attribuendo un indice territoriale di 0,3 mq di Superficie lorda ogni mq di superficie territoriale otteniamo una superficie lorda complessiva di 6.700 mq pari a circa 167 abitanti teorici.



Aree di sviluppo urbano

Sono le aree individuate dalla variante di trasformazione e sviluppo di attività urbane, tra cui in modo non prevalente anche di attività residenziali. In questa fase viene inserito un valore per le capacità insediative residenziali volto al

soddisfacimento delle strategie di sviluppo dell'Amministrazione proiettate per la durata teorica del piano di 10 anni. Negli approfondimenti delle fasi successive saranno specificate maggiormente le condizioni e quantità edificatorie.

La Variante individua due Aree di Sviluppo Urbano.

La zona centrale, area già prevista dal PRGC, ha una superficie territoriale di 31.000 mq e un mix funzionale da distribuire tra attività di servizio, attività commerciali e terziarie e attività residenziali. In questa fase al fine di un dimensionamento del piano si assume un valore di capacità insediativa per le attività residenziali di circa 2.000 mq di Superficie lorda.

Anche all'interno dell'area di Sviluppo Urbano verso la stazione sono presenti destinazioni residenziali. La superficie dell'area, prevalentemente destinata a parco rurale e attrezzature pubbliche per il gioco e lo sport, è di circa 12,5 ettari. La capacità insediativa delle destinazioni residenziali previste è di 8.000 mq di superficie lorda con una superficie territoriale destinata di circa 30.000 mq

Patrimonio immobiliare recuperabile a fini residenziali

Il primo strumento utilizzato al fine di analizzare il patrimonio immobiliare residenziale è il calcolo delle volumetrie degli edifici interni alle aree residenziali.

La prima operazione è un sommario calcolo dell'involucro edilizio partendo dai dati della carta tecnica BDtre 2019, da cui sono stati estrapolati altezza e superficie coperta dei singoli immobili. Attraverso questo calcolo risulta una volumetria complessiva approssimabile a 470.000 mc comprendendo tutti i fabbricati interni alle zone residenziali senza distinzione di funzioni e tipologie.



Se conteggiamo la popolazione residente al 31/12/2021 di 3.633 e si sommano gli abitanti teorici delle unità immobiliari non occupate pari a 125 abitanti, troviamo un indice volumetrico abitativo medio di circa 120 mc/ab.

Tale indice, che chiaramente è un primo dato grezzo e per i motivi che sotto illustriamo, anche in parte sovrastimato, ci indica comunque che il grado di occupazione degli immobili è alto e l'apporto che il recupero degli immobili esistenti al fabbisogno abitativo futuro può considerarsi irrilevante. Tale macroanalisi conferma peraltro la percezione derivante dall'analisi del patrimonio immobiliare urbano.

Gli edifici allo stato di abbandono, il cui recupero porterebbe nuove superfici abitabili sono i pochi fabbricati ancora rimasti dell'insediamento rurale storico. L'esempio più importante è il Castello, edificio tutelato, ma pochi sono le altre preesistenze con volumi non utilizzati alla funzione abitativa.

Il dato indice volumetrico abitativo inoltre è sovrastimato in quanto è stato considerato il volume di tutti gli edifici accessori, comprendendo anche le autorimesse che sono prevalentemente realizzate furi terra a causa della alta quota di falda.

Stima fabbisogno per insediamenti residenziali									
Insediamento/atti vità	SL nuova	abita nti SL/40	25 mq/ ab	TOTAL E	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)	
Zone Residenziali di completamento (RSn) residenze	6700	167,5	25,0	4187,5	837,5	837,5	2093,8	418,8	
				0,0			0,0	0,0	
Zone Residenziali interne alle aree di sviluppo urbano	10000	250,0	25,0	6250,0	1250, 0	1250, 0	3125,0	625,0	
				0,0			0,0	0,0	
recupero patrimonio edilizio residenze	0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
				0,0			0,0	0,0	
TOTALE fabbisogno per insediamenti residenziali	16700	417,5		10437, 5	2087, 5	2087,	5218,8	1043,8	

aree per servizi pubblici per le attività commerciali/terziarie

Stima del fabbisogno La stima per le attività commerciali /terziarie viene eseguita per le sole attività esistenti considerando che le nuove attività recupereranno le aree a servizi in fase attuativa all'interno delle zone normative di intervento. In Airasca attualmente la superficie di vendita complessiva degli esercizi di vicinato sommata alle superfici delle attività terziarie è di 9000 mg.

Stima fabbisogno pregresso attività commerciali/terziario esistenti								
Insediamento/attiv ità	volum e	SL	100% SLP 80% SLP	TOTAL E		art. 21 lett. b)		art. 21 lett. d)
Attività		9000,	100,	9000,0			4500,0	4500,0
commerciali		0	0%					

Stima fabbisogno per servizi sociali ed attrezzature 51/77)

complessiva La stima del fabbisogno per servizi sociali ed attrezzature è sintetizzata nella tabella sottostante. Non sono computati in questa fase il fabbisogno per le aree produttive. Per gli insediamenti esistenti in quanto sono esterne al centro pubbliche (art. 21 LR abitato e i servizi realizzati nel comparto industriale; per gli insediamenti in previsione in quanto i servizi saranno dismessi all'interno delle superfici territoriali produttive.

> Anche per quanto riguarda i servizi derivanti dalle nuove attività commerciali saranno reperiti all'interno delle aree di nuovo impianto.

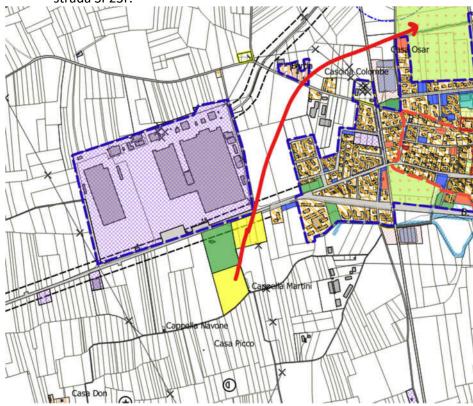
Stima complessiva fabbisogno per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (art. 21 LR 51/77)									
Insediamento/attività			abitant i teorici	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)	
Attività residenziali esistenti			3758	93637,5	18165,0	18165,0	47912,5	9395,0	
Attività residenziali in progetto			417,5	10437,5	2087,5	2087,5	5218,8	1043,8	
Stima fabbisogno per capacità insediativa aree a servizi pubblici			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Attività turistico ricettive esistenti				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Attività ricettive in progetto				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Attività commerciali esistenti				9000,0	0,0	0,0	4500,0	4500,0	
TOTALE			4175,5	113075,0	20252,5	20252,5	57631,3	14938,8	

La variante generale conferma l'organizzazione complessiva delle aree a servizi prevista dal PRGC vigente anche in considerazione che circa due terzi dei circa 25 ettari delle nuove previsioni sono aree che comprendono servizi esistenti e attuati (17ha). La variante generale propone ancora circa 8 ettari di aree a servizi che complessivamente erano già previsti nel piano vigente, ma non attuate.

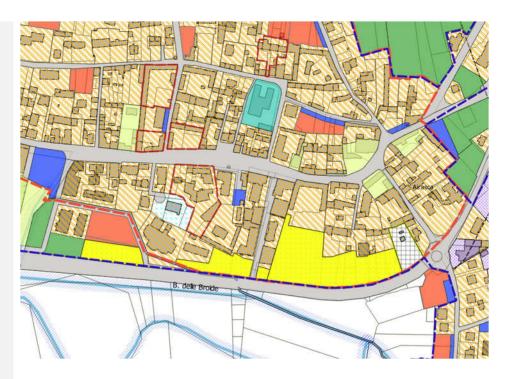
Complessivamente per quanto in questa fase progettuale non vi sia una precisa definizione e specificazione delle aree a servizi, è possibile affermare che i 10,5 ha precedentemente calcolati come fabbisogno per aree a servizio sono garantiti dalle nuove previsioni della variante generale (complessivamente circa 25ha).

Le modifiche più importanti che la Variante Generale apporta al sistema delle attrezzature pubbliche riguarda lo stralcio di due aree destinate ad attività sportive localizzate di fronte all'area industriale della SKF. Tali aree hanno una superficie di circa 4 ettari. Le ragioni di tale eliminazione sono fondamentalmente due:

- La prima riguarda la volontà di potenziare il polo sportivo esistente a nord dell'edificato con le finalità di un raccordo funzionale tra stazione e centro abitato;
- La seconda ragione è da trovare nella volontà del piano di limitare le previsioni e trasformazioni urbanistiche nel settore agricolo a sud della strada SP23r.



Un altro stralcio di aree a servizi non attuate riguarda la previsione di spazi a verde pubblico a monte della strada SP23r per una superfici complessiva di circa 1,7 ha. Tali aree di pertinenza di edifici residenziali erano poco accessibili per l'uso pubblico e poco funzionali per la realizzazione di attrezzature inquanto intercluse tra l'abitato e la strada (da cui non è possibile prevedere accessi). Tali aree sono trasformate in aree a verde privato.



Le principali nuove previsioni di attrezzature pubbliche riguardano le aree di parco agricolo e le connesse aree di verde attrezzato, e un ampliamento dei parcheggi vicino all'area cimiteriale. Anche il cimitero ha una previsione di ampliamento nella zona oggi occupata dal vecchio depuratore in disuso.

Nuove previsioni e contenimento del consumo di suolo (coerenza con art. 31 NTA del PTR)

Il PRGC, in coerenza con le strategie del PTR, riconosce la valenza strategica della risorsa suolo. Con tale criterio progettuale le azioni della variante generale sono prevalentemente all'interno delle previsioni urbane già pianificate dal piano regolatore vigente. A tale approccio progettuale si discosta l'individuazione dell'area di sviluppo urbano posta tra l'abitato di Airasca e il centro sportivo. Riguardo alle motivazioni di tale programmazione si rimanda ai capitoli precedenti. In questo paragrafo si mette in evidenza come anche l'attuazione di questa previsione terrà debitamente conto dei criteri di contenimento del consumo di suolo, sia riducendo al minimo le aree occupate dall'insediamento urbano, sia promuovendo e riqualificando il territorio agricolo attraverso la realizzazione di un parco agricolo.

L'occupazione di aree agricole dovute dalle nuove aree residenziali di questo comparto dovrà ovviamente essere inferiore alla prescrizione del PTR che prevede un limite di aumento di consumo di suolo non superiore al 3% delle aree già oggetto dell'espansione urbanistica vigente ogni 5 anni. Considerando la durata di vigenza del piano (secondo i dettami di legge) di 10 anni, è riconosciuto che le previsioni urbanistiche di un nuovo piano in aree che la pianificazione previgente inseriva in aree agricole o naturali non possano

superare il 6% delle superfici computate come consumo di suolo in atto, così come calcolato dal monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte approvato con DGR 34-1915 del 02/07/2015.

Tale studio esteso all'intero territorio Piemontese individua le seguenti superfici:

- Consumo di suolo da Superficie Urbanizzata SU: 114 ha
- Consumo di suolo da superficie Infrastrutturata SI: 40 ha
- Consumo di suolo reversibile SR: 8 ha
- Consumo di suolo irreversibile (SU+SI): 154 ha
- Consumo di suolo complessivo (SU+SI+SR): 162 ha

La variante generale rimane all'interno della percentuale massima ammessa di nuova occupazione di suolo ad uso insediativo pari al 6% della superficie urbanizzata esistente:

- 114 ha x 6% = 6,84 ha

La previsione di nuovi insediamenti esterni alle previsioni vigenti è di circa 3 ha localizzati nell'Area di Sviluppo Urbano situata verso la stazione.

Sono inoltre da considerare l'eliminazione dell'area produttiva che fronteggia lo stabilimento SKF che ha un'estensione di circa 10,8 ha che ritorna ad essere un'area agricola. Attualmente tale area può essere considerata come suolo consumato in modo reversibile per la presenza di un impianto fotovoltaico.