



Comune di
Castagnole
Monferrato

PROVINCIA DI ASTI

REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO MOTORISTICO FUORISTRADA

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

Relazione illustrativa

Luglio 2021

PROPONENTE

MONFERRATO S.r.l. di GRASSO Gaja

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

TEAM DI LAVORO

RILIEVO TOPOGRAFICO

Studio Tecnico Geom. TORCHIO Paolo

PROGETTAZIONE CROSSODROMO

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

STUDI AGRONOMICI E PAESAGGISTICI

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

STUDI FORESTALI

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

ANALISI FAUNISTICHE

Dott. Nat. DI GIÀ Ivan

STUDI GEOLOGICI

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

TERRE E ROCCE DA SCAVO

Ing. GENNARO Sandro

STUDI ACUSTICI

ENVIA (Dott. ROLETTI Stefano)

STUDI SUL TRAFFICO

Ing. STROPPIANA Paolo Secondo

COMPONENTE SALUTE PUBBLICA

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

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

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

ESTENSORE DELL'ELABORATO

Arch. PAGLIA Gian Carlo



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

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

studio@architettipaglia.it | www.architettipaglia.it

indice	
■ PREMESSA	3
■ PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE	9
■ IL QUADRO ESIGENZIALE	11
<ul style="list-style-type: none"> ▪ I crossodromi esistenti sui territori nazionale e regionale ▪ I tesserati nel Nord-Ovest e gli “orfani” di Valmanera 	
■ LA PROPOSTA PROGETTUALE	20
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli obiettivi del progetto ▪ Le principali caratteristiche del progetto 	
■ APPLICABILITÀ DELL’ART. 8 DEL DPR 160/2010	24
■ PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	27
■ OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	35
■ OBIETTIVI DELLA VARIANTE	37
■ CONTENUTI DELLA VARIANTE	39
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modifiche cartografiche ▪ Modifiche normative ▪ Elementi di sostenibilità ambientale 	
■ DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE	49
■ VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON I CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	53
■ VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	59
■ VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON I CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP)	67



Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castagnole Monferrato è stato approvato con DGR n. 51-10392 del 30/07/1996 e successivamente modificato con alcune varianti, sia strutturali che parziali. Le ultime modifiche sono state apportate con la Variante Strutturale n. 2, approvata con DCC n. 12 del 23/04/2019, e con una modificazione ai sensi dell'art. 17, c. 12, lett. a) della LR 56/1977, assunta con DCC n. 4 del 30/03/2020.

Su istanza della società Monferrato S.r.l., lo Sportello Unico di Area Vasta della Provincia di Asti ha avviato le procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, al fine di individuare, presso la località Valenzani di Castagnole, un'area all'interno della quale realizzare un impianto per la pratica del motocross che abbia le caratteristiche per poter essere omologato in 1° categoria secondo i criteri della Federazione Motociclistica Italiana (vale a dire "idoneo ad ospitare tutta l'attività competitiva titolata di carattere nazionale che si svolge sotto l'egida della FMI e, grazie alle loro caratteristiche superiori e previo collaudo FIM e/o FIM EUROPE, manifestazioni internazionali").

Obiiettivo dell'intervento è quello di offrire una nuova opportunità di praticare tale sport a tutti gli appassionati che gravitavano sul vicino e rinomato Crossodromo Valmanera di Asti, rimasti "giù dalla sella" in seguito alla sua definitiva chiusura, avvenuta nel 2012 per incompatibilità urbanistiche e ambientali.

Dal momento che l'ambito individuato per il nuovo impianto sportivo ricade in "Area agricola e boscata" di PRG, si rende necessaria una contestuale riclassificazione urbanistica, attraverso la procedura di Variante Semplificata al PRG ai sensi dell'art. 17bis, c. 4, della LR 56/1977, nonché una specifica regolamentazione normativa, in particolare sugli aspetti mitigativi e compensativi delle ricadute sull'ambiente.

Infatti, la proposta progettuale rientra negli elenchi di cui all'Allegato IV "Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano" alla Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., precisamente al punto 8 "Altri progetti", lett. b "Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore", e tra le opere elencate nell'Allegato B2 "Progetti di competenza della provincia, sottoposti alla fase di verifica quando non ricadono, neppure parzialmente, in aree protette" della LR 40/1998 e s.m.i., alla sezione "Altri progetti", n. 49 "Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore". Tuttavia, data la superficie interessata dall'intervento, le peculiari caratteristiche territoriali ed ambientali e le interazioni che inevitabilmente si svilupperanno tra opera e contesto e che è necessario monitorare nel tempo, si è ritenuto opportuno intraprendere fin da subito una Valutazione Ambientale Strategica della Variante urbanistica che disciplinerà il cambio d'uso (affiancata da una Valutazione di Impatto Ambientale del progetto in sé), in maniera tale da affrontare le conseguenze sul piano ambientale, inteso in senso lato, fin dal principio del processo decisionale.

Il presente documento costituisce la Relazione Illustrativa della Variante Semplificata al PRG del Comune di Castagnole Monferrato ex art. 17bis, c. 4 della LR 56/1977.

Gli altri elaborati urbanistici costituenti la Variante sono:

- Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale;
- Questionario per la valutazione di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale di Asti;
- Norme di attuazione;
- Norme di attuazione del PRG (testo coordinato);
- Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Tavola n. 3BIS "Impianto motocross" (scala 1:2.000);
- Estratto Tavola n. 1 (scala 1:5.000) – PRG vigente;
- Estratto Tavola n. 1 – sovrapposizione PRG vigente-Variante;
- Tavola n. 1 "Sviluppo di Variante PRGC sul territorio comunale" – Variante;
- Estratto Tavola n. 3 (scala 1:2.000) – PRG vigente;
- Estratto Tavola n. 3 – sovrapposizione PRG vigente-Variante;
- Tavola n. 3 "Sviluppo di Variante PRGC Valenzani" – Variante.

Per l'analisi della compatibilità con il Piano Comunale di Classificazione Acustica, si rimanda all'elaborato "Verifica di compatibilità acustica" allegato alla Variante.

Per le verifiche relative all'idoneità idraulico-geologica, si rimanda all'elaborato "Relazione geologico tecnica" allegato alla Variante.

Per quanto riguarda gli aspetti di valutazione ambientale, si rimanda al Rapporto Ambientale e al Piano di monitoraggio allegati alla Variante.

Si intendono inoltre interamente richiamati gli elaborati progettuali e ambientali allegati al titolo abilitativo.

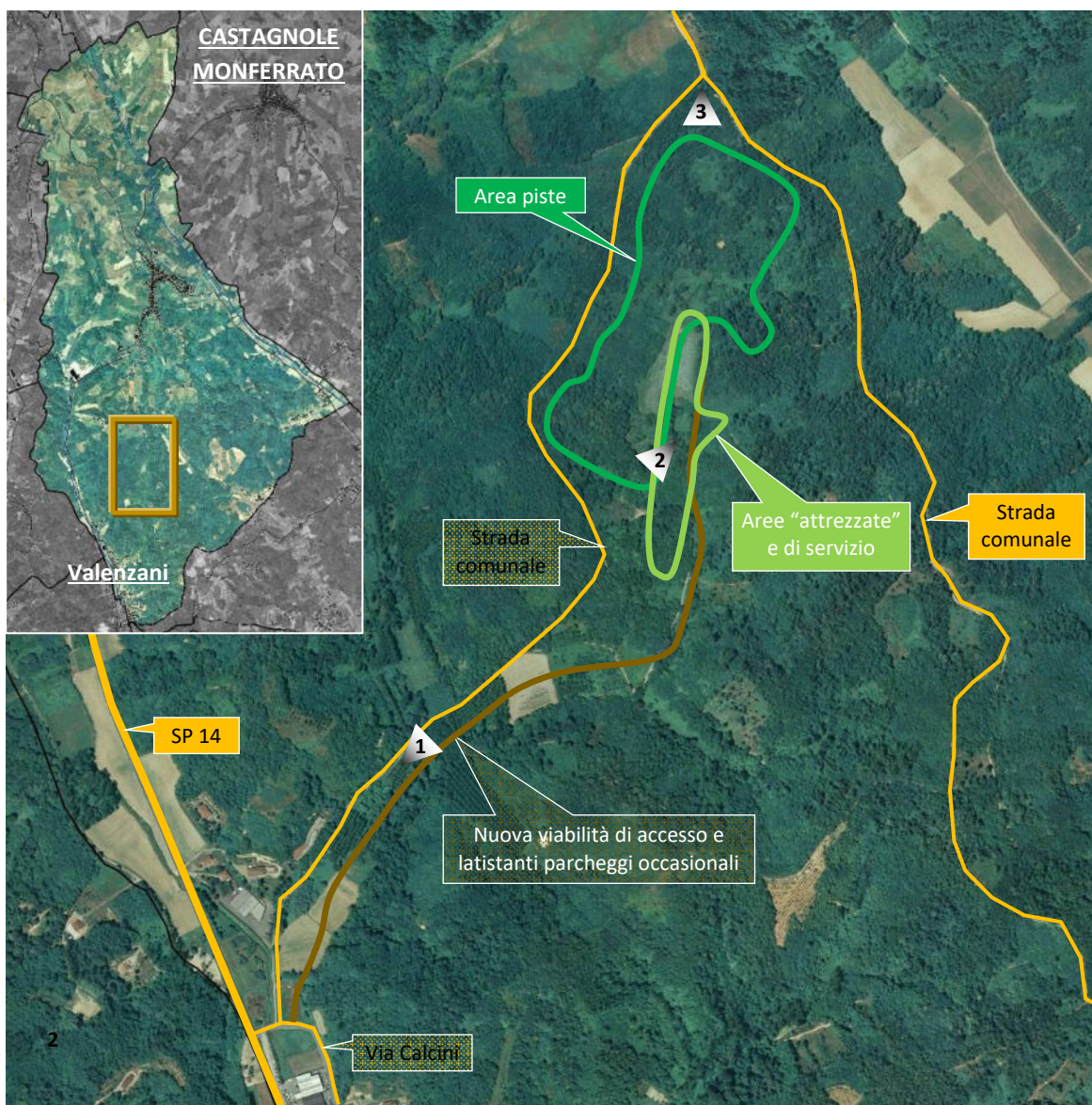
Di seguito è riportata la localizzazione del sito di progetto rispetto all'intero territorio comunale di Castagnole e sono allegate alcune immagini di inquadramento.

1) Strada comunale e appezzamenti sui quali verrà realizzata la strada di accesso al crossodromo



2) Zona di fondovalle dove verranno realizzati il paddock e le altre aree a servizio delle piste





3) Vista della zona di versante dal crinale superiore



La presente Variante Semplificata è relativa al progetto già oggetto di pratiche SUAP Unione dei Colli Divini nel Cuore del Monferrato n. 15/2018, SIAP Provincia di Asti C.D-0682018-MONF. e SUAP Provincia di Asti n. 69CMONF/2020, per il quale, con determinazione dirigenziale del Servizio Ambiente della Provincia di Asti n. 195 del 26/01/2021 e successivo provvedimento del SUAV in seno al medesimo Ente n. 12/2020 del 27/01/2021, sono state disposte l'archiviazione della relativa istanza di VIA e la conseguente conclusione con esito negativo del procedimento unico di cui all'art. 8 del DPR 160/2010. Nella citata DD si evidenzia infatti che *"... in caso di riproposizione del progetto nell'ambito di un nuovo procedimento, le valutazioni favorevoli e gli atti istruttori già acquisiti nel corso del presente procedimento saranno considerati validi, a condizione che: - l'eventuale nuova istanza sia presentata, previa acquisizione dei titoli di piena disponibilità delle aree interessate dalla realizzazione dell'impianto ed integrazione del progetto, entro e non oltre 180 giorni dalla data dell'archiviazione; - modifiche normative intervenute successivamente alla data di adozione della presente determinazione rendano necessarie nuove valutazioni da parte degli Enti interessati; - il progetto non subisca ulteriori modifiche rispetto a quanto esaminato nel corso del presente procedimento."*

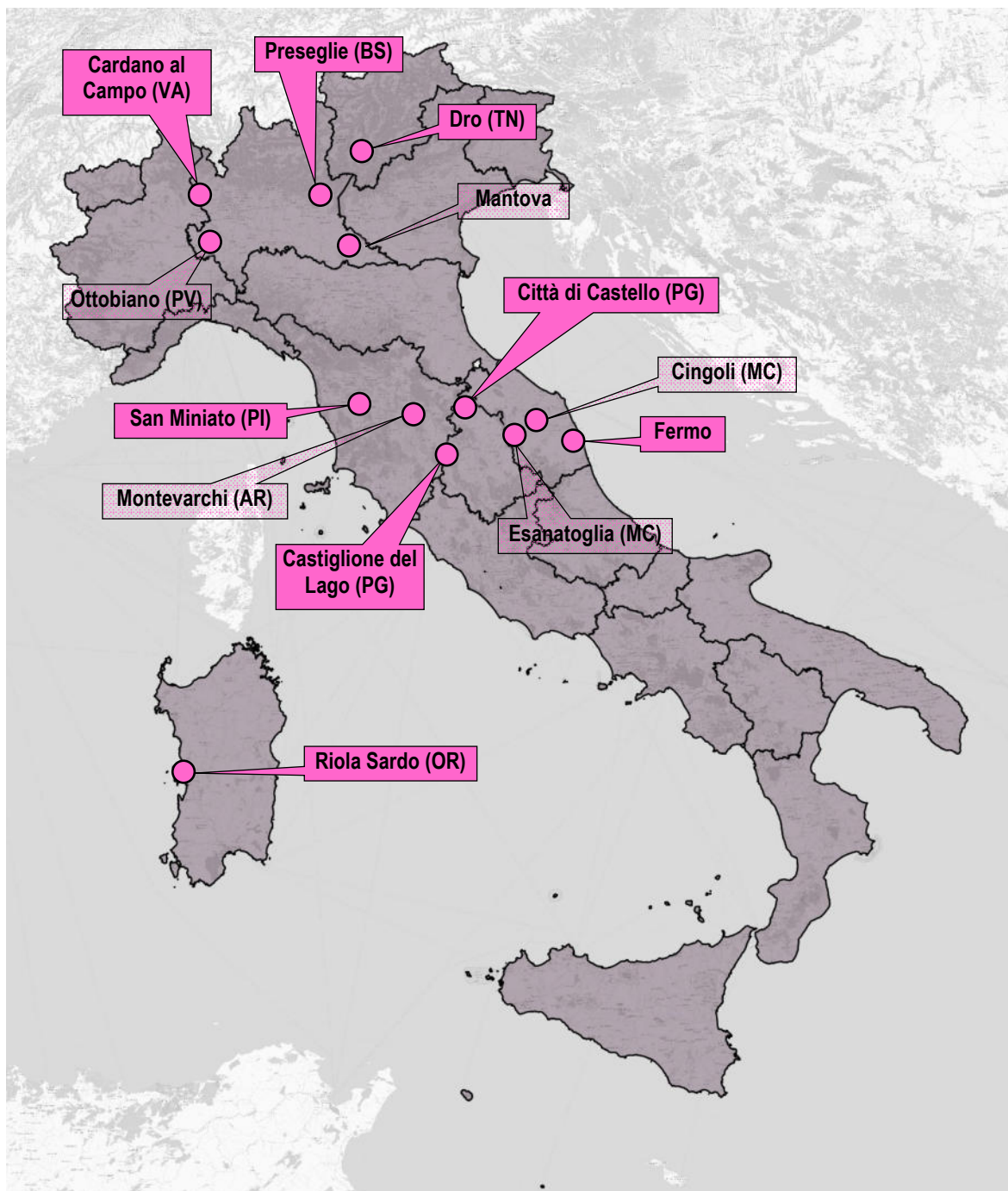
Rispetto alla precedente, la proposta in esame contiene modifiche non sostanziali, frutto del recepimento di pareri e richieste da parte dei soggetti coinvolti nel processo, e comunque "in riduzione" per quanto riguarda i possibili impatti generati su suolo, vegetazione e clima acustico.



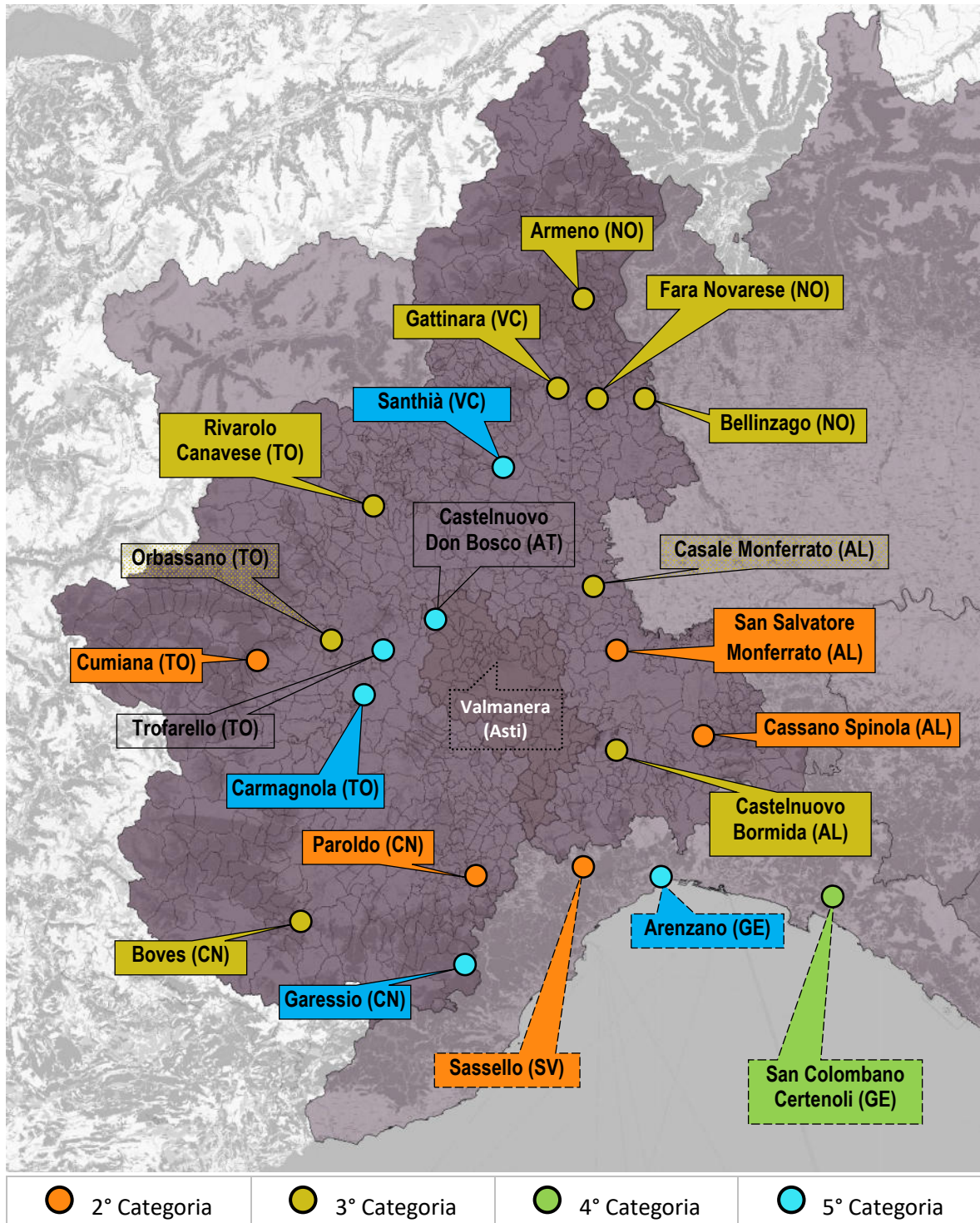
IL QUADRO ESIGENZIALE

I CROSSODROMI ESISTENTI SUI TERRITORI NAZIONALE E REGIONALE

In Italia esistono 154 impianti per la pratica del motocross; di questi, presentano caratteristiche di 1° Categoria solo 13 impianti, concentrati perlopiù in due macro-aree geografiche: la zona Lombardia-Trentino e la zona Toscana-Umbria-Marche (fonte: FMI – Elenco impianti omologati aggiornato a Maggio 2021).



Come si evince dalla mappatura precedente, la zona Valle d'Aosta-Piemonte-Liguria, dopo la chiusura di Valmanera, risulta completamente "scoperta" dal punto di vista di impianti di 1° categoria. In Piemonte sono infatti presenti 18 circuiti, di cui nessuno appartenente alla categoria massima; analogamente, in Liguria sono presenti 3 impianti di 2°, 4° e 5° categoria, mentre in Valle d'Aosta non esistono piste.



La tabella che segue riepiloga gli impianti omologati in Piemonte e Liguria.

CATEGORIA	DENOMINAZIONE IMPIANTO	INDIRIZZO
 2°	Crossdromo Valle Scrivia	Loc. Scrivia, Cassano Spinola AL
 2°	Crossdromo Baldissero di Cumiana	Strada Pinerolo 94, Cumiana TO
 2°	Crossdromo La Gamellona	Loc. Ronchi 12, Paroldo CN
 2°	Crossdromo A. Rizzetto	Regione Valdolenga 86, San Salvatore Monferrato AL
 3°	Crossdromo Ondella	Via Due Riviere 59, Armeno NO
 3°	Crossdromo La Robinia	Loc. Basso del Motto, Bellinzago No
 3°	Crossdromo EMC	Via A. Pellegrino, Boves CN
 3°	New Castle Park	Loc. Noviglia, Castelnuovo Bormida AL
 3°	Crossdromo Munzen	Via IV Martiri, Fara Novarese NO
 3°	Crossodromo Città di Gattinara	Via Rovasenda 143, Gattinara VC
 3°	Crossdromo Park Area 58	Strada del Ravetto, Orbassano TO
 3°	Crossdromo Renato Morletto	Fraz. Gave, Rivarolo Canavese TO
 3°	Crossdromo Belvedere	Strada Vialarda 14, Casale Monferrato AL
 5°	Crossdromo Castelnuovo Don Bosco	Loc. Leviato, Castelnuovo Don Bosco AT
 5°	Mx U Gropu	Località Gavuglio, Garessio CN
 5°	Crossdromo Valle del Lupo	Strada per Salussola, Santhià VC
 5°	Le Dune	Loc. Sabbioni, Trofarello TO
 5°	Race Track Carmagnola	Area Baracca Fornace, Carmagnola TO

CATEGORIA	DENOMINAZIONE IMPIANTO	INDIRIZZO
 2°	Crossdromo Giardinetti	Loc. Giardinetti 1, Sassello SV
 4°	Crossdromo Camporotondo "R. Parodi"	Corso Europa, San Colombano Certenoli GE
 5°	Crossdromo Tracciato Fuoristrada	Loc. Terrarossa, Arenzano GE

I TESSERATI NEL NORD-OVEST E GLI “ORFANI” DI VALMANERA

Analizzando il numero dei tesserati delle varie federazioni motociclistiche (FMI, ASI, altre minori) nelle Regioni Valle d’Aosta, Piemonte e Liguria per la stagione 2016, emerge come la disciplina del motocross sia largamente praticata (a livello sia amatoriale che agonistico), fatto che giustifica la diffusa presenza di impianti di diverso grado (eccetto la 1° categoria FMI).

PIEMONTE	8.300
VALLE D’AOSTA – LIGURIA	4.500

(fonte: FMI Comitato Regionale Piemonte)

A questi vanno sommati i numerosi iscritti presso le federazioni della Regione Lombardia, che, pur avendo una buona offerta impiantistica a scala regionale (anche di 1° categoria), in quota parte gravitano anche sul Piemonte, nonché i piloti che dall’estero, soprattutto da Francia, Svizzera (dove i crossodromi non sono ammessi), Austria e Germania, frequentano le piste piemontesi per gare e allenamenti.

LOMBARDIA	16.000
FUORI ITALIA	150

(fonte: FMI Comitato Regionale Piemonte)

I dati sulla quantità di gare di livello regionale (tralasciando dunque le manifestazioni di rango più elevato) che la FMI organizza in media ogni anno in un impianto testimoniano la vivacità dell’ambiente crossistico italiano, tanto più se si considera che intorno ad ogni pilota ruota un *entourage* di 3 persone in media.

GARE OGNI ANNO PER IMPIANTO	PILOTI ISCRITTI PER GARA	STAFF PER GARA (INCLUSI I PILOTI)	PRESENZE TOTALI
10	200	800	8.000

(fonte: FMI Comitato Regionale Piemonte)

Tali numeri dimostrano che la chiusura del crossodromo Valmanera di Asti non è stata sufficiente a spegnere una passione fortemente radicata nel territorio regionale e negli immediati dintorni. Basti pensare al Motocross delle Nazioni che si è tenuto presso il circuito Mottaccio del Balmone di Maggiora (NO) nel settembre 2016, con oltre 80.000 presenze in due giorni. Considerata però la peculiare “natura” del circuito maggiorese, ricompreso all’interno del più articolato complesso turistico-ricettivo Maggiora Park e “abilitato” per la pratica del motocross solo in occasione di sporadici eventi internazionali (e quindi non fruibile per allenamenti o gare minori per il resto dell’anno), è indubbia la mancanza, nel comprensorio Piemonte-Liguria-Valle d’Aosta, di una pista permanente

che possa accogliere al contempo competizioni di respiro anche transnazionale, sessioni di preparazione alle stesse e semplici attività amatoriali.

A partire dai dati dei tesserati delle diverse federazioni, è possibile stimare l'utenza gravitante sul contesto territoriale che fino al 2012 ospitava il circuito di Valmanera e che da allora si trova "scoperta"; l'impianto di 1° categoria più prossimo è infatti il crossodromo South Milano di Ottobiano in Provincia di Pavia, che dista da Asti 80 km (circa 1,30 h di percorrenza) e non presenta quelle caratteristiche che hanno reso famosa la pista astigiana (saliscendi naturali, fondo sabbioso, cornice naturale).

In tabella sono riportati gli iscritti FMI e ASI 2016 con licenze da conduttore e tessere per allenamento in Piemonte (suddivisi per bacini provinciali), nelle tre Regioni confinanti prese in esame in precedenza e all'estero. Quantificando la percentuale di coloro che potrebbero utilizzare con regolarità un impianto nell'astigiano, sia per allenamento che per gare minori (ad eccezione quindi delle competizioni calendarizzate), risulta una media di circa 3.000 utenti con 20.000 presenze annue, ipotizzando un periodo di apertura di 8 mesi.

AMBITI TERRITORIALI	Tesserati 2016	Mensile		Annuale (8 Mesi)		
		Presunzione di utilizzo	Utilizzatori	Presunzione di utilizzo	Utilizzatori	Totale presenze
ASTI E PROVINCIA (bacino principale)	300	70%	210	50%	150	1.200
TORINO-CUNEO-ALESSANDRIA (bacini provinciali confinanti)	5.500	30%	1.650	20%	1.100	8.800
VERCELLI-NOVARA-BIELLA-VCO (altri bacini provinciali)	2.300	30%	690	10%	230	1.840
VALLE D'AOSTA-LIGURIA-LOMBARDIA	9.000	10%	900	10%	900	7.200
FUORI ITALIA	150	-	150	-	150	1.200
			3.600		2.530	20.240

(fonte: FMI Comitato Regionale Piemonte)

Queste cifre sono in linea con le presenze registrate quando era in funzione Valmanera, a testimonianza che il bacino dell'astigiano non ha abbandonato la speranza di tornare ad avere una pista di motocross di richiamo internazionale.

Nelle pagine successive si riporta un breve inquadramento dell'ormai dismesso Crossodromo Valmanera di Asti e un po' di rassegna stampa in merito agli avvenimenti subito precedenti e immediatamente successivi alla chiusura.

Breve cronistoria di Valmanera

ANNI '70 – GLI ESORDI

Nel 1971, un sito di circa 8,5 ha di superficie precedentemente occupato da un'attività estrattiva e abbandonato senza ripristino dei luoghi in località Valmanera di Asti venne trasformato in percorso fuoristrada per motoveicoli.



L'ascesa di popolarità di questa pista fu fulminante: già l'anno successivo nasceva la prima squadra agonistica con una decina di piloti, mentre lo staff organizzativo del Cross Club Asti vi organizzava nel 1975 una gara di sidecar-cross con premio finale (una medaglia di bronzo) assegnato dal CONI.

Negli anni dal 1975 al 1977 vennero potenziate strutture ed infrastrutture dell'impianto, sulla base delle disposizioni della Federazione Motociclistica Italiana; a seguito di tali interventi, il Crossodromo di Valmanera venne riconosciuto dalla FMI

"Campo di 1° Categoria" e nel 1979 ospitò la prima gara internazionale.

ANNI '80 – RICONOSCIMENTI, IL PRIMO STOP, LA RIPRESA

A testimonianza dell'efficienza organizzativa, nel 1981 il Crossodromo ricevette la targa d'argento CONI per i dieci anni di attività.

Due anni dopo, il Comune di Asti individuò Valmanera come percorso ai sensi della normativa regionale vigente e sottoscrisse una convenzione inerente le modalità gestionali della pista, al fine anche di riservarsi la possibilità di usufruirne per due giorni alla settimana.

Ciononostante, o forse proprio a causa di questo riconoscimento ufficiale da parte dell'Ente pubblico, divamparono proteste da parte di associazioni ambientaliste (le prime di una lunga serie), che costrinsero l'impianto ad un lungo stop nel periodo '83-'89.

Sbloccata la situazione, negli anni successivi si implementarono nuovamente le infrastrutture, con l'installazione di punti di ristoro, servizi di illuminazione e miglioramenti del circuito, e le gare vennero ad assumere sempre più carattere interregionale e nazionale.

ANNI '90 – LA CONSACRAZIONE DEL MONDIALE

Nel 1990 il Crossodromo di Valmanera ospitò sette gare, tra le quali una prova di Campionato Italiano di quad-cross.

Nel 1992 i campioni del motocross nazionale disputarono il Trofeo FMI 4T *senior* e *junior* e tornarono in pista anche i sidecar-cross con equipaggi da 7 nazioni. Nello stesso anno, il Comune di Asti patrocinò il 1° Trofeo relativo al gemellaggio Asti-Valance-Biberach con una manifestazione a squadre (classi 125 e 500 cc). In concomitanza, venne effettuata anche una prova del Campionato Italiano minicross, con 150 bambini in rappresentanza di tutte le Regioni d'Italia.

Il primo grande appuntamento mondiale risale al 1996 (classe 500 cc), bissato poi nel 1998 (classe 250 cc), portando così al culmine del successo un progetto iniziato 20 anni prima. Nello stesso periodo si corsero il Gran Premio d'Italia, settima prova nel Campionato del Mondo (classe 250 cc), due gare di Campionato Europeo e numerose gare di Campionato Italiano (classi 125 e 250 cc).

PRIMI ANNI 2000 – VALMANERA TEMPIO DEL CROSS

Nel 2001 iniziarono gli Assoluti d'Italia, le gare di regolarità su enduro, mentre nel 2003 si



corse il primo mondiale giovanile di motocross, il "Mundialito", avviando così la più importante rassegna crossistica riservata ai piloti più promettenti. L'anno si concluse con il Trofeo Marinoni, principale gara giovanile italiana per squadre regionali.

Nel 2005 la pista fu di nuovo sede di una tappa del Mondiale e negli anni seguenti continuò ad ospitare gare interregionali, nazionali ed internazionali.

2012 – LA CHIUSURA DEFINITIVA

Nel 2007-2008 iniziò la parabola discendente del Crossodromo di Valmanera, che necessitava di una regolarizzazione urbanistico-ambientale, dal momento che era ricompresa in "Area agricola soggetta a vincolo di tutela paesistica" (Boschi di Valmanera ex DM 01/08/1985) del PRGC di Asti e all'interno del Sito di Importanza Comunitaria denominato Valmanera, individuato con DGR n. 419-14905 del 29/11/1996.

Tra ordinanze di chiusura e relative sospensioni e deroghe, l'ultima parola è spettata al Consiglio di Stato, che in data 25/09/2012 ha confermato la decisione del TAR Piemonte che a luglio, accogliendo un ricorso presentato da WWF, aveva imposto lo stop all'attività motocrossistica di Valmanera.

Le caratteristiche del circuito



La pista di Valmanera era giudicata dagli esperti del settore e dai piloti come una delle migliori d'Italia, in ragione soprattutto dei saliscendi naturali e del tipo di terreno, costituito da una miscela di limi, argille e sabbie "astiane", molto permeabile e praticabile, in caso di piogge, sin dal termine del fenomeno atmosferico senza rischi.

Inoltre, grazie a un efficiente impianto di irrigazione permanente e a dispositivi tecnologici installati presso la pista, tutti gli spettatori avevano la possibilità di seguire la gara in totale assenza di polveri.

L'accessibilità del tracciato rappresentava un ulteriore punto di attrazione del Crosso-dromo di Valmanera, posizionato a pochi chilometri dal centro della città di Asti e da alberghi e ristoranti in grado di fornire l'indispensabile supporto logistico.

A ciò si aggiunge il fatto che la pista, essendo aperta tutto l'anno, consentiva ai *team* di tutte le categorie di allenarsi senza interruzioni. Per questo motivo, era frequentato da piloti italiani ma anche francesi, svizzeri, austriaci, tedeschi, belgi e olandesi.

I numeri e l'indotto

Valmanera era l'unico impianto di 1° Categoria del Piemonte, idoneo ad ospitare tutta l'attività competitiva titolata di carattere nazionale nonché manifestazioni internazionali. Nel periodo di massima celebrità si registravano dalle 16.000 alle 20.000 utenze annue, nei pre-festivi e festivi ma anche durante la settimana, vale a dire piloti presenti in pista per allenamento e gare minori, escludendo quindi le manifestazioni calendarizzate (gare provinciali, regionali e di livello superiore) e i relativi spettatori.

È chiaro pertanto come la chiusura dell'impianto abbia avuto forti ripercussioni socio-economiche sul territorio, poiché molti bar, ristoranti e pensioni hanno visto diminuire l'affluenza degli avventori, soprattutto degli stranieri che erano soliti soggiornare ad Asti per interi *weekend*, e in alcuni casi sono stati costretti a cessare del tutto l'attività.

Si sono perse anche le figure di grandi campioni del mondo che venivano ad allenarsi su questo circuito con *troupe* televisive al seguito, contribuendo a qualificare e diffondere l'immagine del territorio astigiano.

"A Valmanera, rombi
di motori da 35 anni"

"LA STAMPA"
21 febbraio 2008



*“LA STAMPA”
 21 ottobre 2008*



*“LA STAMPA”
 4 novembre 2010*



*Pagina Facebook
 “Pista Motocross
 Asti Valmanera
 Circuit”, 2013*



*“LA STAMPA”
 18 maggio 2014*

LA PROPOSTA PROGETTUALE

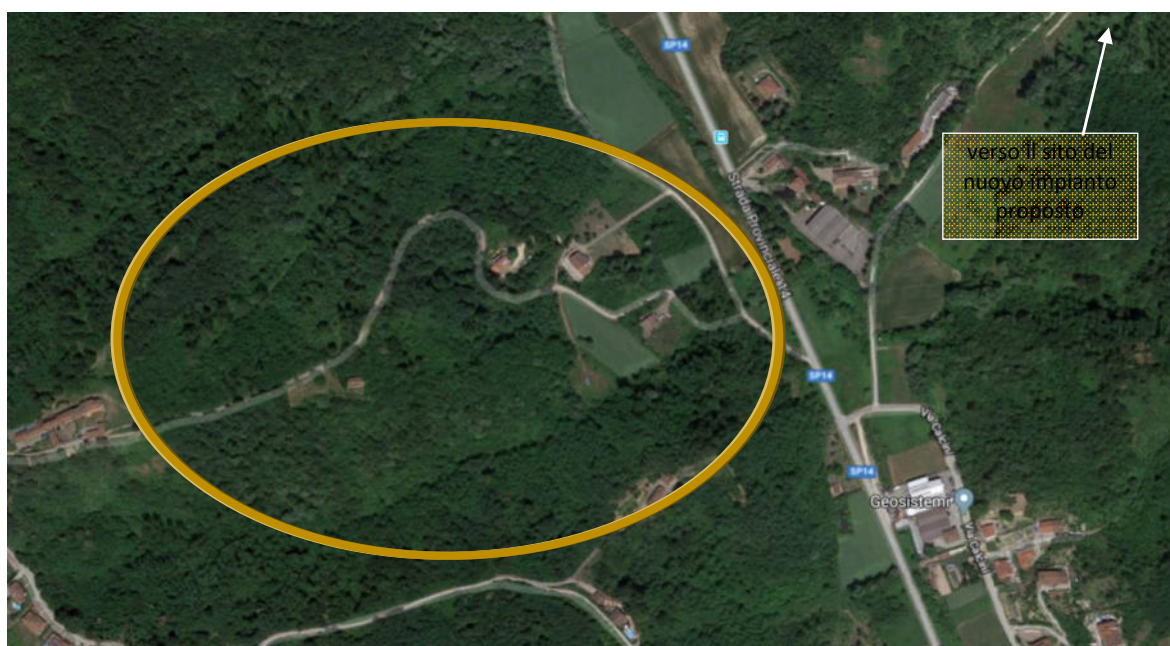
GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO

La volontà di realizzare, nel territorio astigiano, un impianto dove poter praticare il motocross a livello amatoriale ma omologato anche per ospitare eventi di livello agonistico e di portata internazionale nasce dalle “esigenze di sfogo” degli appassionati della disciplina che gravitavano sul Crossodromo Valmanera di Asti.

Come analizzato nei precedenti paragrafi, l'impianto astese ha giocato un ruolo di rilievo nel panorama del MX anche transnazionale, fino alla sua chiusura nel 2012. Da quel momento, tutto l'indotto che si era creato in oltre 40 anni di attività ha subito un forte colpo, che ha portato alla cessazione di esercizi commerciali, attività turistico-ricettive, circoli sportivi e alla creazione di un bacino di utenza insoddisfatto dall'offerta di crossodromi attualmente presenti nel Nord-Ovest italiano.

Il sito individuato in località Valenzani di Castagnole Monferrato presenta i medesimi punti di forza di Valmanera, tra cui la conformazione collinare (ideale per la creazione di saliscendi naturali), la stessa composizione sabbiosa del terreno (fondamentale per evitare pericolosi ristagni d'acqua sulle piste), sufficiente distanza dagli abitati e ampi spazi non alberati da dedicare ai piloti e ai fruitori (per parcheggi, zone tecniche, attività collaterali e di ristoro).

Inoltre, fino a qualche decennio fa, la stessa borgata (in territorio di Portacomaro) ospitava un altro circuito di motocross, per quanto di livello amatoriale, in un areale della Valle Stornata latitante la SP 14 che oggi appare nuovamente del tutto boscato; segno come l'intervento proposto sia totalmente reversibile nel breve-medio periodo, nonché della radicata tradizione motoristica della zona.



Fotografie dall'archivio del Motoclub Valenzani (per gentile concessione del Sig. Gianfranco Grasso e dell'Arch. Aldo Chicarella)



Proprio sfruttando questi fattori, il progetto in esame intende porsi in continuità con l'esperienza valmanerese, attingendo ad un passato sportivo consolidato e al *know-how* sviluppato nel territorio nel corso degli anni.

La realizzazione dell'impianto avrebbe inoltre ricadute economiche per Castagnole e per l'intera zona astigiana, in termini di ripresa o nuovo sviluppo dell'indotto sportivo e di richiamo turistico e conseguente fruizione/utilizzo delle "risorse" locali, spaziando dalle attività ricettive al patrimonio culturale, enogastronomico e paesaggistico.

LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il crossodromo si sviluppa all'interno di un'area di circa 135.000 mq, interamente recintata, ed è costituito da:

- un circuito omologabile in 1° categoria FMI, per le gare calendarizzate di livello anche internazionale, di 1.745 m di lunghezza per 10 m di larghezza (6 m di pista effettiva e 2 m per lato di zona neutra di sicurezza) e 20.092 mq di superficie complessivamente occupata (inclusa la zona di partenza);
- un circuito omologabile in 2° categoria FMI, per gli allenamenti e gli eventi competitivi di rango minore, di 1.239 m di lunghezza per 8 m di larghezza (6 m di pista + 1 m per lato) e 11.182 mq di superficie complessiva;
- due pozzi, uno per circuito, da cui attingere l'acqua per l'irrigazione delle piste allo scopo di abbattere le polveri (come richiesto dalla FMI);

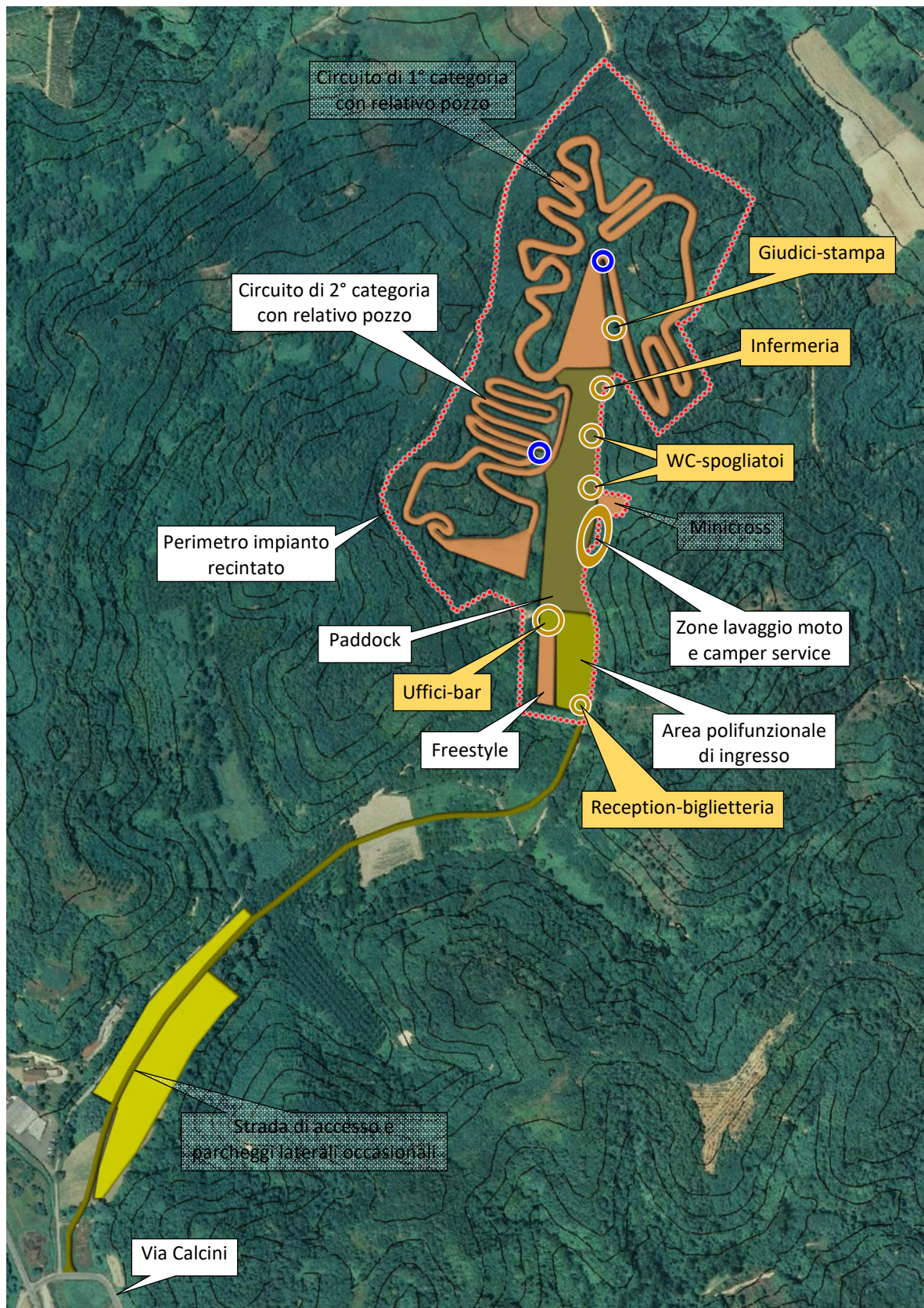
- un'area per i "paddock" (11.527 mq), spazio attrezzato di pertinenza delle piste per autocaravan, gazebo e servizi per piloti e addetti in occasione di gare e grandi eventi e adibito a parcheggio durante il funzionamento "ordinario" dell'impianto (per sole attività di allenamento;
- un'area polifunzionale di ingresso all'impianto (4.112 mq), destinato a parcheggio nell'ordinaria gestione dell'attività e ad estensione del paddock in occasione di eventi di portata nazionale/internazionale;
- una zona per il lavaggio delle moto e una zona camper service (180 mq totali);
- un'area per minicross (888 mq), dove allestire percorsi fuoristrada per bambini;
- un'area per freestyle (1.621 mq), dove organizzare manifestazioni collaterali inerenti tale disciplina;
- 6 piccoli fabbricati, costituiti da moduli preassemblati non aderenti al suolo e ospitanti rispettivamente:
 - giudici di gara, sala stampa e cronometristi (su due livelli, 38,4 mq p.t. e 19,2 mq 1° piano);
 - infermeria (14,4 mq);
 - 2 blocchi WC con spogliatoi separati uomini/donne (28,8 mq ciascuno);
 - ufficio direzione, bar (89,6 mq, di cui 32 per tettoia-dehor). A contorno è predisposta una zona di pertinenza del locale di somministrazione, per un totale di 360 mq di area destinata alla ristorazione;
 - reception, biglietteria (14,4 mq).

Per tali fabbricati, sono previsti allacciamenti alla rete elettrica e all'acquedotto comunale, mentre il trattamento dei reflui avviene in sito, senza necessità di collegamento alla pubblica fognatura.

Le zone interne al perimetro dell'impianto ma non interessate da quanto sopra vengono mantenute allo stato attuale, salvo eventuali interventi migliorativi del sottobosco, funzionali alla sicurezza dei frequentatori dell'area.

Il crossodromo è raggiungibile tramite una nuova strada dedicata a doppio senso di marcia e con sezione pari a 7 m, che si dirama dalla viabilità comunale (Via Calcini), poco oltre il suo imbocco dalla provinciale (SP 14) e l'attraversamento del Rio di Quarto, e percorre il fondovalle fino ai paddock. In concomitanza con le manifestazioni sportive a maggior richiamo di pubblico, lungo il primo tratto del nuovo tracciato stradale verranno delimitate ulteriori zone da adibire a parcheggio occasionale per gli spettatori.

Nella pagina seguente è riportata una schematizzazione dell'assetto del crossodromo di Valenzani.



APPLICABILITÀ DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010

La procedura individuata come più confacente alla realizzazione dell'impianto di motocross è quella prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010, che recita:

Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. È facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Infatti:

- l'esercizio della struttura sportiva (crossodromo) è un'"attività produttiva" identificabile nella definizione di cui all'art. 1, c. 1, lett. i) del DPR 160/2010 sotto riportata;

Art. 1. Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

[omissis]

- i. "attività produttive": le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge;

[omissis]

- il vigente PRG di Castagnole Monferrato e quelli dei Comuni limitrofi non individuano aree idonee a ospitare un impianto sportivo motoristico fuoristrada.

A conferma della “percorribilità” di tale procedura, il sindaco del Comune di Castagnole Monferrato e il responsabile del SUAP “Unione dei Colli Divini nel Cuore del Monferrato”, nel corso della precedente istanza avanzata dal proponente, hanno richiesto un parere legale al Prof. Avv. Paolo Scaparone di Torino.

Nel riquadro seguente sono riportate le conclusioni del suddetto “parere in merito alla legittimità del procedimento previsto dall’art. 8 DPR 7/09/2010 n. 160 per la realizzazione di un impianto competitivo di motocross in frazione Valenzani nel Comune di Castagnole Monferrato”, pervenuto in data 10/11/2017 e acquisito agli atti della Conferenza dei Servizi preliminare.

[omissis]

V. In conclusione, è da ritenere **legittimo il ricorso al procedimento semplificato ex art. 8 DPR 160/2010 per l’insediamento dell’impianto di motocross nel Comune di Castagnole Monferrato proposto dalla società Monferrato S.r.l.**



Come anticipato in premessa, l'intervento proposto rientra:

- negli elenchi di cui all'Allegato IV "Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano" alla Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., punto 8 "Altri progetti", lett. b "Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore";
- negli elenchi di cui all'Allegato B2 "Progetti di competenza della provincia, sottoposti alla fase di verifica quando non ricadono, neppure parzialmente, in aree protette" della LR 40/1998 e s.m.i., sezione "Altri progetti", n. 49 "Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore".

Ciononostante, di concerto con gli Enti coinvolti nel complesso procedimento che porterà all'approvazione del progetto e della relativa Variante urbanistica, la proprietà ha optato per avviare direttamente le fasi di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione Ambientale Strategica (VAS), dal momento che:

- l'intervento interessa un'ampia superficie (circa 13,5 ha), in buona parte boscata;
- è innegabile che si verranno a creare interferenze con il contesto ambientale e socio-territoriale;
- la trattazione delle tematiche ambientali fin dal principio del processo consente di gestire al meglio tali interazioni, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio dell'impianto nelle diverse modalità ("attività ordinaria" e "grandi eventi"), attraverso puntuali accorgimenti tecnico-progettuali e una rigorosa ed esaustiva disciplina normativa.

Pertanto, **nel corso della precedente istanza avanzata dal proponente**, a seguito di varie riunioni informali con i funzionari dei settori Copianificazione urbanistica Area Sud-Est della Regione Piemonte e Ambiente della Provincia di Asti, finalizzate a stabilire l'iter procedurale da intraprendere, con riguardo soprattutto alle modalità di integrazione delle valutazioni ambientali nel procedimento urbanistico-progettuale, in data 10/03/2017 si è tenuto il primo incontro informativo con tutti gli Enti istituzionali e ambientali chiamati ad esprimersi in merito all'intervento.

A valle dell'illustrazione per sommi capi della proposta progettuale, sono stati raccolti spunti e contributi costruttivi per la successiva predisposizione del Documento di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale (fase di scoping di VAS), nonché in merito alla documentazione di progetto e di Variante urbanistica necessaria.

Nel mese di agosto 2017, il Documento di scoping è stato inviato ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990 (Conferenza dei Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona) agli Enti competenti in materia ambientale e alle Amministrazioni coinvolte, al fine di raccogliere i pareri consultivi per le fasi successive.

Sono pervenute alcune richieste di chiarimenti e integrazioni e, data la particolare complessità dell'intervento in esame, la Regione Piemonte-Copianificazione urbanistica Area Sud-Est e tre Comuni contermini hanno chiesto l'indizione di una Conferenza dei Servizi preliminare in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi degli artt. 14, c. 3 e 14-ter della L. 241/1990.

Per quanto compatibile con la fase di specificazione della VAS, il documento è stato integrato e ritrasmesso agli Enti, contestualmente alla convocazione di Conferenza dei Servizi preliminare per il giorno 27/10/2017.

Dalla seduta sono emersi importanti e variegati contributi sulla base dei quali è stata imposta la redazione degli elaborati di progetto, di Variante urbanistica e di natura ambientale (VIA e VAS).

Dell'iter sopra illustrato viene dato preciso riscontro all'interno del Rapporto Ambientale, al quale si rimanda per approfondimenti.

Nelle pagine seguenti è invece riportato il resoconto sintetico della seduta della Conferenza dei Servizi preliminare.

Si ribadisce che il presente procedimento unico di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 ha per oggetto una proposta progettuale già ampiamente esaminata nel corso di analogo precedente procedimento, alla quale sono state apportate modifiche non sostanziali, frutto dell'iter consultivo svolto e che determinano una riduzione dei possibili impatti generati.

Pertanto, anche alla luce di quanto disposto con determinazione dirigenziale del Servizio Ambiente della Provincia di Asti n. 195 del 26/01/2021 e provvedimento del SUAV in seno al medesimo Ente n. 12/2020 del 27/01/2021, si intende già svolta la fase di specificazione di VAS della relativa Variante urbanistica, i cui esiti sono stati introitati nella documentazione di valutazione di VAS già presentata nell'ambito della precedente istanza, a sua volta ulteriormente integrata a seguito dei contributi man mano pervenuti.



Staff Integrato di Avvalimento
Provinciale

Oggetto: Società Monferrato s.r.l. di Gaja Grasso con sede in Asti, frazione Revignano 158/B - Studio di fattibilità e rapporto ambientale preliminare relativi al progetto di impianto competitivo di motocross nel Comune di Castagnole Monferrato (AT) proposto da Monferrato S.r.l. - C.F. e P. IVA: 01596520054.

RESOCONTO SINTETICO della seduta della Conferenza di servizi modalità sincrona svoltasi il giorno venerdì 27 ottobre 2017.

Il giorno venerdì 27 ottobre duemiladiciassette, alle ore 10.00, presso la sala Consiglio Provinciale della Provincia di Asti (AT), previa formale convocazione – nota prot. 22.848 del 10.10.2017, si è riunita la Conferenza di servizi per esaminare la pratica di cui all'oggetto.

Sono stati invitati:

- **COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO**
- **REGIONE PIEMONTE**

- *Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale*

- *Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est*

- *Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore decentrato Alessandria e Asti*

- *Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio, Settore Territorio e Paesaggio*

- **MINISTERO per i BENI e le ATTIVITA' CULTURALI**

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte

- *Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli*

- *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di AL, AT e CN*

- **CORPO CARABINIERI FORESTALI**

Comando Provinciale di ASTI

- **ASL AT - Area prevenzione - SISP**

- **A.R.P.A. - Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Est**

- **Autorità d'Ambito n. 5 Astigiano Monferrato**

- **Consorzio Comuni Acquedotto Monferrato**

- **CONCESSIONARIO Azienda Faunistico - Venatoria "Castagnole Monferrato"**

- **COMUNE DI ASTI**

- **COMUNE DI REFRANCORE**

- **COMUNE DI MONTEMAGNO**

- **COMUNE DI PORTACOMARO**

- **COMUNE DI SCURZOLENTO**

- **SOCIETA' MONFERRATO S.r.l.**

Sono presenti: foglio presenze

Constatata la validità della convocazione, **ROSSI**, autorizzato dal Responsabile SUAP, evidenzia le caratteristiche del procedimento ed in modo particolare le finalità della seduta.

Lascia quindi la parola ai tecnici incaricati dal proponente per esporre i principali contenuti della documentazione predisposta per il presente procedimento.

PAGLIA ricorda che la presentazione PowerPoint è stata organizzata in 6 parti che verranno esposte con la collaborazione di alcuni tecnici specialistici.

Circa la procedura da utilizzare in fase autorizzatoria, dichiara che quella ex art. 8 DPR 160/2010 è, a suo avviso, la più adatta: altri casi, infatti, si sono già registrati in Italia (ad esempio, a Boara Pisani (PD) ed a Trevi (PG)). Espone la situazione circa lo stato di fatto degli impianti esistenti in un intorno significativo, la localizzazione dell'attuale proposta e le sue caratteristiche progettuali.

Si alternano poi al microfono **ASSONE** per gli approfondimenti ambientali-forestali, uso del suolo e studio del traffico e **ROLETTI** per quelli connessi alle emissioni sonore.

PAGLIA conclude esponendo le azioni previste per la mitigazione e la compensazione degli impatti, lo schema che costituirà la linea guida per la redazione del Rapporto Ambientale, la proposta di Piano di monitoraggio, l'elenco degli elaborati che costituiranno allegati all'istanza.

ROSSI legge i contributi pervenuti ed in particolare:

1. Regione Carabinieri Forestale "Piemonte" Gruppo di Asti - nota ns. prot. 23.154 del 13.10.2017;
2. Ente di Governo dell'Ambito n. 5 Astigiano Monferrato - nota ns. prot. 23.059 del 12.10.2017;
3. Regione Piemonte - Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio Settore Territorio e Paesaggio - nota ns. prot. 23.633 del 20.10.2017;
4. Comitato "Vigilanza progetto Motocross" - nota ns. prot. 24.154 del 26.10.2017;
5. Provincia di Asti - Servizio Pianificazione Territoriale - nota del 26.10.2017.

Viene poi lasciata la parola agli intervenuti:

MAGOSSO riprende i temi affrontati nella nota già trasmessa nell'agosto scorso ed in particolare circa la procedura di trasmissione alla Regione della documentazione di cui alla variante, la necessità di verifica dell'eventuale rapporto tra variante strutturale in corso e quella che sarà oggetto di questo specifico procedimento, la necessità che il documento relativo alla variante sia indipendente da quello di VAS. Nulla da aggiungere rispetto a quello proposto per lo scooping.

COLOMBO ricorda che ci si potrà esprimere compiutamente solo quando sarà prodotto un progetto definitivo completo. Gli aspetti da valutare concernono il vincolo idrogeologico e, circa il rischio idrogeologico, la necessità di apposita indagine per differenziare aree che ad oggi sono classificate come "III indifferenziata".

ALLEGRO, rispetto alle richieste di integrazione, ricorda che alle integrazioni prodotte manca totalmente un riferimento alla componente "salute pubblica/popolazione". Ai fini della sua predisposizione da parte del proponente, ricorda che la Regione Lombardia ha prodotto delle ottime linee guida sul tema.

BOANO ricorda che l'Agenzia ha predisposto un contributo che verrà inviato a breve. Ricorda che la classe acustica più attinente all'attività proposta è la classe V e non la VI; occorrerà inoltre sviluppare il tema della sostenibilità economica del progetto, il recupero a fine vita del sito. Il contributo evidenzierà le matrici ambientali da indagare in dettaglio.

MARENGO ricorda che il Comune di Castagnole Monferrato è favorevole ad un progetto che affronti al meglio tutti i temi necessari e risolva le eventuali criticità. E' un bene che vi siano cittadini interessati e vigilanti. Circa il tema rumore, ritiene necessario e giusto che le fasce cuscinetto debbano essere individuate all'interno del perimetro di proprietà dei proponenti. Il progetto non appare in contrasto con la variante strutturale in corso e, circa il procedimento amministrativo da adottarsi dichiara che verrà richiesto ad un avvocato amministrativista un apposito parere legale.

MAGOSSO puntualizza che i rapporti tra variante strutturale in corso e variante del progetto potranno essere puntualmente valutati solo quando sarà depositato il progetto.

ROSSI ricorda che anche il Servizio Ambiente della Provincia depositerà un contributo - nota del 27.10.2017.

Non essendoci altri interventi **PAGLIA** ringrazia per i contributi evidenziati e rileva che verranno tenuti in considerazione per produrre elaborati il più possibile esaustivi in fase autorizzatoria. Sarà importante proporre adeguati indicatori per il monitoraggio.

Prima di chiudere i lavori, **ROSSI** ricorda che la procedura è da intendersi conclusa: sarà predisposto un resoconto sintetico della conferenza che verrà inviato a tutti i soggetti invitati per l'approvazione, allegando poi i pareri e contributi pervenuti.

Il presente resoconto consta di n. 3 pagine.

Il segretario verbalizzante
Angelo ROSSI

Visto: Il Responsabile del SIAP
Angelo MARENGO
[firmato digitalmente*]

Firmato digitalmente da: Angelo Marengo
Organizzazione: Provincia di Asti
Luogo: Asti
Data: 02/11/2017 16:26:18

* Il presente documento è stato sottoscritto con firma elettronica digitale ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale). Le copie su supporto cartaceo del presente documento informatico sostituiscono ad ogni effetto di legge l'originale da cui sono tratte solo se la loro conformità all'originale in tutte le sue componenti è attestata - nelle forme di legge - da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato



OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Le finalità generali che persegue la Variante Semplificata al PRG del Comune di Castagnole Monferrato sono così esplicitabili:

1) Favorire la realizzazione del crossodromo in località Valenzani di Castagnole

Attraverso circostanziate modifiche cartografiche e normative al PRG vigente (illustrate nel successivo capitolo), la Variante crea le condizioni per l'insediamento dell'impianto di motocross sul territorio di Castagnole Monferrato, ora non possibile data la destinazione agricola (e dunque la non conformità) delle aree interessate.

2) Disciplinare l'inserimento e la sostenibilità ambientale dell'impianto

La localizzazione del sito di intervento deriva da una serie di analisi territoriali che hanno indagato a largo spettro un significativo circondario di Asti, Comune che ospitava il circuito Valmanera di cui la società Monferrato S.r.l. intende raccogliere l'eredità.

La Variante dispone ulteriormente affinché l'attuazione del progetto si svolga nell'ottica della massima integrazione con il contesto di Valenzani e di Castagnole Monferrato in generale, attraverso dettagliate prescrizioni normative che discendono dalle analisi dello stato di fatto delle componenti ambientali e dei potenziali impatti indotti dall'intervento (per le quali si rimanda allo Studio di Impatto Ambientale del progetto e al Rapporto Ambientale della presente Variante), con particolare attenzione anche per il "fine vita" del crossodromo e per la chiusura del ciclo di vita dei prodotti/materiali impiegati.

3) Compensare gli impatti non mitigabili

La realizzazione dell'impianto, per quanto progettato sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, comporta l'eliminazione di quote di area boscata, quantificate e compensate secondo i disposti della DGR n. 4-3018 del 26/03/2021, recante la regolamentazione delle procedure per l'attuazione dell'art. 19 della LR 4/2009.

A ulteriore "risarcimento" del mutamento dell'assetto e dell'uso dei suoli, dovranno essere previste opere di compensazione paesaggistica e stabiliti oneri/contributi da corrispondere al Comune, specificamente finalizzati all'esecuzione di interventi di miglioramento o ripristino della connettività ecologica e dei valori paesaggistici e ambientali sul territorio castagnolese.

La Variante, attraverso integrazioni normative, provvede a regolamentare questi aspetti.

4) Massimizzare le ricadute positive del progetto sul territorio castagnolese

L'attuazione delle disposizioni della Variante nel loro complesso è suscettibile di apportare benefici ad ampio raggio per la comunità e per il territorio.

Innanzitutto in termini socio-economici: la gestione dell'impianto e delle attività collaterali (manutenzione piste, segnalatori a bordo pista, bar) implica un fabbisogno di addetti, che potranno essere reperiti sul territorio castagnolese o immediatamente limitrofo, così da ridistribuire almeno in parte i proventi dell'attività alla collettività che la "ospita". Inoltre, sarebbe l'occasione per ridare slancio e nuove opportunità all'indotto a tema "motocross" (negozi specializzati, officine), fortemente penalizzato dalla chiusura di Valmanera. In occasione degli eventi di maggior richiamo di pubblico, poi, i vantaggi prefigurabili sono molteplici:

- apertura dell'impianto ai soggetti economici del territorio che volessero pubblicizzare i propri prodotti, a partire dalle tipicità enogastronomiche del luogo (il vino Ruchè), oppure ad associazioni di promozione turistica che potrebbero incentivare la fruizione delle risorse locali;
- incremento degli arrivi e dei pernottamenti presso le attività ricettive della zona, considerata la durata delle manifestazioni e la ragionevole provenienza della maggior parte degli spettatori da fuori Provincia;
- possibilità di convenzioni con esercizi commerciali (alberghi, ristoranti, negozi, botteghe), musei e siti di interesse culturale e altre attività del territorio, al fine di non limitare la fruizione al solo impianto sportivo, bensì di sostenere una frequentazione più diffusa e prolungata dei luoghi, oltre il singolo evento.

A sostegno delle positive interazioni che potrebbero innescarsi tra grandi eventi e territorio, una ricerca condotta nel 2016 da un team di ricercatori di varie università europee ha esaminato le ricadute economiche, sociali e turistiche a livello locale della Sagra del Peperone di Carmagnola (TO) e della Mostra regionale della Toma di Lanzo e dei formaggi di alpeggio di Usseglio (TO) (fonte: <http://www.regione.piemonte.it/pinforma/agricoltura/782-ricadute-economiche-positive-di-peperone-e-mostra-toma-di-lanzo.html>). I risultati dimostrano che la promozione delle tipicità locali all'interno del crossodromo, oppure l'organizzazione di manifestazioni enogastronomiche in paese in contemporanea con le gare più importanti, potrebbe contribuire a sponsorizzare l'intero territorio monferrino.

A livello ambientale, la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione e la loro manutenzione nel tempo a carico della società proprietaria dell'impianto consente di guadagnare in qualità del territorio comunale, in primo luogo del contesto della Frazione Valenzani.

La Variante prevede la "sistematizzazione" normativa di queste voci, a garanzia dell'effettiva ricaduta positiva dell'intervento sul territorio.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Viene elaborata la nuova **Tavola n. 3BIS “Impianto motocross” (scala 1:2.000)**, che riporta:

- la perimetrazione dell’ambito di intervento, denominato “Area per attività competitive e di allenamento su percorsi fuoristrada con mezzi motorizzati (DMX)”;
- la suddivisione della porzione recintata nelle seguenti destinazioni specifiche di utilizzo del suolo: area per il tracciato di 1° categoria, area per il tracciato di 2° categoria, area per i paddock, area polifunzionale di ingresso, area per minicross, area per freestyle, aree mantenute a verde alberato;
- il posizionamento di fabbricati, attrezzature e opere accessorie dell’impianto, così denominati: A - sala stampa/giuria/cronometristi; B - infermeria; C - servizi/spogliatoi uomini; D - servizi/spogliatoi donne; E - uffici direzione/bar; F - reception/biglietteria; G - i due pozzi (per l’irrigazione delle piste); H - lavaggio moto; I - camper service;
- all’esterno della recinzione, la nuova strada privata di accesso veicolare al crossodromo da Via Calcini, le latitanti aree per parcheggi occasionali, l’area per servizi pubblici (determinata ai sensi dell’art. 21, c. 1, punto 3 della LR 56/1977 e dell’art. 8 dell’Allegato A alla DGR n. 85-13268 del 8/02/2010) all’imbocco della nuova viabilità, il vicino ambito su cui realizzare interventi di compensazione paesaggistica (ai sensi del DPCM 12/12/2005) e l’areale dove ricavare il bacino per la fitodepurazione.

In corrispondenza dell’ambito recintato viene inoltre specificata la classificazione geologica; dagli studi effettuati è infatti possibile riconoscere una IIIa*, suddivisa tra versante e fondo valle. Per approfondimenti si rimanda alle Norme di Attuazione e alla “Relazione Geologico-Tecnica” allegate alla Variante.

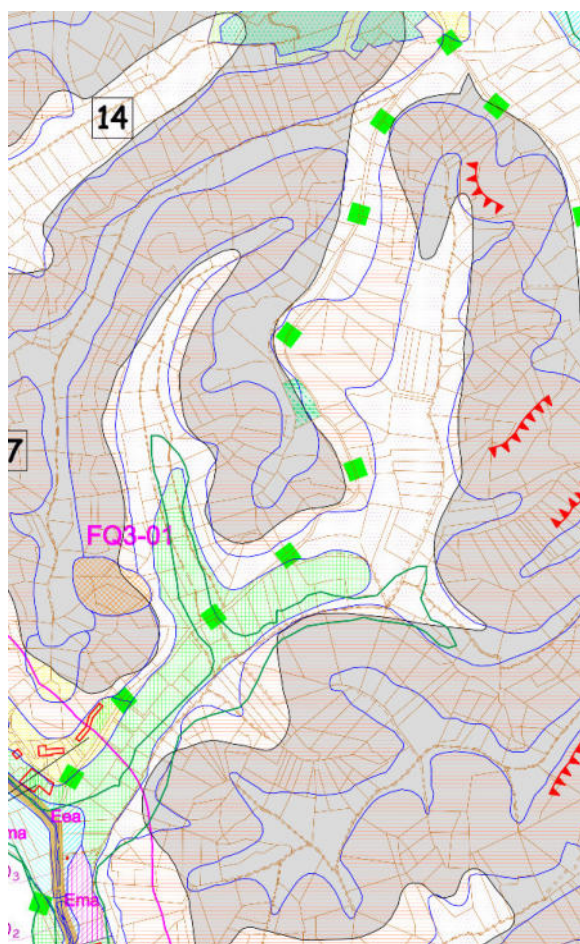
Costituiscono elaborati cartografici della Variante anche i seguenti documenti, esplicitamente richiesti all’art. 17bis, c. 14, lettere d), e), f) della LR 56/77:

- estratti del PRG vigente (“Tavola n. 1 – Sviluppo di Variante PRGC sul territorio comunale” in scala 1:5.000 e “Tavola n. 3 – Sviluppo di Variante PRGC Valenzani” in scala 1:2.000);
- estratti del PRG vigente con la sovrapposizione della Variante;
- tavole di PRG modificate.

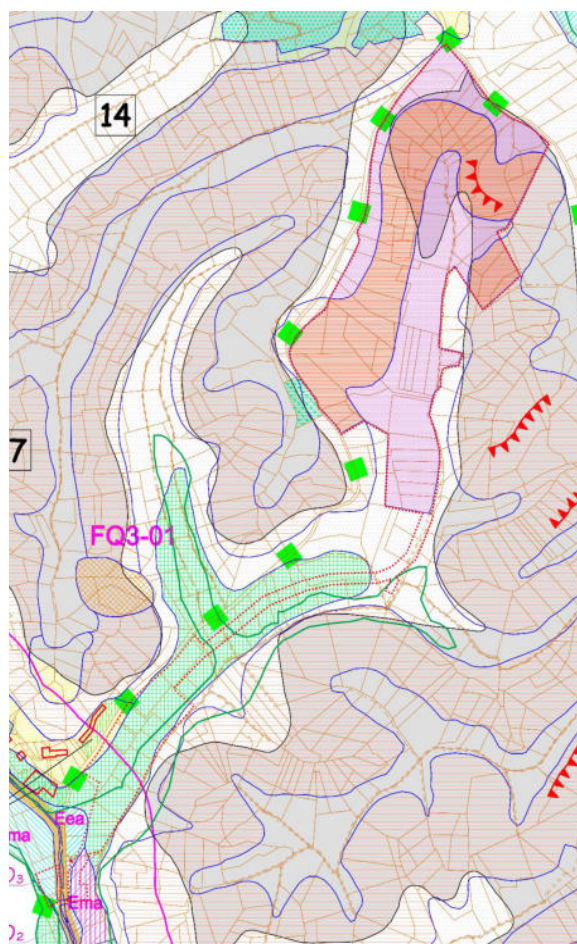
Di seguito si riportano un estratto della Tavola n. 3BIS con relativa legenda e il raffronto tra il PRG vigente e la proposta di modifica.



Estratto della Tavola n. 1 del PRG vigente



**Estratto della Tavola n. 1
 come modificata dalla Variante Semplificata**



Area agricola

CLASSE III) Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente:



Aree che presentano condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche sfavorevoli



Aree ad elevata acclività, aree boscate con equilibrio metastabile della coltre



Area agricola



Perimetro dell'area per attività competitive e di allenamento su percorsi fuoristrada con mezzi motorizzati (DMX)

CLASSE IIIa*):

Aree di fondo valle: è possibile realizzare sistemazioni reversibili del suolo per la realizzazione di parcheggi e aree attrezzate e per l'installazione di strutture prefabbricate amovibili accessorie all'impianto sportivo



Aree di versante: è consentita esclusivamente la modellazione del suolo per la realizzazione dei percorsi fuoristrada



MODIFICHE NORMATIVE

Nelle Norme di Attuazione del PRG vigente viene inserito il nuovo articolo 33 ter "Area per attività competitive e di allenamento su percorsi fuoristrada con mezzi motorizzati (DMX)", strutturato come segue:

- destinazioni d'uso ammesse: si riportano le specifiche funzioni e attrezzature ammesse per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto in progetto;
- attività ammesse: principali ed accessorie;
- interventi ammessi: vengono esplicitate le massime superfici di trasformazione del suolo consentite per la realizzazione dei diversi elementi progettuali, nonché le superfici massime occupabili dai fabbricati;
- prescrizioni specifiche: riguardanti le modalità di attuazione;
- dotazioni infrastrutturali: viene dato conto delle caratteristiche e delle modalità di realizzazione/gestione della viabilità di accesso, delle aree a parcheggio, delle reti di sottoservizio e degli standard urbanistici. In merito a questi ultimi, sono dovuti nella misura minima del 100% della superficie utile realizzata, oltre alle quote aggiuntive richieste per la superficie di somministrazione, ai sensi della DGR n. 85-13268 del 08/02/2010;
- norme gestionali: si connotano le due differenti modalità di esercizio del crossodromo, quella ordinaria (relativa ad allenamento e competizioni minori) e quella legata ad eventi di grande richiamo (gare internazionali e nazionali), che comportano una diversa gestione dell'accessibilità, delle aree di parcheggio e dell'area polifunzionale di ingresso;
- prescrizioni specifiche per la sostenibilità ambientale: come illustrate nel successivo paragrafo.

Viene inoltre inserita la nuova scheda di zona n. 29-1, contenente i parametri edificatori dell'area DMX e le relative prescrizioni geologiche, e modificata la n. 23 riferita all'area produttiva di nuovo impianto D3, con aggiornamento delle superfici (in riduzione, per effetto del passaggio della strada e dell'area a standard).

ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La Variante opera nell'ottica di garantire l'attuazione sostenibile dell'intervento, sia nella fase di realizzazione che in quella di gestione. A tale scopo, sviluppa un'articolata disciplina per gli specifici "temi" che seguono:

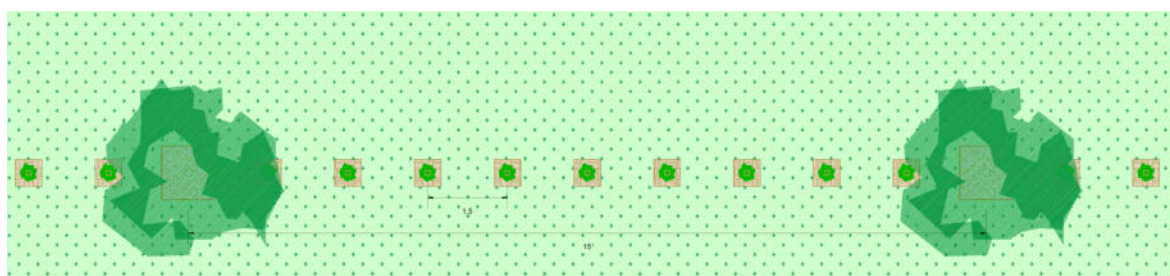
- reversibilità delle trasformazioni del suolo: deve essere garantita la possibilità di un rapido ripristino dello stato dei luoghi in caso di smantellamento dell'impianto. Pertanto, il disegno dei diversi elementi progettuali deve conformarsi il più possibile all'andamento plano-altimetrico e morfologico dei versanti, del crinale e del fondovalle e tutelare le essenze arboree di maggior pregio presenti, i fabbricati non devono prevedere fondazioni, le superfici impermeabili sono ammesse unicamente al fine di proteggere suolo e sottosuolo da eventuali contaminazioni di sostanze inquinanti, deve essere garantito il fondo a prato nelle zone non interessate dal passaggio in velocità delle motociclette e la possibilità di riutilizzo/recupero/riciclo di tutti i materiali di costruzione;
- approvvigionamento idrico: ai fini di risparmio e ottimale utilizzo della risorsa idrica, è previsto apposito allacciamento interrato all'acquedotto comunale per gli impieghi idropotabili, mentre per gli usi non potabili devono essere predisposti due pozzi di captazio-

ne idrica, ubicati in prossimità dei due circuiti;

- approvvigionamento energetico: per non alterare l'attuale efficienza della rete elettrica pubblica, il collegamento dell'impianto alla stessa deve essere dimensionato sulla base del fabbisogno energetico nella modalità "ordinaria", mentre in occasione dei grandi eventi è previsto il ricorso a gruppi elettrogeni integrativi. I fabbricati devono essere progettati in modo da minimizzare l'utilizzo di apparati di riscaldamento raffreddamento;
- illuminazione artificiale: ai fini di non creare inquinamento luminoso in un ambito territoriale pressoché privo di pressioni in questo senso, è ammesso installare corpi illuminanti su palo, purché dotati di lampade ad elevata tecnologia e di schermature del flusso verso la volta celeste, solamente nelle aree attrezzate per l'eventuale permanenza notturna di utenti delle piste, mentre in corrispondenza dei fabbricati di servizio (wc) devono essere previsti apparecchi dotati di sensori di movimento. In ogni caso, l'accensione dell'intero sistema di illuminazione deve essere prevista solo qualora ci sia l'effettiva presenza di persone all'interno dell'impianto durante la notte;
- approvvigionamento dati e telefonia: anche il collegamento alle reti esistenti di telefonia fissa e dati deve essere interrato, allo scopo di contenere l'elettrosmog;
- tutela delle acque: data l'appartenenza del sito ad un'area di ricarica degli acquiferi profondi, devono applicarsi le disposizioni del Piano regionale di Tutela delle Acque;
- regimazione acque meteoriche: dal momento che sono previsti interventi lungo i versanti, deve essere realizzato un sistema di gestione del deflusso delle acque piovane e di ruscellamento, attraverso canalette naturali al bordo delle piste e collettamento al fosso colatore di fondo valle. La medesima attenzione deve essere posta nelle aree attraversate dalla nuova viabilità, che presentano criticità in occasione di eventi piovosi intensi;
- smaltimento acque reflue: deve essere garantito il trattamento differenziato in loco degli scarichi di tipo civile (servizi igienici e area camper service) e produttivo (lavaggio moto), secondo le migliori tecniche disponibili (BAT) e sulla base della frequentazione "ordinaria" del crossodromo, nell'ottica di realizzare un sistema di depurazione funzionale ed efficace e di contenere l'infrastrutturazione dell'area. Per incrementare la qualità delle acque restituite al ricettore, è prevista l'installazione di un bacino di fitodepurazione, avente anche finalità di mitigazione ambientale;
- raccolta e smaltimento rifiuti: all'interno dell'impianto devono essere previste apposite aree per la raccolta differenziata dei rifiuti, inclusi eventuali olii esausti; è onere del gestore attivare le opportune convenzioni con gli enti competenti per la raccolta e lo smaltimento. In fase di cantiere deve essere massimizzato il reimpiego in loco dei rifiuti inerti provenienti da scavi e sistemazioni del terreno;
- tutela dell'incolumità di utenti e spettatori: l'intera area del crossodromo deve essere racchiusa entro una recinzione a maglie larghe, che impedisca l'accesso alle specie animali di media e grossa taglia ma che non costituisca barriera per le specie di piccola dimensione. Le piste devono invece essere dotate di recinzione a maglie più fitte per mantenere sgombra l'area percorribile dalle motociclette;

- monitoraggio faunistico: deve essere predisposto un programma di monitoraggio faunistico da parte di professionista;
 - controllo delle emissioni acustiche: oltre all'impiego di barriere alberate idonee ad attenuare il rumore, devono essere previsti uno specifico studio di impatto acustico del cantiere, il collaudo in opera dell'impianto e un sistema di monitoraggio permanente in fase di esercizio;
 - controllo delle emissioni atmosferiche (polveri e inquinanti): è prescritto un impianto di irrigazione per la bagnatura delle piste e l'abbattimento delle polveri durante le manifestazioni e i mezzi di gara che accedono all'impianto devono essere provvisti di omologazione;
 - inserimento paesaggistico e mitigazioni: per massimizzare l'inserimento nel contesto, oltre alla progettazione dell'impianto in aderenza alla morfologia dei luoghi e alle preesistenze arboree di pregio, devono essere previsti interventi di mitigazione a verde; nello specifico:
 - lungo la recinzione esterna deve essere piantata una cortina arbustiva di essenze autoctone;
 - a contorno dei circuiti deve essere mantenuta un'ampia zona alberata, all'interno della quale sono ammessi interventi di miglioramento boschivo e di nuovo impianto;
 - la copertura arborea nelle aree di fondovalle interne al perimetro deve essere integrata con nuovi esemplari;
 - i moduli prefabbricati devono essere rivestiti con mascherature lignee e coperture non riflettenti e affiancati da macchie arboreo-arbustive;
 - la strada di accesso veicolare deve essere affiancata da un filare arboreo di ricucitura delle macchie boscate preesistenti lungo il suo percorso;
 - sulle aree latitanti dedicate ad ospitare i parcheggi durante i grandi eventi devono essere realizzate cortine arboreo-arbustive con funzioni di ricostruzione delle formazioni lineari di campo e di mascheramento delle vetture in sosta.
- È vietato il ricorso a specie vegetali esotiche invasive di cui alle Black List regionali (DGR n. 33-5174 del 12/06/2017).

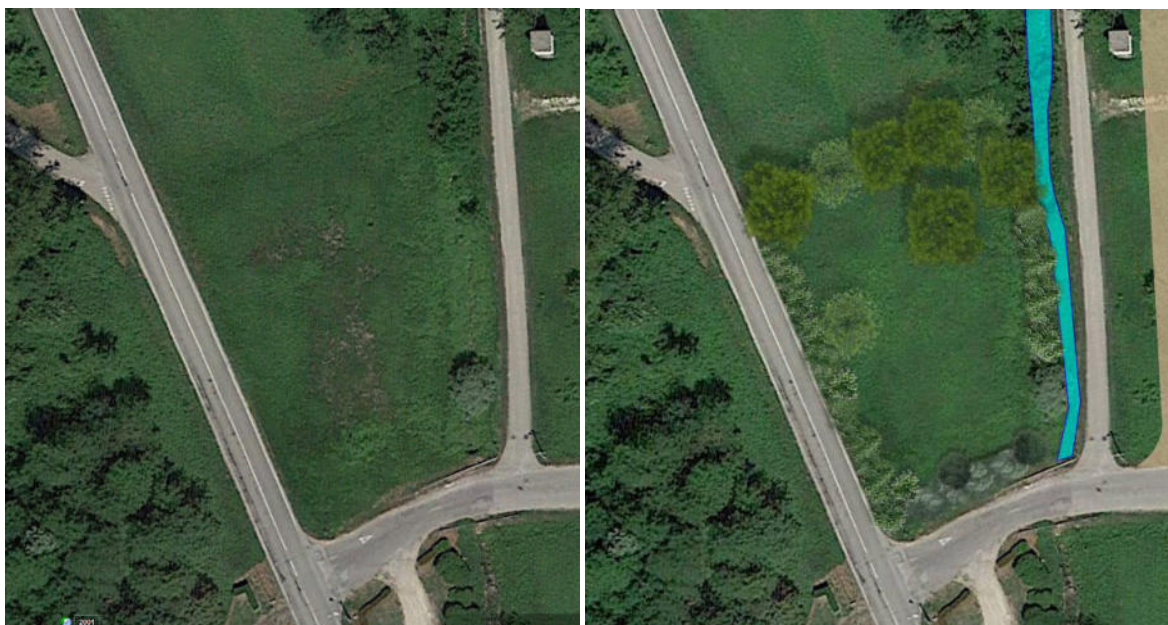
Esempi di interventi di mitigazione paesaggistica: cortina arboreo-arbustiva lungo recinzione e mascheramento edifici

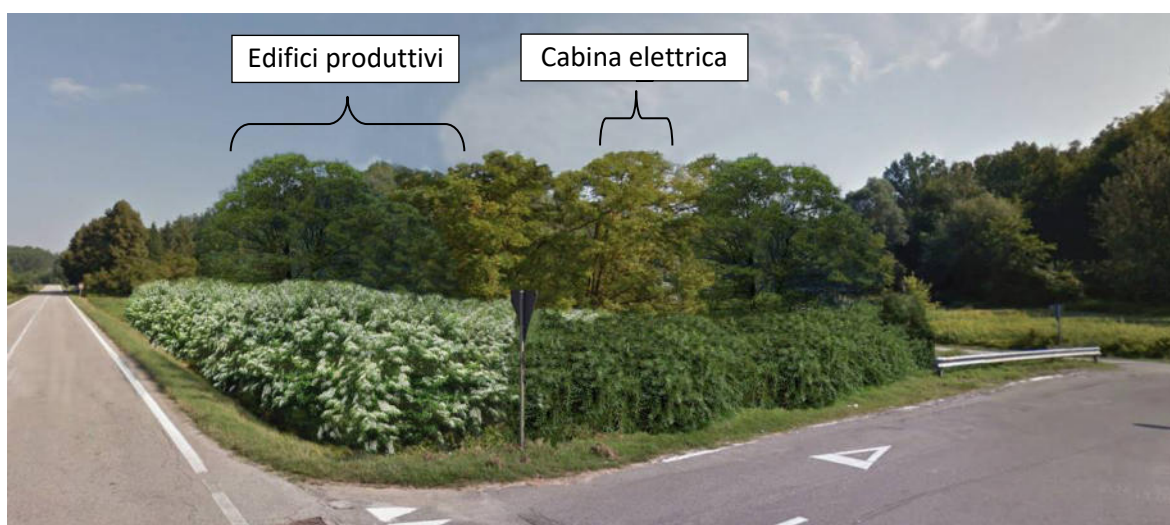
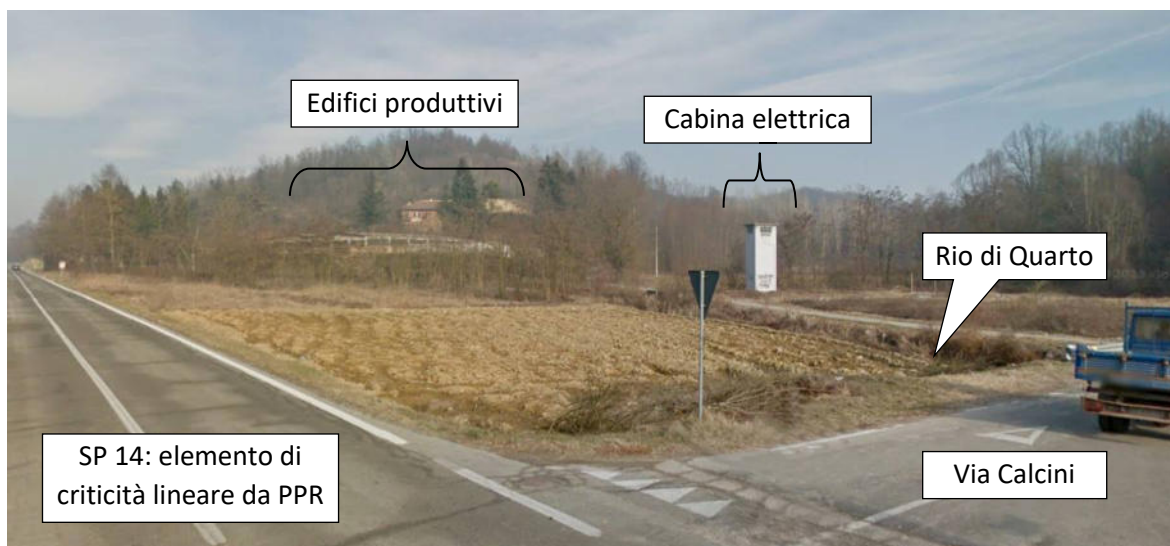




- compensazioni paesaggistiche: a ristoro dell'alterazione dei sistemi paesaggistici come definita dal DPCM 12/12/2005, devono essere previste opere indirizzate al miglioramento della qualità complessiva dei luoghi. La Variante individua allo scopo un'area ricompresa tra la SP 14, Via Calcini e il Rio di Quarto, in prossimità della nuova strada di accesso al crossodromo e in una zona che presenta criticità percettive censite anche dal PPR, in cui prevedere l'impianto di filari alberati e macchie arbustive a mascheramento dei fabbricati produttivi e tecnologici retrostanti e a qualificazione del corso d'acqua;

Ipotesi di sistemazione dell'area destinata alla compensazione paesaggistica





- compensazioni forestali: la trasformazione di aree boscate conseguente all'attuazione del progetto deve essere compensata attraverso operazioni di miglioramento forestale di boschi esistenti e di rimboschimento di superfici agricole non boscate, da concordarsi con i competenti settori regionali e da eseguirsi su aree pubbliche inserite nell'elenco di cui alla DD n. 4069 del 05/12/2017 (o che abbiano le caratteristiche per farne parte), anche al di fuori del territorio comunale;
- compensazioni per il consumo di suolo: secondo modalità da concordarsi con il Comune, è disposto il versamento di oneri di urbanizzazione indotta, destinati all'esecuzione di interventi di miglioramento o ripristino delle funzioni ecosistemiche e dei valori paesaggistici e ambientali dell'intero territorio castagnolese, con particolare riguardo alle aree di eccellenza del paesaggio vitivinicolo del Monferrato individuate nel settore settentrionale del Comune, o ad altre opere localizzate, ad esempio di sistemazione di dissesti idrogeologici o di ulteriore miglioramento forestale;
- contributo straordinario di urbanizzazione: il contributo di cui all'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001 è dedicato ad opere pubbliche e servizi da realizzarsi prioritariamente nel contesto in cui ricade l'intervento e che dovranno essere concordati tra Comune e

proponente secondo le esigenze ritenute prioritarie dall'Amministrazione, anche in sinergia con le opere di valorizzazione ecologica del territorio di cui ai punti precedenti;

- vincoli: vengono infine richiamate le disposizioni nazionali e regionali valevoli per le aree boscate e/o soggette a tutela idrogeologica, nonché quanto già previsto dal PRG vigente.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

AREE PRODUTTIVE

La Variante introduce la nuova area a destinazione produttiva DMX, con specifico utilizzo turistico-sportivo, e prevede la riduzione dell'area D3, attraversata dalla nuova viabilità di accesso al crossodromo e interessata dall'ambito a servizi in progetto.

Si riporta qui sotto la tabella "SEZIONE I - Allegato 4 alla scheda C" della Scheda Quantitativa dei Dati Urbani, opportunamente integrata a riepilogo di tutte le aree normative di PRG a destinazione industriale/artigianale.

<i>Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazioni d'uso industriale o artigianale.</i>					
Area normativa	1. Superficie	2. Superficie terr. occupata	3. Superfici per servizi pubblici	4. Sup. utile lorda	
	mq	mq	mq	esistenti mq	previsti mq
D2	5.910	7.950	1590	1.600	1.059
D3	2.650	3.500	700	-	530
D3	1.063	1.360	272	-	-
DR1	6.850	6.850	-	3.082	-
DR2	8.410	8.410	-	3.784	-
DR3	31.130	31.130	-	14.008	-
DR4	8.020	10.400	2080		-
D1	450	450	-	202	-
D2	4.230	4.230	-	1.903	-
Totali	67.650	79.920	-	24.579	1.589
Totali	66.063	70.780	-	24.579	-
<i>Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazioni d'uso industriale o artigianale - sottocategoria d'uso turistico-sportiva.</i>					
DMX	-	169.500	293	-	210

In grigio sono evidenziate le aree introdotte/modificate con la Variante Semplificata.

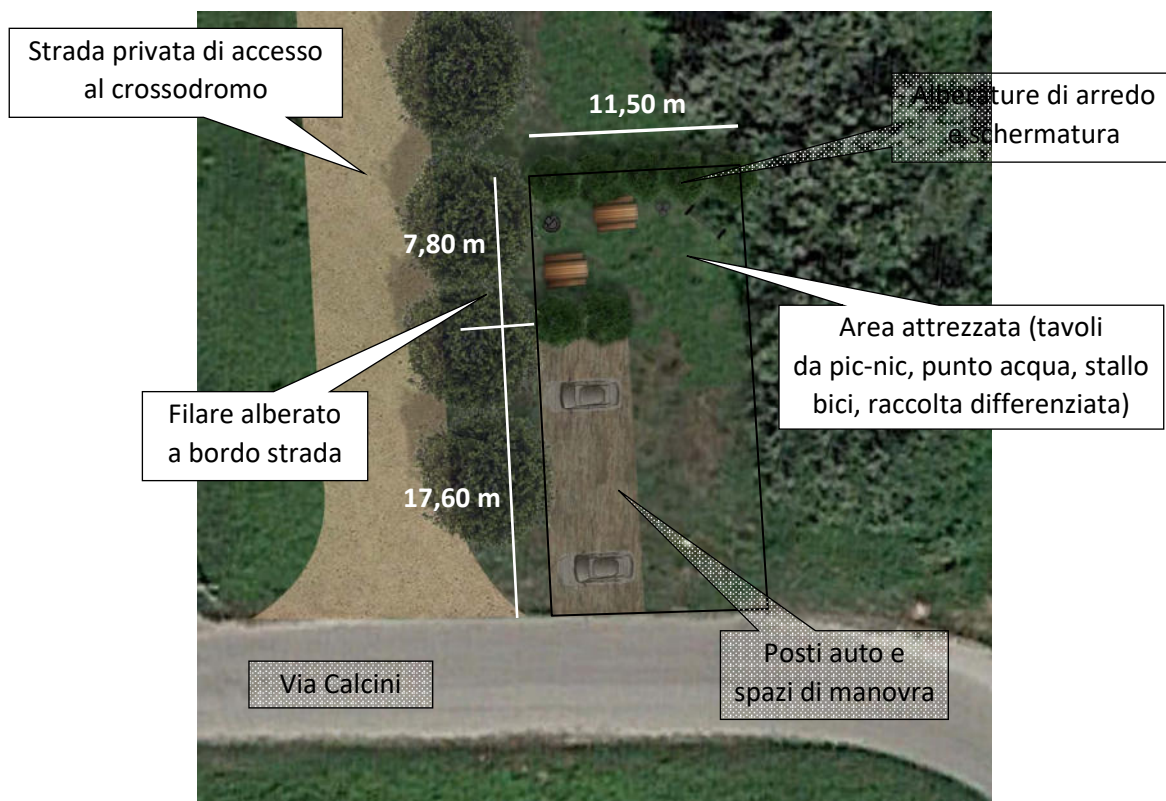
AREE PER STANDARD URBANISTICI

Come anticipato, la Variante prevede una dotazione di standard urbanistici derivante sia dall'applicazione dell'art. 21, c. 1, punto 3 della LR 56/1977 (100% della superficie utile realizzata, dedicata per almeno il 50% a parcheggio pubblico), sia da quanto previsto all'art. 8 dell'Allegato A alla DGR n. 85-13268 del 8/02/2010 per il soddisfacimento del

fabbisogno di parcheggi indotto dall'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
 La tabella seguente riporta la verifica del reperimento di tali superfici pubbliche.

A	SLP in progetto	=	mq 210,00
B	SLP adibita a superficie di somministrazione	=	mq 32,00
C	SLP a base del fabbisogno ex articolo 21 LR 56/77	A-B	mq 178,00
D	Fabbisogno ex articolo 21 LR 56/77	100% C	mq 178,00
E	- di cui minimo per parcheggio	50% D	mq 89,00
F	Superficie di somministrazione in dehors	=	mq 32,00
G	Superficie di somministrazione complessiva	B+F	mq 64,00
H	Fabbisogno di parcheggi ex DGR n. 85-13268 del 08/02/2010	$3+0,10*(64,00-50)*26$	mq 114,40
I	Fabbisogno complessivo parcheggio pubblico	E+H	mq 203,40
L	Fabbisogno complessivo standard	D+H	mq 292,40
M	Verde gioco sport	L-I	mq 89,00

Ipotesi di sistemazione dell'area destinata a standard urbanistici



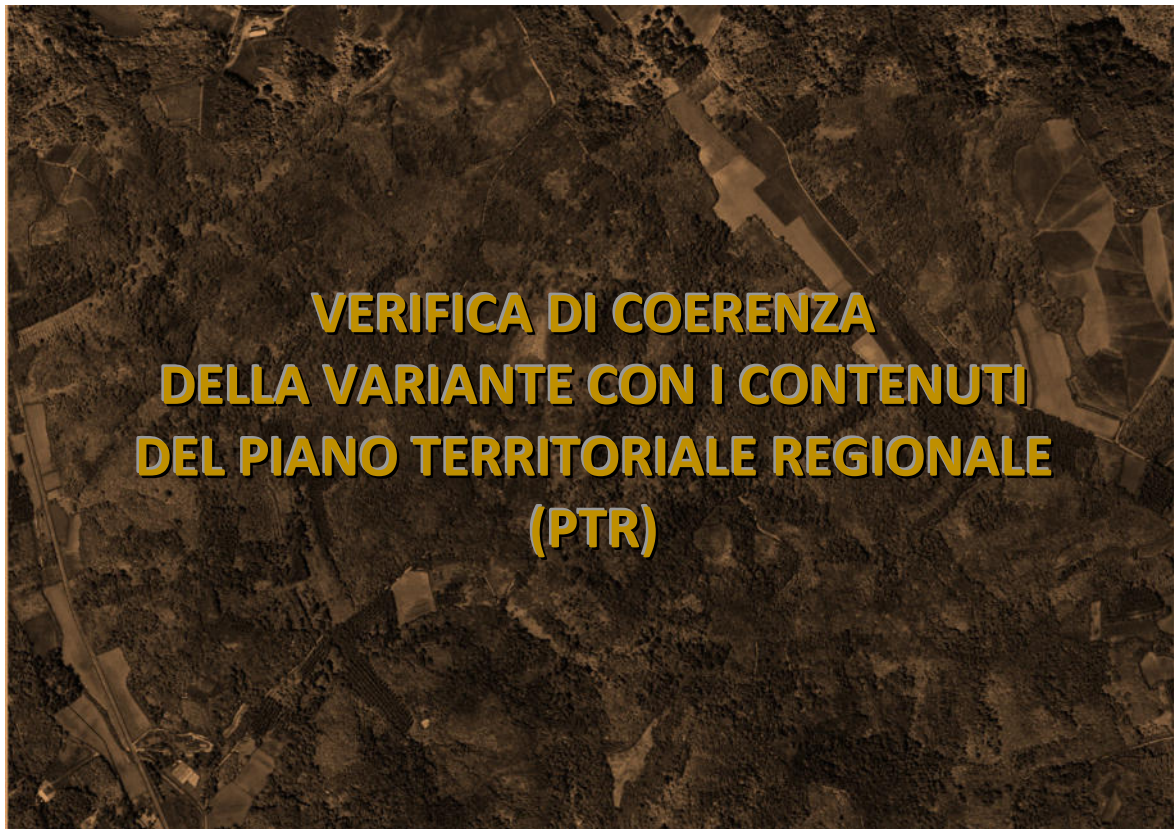
L'area a servizi in progetto è stata collocata all'imbocco della nuova viabilità privata di accesso al crossodromo, con ingresso da Via Calcini, e ospita sia parcheggi veicolari e portabici sia verde attrezzato con panchine e fontanella, nell'ottica di costituire un punto di partenza per la frequentazione pedonale e ciclo-turistica dei boschi che interessano la

porzione meridionale del Comune di Castagnole Monferrato. La sua sistemazione, a carico del proponente, deve prevedere il mantenimento della permeabilità dei terreni e un adeguato corredo vegetazionale di raccordo con il filare alberato lungo la nuova strada e con le macchie arboree presenti a Est.

Nella pagina successiva si allega la tabella riepilogativa delle aree per servizi previste complessivamente dal PRG.

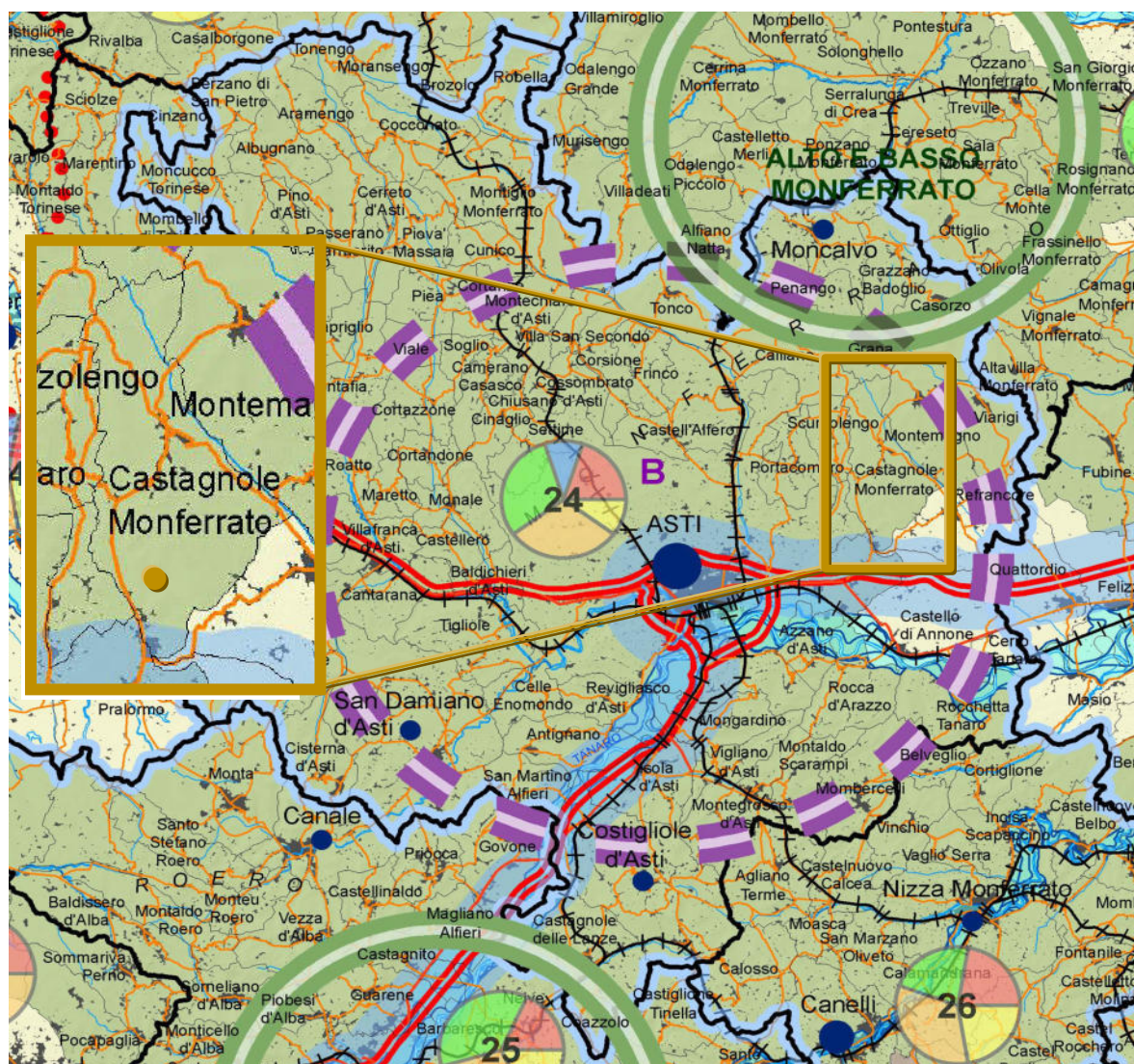
TABELLA GENERALE RIFERITA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE SPAZI DESTINATI A STANDARD URBANISTICO					
Tipo di spazio	Riferimento cartografico	Destinazione	Sup. esistente	Sup. in progetto	Località
Istruzione	△ 1	Scuola materna	341		Centro storico
	◊ 2	Scuola elementare	264		Valenzani
	◊ 1	Scuola elementare	1.566		Centro storico
Interesse comune	◼ 1	Oratorio	1.100		Centro storico
	Ⓜ 1	Casa comunale	230		Centro storico
	◼ 1	Centro sociale		380	Centro storico
	● 1	Casa per anziani	4.840		Concentrico
	✕ 1	Chiesa	700		Centro storico
	✕ 2	Chiesa	270		Centro storico
	✕ 3	Chiesa	90		Concentrico
	✕ 4	Chiesa	156		Concentrico
	✕ 5	Chiesa	140		Concentrico
	✕ 6	Chiesa	240		Valenzani
		Cimitero	11.185		Concentrico
	■ 1	Area di interesse comune	17.712		Concentrico
	ⓓ	Sedimi impianti di depurazione	13.640		Concentrico e Valenzani
		Isola ecologica	6.782		Concentrico
Parcheggi	⊙ 11	Parcheggio	1.195		Valvinera
	⊙ 9	Parcheggio	185		Valenzani
	⊙ 15	Parcheggio		420	Valenzani
	⊙ P	Parcheggio	1.560		
	⊙ 14	Parcheggio	980		Centro storico
	⊙ 16	Parcheggio	375		Concentrico
	⊙ 4	Parcheggio		1.890	Centro storico
	⊙ 1	Parcheggio	940		Centro storico
	⊙ 2	Parcheggio	120		Centro storico
	⊙ 12	Parcheggio	160		Centro storico
	⊙ 13	Parcheggio	205		Concentrico
	⊙ 7	Parcheggio	680		Concentrico
	⊙ 5	Parcheggio		520	Concentrico
	⊙ 6	Parcheggio		485	Concentrico
	⊙	Parcheggio		204	Valenzani
VGS	⌚ 3	Campo gioco bambini	1.504		Valenzani
	✳7	Parco		1.854	Concentrico
	✳ 1	Parco	903		Centro storico
		Parco	123		Centro storico
	⚽ 8	Verde arredo urbano		92	Centro storico
	⚽ 9	Verde arredo urbano		1.303	Centro storico
	⚽ 10	Verde arredo urbano		343	Centro storico
	⚽ 11	Verde arredo urbano		2.032	Concentrico
	◼ 1 ⌚ 1 ⚽ 1	Attrez. sportive generiche	11.836		Concentrico
	◼ 1	Attrez. sportive generiche		16.100	Concentrico
	🏊	Verde attrezzato		89	Valenzani

In grigio sono evidenziate le aree introdotte con la Variante Semplificata.




Il PTR (approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo conditi. Castagnole Monferrato è ricompreso nell’AIT 24 “Asti”.

Estratto della “Tavola di progetto” del PTR



Tematiche settoriali di rilevanza territoriale

	Valorizzazione del territorio	 Presenza proporzionale dei temi per AIT
	Risorse e produzioni primarie	
	Ricerca, tecnologia e produzioni industriali	
	Trasporti e logistica di livello sovralocale	
	Turismo	
	Poli di innovazione produttiva: Astigiano: agroalimentare	
	Corridoio interregionale	
	Autostrada	
	Strada provinciale	
	Territori di collina	

La “Tavola di progetto” evidenzia alcuni elementi che concorrono a definire un quadro territoriale generale di riferimento; per quanto riguarda Castagnole Monferrato, si riscontra quanto segue:

- altimetria: il Comune è classificato interamente come “di collina”;
- politiche regionali settoriali di carattere strategico: il Comune fa parte del Polo di innovazione produttiva dell’Astigiano per l’agroalimentare;
- infrastrutture per la mobilità: il Comune è parzialmente interessato dal corridoio infra-regionale ricalcante l’Autostrada A21 Torino-Piacenza nel tratto Asti-Alessandria.

Sono inoltre individuati, tramite un diagramma a torta, gli obiettivi fissati per l’ambito e la relativa rilevanza; hanno attinenza con la Variante in esame il “governo della superficie boscata semi-naturale”, la “regolazione degli interventi nelle aree collinari”, la “valorizzazione della vocazione tartufigena”, la “valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico, integrata con viti-vinicoltura ed enogastronomia, fiere, manifestazioni, beni culturali”.

Il progetto coinvolge un ambito di collina occupato da superfici boscate di complessivo scarso pregio (robinieti) e in prevalente stato di abbandono, che verranno interessate da operazioni di sistemazione e miglioramento forestale, anche al fine di diversificare i popolamenti e incrementare la presenza di specie autoctone (possibilmente tartufigene); inoltre, l’intervento è regolamentato attraverso un rigido apparato normativo in merito alla sostenibilità delle opere, alla mitigazione dei possibili impatti e alle compensazioni ambientali, paesaggistiche e forestali, nell’ottica di integrare protezione del territorio e dei suoi aspetti paesaggistici e rafforzamento/diversificazione dell’offerta turistica, favorita quest’ultima anche dall’elevata accessibilità di cui gode Castagnole (casello autostradale Asti Est a soli 10 km, A33 Asti-Cuneo).

Altri elementi di compatibilità derivano dalla lettura del testo normativo del Piano regionale:

Articolo 23 “Le reti turistiche integrate”

La Regione assegna al turismo un ruolo di rilievo nel processo di diversificazione e di rilancio dell’economia, secondo le condizioni e le potenzialità locali dei diversi territori. Castagnole Monferrato rientra nell’“area geografica turisticamente rilevante” del territorio delle colline, all’interno del quale sostenere lo sviluppo delle produzioni agricole tipiche e creare itinerari tematici per la fruizione delle risorse territoriali in genere.

Il progetto in esame contribuisce a diversificare il sistema dell’offerta turistica locale, affiancando alle attività economiche fondate sulla valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-artistico, culturale-enogastronomico e naturalistico-paesaggistico un’attività di tipo sportivo che trova forte radicamento identitario nel territorio astigiano. Tale integrazione avviene nel rispetto delle risorse territoriali; la Variante al PRG opera infatti nella direzione di disciplinare gli interventi necessari alla preparazione dell’area del crossodromo,

in maniera da non compromettere i valori ambientali e paesaggistici esistenti e da incentivare la fruizione del patrimonio naturalistico, già in parte sistematizzato in circuiti e itinerari turistici di scala sovralocale.

Articolo 28 “I territori di collina”

Il PTR assume come obiettivi prioritari per i territori di collina la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell’impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro-forestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio.

A differenza della parte settentrionale del Comune di Castagnole, occupata da vigneti di pregio, la porzione meridionale in cui ricade il sito in esame non è coltivata; l’intervento, pertanto, non ha alcuna influenza sulla produzione agricola che connota il contesto. Costituisce invece occasione per richiamare nuovi fruitori delle risorse culturali, paesaggistiche ed enogastronomiche locali, diffondendo la conoscenza del territorio castagnolese e del Monferrato in genere.

Inoltre, l’attuazione del progetto non comporta alterazioni permanenti della morfologia del terreno naturale e non implica perdita di superfici boscate di pregio, né interferisce con il sistema idrico primario e secondario, con l’assetto agrario o con il sistema della viabilità minore.

Articolo 30 “La sostenibilità ambientale”

Un’azione di trasformazione territoriale è sostenibile quando integra le seguenti componenti:

- ambientale, prevenendo o minimizzando l’impatto attraverso misure di prevenzione o di compensazione ambientale dei danni alla fonte;
- economica, rendendo i benefici prodotti maggiori dei costi nel breve e lungo termine;
- sociale, determinando un impatto positivo su tutta la popolazione interessata.

Il progetto della Società Monferrato S.r.l. coniuga queste caratteristiche, prevedendo minimi impatti sull’ambiente con adeguate misure di mitigazione e azioni di compensazione con ricadute su tutta la collettività, in termini di miglioramento della qualità ambientale, di diversificazione delle modalità di fruizione del territorio e di maggiore afflusso di frequentatori e turisti.

Articolo 31 “Contenimento del consumo di suolo”

L’intervento non determina consumo di suolo e artificializzazione irreversibili, poiché sono previsti accorgimenti per azzerare l’impatto all’origine, come l’impiego di fabbricati amovibili senza fondazioni e il mantenimento di un fondo in terra in corrispondenza delle piste (incluso il minicross) e della strada di accesso e a prato nelle aree paddock, area polifunzionale di ingresso e freestyle. Si procederà unicamente all’impermeabilizzazione delle zone per lavaggio moto (90 mq) e camper service (90 mq), al fine di evitare sversamenti

accidentali di olii e idrocarburi in falda; data la ridotta entità delle superfici coinvolte, si configura anch'esso come un intervento totalmente reversibile.

A fronte della trasformazione di aree ad oggi libere, la Variante prevede comunque il versamento, da parte del proponente, di oneri e contributi destinati ad interventi finalizzati a sistemare eventuali dissesti idrogeologici localizzati o a conservare la biodiversità, migliorare o ripristinare la connettività ecologica e i valori naturali e paesaggistici del territorio, con particolare riguardo ad eventuali aree di pregio ambientale (ad esempio i suoli inclusi nelle aree di eccellenza del paesaggio vitivinicolo del Monferrato) che abbiano subito la perdita o la riduzione delle funzioni ecosistemiche.

In merito a quanto indicato al comma 10, si precisa la non applicabilità della verifica, in quanto non si produce incremento di “superficie urbanizzata (Su)” come definita dalla Regione Piemonte, vale a dire “porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza. È misurabile sommando la superficie edificata e la relativa superficie di pertinenza rilevate nella superficie territoriale di riferimento” (cfr. glossario della pubblicazione “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte”, edizione 2015).

Infine, come suggerito dal PTR e come evidenziato nel **Rapporto Ambientale**, la localizzazione prescelta deriva da un'attenta vagliatura delle possibili alternative e risulta essere la meno suscettibile di provocare esternalità negative sul contesto.

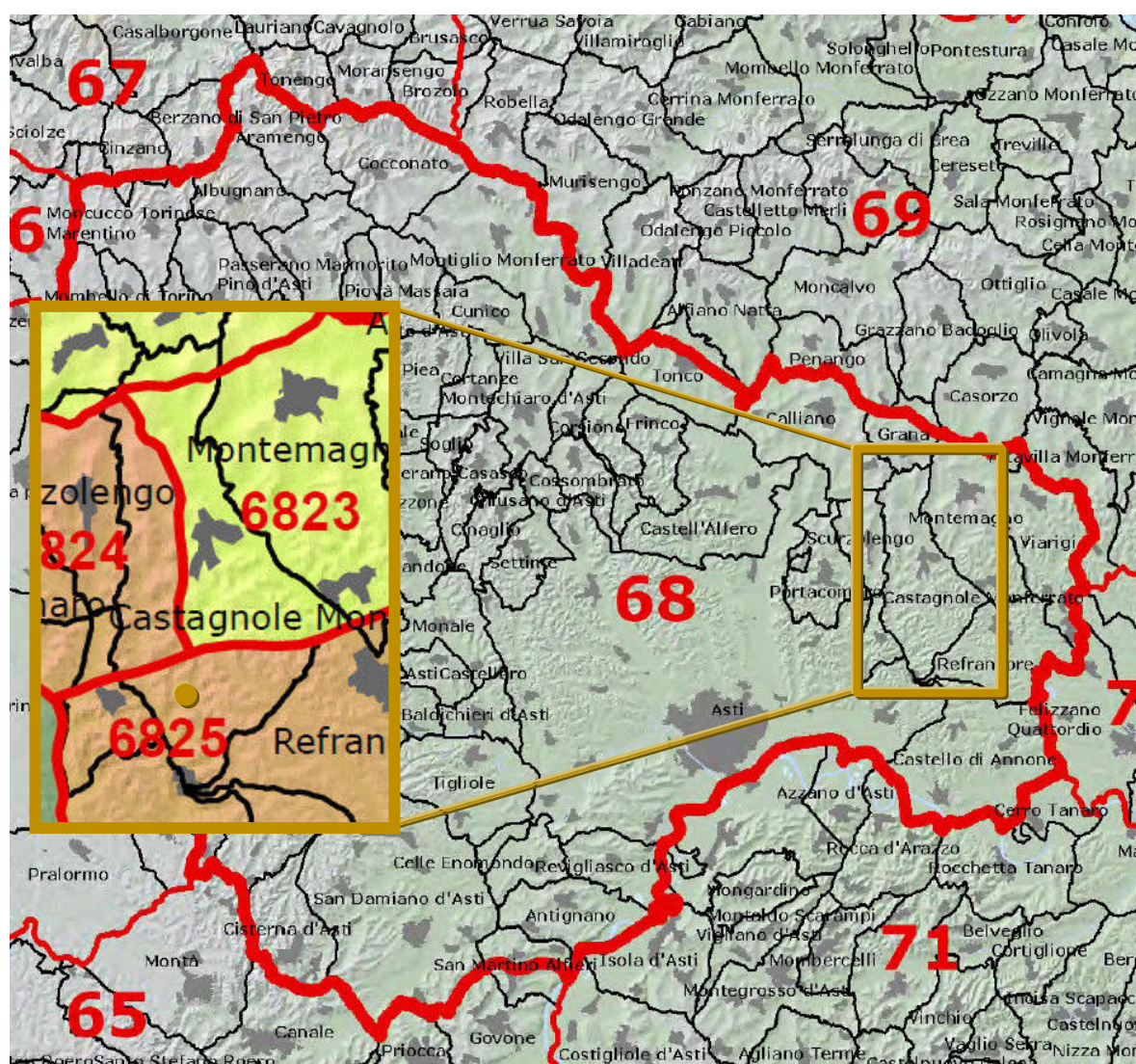


**VERIFICA DI COERENZA
DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI
DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
(PPR)**

Il PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Castagnole Monferrato ricade nell'AP 68 "Astigiano".

Le AP sono a loro volta suddivise in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive) fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. Il sito di progetto rientra nell'UP 6825 "Colline di Refrancore e sbocchi su Valle Tanaro", di tipologia normativa 7.

Estratti delle "Schede degli ambiti di paesaggio" e (in piccolo) della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR



Tipologie normative delle Unità di Paesaggio (UP)

	6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
	7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Per l'AP 68 in generale, il PPR individua obiettivi volti alla "salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico", al "contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile" e alla "mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo", alla "valorizzazione e ri-funionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici", all'"incremento della qualità del patrimonio forestale" e all'"integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali".

La Variante al PRG di Castagnole non coinvolge aree coltivate o ad elevata vocazione agricola, non configura consumo di suolo irreversibile e non prevede nuove costruzioni in area libera, bensì opera per mantenere il più possibile inalterato lo stato attuale dei luoghi, con tracciamento delle piste in coerenza con la morfologia naturale, salvaguardia degli individui arborei di pregio nell'area delle stesse piste e del paddock, impiego di fondi naturali (prato, ghiaia) per le altre zone dell'impianto, per massimizzare l'inserimento paesaggistico-ambientale dell'impianto nel contesto e per incrementare la fruizione (turistica) delle risorse territoriali locali.

L'UP 6825 identifica un ampio ambito dove i sistemi insediativi tradizionali sono stati in parte alterati nella loro leggibilità identitaria dalla recente realizzazione di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi. La stessa frazione Valenzani di Castagnole e le località circostanti ospitano fabbricati produttivi, o comunque riconducibili ad attività economiche, non rispecchianti le caratteristiche tipologiche locali e non integrati con il paesaggio.

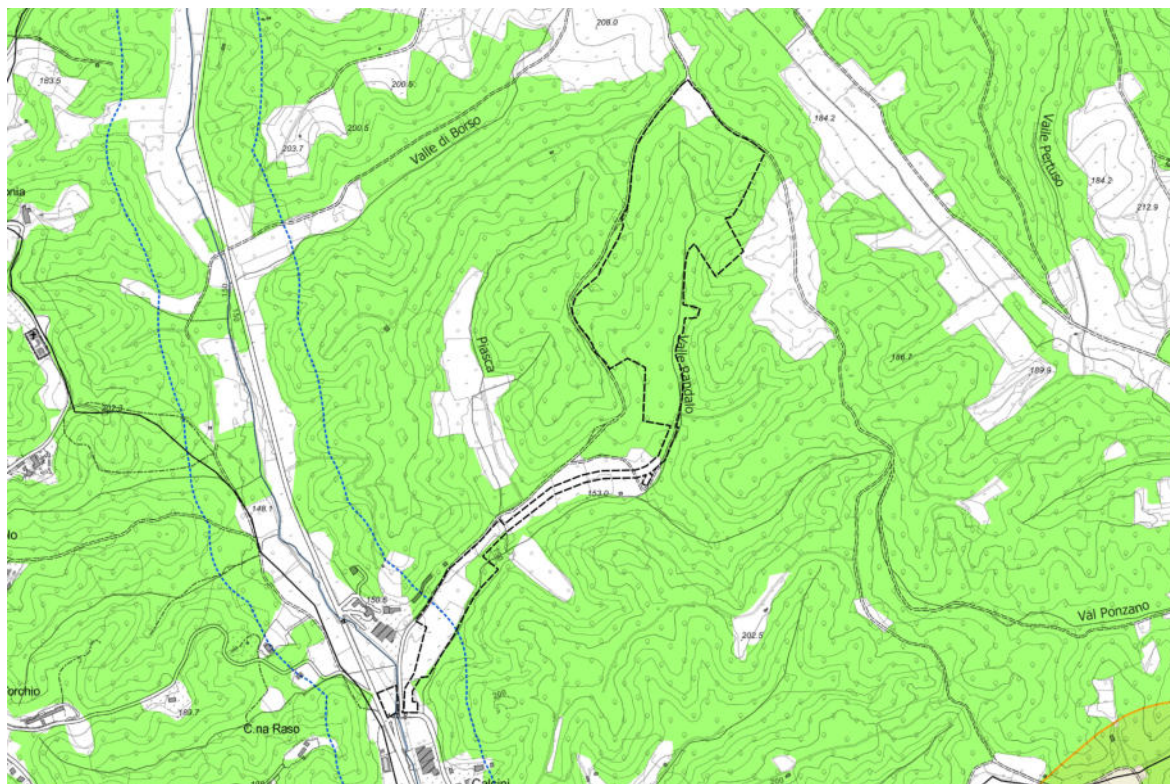
Il progetto del motocross non è suscettibile di aggravare la situazione esistente, dal momento che, a livello edilizio, non prevede in alcun modo la costruzione di fabbricati fissi, ma solo la posa di elementi modulari sollevati da terra e rivestiti con materiali in grado di "mimetizzarli" nell'ambiente, mentre a livello infrastrutturale la nuova strada di accesso viene ricavata nel fondovalle e non comporta l'alterazione del profilo dei versanti collinari.

Di seguito si riportano gli estratti dei succitati elaborati cartografici del PPR con riferimento all'area di Variante.



La dimostrazione della compatibilità con indirizzi, direttive e prescrizioni che normano i tematismi rappresentati è invece contenuta nell'elaborato di Variante "Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)".

Dal punto di vista dei vincoli di natura paesaggistica riportati sulla tavola P2 del PPR, l'area di progetto insiste su zone boscate inframezzate da radure ed è in minima parte ricompresa nella fascia di tutela del Rio di Quarto, nello specifico per quel che riguarda l'imbocco della strada di accesso all'impianto. Non sono coinvolti boschi che costituiscono "habitat di interesse comunitario" ai sensi della direttiva 92/43/CEE e nemmeno terreni assoggettati ad uso civico, così come non sono interferiti i beni di notevole interesse pubblico individuati sul territorio castagnolese (fascia di rispetto della Strada dei vini).

Estratto della "Tavola P2.5. Beni paesaggistici: Alessandrino – Astigiano" del PPR (dal webgis)

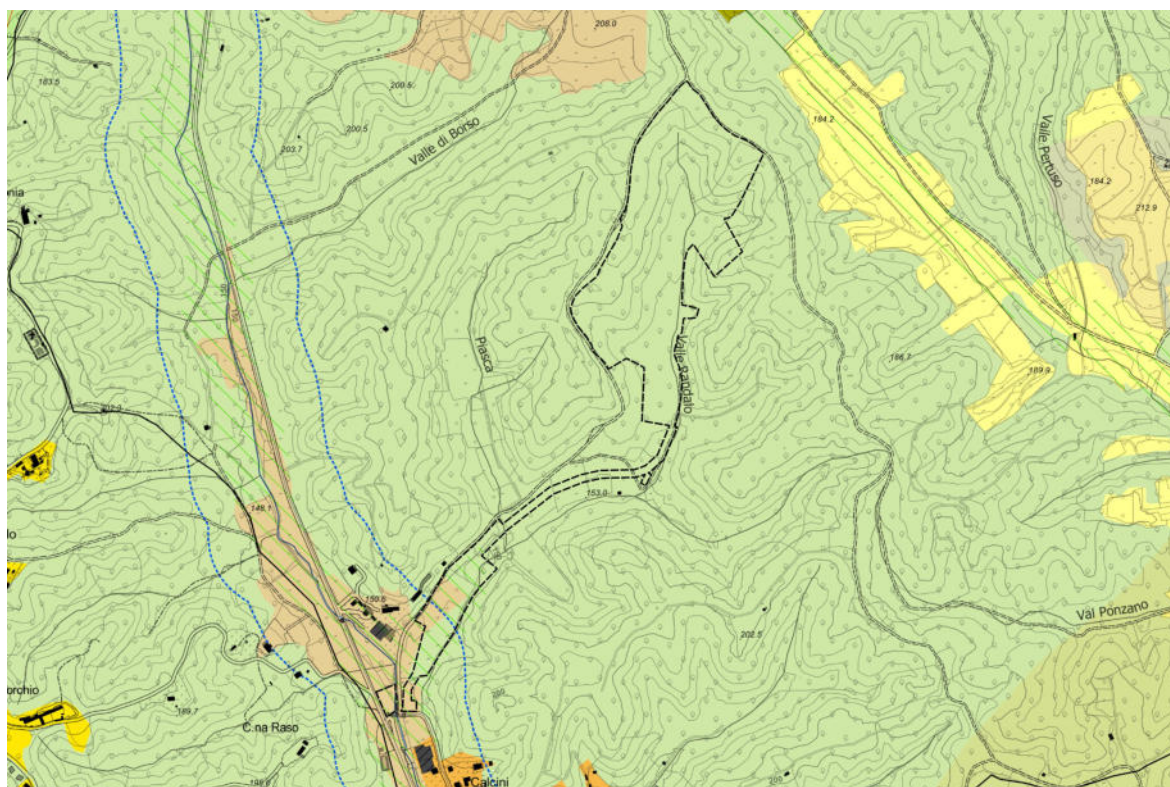


Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs 42/2004

	Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna: <i>Rio di Quarto</i>
	Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs n. 227/2001

Sul versante delle componenti paesaggistiche, individuate dal Piano nella tavola P4 al fine di assicurare la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio regionale, viene ribadita la presenza di territori boscati sulla maggior parte dell'ambito di intervento e della fascia di pertinenza del rio all'altezza della diramazione di Via Calcini dalla SP 14. In questo primo tratto di fondovalle sono anche evidenziate porzioni di terreni che rivestono valenze agrarie. La SP 14 è infine segnalata come elemento di criticità lineare.

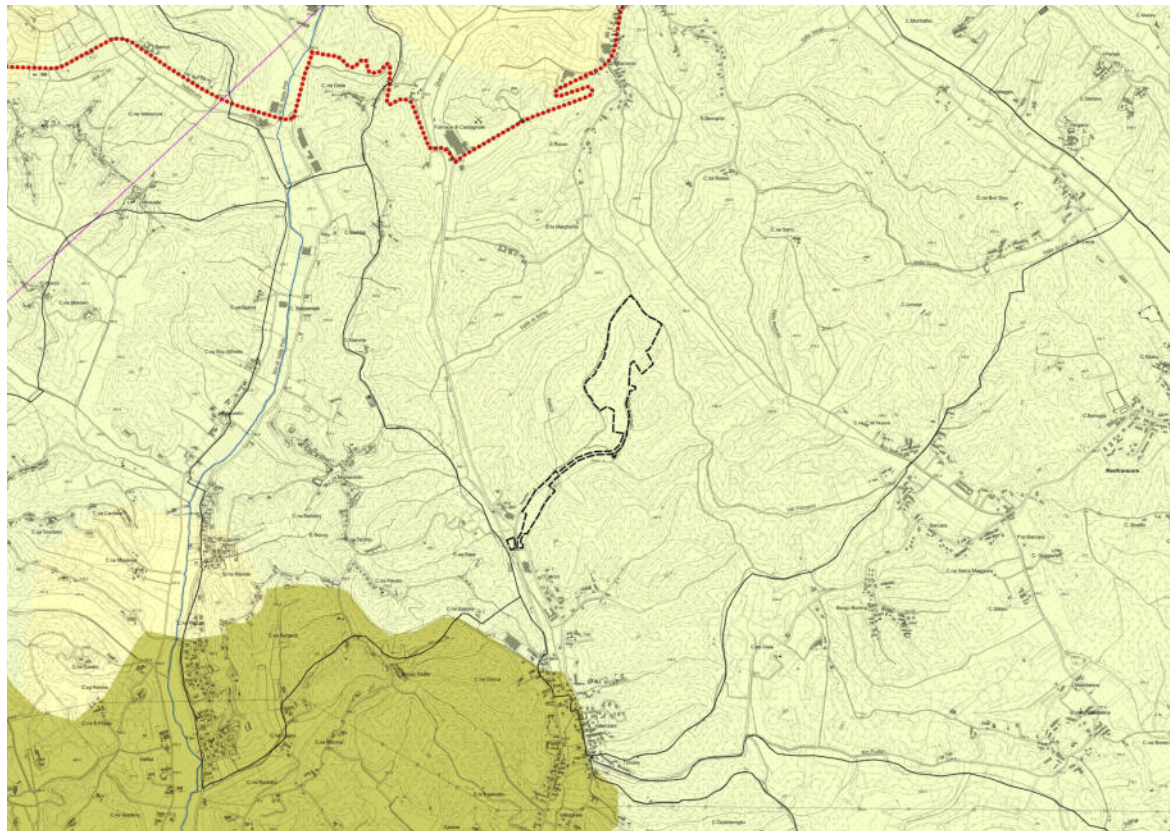
Estratto della "Tavola P4.15. Componenti paesaggistiche: Astigiano" del PPR (dal webgis)



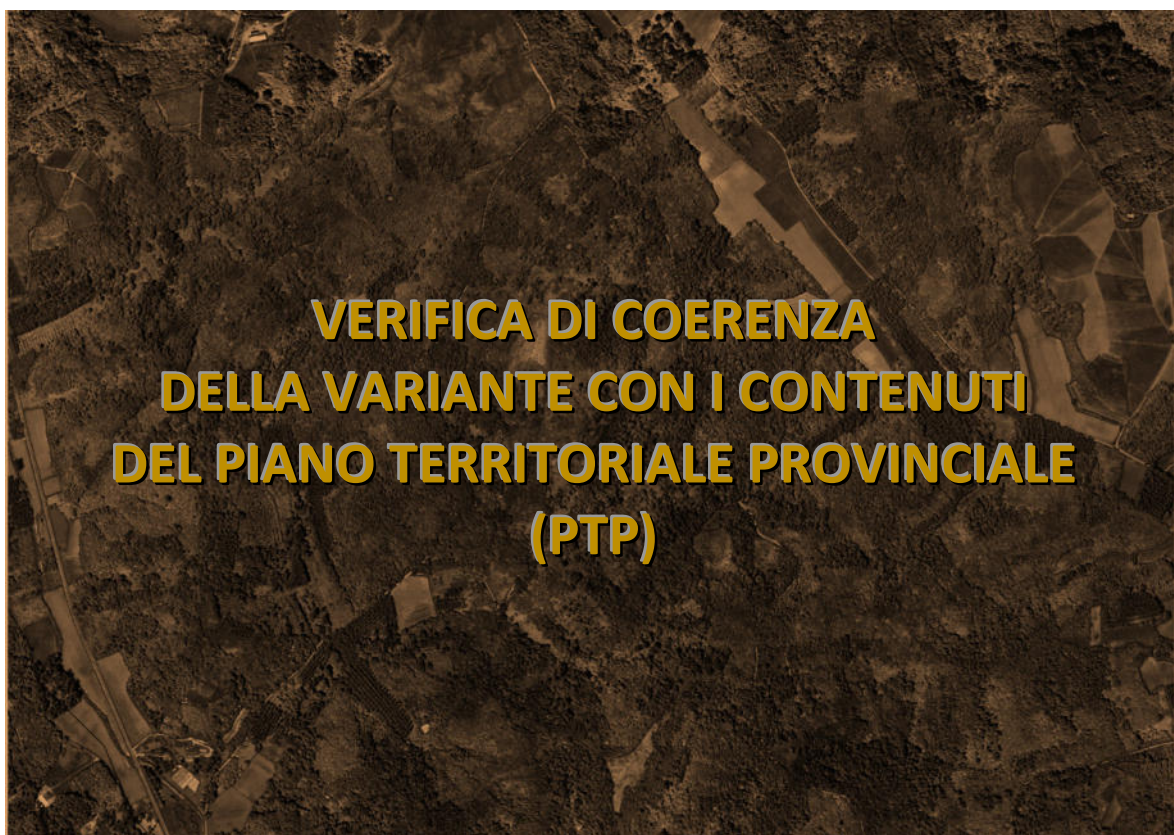
Componenti naturalistico-ambientali	
	Zona Fluviale Interna: <i>Rio di Quarto</i>
	Territori a prevalente copertura boscata
	Aree di elevato interesse agronomico: <i>classe II</i>
Componenti morfologico-insediative	
	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i.13)
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
	Elementi di criticità lineari: <i>sistemi arteriali lungo strada</i>

Infine, nella tavola P5 è individuata una greenway regionale in corrispondenza della SP 26 proveniente da Portacomaro-Scurzolengo e della SP 14 dal capoluogo di Castagnole verso Montemagno.

Estratto della "Tavola P5. Rete di connessione paesaggistica" del PPR



Connessioni ecologiche	
	Corridoi su rete idrografica: da mantenere
	Corridoi ecologici: aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
Aree di riqualificazione ambientale	
	Contesti periurbani di rilevanza regionale
	Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
Rete di fruizione	
	Greenways regionali

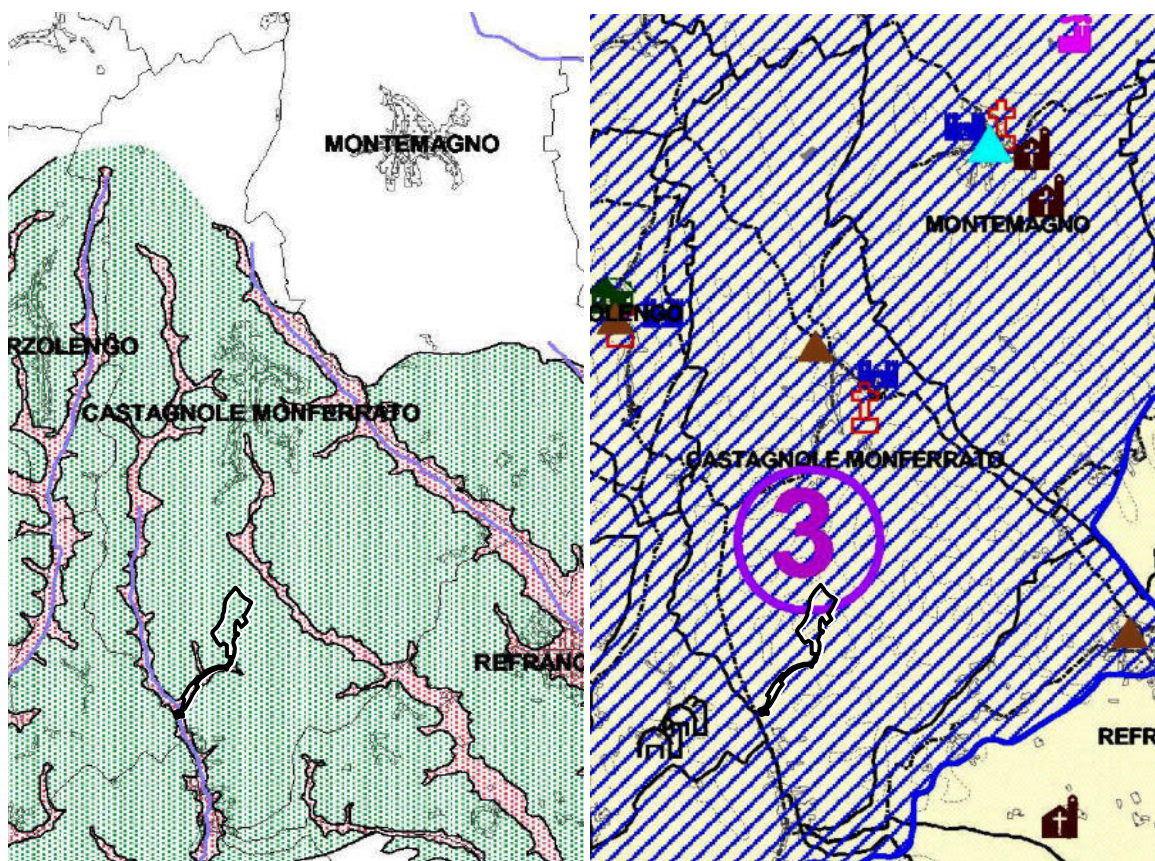


Il PTP di Asti (approvato con DCR n. 384-28589 del 05/10/2004) è volto alla tutela del territorio astigiano e alla valorizzazione dei suoi caratteri peculiari, attraverso la definizione degli elementi morfologici di rilevanza e l'individuazione delle risorse per la fruizione dell'ambiente naturale e dei beni architettonici di valenza storico-culturale, allo scopo di garantire una mirata salvaguardia degli stessi e una cosciente qualificazione del paesaggio.

Il Piano è articolato secondo diversi "sistemi" di tutela e di uso del territorio, che vengono prima analizzati e per i quali vengono poi individuati degli obiettivi specifici.

Di seguito si riportano, per i principali sistemi, gli estratti cartografici riferiti al Comune di Castagnole Monferrato, sui quali vengono riportati anche il perimetro dell'area DMX di Variante e gli articoli che disciplinano i vari tematismi rappresentati.

Estratti della "Tavola 1B. Sistema dell'assetto idrogeologico. Tutela delle risorse idriche sotterranee" e della "Tavola 2. Sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico" del PTP di Asti



	Area di ricarica degli acquiferi profondi		Aree ad elevata qualità paesistica e ambientale secondo il PTR
	Ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi		Sub aree a valenza storico culturale e relativo numero identificativo: 3: Colline Astigiane di Montemagno

Articolo 12 “Tutela delle risorse idriche sotterranee”

L'area di Variante coinvolge un ambito territoriale in cui, per le caratteristiche litologiche di elevata permeabilità (sabbie astiane), avviene l'infiltrazione delle acque meteoriche che alimentano l'acquifero confinato principale, in misura maggiore nei settori di fondo-valle e in misura minore in corrispondenza dei versanti. In tali zone di ricarica delle falde profonde, il PTP esclude usi del suolo o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltramento nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.

La Variante dispone affinché il progetto non comporti impermeabilizzazioni dei terreni interessati, salvo limitate aree atte proprio a garantire la raccolta e il corretto smaltimento di olii, idrocarburi e altre sostanze chimiche, evitando accidentali sversamenti in falda. Inoltre, regola la corretta gestione del deflusso delle acque meteoriche e richiama la generale tutela delle aree di ricarica degli acquiferi profondi già disciplinata dal PRG vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale, che recepiscono le norme regionali del Piano di Tutela delle Acque e quelle provinciali del PTP.

Articolo 15 “Aree ad elevata qualità paesistica e ambientale”

Il Comune di Castagnole Monferrato ricade all'interno dell'area ad elevata qualità paesistica e ambientale afferente le “Strade del Vino del Monferrato”.

L'effettiva delimitazione, avvenuta con DM 01/08/1985, non coinvolge però direttamente l'ambito oggetto di Variante, anzi tra questo e l'areale tutelato più vicino (quello relativo alla SP 11 in territorio di Refrancore) intercorre quasi 1 km in linea d'aria (cfr. tavola P2.5 del PPR).

In ogni caso, in accordo con l'art. 1-1 del PRG vigente, l'attuazione del progetto non comporta l'alterazione dei crinali collinari che delimitano la vallecchia né l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, dal momento che il suo inserimento è stato attentamente valutato proprio a partire da queste invarianti (spartiacque, alberature di pregio per specie e età/dimensione, particellare agrario), e deve comunque essere accompagnata dalla predisposizione di misure specifiche per la sostenibilità ambientale e paesaggistica introdotte con la presente Variante, con riferimento soprattutto alla fruizione turistica della viabilità locale e alla funzionalità eco-sistemica delle sponde del Rio di Quarto.

Articolo 18 “Le unità di paesaggio costituenti le sub aree a valenza storico culturale”

Castagnole appartiene anche alla sub area a valenza storico-culturale delle “Colline Astigiane di Montemagno”, per la quale sono da definirsi orientamenti pianificatori e programmatori finalizzati alla tutela e alla valorizzazione degli elementi paesistici caratterizzanti.

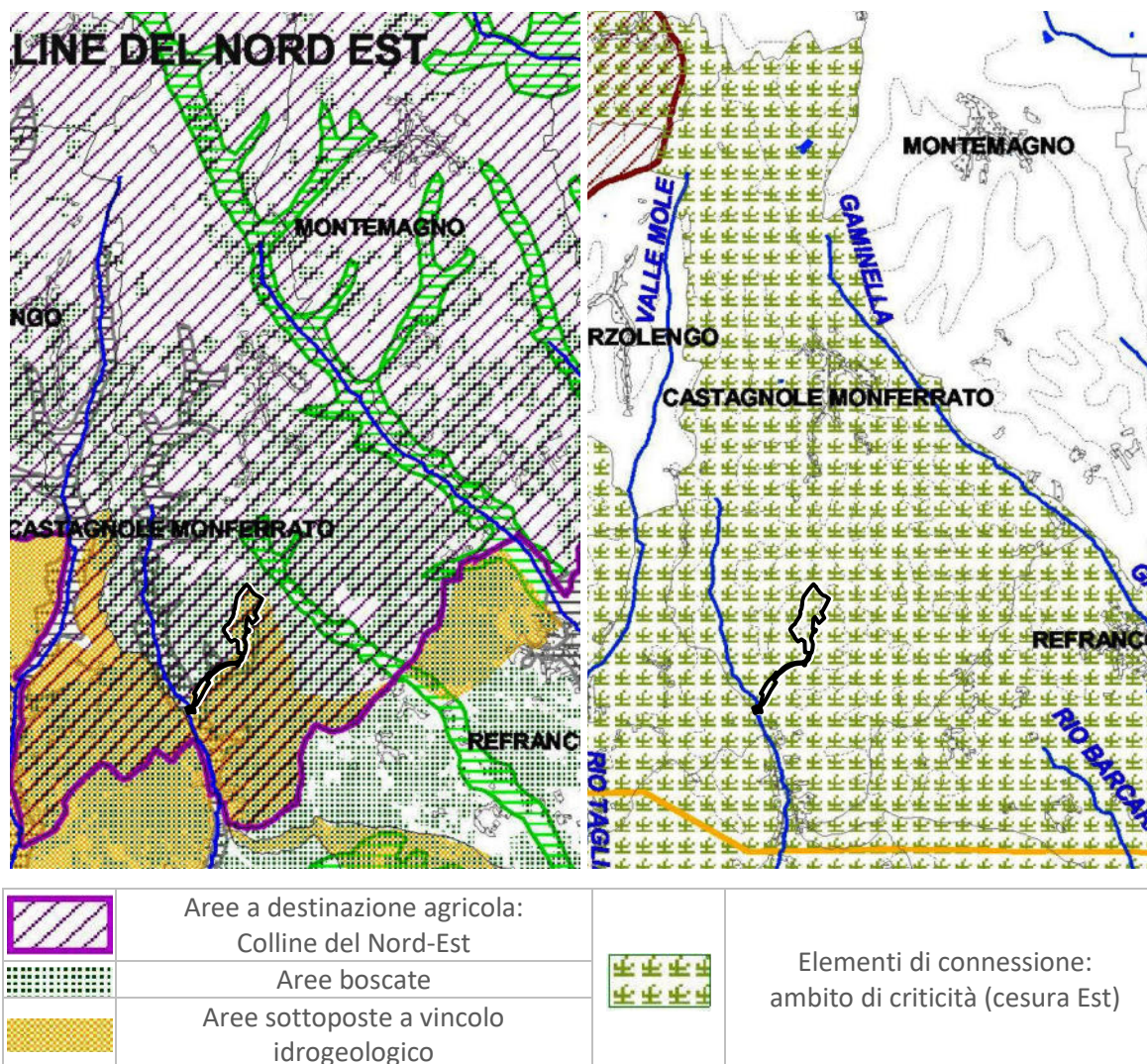
Il progetto si accompagna ad operazioni di riqualificazione paesaggistica e di incentivazione della fruizione turistica del territorio secondo principi di sviluppo sostenibile, senza intaccare invarianti strutturali del paesaggio.

Articolo 19 “Funzioni turistiche e relative vocazioni territoriali”

Il PTP individua la maggiore potenzialità turistica della Provincia nella fruizione del paesaggio collinare e dei beni architettonici, culturali, storici che il territorio nel suo complesso offre, nonché nella consolidata tradizione vinicola e gastronomica.

Il crossodromo si propone di sviluppare il turismo sul territorio provinciale, ampliando l’offerta di attività sportive e incentivando il “godimento” delle risorse paesaggistiche, culturali ed enogastronomiche locali, attraverso interventi diretti (ad esempio qualificazione della viabilità sterrata) e indiretti (convenzioni con locali o esercizi commerciali del luogo).

Estratti della “Tavola 3. Sistema dell’assetto naturale e agricolo forestale” e della “Tavola 4. Sistema ambientale” del PTP di Asti



Articolo 20 “Aree boscate”

I versanti collinari che ospiteranno i circuiti di motocross sono boscati e gravati da vincolo idrogeologico; il PTP promuove la corretta gestione di queste aree, incentivando le operazioni di ripulitura, i tagli di cura e gli interventi che facilitano la rinnovazione naturale, ma ammette anche che i Comuni possano individuare aree al loro interno da destinare ad attività turistiche, comprese le relative opere infrastrutturali, nonché a percorsi e spazi per la fruizione della risorsa boschiva.

La Variante disciplina la compensazione per le quote di bosco che saranno intaccate dal progetto e la realizzazione di opere di manutenzione e miglioramento del territorio circostante l'area di progetto, così da offrire alla collettività un ambito riqualificato da percorrere in sicurezza.

Articolo 23 “Aree a destinazione agricola”

Castagnole fa parte dell'area colturale di forte dominanza paesistica delle “Colline del Nord-Est”, connotate da ambiente agrario collinare con mosaico di coltivazioni viticole, seminativi e superfici forestali.

Nella specifica area oggetto di Variante non sono presenti vigneti né coltivazioni caratterizzanti il paesaggio, ma solo qualche pioppeto nel fondo della Valle Randalo. In ogni caso, la strada di accesso che insiste nel fondovalle è stata progettata con particolare attenzione alla minimizzazione della frammentazione particellare e all'implementazione degli elementi lineari (siepi e filari) presenti.

Articolo 27 “Elementi di connessione”

Il PTP individua i collegamenti funzionali tra le parti del territorio provinciale che presentino maggiore naturalità e diversità ecosistemica, mirando a una qualità ambientale complessiva caratterizzata da sufficiente equilibrio dinamico. Di conseguenza, riconosce anche le aree in cui la connessione territoriale risulta critica (per elevate pressioni o frammentazioni), determinando un'interruzione fra ambiti dotati di qualità più elevata; il Comune di Castagnole ricade nella cosiddetta area di Cesura Est.

La Variante in esame contribuisce a ricomporre l'assetto funzionale e formale del paesaggio agricolo, prevedendo interventi di piantumazione arborea e arbustiva lungo la nuova viabilità e favorendo la sistemazione di criticità (in primis dissesti) presenti nelle aree boscate limitrofe all'impianto.

Articolo 34 “Servizi”

I grandi impianti e complessi sportivi sono descritti come servizi interurbani per lo sport-tempo libero di rilevanza provinciale, ubicati in via preferenziale nei centri abitati più importanti (tra i quali non è ricompreso Castagnole Monferrato).

Il crossodromo di Valenzani si configura come un servizio di natura privata che serve un ambito territoriale che va ben oltre il singolo Comune di localizzazione, vista la peculiarità della destinazione dell'impianto e la mancanza di offerta alternativa nell'intera Regione.

La Variante provvede a individuare le aree in cui attuare i singoli elementi del progetto e a disciplinarne l'inserimento ambientale e paesaggistico, nonché individua i relativi spazi pubblici da cedere a servizio della collettività intera.

Per ulteriori verifiche si rimanda all'elaborato di Variante "Provincia di Asti – Piano Territoriale Provinciale – Questionario per la valutazione di compatibilità delle varianti di Piano Regolatore Generale".