



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, n. 93-29164

Variante Strutturale n. 2

(art. 31 ter L.R. 56/77 e s.m.i. introdotto con art. 2 L.R. 1/2007)

Progetto Definitivo

Adeguamento P.R.G.C. vigente ai disposti P.A.I.

Relazione Illustrativa

Il Responsabile del Procedimento
I Progettisti
Il Sindaco
Adottata con Delibera C.C. n. 21 del 10/11/2013
Approvata con Delibera C.C. n. 2 del 20/01/2014
Il Segretario Generale
Casale Monferrato, 19.12.2013.....

INDICE

1	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
1.2	PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.	2
1.3	PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.	4
2	LA VARIANTE	6
2.1	ADEGUAMENTO AL PAI APPROVATO CON DPCM 24.05.2001	6
	a) PREMESSA	6
	b) PROPOSTE DI ADEGUAMENTO	7
	c) ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE	13
	d) ADEGUAMENTO NOMATIVO RELATIVO ALL'ATTIVITA ESTRATTIVA	14
2.2	AGGIORNAMENTI VARI	15
2.3	ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE CON INTERVENTI REALIZZATI	15
	a) Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi P.I.P.3 "Oltreponete"	16
	b) Ambito territoriale compreso nel piano particolareggiato "Salita Sant' Anna"	16
2.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	17
2.5	COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	18
2.6	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	19
2.7	VARIAZIONI NORMATIVE	21
2.8	CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	22

1 PREMESSE

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164.

In ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del P.R.G.C. sono state approvate n. 15 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.4 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, ed in particolare:

- la variante n.6, approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998, ha provveduto ad adeguare le previsioni del P.R.G.C. in merito alle aree interessate dall'evento alluvionale della prima decade del mese di novembre 1994; aggiornare determinate previsioni urbanistiche alle mutate disposizioni legislative (in particolare alla normativa del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse fluviali del Po" approvato con D.C.R. n.981-4186 del 8.3.1995, e Piano d'Area "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. 982-4328 del 8.3.1995) o esigenze di pianificazione urbana ridefinendo in particolare la normativa delle aree di sottocategoria F e introducendo la disciplina delle attività turistico-ricettive.
- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha previsto le nuove aree industriali oggetto di PIP; la trasformazione e recupero ad usi residenziali di varie parti della città di impianto prevalentemente produttivo dismesse e/o in corso di dismissione con interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma; individuare alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili uni-bifamiliari.
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all'interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr), nonché ha adottato norme temporanee di salvaguardia del territorio interessato dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 aventi efficacia fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.
- varianti n.10, n.14 e n.16 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007 e n. 62 del 22.12.2008, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i.

In conformità alle sopraindicate considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'iter di formazione della presente variante strutturale per:

- a) l'esclusivo adeguamento del P.R.G.C. vigente al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato PAI, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24.05.2001, relativamente all'intero territorio comunale;

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale ha elaborato la presente variante del P.R.G.C., affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

Con l'occasione inoltre sono state aggiornate le previsioni del P.R.G.C. con gli interventi realizzati a partire dalla data di approvazione del P.R.G.C., quali le aree di espansione governate da piani esecutivi completamente attuati e decaduti, le aree libere ormai edificate ecc.

Inoltre la riproduzione digitale di tutte le tavole originalmente cartacee del P.R.G.C. (comprese le tavole dell'allegato tecnico A3a "Rilievo dei beni ambientali-culturali - articolo 24 L.R. 56/77" non modificate nei contenuti dall'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I.), ha comportato l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche sull'effettivo stato dei luoghi catastali con modeste variazioni della perimetrazione degli abitati, l'adeguamento delle aree occupate o da destinare alle nuove opere infrastrutturali e/o per servizi pubblici, la regolarizzazione dimensionale dei calibri dei nuovi tracciati stradali, la previsione delle rotonde in sostituzione di incroci, ecc.. La elencazione di tali aggiornamenti, considerata la notevole quantità numerica, si limita a quelli più significativi.

1.2 PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.

Con riferimento agli obiettivi che si intende proporre, la variante del P.R.G.C. può essere inquadrata tra le varianti strutturali definite dall'art.1 della L.R. 26.01.2007 n.1 "Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori generali. Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela e uso del suolo)" in quanto non ha le caratteristiche di nuovo piano regolatore o di variante generale e rientra nell'ambito di applicazione indicato al comma 3° dello stesso articolo 1 della L.R.1/2007.

L'art.2 della L.R. 1/2007, introducendo il nuovo art.31 ter della L.R. 56/77, prevede che la procedura di formazione ed approvazione di tali varianti strutturali ha inizio con la approvazione da parte del consiglio comunale di un "documento programmatico" che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante.

Il documento programmatico è stato approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008, ed esplicitava le seguenti finalità della variante:

- a) l'esclusivo adeguamento del P.R.G.C. vigente al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato PAI, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24.05.2001, relativamente all'intero territorio comunale;
- b) l'individuazione di un'area produttiva da destinare alle attività legate alla logistica e allo spostamento dello scalo ferroviario esistente.

Con deliberazione della Giunta Comunale n.288 del 11.11.2008 è stato inoltre approvato lo specifico allegato tecnico del rapporto preliminare di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, ai sensi del combinato disposto degli art.22 e 52 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in applicazione dei disposti dell'art.20 della L.R. 40/1998.

Il documento programmatico è stato reso pubblico dal Comune per quindici giorni consecutivi (dal 20.10.2008 al 4.11.2008), durante il quale chiunque ha potuto formulare osservazioni e proposte a titolo collaborativo. In tale periodo non sono pervenute osservazioni e proposte.

Il rapporto preliminare di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS è stato messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale per i pareri di competenza.

E' stata inoltre convocata la conferenza di pianificazione nella quale gli Enti Istituzionali (Regione, Provincia) e gli altri Enti invitati (comune di Borgo San Martino quale comune confinante delle aree individuate per la logistica), anche ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (ARPA di Alessandria, Provincia e Regione Piemonte) sono stati messi in grado di conoscere i molteplici contenuti della proposta di variante e formulare rilievi e proposte.

Alla Conferenza sono stati pure invitati il presidente della fondazione SLALA, la Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. - Direzione Compartimentale Movimento, la Confindustria Alessandria e la API (quali possibili attori e parti interessate nel processo di sviluppo della logistica casalese) che non si sono presentati.

Sulla base degli elementi acquisiti, il Comune ha elaborato il progetto preliminare della variante strutturale al piano regolatore generale, prendendo atto che durante il periodo di pubblicazione della delibera programmatica non sono pervenute osservazioni.

Per quanto riguarda la parte di variante relativa alla logistica e allo spostamento dello scalo ferroviario esistente, considerate le difficoltà nel frattempo intervenute dopo l'adozione del documento programmatico, in ordine alla situazione economica nazionale e alla programmazione logistica regionale, nonché dei pareri espressi degli enti competenti in materia ambientale-paesaggistica, si è ritenuto di non procedere all'individuazione di un'area produttiva da destinare a tali attività, demandando ad una eventuale successiva variante tale indirizzo.

Pertanto la presente variante strutturale riguarderà l'esclusivo adeguamento del P.R.G.C. vigente al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato PAI, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24.05.2001, relativamente all'intero territorio comunale.

A tal fine si evidenzia che l'elaborazione del progetto preliminare recepisce il parere espresso dal Gruppo Interdisciplinare con nota del 22.12.2011 prot. N. 44455/DB 08.07, con il quale è stata ritenuta conclusa la procedura regionale di esame del dissesto risultante dalla verifica di compatibilità effettuata dal Comune di Casale, come individuata dalla Giunta Regionale con D.G.R. 6.08.2001 n. 31-3749, meglio definita nell'Atto di indirizzo per l'attuazione del P.A.I. nel settore urbanistico approvato con D.G.R. n.45-6656 del 15.07.2002 e rivista con D.G.R. n. 1-8753 del 18.03.2003 e successiva D.G.R. n. 31-1844 del 7.04.2011.

La Regione Piemonte – Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico con nota prot. n. 12206 DB14/21 del 14.02.2013 ha espresso parere ai sensi del comma 9 dell'art.31 ter della L.R. 56/77 come introdotto dall'art.2 della L.R.1/2007. La stesura del progetto preliminare ha recepito le prescrizioni di tale parere ed inoltre ha aggiornato la localizzazione dei nuovi pozzi di approvvigionamento dell'acquedotto comunale nella frazione Terranova adeguandone conseguentemente le fasce di rispetto inedificabili.

L'art. 89 della L.R. 56/77, come introdotto dalla L.R. 3/2013, consente di concludere i procedimenti di formazione e approvazione degli strumenti urbanistici generali e delle relative varianti, avviati e non ancora conclusi, ai sensi della l.r. 56/1977, nel testo vigente sino alla data del 12.04.2013 di entrata in vigore della predetta L.R. 3/2013;

Si è accertato quindi la possibilità di concludere la procedura di approvazione della variante in oggetto secondo quanto indicato dall'art. 17 della L.R. 56/77 nel testo vigente sino alla data del 12.04.2013 di entrata in vigore della L.R. 3/2013;

Il progetto preliminare, ai sensi del 10° comma dell'art.31 ter della L.R.56/77 come introdotto dall'art.2 della L.R. 1/2007, è stato depositato e pubblicato per trenta giorni consecutivi dal 20.05.2013 al 19.06.2013 compreso durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione. Nei successivi trenta giorni sono state presentate n. 6 osservazioni (non sono pervenute osservazioni oltre tale termine) ai sensi del 10° comma dell'art.31 ter della L.R.56/77 come introdotto dall'art.2 della L.R. 1/2007.

L'accoglimento dell'osservazione presentata dall' AIPO Agenzia Interregionale per il Fiume Po, (consistente nell'adeguamento del tracciato planimetrico di arretramento dell'argine maestro in sinistra orografica del fiume Po in località c.na Consolata in modo che sia coincidente con il tracciato dell'opera progettata dall'AIPO come rappresentato nel progetto definitivo oggetto di conferenza dei servizi per la fase di valutazione della procedura V.I.A. tenutasi in data 28.05.2013 e 9.07.2013 presso la Regione Piemonte) ha comportato l'aggiornamento di alcuni elaborati (la Tav. 3b1, la Tav 3h1, la Tav. 5/A, la Tav. 5/C, la Tav. 6/A e la Tav. 6/C, nonché la Tav.1 dell'allegato tecnico A3a – Rilievo dei bini culturali-ambientali art.24 L.R. 56/77). Tutte le altre osservazioni sono state respinte.

1.3 PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.

In seguito alla convocazione della conferenza di pianificazione per l'analisi del progetto preliminare corretto in seguito alle osservazioni presentate, gli Enti Istituzionali (Regione, Provincia) hanno espresso il loro parere e formulato osservazioni di seguito sinteticamente riassunte:

a. Regione Piemonte con nota prot. 33225/DB0800 del 9.12.2013 ritiene che la variante ha i requisiti per poter acquisire un parere favorevole subordinato al recepimento delle seguenti condizioni:

a) zone di rispetto cimiteriale: si rammenta di tenere in debita considerazione le disposizioni dell'art.28 della l. 1.08.2002 n.166 (modificativo dell'art.338 del T.U. leggi sanitarie del 1934) che impone una fascia di rispetto di m. 200 a salvaguardia delle strutture cimiteriali e la cui interpretazione giurisdizionale limita l'attività edificatoria ai soli interventi pubblici o di rilevanza pubblica con esclusione di quelli privati. La stessa legge regionale n.3/2013 ha modificato le prescrizioni contenute all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. ampliando la profondità della fascia di rispetto cimiteriale da m. 150 a m. 200. In occasione di una prossima variante strutturale si segnala la necessità di adeguare tali fasce di rispetto cimiteriali.

b) norme tecniche di attuazione:

- art.17.3 fasce di rispetto fluviali comma 1 paragrafi: torrente Rotaldo e torrente Gattola. Occorre adeguare le fasce di rispetto riportate in cartografia in quanto la riduzione del 50% risulta in contrasto con il quadro dei dissesti contenuto negli elaborati geologici adottati.
- elaborati geologici, cartografia e norme tecniche di attuazione: dovranno essere adeguate le tavole 6A/B/C, 3h3 e 3h5, la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, la relazione geologica (area n.4 strada antica sant'anna) e le N.T.A al parere Settore geologico di Alessandria.

c) cartografia:

- tavole 3b1 e 3b2: occorre completare la individuazione delle fasce di rispetto fluviali ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.c) del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (a fini paesaggistici) di tutti i corsi d'acqua pubblici.
- tavola 3e: occorre aggiornare due riferimenti di legge quali l'art. 27 della L.R. 56/77 con l'art.29 della stessa l.R. 56/77 nonché il richiamo della L. 431/1985 con quella successiva di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 22.01.2004 n.42

b. Provincia di Alessandria con deliberazione della Giunta Provinciale n.327 del 04.12.2013 ha espresso parere positivo sul progetto preliminare controdedotto e adottato dal Comune di Casale Monferrato, e di non rilevare alcuna osservazione.

Nel merito delle osservazioni formulate si specifica che il progetto definitivo della variante strutturale n.2 soddisfa quanto osservato ed in particolare:

a. Regione Piemonte:

a) zone di rispetto cimiteriale: Si prende atto di quanto segnalato, significando che con delibera consiliare n.77 del 19.12.2005 il Comune ha approvato il Piano Regolatore dei cimiteri del capoluogo e delle frazioni previo parere della competente ASL21, e successivo recepimento nella variante n.13 del P.R.G.C. approvata con delibera consiliare n.24 del 11.06.2007.

b) norme tecniche di attuazione:

- art.17.3 fasce di rispetto fluviali comma 1 paragrafi: torrente Rotaldo e torrente Gattola. Sono state adeguate le fasce di rispetto nella misura minima di m. 100 (come indicato l'art.29 della L.R. 56/77), fatte salve comunque maggiori fasce inedificabili per motivi idraulici e idrogeologici sulla base della classificazione delle aree di idoneità all'utilizzo urbanistico.
- elaborati geologici, cartografia e norme tecniche di attuazione: sono state adeguate le tavole 6A/B/C, 3h3 e 3h5, la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, la relazione geologica (area n.4 strada antica Sant'Anna) e le N.T.A al parere Settore geologico di Alessandria, coordinando in modo univoco i limiti delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica riportati nei vari allegati, e facendo riferimento alle modalità esecutive d'intervento della relazione geologica all'interno delle N.d.A. della variante.

c) cartografia:

- tavole 3b1 e 3b2: sono state interamente individuate le fasce di rispetto fluviali a fini paesaggistici ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.c) del D.Lgs 22.01.2004 n.42 di tutti i corsi d'acqua pubblici.
- tavola 3e: sono stati aggiornati i due riferimenti di legge sopraindicati

Il progetto definitivo della presente variante strutturale recepisce inoltre nei propri elaborati grafici, normativi e di verifica delle aree destinate a standard urbanistici, la variante parziale n. 21 approvata con deliberazione consiliare n. 28 del 17.07.2013 di adeguamento delle previsioni urbanistiche alle condizioni di rischio industriale (R.I.R.), adottata e approvata nel periodo di tempo compreso tra la adozione del progetto preliminare e la approvazione definitiva della presente variante strutturale.

Le nuove previsioni urbanistiche sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, progetto territoriale operativo e piano d'area della fascia fluviale del PO, piano di assetto idrogeologico, piano stralcio delle fasce fluviali) e piano territoriale provinciale (P.T.P).

La presente relazione inoltre contiene le tematiche relative alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52) e alla valutazione ambientale di piani e programmi (ex D.Lgs 152/2006 e s.m.i. come regolamentate dalla Regione Piemonte in applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/1998).

A conclusione, nessuno dei terreni oggetto della presente variante appartiene alla Fondazione Ordine Mauriziano.

La presente variante strutturale determina, inoltre, i nuovi limiti dimensionali di riferimento per i caratteri delle varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. così riassunti:

capacità insediativa residenziale CIR	Superficie servizi		standards urbanistici		Sup.territoriale attività economiche mq.
	art.21 L.R.56/77	art.22 L.R.56/77	art.21 L.R.56/77	art.22 L.R.56/77	
75.233	1.898.052	1.128.495	25,23	15,00	4.144.377

2 LA VARIANTE

2.1 ADEGUAMENTO AL PAI APPROVATO CON DPCM 24.05.2001

a) PREMESSA

Il Comune di Casale Monferrato è stato interessato dall'evento alluvionale del 5 novembre 1994 e per tale motivo parte del proprio territorio è stato assoggettato alle prescrizioni e limitazioni della attività costruttiva mediante l'applicazione dei provvedimenti cautelari di inibizione e sospensione ex art. 9 bis della L.R. 56/77 approvati con deliberazione della Giunta Regionale n.60-16727 del 17.02.1997 nonché alle misure tampone di salvaguardia, adottate con deliberazione n.10 del 10.05.1995 del Comitato Istituzionale ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/89, aventi efficacia fino all'approvazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (in seguito chiamato PS FF) successivamente approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

In tali aree (sostanzialmente coincidente con la parte del territorio comunale situato a nord del fiume Po) il Comune di Casale Monferrato ha adeguato il proprio strumento urbanistico mediante la specifica variante n.6 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998 che, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni regionali ex art.9 bis della L.R. 56/77, ha cercato di soddisfare anche le indicazioni e prescrizioni del PS FF in quel momento solo adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n.1/1996 del 5.02.1996. A tale scopo vennero individuate apposite "aree tipo" i cui perimetri tennero conto sia delle fasce fluviali introdotte dal PS FF che delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica del suolo stabilite dalla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP. In base al grado di pericolosità geomorfologia e di esondazione di ogni "area tipo", vennero quindi elencati gli interventi edilizi ritenuti ammissibili sulla base delle prescrizioni del PS FF adottato e i relativi accorgimenti tecnici esecutivi.

Il Comune di Casale Monferrato è stato nuovamente colpito dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 che ha interessato, oltre le aree colpite dall'analogo evento del 1994, anche altre ampie porzioni del territorio (Oltreponete) con gravi danni alle infrastrutture pubbliche e agli edifici privati. Tali nuove aree, non essendo state interessate dall'evento alluvionale del 1994, nella sopraindicata variante n.6 del P.R.G.C. vennero individuate essenzialmente in classe I (pericolosità geomorfologia bassa) ai sensi della circolare PGR 8.05.1996 n.7/LAP in quanto comprese all'interno della fascia C del PS FF. Il secondo evento alluvionale dimostrò la inadeguatezza del perimetro della fascia C del PS FF e di conseguenza la necessità di una revisione della classificazione di idoneità all'utilizzazione urbanistica delle aree nuovamente colpite dal secondo alluvione ed in particolar modo il quartiere di Oltreponete e altre aree edificate esterne alla fascia C (es. frazione di Popolo Corno e Grassi).

Per tale motivo, con specifica variante n.8 del P.R.G.C. approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4-7977 del 16/12/2000, l'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare alle aree alluvionate poste a nord del fiume Po un adeguato livello di sicurezza, adottò misure temporanee di salvaguardia del territorio mediante apposita disciplina urbanistico-edilizia straordinaria valida sino all'adeguamento obbligatorio del P.R.G.C. alle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

La nuova disciplina urbanistico-edilizia straordinaria (riguardante esclusivamente la parte del territorio comunale sita a nord del fiume Po), ha applicato sostanzialmente le misure più restrittive stabilite per i territori della fascia B del PS FF, considerando in via generale, il limite (in quel momento vigente) tra la fascia B e C come un "limite di progetto" e, conseguentemente, i territori alluvionati sia interni che esterni alla fascia C come aree della fascia B. Da tale assimilazione sono state escluse le porzioni di territorio (considerate "isole") non allagate o raggiunte da un battente d'acqua di pochi centimetri (inferiore a cm. 50) che, quindi, hanno continuato ad essere considerati territori della fascia C.

Per completezza di informazione, comunque, si evidenzia come le nuove costruzioni sorte nelle aree interessate dall'evento alluvionale del 1994 (es. frazione Popolo Castello in area peep e in area produttiva ex Montecatini lungo la ferrovia) eseguite nel rispetto della specifica normativa adottata dalla variante n.6 del P.R.G.C. non sono state raggiunte dall'acqua, pur in presenza di un evento alluvionale di intensità maggiore rispetto quello di riferimento, confermando in tal modo la correttezza normativa adottata.

Contemporaneamente alla elaborazione della variante n.8 del P.R.G.C., l'Amministrazione Comunale ha conferito specifico incarico di consulenza professionale finalizzato alla verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni del P.R.G.C. con le condizioni di dissesto, ai sensi dell'art.18 comma 2 delle Norme di attuazione del PAI.

b) PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

Le proposte di adeguamento urbanistico derivano dal recepimento del parere espresso dal Gruppo Interdisciplinare con nota del 22.12.2011 prot. N. 44455/DB 08.07, con il quale si è conclusa la procedura regionale di esame del dissesto risultante dalla verifica di compatibilità effettuata dal Comune di Casale, come individuata dalla Giunta Regionale con D.G.R. 6.08.2001 n. 31-3749, meglio definita nell'Atto di indirizzo per l'attuazione del P.A.I. nel settore urbanistico approvato con D.G.R. n.45-6656 del 15.07.2002 e rivista con D.G.R. n. 1-8753 del 18.03.2003 e successiva D.G.R. n. 31-1844 del 7.04.2011..

In detto parere il Gruppo Interdisciplinare *“ritiene che il quadro del dissesto rappresentato negli elaborati più sopra elencati, risultante dalla verifica di compatibilità effettuata dal Comune di Casale Monferrato possa essere considerato idoneo ad aggiornare ed integrare quanto riportato nell'allegato 4 (delimitazione delle aree in dissesto – Cartografia in scala 1:25.000) dell'elaborato 2 (Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici) del PAI a condizione che vengano recepite le modifiche ed i suggerimenti evidenziati nelle relazioni scritte presentate dalla Direzione 14.00, facenti parte integrante del presente parere.”*

Tale procedimento (riferimento n. 139/2006/C), avviato con la prima convocazione del Gruppo Interdisciplinare in data 22.03.2006 e concluso con la terza convocazione dello stesso Gruppo in data 13.10.2011, ha comportato vari approfondimenti tematici, in ordine ad aspetti idraulici (torrente gattola e aree limitrofe) e normativi (possibilità di interventi edilizi ed impianti ricreativi in aree a particolare rischio geologico-idraulico).

L'elaborazione del progetto preliminare, compresi gli allegati di carattere geologico ed idraulico, **attesta la piena coerenza e continuità del processo di pianificazione urbanistica locale**, rispetto al quadro dei dissesti rappresentato.

In conformità alle indicazioni contenute nella specifica Relazione geologica e idrogeologica riguardante l'intero territorio comunale la presente variante, come meglio specificato nell'allegato tecnico “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” del P.R.G.C., classifica il territorio comunale nelle “aree omogenee” di seguito indicate sulla base delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica come definite dalla circolare P.G.R. del 8 maggio 1996 n.7/LAP e relativa nota esplicativa ed agli indirizzi e criteri elaborati approvata con la D.G.R. 15.07.2002 n.45-6656 e s.m.i..

L'adeguamento ha quindi comportato:

- ai sensi dell'art.27 comma 3 delle N.d.A.del P.A.I., alcune limitate variazioni delle fasce fluviali del fiume Po, adattandole a più precisi elementi fisici (rilevati stradali o ferroviari) o geomorfologici riscontrati sul territorio oppure a opere di protezione o di regimazione (argini) nel frattempo realizzate, precisando che nel caso di “limite di progetto della fascia B” tale limite coincide con il tracciato planimetrico delle opere di contenimento eseguite dall'A.I.P.O..

- un parziale diverso quadro dei dissesti riportati sulla cartografia del PAI, con la conseguente necessità di modifica sia della cartografia del PAI.
- elencazione dei corsi d'acqua sui quali sono state individuate le fasce di rispetto ai sensi dell'art.29 della L.R.56/77 e gli interventi edilizi consentiti all'interno di dette fasce (unicamente interventi di recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente, con divieto di realizzare nuove costruzioni a qualunque uso destinate).
- fornire precisi e specifici criteri per la redazione delle indagini tecniche a supporto della relazione geologica e geotecnica indicata nelle singole aree omogenee.
- definire una nuova disciplina delle attività estrattive indicando le parti del territorio comunale in cui l'apertura di nuove cave o la continuazione della coltivazione delle cave esistenti non è consentita; dettando criteri, prescrizioni, e obblighi da rispettare per l'apertura di nuove cave o la continuazione della coltivazione delle cave esistenti nonché caratteristiche tecniche degli edifici e degli impianti a supporto dell'attività estrattiva con obbligo di rimozione a seguito della cessazione dell'attività.
- suddividere il territorio comunale in aree omogenee per ordine crescente di pericolosità geomorfologia distinte in classi (II e III) e sottoclassi (IIa, IIa1,IIb, IIIa1, IIIa2, IIIa3, IIIa4, IIIb2, IIIb3, IIIb4), in relazione alla ubicazione, alle condizioni di edificazione o inedificazione nonché ai gradi di pericolosità.
- verificare la compatibilità delle previsioni del P.R.G.C. vigente con le classi e sottoclassi sopraindicate e nel caso di accertata incompatibilità, proporre le varianti urbanistiche meglio descritte al successivo capitolo c).
- adeguare la definizione di “altezza degli edifici“ escludendo dalla sua determinazione le sopraelevazioni finalizzate alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra degli edifici esistenti nonché la quota del livello del piano terreno delle nuove costruzioni, ove sia imposta per ragioni di sicurezza rispetto ai livelli raggiungibili dalla piena di riferimento.

AREA OMOGENEA “CLASSE IIa”: aree di pianura (inedificate o edificate) dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia sono legate ad una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o problematiche relative alle insufficienze della rete idrografica di drenaggio

Rientra in questa classe l'area di pianura a sud del fiume Po che comprende la quasi totalità del concentrico principale urbano (residenziale e industriale) di Casale estendendosi a sud fino a comprendere gli abitati delle frazioni di S.Germano e Roncaglia e a ovest fino ai piedi dei versanti collinari. Tale porzione di territorio edificato e non edificato, totalmente esterno alla fascia C del fiume Po e del reticolo idrografico minore (T. Rotaldo), è destinato essenzialmente alla residenza, ad attività produttive-artigianali ed agricole con annucleamenti rurali.

Gli interventi sono genericamente consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 ed i progetti devono tenere conto dell'eventuale necessità di opere di sistemazione dei terreni atte a determinare requisiti di sicurezza proprie e nei contesto limitrofo.

AREA OMOGENEA “CLASSE IIa1”: aree situate nel settore di pianura le cui condizioni di pericolosità sono principalmente determinate dalla possibilità di esondazione legate al reticolo idrografico secondario (comprende territori inondabili in occasione di eventi di piena del T. Gattola classificati come aree a pericolosità medio/moderata EmA).

In generale le condizioni di pericolosità sono mitigabili in modo significativo attraverso la realizzazione di interventi di sistemazione e riassetto idrogeologico del torrente Gattola già definite ed approvate dagli enti competenti (Ente attuatore Comune di Casale Monferrato d'intesa con la Regione Piemonte)

attraverso apposito cronoprogramma temporale. La possibilità dei nuovi interventi edilizi è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere idrauliche sopraindicate.

Fino alla avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico finalizzate all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità idrogeologica, sono ammessi gli interventi elencati nell'area omogenea "classe IIIa2".

AREA OMOGENEA "CLASSE IIb": aree di collina dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia sono legate a modesta acclività (comprende territori con moderata acclività in condizioni di sostanziale stabilità e territori senza segni di instabilità).

Rientrano in tale classe ampie zone dei settori collinari di S.Anna-Ronzone, S.Germano e Roncaglia nonché porzioni di territorio delle frazioni di Rolasco e Vialarda e parte bassa collinare lungo la strada per Coniolo.

In tali aree l'utilizzazione edilizia ed urbanistica è subordinata al rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 e all'esecuzione di progetti che tengano conto dell'eventuale necessità di opere di sistemazione dei terreni atte a determinare requisiti di sicurezza proprie e nei riguardi del contesto limitrofo. Gli interventi edilizi dovranno prevedere l'adozione di opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolo idrografico esistente e della rete esistente dei fossi di drenaggio.

AREA OMOGENEA "CLASSE IIIa1": aree inedificate situate nel settore di pianura le cui condizioni di pericolosità sono principalmente determinate dalla possibilità di esondazione legata al reticolo idrografico principale o minore da acque con alto battente idrico e/o medio/alta energia.

Comprende territori della fascia A e fascia B del fiume Po e della rete idrografica minore (Rotaldo), nonché territori interni e/o esterni alla fascia C del fiume Po classificati come aree a pericolosità molto elevata Ee_A di esondazione del torrente Stura.

Sono sottoposte al vincolo di non edificabilità per motivi idraulici e idrogeologici. Sono consentiti gli interventi di cui gli artt. 29, 30 e 9 delle norme di attuazione del P.A.I., volti a garantire essenzialmente la funzionalità idraulica ed il deflusso delle piene.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti modesti interventi diretti alla messa in sicurezza o finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra quali: demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Inoltre per le costruzioni in zona agricola, con esclusione dei fabbricati compresi in aree della fascia A o classificate a pericolosità molto elevata Ee_A, sono ammessi modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole. Le opere non dovranno costituire significato ostacolo al deflusso delle acque o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree inondabili. Gli immobili per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, distrutti o gravemente danneggiati, possono essere ricostruiti in aree esterne alla fascia A o classificate a pericolosità molto elevata Ee_A, purché le superfici abitabili siano realizzate ad una quota di almeno cm.50 superiore al livello raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, previa rinuncia da parte del proprietario al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Gli interventi sono sottoposti a particolari modalità costruttive quali il divieto di realizzare locali o posare serbatoi interrati, oppure impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra senza garantire la loro protezione da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso del volumi di scavo e di riporto.

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIa2”: aree inedificate situate nel settore di pianura le cui condizioni di pericolosità sono principalmente determinate dalla possibilità di esondazioni legate al reticolo idrografico principale, minore o secondario o a dissesti torrentizi arealmente non definibili.

Comprende territori a nord del fiume Po interni e/o esterni della fascia C classificati o non classificati come aree a pericolosità medio/moderata E_{MA} (ampie zone dei settori di pianura di Popolo e Terranova), territori interni alla fascia C della rete idrografica minore (Rotaldo) e territori della rete idrografica secondaria (Gattola) classificati come aree a pericolosità elevata E_{EA} (settori di pianura di Roncaglia e S.M.tempio).

In via generale, con esclusione dei fabbricati compresi in aree classificate a pericolosità molto elevata E_{EA}, e previa rinuncia da parte del proprietario al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa, sono consentiti interventi sugli edifici esistenti diretti alla messa in sicurezza o finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra quali: manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata. Inoltre per le costruzioni in zona agricola, sono ammessi modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole. Le opere non dovranno costituire significato ostacolo al deflusso delle acque o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree inondabili.

La realizzazione degli interventi dovranno rispettare particolari modalità costruttive quali il divieto di realizzare locali interrati, oppure impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra senza garantire la loro protezione da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata, oppure nel caso di interventi di nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) il livello del piano terreno dovrà essere previsto a quote di almeno cm. 50 superiore alla quota del naturale del terreno (funzioni accessorie alla residenza), o al livello raggiungibile dalla piena di riferimento come definito dagli studi idraulici (funzioni residenziali nelle aree inondabili per insufficienza della rete idrografica secondaria torrente Gattola) oppure superiore al livello raggiungibile dalla piena di riferimento come definito dagli studi idraulici a corredo della presente variante di P.R.G.C (funzione residenziale) a seconda della porzione del territorio nel quale si edifica.

In particolare per i territori compresi nell'area espressamente delimitata “per la laminazione controllata” a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, sono ammessi gli interventi dell' AREA OMOGENEA “CLASSE IIIa1”.

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIa3”: aree inedificate situate nel settore collinare caratterizzate da significativo grado di pericolosità geomorfologia e pertanto inidonee all'utilizzazione urbanistica.

Comprende territori in dissesto a pericolosità molto elevata - frane attive Fa – oppure a pericolosità elevata - frane quiescenti Fq -).

Rientrano in tale classe ampie zone dei settori collinari di S.Anna-Ronzone, Vialarda e Rolasco ai confini dei comuni di Coniolo, S.Giorgio Monferrato e Ozzano, nonché porzioni di territorio dalla parte collinare della frazione di S.Germano con presenza di aree interessate da fenomeni franosi in atto o quiescenti. Per tale motivo, nel rispetto dell'art.9 delle norme di attuazione del P.A.I., sono individuate:

- a) aree in dissesto a pericolosità molto elevata – Frane attive (Fa), in cui sono esclusivamente consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione e manutenzione ordinaria. Sono inoltre ammessi interventi su elementi strutturali attraverso opere di ripristino e consolidamento ed anche attraverso sostituzione e ricostruzione degli stessi, al solo scopo di mitigare la vulnerabilità delle strutture, nei limiti indicati dalla Circolare P.G.R. 5/SG/URB. Par.1.3 “restauro e risanamento conservativo”, senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino

aumento del carico insediativo, previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni e degli elementi strutturali e rinuncia da parte del proprietario al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

- b) restanti aree in dissesto a pericolosità generalmente elevata – Frane quiescenti (Fq) in cui sono consentiti anche interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-funzionali, finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole nonché nuove costruzioni necessarie alle esigenze dell'attività agricola o pertinenze che siano funzionalmente connesse di servizio esclusivo agli edifici principali esistenti, quali centraline termiche, box, locali deposito, ecc., purché i progetti siano corredati da apposita relazione geologica e geotecnica redatte nel rispetto delle indicazioni del D.M. 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 con approfondite indagini geognostiche in sito volte ad escludere l'eventuale presenza di gallerie, cavità sotterranee e concentrazione anomala di acque sotterranee, nonché verificare i carichi massimi imposti dalle fondazioni sul terreno in relazione alla sua natura.

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIa4”: aree inedificate a lato del corso del torrente Gattola soggette a pericolo di esondazione da acqua con battenti superiori a cm. 25 circa per tempo di ritorno Tr 300 anni.

Nei territori ricadenti in tale area omogenea, sono ammessi gli interventi elencati nell'area omogenea “classe IIIa2”

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIb2”: aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti.

Comprende territori del settore di pianura interni e/o esterni della fascia C del fiume Po classificati come aree a pericolosità medio/moderata E_{MA} (abitati delle frazioni di Popolo e parte di Terranova), nonché limitate porzioni di territorio a sud del fiume Po individuate lungo strada Asti e bivio strada provinciale per Roncaglia.

Sono aree nelle quali la situazione di pericolosità impone l'adozione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente non limitati al singolo lotto edificabile e/o edificato. In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico (interventi elencati rispettivamente nell'area omogenea “classe IIIa2”).

A tal fine si specifica che per le aree a nord del fiume Po, considerata l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di difesa e di riassetto idrogeologico come da nota della A.I.P.O. – Ufficio di Alessandria in data 28.07.2009 prot. n. 30542, oltre gli interventi elencati nell'area omogenea “classe IIIa2”, sono consentiti interventi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti), nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate dal PRGC e di particolari modalità costruttive quali altezza minime del piano terreno di almeno cm.50 superiore alla quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), a depositi, ad attività produttive, terziarie e agricole, oppure almeno cm.50 superiore al livello massimo raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino o, in sua mancanza dal livello massimo raggiunto dalle piene del novembre 1994 e ottobre 2000, se destinato a funzioni residenziali, nonché divieto di realizzare locali interrati, oppure impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra senza garantire la loro protezione da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata.

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIb3”: aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Comprende territori del settore di pianura interni o esterni della fascia C del fiume Po (quartiere Oltreponte, parte della frazione di Terranova) e aree a sud del fiume PO del settore di pianura (territori in prossimità del T. Gattola case sparse lungo SP 31 e abitato Santa Maria del Tempio).

Sono aree caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico a tutela del patrimonio esistente.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico (interventi elencati nell'area omogenea “classe IIIa2”). A seguito della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto saranno consentiti anche interventi comportanti un modesto incremento del carico antropico nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate dal PRGC

A tal fine si specifica che per le aree a nord del fiume Po, considerata l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di difesa e di riassetto idrogeologico come da nota della A.I.P.O. – Ufficio di Alessandria in data 28.07.2009 prot. n. 30542, oltre gli interventi elencati nell'area omogenea “classe IIIa2”, sono consentiti interventi comportanti un modesto incremento del carico antropico, intendendo esclusivamente la possibilità di interventi di completamento di lotti residuali interclusi in ambito fortemente antropizzato all'interno di territori già edificati e completamente urbanizzati oppure il recupero di aree occupate da edifici ed impianti produttivi dismessi con trasformazione d'uso mediante ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, ecc., nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate dal PRGC e di modalità costruttive particolarmente vincolanti quali il divieto di costruzione di locali interrati e/o seminterrati; il divieto di destinare il piano terreno alla destinazione residenziale (funzione abitativa) o comunque a destinazioni che prevedono la permanenza lavorativa di persone. E' ammessa la chiusura dello spazio coperto delimitato dalla struttura portante in elevazione (costruzioni su pilotis), previa rinuncia da parte del proprietario al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa, esclusivamente per dare accesso all'edificio mediante rampe, vani scala, vani elevatori e/o ascensore nonché realizzare pertinenze funzionalmente connesse al servizio esclusivo dell'edificio principale (autorimesse, cantine, locali deposito, magazzini, ecc.). Gli impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) sono ammessi esclusivamente se confinati in appositi locali di cui venga garantita la tenuta stagna per tutta l'altezza o comunque fino al livello del piano primo; il livello del piano primo sia previsto di almeno cm.50 superiore al livello massimo raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino o, in sua mancanza, dal livello massimo raggiunto dalle piene del novembre 1994 e ottobre 2000; la posa di serbatoi interrati è ammessa previa adozione di idonee soluzioni tecniche, volte a garantire la impermeabilità del sito interrato e/o del contenitore da interrare, in caso di sommersione.

Inoltre considerata l'ampia estensione dell' “area omogenea di classe IIIb3” e gli ambiti fortemente antropizzati, non è ammessa la riduzione delle capacità di invaso mediante la sopraelevazione del piano di campagna con riempimenti generalizzati. Sono consentite modeste sopraelevazioni del piano di campagna, comunque non superiori a cm.50, limitando il rilevato allo stretto indispensabile (sagoma planimetrica del singolo nuovo edificio) e tenendo in debita considerazione i piani di campagna degli edifici contermini esistenti. La quota di sopraelevazione dovrà essere stabilita da appositi studi ed analisi finalizzati alla verifica di assenza delle interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti oltre per quelle in progetto.

Analogamente si ritiene che le aree a sud del fiume PO del settore di pianura (territori in prossimità del T. Gattola case sparse lungo SP 31 e abitato Santa Maria del Tempio), siano di fatto in sicurezza in quanto sono stati nel frattempo eseguiti e collaudati i sottoelencati lavori di sistemazione, pulitura e risagomatura del torrente Gattola. Tuttavia l'Amministrazione Comunale deve ancora emettere un atto

formale volto a sancire che con gli interventi effettuati si è conseguito l'obiettivo di eliminare e/o minimizzare la pericolosità idrogeologica delle aree interessate:

- abitato Santa Maria del Tempio:
 - a) sistemazione del torrente Gattola (dal ponte in località cascina Dario sino alla confluenza con il Rio Rotaldo) interventi prioritari lotto 1 (finanziati con D.D. n.6 del 8.01.2003 e successiva D.D. n.103 del 31.03.2003 Regione Piemonte. Emesso Certificato di regolare Esecuzione approvato con D.D. 970 del 05.09.2007 Comune di Casale Monferrato).
 - b) sistemazione del torrente Gattola (dal ponte in località cascina Dario sino alla confluenza con il Rio Rotaldo) interventi prioritari lotto 2 (Emesso Certificato di regolare Esecuzione approvato con D.D. 641 del 16.06.2010 Comune di Casale Monferrato).
- case sparse lungo SP 31:
 - a) interventi urgenti e indifferibili per sistemazione torrente Gattola in corrispondenza dell'attraversamento della S.P. per Alessandria ex S.S. 31 (finanziati Comune di Casale Monferrato. Emesso Certificato di regolare Esecuzione approvato con D.D. 81 del 21.01.2009 Comune di Casale Monferrato)
 - b) interventi urgenti di sistemazione torrente Gattola nel tratto compreso tra strada provinciale per Alessandria ex S.S. 31, strada Bassotti e strada San Bernardino – Lotto A (finanziati Comune di Casale Monferrato. Emesso Certificato di Regolare Esecuzione approvato con D.D. 171 del 26.02.2010)
 - c) interventi urgenti di sistemazione torrente Gattola nel tratto compreso tra la cascina Bellona e la Ferrovia – Lotto B (finanziati Comune di Casale Monferrato. Emesso Certificato di Regolare Esecuzione approvato con D.D. 187 del 1.03.2010)
 - d) interventi urgenti di sistemazione torrente Gattola nel tratto sito in frazione S.M.Tempio compreso tra caschine Dipinte e la scuola – Lotto C (finanziati Comune di Casale Monferrato. Emesso Certificato di Regolare Esecuzione approvato con D.D. 191 del 2.03.2010)

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIb4”: aree edificate nelle quali anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, indispensabili per la difesa dell'esistente, non è possibile alcun incremento del carico antropico.

Comprende aree edificate potenzialmente esposte a fenomeni di dissesto connessi alla dinamica fluviale interne alle fasce B e C del fiume Po o in dissesto idraulico Ee_A (parte dell'abitato nel quartiere di Oltreponete tra via Vercelli e l'argine in sponda SX del fiume Po e del quartiere Ronzone tra via XX Settembre e sponda DX del fiume Po, quartiere Nuova Casale, cascina Grangia di Gazzo e Cascina Barona), nonché aree edificate dei territori collinari comprese nelle aree in dissesto a pericolosità molto elevata Fa e Fq o adiacenti ad esse (ampie porzioni di territorio collinare in Salita S.Anna – lottizzazione obertitto, e Vialarda-Torcello-Ronzone occupate da gruppi di edifici isolati)

Sono sottoposte al vincolo di non edificabilità per motivi idraulici e idrogeologici. Sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti di cui area omogenea “Classe IIIa1” per i territori inclusi nel settore di pianura compresi nella fascia B del P.A.I., area omogenea “Classe IIIa2” per i territori inclusi nel settore di pianura compresi nella fascia C del P.A.I. e area omogenea “Classe IIIa3” per i territori inclusi nel settore collinare.

c) *ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE*

La verifica di compatibilità riguardante tutto il territorio comunale ha evidenziato alcune incompatibilità tra le previsioni del P.R.G.C. vigente con le effettive condizioni di dissesto. Pertanto

oltre le variazioni normative sopraccennate, sono state necessarie anche variazioni delle previsioni insediative in vari distretti di urbanizzazione di seguito elencate. In particolare tale adeguamento ha comportato:

a) consistenti modifiche delle previsioni urbanistiche:

- nella parte industriale di vecchio impianto (DI3) del quartiere di Oltreponete con il ridisegno della nuova viabilità di circoscrizione dell'abitato mediante utilizzo di tratti viabili esistenti (via Caduti sul Lavoro), la soppressione delle aree marginali libere non ancora edificate di sottocategoria Bp2 con preminente destinazione produttiva incompatibili con la nuova normativa di adeguamento al PAI e conseguente ridimensionamento e localizzazione delle aree pubbliche per standards urbanistici. La superficie territoriale del distretto industriale DI3 diminuisce a complessivi mq. 238.074 rispetto agli originari mq. 267.520;
- nel distretto industriale DI9 in zona Cantone Rossi oggetto di pianificazione esecutiva denominata PIP5 con la soppressione delle aree di nuovo impianto in prossimità del torrente Gattola soggette a pericolo di esondazione da acqua con battenti superiori a cm. 25. La superficie territoriale di tale distretto si riduce a complessivi mq. 318.817 rispetto a mq. 513.560 originariamente individuati.

b) marginali modificazioni delle previsioni urbanistiche:

- nel distretto residenziale DR2 Oltreponete con l'adeguamento della indicazione della nuova viabilità di circoscrizione in prossimità della parte residenziale dell'abitato, in seguito al ridisegno complessivo dell'intera tratta come sopraindicato. Tale adeguamento, comporta la riduzione dell'area per servizi afferente la destinazione residenziale Csr1 a mq. 33.205 (rispetto ai precedenti mq.40.000). Inoltre è stata aggiornata l'indicazione della viabilità in prossimità del ponte sul Po, in seguito al suo allungamento e consistente in una rotonda e limitrofe aree pubbliche destinate a verde e parcheggio. La corretta individuazione del tratto arginale tra il ponte stradale ed il ponte ferroviario comporta la soppressione di un'area residenziale edificata di sottocategoria Br2 demolita in seguito l'allungamento del ponte stradale. Tale aggiornamento riduce la capacità insediativa di 6 unità.
- nel distretto residenziale DR2a della frazione di Casale Popolo, con la soppressione di alcune aree edificabili di sottocategoria Ec marginali in prossimità di zone agricole e la riduzione di un'ampia area per servizi afferente la destinazione residenziale Csr8 a mq. 24.037 (rispetto ai precedenti mq.35.000). La soppressione delle aree edificabili riduce la capacità insediativa di 26 unità.
- in prossimità del distretto residenziale DR2b Terranova con il ridisegno della nuova viabilità di circoscrizione a nord dell'abitato dovuto allo spostamento dell'innesto con la ex strada statale per Mortara dopo del cimitero (nella direzione verso la frazione) nonché differenti soluzioni a rotatoria nei raccordi con la ex statale stessa.

c) nella restante porzione di territorio comunale non sono state necessarie modificazioni delle previsioni urbanistiche.

d) *ADEGUAMENTO NOMATIVO RELATIVO ALL'ATTIVITA ESTRATTIVA*

E' stata ridefinita la normativa riguardante l'attività estrattiva di coltivazione di cave, poiché quella vigente, riferendosi alla cartografia geologica e geolitologica approvata nel 1989 ed in particolare i tronchi di meandri abbandonati ivi individuati, non è più coerente e compatibile con nuova cartografia geologica e geolitologica redatta ai sensi della circolare P.G.R 7/LAP del 1996 e con la normativa del P.A.I..

In particolare, sono state individuate le aree in cui l'apertura di nuove cave o la continuazione della coltivazione delle cave esistenti non è consentita (aree collinari, di pregio paesaggistico, di captazione

di pozzi dell'acquedotto, edificate a fini residenziali e produttivi) nonché le condizioni per il loro esercizio nelle aree ammesse (conformi ai Documenti di Programmazione Attività Estrattive operante nella Regione Piemonte e i relativi piani di settore provinciali, prevedere al termine del periodo di coltivazione, il riutilizzo del sito mediante idonee opere di recupero ambientale, nonché le caratteristiche degli impianti e delle costruzioni afferenti l'attività estrattiva). L'adeguamento ha inoltre comportato la localizzazione delle cave esistenti regolarmente autorizzate (cava in Strada Frassineto in località Baraccone di superficie circa mq. 937.258 e in strada Mortara località Guazza di superficie circa mq. 372.000).

L'individuazione dell'area di coltivazione di cava in località c.na Guazza lungo strada per Mortara, comporta l'aggiornamento delle confinanti aree occupate da attività produttive in ambito agricolo di sottocategoria Ep2.

2.2 AGGIORNAMENTI VARI

La variante aggiorna in via generale la cartografia del Piano Regolatore con la riproduzione digitale di tutte le tavole originalmente cartacee del P.R.G.C., consentendo la corretta sovrapposizione della rinnovata mappatura catastale con l'effettivo stato dei luoghi desunto da voli fotogrammetrici.

Ciò comporta, l'adeguamento delle aree occupate o da destinate alle nuove opere infrastrutturali e/o per servizi pubblici (Distretto residenziale DR4 S.germano, Distretto residenziale DR4a Roncaglia), la regolarizzazione dimensionale dei calibri dei nuovi tracciati stradali (Distretto industriale DI8 Oltreponte con l'indicazione della viabilità pubblica al servizio di alcune abitazioni site in prossimità del cavalcavia di Oltreponte, prendendo atto del vecchio tracciato della ex SS31 interrotto dalla linea ferroviaria), la previsione delle rotonde in sostituzione di incroci, modeste variazioni della perimetrazione degli abitati ai confini con aree agricole (Distretto residenziale DR2a Popolo, Distretto residenziale DR2b Terranova, Distretto residenziale DR4 Valentino, e Distretto residenziale DR5 Sant'Anna all'interno del quale sono state adeguate anche le previsioni urbanistiche dell'ambito di intervento 1 "aree via Sosso – salita Sant'Anna", sub-ambito 1F nel senso di un diverso disegno urbano delle nuove aree da destinare all'edilizia residenziale e servizi pubblici senza incremento della capacità insediativa, in modo da garantire una maggiore pulizia ambientale degli interventi con l'abbattimento di un magazzino agricolo dimesso/pericolante e contemporanea sostituzione edilizia), ecc.

2.3 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE CON INTERVENTI REALIZZATI

Con l'occasione inoltre sono state adeguate le previsioni urbanistiche delle aree oggetto di interventi urbanistici realizzati a partire dalla data di approvazione del P.R.G.C., quali le aree di espansione governate da piani esecutivi completamente attuati e decaduti, le aree libere ormai edificate ecc.

La variante prende atto delle trasformazioni urbanistiche avvenute dalla data 6.06.1989 di approvazione del P.R.G.C. e governate con strumenti urbanistici esecutivi ormai completamente attuati e/o decaduti per decorrenza del termine decennale di validità del piano stesso, adeguando la disciplina urbanistica delle aree in questione ormai incluse nel territorio urbanizzato ed edificato, rispetto le previsioni originarie di aree destinate all'espansione dell'abitato con nuovi insediamenti.

Tale adeguamento consente l'applicazione di norme già previste dal P.R.G.C. vigente per le aree di pari caratteristiche insediative, al fine di regolare gli interventi di conservazione degli edifici esistenti.

In particolare sono state adeguate le previsioni dei territori compresi all'interno del perimetro dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi:

a) Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi P.I.P.3 "Oltreponte"

Il vigente P.R.G.C. individua in località Oltreponte il distretto industriale DI8 quali aree di categoria D (sottocategoria D4) da destinare ad insediamenti di carattere produttivo/artigianale i cui interventi dovranno avvenire esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi (P.I.P. e P.E.C.O.).

Il P.I.P 3 in oggetto, approvato con D.G.R 33-33552 del 10.04.1984 e successive varianti, è stato completamente attuato nel corso del 1993 con la cessione dell'ultimo lotto ancora disponibile. Il P.I.P. 3 prevede una superficie territoriale di mq. 51.100, di cui fondiaria mq. 37.386 (catastale mq. 37.775), per servizi pubblici mq. 10.353 e viabilità mq. 3.361.

Coordinando tale adeguamento con le modifiche delle previsioni urbanistiche di cui al precedente punto 2.1 che prevedono il ridisegno della nuova viabilità di circonvallazione dell'abitato, il Distretto Industriale DI8, assume una superficie territoriale complessiva di mq. 58.502 (rispetto agli originali mq. 60.400) di cui mq. 37.386 aree edificate di sottocategoria Cp (aree con preminente destinazione produttiva) e mq. 14.984 aree per servizi pubblici e la restante area di mq. 6.132 a viabilità pubblica.

b) Ambito territoriale compreso nel piano particolareggiato "Salita Sant'Anna"

Il vigente P.R.G.C. individua in località Sant'Anna un'ambito particolare di cui all'art.21 delle N.d.A., denominato "piccola unità residenziale S.Anna", da assoggettare a piano particolareggiato finalizzato al necessario riordino dei tessuti edilizi esistenti e del riassetto idrogeologico ed ambientale.

Tale piano, approvato con deliberazione consiliare n.14 del 2.03.1992, in conformità alle indicazioni del P.R.G.C. prevede la conservazione degli edifici esistenti con interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché la nuova costruzione su 10 lotti di piccole dimensioni per abitazioni uni-bifamiliari. Inoltre individua un'ampia area centrale destinata a parco pubblico le cui caratteristiche geologiche impediscono nuove costruzioni.

Le previsioni insediative sono state attuate da oltre 10 anni per quanto riguarda le nuove costruzioni mentre l'acquisizione delle aree per servizi e a parco pubblico non sono state completate.

Considerando anche le modifiche di adeguamento delle previsioni urbanistiche al PAI di cui al precedente punto 2.1 che, per quanto riguarda tale ambito particolare, conferma la pericolosità geomorfologica già segnalata nel P.R.G.C. vigente, l'adeguamento consiste unicamente nel sopprimere il paragrafo 2.4 dell'art.21 delle N.d.A. e nel proporre l'aggiornamento cartografico dell'ambito in oggetto con l'indicazione delle nuove costruzioni realizzate, prendendo atto che le norme vigenti regolamentano i possibili interventi di conservazione successivi alla nuova costruzione. Analogamente alle previsioni del p.p. decaduto, l'adeguamento consiste anche nell'individuare un tratto di nuova viabilità di collegamento tra le vie Boccaccio e Dante Alighieri.

2.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le disposizioni relative alla valutazione ambientale di piani e programmi, emanate con il D.Lgs 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008, sono state regolamentate dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 12-8931 del 9.06.2008, che ha definito le modalità procedurali di applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/1998.

Per garantire la correlazione tra il processo di formazione della variante ed il processo di valutazione ambientale della stessa, il documento programmatico è stato dotato dello specifico allegato tecnico del rapporto preliminare di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS e resi pubblici per eventuali osservazioni. Su tale allegato tecnico non sono pervenute osservazioni da parte di terzi.

A tal fine si segnala che il Comune di Casale Monferrato, con deliberazione G.C. n. 288 del 11.11.2008 ha approvato ai sensi del D.Lgs 152/2006, la relazione preliminare per la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della presente variante, che nello specifico riguarda solo la parte relativa all'individuazione di un'area produttiva da destinare alle attività legate alla logistica e allo spostamento dello scalo ferroviario esistente, essendo esclusa dalla V.A.S la variante obbligatoria di esclusivo adeguamento al P.A.I. .

Durante lo svolgimento della conferenza di pianificazione gli Enti interessati hanno espresso i seguenti pareri.

Ente	Data	Prot.	Documento programmatico
Provincia	15.01.2009	4583	esclusione VAS per quanto riguarda la variante in oggetto. Si invita comunque il Comune a valutare la possibilità di anticipare la VAS su tutto l'intervento rimandando ad una successiva variante solo l'aspetto urbanistico
ARPA	23.12.2008	149333/SC07	esclusione VAS per quanto riguarda la variante in oggetto. Nel caso in cui si dovesse procedere successivamente al progetto dell'intero polo logistico occorre una valutazione ambientale globale sull'intera area.
Regione Piemonte direzione ambiente	17.12.2008	56614/DA0800	Fermo restando la competenza comunale di decisione in materia, potrebbero ricorrere i presupposti per ottemperare alla VAS, in considerazione dei possibili successivi ampliamenti delle aree destinate alla logistica e scalo ferroviario.

L'elaborazione del progetto preliminare della variante ha tenuto conto delle indicazioni e dei pareri sopraindicati.

In particolare poiché l'elaborazione del progetto preliminare della variante tratta l'esclusivo adeguamento del P.R.G.C. vigente al P.A.I. per le motivazioni indicate al precedente capitolo 1.2, si ricade nei casi di esclusione automatica dalla assoggettabilità a valutazione ambientale strategica e, pertanto, ottemperati i disposti dell'articolo 20 della L.R. 40/1998 ai sensi della D.G.R. 12-8931 del 9.06.2008.

2.5 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

Il Comune di Casale Monferrato ha approvato la classificazione acustica del proprio territorio, ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n.64 del 4.11.2003.

L'art.5 della L.R. 52/2000 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

In merito alle variazioni del capitolo 2 si specifica che:

- a) adeguamento del P.R.G.C. vigente al PAI, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24.05.2001. Tale adeguamento comporta la revisione della classificazione acustica nelle aree oggetto di modifiche delle previsioni urbanistiche. In particolare:
- nella parte industriale di vecchio impianto (DI3) del quartiere di Oltreponete: si propone la riclassificazione acustica in classe III - aree di tipo misto (rispetto alla vigente classe VI) delle produttive di sottocategoria Bp1 variate in aree agricole di sottocategoria Ee e conseguente modificazione delle aree cuscinetto (di classe V e IV) adattandole al nuovo confine del distretto industriale DI3;
 - nel distretto industriale DI9 in zona Cantone Rossi: si propone la riclassificazione acustica in classe III - aree di tipo misto (rispetto alla vigente classe VI) delle produttive di sottocategoria D1 variate in aree agricole di sottocategoria Ee e conseguente modificazione delle aree cuscinetto (di classe V e IV) adattandole al nuovo confine del distretto industriale DI9;
 - nel distretto residenziale DR2 Oltreponete con l'adeguamento della nuova indicazione della viabilità di circonvallazione in prossimità della parte residenziale dell'abitato all'interno della zonizzazione acustica di classe III vigente.
 - nel distretto residenziale DR2a della frazione di Casale Popolo, con l'adeguamento della nuova indicazione di viabilità in prossimità dell'area per servizi pubblici Csr8, all'interno della zonizzazione acustica di classe III vigente.
 - nel distretto residenziale DR2b Terranova con l'adeguamento della nuova indicazione di viabilità di circonvallazione a nord dell'abitato all'interno della zonizzazione acustica di classe III vigente.
- b) aggiornamento cartografico del Piano Regolatore con la riproduzione digitale di tutte le tavole originalmente cartacee e corretta sovrapposizione della rinnovata mappatura catastale con l'effettivo stato dei luoghi desunto da voli fotogrammetrici. Tale aggiornamento comporta modeste revisioni della classificazione acustica in prossimità dei confini dei distretti residenziali con le aree agricole ed in particolare
- nel distretto residenziale DR4 Valentino si propone la riclassificazione in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale), al pari delle aree limitrofe in prossimità di via Don Minzoni, in sostituzione della vigente classificazione in classe III.
 - nel distretto residenziale DR5 Sant'Anna si propone la riclassificazione in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale), al pari delle aree limitrofe, delle aree edificabili in salita Sant'Anna e in via Gusmano, in sostituzione della vigente classificazione in classe III.
 - nel distretto agricolo DE2a si propone la riclassificazione in classe IV (aree ad intensa attività umana) delle aree agricole occupate da attività extragricole di sottocategoria Ep2 al pari delle aree limitrofe, in sostituzione della vigente classificazione in Classe III.

2.6 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante.

Inoltre la riproduzione digitale di tutte le tavole originalmente cartacee del P.R.G.C. (comprese le tavole dell'allegato tecnico A3a "Rilievo dei beni ambientali-culturali - articolo 24 L.R. 56/77" non modificate nei contenuti dall'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I.), ha comportato l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche sull'effettivo stato dei luoghi catastali con modeste variazioni della perimetrazione degli abitati, l'adeguamento delle aree occupate o da destinare alle nuove opere infrastrutturali e/o per servizi pubblici, la regolarizzazione dimensionale dei calibri dei nuovi tracciati stradali, la previsione delle rotonde in sostituzione di incroci, ecc.. La elencazione di tali aggiornamenti, considerata la notevole quantità numerica, si limita a quelli più significativi.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR1 centro storico	1.	varie	--	varie	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)
	DR3 callorclinica	2.	Varie	--	varie	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)
	DR6 ronzone	3.	Varie	--	varie	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)
3C2	DR7 P.Milano	4.	Varie	--	varie	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)
3C3	DI4-DI7	5.						Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)
3C4	DR4 valentino	6.	Ef	1.185	Cr1.1	1.185	+13	Via Don Minzoni: Aggiornamento previsioni urbanistiche (vedi cap.2.2)
		7.	varie	--	varie	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)
	totale						+ 13	Variazione capacità insediativa DR4 (di cui 0 esistenti e 13 nuovi)
	DR5 s.anna	8.	varie	--	varie	--	--	Adeguamento cartografico previsioni P.P. "sant'Anna" decaduto. (vedi cap.2.3 lett.b)
		9.	Ef	2.535	Cr1.1	2.535	+ 28	Salita Sant'anna: Aggiornamento previsioni urbanistiche (vedi cap.2.2)
		10.	Cr2.2	2.918	Ef	2.918	-16	Via Gusmano: Aggiornamento previsioni urbanistiche (vedi cap.2.2) sub-ambito 1F
			Csr11	339	Ef	339	--	
			Csr12	164	Ef	164	--	
	Ef	2.918	Cr2.2	2.918	+16			
	totale						+ 28	Variazione capacità insediativa DR5 (di cui 0 esistenti 28 nuovi)
3C5	DR2 oltreponete	11.	Br2	345	Bsr10	345	-6	Individuazione tratti arginali in prossimità ponte (vedi cap.2.1)
		12.	varie	--	varie	--	--	Adeguamenti vari per P.A.I. e aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.1 e 2.2)
		totale						-6

	DI3 oltreponete	13.	Csp1	2.444	Ee	2.444	--	Distretto industriale DI3 Oltreponete: adeguamento previsioni urbanistiche al PAI (vedi cap.2.2). La superf. territoriale ammonta a complessivi mq. 238.074 al netto aree commerciale D5 di mq. 37.020
			Bp	25.971	Ee	25.971	--	
			Viabilità	1.031	Ee	1.031	--	
	DI8 pip3 oltreponete	14.	D4	60.400	Cp	37.386	--	Preso atto previsioni insediative PIP3 coordinate con modifiche insediative adeguamento PAI (vedi cap. 2.3 lett.a)
					Csp1-2	14.984	--	
Strade					6.132	--		
Ee					1.898	--		
15.	varie	--	varie	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)		
3C6	DR2a popolo	16.	Ee	1.685	Cr2.1	1.165	+ 6	Adeguamenti vari per PAI e aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.1 e 2.2)
					Giardini privati	520	--	
		totale					+ 6	Variatione capacità insediativa distretto DR2a (di cui 6 nuovi)
		17.	Ec	5.915	Ee	5.915	-26	Adeguamenti vari per PAI (vedi cap.2.1)
		18.	Varie	--	Varie	--	--	Variatione capacità insediativa aree Ec (di cui -26 nuovi)
totale					-26			
3C7	DR2b terranova	19.	--	--	--	--	Adeguamento tracciato nuova circonvallazione a nord abitato (vedi cap.2.1)	
		20.	Cr1/1	300	Ee	300	-3	Adeguamenti vari per PAI e per aggiornamento cartografico catastale (vedi cap. 2.1 e 2.2)
		totale					- 3	Variatione capacità insediativa distretto DR2b (di cui 3 esistenti 0 nuovi)
3C8	DR4a s.germano	21.	vari	--	vari	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2) e aree servizi pubblici esistenti	
3C9	DR4b roncaglia	22.	Ee	1.317	Bsr2	1.317	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2) e presa atto area servizi pubblici esistente	
	DR6a-6b vialarda-rolasco	23.	--	--	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)	
	DR7a s.m.tempio	24.	--	--	--	--	Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)	
3C10	DI9 cantone rossi	25.	D1	194.743	Ee	194.743	Cantone Rossi: riduzione superf.territoriale distretto industriale DI8 (vedi cap.2.1) La sup.territoriale residua si riduce a mq. 318.817	
3C11	DE2a	26.					Aggiornamento cartografico catastale (vedi cap.2.2)	
3e		27.	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati.	
3f1	DR5 s.anna	28.	vari	--	vari	--	Salita S.Anna: subambito 1F (vedi precedente n.9 di elenco)	
3h da 1 a 6	vari	29.	--	--	--	--	Realizzazione nuovi elaborati cartografici di piano "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica" (vedi cap.2.1)	
3b1		30.	Ee	372.000	Cava	372.000	Individuazione cave esistenti: n.1 strada Mortara località c.na Guazza e	
		31.	Ee	937.258	Cava	937.258	n.2 str.Frassineto località Baraccone; (vedi cap.2.1 lett.d)	
		32.	Ee	6.600	Ep2	6.600	Str. Mortara: aggiornamento aree occupate da attività extragricole	

		33.	vari	--	vari	--	--	Vedi precedente numero elenco 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 24
3b2	--	34.	vari	--	vari	--	--	Vedi precedente numero elenco 21
Tavo le varie all.A 3a		35.						Completa informatizzazione dell' allegato tecnico A3a "Rilievo dei beni culturali-ambientali (art.24 L.R. 56/77) con adozione dei nuovi formati cartacei tavole n.1, 2, 5, 6, 7, comprensivo dell'aggiornamento del perimetro del Piano d'area del fiume Po L'adeguamento del P.R.G.C. al PAI non modifica i contenuti di tali tavole.
Totale variazione CIR VAR strutturale 2 P.R.G.C.							+12	

2.7 VARIAZIONI NORMATIVE

Si illustrano le varianti normative apportate dalla presente variante, significando che viene fornito il testo coordinato delle norme di attuazione con evidenziate in grassetto dette variazioni.

- Art.2: nell'elenco degli elaborati del P.R.G.C. sono aggiunte le tavole di piano 3h - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000;
- Art.13.9: è soppressa la sottocategoria D4 in quanto l'unica area territoriale di tale sottocategoria è stata attuata secondo le previsioni del P.I.P.3 (vedi precedente cap. 2.2.1 lett.a);
- Art.13.6: è modificato l'ultimo comma in quanto il riferimento alle aree tipo A e tipo B non è più pertinente con la nuova normativa che individua le aree omogenee di classe IIIa1 e IIIb4 interne alle fasce A e B di cui all'art.20.1 delle N.d.A.
- Art.14: è integrata la definizione di "Altezza degli edifici" ai fini di agevolare gli interventi di messa insicurezza degli edifici nelle aree alluvionali (vedi precedente cap.2.1).
- Art.17.3: è integrato con l'elenco dei corsi d'acqua sui quali sono state individuate le fasce di rispetto ai sensi dell'art.29 della L.R.56/77 e gli interventi edilizi consentiti all'interno di dette fasce (unicamente interventi di recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente, con divieto di realizzare nuove costruzioni a qualunque uso destinate). Inoltre sono soppressi il penultimo e l'ultimo comma che riguardano rispettivamente gli interventi ammessi nelle fasce dei fiumi, torrenti e canali, (ora normati dal nuovo comma 1° dello stesso articolo 17.3) e l'esercizio di cave all'interno delle aree F, di fatto incluso nella nuova disciplina del successivo art. 20.3;
- Art.20.1: è interamente sostituito per adeguamento del PRGC ai disposti del P.A.I.
- Art.20.3: disciplina delle attività estrattive è interamente sostituito per adeguamento del PRGC ai disposti del P.A.I.
- Art.21: è soppresso il paragrafo 2.4 Salita S.Anna ("Piccola unità residenziale S.Anna" ed aree limitrofe perimetrate sulle cartografie di piano)
- Art.21: al numero 21.6 "Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto":
- ambito di intervento n.1: via Sosso-Salita Sant'Anna, sono sostituite le tabelle: "Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione" in seguito alle modifiche apportate al sub-ambito 1F;
- Art.21ter: è interamente soppresso in quanto la normativa delle aree esondabili è disciplinata dal precedente art.20.1

2.8 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale (art.21.1 della L.R. 56/1977 e s.mi.), così riassunti

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	incremento della variante	totale	di cui nuovi vani (ampliamenti inclusi)	Necessari	totale	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	differenza
DR1 centro storico		12.150	0	303.750	320.950	7.973	9.227
DR2 oltreponete	-6	4.701	477	117.525	120.859	2.082	1.252
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino	13	15.153	4.101	378.825	387.549	7.995	729
DR5 salita s.anna	28	2.881	651	72.025	75.524	3.365	134
DR6 ronzone		3.517	2.075	87.925	97.896	8.576	1.395
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo	6	4.625	496	115.625	128.883	13.090	168
DR2b terranova	-3	1.564	173	39.100	43.893	1.150	3.643
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.505	0	680
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		422	97	10.550	10.550	0	0
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.251	0	1
BRP2 (aggiorn.P.P. approvati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec	-26	264	264	6.600	6.600	0	0
BPR1-CPR1		2.599	0	64.975	12.010	52.965 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	12	67.002	12.315	1.675.050	1.692.279		17.229
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0	2
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0	2
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0	-11
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0	2
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0	3
Totale parziale 2		8.231	0	205.775	205.773		-2
TOTALE	12	75.233	12.315	1.880.825	1.898.052		17.227

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.315 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,44%) e 7.335 private (59,56%)