



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 06/06/1989, N. 93-29164

Variante n. 25

(art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i)

Progetto Definitivo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento:

Ing. Roberto Martinotti

I Progettisti:

Ing. Roberto Martinotti

Arch. Luigi Nosengo

Arch. Simona Cane

Il Sindaco:

Riboldi Federico

Adottata con Delibera C.C. n. 5 del 18.03.2019

Approvata con Delibera C.C. n. del

Il Segretario Generale:

Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 28.06.2019

SOMMARIO

1.PREMESSE.....	3
1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.....	3
2.LA VARIANTE.....	9
2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI.....	9
2.1.1. <i>IRECUPERO FUNZIONALE ED EDILIZIO DI AREE E/O EDIFICI DEGRADATI, SOTTOUTILIZZATI O CON DESTINAZIONI D'USO NON COMPATIBILI CON IL CONTESTO RESIDENZIALE CIRCOSTANTE, LIMITANDO NEL CONTEMPO IL CONSUMO DEL SUOLO RIDUCENDONE L'EDIFICAZIONE</i>	9
a) Area per servizi afferente la destinazione produttiva di Strada Vecchia Pozzo S. Evasio nel DI2 "Strada Asti"9	
b) Area in "Strada San Giovannino".....	10
c) Area in c.so Valentino 188-192.....	10
d) Area in Via San Lorenzo, 4-12.....	11
e) Ambito di intervento n.2 "Aree di via Oggero" subambito 2B.....	12
2.1.2. <i>AGGIORNAMENTI VARI</i>	15
a) Individuazione dell'area di localizzazione della "Discarica controllata monouso per amianto a servizio del territorio del SIN di Casale Monferrato".....	15
b) Aree al servizio del Cimitero Frazione Casale Popolo.....	16
c) Aggiornamento previsioni viabilità.....	16
2.1.3. <i>CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT. D ter D.P.R. 380/2001</i>	17
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998.....	19
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000.....	20
1) Area per servizi afferente la destinazione produttiva di Strada Vecchia Pozzo S. Evasio nel DI2 "Strada Asti"	20
2) Area in "Strada San Giovannino".....	20
3) Area in c.so Valentino 188-192.....	20
4) Area in via San Lorenzo 4-12.....	20
5) Ambito di intervento n.2 "Aree di via Oggero".....	20
6) Individuazione dell'area di localizzazione della "Discarica controllata monouso per amianto a servizio del territorio del SIN di Casale Monferrato".....	20
7) Aree al servizio del Cimitero Frazione Casale Popolo.....	20
8) Aggiornamento previsioni viabilità.....	20
2.4 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.).....	21
2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO.....	23
2.6 VARIAZIONI NORMATIVE	24
2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	25

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. 24 varianti (di cui una ex legge 1/78), n. 2 varianti strutturali (di cui all'art.2 della L.R. 1/2007 e art.31 ter della L.R. 56/79) e n.12 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. In particolare:

- 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, n.16 e n.19 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007, n.62 del 22.12.2008 e n.5 del 29.02.2012, 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.
- variante strutturale n.1 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.11 del 05.03.2012, ha proseguito l'obiettivo del recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante nonché trasformare e recuperare ad usi artigianali e produttivi fabbricati esistenti dismessi destinati originariamente ad attività agricola, iniziato con le precedenti varianti.
- variante strutturale n.2 del P.R.G.C., appena approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.2 del 20.01.2014, ha verificato la compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I..

In attesa della definizione dei principi cardine per la revisione generale del P.R.G.C. coerenti con le indicazioni metodologiche della nuova legge urbanistica regionale di governo del territorio nonché del Piano Territoriale Regionale, approvato dalla Regione Piemonte, tuttavia, si deve tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (quali adeguamenti normativi alle nuove disposizioni o atti di valenza sovra comunale, mutate previsioni di pianificazione urbana, correzione di errori cartografici ecc.) che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti strutturali o parziali, che pur senza incidere sui criteri informativi del P.R.G.C. approvato, ne consentono un continuo e limitato adeguamento.

Per soddisfare tali esigenze e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le precedenti varianti, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n. 25 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, in modo da perseguire principalmente l'obiettivo di interesse pubblico diretto a favorire il recupero funzionale ed edilizio di aree e/o edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, limitando nel contempo il consumo del suolo riducendone l'edificazione prevista. La riqualificazione funzionale di aree degradate costituisce occasione di sviluppo del settore turistico-ricettivo in un quadro di compatibilità ambientale in coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale per le aree UNESCO.

Contestualmente la variante prende atto di situazioni viabilistiche esistenti aggiornando la relativa cartografia.

Le nuove previsioni urbanistiche:

- a) 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 in particolare con il piano territoriale provinciale (P.T.P).
- b) non sono in contrasto con le prescrizioni degli articoli del Piano paesaggistico Regionale attualmente sottoposte a misure di salvaguardia.
- c) possiedono le caratteristiche delle cosiddette "varianti parziali" come definite nell' art.17 comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:
 - non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e (art.17 comma 5° lett.a) L.R. 56/77);
 - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale (art.17 comma 5° lett.b) L.R. 56/77);
 - non riducono o aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante (art.17 comma 5° lett.c), d) L.R. 56/77);
 - non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente (art.17 comma 5° lett.e) L.R. 56/77);
 - non incrementano le superfici territoriali delle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 2% per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (art.17 comma 5° lett.f) L.R. 56/77);
 - non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente (art.17 comma 5° lett.g) L.R. 56/77);
 - non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti (art.17 comma 5° lett.h) L.R. 56/77).

Si riportano di seguito i prospetti richiamati all'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) Verifica rispetto condizioni comma 5° lett.f) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica dell'incremento delle superfici territoriali economiche di cui al 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	Incremento totale progressivo	Incremento residuo a disposizione
Produttive (somma dei distretti industriali DI1-DI9, Ep2)	3.579.794	--	--
Commerciali specifiche (D5)	12.493	--	--
Economiche miste (Bpr1-Cpr1, Bpr2, distributori, parte Fg)	408.226	--	--
Produttive esistenti (Ronzone-cofi-gabba-	286.407	--	--

valentino)			
totale	4.286.920	--	--
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)	--	85.738	85.738
Variante 10 PRGC	76.695	--	9.043
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	85.575	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252
Variante 17 PRGC	--	--	1.252
Variante 18 PRGC	--	--	1.252
Variante 19 PRGC	- 54.980	29.506	56.232
Variante 20 PRGC progetto preliminare	+ 20.675	50.181	35.557
Variante strutturale 01 PRGC	4.343.189	--	--
Incremento massimo indici territoriali (2%)		86.863	86.863
Variante 20 PRGC progetto definitivo	+ 20.675	+ 20.675	66.188
Variante 21 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	66.188
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	4.144.377	--	--
Incremento massimo indici territoriali (2%)		82.887	82.887
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	82.887
Modificazione n.11 PRGC	--	--	--
Variante 23 PRGC	- 46.101	- 46.101	128.988
Modificazione n.12 PRGC	--	--	--
Variante 24 PRGC	- 109.847	- 109.847	238.835
Variante 25 PRGC	- 16.304	-16.304	255.139

(Variazioni superfici attività economiche: cap.2.1.1 lett.e) +8.286, cap. 2.1.2 lett.a) -26.472, cap.2.1.2 lett.b) +1.882 totale mq. -16.304 in diminuzione)

b) Verifica rispetto condizioni comma 5° lett.c), lett.d) e lett. e) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica della variazione delle aree per servizi di cui al 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

1. aree standards urbanistici e servizi sociali e attrezzature a livello comunale (art.21 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit.	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR. (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	

aree per servizi rispetto alla Variante n.9							
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	
Variante 17 PRGC	74.654	1.884.263	25,2399	Ok	Ok	+33	-18
Variante 18 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	+ 10	- 8
Variante 19 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	--	- 8
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.878.774	25,1961	Ok	Ok	-98	-106
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.884.838	25,0247	25,5247	25,00	--	--
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	-98	-98
Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	--	-98
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.898.052	25,2290	25,7290	25,00	--	--
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.899.981	25,2546	Ok	Ok	--	--
Modificazione 11	75.076	1.899.981	25,3074	Ok	Ok	-157	-157
Variante 23 PRGC	75.194	1.902.349	25,2992	Ok	Ok	+118	-39
Modificazione 12	75.194	1.901.766	25,2915	Ok	Ok	--	-39
Variante 24 PRGC	75.208	1.916.299	25,4800	Ok	Ok	+14	-25
Variante 25 PRGC	74.833	1.905.992	25,4700	OK	Ok	-375	-400

(Variazioni capacità insediativa: cap.2.1.1 lett.b) -39, cap. 2.1.1 lett.c) -24, cap.2.1.1 lett.d) -14, cap.2.1.1 lett.e) -329, cap.2.1.2 lett.b) +31, totale mq. -375 in diminuzione).

2. aree standards urbanistici: servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art.22 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit.	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab		
P.R.G.C	74.672	1.120.080	15,00	15,50	15,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		

alla Variante n.9							
Variante 11 PRGC	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
Variante 12 PRGC	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
Variante 13 PRGC	74.656	1.119.840	15,00	Ok	Ok		
Variante 14 PRGC	74.656	1.119.840	15,00	Ok	Ok		
Variante 15 PRGC	74.621	1.119.315	15,00	Ok	Ok		
Variante 16 PRGC	74.621	1.119.315	15,00	Ok	Ok		
Variante 17 PRGC	74.654	1.119.810	15,00	Ok	Ok		
Variante 18 PRGC	74.664	1.119.960	15,00	Ok	Ok		
Variante 19 PRGC	74.664	1.119.960	15,00	Ok	Ok		
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.118.490	15,00	Ok	Ok		
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.129.785	15,00	25,5247	25,00		
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.128.315	15,00	Ok	Ok		
Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.128.315	15,00	Ok	Ok		
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.128.495	15,00	25,7290	25,00		
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.128.495	15,00	Ok	Ok		
Modificazione 11	75.076	1.126.140	15,00	Ok	Ok		
Variante 23 PRGC	75.194	1.127.910	15,00	Ok	Ok		
Modificazione 12	75.194	1.127.910	15,00	Ok	Ok		
Variante 24 PRGC	75.208	1.128.120	15,00	Ok	Ok		
Variante 25 PRGC	74.833	1.122.495	15,00	Ok	Ok		

La presente relazione inoltre contiene la tematica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52).

Si rimanda al successivo:

- cap.2.2 della presente relazione le considerazioni sulla verifica preventiva di assogettabilità 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,
- cap.2.4 della presente relazione le considerazioni sulla coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. 3 ottobre 2017 n. 233-35836.

Infine si segnala che in seguito all'accoglimento delle osservazioni presentate in sede di pubblicazione del progetto preliminare sono stati aggiornati i riferimenti normativi regionali relativamente alle aree destinate a campeggi e villaggi turistici (vedi successivo cap. 2.1.1 lett.e) nonché adeguati i conteggi in merito al rispetto dei rapporti delle aree a standards urbanistici (articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.i.) di cui alle tabelle sopraindicate conseguente alla soppressione di parte della area per servizi pubblici in prossimità del cimitero frazione Casale Popolo (vedi successivo cap. 2.1.2 lett. b).

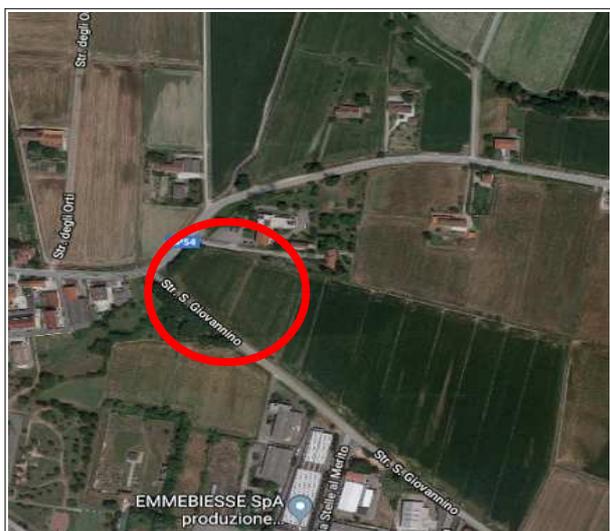
La variazione garantisce comunque il rispetto della dotazione di aree a standards urbanistici di cui all'articolo 21 comma 1. numero 2) relativo agli insediamenti produttivi stabilita nella misura minima del 10% per relativo alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale.

Contemporaneamente la variante prende atto della corretta individuazione delle proprietà interessate, una porzione di mappale catastale (mq.867), erroneamente classificato in sottocategoria Bp1 quale superficie pertinenziale di fabbricato produttivo esistente, riclassificandolo in area produttiva di sottocategoria Bp2 (mq.574) ed in area per servizi pubblici di sottocategoria Csp1 (mq. 293), una porzione di mappale catastale (mq.867), erroneamente classificato in sottocategoria Bp1 quale superficie pertinenziale di fabbricato produttivo esistente.

Tale variazione non modificando la quantità globale delle superfici territoriale destinate ad attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f, della L.R. 56/77.

b) Area in “Strada San Giovannino”

L'area di cui trattasi (mq. 6.950) è definita di sottocategoria Cr2/2 con preminente destinazione residenziale in cui sono ammessi interventi di nuovo impianto, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo (p.e.c. e p.e.c.o.), densità fondiaria massima di 0,5 mc/mq., altezza massima di 7,50 metri con non più di due piani fuori terra.



La variazione, accogliendo la richiesta del proprietario, consiste nel riclassificare l'area con la destinazione agricola di sottocategoria Ee, rendendola inedificabile ai fini residenziali.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR7 Nuova Casale - Porta Milano diminuisce di complessive 39 unità.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del P.R.G.C., incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e)

della L.R. 56/77.

c) Area in c.so Valentino 188-192

Il complesso edilizio è stato oggetto di specifica Variante n. 22 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 17 del 24.03.2014, al fine di favorire la trasformazione in residenziale dell'area originariamente occupata da attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato (Circolo Tennis).



L'intervento residenziale ipotizzato non è stato realizzato e, con il cambio di proprietà degli immobili, l'attuale proprietario intende riattivare il complesso sportivo come da originaria destinazione.

Pertanto al fine di favorire il recupero dell'area che attualmente versa in grave stato di abbandono, la variante ripropone la originaria classificazione in Frp 8 - Nuovo circolo tennis - per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato in cui sono

consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione sui servizi e le attrezzature esistenti, con integrazioni e ampliamenti strettamente funzionali alle attività stesse.



La variazione, tenendo conto anche delle volumetrie esistenti tipologicamente e strutturalmente compatibili con la funzione residenziale, diminuisce la capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino di 24 nuove unità.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

d) Area in Via San Lorenzo, 4-12

L'area di cui trattasi (mq. 1.558) è definita di sottocategoria Cr1 - zone di recupero, art.27 Legge 457/78: "Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione residenziale" all'interno della quale vi sono immobili già destinati ad attività artigianale (autocarrozzeria) e residenziale.



Poiché l'Azienda Multiservizi Casalese ha acquistato l'immobile in oggetto in quanto confinante con la sede aziendale, la variante consiste nel riclassificare tale area in sottocategoria Ft quale parte di territorio destinata ad impianti tecnologici di interesse generale, al fine di consentire l'ampliamento ed il potenziamento delle attività dell'azienda stessa, uniformandone da classificazione d'uso dell'intera proprietà.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR7 Nuova Casale - Porta Milano diminuisce di complessive 14 unità. Tale variazione, modificando la capacità insediativa del P.R.G.C., incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

e) Ambito di intervento n.2 “Aree di via Oggero” subambito 2B

La variante n. 7 del P.R.G.C. approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 15-29970 del 2.05.2000, ha individuato l'ambito in oggetto quale ambito di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in cui l'elemento caratterizzante dell'intero progetto, risulta essere la volontà di definire un'area urbana integrata in grado di trasformare la periferia industriale esistente in borgo urbano, porta della città, in cui si concentrano attività diverse e si esaltano le caratteristiche ambientali derivanti dalla contiguità con il Parco del Po. Il tema principale del progetto è quello di riconversione, previo risanamento ambientale della parte di edifici produttivi dannosi attraverso la commistione di funzioni residenziali e di servizio alla collettività quali attrezzature per il tempo libero, laboratori di ricerca, centro civico, ponendo grande attenzione anche alla complessità tipologica degli edifici proposti. Le destinazioni d'uso previste potranno essere integrate con altre ad esse complementari e comunque tali da rafforzare il carattere di polo di attrazione come: locali per la ristorazione, strutture ricettive, pubblici esercizi, locali di spettacolo e simili.

Le aree in oggetto sono regolate da apposite schede-norma e schede-progetto ai sensi dell'art.21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C., aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 e precisamente individua le aree di concentrazione volumetrica e quelle da espropriare per interventi pubblici, le destinazioni d'uso delle singole aree e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le tipologie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi. Pertanto nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77, gli interventi previsti possono essere realizzati, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di idoneo titolo edilizio, previa sottoscrizione di apposita convenzione. Tali schede vengono pertanto modificate come di seguito meglio illustrato.

A distanza di quasi 20 anni dalla sua approvazione, l'obiettivo della riconversione è stato in parte raggiunto con la demolizione completa (ex Bargerò, ex Italcementi, ex Eternit, ex Piemontese) o in corso di demolizione (soc. Buzzi) di siti industriali dismessi e ambientalmente degradati nonché con la parziale ricostruzione a fini residenziali (ex Bargerò) o per finalità pubbliche (parco Eternò) tramite i finanziamenti pubblici ottenuti con la partecipazione ai bandi nazionali denominati “Contratti di Quartiere” sottoscritto in data 30 marzo 2007 tra la Regione Piemonte, il Ministero delle Infrastrutture, ed il Comune, dando valore edilizio ed urbanistico ad una parte della città che negli ultimi anni ha subito una considerevole trasformazione da produttivo a residenziale e favorito l'integrazione e il potenziamento dei servizi pubblici e privati diretti alla popolazione.

Risultano completamente inattuati le previsioni insediative degli ambiti prettamente privati considerato che le previsioni edilizie a fini residenziali, di fatto, non hanno avuto gradimento dal mercato immobiliare casalese per la continua diminuzione della popolazione residente e per la perdurante crisi immobiliare.

Poiché la contiguità con il Parco del Po ha reso queste aree strategiche anche sotto il punto di vista di un futuro sviluppo legato al settore turistico e al fine di completare quanto già iniziato, si impone pertanto, anche su richiesta delle proprietà interessate, la necessità di una parziale revisione delle previsioni vigenti nel rispetto dell'originaria impostazione urbanistica, nel senso di integrare le destinazioni d'uso previste con quelle turistico ricettive all'aperto (campeggio) e relativi servizi complementari, in modo da rafforzare i caratteri di polo di attrazione dell'intero ambito di intervento.

1. area di via Oggero, 12 - 22

Il vigente P.R.G.C. localizza nel subambito di intervento 2B del distretto residenziale DR6 Ronzone un'area di sottocategoria Cr2/1 (mq. 21.700) per interventi di nuovo impianto, previa demolizione di edifici industriali dismessi, di complessivi mc. 29.640 di cubatura residenziale edificabile, all'interno del quale sono individuate le aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale e le aree edificabili. Sono in corso le demolizioni degli edifici industriali dismessi previa autorizzazione degli Enti competenti in materia ambientale e paesaggistica.

L'attuale società proprietaria ha chiesto di modificarne la destinazione d'uso al fine di realizzare un insieme coordinato di interventi diretti alla costruzione di strutture ricettive all'aperto (campeggio, villaggio turistico) con manufatti edilizi leggeri, spazi attrezzati per la sosta di mezzi mobili, integrati

con manufatti edilizi stabili derivanti dal parziale recupero degli edifici esistenti prospettanti su via Oggero, destinati ad attrezzature di interesse generale (attività ricreative, turistico-ricettive-Ostello, di servizio, spaccio commerciale ecc) al servizio degli utenti, in modo da incentivare lo sviluppo legato al settore turistico quale riconoscimento dei territori patrimonio “UNESCO” Langhe-Roero-Monferrato.



Pertanto al fine di favorire il riuso dell'area che attualmente versa in grave stato di abbandono, e proseguire l'attività di riqualificazione urbana dell'intero ambito del Ronzone, nonché rafforzare le caratteristiche ambientali del quartiere derivanti dalla contiguità con il Parco del Po, la variante, ridistribuendo e modificando le categorie omogenee d'uso del suolo precedentemente individuate prevede:

a) area di proprietà privata (subambito 2B-Frp2) per complessivi mq. 15.982 riservata all'insediamento di attrezzature turistico-ricettive all'aperto di sottocategoria Frp2 (campeggi e villaggi turistici) all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 14.304), quelle destinate a servizi pubblici (mq. 1.617) e opere infrastrutturali (mq. 61) a supporto delle varie attività insediabili. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

b) area di proprietà privata (subambito 2B - Fg) per complessivi mq. 5.718 riservata all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato di sottocategoria Fg (ricreative, espositive-fieristiche, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione ecc.), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 5.710) e quelle destinate a opere infrastrutturali (mq. 8) a supporto delle varie attività insediabili. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

La dimensione territoriale del subambito 2B-Frp2, consente l'insediamento di un complesso turistico ricettivo all'aperto quali campeggio e/o villaggio turistico come disciplinati dalla L.R. 22.02.2019 n.5 e s.m.i., per un numero massimo di 250 utenti, variamente distribuiti tra allestimenti mobili (tende, roulotte, caravan, case mobili) e fissi. La superficie utile lorda di pavimento ammessa per gli edifici stabili al servizio dell'attività (alloggio custode, bungalow stabilmente infissi al suolo, servizi igienici, reception, impianti attività sportive ecc.) ammonta a totali mq. 2.610.

Con riferimento alla destinazione turistico-ricettiva, ai sensi dell'art.21 comma 1° n.3) della L.R. 56/77 e s.m.i., e ad analoghi casi di insediamento aree campeggio in Piemonte, gli standards urbanistici sono stati dimensionati considerando le superfici effettivamente impegnate dagli edifici e stimando la massima capacità ricettiva del campeggio, concentrando tali standard unicamente su aree verdi e parcheggi. Lo standard complessivo richiesto è pertanto risultato della somma dei seguenti parametri:

- aree a verde pubblico e parcheggi (mq. 2.088) nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento trattandosi di intervento di ristrutturazione urbanistica e di completamento, equamente divisi nei due utilizzi.
- parcheggi pubblici (mq. 625) nella misura proporzionale alla capacità massima ricettiva secondo il parametro di 2,50 mq/utente.

La verifica complessiva del fabbisogno di parcheggi e aree a servizi pubblici afferenti la destinazione turistico-ricettiva ammonta a complessivi mq. 2.713 che, in parte è stata individuata nella specifica area interna all'insediamento (Csr19 mq. 1.617) e la restante parte a verde (mq. 1.096) monetizzata nelle aree pubbliche prospicienti (Csr 4b) appositamente individuate dalla scheda norma e scheda progetto.

La tipologia edilizia ammessa degli edifici stabili al servizio dell'attività prevede l'altezza massima m. 7,50 a due piani fuori terra, comprensiva anche di n. 8 bungalow, oltre alla possibilità di conservazione delle strutture o impianti esistenti.

Le norme di attuazione, inoltre introducono parametri per il corretto inserimento ambientale delle costruzioni, indicando un rapporto di copertura fondiario non superiore al 25% e un indice fondiario di superficie massimo di 0,20 mq./mq., nonché la superficie drenante minima pari al 60% della superficie fondiaria.

La dimensione territoriale del subambito 2B-Fg, ammette varie destinazioni d'uso nel rispetto dell'articolo 12 delle norme di attuazione del P.R.G.C., legate alla attività turistico-ricettive di supporto e complementari (quali ostello, piccola area commerciale, ristorazione, pubblici esercizi, abitazione custode, locali polifunzionali ricreativi e per il tempo libero ecc.) a quelle individuate nella confinata area a campeggio, distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di circa mq. 3.210 ed una volumetria complessiva circa mc. 12.600. Ai sensi dell'art.21 comma 1° n.3) della L.R. 56/77 e s.m.i. nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento, il fabbisogno di aree a servizi pubblici afferenti le destinazioni ammesse, stabilito nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento, ammonta a complessivi mq. 2.568 che è monetizzato nelle aree pubbliche confinanti appositamente individuate dalla specifica scheda norma e scheda progetto.



La tipologia edilizia ammessa prevede sostanzialmente il riuso e recupero di parte degli edifici e delle strutture industriali esistenti con possibilità di limitate integrazioni aggiuntive legate alle specifiche destinazioni d'uso. Pertanto le altezze non possono superare quelle degli immobili esistenti oggetto di riuso.

Considerate le caratteristiche (caravan e camper) e l'incremento dei flussi veicolari diretti verso l'area turistico-ricettiva in oggetto, al fine di garantire la sicurezza della circolazione in prossimità delle intersezioni delle vie di accesso e di

uscita dell'intero subambito lungo via Oggero, sono state individuate le opere infrastrutturali a carico del subambito, la cui realizzazione è obbligatoria ai fini del rilascio dei permessi di costruire, consistenti nella integrazione del sistema viabile esistente con una nuova rotatoria in prossimità dell'immissione della strada privata posta a circa metà lunghezza di via Oggero.

Si riportano i principali dati dimensionali indicativi degli interventi ipotizzati, fatto salvo quanto di seguito specificato.

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)								Volumi nuovo residenziale	stanze		S.U.L. max. (mq.)	utenti max (n.)
	territoriale	private	pubbliche							peep	private		
			viabilità	standards			parco	totale					
				cedere gratuitamente	individuati e interni subambito	monetizzate							
2B (Frp2)	15.982	14.304	61	2.713	1.617	1.096	--	1.678	--	--	--	2.610	250
2B (Fg)	5.718	5.710	8	2.568	--	2.568	--	8	--	--	--	3.210	--
TOTALE	21.700	20.014	69	5.281	1.617	3.664 (1)	--	1.686	--	--	--	5.820	250

(1) di cui mq. 3.664 afferenti la destinazione terziaria (Frp2 e Fg)

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standards urbanistici minimi relativi agli insediamenti turistico-ricettivi sopra quantificati ai sensi della L.R. 56/77, le soluzioni e le quantità numeriche proposte hanno carattere di indirizzo del

prodotto infrastrutturale ed edilizio che si vuole ottenere e pertanto in sede di progettazione esecutiva o di permesso di costruire potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., ai fini di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico – ambientale dei fabbricati, le norme prevedono che le aree destinate a parcheggio (pubblici e privati) dovranno essere realizzate con sistemi di pavimentazione semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento.

Ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8 maggio 1996, n.7/LAP, la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” del P.R.G.C., individua il subambito in oggetto nella CLASSE Iib quali “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)”.

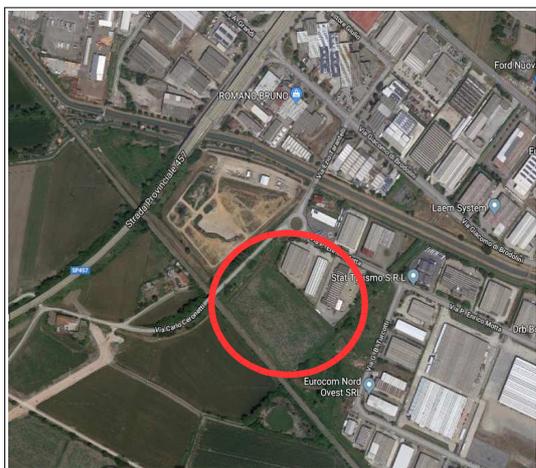
Le varianti urbanistiche sopraindicate, diminuendo la capacità insediativa (-329 unità) e la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. -7.421) e aumentando le superfici territoriali relative alle attività economiche (mq. 8.286) previste dal P.R.G.C., incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

2.1.2 AGGIORNAMENTI VARI

a) Individuazione dell'area di localizzazione della "Discarica controllata monouso per amianto a servizio del territorio del SIN di Casale Monferrato"

L'area di cui trattasi posta nel PIP4 tra la linea ferroviaria Casale-Valenza, via Ceronetti e via Motta è definita di categoria Csp 11 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive nel distretto industriale DI7.

Il Comune di Casale Monferrato ha già realizzato nell'area limitrofa una discarica controllata di 2°



categoria tipo A e tipo C per materiali contenenti amianto secondo il progetto approvato con deliberazione consiliare n.50 del 28.04.1998, che il vigente P.R.G.C. individua in sottocategoria Ft quali aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale.

La variante consiste nell'individuare l'area posta nella zona industriale in prossimità del cavalcaferrovia e la linea ferroviaria Casale-Valenza, sulla quale è stato autorizzato dalla Provincia di Alessandria, con Decreto del Presidente n. 148 del 10/07/2018 (prot. 20180050927 del 10/07/2018), il progetto di modifica sostanziale del complesso IPPC denominato "Discarica controllata monouso per amianto a servizio

del territorio del SIN di Casale Monferrato (AL). Realizzazione vasca per rifiuti non pericolosi e sopraelevazione vasca C per rifiuti pericolosi” in area di sottocategoria Ft destinata ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (mq.26.472).

La variazione sopraindicata, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, (in diminuzione di mq. 26.472) incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77.

b) Aree al servizio del Cimitero Frazione Casale Popolo.

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Bsr 14 - con preminente destinazione a pubblici servizi



affendenti la residenza e fa parte di una più ampia area di servizio al cimitero della frazione Casale Popolo in parte già attrezzata a verde e parcheggio pubblico. La parte in oggetto (mq. 2.239) attualmente è area coltivata.

La variante consiste nel prendere atto che la localizzazione (lungo la S.P. 31 bis per Torino) dell'ampliamento dell'area per servizi esistente non è funzionale alla organizzazione interna del Cimitero e pertanto, su richiesta della Azienda Municipale Casalese quale gestore dei servizi cimiteriali, il progetto preliminare ha individuato la

nuova area per servizi (mq. 2.450) in prossimità dell'accesso posteriore (lato sud) della parte nuova del cimitero, che garantisce anche maggiore sicurezza agli utenti non essendo a ridosso di una strada provinciale fortemente trafficata.

Durante il periodo di pubblicazione del progetto preliminare, la proposta di nuova localizzazione è stata oggetto di osservazione da parte dei proprietari ed, in seguito al suo accoglimento, il progetto definitivo della variante ha soppresso la nuova localizzazione dell'area per servizi, mantenendo di fatto esclusivamente la parte esistente di area per servizi già attrezzata.

La variante nella versione definitiva, diminuendo la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. -2.239) previste dal P.R.G.C., incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. d) della L.R. 56/77.

c) Aggiornamento previsioni viabilità

La variante aggiorna la situazione viabile prevista dal P.R.G.C. in alcuni punti della città e precisamente:

- tratto di via Adam tra i numeri civici 37 – 45, e tratto di via Adam tra i numeri civici 15 – 19 nel



senso di prendere atto dell'approvazione del progetto definitivo-esecutivo dell'intervento di realizzazione della pista ciclabile ad Oltreponte (deliberazione G.C. n 283 del 25.07.2018) e, conseguentemente le aree private non interessate dalla realizzazione della pista ciclabile attualmente classificate come "Spazi di relazione" inedificabili, vengono individuate quali aree di pertinenza dei rispettivi fabbricati di appartenenza.

La variazione modifica la superficie territoriale complessiva destinata dalle attività economiche (in aumento di mq. 1.882) nonché la capacità insediativa delle aree Bpr1-Cpr1 individuate nel distretto residenziale DR2 (in

aumento di 31 unità) incidendo nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), lett.d), lett.e) lett.f) della L.R. 56/77.

- incrocio tra via Negri 13 e piazzale cimitero urbano, nel senso di adeguare i raggi di curvatura dell'innesto al fine di rallentare la velocità di immissione veicolare ed evitare la demolizione di una piccola porzione di fabbricato produttivo esistente per il quale la A.C. non intende procedere con l'esproprio.



- Popolo, cantone Grassi 52, nel senso di prendere atto della viabilità esistente su un piccolo mappale di proprietà comunale (atto Rep 1415 del 19.01.1979 rogito Segretario Comunale) ancora classificato come area residenziale edificata di antico impianto di sottocategoria Ar.

- Via Martinotti verso il fiume Po nel senso di presa d'atto del percorso della dorsale dell'acquedotto cittadino dai pozzi di approvvigionamento di Terranova verso città, con modesta rettifica (senza variazioni quantità numeriche) del perimetro area destinata a nuova Caserma Carabinieri.

2.1.3 CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT. D ter D.P.R. 380/2001

L'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha introdotto un nuovo contributo straordinario per il rilascio del permesso di costruire, aggiungendo al testo dell'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter).

Detto "contributo straordinario di urbanizzazione" è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree;

Il comune di Casale con deliberazione consiliare n.37 del 06.06.2018 ha approvato i criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in conformità ai criteri e parametri della deliberazione G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, resi aderenti alla situazione locale.

Secondo la deliberazione regionale, l'applicazione del contributo straordinario è da escludere nei seguenti casi:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n.21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n.9 "norme per il recupero funzionale dei rustici";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009 , n.20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art.58 decreto-legge 25 giugno 2008 n.112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo

economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, convertito con legge 6 agosto 2008, n.133”;

- le varianti attivate all’interno di Accordi di Programma ai sensi dell’art.34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d’uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

In base a tali premesse si ritiene che le seguenti varianti siano:

a) soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione:

- area produttiva di Strada Vecchia Pozzo S. Evasio nel DI2 “Strada Asti” (cap.2.1.1 lett.a);
- area in c.so Valentino 188-192 (cap.2.1.1 lett.c);
- area in via San Lorenzo 4-12 (cap. 2.1.1 lett.d);
- area in subambito intervento 2B via Oggero 12-22 (cap. 2.1.1 lett.e);

b) non soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione in quanto di iniziativa pubblica volte al perseguimento dell’interesse collettivo:

- area di localizzazione della “Discarica controllata monouso per amianto a servizio del territorio del SIN di Casale Monferrato” (cap. 2.1.2 lett.a);
- aree al servizio del cimitero frazione Popolo (cap. 2.1.2 lett.b);
- aree aggiornamento previsioni viabilità (cap. 2.1.2 lett.c);
- area in strada San Giovannino (cap. 2.1.1 lett.b) in quanto resa inedificabile con conseguente riduzione del consumo del suolo in conformità agli indirizzi nazionali e regionali.

2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", così come modificato e integrato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104, nella Parte Seconda disciplina le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e costituisce per il nostro paese il formale recepimento della Direttiva 2001/42/CE e 2014/52/UE sulla valutazione ambientale di determinati piani e programmi.

Il sopraccitato D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. sottopone alla procedura di V.A.S. tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Per detti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la V.A.S. è necessaria qualora l'autorità competente ad approvarli valuti la produzione di impatti significativi sull'ambiente (art.6 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

Considerato che con l'entrata in vigore della L.R. 25 marzo 2013, n.3 e della L.R. del 12 agosto 2013, n.17 modificative della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e abrogative della L.R. 1/2007, sono stati disciplinati i principi generali dei procedimenti di valutazione ambientale strategica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e demandando a successivi provvedimenti della Giunta regionale la loro regolamentazione di dettaglio.

Visto che la Regione ha provveduto con D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" e con D.D. 19 gennaio 2017, n. 31 "Valutazione Ambientale Strategica. Aggiornamento del documento tecnico di indirizzo: Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale, approvato con D.G.R. 12 gennaio 2015, n. 21- 892", a definire gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 e degli strumenti urbanistici esecutivi, come previsto all'art. 40, comma 8 della medesima L.R. 56/1977.

Sulla base di quanto sopraccitato, lo svolgimento della fase preventiva di verifica di assoggettabilità alla VAS per determinare la significatività degli effetti dovuti dalla Variante 25 di PRGC, seguirà lo schema procedurale "in maniera contestuale" come da modello sotto riportato.

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'inizio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni			
Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio			
Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)			
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione			

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

In seguito alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. della variante n.25, gli Enti competenti in materia ambientale hanno espresso i seguenti pareri e considerazioni:

Ente	Data	Prot.	Parere
Provincia	19.04.2019	26187	parere favorevole all'esclusione della Variante 25 dalla successiva fase di verifica di VAS
ARPA Piemonte	26.04.2019	37276	esclusione procedura VAS evidenziando alcuni rilievi e proposte tecniche per l'attuazione dell'Ambito di intervento n. 2 "Aree di via Oggero", da perseguire in fase di attuazione della variante.
Regione Piemonte - ASL AL	15.05.2019	49654	esclusione procedura VAS evidenziando che dovranno essere prese in considerazione le eventuali implementazioni dei sistemi di allontanamento e depurazione dei reflui fognari e delle reti di distribuzione acqua potabili.
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo	--	--	Formazione del silenzio assenso in quanto non pervenuto il parere di competenza entro il termine di 30 gg dalla data del 29/03/2019 di richiesta da parte del Comune trasmessa esclusivamente mediante posta elettronica certificata.

L'elaborazione del progetto definitivo della variante ha tenuto conto delle indicazioni e dei pareri sopraindicati, significando che per quanto riguarda le proposte e i rilievi evidenziati da ARPA Piemonte e ASL AL di fatto potranno essere valutati, nel rispetto delle rispettive normative di settore, al momento di rilascio dei titoli edilizi per la fase esecutiva degli interventi (impatto acustico, bonifica da contaminazione da amianto, rendimento energetico e termico, ecc).

Riguardo al procedimento in oggetto, l'Organo Tecnico Comunale, in considerazione dei pareri espressi, ha emesso parere di esclusione del progetto di variante dalla procedura di valutazione Ambientale Strategica, e l'Autorità competente alla decisione finale con deliberazione della Giunta Comunale n. 350 del 25.06.2019 ha concluso definitivamente il procedimento escludendo la variante n.25 del P.R.G.C. dalla V.A.S. per le stesse motivazioni sopra evidenziate assolvendo all'adempimento dell'art. 20 della LR 40/98.

2.3 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 si specifica che:

1) Area per servizi afferente la destinazione produttiva di Strada Vecchia Pozzo S. Evasio nel DI2 "Strada Asti"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe V (aree destinate ad uso prevalentemente industriale). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione produttiva in analogia a circostanti aree produttive con stessa destinazione.

2) Area in "Strada San Giovannino"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree agricole contermini.

3) Area in c.so Valentino 188-192

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree residenziali contermini.

4) Area in via San Lorenzo 4-12

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree contermini.

5) Ambito di intervento n.2 "Aree di via Oggero"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree agricole ed edificabili circostanti.

6) Individuazione dell'area di localizzazione della "Discarica controllata monouso per amianto a servizio del territorio del SIN di Casale Monferrato"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe VI (aree esclusivamente industriali). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con nuova destinazione d'uso al pari delle aree contermini già destinate a discariche.

7) Aree al servizio del Cimitero Frazione Casale Popolo

La vigente classificazione acustica individua entrambe le aree oggetto di variante in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) quale zona cuscinetto tra la classe I delimitata dal perimetro del cimitero e la classe III delle aree agricole confinanti. Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con le nuove destinazioni d'uso delle aree al pari della situazione esistente.

8) Aggiornamento previsioni viabilità

La vigente classificazione acustica non classifica l'area in quanto destinata a viabilità pubblica. Si propone:

- tratto di via Adam tra i numeri civici 37 – 45, l'estensione della classe III (aree di tipo misto) al pari delle aree contermini; mentre il tratto di via Adam tra i numeri civici 15 – 19, l'estensione della classe IV (aree di intensa attività umana) al pari delle aree contermini

- incrocio tra via Negri 13 e piazzale cimitero urbano, l'estensione della classe VI (aree di tipo produttivo) al pari delle aree contermini.
- viabilità Popolo, Cantone Grassi 52 di sopprimere la classificazione acustica in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) al pari della restante viabilità

2.4 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

Il Piano Paesaggistico costituisce atto di pianificazione generale regionale improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti. L'azione di tutela del Piano, viene proposta attraverso una lettura multiscale del territorio regionale che, partendo da una visione complessiva degli elementi che connotano i microambiti, riconosciuti quali paesaggi identitari del Piemonte, discende ad analizzare le diverse componenti paesaggistiche che caratterizzano specificatamente gli ambiti.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e, come specificato nell'articolo 2, comma 4 delle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale, a far data dall'approvazione del piano paesaggistico regionale le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e che, per gli effetti di cui all'articolo 8, comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Il P.P.R., di fatto, classifica il territorio di Casale Monferrato all'interno dell'ambito di paesaggio n. 69 (unità di paesaggio n. 2403 - 6909 - 6911 - 6912 - 6913 - 6914) in quanto caratterizzato dai rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (nord-est), che degradano progressivamente procedendo a est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione. Le peculiarità dell'ambito, accentuate da una specifica identità storico-culturale, sono ancora riconoscibili anche se viene evidenziata la progressiva espansione dell'urbanizzazione afferente a Casale nei fondi vallivi che si affacciano sulla pianura, lungo l'asse viario verso Alessandria e, a macchia di leopardo, nella zona a nord del Po e nella piana a sud-est del centro storico, interessata anche da processi di potenziamento delle infrastrutture viarie non sempre congrui.

Il Piano Paesaggistico, per l'ambito di paesaggio n. 69, prevede che le azioni di regolazione o promozione strategica sulle dinamiche degli insediamenti vadano orientate verso:

- il controllo dello sviluppo urbanistico ai bordi dei borghi storicamente consolidati;
- la protezione delle aree che hanno mantenuto assetti culturali riconoscibili o caratterizzati da tratti di "originarietà", compreso il paesaggio della viticoltura;
- la valorizzazione coordinata e diffusa del sistema di punti e percorsi panoramici;
- la valorizzazione del patrimonio di strutture fortificate, di grande valore documentario e/o archeologico.

Nello specifico, per le modifiche previste nella Variante 25, si è proceduto alla verifica di coerenza con gli indirizzi e le direttive dettate dal P.P.R. che hanno permesso di evidenziare quanto segue:

- gli interventi finalizzati al recupero funzionale ed edilizio di aree e/o edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, risultano essere congrui con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 "Componenti paesaggistiche Monferrato-

Casalese” come morfologie “Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2.” per le quali occorre garantire il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d’impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti il paesaggio costruito;

- la riqualificazione funzionale di aree degradate costituisce occasione di sviluppo del settore turistico-ricettivo in un quadro di compatibilità ambientale in coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale per le aree UNESCO, avendo come finalità il contenimento e l’integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo senza minacciare i paesaggi insediati dotati di un’identità ancora riconoscibile, in congruità con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 “Componenti paesaggistiche Monferrato-Casalese” come morfologie “Aree rurali di pianura o collina” (art. 40) m.i.10.” per le quali occorre garantire la salvaguardia dei suoli agricoli.

2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Nel rispetto di quanto richiesto la Regione Piemonte, l'adeguamento del vigente P.R.G.C. alle esigenze sopraelencate, comporta le variazioni cartografiche di seguito elencate, apportate su tavole aggiornate con tutte le varianti e modificazioni finora approvate rispetto alla data di approvazione del P.R.G.C..

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTR ETTO	N	DESTINAZIONE D'USO- SOTTOCATEGORIA				VARIA- ZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR6 ronzone	1.	Cr2/1	21.700	Frp2	14.304	-329	Ambito 2 – Subambito 2B area via Oggero 12-22: modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.1 lett.e) e individuazione area a campeggio ai sensi art.54 L.R.56/77
					Csr	1.617		
					Viabilità	69		
					Fg35	5.710		
	Totale variazione CIR DR6 (di cui 329 unità nuove)						- 329	
	DR1 centro storico	2.	viabilità	–	Viabilità	–	–	Via Martinotti: rettifica tracciato viabilità senza variazione di superfici interessate (vedi cap.2.1.2 lett.c)
3C2 3C3	DI4 maniseta	3.	Viabilità	256	Bp1	256	--	Incrocio Via Negri 13 angolo piazzale cimitero: modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.c)
	DR7	4.	Cr1	1.558	Ft27	1.558	-14	Via Aldo San Lorenzo 4-12: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.d)
	P.Milano	5.	Cr2/2	6.950	Ee	6.950	-39	Strada S.Giovanino: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.1 lett.b)
Totale variazione CIR DR7 (di cui 39 unità nuove)						- 53		
3C4	DI2 strada Asti	6.	Csp1	6.464	Bp2	6.464	--	Strada Vecchia Pozzo S.Evasio: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.1 lett.a)
			Bp1	867	Csp1	293	--	
					Bp2	574	--	
	DR4 valentino	7.	Br2	3.400	Frp8	3.400	- 24	C.so Valentino 188-192: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.1 lett.c)
			Csr33	637	Frp8	637		
Viabilità			704	Frp8	704			
Totale variazione CIR DR4 (di cui 24 unità nuove)						- 24		
3C5	DR2 oltrepont e	8.	Spazi relazione	2.089	Br1	207	--	Via Adam 37-45 e 15-19: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.2 lett.c) presa atto progetto pista ciclabile approvata
					Bpr1	312	+ 5	
					Bpr1	701	+ 12	
					Cpr1	869	+ 14	
Totale variazione CIR DR2 (di cui 31 aree Bpr-Cpr)						+ 31		
3C6	Dr2a popolo	9.	Ar	30	Viabilità	30	--	Popolo Cantone Grassi, 52: modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.c) presa atto viabilità esistente.
		10.	Bsr14	2.239	Ee	2.239	--	Popolo Cimitero: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.2 lett.b)
3C10 3C3	DI7	11.	Csp10	26.472	Ft 27	26.472	--	Via Motta Pier Enrico Distretto Industriale DI7: modifica destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.2 lett.a)
3b1	DI7	12.	--	--	--	--	--	vedi precedenti variazioni n.11 e n. 5 di elenco
3e		13.	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai vari punti trattati.
3f2a 3f2b	DR6 ronzone	14.	--	--	--	--	--	Ambito intervento n.2 Aree via Oggero (vedi precedenti variazioni n.1 di elenco)
3f5	DR1	15.	–	–	–	–	–	Via Martinotti:vedi precedente variazione2 di elenco
Totale variazione CIR VAR 25 P.R.G.C.						- 375		

2.6 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. 6 comma 1 al numero 3): è aggiunta la misura per il calcolo della dotazione minima di aree da destinare a standard urbanistici per la destinazione turistico-ricettiva e turistico ricettiva all'aperto, di cui al precedente cap. 2.1.1 lett. e);

Art. 12 lett.a): è aggiunta la possibilità di realizzare una abitazione per il personale di custodia o proprietario nelle aree turistico-ricettive all'aperto indicandone anche la dimensione massima (mq. 120 di superficie utile lorda).

Art. 12 lett.f): è aggiunto l'ultimo capoverso per individuare la destinazione propria turistico-ricettive all'aperto nelle aree Frp2, di cui al precedente cap. 2.1.1 lett. e);

Art.13.16: dopo la sottocategoria Frp1 è aggiunta la sottocategoria Frp2 quali aree da destinare ad attività turistico-ricettive all'aperto di cui al precedente cap. 2.1.1 lett. e) con relative disposizioni e prescrizioni edilizie;

nell'ultimo comma relativo all'elenco dei complessi immobiliari oggetto di particolari disposizioni e prescrizioni edilizie integrative è aggiunto il n.35 "ex cementificio Alta Italia" di cui al precedente cap. 2.1.1 lett. e)

Art. 21.6: **AMBITO DI INTERVENTO 2: AREE DI VIA OGGERO:** sono aggiornate la tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" specificatamente del subambito 2B di cui al precedente cap. 2.1.1 lett. e)

Oltre alle variazioni normative conseguenti agli argomenti trattati nei precedenti capitoli della presente relazione illustrativa, si propongono anche le seguenti ulteriori variazioni normative finalizzate a correzione di errori o mancati aggiornamenti/coordinamenti di varianti precedenti o disposti della L.R. 56/1977 e s.m.i:

Art. 6: Comma 1. al numero 3) la misura percentuale delle aree a standards urbanistici per parcheggio relativa agli insediamenti commerciali-direzionali viene corretta in conformità al dettato dell'art. 21 numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.:

2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante 25 comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici, nel rispetto delle caratteristiche della variante parziale art.17 comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i..

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
DR1 centro storico		12.354	0	308.850	328.960	8.483
DR2 oltreponte		4.666	477	116.650	123.005	2.857
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	704
DR4 valentino	-24	15.129	4.109	378.225	388.556	9.113
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.870	3.365
DR6 ronzone	-329	3.033	1.672	75.825	89.727	10.383
DR7 n.casale-p.milano	-53	9.513	2.756	237.825	239.837	0
DR2a popolo		4.589	460	114.725	126.697	11.972
DR2b terranova		1.533	173	38.325	46.277	1.150
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.587	0
DR4b roncaglia		247	99	6.175	12.263	6.088
DR6a-6b rolasco-vialarda		405	80	10.125	10.244	0
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.254	0
BPR2 (aggiorn.P.P. approvati)		0	0	0	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0
BPR1-CPR1	31	2.645	0	66.125	12.010	54.115 (quota integrativa dai vari DR)
Totale parziale 1	-375	66.602	11.837	1.665.050	1.700.219	
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0
Totale parziale 2	0	8.231	0	205.775	205.773	
TOTALE	-375	74.833	11.837	1.870.825	1.905.992	

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 11.837 nuove stanze di cui 4.980 peep (42,07%) e 6.857 private (57,93%)