

Piano Regolatore Generale Comunale

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

Variante n. 24

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

Progetto Definitivo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Casale Monferrato 28.06.2018

Il Responsabile del Procedimento

i Progettisti

il Sindaco

Adottato con delibera C.C. n. 15 del 28.03.2018

Approvato con delibera C.C. n. del

il Segretario Generale

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
2.1.2 <i>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</i>	9
a) Area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale	9
b) Edificio situato nel DR6 "Ronzone" Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit	10
c) Area in frazione Popolo Cantone Brina	11
d) Ambito di intervento n.7: "Aree di via Sant'Anna - via XX Settembre - via Eccettuato"	12
e) Area occupata dall'immobile denominato "Palazzo del Tribunale" sito in piazza Bernotti.	14
f) Ambito di intervento n.8: "Aree di piazza Venezia - ex Mercato Ortofrutticolo"	16
2.1.2 <i>RAZIONALIZZAZIONE E RIORDINO DELLE PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (AREE DI CATEGORIA F) ANCHE DI CARATTERE PRIVATO.</i>	21
a) Area Fv "Montesasso"	21
b) Area Frp1 per impianti sportivi di carattere privato in regione Torcello strada Vialarda	22
2.1.2 <i>ADEGUAMENTO P.R.G.C. AL D.LGS 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO), AL D.LGS 96/2005 (CODICE DELLA NAVIGAZIONE AEREA) E AL D.LGS 152/1999 (TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO)</i>	24
a) Aree d'interesse archeologico e paleontologico	24
b) Recepimento dei vincoli derivanti dalla definizione del Piano di Rischio del volo aereo di cui al D.Lgs. n. 96 del 09.05.2005 e s.m.i. con la individuazione delle aree a rischio del volo aereo.	25
c) Adeguamento dell'area di salvaguardia del campo pozzi ubicato in località "Terranova"	27
2.1.2 <i>ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE COMUNALE</i>	29
2.1.2 <i>AGGIORNAMENTI VARI</i>	34
a) Riproduzione digitale del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale "GISMASTER"	34
b) Area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento	35
c) Ambiti territoriali in località San Bernardino compresi nel piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" e nei piani esecutivi convenzionati p.e.c. "Novacoop" e p.e.c. "Self Immobiliare".	36
d) Area in località Ronzone "ex Piemontese"	38
e) Area in frazione Popolo Cantone Chiesa, 107	39
f) Area destinata a impianto idroelettrico in sponda sinistra orografica del Po	40
g) Area destinata ad attività estrattiva in località Cascina Giarone - Terranova	40
h) Area destinata a impianto fotovoltaico non integrato in località cascina Morano - Roncaglia	40
i) Area destinata a discarica comunale inerti in strada per Frassineto	41
j) Ambito di intervento n.1: "Via Sosso - salita Sant'Anna"	41
k) adeguamenti di limitata entità della localizzazione di aree riservate o da riservare a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77	42
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	43
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	45
2.4 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)	48
2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	50
2.6 VARIAZIONI NORMATIVE	53
2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	55

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. 23 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 sovracomunale, 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. 24 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 i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- 1) 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.
- 2) razionalizzare e riordinare le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (parchi, impianti sportivi e ricreativi, impianti tecnologici, ecc) anche di carattere privato, in relazione alle previsioni della pianificazione sovracomunale e alle caratteristiche territoriali/ambientali del contesto;
- 3) adeguare il P.R.G.C. vigente al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) con l'individuazione delle aree di interesse archeologico e paleontologico, nonché al D.Lgs. 96 del 09.05.2005 e s.m.i. (codice della navigazione) con l'individuazione delle aree a rischio del volo aereo;
- 4) adeguare le previsioni urbanistiche ai nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio sul proprio territorio, in attuazione degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., nel senso di ampliare la massa critica dell'attuale localizzazione L2 in zona S.Bernardino, in modo che il potenziamento non sia solo quantitativo ma in particolare di tipo merceologico, al fine di fornire un servizio più adeguato alla popolazione locale e a quanti potranno gravitarvi utilizzando un'area che, ormai parte della storia economico-produttiva del Comune, rischia un degrado nel momento in cui non si attuassero quegli interventi che ne mantenessero la funzionalità.
- 5) adeguare e/o aggiornare le previsioni urbanistiche con interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informativi del P.R.G.C., e con la presa d'atto delle trasformazioni urbanistiche attuate con piani esecutivi decaduti per il decorso del termine di validità del piano stesso.

Inoltre la riproduzione digitale del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale comunale "GISMASTER", pur non modificando l'impostazione generale e specifica delle previsioni urbanistiche delle singole aree, ha comportato il loro aggiornamento sull'effettivo stato dei luoghi catastali con modeste variazioni della perimetrazione degli abitati, l'adeguamento delle aree occupate o da destinate alle nuove opere infrastrutturali e/o per servizi pubblici, la regolarizzazione dimensionale dei calibri dei nuovi tracciati stradali, ecc.. Tale aggiornamento è stato recepito anche nelle tabelle repertorio dei servizi riepilogative delle quantità numeriche delle singole aree e, tali variazioni, sono state comunque considerate nella verifica complessiva delle condizioni che caratterizzano la variante come "parziale" di cui l'art. 17 comma 5° della L.R. 56/1977 e s.m.i.

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-valentino)	286.407	--	--
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

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 aree per servizi rispetto alla Variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
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

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 alla Variante n.9	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
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		

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 successivamente alla conclusione della procedura di verifica preventiva di assogettabilità a VAS con la quale il progetto della presente variante è stato escluso dalla VAS (vedi deliberazione della Giunta Comunale n. 382 del 15.11.2017), l'Amministrazione comunale ha avuto alcuni ripensamenti politici relativi ai seguenti interventi urbanistici:

- a) Area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale, in cui fatta salva la variazione della destinazione d'uso dell'area per servizi pubblici Bsr7 (mq. 242), non si prevede più la demolizione completa dell'edificio, ma la conservazione della parte non riservata all'ampliamento della viabilità esistente così come già indicato nel P.R.G.C. vigente. Tale variazione non altera le verifiche di carattere urbanistico relative al rispetto dei parametri della variante parziale, in ordine alla capacità insediativa e incremento degli standards urbanistici già dimostrati con l'originaria previsione.
- b) Ambito di intervento n.8: "Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo", in cui fatto salvo il disegno urbano di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica dell'intera area, non si prevede più la possibilità di un insediamento commerciale sull'area di proprietà comunale, ma la destinazione dei due subambiti pubblici viene riservata unicamente all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico di carattere privato di sottocategoria Fg (subambito 8B) e di impianti di carattere speciale (caserma) di sottocategoria Ft (subambito 8C).

Si ritengono tali ripensamenti non influenti sulla procedura di verifica preventiva di assogettabilità a VAS con la quale il progetto della presente variante è stato escluso dalla VAS, in quanto di fatto non alterano le valenze ambientali delle aree in oggetto.

Inoltre in seguito all'accoglimento delle osservazioni presentate in sede di pubblicazione del progetto preliminare e conseguente soppressione della nuova area edificabile nell'ambito di intervento n.1 "Via Sosso - Salita S.Anna" (vedi successivo cap. 2,1,5 lett. j) sono stati adeguati i conteggi in merito alla capacità insediativa, rispetto dei rapporti delle aree a standards urbanistici (articolo 21 e articolo 22 L.R. 56/77 e s.m.i.) di cui alle tabelle sopraindicate.

2. LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.2 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

a) *Area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale*

L'immobile è ubicato in frazione Terranova, strada Maestra 177 su area di proprietà comunale in prossimità del centro frazione a prevalenza residenziale. L'edificio è direttamente confinante con altro immobile di proprietà comunale adibito a centro civico e servizi pubblici.



Il fabbricato in oggetto, edificato in parte a metà 800 e successivamente ampliato negli anni 60 riprendendone esattamente le caratteristiche di facciata e di finitura tanto da apparire un corpo unitario, si presenta di pianta rettangolare (circa mq. 305) a due piani fuori terra con altezza interpiano di m. 4,30 circa e ampio sottotetto potenzialmente abitabile. La volumetria complessiva è di mc. 3.550. La distribuzione planimetrica è costituita da ampi saloni adibiti ad aule scolastiche e

locali accessori quali servizi e refettorio. Si presenta in stato di degrado e scarsa manutenzione ed occupato dalla Pro Loco locale, che lo adibisce in parte alla propria attività.

L'edificio non è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939). Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale del Piemonte, con nota prot. 5928 del 20.05.2011 ha concluso la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 dello stesso D.Lgs 42/2004, con esito negativo.

Con la variante strutturale n.2 del P.R.G.C., il fabbricato è stato classificato:

- in parte di sottocategoria "Ar centro storico" quale parte del territorio con preminente destinazione residenziale (mc. 2.800 circa)
- in parte quale edificio da demolire (mc. 733) al fine di eliminare la pericolosa strettoia in prossimità dell'incrocio tra la via di accesso agli interventi PEEP realizzati negli anni 80 e il tratto urbano della strada provinciale n. 596 dei Cairoli, come evidenziato nella documentazione fotografica di fianco allegata.



L'Amministrazione Comunale ha inserito l'immobile nel "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari" ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, quale bene non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, ed esperito vari tentativi di vendita con aste pubbliche e offerte libere, constatando l'assenza di interesse da parte degli operatori del settore immobiliare.



Al fine di razionalizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio comunale ed evitare ulteriore degrado nel frattempo intervenuto, si ritiene di conservare la parte di immobile non destinata alla demolizione per l'allargamento della viabilità esistente, modificandone la destinazione a servizi pubblici in ampliamento dell'area già esistente, e trasferendone la volumetria residenziale in altri immobili comunali a tale scopo destinati, come meglio evidenziato nei punti successivi.

La variazione pertanto consiste nella riclassificazione dell'immobile quale

edificio da conservare (mc 2.800 circa), nonché contestuale ampliamento dell'area per servizi pubblici Bsr7 (mq. 242) .

Il decremento della capacità insediativa, riferito al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso, ammonta a complessive 31 unità.

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

b) Edificio situato nel DR6 "Ronzone" Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit

L'area di cui trattasi (mq. 2.083) è definita di sottocategoria Ar "Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante" con preminente destinazione residenziale, ed è occupata da edificio esistente di antico impianto costituito da un corpo centrale di tre piani fuori terra e due corpi laterali di due piani fuori terra (complessivi mc. 7.300 circa), originariamente utilizzato ad uffici (piano terra e parte piano primo) e ad abitazione (piano primo e secondo) dal personale occupato nell'ex impianto produttivo Eternit definitivamente demolito.



Allo stato attuale l'edificio è in stato di abbandono e in precarie condizioni statiche.

Il Giudice delegato del Tribunale civile e penale di Genova, con decreto fallimentare in data 12.12.1995, ha trasferito la palazzina in oggetto al Comune di Casale Monferrato a condizione del successivo trasferimento alla soc. Induscom spa con

la destinazione uffici/abitazione. Con successivo atto del 29.03.2006, lo stesso Giudice delegato ha autorizzato il Curatore fallimentare della società Induscom "a compiere tutti gli atti necessari al fine di

formalizzare il trasferimento dell'immobile, in capo alla società fallita in epigrafe, alle sopra indicate condizioni essenziali". L'immobile è tuttora di proprietà comunale, in quanto il Curatore del fallimento, dopo più tentativi di vendita senza esito e considerate le ingenti spese di bonifica dell'immobile e di imposte fiscali conseguenti all'eventuale trasferimento di proprietà, ha accettato la proposta transattiva formulata dall'Amministrazione comunale consistente nella rinuncia da parte del curatore ad ogni diritto sull'immobile in questione che, per l'effetto rimarrebbe in piena disponibilità del Comune.

La variante, nel prendere atto di tale decisione, propone quindi una diversa classificazione d'uso dell'area (mq. 2.083) in sottocategoria Fr1 quali parti del territorio "preminentemente destinate a parco/impianti sportivi e ricreativi pubblici per l'impiego sociale del tempo libero" al pari della confinante area di proprietà pubblica, modificando la precedente classificazione di sottocategoria Ar con destinazione residenziale. La variazione non modifica la tipologia degli interventi edilizi previsti dal vigente P.R.G.C., diretti alla conservazione e manutenzione dell'edificio esistente.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR6 Ronzone diminuisce di complessive 81 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.

c) Area in frazione Popolo Cantone Brina"

L'area di cui trattasi (mq. 4.847) 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.), con densità fondiaria massima di 0,5 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra. L'intero ambito è composto da vari mappali catastali di differenti proprietà in parte aggregati ad edifici esistenti quali compendi cortilizi o giardini privati.



La variazione, accogliendo la richiesta del proprietario di parte delle aree interessate, consiste nel prevedere la nuova disciplina urbanistica dell'intera area di sottocategoria Cr2/2, nel senso di:

- a) prendere atto che parte dell'area (mq. 826) costituisce pertinenza cortilizia di immobili residenziali esistenti di sottocategoria Ar, e parte (mq. 288) costituisce pertinenza cortilizia di immobile residenziale esistente di sottocategoria Cr1/1, uniformando le classificazioni d'uso dell'intero proprietà così come catastalmente individuate. La variazione comporta decremento della capacità insediativa (rispetto quella ammessa con la precedente classificazione) in quanto le aree così classificate sono considerate già costruite e sature, con possibilità dei soli interventi conservativi sui volumi esistenti;
- b) destinare parte dell'area (mq. 3.422) alla destinazione di giardino privato in territori urbanizzati assimilabili alle aree agricole di sottocategoria Ee, pertanto inedificabili;
- c) destinare parte dell'area (mq. 311) in servizi pubblici afferenti la funzione residenziale di di sottocategoria Csr8 uniformando la destinazione d'uso dell'intero mappale catastale.

Ai fini di un corretto disegno urbano, prendendo atto della situazione esistente, la variazione riguarda anche una limitata porzione (mq. 120) di area destinata a nuova viabilità che viene riclassificata a "giardino privato in territori urbanizzati assimilabili alle aree agricole di sottocategoria Ee", in mancanza della quale si manterrebbe un piccolo cuneo inutilizzabile ai fini viabilistici inserito in un'ambito agricolo.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR2a Popolo diminuisce di complessive 27 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) Ambito di intervento n.7: "Aree di via Sant'Anna - via XX Settembre - via Eccettuato"

La variante n. 20 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n.22 del 21.05.2012, ha individuato l'ambito in oggetto finalizzato alla riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, con la trasformazione prevalentemente

commerciale di parti del territorio occupate da impianti produttivi dimessi, situati all'interno di aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale, mediante un insieme coordinato d'interventi di ristrutturazione urbanistica estesi ad un intero isolato e con indicazione delle opere pubbliche ed infrastrutturali



obbligatoriamente a carico del nuovo insediamento commerciale, salvaguardando l'obiettivo principale di realizzare la nuova viabilità tra via Lungo Po e via Buozzi.

La variante ha previsto:

a) un'area (subambito 7A) per complessivi mq. 20.675 riservata all'insediamento di centro commerciale al dettaglio, all'interno della quale sono state individuate le superfici fondiarie destinate all'edificazione e quelle a servizi pubblici e opere infrastrutturali.

b) un'area (subambito 7B) di mq. 2.227 con preminente destinazione residenziale (volumetria residenziale realizzabile mc. 6.681) per interventi di nuova costruzione con altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;

c) aree con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza per complessivi mq. 10.185;

d) viabilità pubblica e annesse aree di arredo stradale per complessivi mq. 1.566.



Le previsioni urbanistiche sono state completamente attuate per quanto riguarda la parte commerciale, comprese le relative infrastrutture e viabilità, mentre restano incompiute le previsioni relative all'area residenziale (subambito 7B) e il secondo lotto del parcheggio pluripiano funzionale alla residenza.

Considerata la situazione del mercato immobiliare casalese particolarmente stagnante nel settore residenziale, il contesto prevalentemente commerciale dell'ambito in oggetto, nonché la volontà di



perseguire l'obiettivo di privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente rispetto alle nuove costruzioni, la variante propone la modifica della destinazione d'uso dell'area residenziale (subambito 7B) di sottocategoria Br2 (mq. 2.227) in area di sottocategoria Fg riservata all'insediamento di attrezzature generali di

interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.), nonché la redistribuzione funzionale delle aree per servizi pubblici destinate al verde all'interno del subambito in oggetto.



Rimangono inalterate le previsioni dimensionali del subambito 7A a destinazione commerciale.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Fg (subambito 7B), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 1.300) e quelle destinate a servizi pubblici (mq. 927) a supporto delle varie attività

insediabili, ammette varie destinazioni d'uso distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di circa mq. 1.150 per complessivi circa mc. 4.025: terziarie (finanziarie, direzionali, amministrative, professionali e di servizio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, e simili), turistico-ricettive, abitative del personale di custodia, nonché commerciali nel limite della superficie di vendita non

superiore a totali mq. 400 per l'intero complesso edilizio e indipendentemente da successivi frazionamenti di proprietà, nel rispetto dell'articolo 12 delle norme di attuazione del P.R.G.C..



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 (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), è stabilito nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento per complessivi mq. 920 che risulta leggermente inferiore alla dotazione di mq. 927 individuata dalla specifica scheda norma - progetto. In sede di rilascio del titolo ad edificare, sono fatte salve eventuali verifiche del fabbisogno totale di posti a parcheggio previsti da specifiche normative di settore per particolari attività. La tipologia edilizia ammessa della nuova costruzione prevede l'altezza massima m.7,50 e due piani fuori terra, considerate le altezze degli immobili circostanti.

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)						Volume nuovo residen- ziale	stanze		SUL max. (mq.)
	territoriale	private	viabilità	pubbliche		totale		peep	privat e	
				cedere gratuitament e (0)	individuate interno subambito					
7A	20.675 (1)	11.422	2.377	6.559	6.876 (4)	9.253 (4)	--	--	--	
7B	13.978 (2)	1.300	1.566	920	11.112 (5)(7)	12.678 (5)(7)	--	--	--	1.150
TOTALE	34.653 (3)	12.722	3.943	7.479	17.988 (6)	21.931 (6)(7)	--	--	--	

- (0) se individuate su aree di proprietà private. In sede di convenzione edilizia occorre definire i rapporti economici tra le varie proprietà a compensazione dei vincoli a pubblici servizi afferenti la destinazione commerciale.
- (1) di cui mq. 16.575 in superficie e mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano
- (2) di cui mq. 7.724 in superficie e mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano
- (3) di cui mq. 24.299 in superficie e mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano
- (4) di cui mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano. La quantificazione reale del fabbisogno di aree per servizi pubblici sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento del nuovo insediamento
- (5) di cui mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano
- (6) di cui mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano
- (7) di cui mq. 927 afferenti la destinazione terziaria (Fg) e mq. 10.185 afferenti la destinazione residenziale.

Le varianti urbanistiche sopraindicate, diminuendo la capacità insediativa del distretto residenziale DR6 (-74 unità) e incrementando le superfici territoriali relative alle attività economiche (mq. 2.227) previste dal P.R.G.C., incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), f) della L.R. 56/77.

e) Area occupata dall'immobile denominato "Palazzo del Tribunale" sito in piazza Bernotti.

Il complesso edificato denominato "Ex Tribunale", è ubicato nel Centro storico della Città di Casale



Monferrato, ed è stato destinato a Tribunale di Casale Monferrato sino al giorno 13 settembre 2013, allorquando i sensi del D.Lgs n.155 del 7 settembre 2012, è stato accorpato al Tribunale di Vercelli. La sede distaccata del Tribunale di Casale Monferrato è tutt'ora aperta nell'attuale struttura fino alla definizione degli affari iscritti prima del 13

settembre 2013 in ambito civile (contenziosi ed esecuzioni mobiliari ed immobiliari), penale e in materia di Volontaria Giurisdizione.

Il fabbricato era stato edificato per ospitare le Monache Orsoline, le quali nel 1786 avevano incaricato l'Arch. Agostino Vitoli per la ristrutturazione dell'intero convento.

Con l'occupazione francese del Piemonte, il 1° ottobre 1802, venivano soppressi tutti i Conventi e Monasteri e le monache orsoline vennero trasferite presso un altro Convento.



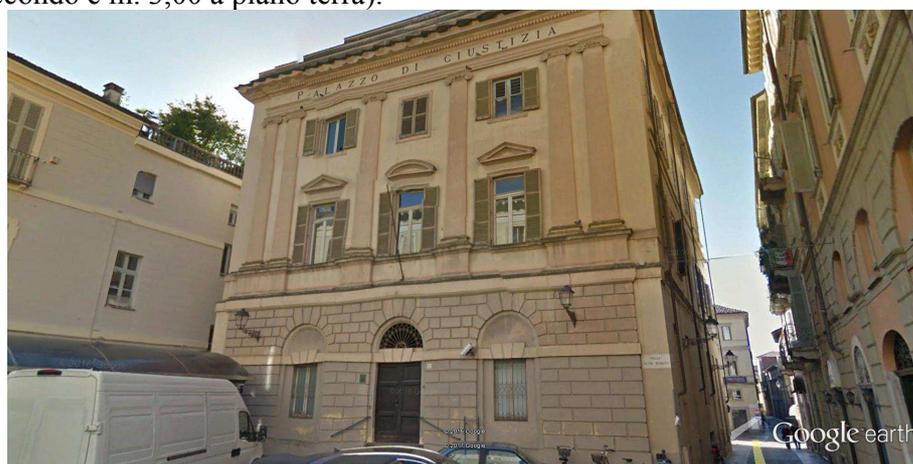
Nel 1805 Champigny, ministro di Napoleone, decretava il trasloco da Alessandria a Casale della Corte di giustizia criminale ed erigeva a Casale un Tribunale di 1° istanza donando, per tale funzione, il Convento delle Orsoline, al Comune.

Composto da tre fabbricati disposti a “C”, di differente tipologia, denominati di seguito con le lettere A, B, C, è situato tra la piazza Bernotti, la via del Tribunale e la piazza Rattazzi, disposti in modo da racchiudere un ampio cortile/giardino con accesso in piazza Rattazzi. Il Palazzo venne restaurato nel 1930, come visibile su una lapide posta all'interno. I progetti di ristrutturazione della facciata, risalgono al 1847.

Il corpo principale (edificio A) con accesso su piazza Bernotti, si compone di tre piani fuori terra con altezze pari a circa m. 5,00 al piano primo e secondo e m. 4,00 al piano terra, ai quali si accede tramite scalone di rappresentanza. La distribuzione in pianta è costituita, ad ogni piano, da un ampio corridoio che disimpegna i vari locali destinati ad udienze e uffici.

Lateralmente si aggiungono due corpi di fabbricato di cui uno a sinistra (edificio B) di due piani fuori terra composta da una ampia aula udienza di oltre 7 metri di altezza e sovrastante piano destinato a uffici di altezza circa m. 5,00, e quello a destra (edificio C) di tre piani fuori terra con accesso autonomo su piazza Rattazzi, destinato ad uffici e locali archivio di altezza variabile da piano a piano (m. 5,00 circa piano primo e secondo e m. 3,00 a piano terra).

L'immobile, ancorché indicato come vincolato ex L.1089/1939 nel vigente P.R.G.C., non ha uno specifico vincolo del Ministero BB.AA Culturali e Turismo. Il Comune sta producendo la documentazione necessaria per la verifica di interesse culturale, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.



L'intero complesso immobiliare presenta una cubatura fuori terra di circa mc. 21.000 distribuita su una superficie lorda di pavimento di circa mq. 5.480, e si presenta ancora in buone condizioni di manutenzione, ma in progressivo degrado dovuto alla assenza di utilizzo.

Nel vigente P.R.G.C, l'immobile in oggetto è individuato di sottocategoria “Fg” quale area destinata ad attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.).

La tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G.C., puntualmente definiti nella tavola “3d – sviluppi relativi al Centro Storico”, è di tipo conservativo e di recupero con interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione tipo a.

Il fabbricato è stato oggetto di segnalazione di interesse da parte di un operatore immobiliare a fini residenziali. Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale e favorire il recupero dell'intero complesso ad usi consoni al suo valore architettonico nonché evitare il degrado di un'area centrale della città, l'Amministrazione Comunale intende inserire nel “Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari” redatto ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, tale immobile quali bene non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali.

La presente variante, preso atto di quanto sopra indicato, propone la nuova classificazione residenziale della destinazione d'uso del suolo in sottocategoria “Ar centro storico”, nel rispetto della conservazione strutturale dell'edificio.

La variante non propone ulteriori particolari norme integrative di tipo edilizio, in quanto essendo l'area individuata all'interno del più vasto distretto residenziale Dr1 “Centro storico”, si ritiene che quanto già indicato dallo specifico art.16.3/1 delle N.d.A. del vigente PRGC sia più che sufficiente a regolamentare l'intervento edilizio. Inoltre al fine di evidenziare l'interesse architettonico dell'edificio, si uniforma l'individuazione dell'intero edificio, nella specifica tav.4 dell'allegato tecnico A3a rilievo dei beni culturali-ambientali (art.24 della L.R. 56/77), quale edificio comune prevalentemente residenziale di impianto sette-ottocentesca oggetto di specifica normativa di cui l'art.16.3/2.6.1 delle N.d.A.

L'incremento della capacità insediativa del distretto residenziale DR1 Centro storico, riferito al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso in residenziale, ammonta a complessive 233 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.

f) Ambito di intervento n.8: “Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo”

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.



La vicinanza con il centro storico urbano rende quest'ambito strategico per il futuro assetto urbano e viabile della città, la cui localizzazione costituisce un ruolo centrale non solo per le relazioni urbane legate al trasferimento e al passaggio del cittadino, ma anche per le premesse di una valorizzazione edilizia e riqualificazione urbanistica di una parte della città erroneamente considerata di frangia e marginale, mediante la riorganizzazione territoriale ed infrastrutturale mirate alla regolamentazione del transito veicolare di attraversamento e l'integrazione dei

servizi pubblici e privati diretti alla popolazione.

Per superare le negatività esistenti e innescare un vero e proprio processo di rigenerazione urbana, non solo limitata all'ambito in esame ma estesa all'intorno di piazza Venezia, da un punto di vista economico (tanto più sono qualificati gli spazi aperti pubblici e quanto più i cittadini si riconoscono in quei luoghi e li usano), svago (gli spazi centrali sono sempre riferimento e ambiente di lavoro) e turistico (integrare le varie funzioni, per evitare il rischio di museificazione dei luoghi), la variante n.23 del P.R.G.C., approvata con deliberazione consiliare n.42 del 29.07.2015, proponendo un'organico ridisegno dell'intero ambito territoriale, sinteticamente ha previsto:

- la nuova viabilità di attraversamento lungo l'argine ferroviario al fine di favorire l'integrazione funzionale di tale parte di città con il tessuto residenziale esistente, modificando anche il perimetro dell'area occupata dalla locale caserma dei Vigili del Fuoco.



- la nuova localizzazione dell'area di proprietà comunale (ex mercato ortofrutticolo) destinata ad attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi - convitti - ospizi - seminari - vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi

pubblici ecc.), con la demolizione dell'edificio esistente al fine di liberare le aree per la nuova viabilità e la ricostruzione di un immobile in posizione più vicina al contesto residenziale.

- incentivare il recupero di un ex edificio produttivo abbandonato inserito in un'ambito urbano residenziale, prevedendo la monetizzazione degli standards urbanistici, in aree pubbliche confinanti appositamente individuate.

La presente variante affina e precisa ulteriormente i contenuti della proposta progettuale precedentemente approvata in modo più coerente con le potenziali aspettative di eventuali operatori economici, valorizzando ulteriormente le aree di proprietà comunale con la possibilità di un modesto insediamento commerciale e, contemporaneamente, un diverso tracciato stradale della nuova viabilità di più immediata realizzazione (non interferendo con aree demaniali sede della caserma dei Vigili del Fuoco) ed economicamente meno costoso (non dovendo procedere con percorsi sopraelevati su un deposito già confinato di materiale contenente amianto) recuperando in parte il percorso esistente di v.le S.Martino.



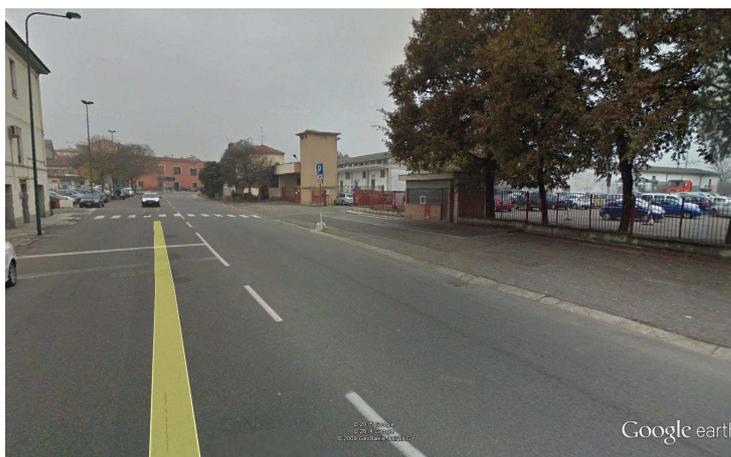
La variante propone un diverso ed unico coordinato intervento di recupero urbanistico-edilizio esteso all'intero ambito di intervento n.8 "Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo" regolato da apposita scheda norma e scheda progetto ai sensi dell'art.21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C..

La soluzione normativa adottata, peraltro già utilizzata in altre parti della città costruita oggetto di trasformazioni urbane, consente l'efficacia operativa del piano con la suddivisione dell'ambito interessato in **subambiti di intervento** e per ognuno, previa analisi accurata della morfologia del tessuto costruito e degli spazi aperti, elabora progetti (**schede-progetto**) e relativa normativa (**schede-norma**) di definizione dei parametri urbanistici ritenuti irrinunciabili per il raggiungimento dei rispettivi e specifici obiettivi fisico-morfologici (quantitativi, funzionali e fisico-morfologici, ecc.).

Si tratta di schemi grafici in scala 1:1.000 contenenti i "principi insediativi" cioè i perimetri delle aree di concentrazione volumetrica, le destinazioni d'uso delle singole aree, gli allineamenti obbligatori, le tipologie costruttive, le direzioni di giacitura degli edifici, le altezze ed il numero dei piani, aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 nonché i perimetri delle aree da espropriare per interventi pubblici e le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturale dell'intero ambito in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle

aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici e la formazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico e privato, funzionali all'impianto commerciale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e rispettive s.m.i..

Pertanto nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77 le stesse previsioni possono essere realizzate, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di singoli permessi di costruire previa sottoscrizione di convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e servizi afferenti la destinazione commerciale e, ai sensi dell'art.26 comma 3° novies della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414, per la realizzazione delle opere infrastrutturali propedeutiche all'apertura della struttura commerciale.



La variante, ridistribuendo e modificando le categorie omogenee d'uso del suolo precedentemente individuate prevede:

a) area quasi interamente di proprietà privata (subambito 8A) per complessivi mq. 2.887, occupata da



edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale di sottocategoria Bpr1, nella quale, oltre gli interventi di trasformazione edilizia già ammessi dal P.R.G.C. vigente, nel caso di trasformazione d'uso commerciale è possibile monetizzare la dotazione di aree per parcheggi e aree a servizi pubblici, di cui agli art.21 L.R.56/77 e art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., sulle aree comunali confinanti

appositamente individuate, fino nella misura massima di mq. 1.200. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

b) area di proprietà comunale (subambito 8B) per complessivi mq. 7.913 riservata all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato di sottocategoria Fg (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 4.313) e quelle destinate a servizi pubblici e opere infrastrutturali (mq. 3.600) a supporto delle varie attività insediabili.

c) area di proprietà comunale (subambito 8C) per complessivi mq. 5.098 riservata all'insediamento di attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.) all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 4.272) e quelle destinate a servizi pubblici (mq. 826) per garantire l'attestazione del percorso della ciclovia VENTO nell'ambito urbano.

d) aree con preminente destinazione a pubblici servizi di sottocategoria Csr per complessivi mq. 12.319 (di cui mq. 7.519 a copertura dei fabbisogni afferente la destinazione residenziale, mq. 1.200 a copertura dei fabbisogni afferenti la destinazione commerciale, mq. 3.600 a copertura dei fabbisogni afferenti le attività insediabili nell'area di sottocategoria Fg.);

e) viabilità pubblica e annesse aree di arredo stradale (comprensivi degli spazi destinati alle piste ciclabili) per complessivi mq. 4.087. La soluzione progettuale adottata per la nuova viabilità di collegamento tra piazza XXV Aprile e l'intersezione con Viale San Martino prevede un calibro stradale di m. 10,50 composta da due corsie di m. 3,50 e due marciapiedi di m. 1,50 ciascuno.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Fg (subambito 8B), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 4.313) e quelle destinate a servizi pubblici (mq. 3.600) a supporto delle varie attività insediabili, ammette varie destinazioni d'uso nel rispetto dell'articolo 12 delle norme di attuazione del P.R.G.C., distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di circa mq. 4.500 per complessivi circa mc. 15.750. 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 (realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), è stabilito nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento che risulta pari alla dotazione di mq. 3.600 individuata dalla specifica scheda norma - progetto. In sede di rilascio del titolo ad edificare, sono fatte salve eventuali verifiche del fabbisogno totale di posti a parcheggio previsti da specifiche normative di settore per particolari attività. La tipologia edilizia ammessa della nuova costruzione prevede l'altezza massima m.11.00 e tre piani fuori terra, considerate le altezze degli immobili circostanti.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Bpr1 (subambito 8A) consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 di media struttura vendita con offerta extralimitare M-SE3 di mq. 1.000 circa, cubatura di circa mc. 7.500 e superficie lorda di pavimento di circa mq. 1.500. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio ammonta a totali 45 stalli di cui 50% pubblici. La verifica complessiva del fabbisogno di parcheggi e aree a servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano) ammonta a complessivi mq. 1.200 che può essere monetizzato nelle aree pubbliche confinanti appositamente individuate dalla specifica scheda norma e scheda progetto.

Le norme di attuazione consentono anche differenti distribuzioni delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale dell'insediamento rispetto quelle ipotizzate, a condizione che il fabbisogno complessivo di parcheggi e standards urbanistici, non sia superiore alla dotazione massima individuata nel subambito di riferimento.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Ft (subambito 8C), consente l'insediamento di una nuova caserma dei Carabinieri funzionalmente costituita da due corpi di fabbricato: uno per le attività logistico-operative, comando compagnia e camerate truppa, e l'altro residenziale per gli alloggi ufficiali. La cubatura complessiva è di circa mc. 11.000 fuori terra, e altezze massime di m. 11,00 (3 piani f.t.) per la parte logistico-operativa e di m. 17,50 (5 piani f.t.) per la parte residenziale.

Il complesso delle opere infrastrutturali di varia natura e funzione, integrate tra loro, a carico del singolo subambito, la cui realizzazione è obbligatoria ai fini del rilascio dei permessi di costruire, sono:

- SUBAMBITO 8A

- a) rotatoria in prossimità dell'attuale via Martinotti, la cui esecuzione dovrà necessariamente essere successiva alla realizzazione della nuova viabilità meglio specificata al successivo punto b).

- SUBAMBITO 8B

- b) nuova viabilità sulla area comunale ex "mercato ortofrutticolo" quale collegamento tra piazza XXV Aprile e viale S.Martino, comprensiva della rotatoria di accesso all'area di insediamento di sottocategoria Fg, con esclusione della rotatoria di cui al precedente punto a);
- c) opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento compresa la demolizione dei fabbricati comunali esistenti denominati "ex mercato ortofrutticolo".

Le norme di attuazione consentono inoltre, in alternativa alla realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti e al fine di garantire il completamento delle opere infrastrutturali previste, che il Comune possa eseguire in tutto o in parte tali opere, provvedendo al recupero delle spese sostenute al momento

della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio del permesso di costruire per il subambito 8A o al momento della stima del probabile valore di mercato dell'area da alienare per il subambito 8B.

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)						Volume nuovo residen- ziale	stanze		SUL max. (mq.)
	territoriale	private	viabilità	pubbliche		totale		peep	privat e	
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito					
8A	5.375	2.887 (1)	--	1.200 (0)	2.488 (2)	2.488 (2)	--	--	--	
8B	7.913	4.313	--	3.600	3.600 (3)	3.600 (3)	--	--	--	4.500
8C	5.098	4.272	--	--	826	826	--	--	--	
Fuori subambito	9.492	--	4.087	--	5.405	9.492	--	--	--	
TOTALE	27.878	11.472	4.087	4.800	12.319 (2)(3)	16.406 (2)(3)	--	--	--	

(0) individuate su aree di proprietà comunale. In sede di convenzione edilizia occorre definire i rapporti economici tra le varie proprietà a compensazione del vincolo a pubblici servizi afferenti la destinazione commerciale.

(1) di cui mq. 162 di proprietà comunale

(2) di cui mq. 1.200 afferenti la destinazione commerciale a piano campagna senza strutture pluripiano

(3) di cui mq. 3.600 afferenti la destinazione terziaria (Fg) a piano campagna senza strutture pluripiano

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standards urbanistici minimi relativi agli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., (realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), 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.

Le varianti urbanistiche sopraindicate, incrementando la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. 4.032) e diminuendo le superfici territoriali relative alle attività economiche (mq. 7.880) previste dal P.R.G.C., incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), f) della L.R. 56/77.

2.1.2 RAZIONALIZZAZIONE E RIORDINO DELLE PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (AREE DI CATEGORIA F) ANCHE DI CARATTERE PRIVATO.

Fatto salvo quanto specificatamente indicato nel successivo capitolo 2.1.3 relativamente alla presa d'atto delle trasformazioni eseguite nelle aree di sottocategoria Fr1 "Cittadella" oggetto di specifico Piano particolareggiato completamente attuato e decaduto per decorrenza del termine decennale dalla data di approvazione, si propongono le seguenti varianti:

a) Area Fv "Montesasso"

La vigente disciplina delle aree di categoria F (parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) prevede una suddivisione in sei differenti sottocategorie in base alla specifica destinazione e alla relativa possibilità di utilizzo pubblico o privato.

Le aree di sottocategoria Fv "preminentemente destinate a parco pubblico" e di sottocategoria Fr "aree preminentemente destinate a parco pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero" oltre a soddisfare la quota di 15 mq/abitante di standards urbanistici di cui all'articolo 22 comma 1° della L.R. 56/77 e quote varie relative degli standards urbanistici di cui all'art. 21 afferenti la destinazione residenziale, riservano una quota aggiuntiva (mq. 553.873) cosiddetta "a disposizione del comprensorio" non necessaria a soddisfare alcun tipo di standards urbanistico.



In particolare è perimetrata un'area denominata "Fv Montesasso" posta in posizione del tutto marginale rispetto al centro urbano della superficie di mq. 215.418, sottoposta al vincolo preordinato all'esproprio fin dall'approvazione del P.R.G.C. avvenuta con deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164, le cui

previsioni urbanistiche sono rimaste finora completamente inattuato.

L'area in oggetto:

- non è compresa all'interno del piano stralcio delle Fasce Fluviali (in seguito chiamato PS FF) approvato con D.P.C.M. 24.07.1998 redatto ai sensi del comma 6-ter dell'art.17 della legge 19.05.1989 n.183;
- non è compresa all'interno del piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del fiume Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328, né all'interno del sistema delle Zone di protezione Speciale ZPS ("Rete natura 2000" ai sensi della D.G.R. 76-2950 del 22/05/2006), né all'interno dell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186;
- non è compresa nel territorio dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1.08.1985 "cosiddetto galassino" delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del fiume Po pubblicato sulla G.U. 298 del 19.12.1985.
- non è compresa nel più ampio territorio compreso nei siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO;

- nel Piano Paesaggistico regionale (P.P.R.) adottato con D.G.R. 53-11975 del 4.08.2009 e successiva riadozione con D.G.R. 20-1442 del 18.05.2015, è individuata come “aree rurali di pianura o collina di elevato interesse agronomico”. L’ambito in oggetto non è stato individuato tra quelli particolarmente meritevoli di tutela paesaggistica e/o ambientale, o di interesse pubblico.
- nel Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. del 19.02.2002 n.223-5714 e successive varianti, è individuata come area del Sistema dei suoli agricoli (tav.1) con “i caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio collinare ” (tav.3).

Tenuto conto che il Piano Paesaggistico Regionale e il Piano Territoriale Provinciale individuano le principali aree pubbliche a parco e impianti sportivi di livello urbano e comprensoriale, essenzialmente lungo la fascia rivierasca del fiume Po e nella zona della Cittadella, previsioni che il vigente P.R.G.C. conferma con le aree di categoria Fv e Fr (denominate “Ronzone”, “Oltreponete”, “Porta Milano”, e Cittadella), nonché il consistente impegno finanziario intrapreso dall’Amministrazione Comunale nelle aree Fv e Fr di proprietà comunale per l’attuazione del polo sportivo nell’area della Cittadella (impianto natatorio, palazzetto dello sport ecc) e del parco “Eternot” sull’area bonificata ex Eternit del Ronzone, si ritiene che la previsione di un’ulteriore area pubblica a parco ubicata in posizione del tutto marginale rispetto al centro urbano sia di scarso interesse e di difficile realizzazione anche in relazione ai sempre più stringenti vincoli di finanza pubblica connessi alla realizzazione di opere pubbliche.

Considerato pertanto decaduto il suddetto vincolo per decorso del termine quinquennale e la mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, si ritiene opportuno, ai sensi dell’art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.P.R. 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione, così come richiesto dalla proprietà privata, nel senso di riclassificare l’intero ambito in sottocategoria Ef quale ambito prevalentemente utilizzato per colture agricole del settore collinare di interesse paesaggistico-ambientale.

La riclassificazione comporta, l’individuazione delle aliquote delle aree da destinare a servizi pubblici e a parco pubblico, originariamente individuata all’interno dell’area Fv “montesasso” in questione, sulle analoghe aree denominate “Ronzone” e “Cittadella” in modo da razionalizzare nel miglior modo possibile gli investimenti pubblici utilizzati per la realizzazione del parco “Eternot” sopraindicato, nonché per completare l’offerta di impianti sportivi e rafforzare il ruolo del vasto ambito della Cittadella quale polo per il tempo libero al servizio della Città.

Tale variazione, incidendo esclusivamente sulla “quota aggiuntiva a disposizione del comprensorio” non necessaria a soddisfare alcun tipo di standards urbanistico, non modificando la quantità globale delle aree a servizi art. 21 e art. 22 della L.R. 56/1977 e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c), lett.d), lett.e) e lett.f) della L.R. 56/77.

b) Area Frp1 per impianti sportivi di carattere privato in regione Torcello strada Vialarda

L’area di cui trattasi è definita di categoria F (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale), distinta nella sottocategoria Frp1 quale area destinata ad nuovi impianti sportivi e ricreativi di carattere privato per l’impiego sociale del tempo libero.



Nel Piano Territoriale Provinciale le aree in questione sono state:

- individuate nella tav.1 “Governo del territorio -

vincoli e tutele” in parte come aree interstiziali a) (art.21.5 nda). Tutte le aree sono comprese all’interno dell’ambito di approfondimento paesistico di competenza provinciale (art.14.2 nda);

- classificate nella tav.3 “Governo del territorio – indirizzi di sviluppo” come aree di pianura e fondovalle (art.19.1 nda)

Nel Piano Paesistico della “Collina del Po-Coniolo” approvato dalla Provincia (delibera Consiglio Provinciale n.57 del 6.12.2005) le aree in questione, oltre alle prescrizioni generali di tutela e attenzione per gli interventi ammessi all’interno dell’ambito, non sono segnalate come aree da assoggettare a particolari cautele quali paesaggio da valorizzare, emergenze architettoniche e visive ecc.

Nel Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) “Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po” approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186, le aree oggetto di variante sono classificate in parte di prevalente interesse agricolo di tipo A3 (96A3) con forti limitazioni all’uso agricolo. Ai sensi dell’art.2.8 del piano sono ammesse le attività per il tempo libero di tipo U2.1 (sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto) secondo le modalità di intervento M2.1 (formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport), M3.1 (manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzioni di percorsi ciclopedonali o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo) e M4.1 (recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell’assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali).

Lo stato di fatto dell’intero comparto, consiste nella realizzazione di un impianto sportivo privato per il gioco del golf, posto in parte a sud della vecchia strada comunale di Pontestura ed in parte tra la strada provinciale n. 7 ed il fiume Po.

Considerato che gli attuali proprietari di gran parte delle rimanenti aree non ancora attrezzate all’uso sportivo poste a nord della vecchia strada comunale da Pontestura, non intendono attuare le previsioni del P.R.G.C., ma continuare esclusivamente l’attività agricola, si ritiene di riclassificare tali aree di sottocategoria Frp1 (mq. 145.850) in sottocategoria Ef quale ambito prevalentemente utilizzato per colture agricole del settore collinare di interesse paesaggistico-ambientale.

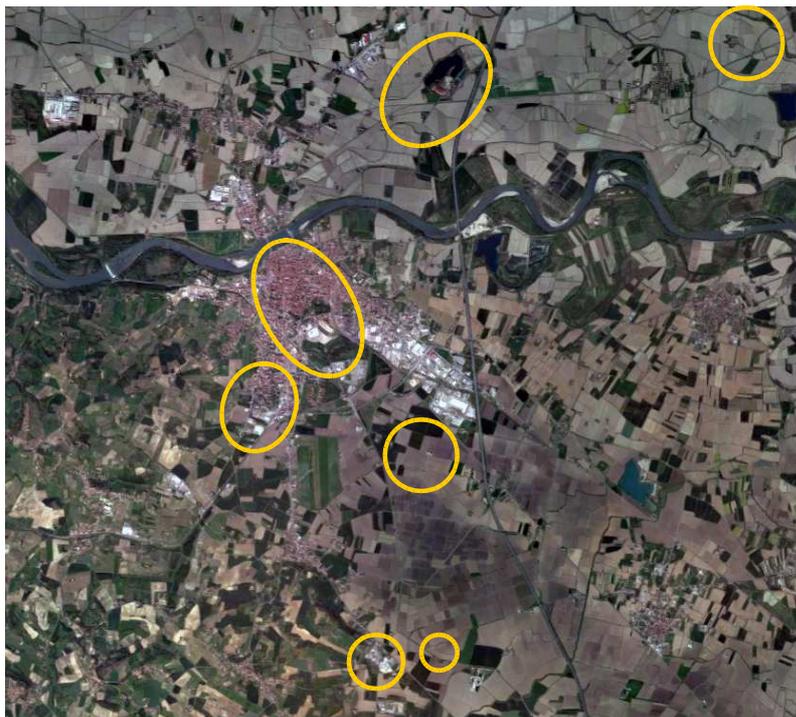
Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi art.21 e art.22 della L.R. 56/1977 e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c), lett.d), lett.e) e lett.f) della L.R. 56/77.

2.1.2 ADEGUAMENTO P.R.G.C. AL D.LGS 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO), AL D.LGS 96/2005 (CODICE DELLA NAVIGAZIONE AEREA) E AL D.LGS 152/1999 (TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO).

a) Aree d'interesse archeologico e paleontologico

La variante provvede ad individuare le aree di interesse archeologico e paleontologico, anche se non ancora sottoposte a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la cui perimetrazione è avverta di comune approfondimento con il Ministero dei beni delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza Archeologica del Piemonte, prot.n. 6875 cl. 34.19.04/229.10 del 20.08.2016, che ha portato all'individuazione dei seguenti ambiti:

a) aree a rischio archeologico:



- il centro storico, per la densità di ritrovamenti databili dall'età romana a quella medioevale e post-medioevale noti in base alla bibliografia ed ai dati d'archivio della Soprintendenza;
- l'area in località Cascina Bellona, nota in base ai dati d'archivio della Soprintendenza per affioramenti di materiale databile ad età romana e medioevale;
- le aree in frazione S.Germano Cantone Losa, località Vallare, Cascina Nuova, note in base alla bibliografia ed ai dati d'archivio della Soprintendenza, per la presenza di materiali databili

ad età protostorica (età del Bronzo) e romano imperiale, recuperati casualmente e durante scavi archeologici effettuati negli anni '90 del secolo scorso a seguito degli affioramenti di materiali e delle segnalazioni del Gruppo Archeologico Casalese;

- l'area in località strada vecchia Pozzo Sant'Evasio - Strada del Rastello (ora Strada San Giorgio Miglietta), note, in base alla bibliografia ed ai dati d'archivio della Soprintendenza, per il rinvenimento durante scavi effettuati a seguito di lavori edili a partire dalla fine degli anni '60 del secolo scorso di aree di necropoli di età romano imperiale e tratti di strada romana;
- l'area in frazione Terranova località Grangia di Gazzo, nota in base ai dati di archivio della Soprintendenza per il rinvenimento di colonne antiche;
- l'area in frazione Terranova presso cascina Guazza, nota in base ai dati di archivio per il rinvenimento di un frammento di ascia in bronzo o di un'ascia ad alette in bronzo di età protostorica oltre ad alcuni tronchi fossili e a due difese probabilmente di mastodonte.

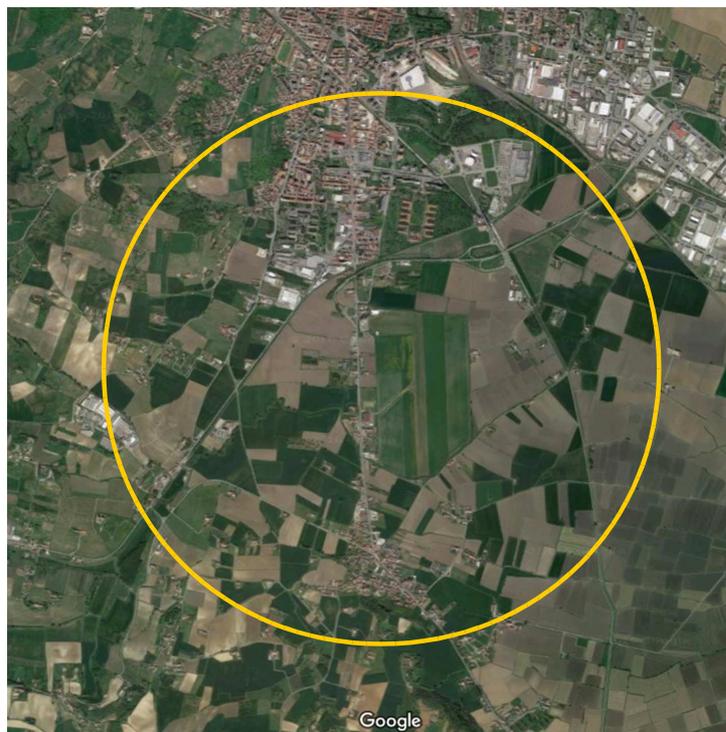
b) aree a rischio paleontologico relativamente all'ambito in frazione Terranova località cascina Guazza.

Le aree sono state opportunamente riportate nella Relazione generale illustrativa Allegato Tecnico A3a: Rilievo dei beni culturali ambientali (art. 24 L.R. 56/77) Tav.1 e 2 alla scala 1:10.000 e parallelamente si è proceduto all'adeguamento normativo finalizzato all'attivazione di procedimenti di tutela preventiva (vedi art. 16.3/3.5 delle N.d.A.) nel senso di:

- centro storico: l'istruttoria di progetti che comportano opere di scavo dovrà essere coordinata con l'espressione di parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte per l'analisi tecnica ed eventuali prescrizioni prima del rilascio dei titoli edilizi, al fine di concordare le modalità di esecuzione degli interventi, anche in previsione di possibili varianti progettuali a tutela dei reperti e di una loro eventuale valorizzazione in sito.
- aree a rischio archeologico: gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte, in modo che la stessa Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.
- aree a rischio paleontologico: fermi restando gli obblighi di segnalazione di ogni scoperta paleontologica ai sensi dell'art.90 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. anche al di fuori delle aree vincolate, è opportuno che gli interventi connessi a cave, bonifiche agrarie e in genere opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario per una cubatura superiore a mc. 1.000, siano preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte, in modo che la stessa Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze.

b) Recepimento dei vincoli derivanti dalla definizione del Piano di Rischio del volo aereo di cui al D.Lgs. n. 96 del 09.05.2005 e s.m.i. con la individuazione delle aree a rischio del volo aereo.

I Piani di Rischio disciplinati dall'art. 707 del Codice della Navigazione, dal capitolo 9 del Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, nonché dalla Circolare ENAC APT - 33 del 30 agosto 2010, hanno introdotto nuove disposizioni vincolanti a cui i comuni devono



attenersi nell'adeguamento degli strumenti di pianificazione. I disposti normativi citati apportano nuove limitazioni e vincoli sulle aree limitrofe agli aeroporti, relative alla limitazione degli ostacoli per la navigazione aerea.

I piani attraverso le proprie disposizioni perseguono l'obiettivo di tutelare il territorio dai rischi connessi all'attività aeronautica individuando le zone ove, per le condizioni di pericolo, si rende opportuno sottoporre l'attività edilizia a speciali norme urbanistico-edilizie. Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni citate al primo comma, è stato elaborato il Piano di rischio nell'ambito di un percorso concertato con la competente Direzione Pianificazione e Progetti dell'ENAC, che si è concluso con l'espressione di parere favorevole relativamente alla generale condivisione delle valutazioni inerenti il

carico antropico previsto nelle aree interessate dall'impronta del piano stesso, avvenuta con comunicazione ENAC prot.n. 29/03/2016-0032179-P.

Nello specifico il piano identifica tre zone (Zone A, B e C) esterne al sedime aeroportuale, nelle quali vengono determinati i vincoli alla attività edilizia finalizzati alla limitazione della presenza umana e delle attività non compatibili al rischio connesso all'attività aeronautica.

In generale nelle tre zone sono vietati insediamenti ad elevato affollamento quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva ecc., costruzioni di scuole, ospedali e, in generale obiettivi sensibili, attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione o danno ambientale.

La circolare ENAC APT-33 in data 30.08.2010, fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, per i nuovi insediamenti indica i seguenti indirizzi:

- zona di tutela A è da limitare al massimo il carico antropico;
- zona di tutela B possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone;
- zona di tutela C possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.

Sulla base di tali indirizzi e considerate le previsioni del P.R.G.C. vigente nelle singole sottocategorie urbanistiche delle aree comprese in tali zone, l'adeguamento normativo proposto dalle presente variante comporta:

- Zona di tutela A: tale zona è sottoposta a vincolo di inedificabilità per motivi legati al rischio connesso all'attività aeronautica. Sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione di edifici esistenti nonché la nuova costruzione di bassi fabbricati pertinenziali (box, deposito attrezzi agricoli ecc), purché finalizzati all'insediamento di attività che non determinano pericolo di incendio, esplosione o danno ambientale;
- Zona di tutela B: comprende aree totalmente edificate senza lotti liberi. Si ritiene che la vigente normativa del P.R.G.C. sia adeguata alle indicazioni della circolare ENAC sopraccitata in quanto gli interventi ammessi nelle varie sottocategorie d'uso del suolo comportano:
 - per gli usi residenziali, indici di edificabilità bassi comunque non superiori a 2,5 mc/mq solo nel caso di ampliamenti degli edifici esistenti, e con obbligo di diminuzione a 1,5 mc/mq nel caso di demolizione e ricostruzione. Sono comunque fatti salvi i modesti interventi di ampliamento in deroga di cui alla L.R. 20/2009 e s.m.i.;
 - per gli usi non residenziali, le superfici fondiari hanno dimensioni tali che di fatto, escludono la possibilità di realizzare centri commerciali di medie e grandi strutture di vendita, congressuali e sportivi ad elevato affollamento, dovendo inoltre l'eventuale intervento di riqualificazione prevedere una diminuzione delle cubature/superfici lorde di pavimento preesistenti;
- Zona di tutela C: si ritiene che la vigente normativa del P.R.G.C. sia adeguata alle indicazioni della circolare ENAC sopraccitata in quanto gli interventi ammessi nelle varie sottocategorie d'uso del suolo comportano:
 - per gli usi residenziali, indici di edificabilità medi comunque non superiori a 2,5 mc/mq nel caso di nuove costruzioni. Sono comunque fatti salvi i modesti interventi di ampliamento degli edifici esistenti in deroga di cui alla L.R. 20/2009 e s.m.i.;
 - per gli usi non residenziali di carattere privato, si segnala che non sono previste aree destinate a tali usi ad eccezione di una piccola porzione marginale di un più ampio ambito ad uso direzionale in corso di attuazione, meglio descritto al successivo capitolo 2.1.5 lett.b).
 - per gli usi non residenziali di carattere pubblico, la presenza di due strutture scolastiche di vecchio impianto comportano interventi di carattere conservativo/manutentivo;

Le suddette zone sono riportate negli elaborati di P.R.G.C. (Tav.3b1, Tav.3b2, Tav.3c4, Tav.3c8) e contestualmente, adeguate le norme disciplinanti l'attività edilizia (nuovo art.20.6 delle N.d.A.).

Per quanto riguarda gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti, l'adeguamento normativo dell'art. 17.2bis delle N.d.A del P.R.G.C. comporta la esclusione dei nuovi impianti nelle aree comprese nelle zone A, B e C, e la conservazione senza possibilità di potenziamento ovvero lo smantellamento

nel caso della chiusura ed il ripristino delle aree alla situazione originaria dei due impianti esistenti nelle aree comprese nella zona B.

E' comunque fatta salva la procedura valutativa per i nuovi impianti/manufatti che, indipendentemente dall'altezza, ricadono all'interno del territorio comunale compreso nell'area circolare con centro sull'ARP (Airport Reference Point – dato rilevabile dall'AIP-Italia) e di raggio pari a m. 4.300.

c) Adeguamento dell'area di salvaguardia del campo pozzi ubicato in località "Terranova"

La L.R. 29 dicembre 2000 n. 61 "Disposizioni per la prima attuazione del Decreto Legislativo 11



maggio 1999 n. 152 in materia di tutela delle acque dall'inquinamento" e la D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" prevedono che le autorità d'ambito adottino, su proposta dei gestori del servizio idrico integrato, un programma di adeguamento delle aree di salvaguardia delle captazioni esistenti ridefinendo l'area di salvaguardia.

A tale scopo, l'Azienda Multiservizi Casalese S.p.A. - Ente gestore del servizio idrico - ha provveduto all'attivazione di detta procedura che si è conclusa con la delimitazione dell'area di salvaguardia dei pozzi compresi del campo pozzi ad uso acquedottistico, sito nella frazione di Terranova, approvata con

atto della Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, mediante Determinazione Dirigenziale n. 50 del 19 febbraio 2016.

Nello specifico, l'area di salvaguardia è stata determinata sulla base della documentazione elaborata da parte della succitata Azienda in funzione di una portata massima estraibile pari a 40,00 l/s da ciascun pozzo e di uno studio idrogeologico che ha evidenziato un grado di vulnerabilità trascurabile dell'acquifero captato dai sei pozzi esistenti.

In funzione di quanto elaborato, l'area di salvaguardia è stata distinta nelle seguenti zone:

- zona di tutela assoluta (ZTA), di forma circolare e raggio pari a 10 metri per tutti e sei i pozzi;
- zona di rispetto ristretta (ZRR), unica per i pozzi P1, P2, P3, P4bis, P5 e P6bis, di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni e rappresentata dalla poligonale che inviluppa le aree di rispetto ristrette di ciascun pozzo;
- zona di rispetto allargata (ZRA), unica per tutti e sei i pozzi, di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 180 giorni e rappresentata dalla poligonale che inviluppa le aree di rispetto allargate di ciascun pozzo.

All'interno di tali zone valgono i vincoli e le limitazioni d'uso di cui gli artt. 4 e 6 del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 11/12/2006 n. 15/R, che prevedono sinteticamente:

- nella zona di tutela assoluta (ZTA): operazioni esclusivamente funzionali alla gestioni dei pozzi potabili;
- nella zona di rispetto ristretta (ZRR): vincoli fortemente limitanti le attività ammesse. In particolare sono vietati la stabulazione di bestiame, lo stoccaggio di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, la realizzazione di fabbricati a qualunque uso destinati, ad eccezione di quelli funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti sono ammessi limitati interventi di recupero conservativo o adeguamento igienico sanitario senza nuovi alloggiamenti fognari

- nella zona di rispetto allargata (ZRA): sono consentite la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e relative opere di urbanizzazione, fabbricati agricoli uso deposito, nuove strutture viarie o ferroviarie, impianti di depurazione, ecc., purchè supportate da soluzioni tecniche in grado di evitare la dispersione nel suolo e sottosuolo di prodotti che possano interferire con il corpo idrico captato e preventivamente comunicati all'autorità d'ambito e all'ARPA competenti per territorio.

Inoltre in generale nelle due zone di rispetto sono vietate lo svolgimento di una serie di attività (accumulo di concimi, fertilizzanti ecc, dispersione di fanghi e scarichi acque reflue anche se depurate, stoccaggio di sostanze pericolose e radioattive ecc) e l'insediamento di centri di pericolo (nuovi cimiteri, apertura di cave, apertura di pozzi privati, centri di raccolta-demolizione e rottamazione autoveicoli, pozzi perdenti o ihmoff, insediamento di attività industriali e artigianali, ecc) non ritenuti compatibili con la protezione finalizzata alla prevenzione del degrado quali-quantitativo delle acque captate.

La sopraindicata delimitazione definitiva dell'area di salvaguardia approvata dalla Regione sostituisce a tutti gli effetti quella indicata nelle tavole del P.R.G.C. ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 152/1999 pari a m. 200 di raggio rispetto ai punti di captazione dei pozzi.

Le suddette zone sono riportate negli elaborati di P.R.G.C. (Tav. 3b1 e Tav. 3c7) e contestualmente, adeguate le norme disciplinanti l'attività edilizia (nuovo art. 20.7 delle N.d.A.)

2.1.2 ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE COMUNALE

SITUAZIONE ESISTENTE

La variante n. 19 e successiva variante n. 23 del P.R.G.C., approvate rispettivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 5 del 29.02.2012 e n. 42 del 29.07.2015, hanno aggiornato il Piano Regolatore Generale ai nuovi indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999". In tale sede, dopo un'accurata analisi della situazione commerciale di vendita al dettaglio esistente, all'interno del territorio comunale sono stati individuati e perimetrati tre addensamenti commerciali e tre localizzazioni, che si identificano con:

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione dei Giardini Pubblici compresi tra Viale Cavalli d'Olivola, Viale Montebello ed i giardini della stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi nonché l'area di piazza Venezia, come riportato nella Tav. 3g1. Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati;
- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia. Si ritiene opportuno considerare un'estensione pari a metri lineari 300, così come riportato nella cartografia allegata, ad esclusione dei manufatti o aree per i quali il piano regolatore esclude totalmente la possibilità di insediare strutture commerciali (es. aree militari).
- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada, ed oggetto di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008, che pone il limite massimo del 60% della superficie utile lorda ad uso commerciale al dettaglio rispetto alla superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa da realizzare per singolo intervento, al fine di ridurre l'impatto viabilistico a livelli comunque accettabili per un adeguato inserimento ambientale.
- **localizzazioni di tipo L.1 (urbana non addensata)** – individuate in:
 1. via XX Settembre (centro commerciale Famila-ex piscina comunale) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono stati definiti con un piano esecutivo convenzionato approvato con delibera consiliare n. 9 del 28.2.2007.
 2. area ex Demar-ex Cofi tra via XX Settembre e via Eccettuato (insediamento commerciale "Esselunga") che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati.

La variante n.23 inoltre ha aggiornato i criteri ed i parametri da applicare per individuare all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città e delle frazioni altre localizzazioni di tipo L1, lasciando agli operatori il compito di verificarne la corrispondenza sulle aree coinvolte.

- **localizzazioni di tipo L.2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate)** rispettivamente in:
 1. zona S.Bernardino, già riconosciuta e perimetrata con i precedenti criteri di programmazione commerciale, deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore. L'intera localizzazione, della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000, è stata attuata con due strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C. "ipercoop" approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005 e P.E.C. "Self" approvato con delibera consiliare n.6 del 26.02.2009), ed è compresa all'interno di un più ampio ambito territoriale oggetto di piano particolareggiato "polo sportivo di

S. Bernardino” approvato con delibera consiliare n.65 del 6.12.2005 avente anche funzioni di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) ai sensi dell’art. 14 comma 4° lett. b) della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i..

2. in zona Oltreponte via Adam della superficie territoriale di mq. 38.980, indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato “ex IBL” originariamente destinato ad usi produttivi.

PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

L’Amministrazione di Casale Monferrato ha attivato le procedure per la consulenza esterna finalizzata alla revisione del proprio strumento programmatico relativo ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio.

Tale consulenza (affidata alla soc. Sotreco s.n.c Torino), rifacendosi alle conclusioni elaborate nel 2008 e 2011 nel corso dei precedenti studi di aggiornamento dei criteri di rilascio delle autorizzazioni commerciali, riconosce l’esigenza di un aggiornamento dei suddetti criteri in riferimento all’individuazione o modificazione delle localizzazioni commerciali all’interno delle quali è possibile l’insediamento di medie e grandi strutture di vendita con particolare attenzione, nel rispetto delle normative europee e nazionali sulla liberalizzazione e sulla concorrenza, alle valutazioni delle eventuali esternalità negative che l’insediamento stesso può imprimere sull’ambiente circostante.

La Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, quale integrazione e modificazione della precedente D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”, ha di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

Per quanto riguarda le analisi relative alla situazione socio economica, ai parametri regionali e alla situazione della rete distributiva, si rimanda ai documenti programmatici redatti dal consulente soc. Sotreco quale supporto della valutazione “ex ante” degli strutturali, territoriali e sociali relativi alla proposta di accordo di programma di cui all’articolo 34 TUEL e agli articoli 11 e 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., finalizzato all’ampliamento della superficie territoriale della localizzazione urbano periferica non addensata di tipo L2 in zona “San Bernardino” (da mq. 90.000 a mq. 138.603) per la fattispecie prevista all’articolo 14 dalla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012.

Tale ampliamento consentirebbe di aumentare il livello di concorrenza sia tra luoghi del commercio interni alla città che di mantenere il livello di concorrenza rispetto ad altri centri storicamente costituiti (Alessandria, Vercelli, Valenza) o di nascita più recente (Villanova), al fine di fornire un servizio più adeguato alla popolazione locale e a quanti potranno gravitarvi utilizzando un’area che, ormai parte della storia economico-produttiva del Comune, rischia un degrado nel momento in cui non si attuassero quegli interventi che ne mantenessero la funzionalità.

La nuova previsione impone una variante del P.R.G.C. con modifica delle destinazioni d’uso di due aree destinate ad impianti sportivi in aree commerciali di categoria D5 (rispettivamente mq. 7.995 e mq. 12.076) nonché l’ampliamento della perimetrazione della superficie territoriale della localizzazione urbano periferica non addensata di tipo L2 in zona “San Bernardino” (da mq. 90.000 a mq. 138.603) comprendendo anche due aree intercluse di cui una destinata ad impianto distribuzione carburante e l’altra a servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale.

La Regione Piemonte, la Provincia di Alessandria, ed il Comune di Casale Monferrato hanno sottoscritto il suddetto accordo di programma approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.17-5736 del 9.10.2017. Nel merito di tale accordo si evidenzia:

- gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree interessate dall’ampliamento della localizzazione L2, dovranno essere eseguiti esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi all’interno dei quali dovrà essere garantita la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto

dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 26 commi 7° e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5° della stessa L.R. 56/77. Pertanto, ogni singolo intervento edilizio commerciale dovrà garantire il reperimento delle proprie aree a standards urbanistici, in aggiunta a quelli relativi agli insediamenti esistenti.

- la “sottrazione” di aree a standards residenziali conseguente alla nuova destinazione commerciale, non determina alcuna criticità sulla dotazione complessiva, considerato l'attuale sovradimensionamento del PRGC vigente rispetto a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., come verificato e dimostrato nel precedente capitolo 1 della presente relazione.
- le aree interessate dall'ampliamento della localizzazione L2, essendo poste all'interno di un ambito completamente urbanizzato e disciplinate, attualmente, con le norme di attuazione del Piano Particolareggiato “Polo Sportivo e ricreativo di San Bernardino” come aree destinate ad attrezzature sportive (palestre, saune, attività didattiche, ecc..) in cui è possibile realizzare volumetrie massime rispettivamente di mc. 5.000 e mc. 3.300, sono da ritenersi di fatto prive dei “caratteri naturali” definiti al 2° comma dell'art. 31 “Contenimento del consumo di suolo” del PTR, che riporta “*Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.*”. La modifica della destinazione d'uso in commerciale non costituisce espansione delle aree urbanizzate nè sottrazione di ambiti agricoli, ma opera esclusivamente all'interno di aree esistenti artificializzate già completamente infrastrutturate, destinate a infrastrutture o altri usi.

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

In linea con quanto espresso fino ad ora lo studio di adeguamento ha confermato le seguenti zone di insediamento commerciale già individuate e perimetrate con i precedenti criteri di programmazione commerciale:

A) ADDENSAMENTI COMMERCIALI

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione dei Giardini Pubblici compresi tra Viale Cavalli d'Olivola, Viale Montebello ed i giardini della stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi nonché l'area di piazza Venezia, come riportato nella Tav. 3g1. Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati;
- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia. Si ritiene opportuno considerare un'estensione pari a metri lineari 300, così come riportato nella cartografia allegata, con un'estensione pari a metri lineari 300 ad esclusione dei manufatti o aree per i quali il piano regolatore esclude totalmente la possibilità di insediare struttura commerciali (es. aree militari).
- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada, ed oggetto di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008, che pone il limite massimo del 60% della superficie utile lorda ad uso commerciale al dettaglio rispetto alla superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa da realizzare per singolo intervento, al fine di ridurre l'impatto viabilistico a livelli comunque accettabili per un adeguato inserimento ambientale.

B) LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

▪ localizzazioni di tipo L.1 (localizzazioni urbane non addensate):

1. localizzazione in via XX Settembre (centro commerciale Famila-ex piscina comunale) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono stati definiti con un piano esecutivo convenzionato approvato con delibera consiliare n. 9 del 28.2.2007.
2. localizzazione area ex Demar-ex Cofi in via XX Settembre e via Eccettuato (insediamento commerciale “Esselunga”) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati.
3. localizzazione area in via De Cristoforis e via Cabiati nel quartiere Oltreponete che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono stati definiti con un piano esecutivo convenzionato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 132 del 8.04.2015.
4. per quanto riguarda altre eventuali possibilità di identificare ulteriori zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.1., si lascia agli operatori il compito di verificare la corrispondenza delle aree che ritengono di coinvolgere nei loro progetti con i parametri di seguito definiti:
 - a) all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato all'interno della relazione dello piano di adeguamento citato in premessa. Sarà sufficiente, per gli operatori, indicare la posizione sul territorio del loro insediamento e presentare una planimetria che dimostri che la dimensione massima (parametro M1) della loro area sia inferiore a mq. 40.000.
 - b) all'interno del perimetro del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) gli operatori hanno l'obbligo di verificare i seguenti parametri:

Parametri di riferimento per le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.	
Y1 - Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	500
X1 - Numerosità minima dei residenti entro il raggio della perimetrazione	2.500
J1 - Distanza stradale max dalla perimetrazione del cerchio del nucleo residenti (m.)	700
M1 - Dimensione max della localizzazione (mq.)	40.000

Il rispetto integrale dei parametri così determinati rappresenterà condizione necessaria ed inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni richieste.

Gli indirizzi regionali ammettono che il parametro X1 possa essere soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quello indicato, senza facoltà per i Comuni di ridurre ulteriormente tale percentuale. Pertanto per Casale Monferrato tale parametro si intende soddisfatto per una numerosità pari a 2.000 abitanti.

Per i criteri di misurazione della dimensione massima della localizzazione (parametro M1) si rimanda al comma 4° lett.a) numero 2bis) dell'art.14 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala come, all'interno distretti residenziali, la normativa del P.R.G.C. vigente pone le aree classificate di sottocategoria Bpr e Cpr (aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale) in posizione privilegiata per essere identificate come potenziali localizzazioni di tipo L1, nel rispetto dei nuovi criteri regionali.

▪ localizzazioni di tipo L.2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate):

- localizzazione in zona S.Bernardino con superficie territoriale complessiva di mq. 138.603 (di cui mq. 90.000 perimetrati nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione

commerciale all'interno dei quali le previsioni insediative sono state completamente attuate, con due strumenti urbanistici esecutivi denominati P.E.C. "Ipercoop" approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005 e P.E.C. "Self" approvato con delibera consiliare n.6 del 26.02.2009), in cui gli interventi edilizi di nuovo impianto ancora da attuare sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi al fine di garantire la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i. nonché art.21 della L.R. 56/77 e rispettive s.m.i.. Tale localizzazione è stata oggetto di accordo di programma ai sensi dell'art.14 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.17-5736 del 9.10.2017 e sottoscritto dalla Regione Piemonte, Provincia di Alessandria e Comune di Casale Monferrato.

- localizzazione in zona Oltreponte via Adam con superficie territoriale di mq. 38.980, indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato "ex IBL" originariamente destinato ad usi produttivi, individuata nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale ed oggetto di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con delibera del consiglio comunale n.57 del 19.12.2012.

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI AMPLIAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE L2

Per quanto riguarda la programmazione urbanistica si rimanda al successivo capitolo 2.1.5 lett.b) della presente relazione all'interno del quale sono descritte in dettaglio le variazioni al P.R.G.C. vigente finalizzate all'ampliamento della localizzazione L2 in oggetto.

L'area oggetto di variante è collocata nella parte sud del centro abitato di Casale Monferrato in posizione contigua a quelle urbanizzate a fini residenziali di via Verdi. Il sistema viario di accesso e costituito dalla viabilità esistente di via Visconti e di via Verdi per la parte urbana e dalla Bretella di distribuzione extraurbana posta nelle vicinanze.

La maggior superficie territoriale a destinazione commerciale si inserisce all'interno di un più ampio ambito già completamente dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria funzionali dell'intera area, in cui la viabilità principale prevista dal P.R.G.C. e la viabilità secondaria prevista nel piano particolareggiato "polo sportivo di S.Bernardino" approvato con delibera consiliare n.65 del 6.12.2005 avente anche funzioni di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) ai sensi dell'art. 14 comma 4° lett. b) della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., garantiscono il regolare accesso e deflusso del traffico veicolare generato dalle varie attività insediate (commerciali, direzionali e sportive). Lo studio sul sistema del traffico veicolare attuale e potenziale sulla rete infrastrutturale viabile esistente a supporto dell'accordo di programma sottoscritto, verifica che "*..... i livelli di servizio delle strutture viabilistiche su macro area non subiscono incrementi significativi tali da modificarne il panorama viabilistico dell'area*" conseguenti al previsto ampliamento delle attività commerciali insediabili.

Attualmente l'area oggetto di variante è incolta e non è soggetta a vincoli di usi civici, storico-ambientali ai sensi degli articoli 10, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42 del 22.01.2004.

Il contesto paesaggistico è prettamente urbano caratterizzato dalla presenza di un'edificazione mista terziaria (di recente costruzione) e residenziale prevalentemente condominiale in aree P.E.E.P. (anni 70-80) a completamento di edificazione più remota (anni 50-60) di piccole costruzioni mono-bilamiliari.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi e classificato in **classe IIa** nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del P.R.G.C.. L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

2.1.2 AGGIORNAMENTI VARI

a) Riproduzione digitale del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale "GISMASTER"

La riproduzione digitale del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale "GISMASTER, pur non modificando l'impostazione delle previsioni urbanistiche generali delle singole aree, ha comportato il loro adeguamento al differente supporto informatico di rappresentazione della cartografia comunale tenendo conto dell'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 nonché la presa d'atto di situazioni viabili creatasi con la realizzazione di vari cavalcavia ferroviari (ad esempio sulla linea ferroviaria Casale-Chivasso in prossimità del confine con il comune di Balzola), ecc.. Tale aggiornamento è stato recepito anche nelle tabelle repertorio dei servizi riepilogative delle quantità numeriche delle singole aree, di cui la tabella sottostante costituisce riepilogo per i singoli distretti di urbanizzazione. Tali variazioni numeriche, sono state comunque considerate nella verifica complessiva delle condizioni che caratterizzano la variante come "parziale" di cui l'art. 17 comma 5° della L.R. 56/1977 e s.m.i.

TABELLA RIEPILOGATIVA

VARIAZIONE AREE A STANDARDS ART.21 L.R.56/77 E SUPERFICIE TERRITORIALE DISTRTTI INDUSTRIALI				
	P.R.G.C. vigente	P.R.G.C. vigente su archgis	differenza	
standards art.21 destinazione residenziale (mq.) (compresa quota individuata nelle aree Fv-Fr)	1.902.349	1.909.208	6.859	
standards art.21 destinazione industriale (mq.)	552.007	555.716	3.709	
Super.territoriale Distretti Industriali DI (mq.)	3.053.022	3.039.127	-13.895	
VARIAZIONE AREE Fv e Fr				
	P.R.G.C. vigente	P.R.G.C. vigente su archgis	differenza	mq./ab.
quota a standard art.22 L.R.56/77 (mq)	1.127.910	1.127.910	0	15,00
quota a standards art.21 L.R.56/77 (mq)	577.211	582.881	5.670	
quota a disposizione (mq)	553.873	552.170	-1.703	
TOTALE (mq)	2.258.994	2.262.961	3.967	

Contemporaneamente la riproduzione digitale del P.R.G.C., ha consentito di:

- prendere atto di indicazioni numeriche relative a due aree per servizi pubblici (per complessivi mq. 14.095) che quantitativamente sono considerate afferenti la destinazione residenziale del distretto residenziale DR7, ma cartograficamente non individuate e di fatto confuse nelle aree per servizi afferenti la destinazione produttiva dei confinanti distretti industriali (DI7 e DI4). La presa d'atto consiste nella corretta individuazione di tali due aree nel distretto residenziale DR7 (porta milano) di appartenenza.
- aggiornare complessivamente lo stato di fatto dei tre distretti industriali DI7, DI6 e DI4, sulla base delle reali superfici territoriali tenendo conto delle reciproche interconnessioni urbanistiche ai fini della verifica del rispetto delle dotazioni delle aree per servizi pubblici.
- localizzare un'area (nel P.R.G.C. vigente priva di destinazione) destinata a verde pubblico afferente la destinazione produttiva nel distretto industriale DI6 della superficie complessiva di mq. 14.277 posta tra il canale e la linea ferroviaria Casale-Valenza, nonché quantificare le aree non destinate a fini produttivi da escludere dal conteggio della superficie territoriale del distretto stesso ai fini della determinazione del fabbisogno delle aree per servizi afferenti la destinazione produttiva (ingombro del canale demaniale e rilevato stradale della Bretella Anas per complessivi mq. 18.691).

- individuare un'area di proprietà comunale sita in via G.B. Turcotti, quale superficie fondiaria a fini produttivi mutandone la precedente destinazione d'uso a pubblici servizi per complessivi mq. 4.800, a parziale compensazione di analoga area comunale destinata a fini produttivi in area per servizi pubblici ubicata in posizione non utilizzabile in quanto interclusa e non raggiungibile dalla viabilità esistente.
- quantificare le aree non destinate a fini produttivi da escludere dal conteggio della superficie territoriale del distretto industriale DI7 ai fini della determinazione del fabbisogno delle aree per servizi afferenti la destinazione produttiva (ingombro del canale demaniale, rilevato stradale della Bretella Anas, svincolo autostradale e sede tratto stradale urbano ex provinciale per Valenza, per complessivi mq. 55.818).

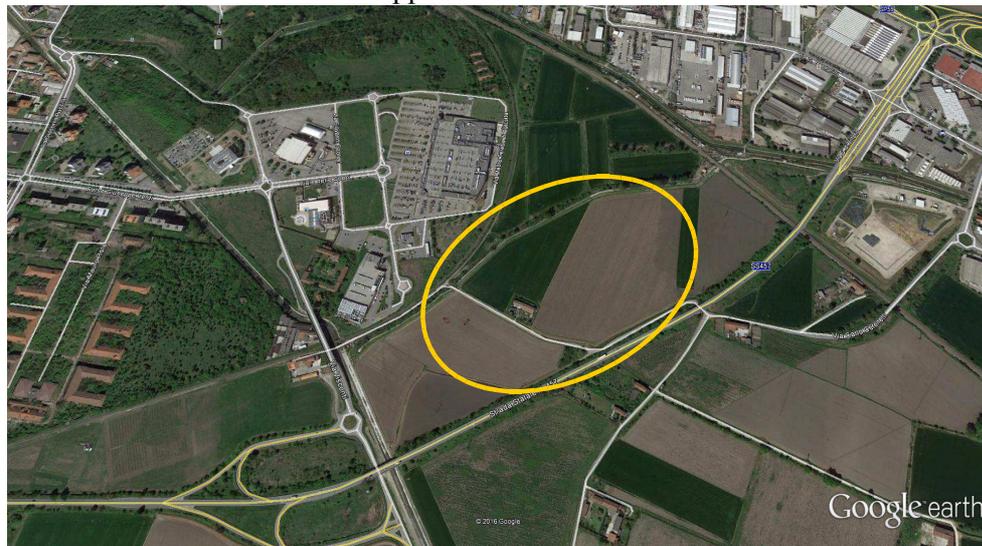
Tale aggiornamento comporta di fatto la riduzione delle superfici territoriali afferenti i distretti produttivi per complessivi mq. 58.071 (oltre quella dovuta dalla riproduzione digitale del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale "GISMASTER" di cui alla precedente tabella riassuntiva)

Tali variazioni, modificando la quantità globale delle aree a servizi art. 21 della L.R. 56/1977 e la superficie complessiva delle aree destinate ad attività economiche, incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77.

b) Area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto industriale DI7 un'ampia area tra le linee ferroviarie Casale-Asti e Casale-Valenza, la bretella A.N.A.S e il canale Lanza, destinata a nuovi insediamenti di carattere produttivo di categoria "D1" all'interno della quale gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.I.P. e P.E.C.O.).

Allo stato attuale non è stato approvato alcun strumento urbanistico esecutivo in quanto il Comune sta



attuando il primo lotto funzionale del Nuovo P.I.P. 5 approvato con delibera della Giunta Comunale n. 157 del 26.06.2012 localizzato in un altro ambito del territorio posto dalla parte opposta della Bretella A.N.A.S.

Al fine di recepire la specifica richiesta presentata dalla Azienda Multiservizi Casalese di localizzare un'area

sufficientemente ampia in prossimità del piccolo impianto esistente di produzione calore per teleriscaldamento vicino al palazzetto dello Sport, da destinare ad un nuovo impianto per la produzione di energia termica (mediante utilizzo di cippato di legno) necessario al potenziamento e sviluppo della rete stessa, la variante individua una area da destinare ad impianti tecnologici di interesse generale di sottocategoria "Ft" (mq. 73.062) su parte delle aree di categoria "D1", prevedendo inoltre la nuova viabilità di accesso a supporto di quella esistente.

Pur riconoscendo che l'attività proposta è compatibile con la destinazione d'uso produttiva, la nuova previsione pianificatoria, svincola l'intervento edificatorio di interesse generale da una pianificazione esecutiva riguardante l'intera area produttiva la cui realizzazione è di difficile previsione sia in termini temporali che esecutivi considerato che le eventuali nuove opportunità localizzative industriali saranno soddisfatte all'interno del nuovo P.I.P.5 sopraindicato.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi e classificato in **classe IIa** nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del P.R.G.C. L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

La variazione pertanto consiste nel riclassificare una parte dell'area destinata a nuovi insediamenti di carattere produttivo di categoria "D1" in area da destinare ad impianti tecnologici di interesse generale di sottocategoria "Ft" (mq. 73.062) e relativa viabilità pubblica di accesso (mq. 8.340).

Tali variazioni, modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche (in diminuzione per mq. 81.402) rispetto al P.R.G.C. vigente, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f della L.R. 56/77.

c) Ambiti territoriali in località San Bernardino compresi nel piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" e nei piani esecutivi convenzionati p.e.c. "Novacoop" e p.e.c. "Self Immobiliare".

Il vigente P.R.G.C. localizza in prossimità del distretto residenziale DR4 Valentino due ampi ambiti della superficie territoriale complessiva di mq. 364.470, oggetto di tre piani esecutivi strettamente



coordinati tra loro, rispettivamente classificati in:

- sottocategoria Fr1 "Cittadella" (mq. 274.470) quali aree preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per

l'impiego sociale del tempo libero, oggetto di piano particolareggiato denominato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" approvato con deliberazione consiglio comunale n. 65 del 06.12.2005 e successive varianti;

- sottocategoria D5 (mq. 90.000) quali aree libere o scarsamente edificate riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi (individuata anche come "Localizzazione urbano-periferica non addensata di tipo L.2" ai sensi della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.), oggetto di due piani esecutivi convenzionati denominati rispettivamente p.e.c. "Novacoop" approvato con delibera consigliere C.C. n. 24 del 14.4.2005 e convenzionato con atto Notaio Bucolo di Novara del 8.6.2005 e p.e.c. "Self Immobiliare" approvato con delibera consigliere C.C. n. 6 del 26/02/2009 e convenzionato con atto Notaio Pesce Mattioli di Torino del 25.06.2009.

Le previsioni dei tre piani sono state attuate in modo coordinato e complementare, con l'urbanizzazione dei terreni, la realizzazione degli interventi previsti privati (centro commerciale Novacoop e Self, insediamento direzionale) e pubblici ("palazzetto dello sport Paolo Ferraris", "centro natatorio polifunzionale", impianti tecnologici di interesse generale, ecc.) nonché l'individuazione delle aree per servizi pubblici afferenti le rispettive destinazioni d'uso, per cui si ritiene corretto prenderne atto e individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

Pertanto la variante consiste nel prendere atto delle trasformazioni eseguite nei due ambiti in oggetto, secondo le previsioni dei rispettivi piani esecutivi, includendole all'interno del perimetro del centro



abitato quali aree completamente urbanizzate, avendo comunque riguardo di individuare le superfici a preminente destinazione commerciale e relativi standards pubblici, in un proprio e nuovo distretto commerciale denominato DC1. Tale distretto include anche due nuove aree commerciali di categoria D5 (rispettivamente mq. 7.995 e mq. 12.076), che il piano particolareggiato destinava ad

impianti sportivi, considerata l'assenza di interesse per tale destinazione in seguito all'esperienza di più aste pubbliche andate deserte. Tale inclusione comporta anche l'ampliamento della superficie territoriale della localizzazione urbano-periferiche non addensate di tipo L.2 di S. Bernardino (da mq. 90.000 a mq. 138.603) di cui al precedente capitolo 2.1.4 di adeguamento del P.R.G.C. ai nuovi indirizzi di programmazione commerciale comunale.

Con l'occasione, infine, si aggiorna la previsione del piano particolareggiato in merito ad un'area comunale destinata ad impianti sportivi (mq. 10.000) posta lungo il canale Lanza in prossimità dell'area direzionale esistente, riclassificandone la destinazione sempre a fini direzionali, in modo da favorire lo sviluppo di tale funzione nel territorio cittadino.



Pertanto la variante propone la seguente riclassificazione delle aree di sottocategoria Fr1 "Cittadella" e di sottocategoria D5 in:



- a) aree di sottocategoria Frp (mq. 27.350) occupata da impianto sportivo e ricreativo esistente di carattere privato (tiro a segno nazionale – sezione Casale)
- b) aree di sottocategoria Ft (mq. 10.121) suddivisa in tre lotti di cui uno destinato ad impianti tecnologici di interesse generale produzione energia e/o teleriscaldamento (mq. 818), uno per la nuova

Caserma destinata all'Arma dei Carabinieri (mq. 4.272) oggetto di permuta tra il Comune di Casale Monferrato e Agenzia del Demanio di Torino con atto rep. n.2769 del 23.12.2013 a rogito Segretario Comunale, ed il terzo ad impianto distribuzione carburanti (mq. 5.031);

- c) aree di sottocategoria Cd (mq. 30.000) per insediamenti di nuovo impianto con preminente destinazione direzionale, suddivise in due lotti di cui il primo (mq. 20.000) in corso di realizzazione;
- d) aree di sottocategoria Cc (mq. 52.225) occupate da insediamenti di nuovo impianto con preminente destinazione commerciale, suddivise in due lotti (centro commerciale NovaCoop e Self rispettivamente di mq. 43.100 e mq. 9.125)



- e) aree di sottocategoria D5 (mq. 20.071 suddivise in due lotti di mq. 7.995 e mq. 12.076) riservati all'insediamento di nuovi impianti con preminente destinazione commerciale e servizi pubblici connessi;

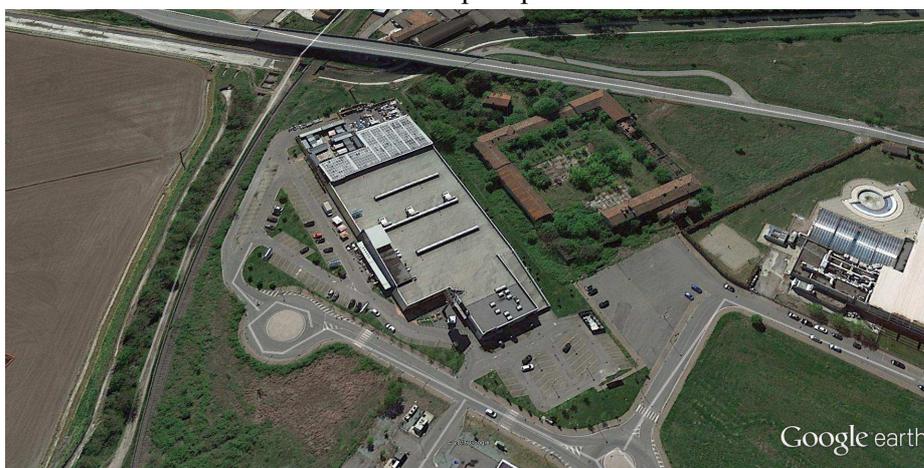
- f) aree di sottocategoria Cs a copertura del

fabbisogno di standards pubblici (art.21 L.R. 56/77) pari a complessivi mq. 212.023 di cui mq. 149.023 afferenti la destinazione residenziale, mq. 13.500 afferenti la destinazione direzionale e mq. 49.500 afferenti la destinazione commerciale;

- g) aree per viabilità pubblica prevista dai tre piani esecutivi per complessivi mq. 12.680.

La presa d'atto del piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" comporta la totale soppressione della sottocategoria Fr1 "Cittadella" e l'individuazione della nuova disciplina urbanistica delle aree trasformate secondo le destinazioni d'uso sopra specificate.

La nuova disciplina delle aree a destinazione direzionale e commerciale (art.13.8 quater e art.13.8 quinquies delle N.d.A.) è diretta a normare la tipologia degli interventi edilizi ammessi rivolti sia alla conservazione dello stato di fatto degli immobili costruiti che al completamento e/o nuova costruzione sulle aree libere o parzialmente costruite.



Tali variazioni, modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche (in aumento per complessivi mq. 49.096) e la quantità delle aree per servizi pubblici afferenti la residenza rispetto al P.R.G.C. vigente, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f, lett.c, lett.d, e lett.e, della L.R. 56/77.

d) Area in località Ronzone "ex Piemontese"

Il vigente P.R.G.C. localizza nel subambito di intervento 2E del distretto residenziale DR6 Ronzone un'ampia area per servizi pubblici di proprietà comunale tuttora da sistemare ed attrezzare, all'interno della quale sorge un unico edificio bifamiliare di proprietà privata edificato nel corso del 2008 in conformità alle indicazioni del P.R.G.C. in quel momento vigente. Successivamente la variante n.18 del

P.R.G.C., approvata con deliberazione consiliare n.44 del 28.09.2011, ha preso atto degli interventi realizzati e chiuso le potenzialità insediative ancora esistenti.

La variante consiste nell'individuare una piccola area (mq. 92,00) da destinare a giardini privati non edificabile in modo da soddisfare la richiesta del privato cittadino di poter aumentare l'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente viste le sue ridotte dimensioni in relazione anche alle distanze dai confini di proprietà, e considerato che la modifica delle previsioni urbanistiche successive alla vendita dell'area, hanno di fatto isolato l'edificio



edificabile in modo da soddisfare la richiesta del privato cittadino di poter aumentare l'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente viste le sue ridotte dimensioni in relazione anche alle distanze dai confini di proprietà, e considerato che la modifica delle previsioni urbanistiche successive alla vendita dell'area, hanno di fatto isolato l'edificio

rispetto le potenzialità edificatorie pregresse.

La variazione pertanto consiste nel riclassificare una parte dell'area per servizi pubblici di sottocategoria Csr in area non edificabile "giardini privati" (mq. 92,00)

Tale variazione, variando la quantità globale delle aree a servizi, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

e) Area in frazione Popolo Cantone Chiesa, 107

La variante consiste nell'individuare correttamente l'area di pertinenza cortilizia del fabbricato di proprietà comunale esistente, destinato a servizi pubblici e utilizzato a circolo ricreativo di quartiere, in quanto erroneamente classificata in parte (mq. 900) di sottocategoria Cr1/2 "con preminente destinazione residenziale" nella quale sono ammesse costruzioni residenziali di nuovo impianto, e in parte (mq. 434) di sottocategoria Ee "con preminente destinazione ad usi agricoli", uniformando l'intera proprietà comunale in sottocategoria Bsr "con preminente destinazione a



pubblici servizi afferenti la destinazione residenziale

pubblici servizi afferenti la destinazione residenziale

La piccola area restante (mq. 156) di sottocategoria Cr1/2 di proprietà privata, la cui forma dimensionale compromette qualsiasi possibilità di nuove costruzioni edilizie, viene riclassificata di sottocategoria Ar quale parte urbanizzata del centro storico della frazione.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR2a Casale Popolo diminuisce di complessive 6 unità.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa e aumentando la dotazione delle aree per servizi pubblici, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

f) Area destinata a impianto idroelettrico in sponda sinistra orografica del Po

La variante consiste nell'individuare l'area posta in sponda sinistra del fiume Po a valle del ponte ferroviario, sulla quale è stato autorizzato dalla Provincia di Alessandria, con DDAB1 n. 34 (prot.n. 107353 del 23/12/2015), il progetto per la realizzazione di impianto idroelettrico di produzione di energia elettrica alimentato da fonte rinnovabile di potenza nominale media di 2.864 KW e potenza ai fini della connessione di 4.400 KW, attualmente classificata come area di sottocategoria Fv "preminentemente destinate a parco pubblico" in area di sottocategoria Ft destinata ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (mq.21.480).



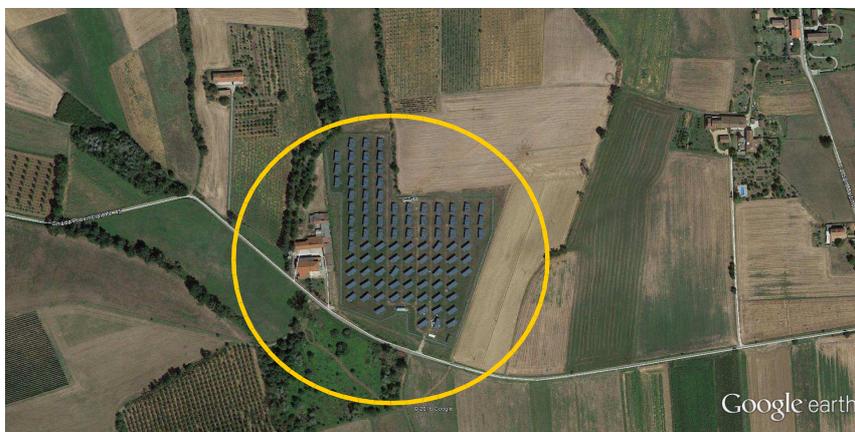
g) Area destinata ad attività estrattiva in località Cascina Giarone – Terranova



La variante consiste nell'individuare l'area (mq. 68.220) nella quale è stata autorizzata con deliberazione G.C. n. 99 del 23/04/2014 la coltivazione di una cava di ghiaia e sabbia, attualmente classificata come area di sottocategoria Ee "preminentemente destinate ad usi agricoli" in aree definite quali "siti oggetto di attività estrattiva" al pari degli altri siti di coltivazione di cave già

individuati nel P.R.G.C.

h) Area destinata a impianto fotovoltaico non integrato in località cascina Morano – Roncaglia



La variante consiste nel prendere atto della costruzione di un impianto fotovoltaico non integrato della potenza di 1.262,24 KWp, autorizzato dalla Provincia di Alessandria, con atto dirigenziale DDAA2 n. 74 prot.n. 20100037208 del 17/03/2010, su area attualmente classificata come area di sottocategoria Ee "preminentemente destinate ad usi agricoli" in "aree destinate a

impianti fotovoltaici non integrato" (complessivi mq. 39.255 circa).

i) Area destinata a discarica comunale inerti in strada per Frassineto



La variante consiste nel prendere atto della discarica comunale per inerti (esaurita) in strada Frassineto in adiacenza dell'attuale impianto di depurazione acque reflue urbane, autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 376 del 16.12.1986, attualmente sita in area classificata di sottocategoria Ee "preminentemente destinate

ad usi agricoli" da riclassificare in area destinata ad impianti tecnologici di interesse generale di sottocategoria "Ft" (complessivi mq. 13.128 circa).

j) Ambito di intervento n.1: "Via Sosso – salita Sant'Anna"

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR5 Sant'Anna, l'ambito di intervento n.1 "aree via Sosso – salita Sant'Anna" finalizzato alla nuova edificazione residenziale estensiva uni-bifamiliare. Le previsioni urbanistiche sono state in gran parte attuate per quanto riguarda l'edificazione residenziale lungo via Gusmano e Salita Sant'Anna, e l'acquisizione parziale delle aree da destinare a



pubblici servizi originariamente previsti.

La variazione consiste nel riclassificare:

- a. un'area del subambito 1A (mq. 724) destinata a giardini privati assimilabile ad aree di sottocategoria agricole di sottocategoria Ee in area con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza in aree di

sottocategoria Csr10b.

b. (Soppressa in seguito accoglimento osservazione)

Tale variazione, modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici del distretto DR5 incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.d) della L.R. 56/77.

k) adeguamenti di limitata entità della localizzazione di aree riservate o da riservare a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77

La variante prende atto della modificazione n.12 del P.R.G.C. consistente in:

- a) riclassificare l'area cortilizia (mq. 1.627 circa) di sottocategoria "Bsr" destinata a pubblici servizi afferenti la residenza, in area di sottocategoria "Ar con preminente destinazione residenziale" quale area pertinenziale ad edificio residenziale esistente di proprietà della Fondazione Ente Trevisio uniformandone pertanto la destinazione, in seguito alla decadenza del vincolo espropriativo

derivante dalle indicazioni del P.R.G.C. che incide su beni determinati ed assoggetta i beni stessi all'espropriazione, di durata quinquennale dalla data di approvazione del P.R.G.C ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione). Conseguentemente la modificazione individua la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione. La capacità insediativa, non varia essendo l'area cortilizia inedificabile a fini residenziali.

- b) riclassificare un'area privata (mq. 880) situata in via Sella angolo via Musso, individuata come "giardini privati nel centro storico con vincolo di inedificabilità, restauro e conservazione" in area di sottocategoria "Bsr destinata a pubblici servizi afferenti la residenza" (specificatamente per istruzione) quale parte di una più ampia area per servizi pubblici destinata a scuola media nell'immobile Palazzo Cova Adaglio, come da indirizzo adottato con delibera della Giunta Comunale n. 339 del 20.10.2017. Contemporaneamente è stata aggiornata anche la tipologia di intervento edilizio ammesso su detta area individuando la possibilità di una nuova costruzione a due piani fuori terra da adibire a palestra e attività didattiche, il cui progetto dovrà comunque essere conforme ai pareri degli Enti di competenza. A tal fine si specifica che l'area di che trattasi non è vincolata o oggetto di tutela ai sensi del D.lsg 42/2004 e s.m.i.. Con tale variazione di fatto si ripristinano le previsioni urbanistiche del P.R.G.C. nella versione precedente alla variante strutturale n. 1 approvata con deliberazione consiliare n. 11 del 05.03.2012 nella quale si modificò la destinazione d'uso da area per servizi di interesse generale destinati alla istruzione in area per giardini privati nel centro storico, constatando che, in seguito alla modifica in quel momento proposta di destinare all'uso residenziale l'immobile Comunale confinante, venne meno lo scopo di mantenere il vincolo della destinazione d'uso pubblica sulla residua area privata peraltro decaduto ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione).

Tale variazione, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77 in quanto già oggetto di specifica verifica in sede di assunzione della modificazione n.12 del P.R.G.C. di cui alle tabelle dimostrative del precedente cap. 1.1.

2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

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 regolate 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.

La recente modificazione del D.Lgs 152/2006 operata dal D.Lgs 128/2010 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). La modificazione della L.R. 56/77 operata dalle LL.R. 2/2013 e 17/2013, ha adeguato in parte la normativa regionale a quella nazionale con l'art.3 bis e articoli 15, 15 bis, 17 e 17 bis per quanto riguarda le procedure di approvazione dei PRGC e relative varianti. Mancano ancora gli specifici atti attuativi da emanarsi con delibere della Giunta regionale.

Per garantire la correlazione tra il processo di formazione della variante ed il processo di valutazione ambientale della stessa, il Comune di Casale Monferrato, con deliberazione G.C. n. 188 del 31.05.2017 ha approvato ai sensi del D.Lgs 152/2006 il "Rapporto preliminare verifica preventiva di assoggettabilità (screening) alla VAS", escludendo le parti della variante relative agli aggiornamenti vari quali le prese d'atto delle trasformazioni urbanistiche già attuate negli anni passati sulla base di piani esecutivi.

Gli Enti competenti in materia ambientale hanno espresso i seguenti pareri e considerazioni:

Ente	Data	Prot.	Progetto preliminare
Provincia	05.07.2017	46696	Non assoggettamento a VAS, evidenziando che non è stato possibile valutare la proposta di ampliamento della localizzazione commerciale L2 S.Bernardino in attesa della presa d'atto della competente Direzione regionale Commercio.
Provincia	07.11.2017	74478.	Non assoggettamento a VAS, anche per la parte relativa alla proposta di ampliamento della localizzazione commerciale L2 S.Bernardino
ARPA Piemonte	16.08.2017	71406	esclusione procedura VAS evidenziando alcuni rilievi e proposte tecniche da perseguire in fase di attuazione della variante.
ARPA Piemonte	6.11.2017	95633	esclusione procedura VAS anche per la parte relativa alla proposta di ampliamento della localizzazione commerciale L2 S.Bernardino evidenziando alcuni rilievi e proposte tecniche da perseguire in fase di attuazione della variante.
Regione Piemonte – ASL AL	08.06.2017	18155	esclusione procedura VAS considerando che dovrà essere garantita la congruità del documento alla zonizzazione acustica e di considerare le future implementazioni delle reti di distribuzione acqua e allontanamento/depurazione reflui
Regione Piemonte – ASL AL	10.10.2017	31702	esclusione procedura VAS anche per la parte relativa alla proposta di ampliamento della localizzazione commerciale L2 S.Bernardino evidenziando che dovrà essere garantita la congruità del documento alla zonizzazione acustica e di considerare le future implementazioni delle reti di distribuzione acqua e allontanamento/depurazione reflui
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, asti e Cuneo	14.11.2017	13655	esclusione procedura VAS evidenziando la necessità in sede esecutiva degli interventi edilizi in ambiti oggetto di tutela paesaggistica (art.146 D.Lgs 42/2004), architettonica o archeologica, di acquisire le prescritte autorizzazioni ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 oppure la trasmissione dei progetti che comportano opere di scavo per l'espressione del parere della Soprintendenza.

L'elaborazione del progetto preliminare 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 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), mentre è stata integrata la normativa specifica delle aree a parcheggio dell'ambito di intervento di p.za Venezia, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico – ambientale dei fabbricati commerciali, prescrivendone la realizzazione con sistemi di pavimentazione semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e la messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento.

Riguardo al procedimento in oggetto, l'organo tecnico evidenzia che tutti gli interventi elencati nella presente variante (ad esclusione degli aggiornamenti vari nei quali si prende atto di situazioni già esistenti), oltre alla informatizzazione generale dello strumento urbanistico, perseguono l'obiettivo di:

- 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
- razionalizzare e riordinare le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (parchi, impianti sportivi e ricreativi, impianti tecnologici, ecc) anche di carattere privato, in relazione alle previsioni della pianificazione sovracomunale e alle caratteristiche territoriali/ambientali del contesto;
- adeguare il P.R.G.C. vigente al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) con l'individuazione delle aree di interesse archeologico e paleontologico, nonché al D.Lgs. 96 del 09.05.2005 e s.m.i. (codice della navigazione) con l'individuazione delle aree a rischio del volo aereo;
- adeguare le previsioni urbanistiche ai nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio sul proprio territorio, in attuazione degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., nel senso di ampliare la massa critica dell'attuale localizzazione L2 in zona S.Bernardino, in modo che il potenziamento non sia solo quantitativo ma in particolare di tipo merceologico, al fine di fornire un servizio più adeguato alla popolazione locale e a quanti potranno gravitarvi utilizzando un'area che, ormai parte della storia economico-produttiva del Comune, rischia un degrado nel momento in cui non si attuassero quegli interventi che ne mantenessero la funzionalità.
- adeguare e/o aggiornare le previsioni urbanistiche con interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informativi del P.R.G.C., e con la presa d'atto delle trasformazioni urbanistiche attuate con piani esecutivi decaduti per il decorso del termine di validità del piano stesso.

Si ritiene, quindi, che le proposte di variante non abbiano significative conseguenze sull'ambiente in quanto non rientrano in alcuna delle categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 40/98 (gli interventi non necessitano di valutazione d'impatto ambientale né le attività rientrano in quelle soggette ad autorizzazione integrata ambientale).

Sulla base di tali presupposti l'Organo Tecnico ritiene conseguentemente che l'Autorità competente alla decisione finale possa escludere la variante dalla valutazione ambientale strategica 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.

La verifica acustica non considera gli aggiornamenti del precedente capitolo 2.1.3 lett.a), b) e c) relativi all'individuazione delle aree di interesse archeologico e paleontologico, ai vincoli derivanti dalla definizione del Piano di Rischio del volo e all'adeguamento dell'area di salvaguardia del campo pozzi a Terranova, in quanto non incidono sulle previsioni urbanistiche e relative classificazioni acustiche.

In merito alle rimanenti variazioni si specifica che:

a) *Area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale*

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione a servizi pubblici in analogia circostanti aree pubbliche con stessa destinazione.

b) *Edificio situato nel DR6 "Ronzone" Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit*

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 a impianti sportivi ricreativi in analogia alle circostanti aree pubbliche con stessa destinazione.

c) *Area in frazione Popolo Cantone Brina*

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

d) *Ambito di intervento n.7: "Aree di via Sant'Anna - via XX Settembre - via Eccettuato"*

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.

e) *Area occupata dall'immobile denominato "Palazzo del Tribunale" sito in piazza Bernotti.*

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.

f) *Ambito di intervento n.8 "Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo"*

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto), per le parti destinate a servizi pubblici e l'immobile produttivo in ambito residenziale (p.za Venezia e ex salumificio Carlotti) e in classe IV (aree di intensa attività umana) per le parti occupate dal fabbricato comunale del mercato ortofrutticolo. Si propone di rimodulare l'attuale classe IV sulla base del nuovo disegno urbano limitatamente alle aree destinate alla nuova caserma per l'Arma dei Carabinieri (intero subambito 8C) e per le aree di sottocategoria Fg (intero subambito 8B).

g) *Area Fv "Montesasso"*

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.

h) *Area Frp1 in regione Torcello strada Vialarda*

Si ritiene la nuova destinazione d'uso agricola compatibile con la vigente classificazione acustica, che individua un'area in parte di classe III (tipo misto) ed in parte in classe II corrispondente alla fascia della profondità di m. 40 lungo la strada arginale, in analogia alle aree agricole contermini.

i) Riproduzione digitale del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale "GISMASTER"

Nuova area per servizi afferenti la destinazione produttiva del distretto industriale DI6: non è prevista alcuna classificazione acustica. Si propone la nuova classificazione dell'area di classe VI (aree esclusivamente industriali) al pari delle aree produttive confinanti.

j) Area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe VI (aree esclusivamente industriali). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione ad impianti tecnologici di interesse generale al pari delle aree industriali contermini.

k) Ambiti territoriali in località San Bernardino compresi nel piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" e nei piani esecutivi convenzionati p.e.c. "Novacoop" e p.e.c. "Self Immobiliare".

Si ritiene la presa d'atto delle trasformazioni approvate con i tre piani esecutivi, in parte compatibile con la vigente classificazione acustica che individua in classe III (aree di tipo misto) le aree edificate comprese nella perimetrazione aggiornata del distretto residenziale DR4 (Valentino).

Si propone invece la nuova classificazione in classe IV (aree di intensa attività umana) le aree ad uso prevalentemente commerciale (e relativi servizi pubblici connessi) comprese all'interno del nuovo distretto commerciale DC1.

l) Area in località Ronzone "ex Piemontese"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione "a giardini privati" al pari dell'area residenziale esistente contermini.

m) Area in frazione Popolo Cantone Chiesa, 107

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 a servizi pubblici al pari delle aree contermini.

n) Area destinata a impianto idroelettrico in sponda sinistra orografica del Po

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si propone la nuova classificazione in classe III (aree di tipo misto) delle aree pertinenti all'impianto, e relativa fascia cuscinetto in classe II.

o) Area destinata ad attività estrattiva in località Cascina Giarone – Terranova

Si ritiene la localizzazione della cava, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari delle analoghe aree agricole contermini.

p) Area destinata a impianto fotovoltaico non integrato in località cascina Morano – Roncaglia"

Si ritiene la localizzazione dell'impianto fotovoltaico, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari delle analoghe aree agricole contermini.

q) Area destinata a discarica comunale inerti in strada per Frassineto

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in parte in classe V e IV (fasce cuscinetto relative alla classificazione VI dell'area occupata dall'impianto di depurazione) ed in parte in classe III. Si propone l'adeguamento dell'area di impronta della discarica in classe VI e la conseguente rideterminazione delle fasce cuscinetto

r) Ambito di intervento n.1: "Via Sosso – salita Sant'Anna"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione residenziale al pari delle analoghe aree contermini.

s) *adeguamenti di limitata entità della localizzazione di aree riservate o da riservare a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77*

La vigente classificazione acustica individua:

- a) l'area cortilizia di proprietà della Fondazione Ente Trevisio oggetto di variante in classe 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.
- b) l'area a giardini privati situata in via Sella angolo via Musso oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree per servizi pubblici contermini.

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 multiscalare 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 24, 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 razionalizzazione e riordino delle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (aree di categoria F) anche di carattere privato, riportando le stesse ad un uso

agricolo, risulta essere congrua 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;

- l’adeguamento normativo del P.R.G.C. ai nuovi indirizzi di programmazione commerciale comunale finalizzato all’ampliamento della localizzazioni di L2 all’interno di contesti edificati, risulta essere congruo con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 “Componenti paesaggistiche Monferrato-Casalese” come morfologie “Insule specializzate (art. 39) m.i.8. - grandi strutture commerciali” per le quali occorre razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti, in modo da consentire l’utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l’attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, limitando il frazionamento dei contesti rurali e l’interferenza con le attività agricole.
- Non si ritiene oggetto di verifica con le previsioni ed i contenuti del P.P.R., l’adeguamento del P.R.G.C. al D.Lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), al D.Lgs 96/2005 (codice della navigazione aerea) e al D.Lgs. 152/1999 (tutela delle acque dall’inquinamento) nonché il recepimento della localizzazione di impianti tecnologici ed attività varie autorizzati con atti rilasciati da Enti sovracomunali, in quanto ritenuti meri adeguamenti a disposizioni di legge o normative.

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.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR1 centro storico	1.	Fg10	1.940	Ar	1940	+ 233	p.za Bernotti ex Tribunale: modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.1 lett.e.)
		2.	Fg1n	10.847	Csr20	5.806	--	P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo: modifica ambito 8 (cap.2.1.1 lett.f). La superficie territoriale dell'intero ambito è pari a mq. 27.878, di cui: 1) sottocategoria Fg1n (subambito 8B) mq. 7.913; 2) sottocategoria Bpr1 (subambito 8A) mq. 2.887 e relativi servizi pubblici commerciali mq. 1.200; 3) servizi pubblici residenziali (Csr20-Csr20a) mq. 7.519; 4) viabilità mq. 4.087 5) sottocategoria Ft30 (subambito 8C) mq. 4.272 e servizi pubblici (mq. 826)
					Csr20a	5.041	--	
			Viabilità	1.155	Csr20a	364	--	
					Ft29	791	--	
	Csr20	4.272	Ft30	4.272	--			
	Totale variazione CIR DR1 (di cui 233 unità esistenti)						+ 233	
	DR6 ronzone	3.	Ar	2.083	Fr1 ronzone	2.083	-81	Ambito 2 Via Oggero ex palazzina "Eternit": modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.1 lett.b)
		4.	Csr14b	92	giardino privato	92	--	Ambito 2 Via Oggero ex area Piemontese: modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.5 lett.d)
		5.	Ee	109	Csr23	109	--	Ambito 2 via Oggero: compensazione complessiva aree servizi pubblici ambito 2 adeguamento cartografico (cap.2.1.5 lett.a, cap. 2.1.5 lett.d)
		6.	Br2	2.227	Fg34	1.300	- 74	Ambito 7 via XX Settembre: subambito 7B modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.1 lett.d)
	Csr26				927	--		
	Totale variazione CIR DR6 (di cui 81 unità esistenti e 74 unità nuove)						- 155	
	3C2- 3C3- C10	DI4	7.	aree servizi residenziali in ambito produttivo	5.750	Csp2	5.750	--
viabilità				2.138	Csp2	2.138	--	
DI6		8.	--	14.277	Csp3	14.277	--	Distretto industriale DI6: nuova area servizi Csp3 lungo il canale (cap.2.1.5 lett.a). La superficie territoriale del DI6 ammonta a complessivi mq. 463.011 al netto aree occupate da canali demaniali e bretella anas
		9.	D1	18.691	canale demaniale	5.433	--	
viabilità					13.258			
DI7		10.	D1	55.818	canale demaniale	9.149		Distretto industriale DI7: aggiornamento aree da non conteggiate nella superficie territoriale ai fini del fabbisogno servizi pubblici (aree occupate da canali demaniali, bretella anas e sede tratto urbano ex provinciale per valenza, svincolo autostradale) (cap.2.1.5 lett.a).
					Viabilità	23.032	--	
					svincolo autostadale	23.637	--	
11.		D1	81.402	Ft	73.062	--	Distretto industriale DI7: modifica destinazione d'uso impianto interesse generale teleriscaldamento (cap. 2.1.5 lett.b)	
				Viabilità	8.340	--		

3C4	DR4 valentino - DC1 S.Bernardi no	12.	Fr1 cittadella	274.470	Frp (12)	27.350	--	P.P. "polo sportivo e ricreativo S.Bernardino": presa d'atto dello stato di fatto (cap. 2.1.5. lett.c) di cui Ft(29)=mq.818;Ft(28)=mq 4272; Ft(30)=mq.5031 di cui mq. 149.023 afferenti la destinazione residenziale e mq. 13.500 afferenti la destinazione direzionale, suddivise in varie aree di categoria Csr34, Csr35, Csr36a; Csr36b; Csr 37, Csr38. aree per servizi afferenti la destinazione commerciale aree a destinazione commerciale di nuovo impianto
					Ft	10.121	--	
					Csr	162.523	--	
					Cd	30.000	--	
					Csc4	14.525	--	
					D5	20.071	--	
					viabilità	9.880	--	
	13.	D5	90.000	Cc	43.100	--	Pec "Novacoop": presa d'atto dello stato di fatto (cap. 2.1.5. lett. c)	
				Csc1	29.100	--		
				viabilità	2.800	--		
	14.	D5	15.000	Cc	9.125	--	Pec "Self Immobiliare": presa d'atto dello stato di fatto (cap. 2.1.5. lett. c)	
				Csc2-3	5.875	--		
	DR5 sant'anna	15.	soppresso	--	--	--	Ambito intervento n.1 "via Sosso - salita Sant'Anna: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.5 lett.j)	
giardino privato			724	Csr10b	724	--		
Totale variazione CIR DR5							0	
DE5	16.	Fv montesasso	216.894	Ef	216.894	--	Modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.2 lett.a)	
Vari	17.	--	--	--	--	--	individuazione delle Zone A, B, C, di tutela dai rischi connessi all'attività aeronautica. (cap. 2.1.3 lett.b)	
3C5	DE	18.	Fv oltreponte	21.480	Ft31	21.480	--	Oltreponte sponda sinistra Po: modifica della destinazione d'uso individuazione impianto idroelettrico (vedi cap.2.1.5 lett.f)
3C6	DR2a Popolo	19.	Cr2/2	4.847	Ar	826	-4	Popolo C.ne Brina: modifica della destinazione d'uso (cap.2.1.1 lett.c). Popolo C.ne Chiesa, 107: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.5 lett.e).
					Giardini privati	3.422	-19	
					Csr8	311	-2	
					Cr1/1	288	-2	
		viabilità	120	Giardini privati	120	--		
		20.	Cr1/2	1.056	Ar	156	-1	
Bsr2	900				-5			
Ee	434				Bsr2	434	--	
Totale variazione CIR DR2a (di cui 33 nuove unità)							-33	
3C7	DR2b terranova	21.	Ar	224	Bsr7	224	- 31	Terranova, strada Maestra 177 (ex edificio scolastico di proprietà comunale): modifica destinazione d'uso (cap. 2.1.1 lett.a). La superficie complessiva dell'area per servizi pubblici Bsr7 aumenta a mq. 3.379
		22.	--	--	--	--	--	individuazione delle Zone tutela e rispetto pozzi captazione acque di Terranove (cap. 2.1.3 lett.c)
Totale variazione CIR DR2b (di cui 31 unità esistenti)							- 31	
3C8	DR4a s.germano	23.	--	--	--	--	--	individuazione delle Zone A, B, C, di tutela dai rischi connessi all'attività aeronautica. (cap. 2.1.3 lett.b)
3C11	--	24.	--	--	--	--	--	Soppressione tavola 3C11 inclusa nella tavola 3C9
3d occiden tale	DR1 Centro storico	25.	--	--	--	--	--	P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo: modificato abito 8 (vedi precedente variazione n.2 di elenco)
		26.	--	--	--	--	--	p.za Bernotti ex Tribunale: modifica della destinazione d'uso (vedi precedente variazione n.1 di elenco)
3g1		27.	--	--	--	--	--	Adeguamento perimetrazione localizzazioni

								commerciali L1 e L2 (cap. 2.1.4)	
3e		28.	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai vari punti trattati.	
3f1	DR5 sant'anna	29.	--	--	--	--	--	Ambito intervento n.1 "via Sosso - salita Sant'Anna: modifica della destinazione d'uso (vedi precedente n.15 di elenco)	
3f2a e 3f2b	DR6 ronzone	30.	--	--	--	--	--	Ambito intervento n.2 Aree via Oggero (vedi precedenti variazioni n.3, 4, 5 di elenco)	
3f3	DR6 ronzone	31.	--	--	--	--	--	Ambito di intervento n.7B Via monsignor Luigi Novarese (vedi precedente variazione n. 6 di elenco)	
3f5	DR1 Centro storico	32.	--	--	--	--	--	Ambito intervento n.8 P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo. (vedi precedente variazioni n.2 di elenco).	
3b1	vari	33.	Frp1	145.850	Ef	145.850	--	Torcello-st.Vialarda: riclassificazione area (cap.2.1.2 lett.b)	
		34.	Fv	261.894	Ef	261.894	--	Area montesasso: riclassificazione area (cap.2.1.2 lett.a)	
		35.	Fv	21.480	Ft	21.480	--	Oltreponte sponda sinistra Po: modifica della destinazione d'uso individuazione impianto idroelettrico (vedi cap.2.1.5 lett.f)	
		36.	Ee	68.220	cava	68.220	--	Individuazione sito oggetto di attività estrattiva: n.3 terranova località cascina Giarone (vedi cap.2.1.5 lett.g)	
		37.	--	--	--	--	--	--	Modifica perimetrazione distretto residenziale DR4 e individuazione nuovo distretto commerciale (vedi cap.2.1.5 lett.c)
		38.	--	--	--	--	--	--	individuazione delle Zone A, B, C, di tutela dai rischi connessi all'attività aeronautica. (cap. 2.1.3 lett.b)
		39.	--	--	--	--	--	--	individuazione delle Zone tutela e rispetto pozzi captazione acque di Terranova (cap. 2.1.3 lett.c)
		40.	Ee	13.128	Ft	13.128	--	--	Strada Frassineto: individuazione discarica comunale inerti (cap. 2.1.5 lett. i)
		41.	D1	---	Ft+viabilità	---	--	--	Distretto industriale DI7: (vedi precedente variazione n.11 di elenco)
3b2	vari	42.	Ee	39.255	Ee parco fotovoltaico	39.255	--	Individuazione parco fotovoltaico esistente: n.1 località cascina Morano - Roncaglia (vedi cap.2.1.5 lett.h)	
		43.	--	--	--	--	--	individuazione delle Zone A, B, C, di tutela dai rischi connessi all'attività aeronautica. (cap. 2.1.3 lett.b)	
Allegato tecnico A3a, tav.4		44.	--	--	--	--	--	P.za Bernotti ex Tribunale: modifica destinazione d'uso (vedi precedente n.1 di elenco)	
Allegato tecnico A3a, tav.1 e tav.2		45.	--	--	--	--	--	Individuazione aree a rischio archeologico e paleontologico (vedi cap.2.1.3 lett.a)	
Allegati tecnici "Piano di rischio derivante dall'attività aeronautica"		46.	--	--	Nuovi allegati	--	--	Elaborati tecnici costituiti da relazione R01 e n.4 tavole P01, P01.1, P02, P02.1 con individuazione delle Zone A, B, C, di tutela dai rischi connessi all'attività aeronautica. (vedi cap. 2.1.3 lett.b)	
Tavole 3h1, h2, 3h3, 3h4, 3h5, 3h6 e varie		47.	--	--	--	--	--	Completa informatizzazione del P.R.G.C. sul Sistema Informatico Territoriale GISMASTER con riadozione complessiva delle tavole serie 3b, serie 3C, serie 3h ecc.. (vedi cap. 2.1.5 lett.a)	
Totale variazione CIR VAR 24 P.R.G.C.							+ 14		

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. 11.3: sono aggiunte le nuove sottocategorie omogenea d'uso "Cc: con preminente destinazione commerciale", "Cd: con preminente destinazione direzionale" e "Csc: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività commerciali al dettaglio." di cui al precedente cap. 2.1.5 lett. b)
- Art. 12 lett.d): è sostituito l'ultimo capoverso in modo da coordinare le destinazioni proprie delle nuove aree di sottocategoria Cc e Cd., di cui al precedente cap. 2.1.5 lett. b)
- Art. 13.8 quaters e art. 13.8 quinquies: sono aggiunti i due nuovi articoli relativi alle disposizioni e prescrizioni edilizie delle nuove aree di sottocategoria "Cc con preminente destinazione commerciale" e "Cd con preminente destinazione direzionale", di cui al precedente cap. 2.1.5 lett. b).
- Art.13.16: - aree Fr1 è interamente soppressa la parte relativa alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative specifiche per le aree di sottocategoria Fr1 Cittadella, in seguito alla presa d'atto del piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" di cui al precedente cap. 2.1.5 lett. b);
- aree Ft dopo l'ultimo comma è aggiunto un ulteriore comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per specifiche aree destinate ad impianti stradali distribuzione carburante, in seguito alla presa d'atto del piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" di cui al precedente cap. 2.1.5 lett. b);
 - aree Fg nel comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari è aggiunto il n. 34 "nuovo edificio via monsignor Luigi Novarese" di cui al precedente cap. 2.1.1 lett. e);
- Art.16.1: il numero 3.5 di elenco è aggiornato il riferimento alle aree a rischio archeologico e paleontologico
- Art. 16.3/3.2: il quarto allinea del comma 1 è soppresso, per le motivazioni di cui al precedente cap. 2.1.2 lett. a);
- Art. 16.3/3.4.2:viene e aggiornato e coordinato nel titolo e nel testo con l'individuazione cartografica nelle tavole della variante 23 del P.R.G.C. del cosiddetto "Galassino" delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po ex D.M. 1.08.1985.
- Art.16 il punto 16.3/3.5: viene interamente sostituito con l'indicazione delle prescrizioni generali e particolari degli interventi edilizi comportanti scavi nelle aree individuate a rischio archeologico e paleontologico, di cui al precedente cap. 2.1.3 lett.a).
- All'art.17.2 bis: al comma terzo è aggiunta la lett.e) riportante le parti del territorio comprese nelle zone di tutela A, B e C sottoposte a rischi connessi all'attività aeronautica in cui non è possibile aprire nuovi impianti stradali di distribuzione carburante di cui al precedente cap. 2.1.3 lett.b);
- All'art. 17.2 bis: al comma sesto è aggiornato il riferimento della deliberazione della Giunta Regionale trattante la materia degli impianti di distribuzione carburante, nonché l'ultimo capoverso è integrato con il riferimento alla normativa delle aree comprese all'interno delle zone di tutela sottoposte a rischi connessi all'attività aeronautica di cui al precedente cap. 2.1.3 lett.b);
- All'art. 19 comma 8° al punto di elenco "Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1" è aggiunta la lettera a ter) come meglio descritto al precedente cap 2.1.4;
- All'art.19 comma 8 il punto di elenco "Localizzazioni urbano-periferiche non addensate di tipo L.2" è modificato al fine di aggiornare la descrizione dell'area sita in zona S.Bernardino

nella nuova dimensione territoriale rispetto quella precedente come meglio descritto al precedente cap 2.1.4;

All'art. 20: è aggiunto il punto 20.6 di recepimento dei vincoli derivanti dalla definizione del Piano di Rischio del volo aereo di cui al D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006, di cui al precedente cap. 2.1.3 lett.b);

All'art. 20: è aggiunto il punto 20.7 di recepimento dei vincoli alle attività derivanti dall'adeguamento dell'area di salvaguardia del campo pozzi ubicato in località "Terranova" di cui al precedente cap. 2.1.3 lett.c);

Art. 21.3: al comma primo, il terzo allinea è soppresso in seguito alla presa d'atto del piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" di cui al precedente cap. 2.1.5 lett. b);

Art. 21.6: AMBITO DI INTERVENTO 1: VIA SOSSO – SALITA SANT'ANNA: sono aggiornate la tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" specificatamente per i subambiti 1A.

AMBITO DI INTERVENTO 2: AREE DI VIA OGGERO: sono aggiornate la tabelle "Parametri urbanistici" specificatamente del subambito 2F

AMBITO DI INTERVENTO 7: AREE DI VIA SANT'ANNA – VIA XX SETTEMBRE – VIA ECCETTUATO: sono aggiornate la tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" specificatamente del subambito 7B e gli "Obiettivi progettuali"

AMBITO DI INTERVENTO 8: "AREE DI PIAZZA VENEZIA – EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO": E' sostituito l'intero dettato normativo in relazione alle nuove destinazioni previste dalla presente variante.

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/ordinamenti di varianti precedenti:

Art. 20.5: Aree di "esclusione" nel terzo allinea, oltre le aree di sottocategoria Ap e Bp, è aggiunta anche la sottocategoria Cp in quanto aree comprese in detto perimetro.

2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante 24 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	233	12.354	0	308.850	328.960	8.483
DR2 oltreponate		4.666	477	116.650	123.005	2.082
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	704
DR4 valentino		15.153	4.133	378.825	389.193	7.995
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.870	3.365
DR6 ronzone	-155	3.362	2.001	84.050	97.158	8.576
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.837	
DR2a popolo	-33	4.589	460	114.725	128.936	13.090
DR2b terranova	-31	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	7.895
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		2.614	0	65.350	12.010	53.340 (quota integrativa dai vari DR)
Totale parziale 1	14	66.977	12.243	1.674.425	1.710.526	
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	14	75.208	12.243	1.880.200	1.916.299	

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.243 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,68%) e 7.263 private (59,32%)