Città di **Casale Monferrato**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977, n. 56 art. 17

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164

VARIANTE N. 12

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 15.06.2005

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

PREMESSE 1

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE 1

LA VARIANTE 4

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI 4

2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE 4

a) Area Fr1 “Cittadella” 4
b) Ambito particolare “Polo del Valentino 2” 4
c) Ambito di intervento n.2: aree di via Oggero 5

2.1.2 MODIFICAZIONE TIPO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 5

a) Area in via Visconti, 18-20 (c.na San Bernardino) 5
b) Edificio situato nel DR1 centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione tipo “b” 6

2.1.3 CORREZIONE ERRORI E AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI 6

a) Rettifica calibro stradale 6
b) Edificio di via Balbo, 30 7
c) Edificio di Popolo Cantone Brina, 11. 7
d) Soppressione del vincolo bene a tutela monumentale 7
e) Edificio di via Donizetti, 6 7

2.2 COMPATIBILITA’ AMBIENTALE L.R. 40/1998 7

2.3 COMPATIBILITA’ ACUSTICA L.R. 52/2000 7

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO 8

VARIAZIONI NORMATIVE 9

VARIAZIONE CAPACITA’ INSEDIATIVA COMPLESSIVA 10

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. 12 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.3 modificazioni, riguardanti:

a) modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informatori del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni.

b) consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, ed in particolare:

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

In conformità alle sopraindicate considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'iter di formazione della variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali e di mobilità in modo da promuovere una politica di salvaguardia e riqualificazione del territorio.

A tal fine è in corso lo studio di verifica della 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 il completamento della revisione generale del P.R.G.C., tuttavia, non si può non tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (nuove disposizioni normative o atti di valenza sovracomunale), oppure delle mutate esigenze di pianificazione urbana o la correzione di errori cartografici che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti parziali, o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. vigente, senza attendere il perfezionamento del lungo e complesso iter della revisione generale.

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n.12 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.

Le nuove previsioni urbanistiche sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, progetto territoriale operativo e piano d'area della fascia fluviale del PO, piano di assetto idrogeologico, piano stralcio delle fasce fluviali) e in particolare con il piano territoriale provinciale (P.T.P). Inoltre possiedono le caratteristiche delle cosiddette "varianti parziali" come definite nell' art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale (art.17 comma 4° lett.a) 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 4° lett.b), c) L.R. 56/77);
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche (art.17 comma 4° lett.d) L.R. 56/77);
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente (art.17 comma 4° 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.

La presente relazione inoltre contiene la tematica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52) e quella relativa alla compatibilità ambientale (art.20 della L.R. 40/98).

a) Verifica rispetto condizioni comma 4° lett.f) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica dell'incremento delle superfici territoriali economiche di cui al 4° e 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.	**Totale incremento**
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	
Variante 10 PRGC	76.695	
Variante 11 PRGC	8.880	**85.575<85.738**
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--

b) Verifica rispetto condizioni comma 4° lett.b) e lett.c) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica della variazione delle aree per servizi di cui al 4° e 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:

	C.Ins. (ab)	Aree servizi (mq.)	Mq/abit	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab
P.R.G.C	74.672	1.881.117	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

LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) Area Fr1 "Cittadella"

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 Fr1 preminentemente destinata a parco pubblico od assoggettata ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero.

Le attuali previsioni urbanistiche (art. 13.16 delle N.d.A.) consentono interventi edilizi finalizzati alla formazione di locali servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) anche con nuovi edifici nei limiti di un rapporto di cubatura di 0,02 mc/mq., compresi i volumi preesistenti ed un'altezza non superiore a m.4,00.

Considerato l'indirizzo da parte dell'Amministrazione Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 293 del 14.06.2004, di individuare in tale area il futuro polo sportivo-ricreativo della città con la costruzione di nuovi impianti per attività sportive complementari a quelle già individuate (Palazzetto dello Sport "Paolo Ferraris" e nuovo centro polivalente natatorio), nonché di localizzare la nuova caserma per l'Arma dei Carabinieri, si ritiene necessario incrementare il suddetto rapporto di cubatura fino a mc/mq. 0,20 e porre il limite massimo di altezza e numero dei piani per la nuova caserma (m.20 e 5 piani f.t.) e per gli edifici destinati a locali servizi (m.7,50 e 2 piani f.t.).

La variazione consente di risolvere il decennale problema della localizzazione di un'area idonea ad ospitare la costruzione della nuova caserma per l'Arma dei Carabinieri (intesa come sede operativa di persone ed attività d'ufficio, e non sede di formazione ed addestramento), in seguito al fallimento di vari tentativi su aree anche di proprietà privata, dovuto all'elevato costo di realizzazione dell'impianto, in rapporto alla redditività dell'investimento privato riconosciuto dal Ministero delle Finanze. La variante favorisce, quindi, il trasferimento dell'attuale sede sita in c.so Giovane Italia ritenuta non più idonea alle moderne esigenze dell'Arma e, contemporaneamente, il mantenimento nel proprio territorio di tale infrastruttura essenziale per la sicurezza.

La stessa variante ammette, inoltre, la possibilità di localizzare un impianto tecnologico di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento al servizio degli edifici sportivi, da realizzare all'interno dell'ambito considerato, in alternativa alla realizzazione di un impianto sportivo.

In base alle vigenti norme del P.R.G.C., l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano esecutivo d'iniziativa pubblica esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C., che dovrà prevedere, oltre le aree fondiarie per i nuovi impianti sportivi, anche le aree da destinare alla nuova Caserma e per l'impianto tecnologico di interesse generale (quest'ultime di sottocategoria Ft in base alla vigente classificazione del P.R.G.C.).

Le suddette variazioni sono limitate alle sole aree di sottocategoria Fr1 "Cittadella" e non genericamente a tutte le aree Fr individuate dal P.R.G.C.

b) Ambito particolare "Polo del Valentino 2"

L' ambito di cui trattasi è classificato di sottocategoria Cr2.1, aree prevalentemente residenziali libere o scarsamente edificate, ma liberabili, per interventi di nuovo impianto con obbligo di strumento urbanistico esecutivo. I contenuti che lo S.U.E. deve garantire, sono specificati nell'art. 21.5 delle N.d.A, e diretti a

raggiungere gli obiettivi pubblici che stanno alla base della trasformazione urbana, finalizzati al soddisfacimento degli standards in misura proporzionale all'incremento della capacità insediativa proposta nonché alla individuazione della nuova viabilità tra v.le Marchino, largo dei Minatori e via Bligny.

Constatato la grande difficoltà nel perseguire tale obiettivo attraverso un' unico S.U.E. conforme alla normativa del P.R.G.C., dovuta alle continue discordanze e mai chiare proposte progettuali da parte dei privati, nonché alla dilatazione dei tempi di intervento che ritardano le iniziative già definite su parte delle aree interessate, si ritiene utile individuare una proposta di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale che consenta le trasformazioni urbanistiche all'interno dell'ambito di intervento in modo coordinato e unitario, anche se attuate con interventi edilizi indipendenti tra le varie proprietà e temporalmente non coincidenti.

La variante, nel rispetto della capacità insediativa già individuata dal P.R.G.C. (pari a 15.075 mc., 167,50 abitanti) e garantita la formazione di aree per servizi del tipo ed in misura comunque non inferiore a quella indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del piano (mq. 4.500), sopprime l'art. 21.5 "Polo del Valentino 2" delle norme di attuazione del P.R.G.C., e introduce il nuovo l'ambito di intervento "Polo del Valentino 2" all'interno dell'art.21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C., regolato da apposita scheda norma e scheda progetto.

c) Ambito di intervento n.2: aree di via Oggero

Occorre adeguare le previsioni urbanistiche dell'ambito di intervento 2 "Aree di via Oggero", sub-ambito 2E nel senso di un diverso disegno urbano delle nuove aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica e servizi pubblici, rispetto quelle già edificate ed urbanizzate.

La variante, nel rispetto e uguaglianza delle quantità numeriche in termini di capacità insediativa (mc. mc. 21.885 nuova edilizia residenziale pubblica e mc. 6.396 nuova edilizia residenziale libera), di aree per servizi del tipo ed in misura comunque pari a quelle già individuate dal P.R.G.C. vigente (mq. 24.001), propone la distribuzione delle nuove aree edificabili in quattro lotti fondiari (rispetto ai cinque originari) a contorno di un'area per servizi di aggregazione e di collegamento funzionale tra la parte del quartiere di antico impianto residenziale e la parte oggetto di trasformazione urbanistica da industriale in residenziale. La nuova organizzazione, inoltre, razionalizza e rende maggiormente fruibili e sicure le aree per servizi rispetto la nuova viabilità pubblica prevista esclusivamente al contorno del nuovo isolato residenziale.

Conseguentemente la tipologia edilizia (a schiera come peep realizzato) prevista nel PRGC vigente, non trova più giustificazione nella nuova soluzione adottata, ritenendo conveniente ammettere la tipologia delle case in linea plurifamiliare.

Tali modificazioni comportano lievi variazioni numeriche delle superfici fondiarie delle aree destinate all'edificazione residenziale pubblica, senza implicare variazioni della capacità insediativa e del perimetro dell'ambito interessato,

2.1.2 MODIFICAZIONE TIPO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a) Area in via Visconti, 18-20 (c.na San Bernardino)

La variante n.11 del P.R.G.C., ha ammesso il recupero funzionale dei fabbricati rurali esistenti sull'area in questione, con mutamento della destinazione d'uso in quella turistico-ricettiva mediante interventi di trasformazione, compresa la ristrutturazione edilizia di tipo B, che possono prevedere anche integrazioni e ricomposizioni volumetriche con parziali demolizioni e ricostruzioni, secondo le modalità stabilite dall'art.13.16 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C..

In seguito alla progettazione esecutiva degli interventi edilizi necessari a garantire il recupero funzionale dell'immobile nel rispetto degli standards qualitativi e tipologici ottimali che la futura società di gestione ritiene necessari per l'insediamento dell'attività turistico-ricettiva e congressuale ipotizzata, è emersa la necessità di

interventi edilizi più incisivi sull'assetto strutturale esistente che comportano anche la sostituzione delle strutture esistenti.

Considerato che l'immobile recuperato, rientrerà all'interno di una catena ricettiva internazionale, l'Amministrazione intende favorire tale insediamento per incrementare le presenze turistiche nella città e promuovere la conoscenza del territorio casalese e le sue varie potenzialità (paesaggistiche, culturali e economiche).

La presente variante, riformulando la tipologia degli interventi edilizi ammessi, introduce anche la possibilità di sostituire le strutture edilizie esistenti, nel rispetto del corretto uso di materiali tradizionali finalizzati all'evidenza dell'origine rurale del complesso, della tipologia edilizia costruttiva originale (corte chiusa) e della conservazione della parte del muro perimetrale ritenuta di meritevole pregio architettonico (portale con stemma).

Gli interventi di trasformazione e/o sostituzione possono prevedere anche integrazioni e ricomposizioni volumetriche con demolizioni e ricostruzioni al fine di favorire l'integrale recupero degli immobili esistenti e la creazione di sala congressi.

b) Edificio situato nel DR1 centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione tipo "b"

La modificazione riguarda la tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, puntualmente definiti nella tavola "3d – sviluppi relativi al Centro Storico", specificatamente l'immobile situato in via Cavour, 8 angolo via Piccaroli (cinema Vittoria).

L'edificio presenta una tipologia costruttiva di antico impianto probabilmente adattata nel tempo con interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di ampio salone uso cinema. L'originaria impostazione pluripiano è riscontrabile dalla architettura delle facciate in cui sono visibili le bucature finestrate, in parte tamponate, poste su più livelli.

Il vigente P.R.G.C. prevede che l'edificio sia da conservare e recuperare con interventi edilizi di ristrutturazione di tipo "a", senza aumento delle superfici e la possibilità di mutarne la destinazione d'uso in residenziale. Al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, considerati gli elevati costi di intervento per la ubicazione dell'immobile in un contesto densamente urbanizzato e di difficile accesso, la presente variante ammette anche l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo "b" con aumento delle superfici utili per la realizzazione di nuovi orizzontamenti e la variazione delle quote di imposta di quelli esistenti. L'intervento edilizio di trasformazione, in ogni caso, deve garantire la conservazione dell'impianto originario evitando l'integrale demolizione e successiva ricostruzione, il mantenimento delle facciate prospettanti sulla viabilità pubblica di via Cavour e la prevalenza residenziale della cellula interessata.

2.1.3 CORREZIONE ERRORI E AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

a) Rettifica calibro stradale

- Viabilità rondò Oltreponte.

E' stata aggiornata la situazione viabile prevista dal P.R.G.C. in prossimità del primo rondò nel quartiere di Oltreponte, considerando che l'ampia rotonda a più corsie esistente è idonea anche per l'eventuale innesto e svincolo della nuova circonvallazione di Oltreponte.

- Viabilità Strada vecchia Pozzo S.Evasio

E' stata rivista la previsione di allargamento del tratto urbano della strada vecchia Pozzo S.Evasio, considerato l'importanza secondaria che lo schema viabilistico del vigente P.R.G.C. riserva a tale strada. La variante propone la riduzione della carreggiata stradale da m. 30,00 a m. 17,50. La variante non comporta incremento delle superfici territoriali destinate alle attività produttive in quanto non modifica il perimetro del distretto produttivo DI2 individuato dal P.R.G.C.

- Viabilità lungo il canale nel tratto Cittadella

E’ stato rettificato il calibro stradale (di valore indefinito) della nuova viabilità prevista dal P.R.G.C posta lungo il canale nel tratto compreso tra v.le dello Sport e via Puccini, uniformandolo a quello previsto per l’accesso al nuovo centro commerciale in base alle indicazioni del D.M. 5.11.2001 e s.m., avente una larghezza di m. 20,75 (n.4 corsie con spartitraffico centrale).

b) Edificio di via Balbo, 30

La variazione consiste nella soppressione del vincolo di conservazione/ripristino dei fronti esistenti sulla via pubblica del fabbricato residenziale privato sito in via Balbo 30 (vicolo Olper).

Si prende atto che la facciata dell’edificio di impianto ottocentesco non è di particolare pregio architettonico-artistico, tale da richiederne la conservazione estetica, al pari di altri complessi immobiliari di analoghe caratteristiche privi di tale vincolo.

c) Edificio di Popolo Cantone Brina, 11.

La variazione consiste nell’aggiornamento dell’area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, prendendo atto che lo slargo della viabilità previsto per la svolta degli automezzi, comporta l’occupazione del cortile del fabbricato esistente. La variazione consiste nella soppressione di tale slargo, ritenendo possibile la svolta degli automezzi all’interno della sede stradale individuata dal P.R.G.C.. L’area è riclassificata di sottocategoria “Ar”, uniformando in tal modo l’intera area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente.

d) Soppressione del vincolo bene a tutela monumentale

La variazione consiste nel rettificare il perimetro dell’immobile oggetto di vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939), individuato come Chiesa di S.Domenico, sito in P.za S Domenico, identificato catastalmente al foglio 36 mappale 288.

e) Edificio di via Donizetti, 6

La variazione consiste nell’individuare correttamente l’area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, erroneamente individuato all’interno del perimetro della caserma militare “P.Mazza”. Tale variazione non modifica la capacità insediativa in quanto edificio di vecchio impianto, e come tale, gia conteggiato nella capacità insediativa esistente alla data di adozione del P.R.G.C.. L’area è riclassificata di sottocategoria Br1 “aree con preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate”.

2.2 COMPATIBILITA’ AMBIENTALE L.R. 40/1998

In merito alla legge regionale 14.12.1998 n.40 sulla compatibilità ambientale, la presente variante è da ritenersi “non sostanziale” rispetto all’impostazione generale del PRGC vigente e, pertanto in base al comunicato del Presidente G.R. del 6.11.2000, non è soggetta ai disposti dell’art.20 della L.R. 40/98 stessa.

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 le variazioni di cui ai precedenti capitoli 2.1.1 (variazioni che non incidono sulle destinazioni d’uso individuate dal P.R.G.C.), 2.1.2 (variazioni della tipologia d’intervento ammessa) e la correzione degli errori e aggiornamenti cartografici di cui al capitolo 2.1.3, ma esclusivamente le varianti che prevedono la modifica della destinazione d’uso delle aree, oppure, pur non comportando modificazioni della

categoria F del P.R.G.C. vigente, introducono la posssibilità di realizzare specifici impianti non previsti dalla normativa vigente.

a) Area Fr1 "Cittadella"

Si ritiene che la possibilità di localizzare la Caserma (intesa come sede operativa di persone ed attività d'ufficio, e non sede di formazione ed addestramento) e l'impianto tecnologico di interesse generale in alternativa agli impianti sportivi, destinazioni d'uso comunque individuate all'interno della categoria F del P.R.G.C. vigente, sia compatibile con la classificazione acustica che individua l'area prevalentemente di classe III (Aree di tipo misto) e parzialmente di classe IV (Aree di intensa attività umana) relativa alla fascia lungo la linea ferroviaria.

b) Area in via Donizetti, 6

Si ritiene che, la nuova destinazione d'uso residenziale sia compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (Aree di tipo misto).

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante. La capacità insediativa residenziale non subisce alcuna variazione.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA attuale	Mq	variante	Mq	VARIAZ .capacità insediativa	NOTE
A3a tav. 1		1	Edificio rurale segnalato		Edificio rurale		--	C.na S.Bernardino: soppressione individuazione edificio segnalato art.24 LR 56/77 di via Visconti, 18-20 poiché privo dei caratteri meritevoli di conservazione e tutela. (cap.2.1.2 lett.a)
A3a tav. 4		2	Parte di edificio con vincolo storico-monumentale		Parte di edificio privo di vincolo		--	Chiesa S.Domenico: rettifica perimetro vincolo monumentale (vedi punto 2.1.3 lett.d)
3C1	**DR6** Ronzone	3	Viabilità, servizi pubblici e aree fondiarie		Viabilità, servizi pubblici e aree fondiarie		--	Ambito di intervento 2 "aree via Oggero" sub-ambito 2E: diverso disegno urbano aree edificabili (vedi cap.2.1.1 lett.c). Tali modifiche comportano una diversa distribuzione destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 24.001 (invariate); viabilità mq. 12.438 (precedente mq. 12.575) fondiaria nuova per erp mq. 10.244 (precedenti mq. 10.107); n.lotto min. 2 max 4 (precedenti min.3 max.5). Non varia la capacità insediativa.
3C4	**DI2**	4	viabilità	--	viabilità	--	--	Rettifica tracciato di strada vecchia Pozzo S.Evasio, con uniformazione del calibro stradale (vedi cap. 2.1.3 lett.a)
	DR4 Valentino	5	Ft23	880	Br1	880	--	Via Donizetti 6: presa atto edificio residenziale esistente (vedi punto 2.1.3 lett.e)
		6	Ambito assoggettato a prescrizione art.21		Ambito assoggettato a schede norma e progetto art.21.6		--	C.so Valentino: soppressione della individuazione di ambito oggetto di S.U.E e individuazione dell'ambito particolare n.5 "Polo del Valentino 2"regolato da apposita scheda norma e scheda progetto (vedi punto 2.1.1 lett.b)

		7	viabilità	--	viabilità	--	--	Rettifica calibro stradale nuova viabilità lungo il canale (vedi cap. 2.1.3 lett.a)
3C5	**DI3** Oltrepont e **DE2a**	8	Svincolo sopraelevato		Svincolo a raso con rotonda		--	Aggiornamento viabilità in località I° Rondo
3C6	**DR2a** popolo	9	viabilità	144	Ar	144	--	Popolo C.Brina, 11: individuazione area pertinenza edificio residenziale esistente (vedi cap. 2.1.3 lett.c)
3C11	**DI2**	10	viabilità	--	viabilità	--	--	Rettifica tracciato di strada vecchia Pozzo S.Evasio, con uniformazione del calibro stradale (vedi cap. 2.1.3 lett.a)
3d occide ntale	**DR1 centro storico**	11	Ristrutturazione tipo "a"		Ristrutturazione tipo "b"		--	Edificio via Cavour, 8 angolo via Piccaroli (ex cinema Vittoria) modifica tipologia d'intervento senza integrale demolizione e ricostruzione (vedi cap.2.1.2 lett.b)
		12	Fronti da conservare/ripristi nare		--		--	Via Balbo, 30: soppressione vincolo mantenimento prospetto (vedi cap 2.1.3 lett.b)
3b1	**DE2a**	13	--	--	--	--	--	Vedi precedente variazione n. 8: aggiornamento viabilità in località I° Rondò
3f2a e 3f2b	**DR6** Ronzone	14	--	--	--	--	--	Ambito di intervento 2 "aree via Oggero": sub-ambito 2E adeguamento delle previsioni di dettaglio (vedi precedente variazione n.3)
3f4	**DR4** Valentino	15	--	--	--	--	--	Ambito di intervento 5 "Polo del Valentino 2": nuova tavola con scheda progetto (vedi precedente variazione n.6)
3e	**--**	16	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati.

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.13.16: paragrafo "Fg" è stato interamente sostituito lo specifico comma valido per il complesso immobiliare n.32 "C.na S.Bernardino".

Art.13.16: paragrafo "Fr" dopo l'ultimo comma è stato aggiunto un comma nel quale si introducono le norme particolari e prescrizioni edilizie integrative per le aree "Fr1 Cittadella"

Art. 21:
- il numero 21.5 "Polo del Valentino 2" è stato interamente soppresso;
- al numero 21.6 - Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto, è stato aggiunto il nuovo ambito di intervento n.5: "Polo del Valentino 2"
- al numero 21.6 ambito di intervento n.2: aree di via Oggero, sono sostituite le tabelle: "Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione", "Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private" e "Parametri edilizi: definizione tipologie edilizie costruttive" relative alle modifiche apportate al sub-ambito 2E;

VARIAZIONE CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante non comporta variazione della capacità insediativa e una riduzione delle aree per servizi pubblici, rispettando quindi le caratteristiche della variante parziale art.17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i..