



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

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. 13

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 21 maggio 2007

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 7 DEL 28 febbraio 2007

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 24 DEL 11 giugno 2007

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 produttiva di categoria D1 all'interno del distretto industriale DI9	4
b) Area per servizi pubblici afferenti i distretti industriali di via Grandi	4
c) Area in S.Germano strada Alessandria, 55	5
d) Area in Popolo Strada Morano, 38/a	5
e) Area in Popolo cantone Castello, 174	5
f) Area in Popolo cantone Corno, 66 e 68	6
g) Area Fv "Montesasso"	6
h) Aree Fr2 "Torcello" e limitrofe agricole	6
i) Aree Fr1 "Cittadella"	8
j) Area in Torcello- st.Vialarda 3a.	9
k) Ampliamento dei cimiteri di S.Germano e S.M. Tempio	9
l) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI4a S.Germano	10
m) Edificio situato nel DR1 "Centro Storico" da assoggettare ad intervento di demolizione e ricostruzione.	10
n) Edificio situato nel DR6 "Ronzone" Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit	11
2.1.2 MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI	13
a) Rettifica perimetro area di proprietà pertinenziale	13
b) Area di via Negri 40-44	13
c) Area edificabile di via Dardano, 28-48	13
d) Riconoscimento del vincolo bene a tutela monumentale	13
e) Rettifica tracciato stradale variante esterna all'abitato di S.Germano	14
f) Rettifica calibro stradale di parte di via Rotondino	14
g) Adeguamento sede stradale S.P. n°55 "Casale-Valenza"	14
h) Integrazione TAV.3e "legenda repertorio dei servizi"	14
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	15
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	15
2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	16
2.5 VARIAZIONI NORMATIVE	18
2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	19

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. 13 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 informativi 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.13 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	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		
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	163

Variante 13 PRGC (1)	- 43.054	42.521	43.217
----------------------	----------	---------------	---------------

(1) riduzione superfici territoriali (vedi cap.2.1.1 lett.a) pari a mq. 65.000; incremento superfici territoriali (vedi cap.2.1.1 lett.l) pari a mq. 21.946. Variazione complessiva delle superfici territoriali mq. 43.054 (in riduzione).

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 min. 25 mq/ab	Variaz. Cap.insediat. (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

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 produttiva di categoria D1 all'interno del distretto industriale DI9

L'area di cui trattasi (in località Cantone Rossi) è definita di categoria D (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati), distinta nella sottocategoria D1 destinata a nuovi insediamenti di carattere produttivo.

Le attuali previsioni urbanistiche (art. 13.9 delle N.d.A.) consentono interventi edilizi esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi (P.I.P. e P.E.C.O.) che dovranno definire i parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art.21 L.R. 56/77, nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria (art.15 delle N.d.A del P.R.G.C.) e del rapporto di superficie coperta dello 0,60 e dell'altezza degli edifici di mt 20.

In seguito agli eventi alluvionali della primavera-estate 2002, la Regione Piemonte - Direzione Regionale Opere Pubbliche, ha assegnato al Comune di Casale Monferrato un finanziamento di complessivi €. 1.700.000 da destinarsi a "Lavori di sistemazione del Torrente Gattola sino alla confluenza con il Rio Rotaldo". Successivamente con decreto 18.03.2005 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Comune di Casale Monferrato è stato individuato come Ente beneficiario del contributo complessivo di €. 1.050.000 per i lavori interessanti il "Completamento sistema idraulico del torrente Gattola e il Rio Rotaldo".

Lo "Studio idrologico, idraulico e di fattibilità generale" dei lavori in argomento redatto dallo "Studio Maione Ingegneri Associati" con sede in Milano, sulla base delle osservazioni emerse in seguito alla Conferenza dei Servizi Regionale n.65 del 29.03.2004, ha evidenziato la necessità di realizzare una cassa di espansione in prossimità della C.na Bellona, in adiacenza all'alveo del torrente Gattola, in sinistra idraulica, avente forma sostanzialmente triangolare delimitata dal torrente stesso, ferrovia Casale-Valenza e cavo Fossalone-Oddone della superficie complessiva di mq. 65.000 circa. Tale cassa ha lo scopo fondamentale di laminare la portata di piena con tempo di ritorno centennale, da 22 a 8 mc/sec., in modo da contenere il deflusso delle acque di pioggia entro gli argini (opportunamente risagomati) del torrente Gattola posti a valle della cassa stessa.

Si rende pertanto necessario, ai fini della conservazione del suolo, della tutela dell'ambiente e della prevenzione contro presumibili effetti dannosi di interventi antropici, delimitare tale area modificandone la classificazione da edificabile di sottocategoria D1 in agricola di categoria E (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate ad usi agricoli) distinta nella sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale".

Conseguentemente la superficie territoriale del distretto industriale DI9 diminuisce a complessivi mq. 573.000 rispetto ai 638.000 originali. Tale variazione, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

b) Area per servizi pubblici afferenti i distretti industriali di via Grandi

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Csp 2 quale area per servizi pubblici afferenti le attività produttive all'interno del distretto industriale DI6, e costituisce l'estrema propaggine inferiore di una più ampia superficie di uguale destinazione (totale mq.28.000). La forma e la posizione marginale rispetto l'area principale, non rendono possibile una idonea utilizzazione allo scopo per la quale è stata destinata, considerando che sull'area principale il Comune di Casale Monferrato ha edificato i propri magazzini comunali lasciando libera da costruzioni tale porzione residuale. Conseguentemente si ritiene che l'unica possibile utilizzazione edilizia, sia quella produttiva quale area cortilizia di pertinenza ad uno dei lotti edificati confinanti.

La variante, nel rispetto e uguaglianza delle quantità numeriche in termini di superficie territoriale del distretto industriale DI6, propone il cambio di destinazione d'uso da area per servizi (mq.3391) in area di sottocategoria Cp "con preminente destinazione produttiva classificabili come aree di riordino". All'interno del Distretto industriale DI6 la superficie territoriale rimane invariata (mq.467.000) mentre le aree per servizi pubblici diminuiscono a complessivi mq. 28.209 e quelle da reperire nel distretto industriale DI7 aumentano a 65.191, onde garantire il rapporto del 20% di cui all'art.21 comma 1° punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale variazione, non modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

c) Area in S.Germano strada Alessandria, 55

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Cr1.1 "aree con preminente destinazione residenziale" con possibilità di interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C., per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,0 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

La variazione consiste nel riclassificare tale area in 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, di preminente carattere residenziale" in cui la tipologia degli interventi è orientata al recupero e conservazione degli immobili esistenti, con esclusione di nuove costruzioni. Si uniforma in tal modo l'intera area circostante l'edificio residenziale esistente.

La variazione diminuisce la capacità insediativa del distretto residenziale DR4 S.Germano (-5 stanze) a complessive 2.313 stanze.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.c) della L.R. 56/77.

d) Area in Popolo Strada Morano, 38/a

L'area di cui trattasi è definita in parte di sottocategoria Cr1.2 "aree con preminente destinazione residenziale" e in parte di sottocategoria Ec "parti del territorio prevalentemente utilizzate per colture agricole, totalmente o parzialmente intercluse in ambiti territoriali a destinazione extragricola".

Considerata la posizione marginale dell'area posta sul confine tra il perimetro del distretto residenziale e quello agricolo, la forma geometrica che non consente un utilizzo edilizio indipendente se non aggregata ad altra area omogenea nonché le diverse modalità di intervento dovute alla differente classificazione urbanistica, si ritiene di riclassificare tale area in sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale".

La variazione diminuisce la capacità insediativa del distretto residenziale DR2a popolo (-5 stanze) a complessive 4.692 stanze mentre la capacità insediativa complessiva delle aree di sottocategoria Ec diminuisce a 290 stanze (-5 stanze).

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.c) della L.R. 56/77.

e) Area in Popolo cantone Castello, 174

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Cr2.2 "aree con preminente destinazione residenziale" con possibilità di interventi di nuovo impianto, con obbligo di p.e.c., densità fondiaria massima di 0,5 mc/mq, un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

La variazione consiste nel riclassificare tale area in 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, di preminente carattere residenziale" in cui la tipologia degli interventi è orientata al recupero e conservazione degli immobili

esistenti, con esclusione di nuove costruzioni. Si uniforma in tal modo l'intera area di pertinenza circostante l'edificio residenziale esistente.

La variazione diminuisce la capacità insediativa del distretto residenziale DR2a popolo (-1 stanze) a complessive 4.691 stanze

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.c) della L.R. 56/77.

f) Area in Popolo cantone Corno, 66 e 68

L'area di cui trattasi è destinata alla viabilità pubblica.

La variazione consiste nell'aggiornamento dell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali esistenti, prendendo atto che la viabilità prevista dal P.R.G.C. sulle proprietà in oggetto comporta il prolungamento della strada comunale e slargo finale per la svolta degli automezzi, con occupazione del cortile dei fabbricati esistenti. La variazione, pertanto, sopprime il prolungamento stradale e lo slargo, ritenendo possibile la svolta degli automezzi all'interno della sede stradale comunale esistente, tenuto conto del tipo di circolazione limitata ai soli residenti. Le aree sono riclassificate di sottocategoria "Ar", uniformando in tal modo l'intera area di pertinenza dei fabbricati residenziali esistenti.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

g) Area Fv "Montesasso"

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 Fv preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale all'interno della quale, in sede esecutiva, dovranno essere ricavate aliquote (mq.68.251 per il distretto residenziale DR4 Valentino) di aree da destinare a servizi pubblici residenziali (art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.), ad integrazione funzionale delle aree specificatamente individuate dal P.R.G.C.

L'estrema appendice dell'area a parco confina lungo il v.le Marchino dividendo in due l'area per servizi pubblici residenziali individuata come Csr11 avente superficie di mq. 1.860.

Considerato che all'interno dell'area a parco, il P.R.G.C. prevede la possibilità di reperire aree per servizi pubblici quantificandone numericamente la dimensione, la variazione consiste nell'individuare parte di tali aree (mq.700) per unire l'area per servizi Csr11 in un'unica superficie di mq. 2.560, diminuendo contemporaneamente di uguale quantità la aliquota da individuare nella Fv "Montesasso" (mq.67.551).

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

h) Aree Fr2 "Torcello" e limitrofe agricole

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:

- in parte nella sottocategoria Fr2 "Torcello" come area collinare preminentemente destinata a parco pubblico od assoggettata ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero, all'interno della quale, in sede esecutiva, dovranno essere ricavate aliquote di aree da destinare a servizi locali (gioco, verde, sport e parcheggi). Inoltre è ammessa la formazione di attrezzature ricettive di carattere temporaneo (campings o simili). Gli impianti potranno essere concessi anche a privati;
- in parte in aree di sottocategoria Ef: aree agricole del territorio collinare di rilevante interesse paesistico-ambientale.

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) e in parte come aree protette esistenti (se incluse all’interno del Piano d’area del Po art.15.1 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, e nel 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 (per la porzione di area ivi compresa), le aree oggetto di variante sono classificate in parte di prevalente interesse agricolo di tipo A3 (96A3) con forti limitazioni all’uso agricolo ed in piccola parte zone di potenziale interesse naturalistico N3 (89N3). 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 ciclopeditoni 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).

Considerato che l’impianto strutturale individuato dal PRGC e confermato dal Piano Territoriale Provinciale delle aree pubbliche a parco (Fv) e impianti sportivi (Fr) di livello urbano e comprensoriale, sono essenzialmente individuate negli ambiti della fascia rivierasca lungo il Po (Ronzone, Oltreponte e Nuova Casale), nella zona del Castello e della Cittadella, nonché nel parco collinare di Montesasso, nonché tenuto conto anche del consistente impegno finanziario intrapreso dall’Amministrazione 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 e per attività sportive ubicata in posizione del tutto marginale rispetto al centro urbano sia di scarso interesse e di difficile realizzazione.

Si ritiene pertanto che l’attuale previsione di PRGC di aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere pubblico o privato da assoggettare ad uso pubblico, possa variare in aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere privato (aree di sottocategoria Frp) di nuovo impianto. In tal modo non si preclude l’insediamento di attività sportive comunque dirette alla generalità dei cittadini, anche se realizzate da un soggetto privato.

La variazione consiste, pertanto, nel riclassificare l’area di sottocategoria Fr2”Torcello” (unica area individuata in tale sottocategoria in tutto il territorio comunale) e parte delle aree agricole limitrofe (finalizzate al possibile ampliamento dell’attività sportiva in essere) in aree di sottocategoria Frp1 nelle quali è previsto l’impianto di nuove attività sportive private di interesse generale.

La riclassificazione comporta, inoltre, che l’aliquota delle aree da destinare a servizi pubblici (mq.16.088) e a parco pubblico (mq.22.395), originariamente individuata all’interno dell’area Fr2 in questione, sia reperita all’interno delle aree Fr1”Ronzone”in modo da razionalizzare gli investimenti pubblici per la realizzazione del parco “Eternot” sopraindicato. Contemporaneamente sono state diversamente concentrate le aree per servizi da individuare all’interno delle aree Fr1 “Cittadella” in modo da completare l’offerta di impianti sportivi e rafforzare il ruolo di tale ambito quale polo per il tempo libero al servizio della Città.

La variazione sopprime anche la specifica individuazione di un’area da destinare alla formazione di attrezzature recettive di carattere temporaneo (camping e simili) in quanto la loro realizzazione è ammessa in

specifiche aree all'interno del piano d'area della fascia fluviale del Po, e comunque nelle aree di sottocategoria Fr e Fv in generale.

La presente variante comprende anche le aree oggetto del piano particolareggiato " Polo Ricreativo del Torcello", approvato con deliberazione consiliare n.17 del 31.03.2004, che prevede, oltre l'ambito composto dall'area attrezzata per un campo da golf, anche un ambito integrato polifunzionale composto da un'area attrezzata ricettiva di carattere temporaneo (campings), locali destinati ad attrezzature per attività didattiche, sportive e ricreative per il tempo libero, parco pubblico e aree per servizi pubblici attrezzati per le attività all'aperto (sportive campestri, ludiche ed eventualmente di spettacolo), impianti per lo sport (pista ciclabile, campi da tennis, pallavolo ecc.) e aree pubbliche per la sosta. Per le motivazioni sopraesposte, viene pertanto meno l'interesse pubblico ad attuare le previsioni del P.P. con la realizzazione delle suddette attrezzature e, conseguentemente, la validità e l'efficacia del piano stesso.

Tale variazione, non modificando la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale, la quantità globale delle aree a servizi e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.a), lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

i) Aree Fr1 "Cittadella"

La variante n.12 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 29.06.2005 ha integrato le norme urbanistiche delle aree Fr1 "Cittadella" finalizzate ad individuare il futuro polo sportivo-ricreativo della città con la costruzione di nuovi impianti sportivi complementari a quelli già individuati (Palazzetto dello Sport "Paolo Ferraris" e nuovo centro polivalente natatorio), nonché a localizzare la nuova caserma per l'Arma dei Carabinieri e un impianto tecnologico di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento.

Come già indicato nella precedente lett.h), la presente variante rafforza il ruolo di tale ambito quale principale polo per il tempo libero al servizio della Città, concentrando il fabbisogno degli standards urbanistici relativi agli impianti sportivi. Tale ruolo impone necessariamente la diminuzione delle aree da destinare a prato per eventuali giochi liberi, come richiesto dall'art.13.16 delle N.d.A del P.R.G.C., che vengono a loro volta individuate nel nuovo parco "Eternot" da realizzare nelle aree Fr1 "Ronzone". Peraltro ampie aree verdi libere possono anche essere facilmente individuate nel vicino parco della Cittadella.

La sostenibilità della proposta è anche giustificata dalla presenza della localizzazione commerciale in corso di costruzione e prossima apertura che, richiamando un notevole flusso di traffico, rende poco attraente l'esercizio di attività sportive all'aperto al suo contorno.

La variante propone, quindi, nel rispetto delle destinazioni d'uso delle aree di categoria F (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinato 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, una più razionale specializzazione delle attività sportive in ognuna individuata (prevalenti impianti sportivi nelle aree FR1 "Cittadella" e prevalenti attività libere all'aperto nelle aree Fr1 "Ronzone").

La variante, inoltre, propone la possibilità di localizzare un impianto d'interesse generale per la distribuzione del carburante ed eventuale annesso impianto di lavaggio vetture, ad integrazione di quanto già ammesso con la variante 12 del P.R.G.C. (impianto distribuzione di energia e/o teleriscaldamento e caserma Carabinieri)

La variazione consiste nel ripartire diversamente le aree per servizi pubblici di categoria Csr da individuare all'interno delle aree Fr, quantificate nelle tabelle repertorio di ogni distretto residenziale, e nel modificare normativamente l'art.13.16 nella parte delle disposizioni particolari riferite alla Fr1 "Cittadella".

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e non incrementando gli indici di edificabilità e le superfici territoriali relativi ad attività economiche, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) e lett.c) e lett.f) della L.R. 56/77.

j) Area in Torcello- st.Vialarda 3a.

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 Fr2 "Torcello" come area collinare preminentemente destinata a parco pubblico od assoggettata ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero.

La variazione consiste nel riclassificare tale area in sottocategoria Ef "Aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale del territorio collinare", prendendo atto della situazione esistente di area agricola libera da costruzioni annesse a fabbricato residenziale situato in area agricola.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

k) Ampliamento dei cimiteri di S.Germano e S.M. Tempio

L'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n.77 del 19.12.2005 ha approvato il Piano Regolatore dei Cimiteri del capoluogo e delle frazioni, ai sensi del Capo X del DPR 285/1990, previo parere favorevole dell'ASL21 (nota prot.n.22.370 del 10.06.2005) reso ai sensi dell'art.338 del T.U.LL.SS 1265 del 1934, nonché l'allegato "C" della circolare dell'Assessorato Assistenza Sanitaria della Regione Piemonte del 17.03.1995 prot.n.1867/48/767.

Il piano propone l'ampliamento dei cimiteri delle frazioni di S.Germano e di S.M.Tempio e conferma l'ampliamento del cimitero di Casale Popolo già previsto nel P.R.G.C. vigente.

La presente variante pertanto impone un vincolo urbanistico preordinato all'esproprio sulle aree destinate all'ampliamento dei cimiteri delle frazioni di S.Germano e di S.M.Tempio, mentre reitera il vincolo preordinato all'esproprio sull'area destinata all'ampliamento del cimitero di Casale Popolo decaduto ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 327/2001 per decorrenza del termine di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G.C. senza che sia stato emanato il provvedimento che comporta dichiarazione di pubblica utilità. La reiterazione del vincolo è necessaria in quanto il Piano Generale dei Cimiteri, vistato dall'ASL 21, afferma che il fabbisogno cittadino di spazi per inumazione per i prossimi 10 anni, calcolato in base al DPR 285/1990, sia in loculi che in edicole private, può essere soddisfatto solo con l'ampliamento dei cimiteri periferici, non essendo possibile, in base alla legislazione sanitaria vigente in tema di distanze e fasce di rispetto, programmare l'ampliamento del cimitero urbano. Persiste pertanto il pubblico interesse a mantenere tale vincolo che soddisfa e tutela interessi superiori a quelli sottesi alle previsioni urbanistiche.

Per quanto riguarda il rispetto dell'art.338 del T.U.LL.SS e art.27 della L.R. 56/77 e rispettive modificazioni ed integrazioni, si segnala che:

- cimitero di Casale Popolo: nulla cambia rispetto alle previsioni del PRGC vigente che fissa una fascia di rispetto di m.200 dal perimetro dell'ampliamento.
- cimitero di Santa Maria del Tempio: il previsto ampliamento (posto dalla parte opposta rispetto alla viabilità pubblica) e la relativa fascia di rispetto di m.150 dal perimetro dell'ampliamento, ricadono completamente all'interno della vigente zona di rispetto di m.200. La variante, pertanto non modifica l'attuale profondità della fascia di rispetto che comunque garantisce la distanza minima di m.150 dal perimetro dell'ampliamento.
- cimitero di S.Germano: il previsto ampliamento (posto dalla parte opposta rispetto alla viabilità pubblica) comporta l'adeguamento della fascia di rispetto della profondità di m.150 dal perimetro sul lato ovest, e conferma la profondità minima di m.100 sui lati sud e nord già individuata dal vigente P.R.G.C.

Le variazioni consistono nel riclassificare le aree di sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale" in aree di sottocategoria Ft "destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, deposito o incenerimento di rifiuti solidi, ecc.), igienici (cimiteri) e ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.).

Tali variazioni, non modificando la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale, la quantità globale delle aree a servizi e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.a), lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

l) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI4a S.Germano

La variante n.7 approvata con deliberazione della G.R. 15-29970 del 2 maggio 2000 ha perimetrato, ai sensi e per i fini di cui all'art.26 comma 1. sub. b) della legge regionale 56/77 e s.m.i., il distretto industriale in frazione S.Germano, località bivio per Roncaglia, denominato DI4a, composto da un insieme di attività industriali e artigianali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità, delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

Come meglio indicato al successivo capitolo 2.1.3 lett.e), la Provincia di Alessandria ha elaborato il progetto preliminare del tracciato stradale della nuova viabilità esterna all'abitato di S.Germano. In particolare il tratto finale tra l'intersezione con la ex S.S. 31 e l'innesto sulla S.P. 50 per Altavilla, introduce significative varianti al tracciato planimetrico del vigente P.R.G.C., individuandolo in aree più esterne rispetto agli insediamenti produttivi esistenti.

Si ritiene pertanto individuare il tracciato stradale progettato dalla Provincia quale nuovo limite perimetrale del distretto industriale DI4a, in sostituzione del tracciato stabilito dal vigente P.R.G.C., quale logica delimitazione di area urbanizzata o urbanizzando, prendendo comunque atto che gran parte delle nuove aree inserite costituisce pertinenza di superficie cortilizia annessa ad impianto produttivo esistente.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tav.1 allegato tecnico A1b e tav.1 allegato tecnico A1d del P.R.G.C.) e idrogeologicamente privo da rischi di inondazione. 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. Il progetto di variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) – rete idrografica minore Torrenti Grana e Rotaldo in fase di approvazione ministeriale, (controdeduzioni della regione Piemonte con DGR26.06.2006 n.38-3243) non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

La relazione geologica allegata alla presente variante redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica l'area in classe II quali aree di pianura soggette a moderate condizioni di pericolosità legate ad una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o a problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio delle acque superficiali e alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Gli interventi edilizi in particolare dovranno verificare ed assicurare una corretta regimazione delle acque superficiali attraverso la progettazione e realizzazione di un efficiente sistema di raccolta e di allontanamento delle stesse in relazione all'andamento del profilo altimetrico e del reticolo drenante che attualmente presenta criticità nelle aree depresse e nel mantenimento di sezioni adeguate della rete di drenaggio. In generale occorre inoltre rispettare le disposizioni dell'art.20.1 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Conseguentemente la superficie territoriale del distretto industriale DI4a aumenta a complessivi mq. 67.422 rispetto ai 45.476 originali, con una variazione della superficie di mq. 21.946. Le aree per servizi, diversamente localizzate rispetto alla situazione originaria, ammontano a complessivi mq. 6.856 pari 10,17% della superficie territoriale.

Tale variazione, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

m) Edificio situato nel DR1 “Centro Storico” da assoggettare ad intervento di demolizione e ricostruzione.

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 di proprietà comunale situato in via Roma e via Piccaroli denominato “Mercato Piccaroli”

L'edificio, costruito negli anni 30 e completamente ristrutturato alla fine anni 90, presenta una tipologia costruttiva in muratura di un piano fuori terra e copertura in pannelli di alluminio. Il piano terra è costituito da

unico spazio per la libera disposizione di banchi vendita alimentari. Non presenta vincoli dichiarati ai sensi del D.Lgs 42/2001 e non è individuato quale bene culturale ambientale di cui all'art.24 della L.R. 56/77.

Il vigente P.R.G.C. inquadra l'edificio all'interno della sottocategoria di destinazione d'uso "Ar Centro Storico - con preminente destinazione residenziale" e 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 d'intervento per l'ubicazione dell'immobile in un contesto densamente urbanizzato e di difficile accesso, si propone di modificare la tipologia di intervento ammettendo la demolizione e indicando in tre (parte del nuovo edificio con fronte su via Piccaroli) e quattro (parte interna del nuovo edificio senza fronti su via Roma e via Piccaroli) il numero massimo dei piani fuori terra da ricostruire. La nuova tipologia d'intervento è la stessa ammessa per il confinante edificio denominato "ex cinema moderno" con il quale si vuole creare una connessione funzionale/operativa per garantire il duplice obiettivo di evitare la costruzione dei parcheggi interrati pertinenziale ai due edifici con accesso diretto su via Roma e realizzare un percorso pedonale di collegamento tra via Roma e via Piccaroli.

Contemporaneamente la ricostruzione riduce la cubatura realizzabile rispetto quella esistente (If. nuovo 6,50 mc/mq contro esistente 9,50 mc/mq), giustificando lo scostamento del nuovo indice fondiario rispetto quello indicato dall'art.23 comma 2° della L.R. 56/77 (5,00 mc/mq) per i notevoli costi d'impianto e gestione cantiere all'interno del Centro storico con possibilità di operare solo con mezzi meccanici di limitate dimensioni, per le difficoltà di accesso ai luoghi di lavoro dovute al piccolo calibro stradale di via Piccaroli interna alla zona a traffico limitato, e per l'imposizione delle servitù dirette alla realizzazione sia della rampa di accesso al parcheggio interrato (al servizio del confinante edificio ex Cinema Moderno) esclusivamente da via Piccaroli che del passaggio pedonale pubblico tra via Roma e via Piccaroli.

La modificazione, da inquadarsi all'art.17 comma 8° lett.f) della L.R.56/77 e s.m.i., consiste nel modificare il retino della tipologia di intervento con l'indicazione del numero massimo dei piani, l'individuazione della connessione funzionale e del nuovo percorso pedonale nonché inserimento di appendice normativa all'interno dell'art.16.3/1 delle N.d.A.

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

L'area di cui trattasi (inclusa all'interno della più ampia area avente stessa destinazione d'uso) è definita di sottocategoria Csr25 "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza", ed è occupata da edificio esistente di antico impianto con tre piani fuori terra in parte utilizzato (piano terra e parte piano primo) ad ufficio e in parte (piano primo e secondo) ad abitazione del personale (custode, direttore, dirigenti) occupato nell'impianto produttivo ex Eternit definitivamente demolito.

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".

La variante propone quindi, nel rispetto delle condizioni imposte dal Giudice delegato, il riconoscimento della destinazione d'uso descritta nel decreto fallimentare sopra citato, modificando la classificazione dell'area (mq. 2.083) in 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. Ai sensi dell'art.12 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C., l'attribuzione della sottocategoria Ar, oltre alla destinazione d'uso propria residenziale, ammette anche la destinazione d'uso terziaria nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile.

La variazione della destinazione d'uso in residenziale non modifica la capacità insediativa del P.R.G.C., costituendo semplice presa d'atto della situazione esistente di un fabbricato di antico impianto costruito in epoca antecedente all'adozione del vigente P.R.G.C., la cui esistenza era comunque ammessa dalle norme di attuazione quali edifici residenziali annessi ad impianti produttivi.

Al fine di mantenere invariata la superficie complessiva (mq. 11.495) dell'area per servizi di sottocategoria Csr 25, la variante prevede il compenso delle quantità con la diminuzione di uguale superficie (mq.2.083) della confinante area Fr1"Ronzone" che diminuisce a complessivi mq. 417.070.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b), lett.c) e lett.e) della L.R. 56/77.

2.1.2 MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI

a) *Rettifica perimetro area di proprietà pertinenziale*

- Edificio produttivo di frazione Santa Maria Tempio strada Valenza

La variazione consiste nell'individuare correttamente l'area di pertinenza del fabbricato produttivo esistente (area cortilizia), erroneamente individuata in parte come area di sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale". La variante riclassifica tale porzione di area, edificata con concessione edilizia n.234 del 1.07.1977, in area di sottocategoria Ep2 "aree edificate, edifici, manufatti, situati in aree agricole, adibiti ad usi extra agricoli di carattere produttivo", uniformando in tal modo l'intera area produttiva.

- Edifici residenziali in via L.Marchino, 3

La variazione consiste nell'aggiornamento dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, prendendo atto che parte del cortile, erroneamente indicata come area di pertinenza dell'istituto scolastico "Sobrero" di via F.lli Bagna (area di sottocategoria Fi), è da riclassificare di sottocategoria Ar centro storico.

b) *Area di via Negri 40-44*

La variazione consiste nella rettifica della sottocategoria d'uso dell'area da Br1 (edificata con preminente destinazione residenziale di carattere privato) in Br3 (edificata con preminente destinazione residenziale pubblica PEEP) in quanto occupata da edifici costruiti negli anni 70 dall'Agenzia Territoriale della Casa ATC di Alessandria (ex I.A.C.P.). Si uniforma in tal modo la classificazione di tale area con quelle edificate in analogo regime di edilizia residenziale pubblica prima dell'adozione del PRGC vigente. Tale variazione non modifica la capacità insediativa in quanto non muta la destinazione residenziale.

c) *Area edificabile di via Dardano, 28-48*

La variazione consiste nell'individuare correttamente l'area edificabile di pertinenza dei fabbricati residenziali costruiti in seguito al P.E.C. approvato con delibera consiliare n.275 del 20.12.1989. Tale S.U.E. ha previsto l'accesso dell'area in oggetto sulla viabilità pubblica, rispetto cui era interclusa, a causa dell'area per servizi individuata dal PRGC. Tale variazione non incide sulla capacità insediativa del PRGC in quanto la permuta e conseguente modifica di destinazione d'uso delle aree (da servizi in residenziale e viceversa) è avvenuta a parità di superficie.

d) *Riconoscimento del vincolo bene a tutela monumentale*

La variazione consiste nella individuazione di quattro immobili oggetto di vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex D.Lgs 490/1999 e ex legge 1089/1939), precisamente:

- 1) immobile denominato "Istituto Bancario San Paolo di Torino", sito in via Magnocavallo, 23, distinto al N.C.E.U. Foglio 36 particella 804 (N.C.T. foglio 36 particella 792) come identificato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 21.11.2005
- 2) immobile sito in via della Rovere, 2, distinto al N.C.E.U. Foglio 36 particella 992 come identificato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 14.02.2000;
- 3) immobile sito in via Garibaldi, 45, distinto al N.C.E.U. Foglio 36 particella 443, individuato nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico – (n.19 "Palazzo Maistre, Billione, Pavia – individuato solamente come bene oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.) vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato in data 7.07.1988 ai numeri 3298/2830/2509.
- 4) immobile denominato "Palazzo Conti Sacchi Nemours" sito in P.za Castello,4, individuato nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico – al n.39 di elenco individuato solamente come bene oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. .

e) Rettifica tracciato stradale variante esterna all'abitato di S.Germano

La Provincia di Alessandria ha trasmesso al Comune di Casale Monferrato il progetto preliminare del tracciato stradale in oggetto. La prevista soluzione progettuale, pur riprendendo le indicazioni generali del PRGC vigente (strada in prossimità del canale Lanza, intersezione con la ex S.S. 31 mediante rotonda, innesto finale sulla S.P. 50), introduce varianti del tracciato planimetrico così riassunte:

- nuovo tracciato stradale, sostanzialmente parallelo al canale Lanza, nel tratto compreso tra il sifone del torrente Gattola e la strada vicinale del Rio Merdaro in alternativa alla previsione del P.R.G.C. di potenziamento della viabilità esistente lungo il canale;
- nuovo tracciato stradale, obliquo al canale Lanza, nel tratto compreso tra la strada vicinale del Rio Merdaro e la c.na Nuova in alternativa alla previsione del P.R.G.C. sostanzialmente a ridosso del canale Lanza;
- nuovo tracciato stradale nel tratto compreso tra l'intersezione con la ex S.S. 31 e l'innesto finale sulla S.P. 50 in alternativa alla previsione del P.R.G.C. maggiormente a ridosso delle aree produttive esistenti.
- nuovo tracciato nel tratto compreso tra lo svincolo della "Bretella Anas" e il sifone del Torrente Gattola con realizzazione di rotonde alle estremità, in alternativa al potenziamento della strada comunale esistente.

La modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 8° lett.b) della L.R.56/77 e s.m.i., consiste nel rettificare il tracciato previsto dal P.R.G.C. vigente con quello proposto dalla Provincia, individuando un "corridoio" di sufficiente larghezza entro il quale inserire detto tracciato.

Inoltre tale adeguamento comporta la nuova perimetrazione del distretto industriale DI4a, come illustrato al precedente capitolo 2.1.2 lett.k).

f) Rettifica calibro stradale di parte di via Rotondino

E' stata rivista la previsione di allargamento di un tratto trasversale di via Rotondino, riportando la sezione a quella esistente, considerato l'importanza secondaria che lo schema viabilistico del vigente P.R.G.C. riserva a tale viabilità esclusivamente al servizio delle abitazioni su di essa prospettanti con esclusione di traffico di passaggio diretto ad altre zone della città. La variante propone la riduzione della carreggiata stradale da m. 7,50 circa a m. 5,00. La modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 8° lett.b) della L.R.56/77 e s.m.i., consiste nel rettificare il tracciato previsto dal P.R.G.C. vigente.

g) Adeguamento sede stradale S.P. n°55 "Casale-Valenza"

La Provincia di Alessandria ha trasmesso al Comune di Casale Monferrato il progetto definitivo dei lavori di ammodernamento del tracciato stradale in oggetto. La prevista soluzione progettuale prevede l'ampliamento della sezione stradale, a partire dal confine del Centro Abitato di Casale Monferrato direzione Valenza, mediante la realizzazione, a lato di ciascuna delle due corsie da m.3,50, di una banchina da m.1,50 e di un ciglio stradale da m. 0,75, con lo spostamento del fosso, per un totale di m.16 di sede stradale. Pertanto il P.R.G.C. recepisce l'indicazione data dalla Provincia di m.16 di sede stradale sulla S.P. n° 55 a partire dal limite del Distretto Industriale DI7a in direzione Valenza.

h) Integrazione TAV.3e "legenda repertorio dei servizi"

La variante n.10 del P.R.G.C., (art.13.7 delle n.d.a) ha ammesso la trasformazione d'uso in terziario delle aree produttive di sottocategoria Bp, con l'obbligo di garantire l'integrale recupero degli standards terziari rispetto quelli già individuati dallo stesso P.R.G.C. a fini produttivi. La stessa variante, inoltre, definisce che gli standards terziari si intendono al lordo della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva indicate dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del PRGC ridotta in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area Bp oggetto di trasformazione e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Bp1 e Bp2 individuate nel distretto industriale di appartenenza.

Al fine di definire in modo univoco e trasparente tale rapporto, si integra la specifica tabella, contenuta nella tav.3e, con la quantificazione della superficie complessiva delle aree fondiarie a destinazione produttiva all'interno di ogni distretto industriale DI.

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 del precedente capitolo 2.1.2 (modificazioni e aggiornamenti vari) poiché situazioni esistenti alla data di approvazione del piano di classificazione acustica o di adeguamento di vincoli che non incidono sulla classificazione stessa. La verifica, inoltre, non considera anche le variazioni del capitolo 2.1.1 (adeguamento delle previsioni urbanistiche) che, pur modificando la sottocategoria urbanistica delle singole aree, non ne modifica la destinazione d’uso residenziale (lett.c, lett.e, lett.f, lett.m.).

In merito alle rimanenti variazioni del capitolo 2.1.1 (adeguamento delle previsioni urbanistiche) si specifica che:

a) *Area produttiva di categoria D1 all’interno del distretto industriale DI9 destinata in area agricola.*

Si ritiene la nuova destinazione agricola compatibile con la classificazione acustica che individua l’area in parte di classe VI (Aree esclusivamente industriali) e in parte di classe V (Aree prevalentemente industriali) relativa alla fascia lungo il torrente Gattola, in quanto, di fatto, area interclusa da zonizzazione industriale.

b) *Area per servizi pubblici afferenti i distretti industriali di via Grandi.*

Si ritiene la nuova destinazione produttiva compatibile con la classificazione acustica precedente che individua l’area in classe VI (Aree esclusivamente industriali)

d) *Area in Popolo Strada Morano 38/a*

Si ritiene la nuova destinazione d’uso agricola compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l’area in parte di classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) ed in parte di classe III (aree di tipo misto).

g) *Area Fv “Montesasso”*

Si ritiene la nuova destinazione d’uso a servizi pubblici compatibile con la vigente classificazione acustica, che individua l’area di classe III (Aree di tipo misto).

h) *Aree Fr2 “Torcello” e limitrofe agricole*

Si ritiene la nuova destinazione d’uso ad impianti sportivi compatibile con la vigente classificazione acustica, che individua un’area in parte di classe III (tipo misto), ad eccezione di una fascia in classe II della profondità di m. 40 lungo la strada arginale.

Per quanto riguarda invece l’area posta lungo il fiume Po classificata in classe I (aree particolarmente protette), si propone una nuova classificazione in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) prevedendo la possibilità di realizzare, oltre l’impianto golfistico, anche un’area per la sosta per gli utenti.

j) *Aree in Torcello- st.Vialarda 3a*

Si ritiene la nuova destinazione d'uso agricola compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) quale fascia cuscinetto tra la classe I e classe III.

k) Ampliamento dei cimiteri di S.Germano e S.M. Tempio

La vigente classificazione acustica individua le aree cimiteriali all'interno dei muri perimetrali di classe I (aree particolarmente protette) e le aree comprese all'interno della fascia di rispetto di classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale).

Si propone una nuova classificazione in classe I delle aree destinate all'ampliamento dei cimiteri di S.Germano e di S.M. Tempio in analogia alle aree esistenti poste all'interno dei muri perimetrali, mantenendo la classe II delle aree poste all'interno delle fasce di rispetto.

l) Nuova perimetrazione distretto industriale DI4a S.Germano

La vigente classificazione acustica individua le aree destinate all'ampliamento della zona industriale in parte in classe V (Aree prevalentemente industriali) e in parte di classe IV (Aree di intensa attività umana) relativa alla fascia lungo il torrente Gattola.

In analogia alla situazione esistente, si propone un adeguamento della classificazione acustica individuando in:

- classe VI le nuove aree a preminente destinazione produttiva di sottocategoria Bp1;
- classe V le aree per servizi (di sottocategoria Csp) afferenti il distretto industriale e le aree di rispetto stradale immediatamente a confine della nuova viabilità;
- classe IV le aree a cuscinetto con la zona agricola

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

Si ritiene la nuova destinazione d'uso residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area in 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.

In particolare l'elaborato tecnico 3d "Sviluppi relativi al Centro Storico", pur mantenendo inalterate le previsioni urbanistiche d'intervento sui singoli edifici (con la modifica descritta nella presente variante), ha comportato la ridefinizione della linea d'unione delle due tavole (parte occidentale, parte orientale) di cui è composto, in quanto le dimensioni di una tavola (parte occidentale) non sono più compatibili con le caratteristiche delle macchine di riproduzione eliografia.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIA Z.capacità insediata	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
A3a tav. 4		1	edifici non vincolati D.lgs. 42/2004		edifici vincolati D.lgs. 42/2004		--	Via Magnocavallo 23, via della Rovere 2, via Garibaldi 45, p.za Castello 4: individuazione edifici vincolati D.Lgs 42/2004 (ex L.1089/1939) (cap.2.1.2 lett.d)

3C1	DR1 C.storico	2	Fi	--	Ar	--	--	Via L.Marchino 3: individuazione area pertinenza edificio residenziale esistente (vedi cap. 2.1.2 lett.a)
	DR6 ronzone	3	Csr25	2.083	Ar	2.083	--	Via Oggero: modifica destinazione d'uso di area per servizi pubblici in area residenziale (vedi cap. 2.1.1 lett.n)
			Fr1	2.083	Csr25	2.083	--	e contemporanea diminuzione area Fr1"Ronzone" a complessivi mq. 417070.
		4	--	--	--	--	--	Rettifica calibro stradale parte via Rotondino (cap.2.1.2 lett.f)
3C2	DR7 P.Milano	5	Br1	2.630	Br3	2.630	--	Via negri 40-44:rettifica sottocategoria d'uso ERP (vedi cap. 2.1.2 lett.b)
3C3	DI6	6	Csp2	3.391	Cp	3.391	--	Via Grandi:modifica destinazione d'uso di area per servizi pubblici (vedi cap. 2.1.1 lett.b)
3C4	DR4 Valentino	7	Csr10	222	Cr2/2	222	--	Via dardano 28-48: presa atto area residenziale rettificata
			Cr2/2	222	Csr10	222	--	con area servizi (vedi punto 2.1.2 lett.c)
		8	Fv montes asso	700	Csr11	700	--	v.le O.Marchino: modifica sottocategoria d'uso da Fv a Csr11 per servizi pubblici. La area Csr11 aumenta a complessivi mq. 2.560, la area Fv diminuisce a mq.208.800. (vedi punto 2.1.1 lett.g). modifica anche tav3b1
3C6	DR2a popolo	9	viabilità	350	Ar	350	--	Popolo C.Corno 66/68: individuazione area pertinenza edifici residenziali esistenti (vedi cap. 2.1.1 lett.f)
		10	Cr1.2	870	Ee	870	-5	Popolo st.morano 38a: riclassificazione aree (cap.2.1.1 lett.d). modifica anche la tavola 3b1
			Ec	1085	Ee	1085	-5	
		11	Cr2.2	265	Ar	265	-1	Popolo cantone Castello 174: riclassificazione aree (cap.2.1.1 lett.e).
3C8	DR4a S.Germano	12	Cr1.1	450	Ar	450	-5	S.germano st Alessandria 55: riclassificazione aree (cap.2.1.1 lett.c)
	DE4a	13	Ee	2.400	Ft	2.400	--	S.germano st bassotti: ampliamento cimitero e rettifica fascia di rispetto (cap.2.1.1 lett.k) modifica anche la tavola 3b3
		14	Ee	21.946	Bp1	19.992	--	S.Germano:ampliamento distretto industriale DI4a (cap.2.1.2 lett.l). La sup.territoriale del DI4a aumenta a
					Csp1	1.954	--	complessivi mq. 67422. L'area per servizi Csp1 ammonta a complessivi mq. 6.856. Modifica anche la tavola 3b3.
		15	--	--	--	--	--	Rettifica tracciato stradale variante esterna abitato di S.Germano (cap.2.1.2 lett.e) modifica anche tavole 3C10, 3b1, 3b2, 3b3
3C9	DE7	16	Ee	2.500	Ft	2.500	--	S.M.Tempio: ampliamento cimitero (cap.2.1.1 lett.k) modifica anche la tavola 3b2
3C10	DI9	17	D1	65.000	Ee	65.000	--	Cantone Rossi: riclassificazione di area (cap.2.1.1 lett.a) la superficie territoriale del distretto industriale DI9 diminuisce a mq. 573.000. modifica anche la tav.3b2
	DE4a	18	--	--	--	--	--	Adeguamento della sezione stradale della S.P. n°55 al progetto della Provincia di Alessandria (cap.2.1.2 lett.g)

		19	--	--	--	--	--	Rettifica tracciato stradale variante esterna abitato di S.Germano (cap.2.1.2 lett.e) vedi precedente modifica n.15
3d parte occidentale	DR1 C.storico	20	Ristrutturazione tipo a		Demolizione e ricostruzione 3/4 piani		--	Edificio Roma e via Piccaroli mercato Piccaroli) modifica tipologia d'intervento con demolizione e ricostruzione max 3/4 piani f.t. e connessione funzionale/operativa con edificio confinante (vedi cap.2.1.1 lett.m)
3b1	Vari	21	Fr2	132.500	Frp1	132.500	--	Torcello st.vialarda: riclassificazione area (cap.2.1.1 lett.h)
		22	Ef	151.700	Frp1	151.700	--	
		23	Fr2	820	Ef	820	--	Torcello st.vialarda 3/a:riclassificazione area (cap.2.1.1 lett.j)
		24	varie	--	Varie	--	--	Vedi precedente modifica n.8, n.10, n.15
3b2	DI9	25	D1	65.000	Ee	65.000	--	Vedi precedente modifica n.17
	DE7	26	Ee	--	Ep2	--	--	S.M.T.st.valenza:rettifica perimetro area pertinenza edificio (cap.2.1.2 lett.a)
		27	Varie	--	Varie	--	--	Vedi precedenti modifiche n. 16 (cimitero S.M.T.)
	DE4a	28	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica n.15 (rettifica tracciato stradale abitato S.germano)
3b3	DE4a	29	Varie	--	--	--	--	Vedi precedenti modifiche n. 13 (cimitero S.germano), n.14 (ampliamento DI4a), n15 (rettifica tracciato stradale abitato S.germano)
3e	--	30	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati.
3f2a	DR6 Ronzone	31	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica 3.

2.5 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: il paragrafo “Fr1 Cittadella” delle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative è integrato per i motivi di cui al precedente capitolo 2.1.1 lett.i).

Art.13.16: il penultimo comma del paragrafo “Fr1” è integralmente soppresso per i motivi di cui al precedente capitolo 2.1.1 lett.h).

Art.13.16: il paragrafo “Fr2” e penultimo comma paragrafo “Fr1” sono integralmente soppressi per i motivi di cui al precedente capitolo 2.1.1 lett.h).

Art.13.16: dopo il paragrafo “Frp” è aggiunto il nuovo paragrafo “Frp1” per i motivi di cui al precedente capitolo 2.1.1 lett.h).

Art. 16.3/1: ultimo comma è interamente sostituito per i motivi di cui al precedente capitolo 2.1.1 lett.m).;

2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

In base alle considerazioni svolte nei capitoli precedenti, la capacità insediativa e il fabbisogno teorico ed effettivo delle aree sono aggiornati secondo la tabella sottostante.

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliam.inclusi	Necessari	totale	Previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in caso di trasformazione dell'esistente	Differ.
DR1 centro storico	---	11.767	---	294.175	309.888	11.376	+4.337
DR2 oltreponte	---	4.707	477	117.675	119.757	2.000	+82
DR3 callori-clinica	---	6.002	71	150.050	150.889	839	---
DR4 valentino	---	14.843	3.835	371.075	376.824	3.549	+2.200
DR5 salita s.anna	---	2.762	623	69.050	74.681	5.631	---
DR6 ronzone	---	3.884	2.347	97.100	106.543	9.350	+93
DR7 n.casale-p.milano	---	9.397	2.640	234.925	234.905	---	-20
DR2a popolo	- 6	4.691	562	117.275	126.448	7.175	+1.998
DR2b terranova	---	1.536	173	38.400	41.903	1.150	+2.353
DR4a San germano	-5	2.313	140	57.825	57.897	---	+72
DR4b roncaglia	---	247	99	6.175	14.070	7.895	---
DR6a-6b rolasco-vialarda	---	417	97	10.425	10.423	---	-2
DR7a s.m.tempio	---	210	74	5.250	5.720	---	+470
BPR2(aggiornam.P.P.appro- vati)	---	788	788	19.700	19.700	---	---
Ec	-5	290	290	7.250	7.250	---	---
BPR1-CPR1	---	2.571	---	64.275	15.310	(48.965 quota integrativa dai vari DR)	---
Totale parziale 1	-16	66.425	12.216	1.660.625	1.672.208		+11.583
DE2a agricole nord po	---	744	---	18.600	18.707	---	+107
DE2b agricole nord po	---	295	---	7.375	7.335	---	-40
DE4a agricole sud po	---	1.691	---	42.275	42.274	---	-1
DE4b agricole sud po	---	442	---	11.050	10.659	---	-391
DE5 agricole sud po	---	558	---	13.950	13.963	---	+13
DE6 agricole sud po	---	1.076	---	26.900	26.988	---	+88
DE7 agricole sud po	---	3.425	---	85.625	85.667	---	+42
Totale parziale2	---	8.231	---	205.775	205.593	---	-182
TOTALE	-16	74.656	12.216	1.866.400	1.877.801		+11.401

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante comporta riduzione della capacità insediativa (-16 abitanti) e una riduzione delle aree per servizi pubblici afferenti la residenza di mq. 125. La quantità globale delle aree per servizi pubblici afferenti la residenza ammonta mq./abitante 25,1527, rispetto a mq./abitante 25,19 originariamente individuati dal PRGC. La presente variante rispetta quindi le caratteristiche della variante parziale art.17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i..