



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. 15

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 12.06.2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 26.03.2008

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 PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	4
<i>2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE</i>	<i>4</i>
a) Area per servizi pubblici afferenti i distretti residenziali compresa tra via dell' Addolorata, 27 e via F.lli Costa, 16	4
b) Area in via Rotondino in prossimità del n.civico 73	4
c) Area in via Rotondino in prossimità del n.civico 77, 83, 91	5
d) Area in strada Biglionino, 11a	5
e) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI9	6
f) Perimetrazione nuovo distretto industriale DI10 "S.M.T. strada Valenza" da destinare ad impianti produttivi	6
g) Aree Fr1 "Cittadella"	7
h) Area in via Dei Mulini adibita ad impianti sportivi	9
<i>2.1.2 VARIAZIONI ESCLUSIVAMENTE NORMATIVE PARZIALI</i>	<i>9</i>
a) Impianti stradali di distribuzione carburanti	9
<i>2.1.3 MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI</i>	<i>11</i>
a) Edificio di via Moretti, 27	11
b) Edificio situato nel DR1 "Centro Storico" da assoggettare ad intervento di demolizione e ricostruzione	11
c) Edificio situato nel Distretto residenziale DR1" centro storico" di via Leardi, 35	12
d) Area in strada Asti, 17 denominata "ex Mondial"	12
e) Aggiornamento previsioni viabilità	12
f) Correzione di errori materiali	12
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	13
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	13
2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	14
2.5 VARIAZIONI NORMATIVE	16
2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	17

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. 14 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.4 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, ed in particolare le varianti n.10 e n.14 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003 e n.31 del 17.07.2007, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i.

In conformità alla 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, di mobilità, di salvaguardia e di sicurezza del territorio mediante la 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, si deve 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.15 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.

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	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC (1)	+ 27.960	85.481	257

(1) incremento complessivo superfici territoriali (vedi cap.2.1.1 lett.d = mq. 1400; cap. 2.1.1 lett.f = mq. 57.000; cap.2.1.1 lett.g = mq. 29.000;) pari a mq. 87.400. Decremento complessivo superfici territoriali (vedi cap.2.1.1 lett.e = mq. 59.440) pari a mq. 59.440

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:

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51

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

LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) *Area per servizi pubblici afferenti i distretti residenziali compresa tra via dell'Addolorata, 27 e via F.lli Costa, 16*

L'area di cui trattasi (mq.900) è classificata di sottocategoria Csr62 quale area per servizi pubblici (specificatamente per attrezzature di interesse comune) afferenti il distretto residenziale DR1 (Centro storico). Tale destinazione d'uso venne determinata in seguito alla variante n.6 del PRGC, approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998, che modificò l'originaria destinazione preminentemente residenziale (sottocategoria Ar). L'area è occupata da edifici esistenti di antico impianto in stato di degrado. L'intero complesso immobiliare si presenta con una tipologia edilizia a corte chiusa con fabbricati a due piani fuori terra finalizzati alla residenza e un basso fabbricato all'interno del cortile uso deposito.

Ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), i vincoli derivanti dai piani urbanistici nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi all'espropriazione, hanno la durata di cinque anni dalla data di approvazione del piano. Poiché entro tale termine il Comune non ha emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista dal PRGC, il vincolo è decaduto e, conseguentemente, occorre individuare la nuova disciplina urbanistica dell'area in questione.

In seguito all'acquisizione da parte del Comune di Casale Monferrato dell'immobile denominato "Piccolo Seminario", posto nelle immediate vicinanze, nel quale sono state individuate parte delle funzioni pubbliche previste sull'area in questione, si ritiene di non reiterare il vincolo decaduto restituendo l'area all'originaria destinazione residenziale, favorendo, in tal modo, anche il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

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., e che lo stesso P.R.G.C., nella versione originale, già destinava alla funzione residenziale.

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

b) *Area in via Rotondino in prossimità del n.civico 73*

L'area di cui trattasi è definita in parte:

- di sottocategoria Cr1 (mq. 1.330) "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 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra;
- di sottocategoria Csr11 (mq. 1.150) "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza" (specificatamente a verde/gioco pubblico). Ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), i vincoli derivanti dai piani urbanistici nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi all'espropriazione, hanno la durata di cinque anni

dalla data di approvazione del piano. Poiché entro tale termine il Comune non ha emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista dal PRGC, il vincolo è decaduto e, conseguentemente, occorre individuare la nuova disciplina urbanistica dell'area in questione.

Considerato che le aree in questione sono poste ai margini del perimetro abitato direttamente a confine con le aree agricole, si ritiene di non reiterare il vincolo decaduto individuando la possibilità edificatoria sulla parte di area originariamente destinata a pubblici servizi, restituendo contemporaneamente la destinazione agricola alla restante porzione edificabile. Il fabbisogno delle aree per servizi pubblici è comunque garantito individuandone una quota equivalente all'interno delle aree disponibili di categoria Fv Ronzone. La variazione consiste nell'incrementare la quota (attualmente prevista dal PRGC) delle aree per servizi pubblici di categoria Csr da individuare all'interno delle aree FV Ronzone indicate nelle tabelle repertorio del distretto residenziale DR6.

La variazione del disegno urbano consente inoltre la regolarizzazione del calibro stradale a m. 10,50 del tratto di via Rotondino in questione.

La presente variante rafforza il ruolo delle aree Fv Ronzone quale uno dei principali poli per il tempo libero al servizio del quartiere e della Città, concentrando il fabbisogno degli standards urbanistici relativi agli spazi per il tempo libero in un unico ambito. La scelta consente di razionalizzare gli investimenti pubblici all'interno di una facile progettazione unitaria evitandone la frammentazione in più aree di piccole dimensioni variamente dislocate.

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

c) Area in via Rotondino in prossimità del n.civico 77, 83, 91

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Cr1 "a 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 1,2 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 viabilità al servizio degli edifici esistenti prendendo atto dello stato di fatto.

La variazione diminuisce la capacità insediativa del distretto residenziale DR6 Ronzone (-6 stanze).

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

d) Area in strada Biglionino, 11a

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Cr1 "a 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 1,2 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 Cpr1 "occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale" prendendo atto dello stato di fatto che vede l'area occupata prevalentemente da un fabbricato produttivo con annessa abitazione residenziale del proprietario.

La variazione diminuisce la capacità insediativa del distretto residenziale DR6 Ronzone per complessive 29 stanze di cui 22 esistenti alla data di adozione del PRGC e 7 per nuove costruzioni.

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

Contemporaneamente le variazioni, 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.

e) Modifica della perimetrazione 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.

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, nell'area oggetto di variante, la realizzazione di un nuovo tratto stradale di rilevanza sovracomunale, che di fatto riduce la quantità di aree da destinare ad impianti produttivi. Pertanto il P.R.G.C. recependo detto progetto, adegua la perimetrazione del distretto industriale DI9 escludendo le aree occupate dalla nuova viabilità.

Contemporaneamente si è adeguato il tracciato planimetrico delle aree di pertinenza della bretella stradale realizzata dall'A.N.A.S. nel tratto tra il Casello autostradale fino allo svincolo con la ex S.S. 31, con conseguente nuova perimetrazione e determinazione della effettiva superficie territoriale del distretto industriale DI9.

In seguito alle modifiche descritte, la superficie territoriale del distretto industriale DI9 diminuisce a complessivi mq. 513.560 rispetto ai 573.000 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.

f) Perimetrazione nuovo distretto industriale DI10 "S.M.T. strada Valenza" da destinare ad impianti produttivi

Il comune di Casale Monferrato con deliberazione del Consiglio Comunale n.64 del 6.12.2005, ha aderito alla società S.L.A.L.A. "Sistema Logistico dell'Arco Ligure ed Alessandrino" srl mirata allo studio e alla promozione di un sistema di aree presenti nel territorio della Provincia di Alessandria, collegato ai porti liguri, destinate a ricevere l'allocazione di insediamenti destinati alla logistica, in grado di sviluppare iniziative tendenti alla valorizzazione delle strutture industriali e del settore terziario, nonché le infrastrutture per il trasporto e la movimentazione delle merci, esistenti e da realizzare, nonché per le lavorazioni e manipolazioni accessorie, con particolare riguardo alla rete ferroviaria e ai connessi centri di smistamento.

La crescita dei traffici marini, la mancanza di spazi nel sistema portuale ligure che impedisce di creare a "filo banchina" aree logistiche attrezzate di idonea ampiezza, stanno facendo convergere i vari attori (pubblici e privati) verso un'ormai ineludibile gioco di squadra sovra regionale, che pone la provincia di Alessandria quale ideale territorio per la costituzione di un "retroporto" di un insieme di aree collegate ai porti liguri mediante una rete intermodale con piattaforme logistiche per lo stoccaggio, la manipolazione e lo smistamento delle merci, favorendo pure lo sviluppo delle attività industriali e terziarie. Nell'ambito di tale quadro il Piemonte è particolarmente favorito quale crocevia dei grandi collegamenti ferroviari europei il corridoio 24 (Genova – Rotterdam) e il corridoio 5 (Lisbona - Kiev), che costituiscono l'ossatura portante di tutto il sistema intermodale logistico. Il territorio casalese, ponendosi in un ambito mediano tra gli interporti logistici esistenti (Tortona-Rivalta e Novara) e lungo la linea ferroviaria Nizza - Mortara - Milano, può giocare un importante ruolo complementare ed integrativo alle piattaforme logistiche esistenti, aumentando l'efficienza del sistema logistico del Nord-Ovest.

Il Comune di Casale intende quindi individuare all'interno del proprio territorio, un'area produttiva da destinare alle attività legate alla logistica e allo spostamento dello scalo ferroviario esistente, in conformità agli obiettivi segnalati nel dossier di candidatura del P.T.I dell'Area Casalese ammesso a finanziamento, per la successiva fase progettuale, dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n.12-1710 del 27.09.2007. Tale area è

localizzata nel quadrilatero delimitato dalla strada provinciale S.P. n° 55 per Valenza, dal rilevato autostradale, dalla linea ferroviaria Casale-Valenza-Alessandria e dal torrente Rotaldo, e presenta (rispetto ad altre possibili localizzazioni) facilità di collegamento con il casello autostradale e la linea ferroviaria esistente.

In attesa della definizione del P.T.I., si ritiene conveniente individuare, all'interno del quadrilatero sopraindicato, un'ambito di limitata estensione, tale da garantire comunque la disponibilità di aree produttive destinate alla logistica, modificandone la classificazione da area agricola di sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale" in area edificabile di sottocategoria D3 "aree destinate esclusivamente all'insediamento di attività legate alla logistica (trasporto, deposito, lavorazione ecc. delle merci) svolte da imprese ed operatori specializzati" in cui gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.I.P. e P.E.C.O.

La variante perimetra, ai sensi e per i fini di cui all'art.26 comma 1. sub. a) della legge regionale 56/77 e s.m.i., un nuovo distretto industriale denominato DI10 "S.M.T. strada Valenza" avente superficie territoriale complessiva mq. 57.000, all'interno del quale dovranno essere reperite le aree per servizi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale. L'accesso è garantito dalla nuova viabilità che si innesta sulla strada provinciale S.P. n.56 "dei Rossi", a sua volta direttamente collegata con la S.P. 55 "per Valenza" recentemente potenziata dalla Provincia di Alessandria.

I principali vantaggi di tale localizzazione possono essere riassunti essenzialmente nella efficacia dei collegamenti con la area produttiva già realizzata ed il casello autostradale tramite la rete viabile esistente; nella idoneità geologica della zona in quanto priva di pericoli di esondabilità o alluvionali; nella facilità di attuazione delle previsioni in quanto le aree individuate sono libere da insediamenti esistenti ed infine nelle ampie potenzialità di un eventuale successivo sviluppo nella direzione sud-est organicamente integrato e complementare a quello attuale.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tavv.1 e 2 allegato tecnico A1b e tavv.1 e 2 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 piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

Le aree comprese all'interno dell'ambito di intervento non sono soggette a vincoli di usi civici.

La relazione geologica allegata alla variante n.11 (che analizza anche l'area in questione, pur essendo stata redatta per la confinante area ad uso stazione di servizio) redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica l'area in **classe I** poiché le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

La variante propone il cambio di destinazione d'uso da area di sottocategoria Ee in aree:

- a) di sottocategoria D3 (mq.57.000) - aree destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo.
- b) di nuova viabilità di accesso (mq.14.100) che prevede un calibro stradale di m.15,50 (due corsie di m.3,75, una sosta in linea di m. 2,50, una pista ciclabile di m.2,50 e due marciapiedi di m. 1,50).

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.

g) *Aree Fr1 "Cittadella"*

La variante n.13 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 24 del 11/06/2007, integrando 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, e la successiva variante n.14, approvata con deliberazione del

Consiglio Comunale 31 del 17/07/2007, ampliando la superficie territoriale della localizzazione commerciale esistente, hanno rafforzato il ruolo di tale ambito quale principale polo per il tempo libero e commerciale al servizio della Città.

Al fine di completare l'offerta insediativa anche a fini direzionali, considerato che l'attuale P.R.G.C. non individua aree libere di nuovo impianto specificatamente destinate a tale uso, la presente variante propone di localizzare un centro direzionale ad integrazione delle destinazioni già ammesse. In sede di strumento urbanistico esecutivo, dovrà essere prevista la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art.21 L.R.56/77, nella misura minima del 100 % della superficie lorda di pavimento.

Le attuali previsioni urbanistiche (art. 13.16 delle N.d.A.) per le aree Fr1 "Cittadella", consentono interventi edilizi finalizzati alla formazione di locali servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) nonché della nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri nei limiti di un rapporto di cubatura territoriale non superiore a 0,20 mc/mq. compresi i volumi preesistenti, da valutare sul complesso della superficie interessata.

Considerato l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale sopra indicato, si ritiene necessario incrementare il suddetto rapporto di cubatura fino a mc/mq. 0,30 e porre il limite massimo della superficie fondiaria (mq. 20.000) e della superficie lorda di pavimento (massimo mq. 9.000) nonché della altezza e numero dei piani del nuovo centro direzionale (m.11 e 3 piani f.t.).

La variazione consiste, a parità di quantità, 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".

Contemporaneamente la variante sopprime la previsione di un nuovo asse stradale lungo il canale, nel tratto compreso tra il ponte di v.le dello Sport e quello di via Puccini, in quanto la viabilità esistente (via Verdi, via Puccini e via Visconti fino al sovrappasso recentemente costruito con l'apertura del centro commerciale) è sufficiente a garantire la regolare circolazione del traffico nell'area in oggetto.

La superficie territoriale delle aree Fr1 "Cittadella" aumenta a complessivi mq. 274.470 (rispetto agli attuali mq. 264.745)

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.

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, agli impianti tecnologici di interesse generale (distribuzione di energia e/o teleriscaldamento e stazione di servizio distribuzione del carburante) e al nuovo centro direzionale. Tutto questo comporta la successiva variante al piano particolareggiato "polo sportivo S.Bernardino" approvato con delibera consiliare n. 65 del 6.12.2005. Le aree comprese all'interno dell'ambito di intervento non sono soggette a vincoli di usi civici. 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 piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

La relazione geologica allegata alla variante n.10 (che analizza anche l'ambito in questione, pur essendo stata redatta per la confinante area di mq.75.000 destinata all'insediamento di attività commerciali) redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica l'area in **classe I** poiché le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Tale variazione, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche (totale massimo mq. 29.000 quale somma della superficie fondiaria e superficie aree servizi calcolati nella misura del 100% della S.L.P. massima ammessa), incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

h) Area in via Dei Mulini adibita ad impianti sportivi

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Bsr 1 "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza" individuata all'interno del distretto residenziale DR6 del Ronzone

L'area (mq.9.600) è detenuta (dagli anni 70) dal comune di Casale Monferrato in concessione dal Demanio ed è utilizzata ad impianti sportivi quali campi da calcio.

L'impianto strutturale individuato dal PRGC, confermato dal Piano Territoriale Provinciale, delle aree pubbliche a parco (Fv) e impianti sportivi (Fr) di livello urbano e comprensoriale, è impostato essenzialmente 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.

Considerato il 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 e, in conformità agli indirizzi espressi nelle leggi finanziarie degli ultimi anni, che impongono la valorizzazione delle aree pubbliche disponibili mediante l'allocatione di funzioni di interesse collettivo, sociale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione ecc., si ritiene di concentrare sulle aree comunali disponibili tali funzioni lasciando libere quelle non in proprietà e di razionalizzare, contemporaneamente, gli investimenti pubblici all'interno di una progettazione unitaria che evita la frammentazione in più aree di piccole dimensioni variamente dislocate.

Tale variante rafforza il ruolo delle aree Fr1 Ronzone quale uno dei principali poli per il tempo libero al servizio del quartiere e della Città, concentrando il fabbisogno degli standards urbanistici relativi agli spazi per il tempo libero in un unico ambito ed è inoltre coerente con gli indirizzi di sviluppo territoriale, economico e sociale e con gli obiettivi di sostenibilità e di qualità urbana espressi con la approvazione del Contratto di Quartiere II "Eternot" sottoscritto in data 31.03.2007 con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Piemonte.

La variazione consiste, pertanto, nel riclassificare parte dell'area di sottocategoria Bsr in aree di sottocategoria Frp preminentemente destinate ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato, in modo da non precludere un successivo riutilizzo da parte del Demanio ad altri usi.

Il fabbisogno delle aree per servizi pubblici è comunque garantito individuandone una quota equivalente all'interno delle aree disponibili di categoria Fr1 Ronzone, incrementando la quantità delle aree di categoria Bsr già indicate nelle tabelle repertorio del distretto residenziale DR6.

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

2.1.2 VARIAZIONI ESCLUSIVAMENTE NORMATIVE PARZIALI

a) Impianti stradali di distribuzione carburanti

La Variante n.6 del P.R.G.C., approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-26176 del 30 novembre 1998, ha definito la normativa riguardante la costruzione di nuove aree di servizio destinate al rifornimento e al ristoro degli utenti stradali su aree all'esterno del centro abitato, subordinandone la localizzazione ad una preventiva variante di P.R.G.C. con specifica destinazione ed individuando i manufatti che possono essere edificati sia all'interno (chioschi e piccole attrezzature prefabbricate come indicato all'art.17.2 delle n.d.a.) che all'esterno (locali di lavaggio, ingrassaggio, di ristoro, igienico-sanitari ecc.) delle fasce di rispetto stradali.

Contemporaneamente con deliberazione consiliare n.68 del 22.06.1998, il Comune approvava il proprio regolamento ai sensi del D.Lgs 11.02.1998 n.32.

Con legge regionale 31.05.2004 n. 14 (attuativa del D.Lgs 32/1998) e successiva D.C.R. 20.12.2004 n. 57-14407, la Regione Piemonte ha fornito nuove norme di indirizzo programmatico e disposizioni attuative per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti, stabilendo i criteri localizzativi delle aree destinate ai nuovi impianti e sostituendo di fatto ogni altra disposizione fissata dalla strumentazione urbanistica locale.

In base alla nuova normativa statale e regionale, la localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburante è ammessa in tutte le zone e sottozone del PRGC non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali e non comprese nella zone territoriali omogenee A del D.M. 1444/1968.

Compito dei Comuni è di adeguare la propria strumentazione urbanistica ai nuovi criteri regionali, individuando le aree nelle quali la realizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburante non è ammissibile.

La variante propone, quindi, la riformulazione integrale del vigente art.17.2 bis delle norme di attuazione del P.R.G.C., indicando quattro categorie di aree nelle quali non è ammessa la localizzazione delle nuove stazioni di distribuzione carburante (parti del territorio di cui alla lettera A dell'art.2 del D.M. 1444/1968 interessate da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico corrispondenti alle zone territoriali comprese all'interno dei perimetri del "Centro Storico" e del "Nucleo storico di Terranova"; parti del territorio con valori ambientali, storici e paesaggistici da salvaguardare e tutelare, comprese all'interno dell'ambito di operatività diretta del P.T.O; parti del territorio lungo le strade e punti panoramici e nelle aree agricole di pertinenza a beni di carattere storico-documentario e culturale-ambientale, nonché emergenze del sistema naturalistico quali corridoi ecologici e boschi, con vincolo di non edificabilità; parti del territorio sottoposte al vincolo di non edificabilità per motivi vari quali: fasce di rispetto art.27 della L.R.56/77 e s.m.i., dei pozzi idropotabili, vincoli idraulici e idrogeologici, ecc).

Inoltre vengono indicate le costruzioni (comprese tettoie e pensiline) che sono ammesse all'interno della fascia di rispetto stradale, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati nonché l'altezza (massima m. 7,50) e il rapporto di copertura (massimo 33% della superficie dell'area di localizzazione) che non possono essere superati all'interno dell'area di pertinenza.

Conseguentemente le aree, attualmente indicate nel P.R.G.C. con destinazione "stazione di servizio", sono riportate nelle originarie categorie d'uso prima delle specifiche variazioni di P.R.G.C., in quanto con la liberalizzazione normativa introdotta dalla legge nazionale e regionale, non vi è più motivazione che giustifichi la loro espressa individuazione. La soppressione di tale specifica destinazione, inoltre, comporta la liberalizzazione delle aree contermini dal vincolo del rispetto delle distanze minime imposte dall'art.13 della D.G.R. 20.12.2004 n. 57-14407, nel caso in cui l'impianto non sia stato realizzato oppure già smantellato.

Il riconoscimento della originaria categoria d'uso individuata dal P.R.G.C. prima delle specifiche variazioni, comporta la riclassificazione delle aree in:

- sottocategoria Bpr1 o Cpr1 "aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale" per gli impianti posti all'interno del perimetro del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal P.R.G.C., espressamente individuati con la variante n.8 approvata con D.G.R. 4-7977 del 16/12/2002 (via Adam 37, via Adam 47, via Adam 52, c.so Valentino 140, via Negri 52, p.za XXV aprile);
- sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale", per gli impianti posti fuori del perimetro del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal P.R.G.C., espressamente individuati con variante n.9 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 26.06.2003 (S.S.31 molinetto; S.S.457) e con variante n.11 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004 (S.S.31 cristo; S.P.45 valenza).

Si ritiene che le suddette variazioni non incidano sulla verifica dell'incremento della superficie territoriale destinata dalle attività economiche di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77, in quanto superfici produttive o aree agricole già individuate dal P.R.G.C. prima delle specifiche variazioni.

2.1.3 MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI

a) Edificio di via Moretti, 27

La modificazione consiste nella soppressione del vincolo di conservazione/ripristino dei fronti esistenti sulla via pubblica del fabbricato residenziale privato sito in via Moretti, 27.

Si prende atto che la facciata dell'edificio 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. La modificazione non riguarda edificio individuato dal P.R.G.C. fra i beni culturali ambientali di cui all'art.24 dell L.R. 56/77 e s.m.i.

b) Edificio situato nel DRI "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 privata con accesso in via Paleologi, 10 e in via F.lli Caire, 4 denominato "Palazzo Desecondi".

Il complesso immobiliare, composto da due fabbricati adiacenti, presenta una tipologia costruttiva nettamente distinta tra le parti sia in termini compositivi che epoca di costruzione. La parte anteriore (con accesso da via Paleologi), di maggior pregio architettonico, è sottoposta al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2001 (ex legge 1089/1939), mentre la parte posteriore, con accesso da via F.lli Caire, è costituita da un fabbricato in muratura ad uso magazzino deposito (ex Uniforma e ex archivi bancari) di unico piano fuori terra costruito in parte nel 1961 con tipologia costruttiva priva di qualsiasi pregio architettonico. La copertura è piana ad eccezione di un lucernario. Il piano terra è costituito da unico spazio illuminato da ampi finestroni tipo industriale protetti da inferiate in ferro. 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. Tale parte di immobile è addossato a quello di pregio architettonico e ne nasconde parte della facciata posteriore.

La modificazione riguarda esclusivamente la parte di immobile uso magazzino deposito priva di qualsiasi valore architettonico, completamente confinato nel cortile interno con accesso da via F.lli Caire e non visibile da spazi pubblici.

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 quattro il numero massimo dei piani fuori terra da ricostruire (compreso eventuale sottotetto abitabile). La nuova soluzione progettuale consente inoltre di valorizzare l'immobile con vincolo architettonico recuperando visivamente la parte del fronte del piano terra oggi totalmente occluso dall'immobile da demolire nonché migliorare le condizioni ambientali delle abitazioni realizzando un'area cortilizia secondaria.

La ricostruzione dovrà comunque garantire in sede di permesso di costruire, che la densità fondiaria ad intervento ultimato non sia superiore a quella preesistente e comunque il limite di 5,00 mc/mq.

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.

c) Edificio situato nel Distretto residenziale DRI "centro storico" di via Leardi, 35

L'area di cui trattasi (inclusa all'interno della più ampia area avente stessa destinazione d'uso) è definita di sottocategoria Ft 22 "carceri giudiziarie" destinate ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.), ed è occupata da edificio esistente di antico impianto di due piani fuori terra utilizzato ad abitazione del personale (custode, direttore, ecc) occupato nel confinante carcere giudiziario. Le due parti del complesso immobiliare sono nettamente distinte e separate sia nella tipologia costruttiva che nelle aree pertinenziali.

L'intero complesso immobiliare, dismesso dallo Stato e alienato a privati, versa in stato di abbandono ed è inutilizzato da anni.

Al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, la variante propone, nel rispetto delle modalità di intervento definite al PRGC vigente (operazioni di recupero con interventi di manutenzione-risanamento e ristrutturazione), la riclassificazione dell'area (mq. 408) in sottocategoria Ar "Parti del territorio con preminente destinazione residenziale" prendendo atto della destinazione d'uso di fatto esistente sulla parte di immobile residenziale.

La modificazione non varia la capacità insediativa del P.R.G.C., costituendo semplice presa d'atto della situazione esistente costituita da un fabbricato residenziale di antico impianto antecedente all'adozione del vigente P.R.G.C., il cui utilizzo è ammesso dalle norme di attuazione quali edifici residenziali annessi ad attrezzature ed impianti di carattere speciale.

Tale modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 8° lett.b) della L.R.56/77 e s.m.i., non variando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.e) della L.R. 56/77.

d) Area in strada Asti, 17 denominata "ex Mondial"

La modificazione consiste nell'individuare correttamente l'area di pertinenza del fabbricato produttivo esistente (area cortilizia), erroneamente classificata in parte di sottocategoria Bp1 "con preminente destinazione produttiva in gran parte o totalmente utilizzate" e in parte di sottocategoria Bp2 "con preminente destinazione produttiva parzialmente utilizzate". L'art.13.17 delle N.d.A. del PRGC consente praticamente gli stessi interventi edilizi e pertanto si uniforma in un'unica sottocategoria Bp1 l'intera area di pertinenza del fabbricato produttivo.

Contemporaneamente si propone l'adeguamento di limitata entità della forma planimetrica della area per servizi pubblici afferenti le attività produttive (area di sottocategoria Csp1 del Distretto Industriale DI2), nel rispetto ed invarianza delle quantità dimensionali, al fine di favorire il recupero degli immobili produttivi esistenti in stato di degrado e abbandono.

La modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 8° lett.b) della L.R.56/77 e s.m.i., non modifica la quantità globale delle aree a servizi non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

e) Aggiornamento previsioni viabilità

Oltre a quanto indicato nel precedente capitolo 2.1.1 lett.g), sono state aggiornate le seguenti previsioni della viabilità:

- Incrocio via Visconti e via Buzzi

E' stata aggiornata l'ipotesi del P.R.G.C. relativa all'incrocio di via Visconti con via Buzzi prevedendo una rotonda quale soluzione più idonea di regolamentazione dell'innesto delle due vie.

f) Correzione di errori materiali

Ai sensi del comma 8° lett.a) dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono corretti i seguenti errori materiali:

- Edifici in strada alla Morana, 7-8-9

Il vigente P.R.G.C. individua le aree di sottocategoria Ep2 "aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo".

L'art.13.14 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., regola unitariamente e nello stesso identico modo, l'attività edilizia sia delle aree cartograficamente individuate che delle aree non "espressamente indicate dal piano", non essendo stato possibile indicarle puntualmente alla data di adozione del P.R.G.C. stesso.

La modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 8° lett.a) della L.R.56/77 e s.m.i., prende atto dell'esistenza di una di tali aree che, pur esistente alla data di adozione del P.R.G.C., non è stata espressamente indicata nei relativi elaborati grafici.

- Tav.3F4:Sviluppi relativi a determinati ambiti di intervento:Ambito n.5: area polo Valentino 2.

E' corretta la leggenda indicativa dei sub ambiti della planimetria in scala 1:1000 dell'ambito di intervento 5, che riporta erroneamente la dicitura "SUB AMBITO 2A, SUB AMBITO 2B, SUB AMBITO 2C, SUB AMBITO 2D" al posto di "SUB AMBITO 5A, SUB AMBITO 5B, SUB AMBITO 5C, SUB AMBITO 5D"

- Art.13.7 delle N.D.A del P.R.G.C.

Sono corretti 2 errori materiali di mancato coordinamento delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigenti anteriormente alle nuove norme commerciali approvate con variante 14 del P.R.G.C. di adeguamento alla D.C.R. 24.03.2006 n.59-10831,

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 modificazioni del precedente capitolo 2.1.3 (modificazioni e aggiornamenti vari) in quanto situazioni esistenti alla data di approvazione del piano di classificazione acustica, modificazioni che non variano la destinazione d'uso residenziale della zona o variazione di vincoli che non incidono sulla classificazione stessa

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

- a) Area per servizi pubblici afferenti i distretti residenziali compresa tra via dell'Addolorata, 27 e via F.lli Costa, 16*

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

- b) Area in via Rotondino in prossimità del n.civico 73*

Si ritengono le modifiche proposte compatibili con la vigente classificazione acustica esistente che individua l'area di classe II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale).

- c) Area in via Rotondino in prossimità del n.civico 77, 83, 91*

Si ritiene la nuova destinazione viabile compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) essendo una viabilità secondaria di servizio alle abitazioni esistenti e non una viabilità principale di attraversamento.

d) *Area in strada Biglionino, 11a.*

Si ritiene la nuova destinazione produttiva in ambito residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (Aree di tipo misto).

e) *Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI9*

Si ritiene la nuova destinazione viabile compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area in classe V (Aree prevalentemente industriali).

f) *Perimetrazione nuovo distretto industriale DI10 "S.M.T. strada Valenza" da destinare ad impianti produttivi e aree agricole limitrofe*

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto).

Si propone una nuova classificazione in classe VI (aree esclusivamente industriali) e l'inserimento di fasce cuscinetto di classe V e successivamente di classe IV nei lati sud e est, di classe V nel lato nord e nessuna fascia cuscinetto nel lato ovest in quanto confinante con evidente discontinuità morfologica costituita dal rilevato autostradale.

g) *Aree Fr1 "Cittadella"*

Si ritiene la nuova proposta normativa compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto). Contemporaneamente si estende tale classificazione anche sulle aree poste lungo il canale, attualmente prive di classificazione in quanto destinate alla viabilità principale di attraversamento.

h) *Area in via Dei Mulini adibita ad impianti sportivi*

Si ritiene la nuova proposta normativa 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. Conseguentemente alle variazioni apportate ai sensi dell'art.2.1.2 la tavola 3C11 viene soppressa.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR1 centro storico	1.	Csr62	900	Ar	900	--	Via Costa,16 - via Addolorata, 27:modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.a)
		2.	Ft22	408	Ar	408	--	Via Leardi, 35:modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.3 lett.c)
		3.	Stazione servizio	500	Bpr1	500	--	p.za XXV Aprile:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
	DR6	4.	Brs1	9.600	Frp1	9.600	--	Via dei Mulini variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.h).

	ronzone	5.	Csr11	1.150	Cr1	1.050	+14	Via Rotondino 73: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.b). Complessivamente l'area edificabile Cr1 mantiene la superficie mq.1.330
					Ef	60	--	
					viabilità	40	--	
			Cr1	1.050	Ef	1.050	-14	
		6.	Cr1	477	viabilità	477	-6	Via Rotondino 77,83,91: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.c)
		7.	Cr1	1.400	Cpr1	1.400	-29	Str.Biglionino,11a: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.d)
		totale					-35	Variazione capacità insediativa DR6 (di cui 22 esistenti 13 nuovi)
DE6	8.	Ep2 non cartografato	--	Ep2 cartografato	--	--	St.Morana 7,8,9:correzione errore mancata indicazione area produttiva in ambito agricolo (vedi cap.2.1.3 lett.f)	
3C2	DR7 P.Milano	9.	Stazione e servizio	584	Cpr1	584	--	Via Negri, 52:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
3C4	DE4a	10.	Viabilità	9.725	Fr1	9.725	--	Fr1 "Cittadella":soppressione viabilità (vedi cap.2.1.1 lett.g)
	DR3	11.	Viabilità	--	Viabilità	--	--	Rettifica tracciato rotonda incrocio via Visconti e via Buzi(vedi cap. 2.1.3 lett.e)
	DR4	12.	Stazione e servizio	1142	Cpr1	1142	--	c.so Valentino, 140:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
	DI2	13.	Csp1	1.545	Bp1	1.545	--	St.Asti, 17: Adeguamento della superficie di pertinenza
			Bp2	1.315	Csp1	1.315	--	fabbricato produttivo esistente e redistribuzione planime-
			Viabilità	230	Csp1	230	--	trica aree per servizi pubblici (vedi cap.2.1.3 lett.d)
Bp2			230	Viabilità	230	--		
Bp2	1450	Bp1	1450	--				
3C5	DR2 oltrepon te	14.	Stazione e servizio	864	Cpr1	864	--	Via Adam, 37:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
		15.	Stazione e servizio	532	Cpr1	532	--	Via Adam, 47:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
		16.	Stazione e servizio	3200	Cpr1	3200	--	Via Adam, 52:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
3C10	DE7	17.	Stazione e servizio	6000	Ee	6000	--	SP 55 Valenza:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
	DI9	18.	D1	59.440	Viabilità e aree agricole arredo stradale	59.440	--	Cantone Rossi: riclassificazione area (cap.2.1.1 lett.e) la superficie territoriale del distretto industriale DI9 diminuisce a mq. 513.560. modifica anche la tav.3b2
	DI10	19.	Ee	71.100	D3	57.000	--	S.M.T. st Valenza: perimetrazione nuovo distretto indu-
Viabilità					14.100	--	striale DI10e relativa viabilità di accesso (cap.2.1.1 lett.f)	

3C11	DE2a	20.	Stazione servizio	5600	Ee	5600	--	SS 31 vercelli:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
		21.	Stazione servizio	8000	Ee	8000	--	SS 31 vercelli:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
	DE4a	22.	Stazione servizio	9000	Ee	9000	--	SS 457 Asti:modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2)
3d orientale	DR1	23.	Edifici da demolire	ristrutturazione		--		Vedi precedente numero elenco 1
		24.	Fronti da conservare/ripristinare	---		--		Via Moretti, 27: soppressione vincolo mantenimento prospetto (vedi cap 2.1.3 lett.a)
		25.	Ristrutturazione tipo a	Demolizione e ricostruzione 4 piani		--		Via Paleologi 10 – via F.lli Caire, 4: modifica tipologia d'intervento con demolizione e ricostruzione max 4 piani f.t. (cap.2.1.3 lett.b)
3e		26.	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati.	
3f4	DR4	27.	--	--	--	--	--	C.so Valentino:ambito 5 correzione errore legenda (cap.2.1.3 lett.f)
3b1	--	28.		--	--	--	--	Vedi precedente numero elenco 5, 8, 10, 11, 18, 19, 20, 21
3b2	--	29.		--	--	--	--	Vedi precedente numero elenco 18, 19, 17
3b3		30.						Vedi precedente numero elenco 18, 19, 22

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.13.7: comma 5° sono corretti 2 errori materiali di mancato coordinamento delle N.D.A del P.R.G.C. vigente anteriormente alle nuove norme commerciali approvate con variante 14 del P.R.G.C.;
- Art.13.9: comma 1° il paragrafo D3 è sostituito con la definizione delle aree destinate esclusivamente all'insediamento di attività legate alla logistica (trasporto, deposito, lavorazione ecc. delle merci) svolte da imprese ed operatori specializzati;
- Art.13.16: il paragrafo "Fr1 Cittadella" è integrato con la possibilità di individuare in sede di strumento urbanistico esecutivo un'area da destinare alle attività direzionali specificandone la superficie fondiaria ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi massimi da non superare;
- Art.17.2 bis: è integralmente sostituito per adeguamento del PRGC ai nuovi indirizzi regionali in materia di impianti stradali di distribuzione dei carburanti:

2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

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

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 Urbanistica	Differ.
DR1 centro storico	---	11.767	---	294.175	308.988	11.376	+3.437
DR2 oltrepoate	---	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	-35	3.849	2.334	96.225	106.543	9.350	+ 968
DR7 n.casale-p.milano	---	9.397	2.640	234.925	234.905	---	-20
DR2a popolo	---	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	---	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.appr ovati)	---	788	788	19.700	19.700	---	---
Ec	---	290	290	7.250	7.250	---	---
BPR1-CPR1	---	2.571	---	64.275	15.310	(48.965 quota integrativa dai vari DR)	---
Totale parziale 1	-35	66.390	12.203	1.659.750	1.671.308		+11.558
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	-35	74.621	12.203	1.865.525	1.876.901		+11.376