



CITTÀ DI  
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

# PIANO REGOLATORE GENERALE

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

## VARIANTE N. 20

PROGETTO DEFINITIVO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 02.05.2012

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 10 DEL 05.03.2012

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

# SOMMARIO

1	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2	LA VARIANTE	4
2.1	AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	4
	4	
2.1.1	<i>ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE</i>	4
	a) Ambito di intervento n.7: “Aree di via Sant’Anna - via XX Settembre - via Eccettuato”	4
2.2	ANALISI COMPATIBILITA’ AMBIENTALE DEL PIANO	8
2.3	COMPATIBILITA’ ACUSTICA L.R. 52/2000	9
2.4	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	10
2.5	VARIAZIONI NORMATIVE	10
2.6	CAPACITA’ INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	11

# 1 PREMESSE

## 1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164.

In ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del P.R.G.C. sono state approvate n. 19 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.8 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, n.14 e n.16 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007 e n. 62 del 22.12.2008, 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..

L'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure di formazione della variante strutturale del piano che interessa l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali 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.. A tal fine con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008 è stato approvato ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., come introdotto dall'art.2 della L.R. 1/2007, il documento programmatico che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante strutturale, rilevando che il Comune potrà aggiornare e modificare il quadro dei dissesti contenuto nel P.A.I., ove necessario.

Contemporaneamente con delibera consiliare n.44 del 30.09.2009 e successive integrazioni, ha approvato il documento programmatico relativo a una seconda variante strutturale ex art.1 della L.R. 26.01.2007 n.1 che si pone l'obiettivo di favorire essenzialmente il recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante.

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. 20 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.

La presente variante di Piano Regolatore Generale ha lo scopo di:

- aggiornare previsioni urbanistiche varie alle nuove esigenze della pianificazione

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	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252
Variante 17 PRGC	--	--	1.252
Variante 18 PRGC	--	--	1.252
Variante 19 PRGC	- 54.980	29.506	56.232
Variante 20 PRGC progetto preliminare	+ 20.675	50.181	35.557
Variante strutturale 01 PRGC	4.343.189		
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)		<b>86.863</b>	<b>86.863</b>
Variante 20 PRGC progetto definitivo	+ 20.675	<b>+ 20.675</b>	<b>66.188</b>

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
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	
Variante 17 PRGC	74.654	1.884.263	25,2399	Ok	Ok	+33	-18
Variante 18 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	+ 10	- 8
Variante 19 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	--	- 8
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.878.774	25,1961	Ok	Ok	-98	-106
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.884.838	25,0247	25,5247	25,00	--	--
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	-98	-98

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

Allegato alla variante è inoltre prodotto lo specifico allegato tecnico costituito dal rapporto preliminare di verifica preventiva di assogettabilità a VAS, ai sensi del combinato disposto degli art.22 e 52 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in applicazione dei disposti dell'art.20 della L.R. 40/1998.

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

Il progetto definitivo della presente variante parziale recepisce inoltre nei propri elaborati grafici, di capacità insediativa e di verifica delle aree destinate a standard urbanistici, i contenuti della variante strutturale n.1 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n.11 del 05.03.2015 nel periodo di tempo compreso tra la adozione del progetto preliminare e la approvazione definitiva della presente variante.

## 2 LA VARIANTE

### 2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

#### 2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) *Ambito di intervento n.7: “Aree di via Sant’Anna - via XX Settembre - via Eccettuato”*

Le aree in oggetto sono regolate da apposite schede-norma e schede-progetto ai sensi dell’art.21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C, attualmente indicate come ambiti di intervento n.3 “Area Cofi” e n. 6 “Aree di via XX Settembre – via Eccettuato”).

La vicinanza con la piazza Castello ed il canale Lanza rendono queste aree strategiche per il futuro assetto urbano e viabile della città. La loro localizzazione costituisce un ruolo centrale non solo per le relazioni urbane legate al trasferimento e al passaggio del cittadino, ma anche per le premesse di una valorizzazione relazionale e urbana del vicino Castello con l’allontanamento del transito e della sosta veicolare dalla omonima piazza. Pur costituendo due distinti ambiti di intervento, le norme di attuazione del P.R.G.C. vigente richiedono il coordinamento dei rispettivi interventi per assicurare la massima possibile integrazione e connessione tra i diversi servizi e spazi pubblici e privati anche con la continuità di percorsi pedonali protetti.



Considerata tale importanza, nel corso del 2009 il Comune di Casale Monferrato ha approvato la variante n.17 del P.R.G.C. nella quale, pur riconoscendo due distinti ambiti, ha cercato di coordinare i rispettivi interventi al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi pubblici che stanno alla base della trasformazione urbana,



consistenti nella realizzazione della nuova viabilità tra viale Lungo Po e via Buoizzi. La variante ha quindi previsto l’ambito di intervento n.6 (area di proprietà privata ex Demar) coincidente con le aree classificate di sottocategoria Cr2/1 prevalentemente residenziale (capacità insediativa massima pari a mc. 15.534) e possibilità di volumetria aggiuntiva ad uso terziario (massima mc. 8.833 previa verifica del rispetto integrale degli standard urbanistici determinati in mq. 2.558), e l’ambito di intervento n.3 (area di proprietà comunale ex Cofi) con destinazione a pubblici servizi e viabilità.

Ciò nonostante, a distanza di anni, gli interventi ipotizzati di trasformazione e riqualificazione urbana non hanno trovato realizzazione sia per quanto riguarda la parte privata (mancanza di interesse economico ed edilizio legato alla destinazione prevalentemente residenziale) che per la parte pubblica (mancanza di risorse economiche necessarie a realizzare il parcheggio pluripiano e la nuova viabilità). Inoltre la mancanza di obbligo della contestualità degli interventi pubblici e privati ha impedito la progettazione e costruzione della nuova viabilità tra viale Lungo Po e via Buoizzi quale obiettivo principale dell’intera riqualificazione urbanistica prevista dal P.R.G.C.

Per superare tali negatività e innescare un vero e proprio processo di rivitalizzazione urbana, non solo limitata agli ambiti in esame ma estesa all’intorno di piazza Castello, da un punto di vista economico (tanto più sono qualificati gli spazi aperti pubblici e quanto più i cittadini si riconoscono in quei luoghi e li usano), svago (gli spazi centrali sono sempre riferimento e ambiente di lavoro) e turistico (integrare le varie funzioni, per evitare

il rischio di museificazione dei luoghi), la presente nuova variante propone la prevalente destinazione commerciale dell'intero ambito territoriale con indicazione delle opere pubbliche ed infrastrutturali obbligatoriamente a carico del nuovo insediamento ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire, salvaguardando l'obiettivo principale di realizzare la nuova viabilità tra via Lungo Po e via Buozzi.



Nel rispetto degli indirizzi regionali e con interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente, si favorisce una localizzazione commerciale urbana non addensate (tipo L1) privilegiando le parti del territorio occupate da impianti produttivi dimessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale.

La variante quindi propone un'unico coordinato intervento di ristrutturazione urbanistica esteso all'intero isolato costituito dal nuovo ambito di intervento n.7 "Aree di via Sant'Anna - via XX Settembre - via

Eccettuato" in sostituzione dei due ambiti d'intervento precedentemente individuati dal P.R.G.C. vigente, (ambiti di intervento n.3 "Area Cofi" e n. 6 "Aree di via XX Settembre - via Eccettuato"), regolato da apposita scheda norma e scheda progetto ai sensi dell'art.21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C..

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

Si tratta di schemi grafici in scala 1:1.000 contenenti i "principi insediativi" cioè i perimetri delle aree di concentrazione volumetrica, le destinazioni d'uso delle singole aree, gli allineamenti obbligatori, le tipologie costruttive, le direzioni di giacitura degli edifici, le altezze ed il numero dei piani, aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 nonché i perimetri delle aree da espropriare per interventi pubblici e le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturale dell'intero ambito in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici e la formazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico e privato, funzionali all'impianto commerciale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e rispettive s.m.i..



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

La variante modificando complessivamente le destinazioni d'uso prevalentemente residenziali precedentemente individuate prevede l'individuazione di:



a) area di sottocategoria D5 (subambito 7A) per complessivi mq. 20.675 (di cui mq. 16.575 in superficie e mq. 4.100 in struttura pluripiano) riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale sono state individuate le superfici fondiarie destinate all'edificazione e quelle a servizi pubblici e opere infrastrutturali. Al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti sulle proprietà private e pubbliche coinvolte, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di destinazioni a pubblici servizi afferenti la destinazione commerciale), il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

- b) area di sottocategoria Br2 (mq. 2.227) con preminente destinazione residenziale nella quale sono ammessi interventi di nuova costruzione con un limite di densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq, altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- c) aree di sottocategoria Csr per complessivi mq. 10.185 (di cui mq. 3.386 in superficie e mq. 6.254 in struttura pluripiano) con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza, di cui mq. 2.068 a copertura del fabbisogno relativo alla capacità insediativa dell'area di cui alla precedente lett.b) calcolati in misura proporzionale alla volumetria residenziale realizzabile (mc. 6.681) in base al rapporto medio (pari a mq/st. 27,86) per l'intero distretto residenziale DR6 di appartenenza;
- d) viabilità pubblica e annesse aree di arredo stradale per complessivi mq. 1.566. La soluzione progettuale adottata per la nuova viabilità di collegamento tra viale lungo Po e il ponte sul canale Lanza prevede un calibro stradale di m.8,50 composta da due corsie di m. 3,50 e un marciapiedi di m.1,50.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria D5 consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1, avente le caratteristiche di media struttura di vendita non superiore a mq. 2.500 con offerta alimentare e/o mista (M-SAM4), cubatura di circa mc. 42.400 e superficie lorda di piano di circa mq. 6.230. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio ammonta a totali 245 stalli di cui 50% pubblici. La verifica complessiva del fabbisogno di parcheggi e aree a servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale ammonta a complessivi mq. 6.559, in parte realizzati in struttura pluripiano. La variante è supportata da specifica valutazione di impatto sulla viabilità redatta ai sensi dell'art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i. che tiene conto delle nuove opere infrastrutturali a carico dell'insediamento e la cui realizzazione è propedeutica alla sua apertura, di seguito elencate:

- a) ridefinizione geometrica delle attuali rotatorie rispettivamente all'intersezione tra viale lungo Po e via XX Settembre e all'intersezione tra via S.Anna, c.so Manacorda e via Eccettuato con integrazione di nuova rotatoria (sistema a biella) di minori dimensioni in modo da raccordare l'inserimento della nuova viabilità trasversale;
- b) realizzazione di nuova rotatoria in prossimità di via Eccettuato;
- c) realizzazione della nuova viabilità sulla area comunale ex "cofi" quale collegamento del v.le Lungo Po con salita S.Anna e via Buozzi;
- d) realizzare di due mini-rotatorie urbane agli estremi del ponte sul canale Lanza in prossimità di via Buozzi e salita S.Anna;
- e) chiusura al traffico di via XX Settembre nel tratto in prossimità di p.zza Castello

Inoltre sono a carico del nuovo insediamento anche le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde) strettamente afferenti la destinazione commerciale da realizzare in struttura pluripiano e la nuova rotatoria tra viale Lungo Po, viale Gramsci e viale Marconi.

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)						Volume nuovo residenziale	stanze	
	territoriale	private	viabilità	pubbliche standards		totale		peep	private
				cedere gratuitamente (0)	individuate interno subambito				
7A	20.675 (1)	11.422	2.377	6.559	6.876 (4)	9.253 (4)	--	--	--
7B	13.978 (2)	2.227	1.566	2.068	10.185 (5)	11.751 (5)	6.681	--	74
TOTALE	34.653 (3)	13.829	3.943	8.627	17.061 (6)	21.954 (6)	6.681	--	74

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

(1) di cui mq. 16.575 in superficie e mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano

(2) di cui mq. 7.724 in superficie e mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano

(3) di cui mq. 24.299 in superficie e mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano

(4) di cui mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano. La quantificazione reale del fabbisogno di aree per servizi pubblici sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento del nuovo insediamento

(5) di cui mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano

(6) di cui mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste nonché il rispetto della capacità insediativa massima e della misura delle aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale indicate, le soluzioni e le quantità numeriche proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale ed edilizio che si vuole ottenere e pertanto in sede di progettazione esecutiva o di permesso di costruire, previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standard urbanistici minimi relativi all'insediamento commerciale ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i, potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., per una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

Le varianti urbanistiche sopraindicate, modificando la capacità insediativa del P.R.G.C., la quantità globale delle aree a servizi pubblici e incrementando le superfici territoriali relative alle attività economiche, incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b), e), f) della L.R. 56/77.

## 2.2 ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

La VAS è stata introdotta a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente «la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente».

La Direttiva 42/2001/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” (e successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale”) che, per i piani e programmi la cui approvazione spetta alle Regioni o agli Enti locali, prevede che le procedure specifiche di VAS siano disciplinate da leggi regionali o provinciali.

Ai sensi dell'art.35 del d.lgs.152/2006, fino a quando le Regioni non avranno adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti.

In attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale, in Piemonte, trova applicazione l'art.20 della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”, che prevede l'adozione e l'approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell'analisi di compatibilità ambientale.

In particolare la D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931 ha emanato i “primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”, nella quale, richiamando la circolare del P.G.R. 13.01.2003 n. 1/PET, si evidenzia in linea generale l'opportunità di rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale ed al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre, escludendo di norma dal processo della valutazione ambientale le varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del DLG 42/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Nel caso specifico si osserva che 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, rientrando inoltre nei casi di esclusione sopraindicati.

Si ritiene pertanto di ricadere nelle ipotesi indicate dalla D.G.R. sopraindicata di esclusione dal processo di valutazione ambientale, in quanto le varianti proposte sono finalizzate alla riqualificazione urbana di zone interne al centro abitato che versano in stato di abbandono e di degrado ambientale. Le nuove previsioni di Piano quindi non riguardano nuove aree inedificate bensì aree localizzate in contesti fortemente antropizzati di cui si incentiva il recupero ambientale. Nel rispetto della specifica normativa di settore, la variante impone la verifica di eventuali effetti ambientali in sede di approvazione del P.U.C. e S.U.E.

Si osserva comunque che nei vari capitoli della presente relazione sono contenute le analisi richieste nell'allegato F della L.R. 40/98 stessa. In particolare sono stati trattati gli obiettivi e conformità delle proposte di variante con la pianificazione comunale e sovracomunale e ove necessario gli aspetti di verifica urbanistica e organizzazione della viabilità, paesaggistici, caratteristiche del territorio e geologici delle aree.

In particolare non si prevede possibilità d'inquinamento dell'aria e delle falde acquifere superficiali e profonde, poichè le attività che si svolgeranno non comprendono processi di lavorazione tali da comportare immissioni nel suolo o in atmosfera. Inoltre non si ritiene esista pericolo di inquinamento del suolo e del sottosuolo dovuto agli scarichi delle acque reflue in quanto in attesa del prolungamento ed estensione della rete fognaria comunale si adotteranno, avendo ottenuto le necessarie autorizzazioni, tutti gli accorgimenti necessari allo scopo.

Inoltre in sede esecutiva degli interventi edilizi (demolizioni, lavori rumorosi,...) saranno adottati tutti gli accorgimenti tecnici per ridurre al minimo le emissioni sonore.

## **2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000**

Il Comune di Casale Monferrato ha approvato la classificazione acustica del proprio territorio, ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n.64 del 4.11.2003.

L'art.5 della L.R. 52/2000 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

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

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

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si propone una nuova classificazione in classe IV (aree di intensa attività umana), per le aree destinate all'insediamento commerciale di categoria D5, e mantenere la classe III sull'area destinata alla parte residenziale.

## 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.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAVOLA	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C1	DR6 Ronzone	1	Cr2/1	12.129	D5	12.129	-172	Via XX Settembre – via S.Anna: individuazione nuovo ambito 7 e soppressione ambiti 6 e 3 (vedi cap.2.1.1).
		2	Csr5	450	D5	450		La sup.territoriale dell'area D5 (subambito 7A) di complessivi mq.20675 di cui mq. mq. 4100 in due piani sotterraneo, è
		3	Csr27	3.996	D5	3.996		indicativamente ripartita in: sup.fondiarie mq. 11.422, sup. servizi mq.6876 di cui mq. 4100 in sotterraneo e sup.stradali mq. 2377.
		4	strada	868	Csr27	868		Il subambito 7B prevalentemente residenziale è ripartito in:
		5	Csr26	2.516	Br2	2.227	+74	sup.fondiarie residenziali mq.2227; sup.servizi csr17-csr28
	Csr28				77		mq.10.185 di cui mq. 6254 in sotterraneo e sup.stradali mq.	
<b>Totale variazione CIR DR6</b>							<b>-98</b>	1566
3f3	DR6 Ronzone	6	--	--	--	--	--	Vedi precedenti variazioni n.1, 2, 3, 4 e 5. Nuova scheda Progetto dell'ambito 7 con individuazioni previsioni urbanistiche di dettaglio aventi i contenuti di piano esecutivo
3e		7						Aggiornamento tabelle repertorio alle modifiche indicate
<b>Totale variazione CIR VAR 20 P.R.G.C.</b>							<b>-98</b>	

## 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.21.6** sono soppressi gli ambiti di intervento n.3 “Area Cof” e n.6 “Aree di via XX Settembre - via Eccettuato”

**Art.21.6** è aggiunto il nuovo ambito di intervento n.7 “Aree di via sant’Anna – via XX Settembre – via Eccettuato”

## 2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

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

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			differenza
	incremento della variante	totale	di cui nuovi vani (ampliamenti inclusi)	Necessari	totale	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	
DR1 centro storico		12.150	0	303.750	312.098	7.973	375
DR2 oltreponete		4.707	477	117.675	119.757	2.082	0
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino		15.140	4.088	378.500	386.580	7.995	85
DR5 salita s.anna		2.853	623	71.325	74.690	3.365	0
DR6 ronzone	-98	3.517	2.075	87.925	97.093	8.576	592
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo		4.619	490	115.475	128.565	13.090	0
DR2b terranova		1.567	173	39.175	41.436	1.150	1.111
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	57.897	0	72
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		422	97	10.550	10.548	0	-2
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.720	0	470
BRP2 (aggiorn.P.P. approvati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		290	290	7.250	7.250	0	0
BPR1-CPR1		2.599	0	64.975	12.010	52.965 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	-98	66.990	12.294	1.674.750	1.677.453		2.703
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.707	0	107
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.335	0	-40
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.274	0	-1
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	10.659	0	-391
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.963	0	13
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.922	0	22
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.667	0	42
Totale parziale 2		8.231	0	205.775	205.527		-248
<b>TOTALE</b>	<b>-98</b>	<b>75.221</b>	<b>12.294</b>	<b>1.880.525</b>	<b>1.882.980</b>		<b>2.455</b>

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.294 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,51%) e 7.314 private (59,49%)