



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. 23

PROGETTO DEFINITIVO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI **16 luglio 2015**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. **10** DEL **3 febbraio 2015**

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	5
2.1	AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	5
2.1.1	ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI CRITERI DI POLITICA COMMERCIALE COMUNALE	5
2.1.2	ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE	10
a)	insediamenti residenziali e produttivi esistenti nel tratto finale di via Negri tra le intersezioni di via Cerutti e l'incrocio di via C.Massaia e strada Valenza	10
b)	Ambito di intervento n.8: "Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo"	10
c)	Area comunale di via Negri angolo via G. e L. Cerutti	15
d)	Area comunale situata in San Germano strada Alessandria 62.	15
e)	Edificio sito in corso Valentino 51/a "Cartomoderna srl"	16
f)	Area per servizi afferente la destinazione residenziale di c.so Valentino 222	16
g)	Area di c.so Valentino 215	17
h)	Area in c.so indipendenza 49/a	18
i)	Area di piazza Castello – via Aporti – via Alessandria immobile di proprietà Fondazione "Collegio Convitto Municipale Treviso"	18
j)	Area in Torcello strada Vialarda	20
2.1.3	AGGIORNAMENTI VARI	21
a)	Aggiornamento edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.	21
b)	Ambito territoriale compreso nel piano esecutivo convenzionato di via Parodi "ex Consorzio Agrario" e confinante area residenziale di via Parodi 36	21
c)	Ambiti territoriali compresi nei piani particolareggiati "Corso Indipendenza I" e "Corso Indipendenza II"	22
d)	Ambito territoriale compreso nel p.e.c."coop Valentino" in c.so Valentino	24
e)	Ambito territoriale compreso nel p.e.c."Casale Sud" in strada Valenza	25
2.2	COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	27
2.3	COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	28
2.4	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	30
2.5	VARIAZIONI NORMATIVE	32
2.6	CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	34

# 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. 22 varianti (di cui una ex legge 1/78), n. 2 varianti strutturali (di cui all'art.2 della L.R. 1/2007 e art.31 ter della L.R. 56/79) e n.11 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città. In particolare:

- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha previsto le nuove aree industriali oggetto di PIP; la trasformazione e recupero ad usi residenziali di varie parti della città di impianto prevalentemente produttivo dismesse e/o in corso di dismissione con interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma; individuare alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili uni-bifamiliari.
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all'interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr), nonché ha adottato norme temporanee di salvaguardia del territorio interessato dall' evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 aventi efficacia fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.
- varianti n.10, n.14 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.
- variante strutturale n.1 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.11 del 05.03.2012, ha proseguito l'obiettivo del recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante nonché trasformare e recuperare ad usi artigianali e produttivi fabbricati esistenti dismessi destinati originariamente ad attività agricola, iniziato con le precedenti varianti.
- variante strutturale n.2 del P.R.G.C., appena approvata dal Consiglio Comunale, ha verificato la compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I..

In attesa della definizione dei principi cardine per la revisione generale del P.R.G.C. coerenti con le indicazioni metodologiche della nuova legge urbanistica regionale di governo del territorio nonché del Piano Territoriale Regionale, approvato dalla Regione Piemonte, tuttavia, si deve tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (quali adeguamenti normativi alle nuove disposizioni o atti di valenza sovracomunale, mutate previsioni di pianificazione urbana, correzione di errori cartografici ecc.) che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti strutturali o parziali, che pur senza incidere sui criteri informativi del P.R.G.C. approvato, ne consentono un continuo e limitato adeguamento.

Per soddisfare tali esigenze e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le precedenti varianti, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n. 23 del P.R.G.C.,

affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto, in modo da favorire il recupero funzionale ed edilizio di aree e/ o edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, nonché adeguare previsioni urbanistiche locali con interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informativi del P.R.G.C.;

In seguito alla pubblicazione del progetto preliminare della variante n.23, adottato con deliberazione consiliare n. 10 del 03.02.2015, sono state presentate n. 3 osservazioni entro il termine finale del 22.03.2015, riguardanti le modificazioni e le rielaborazioni della pianificazione urbana in materia commerciale e nelle quali si lamenta la tendenza generale a creare condizioni per consentire la realizzazione di nuove superfici commerciali ovvero a renderne idonee a tale scopo altre già presenti in edifici con diverse destinazioni d'uso.

Il progetto definitivo della presente variante recepisce i nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale di accogliere parzialmente dette osservazione nel senso di sopprimere la destinazione commerciale del subambito 8B di piazza Venezia (mantenendo inalterato il disegno urbano complessivo dell'intero ambito 8) per destinarlo alla categoria omogenea d'uso del suolo Fg quali "altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.)", in analogia alla classificazione della precedente area occupata dal ex mercato ortofrutticolo di cui ora si prevede la demolizione.

Le nuove previsioni urbanistiche:

- a) sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, progetto territoriale operativo e piano d'area della fascia fluviale del PO, piano di assetto idrogeologico, piano stralcio delle fasce fluviali) e in particolare con il piano territoriale provinciale (P.T.P).
- b) non sono in contrasto con le prescrizioni degli articoli del Piano paesaggistico Regionale attualmente sottoposte a misure di salvaguardia.
- c) possiedono le caratteristiche delle cosiddette "varianti parziali" come definite nell' art.17 comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:
  - non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e (art.17 comma 5° lett.a) L.R. 56/77);
  - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale (art.17 comma 5° lett.b) L.R. 56/77);
  - non riducono o aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante (art.17 comma 5° lett.c), d) L.R. 56/77);
  - non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente (art.17 comma 5° lett.e) L.R. 56/77);
  - non incrementano le superfici territoriali delle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 2% per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (art.17 comma 5° lett.f) L.R. 56/77);
  - non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente (art.17 comma 5° lett.g) L.R. 56/77);
  - non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti (art.17 comma 5° lett.h) L.R. 56/77).

Si riportano di seguito i prospetti richiamati all'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.

a) Verifica rispetto condizioni comma 5° lett.f) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica dell'incremento delle superfici territoriali economiche di cui al 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	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
<b>Variante strutturale 01 PRGC</b>	<b>4.343.189</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Incremento massimo indici territoriali (2%)</b>		<b>86.863</b>	<b>86.863</b>
Variante 20 PRGC progetto definitivo	+ 20.675	+ 20.675	66.188
Variante 21 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	66.188
<b>Variante strutturale 02 PRGC (pai)</b>	<b>4.144.377</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Incremento massimo indici territoriali (2%)</b>		<b>82.887</b>	<b>82.887</b>
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	82.887
Modificazione n.11 PRGC	--	--	--
Variante 23 PRGC	- 46.101	- 46.101	128.988

b) Verifica rispetto condizioni comma 5° lett.c), lett.d) e lett. e) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica della variazione delle aree per servizi di cui al 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
Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	--	-98
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.898.052	25,2290	25,7290	25,00	--	--
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.899.981	25,2546	Ok	Ok	--	--
Modificazione 11	75.076	1.899.981	25,3074	Ok	Ok	-157	-157
Variante 23 PRGC	75.194	1.902.349	25,2992	Ok	Ok	+ 118	-39

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

Si rimanda al successivo cap.2.3 della presente relazione le considerazioni sulla verifica preventiva di assestabilità 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.

## 2. LA VARIANTE

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

#### 2.1.1 ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI CRITERI DI POLITICA COMMERCIALE COMUNALE

##### SITUAZIONE ESISTENTE

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

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione dei Giardini Pubblici compresi tra Viale Cavalli d'Olivola, Viale Montebello ed i giardini della stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, come riportato nella Tav. 3g1. Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati;
- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia con un'estensione pari a metri lineari 300;
- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada ed oggetto di Progetto Unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008
- **localizzazione di tipo L.1 (urbana non addensata)** – corrispondente all'area di via XX Settembre (ex piscina comunale). La variante n.19 inoltre ha indicato i criteri ed i parametri da applicare per individuare all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città e delle frazioni altre localizzazioni di tipo L1, lasciando agli operatori il compito di verificarne la corrispondenza sulle aree coinvolte.
- **localizzazioni di tipo L.2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate)** rispettivamente in:
  1. zona S.Bernardino, già riconosciuta e perimetrata con i precedenti criteri di programmazione commerciale, deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore. L'intera localizzazione, della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000, è stata attuata con strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C. "ipercoop" approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005 e P.E.C. "Self" approvato con delibera consiliare n.6 del 26.02.2009).
  2. in zona Oltreponte via Adam della superficie territoriale di mq. 38.980, indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato "ex IBL" originariamente destinato ad usi produttivi.

##### PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

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

Tale consulenza (affidata alla soc. Sotreco s.n.c Torino), rifacendosi alle conclusioni elaborate nel 2008 e 2011 nel corso dei precedenti studi di aggiornamento dei criteri di rilascio delle autorizzazioni commerciali, riconosce l'esigenza di un aggiornamento dei suddetti criteri a seguito della emanazione da parte della commissione europea della direttiva nota come Bolkenstein, prima il decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), poi il decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e da ultimo il decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, hanno delineato un nuovo quadro entro il quale sono state determinate le linee relative alle liberalizzazioni che coinvolgono il settore distributivo.

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

Per quanto riguarda le analisi relative alla situazione socio economica, ai parametri regionali e alla situazione della rete distributiva, si rimanda ai documenti programmatici redatti dal consulente soc. Sotreco che, inoltre, evidenziano l'opportunità di un aggiornamento della rete distributiva locale che ha vissuto importanti modifiche rispetto l'ultimo adeguamento del 2011 nonché una ricognizione degli attuali confini che delimitano il tessuto residenziale e di una loro armonizzazione tenuto conto degli insediamenti residenziali esistenti nel tratto finale di via Negri tra le intersezioni di via Cerutti e l'incrocio di via C.Massaia e strada Valenza, in parte già compreso nell'ambito del Distretto residenziale DR7 Porta Milano, come meglio descritto nel successivo capitolo 2.1.2 lett. a). Inoltre è stata esclusa l'area di piazza Venezia dal perimetro dell'addensamento storico di tipo A1, poichè priva della presenza di esercizi ed edifici commerciali.

### CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

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

#### A) ADDENSAMENTI COMMERCIALI

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione dei Giardini Pubblici compresi tra Viale Cavalli d'Olivola, Viale Montebello ed i giardini della stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi nonché l'area di piazza Venezia, come riportato nella Tav. 3g1. Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati;
- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia. Si ritiene opportuno considerare un'estensione pari a metri lineari 300, così come riportato nella cartografia allegata, con un'estensione pari a metri lineari 300 ad esclusione dei manufatti o aree per i quali il piano regolatore esclude totalmente la possibilità di insediare struttura commerciali (es. aree militari).

- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l’asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell’autostrada, ed oggetto di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008, che pone il limite massimo del 60% della superficie utile lorda ad uso commerciale al dettaglio rispetto alla superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa da realizzare per singolo intervento, al fine di ridurre l’impatto viabilistico a livelli comunque accettabili per un adeguato inserimento ambientale.

## B) LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

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

1. localizzazione in via XX Settembre (centro commerciale Famila-ex piscina comunale) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono stati definiti con un piano esecutivo convenzionato approvato con delibera consiliare n. 9 del 28.2.2007.
2. localizzazione area ex Demar-ex Cofi in via XX Settembre e via Eccettuato (insediamento commerciale “Esselunga”) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati. Gli interventi sono in corso di realizzazione.
3. per quanto riguarda altre eventuali possibilità di identificare ulteriori zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.1., si lascia agli operatori il compito di verificare la corrispondenza delle aree che ritengono di coinvolgere nei loro progetti con i parametri di seguito definiti:

- a) all’interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato all’interno della relazione dello piano di adeguamento citato in premessa. Sarà sufficiente, per gli operatori, indicare la posizione sul territorio del loro insediamento e presentare una planimetria che dimostri che la dimensione massima (parametro M1) della loro area sia inferiore a mq. 40.000.

Si evidenzia come la presente variante rettificata l’attuale confine che delimita il tessuto residenziale nel tratto finale di via Negri tra le intersezioni di via Cerutti e l’incrocio di via C.Massaia e strada Valenza, in parte già compreso nell’ambito del Distretto residenziale DR7 Porta Milano, tenuto conto degli insediamenti residenziali e di due fabbricati produttivi esistenti, come meglio descritto nel successivo capitolo 2.1.2 lett. a)

- b) all’interno del perimetro del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) gli operatori hanno l’obbligo di verificare i seguenti parametri:

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

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

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

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

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

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

- localizzazione in zona S.Bernardino con superficie territoriale complessiva di mq. 90.000, attuata con strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C. "ipercoop" approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005 e P.E.C. "Self" approvato con delibera consiliare n.6 del 26.02.2009);
- localizzazione in zona Oltreponate via Adam con superficie territoriale di mq. 38.980, indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato "ex IBL" originariamente destinato ad usi produttivi. La Giunta della Provincia di Alessandria con deliberazione n.324 del 17.06.2009, ha espresso parere favorevole alla localizzazione nel quartiere Oltreponate precisando che, in sede di redazione del Progetto Unitario di Coordinamento (di seguito P.U.C.), dovranno essere verificati i livelli di servizio della ex S.S. 31 bis e S.S. 31 riferiti al traffico prodotto dal nuovo insediamento e le interferenze viabilistiche tra la nuova rotatoria prevista con quella esistente. Inoltre ha espresso alcune considerazioni di carattere commerciale.

Ai sensi dell'art.14 della D.C.R 563-13414 del 29.1.1999 e s.m.i., ogni localizzazione dovrà essere oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) approvato dal Comune, previo parere della Provincia, contenente le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto per la sosta e degli standards urbanistici; contiene inoltre l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/1998.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI DELL'ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLA NORMATIVA COMMERCIALE

Sui criteri di adeguamento del P.R.G.C. si ritiene formulare tali ulteriori considerazioni.

A) DESTINAZIONI D'USO

L'art. 12 del vigente P.R.G.C. nel definire le destinazioni d'uso proprie, ammesse ed escluse nelle varie categorie e sottocategorie in cui è stato suddiviso il territorio comunale, in conformità dell'art.24 della D.C.R. 563-13414/1999, individua la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e al dettaglio.

La destinazione d'uso del commercio all'ingrosso (insieme alle attività produttive industriali e artigianali) costituisce destinazione propria nelle aree produttive di tipo Ap, di tipo Bp e Cp (classificabili come aree di riordino ai sensi dell'art.26 L.R. 56/77) e di tipo D (nuovo impianto) con modalità differenziate a seconda della sottocategoria di riferimento (D1, D2, D4, D5). Tale destinazione è inoltre limitatamente ammessa nelle aree residenziali Ar, Br, Cr, e Er (con determinate prescrizioni), nelle aree produttive di trasformazione in ambiti residenziali (Bpr e Cpr) nonché nelle aree agricole già destinate ad usi produttivi Ep.

La destinazione d'uso del commercio al dettaglio (insieme ad altre attività terziarie, pubblici esercizi e artigianato di servizio) è ammessa nelle aree prettamente commerciali (D5 e Bc), nelle aree residenziali Ar, Br e Cr, nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale a determinate condizioni e nelle aree produttive di trasformazione in ambiti residenziali (Bpr e Cpr) e, con la presente variante anche nelle aree produttive di nuovo impianto di sottocategoria D2. Nelle restanti aree produttive di

sottocategoria Ap, Bp, Cp, Ep e di tipo D, il commercio al dettaglio è ammesso limitatamente alle attività connesse alle attività produttive insediate, oppure per le attività che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) nel rispetto di quanto indicato al comma 6° dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.. In particolare la superficie di vendita non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività.

Tutto ciò premesso, si ritiene che la normativa attuale dell'art.12 delle N.d.A. del P.R.G.C., sia già conforme agli indirizzi dell'art.24 della deliberazione C.R.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

#### **B) AREE PRODUTTIVE CONVENZIONATE IN ATTUAZIONE DI PIP O PEC DI NATURA PRODUTTIVA**

Non è ammissibile la trasformazione d'uso generalizzata in commercio al dettaglio delle aree produttive di sottocategoria Cp e di categoria D (limitatamente alle D1 e D3), realizzate o in corso di realizzazione mediante PIP, per una corretta attività di pianificazione del territorio comunale e nel rispetto dei rapporti convenzionali esistenti tra il Comune e i singoli operatori insediati. All'interno di tali aree, nel rispetto dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., è prevista la vendita commerciale annessa all'attività produttiva e/o di merci ingombranti, a condizione che la superficie di vendita non sia superiore a quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento) e comunque non superiore al 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.

#### **C) MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO**

Ai sensi dell'art.26 comma 2° della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i.,:

- 1) è possibile monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita poste nell'addensamento commerciale di tipo A.1 (centro storico), quale alternativa del loro reperimento all'interno dell'area di intervento edilizio o in infrastrutture già operanti. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa. Tale possibilità è diretta a favorire la vitalità del commercio ivi insediato o insediabile.
- 2) In tutte le altre zone di insediamento commerciale non è possibile monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita, ma devono essere necessariamente reperimenti all'interno delle aree oggetto di intervento.

## 2.1.2 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) *insediamenti residenziali e produttivi esistenti nel tratto finale di via Negri tra le intersezioni di via Cerutti e l'incrocio di via C.Massaia e strada Valenza”*



L'ambito di cui trattasi è classificato di sottocategoria Cp con preminente destinazione produttiva; classificabile come area di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R.56/77, ed è occupato da alcuni edifici residenziali monofamiliari esistenti di vecchio impianto e due fabbricati produttivi in parte inutilizzati. Gli immobili costruiti negli anni '60-'70 non sono sottoposti al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).

Al fine di favorire il recupero degli edifici sottoutilizzati evitandone il degrado e dotare gli isolati residenziali contermini di un adeguato livello di offerta commerciale e relativi servizi alla popolazione, la variante propone di riclassificare l'originario ambito in:

- sottocategoria Cr1/1 (mq. 3.192) per le parti occupate da edifici residenziali esistenti e costruiti in epoca precedente alla approvazione del P.R.G.C., prendendo atto dello stato di fatto;
- sottocategoria Cpr1 (mq. 7.735) quali 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 le parti occupate dagli immobili produttivi.



La variazione della destinazione d'uso in residenziale non modifica la capacità insediativa del P.R.G.C., costituendo semplice presa d'atto di fabbricati residenziali costruiti in epoca antecedente all'adozione del vigente P.R.G.C., la cui consistenza è già stata considerata nel conteggio dello stato di fatto del distretto residenziale DR7 “Porta Milano” come risulta nella tavola 3 dell'allegato tecnico A2b – usi del suolo in atto nelle zone

urbane – dell'originario P.R.G.C. approvato il 6.06.1989.

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 5° lett.c), lett.d), lett.e) della L.R. 56/77.
- modificando la superficie territoriale relativa alle attività produttive, incide nella verifica dell'art.17 comma 5 lett.f) della L.R. 56/77

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

Le aree in oggetto sono regolate da apposite schede-norma e schede-progetto ai sensi dell'art.21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C.

La vicinanza con il centro storico urbano rende 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 edilizia e riqualificazione urbanistica di una parte della città erroneamente considerata di frangia e marginale, proponendone la riorganizzazione territoriale ed infrastrutturale con l'allontanamento del transito veicolare di attraversamento nonché l'integrazione e il potenziamento dei servizi pubblici e privati diretti alla popolazione.



Per superare le negatività esistenti e innescare un vero e proprio processo di rigenerazione urbana, non solo limitata all'ambito in esame ma estesa all'intorno di piazza Venezia, da un punto di vista economico (tanto più sono qualificati gli spazi aperti pubblici e quanto più i cittadini si riconoscono in quei luoghi e li usano), svago (gli spazi centrali sono sempre riferimento e ambiente di lavoro) e turistico (integrare le varie funzioni, per evitare il rischio di museificazione dei luoghi), si propone, nel rispetto delle

categorie omogenee d'uso del suolo esistenti, un'organico ridisegno dell'intero ambito territoriale con indicazione delle opere pubbliche ed infrastrutturali conseguenti ai nuovi assesti edificabili, salvaguardando gli obiettivi principali di realizzare la nuova viabilità di attraversamento lungo l'argine ferroviario e favorire l'integrazione funzionale di tale parte di città con il tessuto residenziale esistente.

Tra tutte le categorie omogenee d'uso del suolo comprese nel perimetro dell'ambito in oggetto, la variante di fatto modifica esclusivamente la localizzazione dell'area di proprietà comunale (ex mercato ortofrutticolo) classificata in sottocategoria Fg destinata ad attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.). Gli interventi edilizi prevedono la demolizione dell'edificio esistente al fine di liberare le aree per la nuova viabilità e la ricostruzione di un immobile in posizione più vicina al contesto residenziale. La nuova viabilità modifica il perimetro dell'area occupata dalla locale caserma dei Vigili del Fuoco, consentendone un utilizzo più razionale e sicuro con l'uscita degli automezzi mantenuta sull'attuale viabilità non più interessata dal traffico veicolare di attraversamento. Inoltre si favorisce il recupero di un ex edificio produttivo abbandonato inserito in un'ambito urbano residenziale, prevedendo la monetizzazione degli standards urbanistici, in aree pubbliche confinanti appositamente individuate.



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

La soluzione normativa adottata, peraltro già utilizzata in altre parti della città costruita oggetto di trasformazioni urbane, consente l'efficacia operativa del piano con la suddivisione dell'ambito

interessato in **subambiti di intervento** e per ognuno, previa analisi accurata della morfologia del tessuto costruito e degli spazi aperti, elabora progetti (**schede-progetto**) e relativa normativa (**schede-norma**) di definizione dei parametri urbanistici ritenuti irrinunciabili per il raggiungimento dei rispettivi e specifici obiettivi fisico-morfologici (quantitativi, funzionali e fisico-morfologici, ecc.).



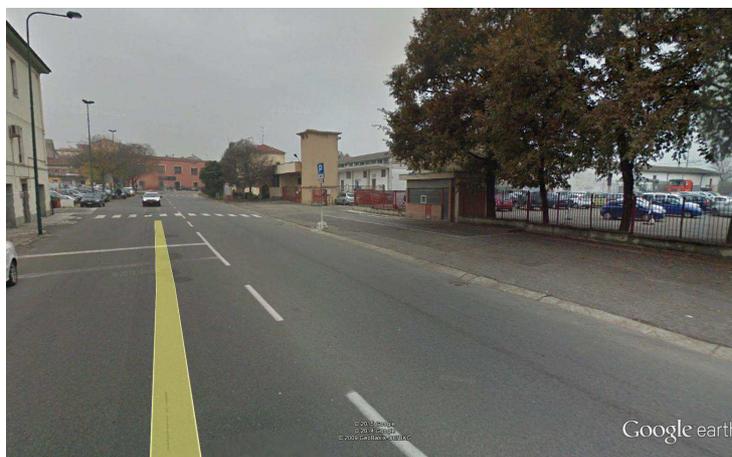
Si tratta di schemi grafici in scala 1:1.000 contenenti i “principi insediativi” cioè i perimetri delle aree di concentrazione volumetrica, le destinazioni d’uso delle singole aree, gli allineamenti obbligatori, le tipologie costruttive, le direzioni di giacitura degli edifici, le altezze ed il numero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

accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici e la formazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico e privato, funzionali al nuovo impianto o attrezzatura di interesse generale.

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 le specifiche destinazioni d’uso e per la realizzazione delle opere infrastrutturali di pertinenza.

La variante, redistribuendo le categorie omogenee d’uso del suolo precedentemente individuate prevede l’individuazione di:

a) area di proprietà comunale di sottocategoria Fg (subambito 8B) per complessivi mq. 15.610 riservate all’insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.), all’interno della quale sono state individuate le superfici destinate all’edificazione (mq. 10.000) e quelle destinate a servizi pubblici e opere infrastrutturali (mq. 5.610) a supporto delle varie attività insediabili.



b) area di sottocategoria Bpr1 (subambito 8A) per complessivi mq. 2.885, occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all’interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, nella quale, oltre gli interventi di trasformazione edilizia già ammessi dal P.R.G.C. vigente, nel caso di trasformazione d’uso commerciale è possibile monetizzare la dotazione di aree per parcheggi e aree a servizi pubblici, di cui agli art.21 L.R.56/77 e art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., sulle aree comunali confinanti appositamente individuate, fino nella misura massima di mq. 1.385. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

- c) area di sottocategoria Csr per complessivi mq. 5.342 con preminente destinazione a pubblici servizi (di cui mq. 3.581 a copertura dei fabbisogni afferenti la destinazione residenziale e mq. 1.385 a copertura dei fabbisogni afferenti la destinazione commerciale);
- d) area di sottocategoria Ft destinata ad attrezzature ed impianti di carattere speciale per complessivi mq. 3.978, quale riorganizzazione dell'attuale sedime occupato dalla caserma Vigili del Fuoco, resasi necessaria per consentire il passaggio del tracciato della nuova viabilità prevista dalla variante.
- e) viabilità pubblica e annesso aree di arredo stradale per complessivi mq. 6.928. La soluzione progettuale adottata per la nuova viabilità di collegamento tra piazza XXV Aprile e l'intersezione con Viale San Martino prevede un calibro stradale di m.8,50 composta da due corsie di m. 3,50 e un marciapiedi di m.1,50.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Fg (subambito 8B), anche frazionabile in non più di quattro lotti fondiari, ammette varie destinazioni d'uso distribuite su una superficie lorda di



pavimento massima di mq. 6.000 per complessivi mc. 36.000: terziarie (finanziarie, direzionali, amministrative, professionali e di servizio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, e simili), turistico-ricettive, abitative del personale di custodia, nonché commerciali nel limite della superficie di vendita non superiore a totali mq. 400 per l'intero complesso edilizio e indipendentemente da successivi frazionamenti di proprietà, nel rispetto dell'articolo 12 delle norme di attuazione del P.R.G.C.. Ai sensi dell'art.21 comma 1° n.3) della L.R. 56/77

e s.m.i. nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento, il fabbisogno di aree a servizi pubblici afferenti le destinazioni ammesse (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), ammonta a complessivi mq. 4.800 che risulta leggermente inferiore alla dotazione di mq. 5.610 individuata dalla specifica scheda norma - progetto. In sede di rilascio del titolo ad edificare, sono fatte salve eventuali verifiche del fabbisogno totale di posti a parcheggio previsti da specifiche normative di settore per particolari attività. Le tipologie edilizie delle nuove costruzioni ammesse possono essere sia perimetrale chiusa con possibilità di corpi distaccati a distanza pari all'altezza dei fianchi prospettanti e comunque minimo m. 10 tra pareti finestrate che a blocco, entrambe con altezza massima m.11,00 e tre piani fuori terra, considerate le altezze degli immobili circostanti. La approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche tipologiche dell'intero subambito.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Bpr1 (subambito 8A) consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 di media struttura vendita con offerta extralimitare M-SE3 di mq. 1000 circa, cubatura di circa mc. 7.500 e superficie lorda di pavimento di circa mq. 1.500. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio ammonta a totali 45 stalli di cui 50% pubblici. La verifica complessiva del fabbisogno di parcheggi e aree a servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano) ammonta a complessivi mq. 1.200 che risulta inferiore alla dotazione di mq. 1.385 individuata dalla specifica scheda norma e scheda progetto.

Le norme di attuazione consentono in ciascun insediamento anche differenti distribuzioni delle caratteristiche sia quantitative (in termini di utilizzo della superficie utile lorda) che qualitative dell'offerta commerciale (ove ammessa), a condizione che il fabbisogno complessivo di parcheggi e standard urbanistici, non sia superiore alla dotazione individuata in ciascun subambito.

Le esigenze infrastrutturali, a carico del singolo subambito, obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire sono:

- SUBAMBITO 8A

- a) realizzazione di rotonda in viale S.Martino in prossimità del secondo sottopasso ferroviario di immissione in corso Trento e ridefinizione geometrica del tratto di viale S.Martino tra il primo sottopasso ferroviario e l'intersezione con via Bagna al fine di fluidificare e adeguare la sicurezza della circolazione stradale;

- SUBAMBITO 8B

- a) realizzazione di rotonda in prossimità dell'innesto della nuova viabilità con viale S.Martino ed il primo sottopasso ferroviario e ridefinizione geometrica del tratto di viale S.Martino fino all'area a parcheggio pubblico di piazza Venezia al fine di fluidificare e adeguare la sicurezza della circolazione stradale;
- b) realizzazione della nuova viabilità sulla area comunale ex "mercato ortofrutticolo" quale collegamento tra piazza XXV Aprile e viale S.Martino, comprensiva di rotonda di accesso alle aree di insediamento commerciale di sottocategoria Fg e Bpr1;
- c) ridefinizione geometrica con adeguamento del calibro e l'organizzazione delle corsie del tratto stradale compreso tra piazza XXV Aprile e la nuova rotonda di cui alla precedente lettera b);
- d) realizzazione di nuovo porticato ad uso ricovero automezzi e di recinzione comprensiva di spostamento radiometro sull'area di pertinenza della Caserma Vigili del Fuoco.

Inoltre sono a carico di ogni insediamento le rispettive opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde) strettamente afferenti le rispettive destinazioni.

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	fondiaria	viabilità	pubbliche		totale		peep	private
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito				
8A	4.275	2.885 (1)	5	1.200 (0)	1.385 (2)	1.390 (2)	--	--	--
8B	15.610	10.000	--	5.610	5.610 (2)	5.610 (2)	--	--	--
Fuori subambito	14.858	3.978	6.923	--	3.957	10.880	--	--	--
TOTALE	34.743	16.863	6.928	6.810	10.952	17.880 (2)	--	--	--

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

(1) di cui mq. 151 di proprietà comunale

(2) tutti a piano campagna senza strutture pluripiano

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste, le soluzioni e le quantità numeriche proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale ed edilizio che si vuole ottenere e pertanto in sede di progettazione esecutiva o di permesso di costruire, potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., 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 quantità globale delle aree a servizi pubblici e incrementando le superfici territoriali relative alle attività economiche previste dal P.R.G.C., incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), f) della L.R. 56/77.

c) *Area comunale di via Negri angolo via G. e L. Cerutti*

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Csp 3 "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive" individuata all'interno del distretto industriale DI4 Maniseta.

Tale distretto comprende aree con preminente destinazione produttiva di vecchio impianto classificate di riordino e di completamento infrastrutturale ai sensi dell'art.26 comma 1° sub. b, della L.R. 56/77.

L'impianto strutturale, sorto negli anni 30 in ambito prettamente agricolo, è stato successivamente ampliato negli anni '50-60 e successivamente inglobato nella espansione residenziale e industriale della città. Agli inizi degli anni '80 è stato oggetto di un consistente recupero urbanistico ed edilizio con l'insediamento delle attività tuttora presenti e la dotazione delle aree per servizi (verde e parcheggi pubblici) nella configurazione esistente.



Il recupero di un'ambito urbanisticamente compromesso ha consentito l'insediamento di varie attività dotandole delle necessarie opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e relativi servizi pubblici.

La variante 22 ha modificato parte dell'area per servizi pubblici di sottocategoria Csp3 (mq. 1.790) in aree di sottocategoria Bp2 con preminente destinazione produttiva.

La presente variazione consiste nell'ampliare le nuove aree a

destinazione produttiva fino all'allineamento con le aree produttive di antico impianto e pertanto, riclassificando parte dell'area per servizi pubblici di sottocategoria Csp3 (mq. 360) in aree di sottocategoria Bp2 con preminente destinazione produttiva, completando quanto già individuato con la variante 22 del P.R.G.C.

La dotazione delle aree per servizi pubblici relativa alle aree produttive di riordino e di completamento infrastrutturale è comunque garantita nella misura del 21,84% contro il minimo 10% richiesto dall'art.21 comma 2° della L.R. 56/77.

Tale variazione, non modificando la superficie territoriale complessiva destinata dalle attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77.

d) *Area comunale situata in San Germano strada Alessandria 62.*



L'area di cui trattasi fa parte di un'ampia area di sottocategoria Bsr 2 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza.

La parte oggetto di variante costituisce un cuneo esterno (larghezza m. 2,45 circa) al muro di recinzione dell'edificio scolastico e la confinante proprietà che da tempo immemorabile lo utilizza quale area cortilizia privata (per ultimo atto di concessione d'uso sottoscritta il 4.07.2014) .

La variazione consiste nel riclassificare tale area (mq. 83) in sottocategoria Cr1/1 con preminente destinazione residenziale, prendendo atto dello stato di fatto al fine di regolarizzare la situazione esistente.

La variazione non comporta incremento della capacità insediativa residenziale in quanto area saturata in relazione alla volumetria

esistente rispetto agli indici di edificabilità indicati dal P.R.G.C., ma comporta riduzione delle aree a servizi pubblici e incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c) della L.R. 56/77.

*e) Edificio sito in corso Valentino 51/a "Cartomoderna srl"*

L'edificio è stato oggetto di specifica modificazione n.8 assunta con deliberazione consiliare n. 59 del 17.11.2010, al fine di favorire la rilocalizzazione e mantenere nel comune di Casale Monferrato l'istituto scolastico alberghiero Artusi, riclassificando l'area di c.so Valentino 51/a in sottocategoria Fg quale "parti di territorio destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato". La modificazione consentiva pertanto i successivi interventi edilizi diretti all'adeguamento strutturale e al mutamento della destinazione d'uso del fabbricato esistente, subordinati all'obbligo della demolizione delle opere realizzate qualora fosse venuta meno la specifica destinazione d'uso scolastica.

L'intervento ipotizzato non è stato realizzato per il mancato accordo tra le parti private. Pertanto la specifica destinazione d'uso scolastica, quale unica possibile tra tutte quelle ammesse dal P.R.G.C. per la sottocategoria Fg (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc., scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggio albergo, attività terziarie e di servizio della popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi), di fatto penalizza il riutilizzo dell'immobile nel caso venga meno l'attuale uso produttivo/commerciale.

La variante, pur mantenendo invariata la classificazione d'uso dell'area in sottocategoria Fg, sopprime la specifica normativa diretta a limitare gli interventi edilizi al solo riutilizzo a fini scolastici e, comunque gli eventuali interventi di trasformazione comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto dovranno garantire il rispetto delle prescrizioni generali in merito alla dotazione delle superfici destinate alla formazione di aree a verde e a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art.15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. ed alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G.C.

Tale variazione esclusivamente normativa, non modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e non incrementando le superfici territoriali destinate alle attività economiche, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) e lett.f) della L.R. 56/77.

*f) Area per servizi afferente la destinazione residenziale di c.so Valentino 222*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR4 Valentino, un'ampia area della superficie di mq. 7.940 di sottocategoria Csr 19 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza.

Il bene è stato pertanto sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio fin dall'approvazione del P.R.G.C. avvenuta con deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164, ma le previsioni urbanistiche sono rimaste finora inattuare.

Considerato pertanto decaduto il suddetto vincolo per decorso del termine quinquennale e la mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, si ritiene opportuno, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.P.R. 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione, cercando di contemperare le rivendicazioni private di un giusto ristoro in caso di reiterazione totale o parziale del vincolo stesso e le esigenze pubbliche di soddisfacimento degli standards urbanistici.

Pertanto la variazione consiste nel prevedere la nuova disciplina urbanistica della parte di area di sottocategoria Csr 19 di proprietà privata (mq. 1.940), nel senso di:

- a) destinare parte dell'area (mq. 600) alla destinazione residenziale di sottocategoria Cr1 nella quale sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, con una densità fondiaria massima di 1,20 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

b) reiterare il vincolo espropriativo sulla parte residua dell'area (mq. 1.340) per servizi pubblici mantenendo la classificazione d'uso attuale di sottocategoria Csr19, tenuto conto delle esigenze di verificare il soddisfacimento degli standards urbanistici all'interno del distretto residenziale DR4 di appartenenza;

Ai sensi dell'art.8 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di un piano esecutivo convenzionato esteso alle aree di cui ai precedenti punti b) e c), che preveda la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici.

Si ritiene che la soluzione proposta costituisca serio ristoro per la reiterazione parziale del vincolo urbanistico preordinato all'espropriazione, tenuto conto dei valori di mercato delle aree edificabili;

La capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino aumenta di complessive 8 unità.

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

#### g) Area di c.so Valentino 215

L'area di cui trattasi (mq. 872) è definita di sottocategoria Br1 con preminente destinazione residenziale in cui sono ammessi, oltre agli interventi di conservazione degli immobili esistenti, anche interventi di



ristrutturazione urbanistica da attuare a mezzo di piani esecutivi. L'area è compresa nel più ampio perimetro del piano esecutivo convenzionato approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 27.01.2011, che ha individuato due lotti edificabili di cui il prevalente a fini commerciali (lotto A: superficie fondiaria mq. 4.057) e il residuale a fini residenziali (lotto B superficie fondiaria mq. 872 per una volumetria edificabile di mc. 2.931). Le previsioni del p.e.c. sono state interamente attuate per quanto riguarda l'intervento commerciale, mentre la parte residuale residenziale (libera in seguito alla demolizione del preesistente edificio in parte adibito ad usi terziari-produttivi ed in parte

residenziale) non presenta riscontri sul mercato immobiliare cittadino e pertanto in stato di abbandono.

La variante propone di riclassificare l'area destinata alla residenza (lotto B mq. 872) in sottocategoria Bpr1 quale area occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, uniformando la classificazione dell'intera cellula edilizia oggetto di p.e.c.. In tal modo, con successiva variante del p.e.c. approvato, a garanzia dell'integrale recupero degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, sarà possibile il recupero funzionale ed edilizio dell'intero ambito oggetto di pianificazione esecutiva.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino diminuisce di complessive 32 unità.

Tale variazione, modificando:

- la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77;
- la superficie territoriale complessiva destinata dalle attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77.



*h) Area in c.so indipendenza 49/a*

L'area di cui trattasi (mq. 403) è definita di sottocategoria Bpr1 quale area occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale in cui sono ammessi interventi di conservazione degli insediamenti produttivi esistenti oppure operazioni di trasformazione d'uso a fini terziari o residenziali, garantendo l'integrale recupero degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77.



L'area è occupata da un vecchio edificio artigianale in stato di abbandono di due piani fuori terra costruito negli anni 50 destinato a deposito, inserita in una cellula edilizia prettamente residenziale occupata da un edificio di quattro piani. Non presenta vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2001.

Al fine di favorire il recupero funzionale di edifici degradati e sottoutilizzati nelle parti urbane della città, si propone di riclassificare l'area in sottocategoria Br2 "con preminente destinazione residenziale", uniformando la classificazione dell'intera cellula edilizia ed evitando l'obbligo del reperimento degli standard urbanistici che,

considerata la limitata estensione dell'area, di fatto impedisce l'economicità dell'intervento edilizio. Tale variazione:

- di fatto non modifica la capacità insediativa del P.R.G.C., in quanto gli interventi edilizi ammessi nelle aree di sottocategoria Br2 sono simili a quelli ammessi nelle aree di sottocategoria Bpr1 sia nel caso di conservazione dello stato di fatto (operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso in residenziale senza aumento della volumetria esistente) che di demolizione e ricostruzione (densità fondiaria massima 1,50 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra). Opera esclusivamente una compensazione della capacità insediativa quantificata nella aree Bpr1 (-7 unità) rispetto un uguale incremento di quella quantificata nel distretto DR3 (+ 7 unità) di appartenenza dell'area in oggetto. Pertanto non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.
- modifica la superficie territoriale complessiva destinata dalle attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, pertanto incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77.



*i) Area di piazza Castello – via Aporti – via Alessandria immobile di proprietà Fondazione “Collegio Convitto Municipale Trevisio”*

L'immobile è ubicato su ampia area interamente delimitata da piazza Castello – via Aporti – via Alessandria. L'intero compendio è composto da tre corpi di fabbricato disposti lungo i lati prospettanti sugli spazi pubblici e da alcuni bassi fabbricati posti lungo il quarto lato interno al cortile. I tre edifici principali sono stati pesantemente rimaneggiati rispetto l'impianto originario: questo si deduce dalle diverse strutture di fabbricato, dalla composizione e dalla distribuzione planimetrica dei locali nonché dalla assenza di adeguate soluzioni di continuità nei punti di contiguità tra i corpi edilizi. Tale aspetto di

deduce anche dal confronto della composizione edilizia delle facciate: a tre piani fuori terra e architettonicamente ricca quella su piazza Castello, a due piani fuori terra e relativamente anonima quella su via Aporti, ed infine ancora a tre piani fuori terra e maestosa, anche se degradata, quella su via Alessandria.

Il fabbricato prospettante su via Alessandria ed il fabbricato prospettante su via Aporti, pur con numero



di piani differente, hanno analoghe altezze di interpiano, anche se non perfettamente coincidenti, con volte comprese tra m.4,00 e m.6,00. Il fabbricato prospettante su piazza Castello, pur con tre piani fuori terra, ha la stessa altezza di gronda del confinante fabbricato su via Aporti con due piani fuori terra.

Negli anni '60 sono stati aggiunti i bassi fabbricati nel cortile interno destinati prevalentemente ad autorimesse e magazzinaggio.

Complessivamente il compendio si presenta in modeste condizioni di manutenzione, con parti in avanzato degrado su via Aporti. La destinazione d'uso prevalente è quella terziaria/commerciale con alcuni inserti abitativi. La maggior parte dell'immobile è inutilizzata. La volumetria complessiva è di mc. 12.250 circa.

L'intero compendio non sembra essere sottoposto a specifico vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939), ma essendo di proprietà di Ente o istituto pubblico o persone giuridiche private senza fine di lucro è automaticamente sottoposto a tutela diretta ex art. 12 D.Lgs 42/2004) con obbligo di verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte del Ministero.

Il vigente P.R.G.C. inquadra il fabbricato quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinta nella sottocategoria "Fg: destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc,



scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.), non conteggiata a copertura dei fabbisogni di aree a servizi pubblici di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.



La tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G.C., puntualmente definiti nella tavola "3d - sviluppi relativi al Centro Storico", è di tipo conservativo e di recupero compresa la ristrutturazione tipo a.

Al fine di favorire il riutilizzo e il recupero delle parti abbandonate, degradate o sottoutilizzate dell'intero compendio ad usi compatibili al suo valore storico ponendo le basi per la riqualificazione dell'intera parte di isolato che esso rappresenta posto nel pieno centro storico della Città, la variante propone la nuova

classificazione residenziale della destinazione d'uso del suolo in sottocategoria "Ar centro storico" e, nel rispetto della conservazione strutturale dell'edificio, anche la possibilità di intervenire mediante interventi edilizi di ristrutturazione tipo b considerate le notevoli altezze di interpiano esistenti (da m. 6,00 al piano primo a m. 4,50 ai piani superiori), limitatamente ai due edifici prospettanti su via Aporti e su via Alessandria.

La variante non propone ulteriori particolari norme integrative di tipo edilizio, in quanto essendo l'area individuata all'interno del più vasto distretto residenziale Dr1 "Centro storico", si ritiene sufficiente a regolamentare l'intervento quanto già indicato dallo specifico art.16.3/1 delle N.d.A. del vigente PRGC, nonché le eventuali prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza in sede di esame del progetto edilizio.

L'incremento della capacità insediativa, riferito al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso in residenziale, ammonta a complessive 136 unità.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77;

*j) Area in Torcello strada Vialarda*

L'area di cui trattasi (mq. 2.632) è definita di sottocategoria Cr1/2 con preminente destinazione residenziale in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inediti, con 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, su richiesta del proprietario, consiste nella riclassificazione in sottocategoria Ef, quale area agricola collinare togliendone la possibilità edificatoria.

Ai fini di un corretto disegno urbano, la variazione riguarda anche una limitata porzione dell'area confinante (mq. 379), in mancanza della quale si manterrebbe un piccolo cuneo edificabile inutilizzabile ai fini edificatori inserito in un'ambito agricolo

La capacità insediativa del distretto residenziale DR6a-6b Vialarda-Rolasco diminuisce di complessive 17 unità.

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

### 2.1.3 AGGIORNAMENTI VARI

a) *Aggiornamento edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.*

La variazione consiste nell'aggiornamento dell'elenco degli immobili oggetto di vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex D.Lgs 490/1999 e ex legge 1089/1939), sulla base delle verifiche effettuate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e precisamente:

- 1) immobile denominato "Palazzo Robba" via Paleologi 61 (già 19), sito via Paleologi, 61, distinto al Catasto fabbricati Foglio 36 particella 4042, come identificato con notifica ministeriale ex L. 1089/1939 datata 08.05.1944 trascritta in data 03.07.1944 del Ministero per i Beni Ambientali e Architettonici, e localizzato al n. 135 nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico;
- 2) Cimitero Cattolico Urbano sito in via Negri, 2 distinto al Catasto fabbricati Foglio 58 particella 156 sub.1 e part.C limitatamente a "Edificio di ingresso, Chiesa, Casellari n.1 e n.2" come identificato con decreto n. 604 del 25.11.2014 del Direttore Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e localizzato al n. 136 nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico.
- 3) Cimitero Torcello strada Rolasco, 61 distinto al Catasto terreni Foglio 48 particella A limitatamente al "Porticato di accesso al cimitero" come identificato con decreto n. 206 del 20.06.2014 del Direttore Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e localizzato al n. 137 nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico.

Inoltre si è provveduto ad aggiornare la tav.1 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali con il perimetro della zona di rilevante interesse paesaggistico di cui al D.M. 1.8.1985 in attuazione all'art. 2 del D.M. 21.9.1984 – dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po (Galassino)

b) *Ambito territoriale compreso nel piano esecutivo convenzionato di via Parodi "ex Consorzio Agrario" e confinante area residenziale di via Parodi 36*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR3, un'ambito della superficie territoriale di mq. 7.960, classificato in parte (mq. 7.610) di sottocategoria Bpr1 "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" ed in parte (mq. 350) come principali spazi di relazione per opere



di urbanizzazione primaria. Tale ambito è stato oggetto di piano esecutivo convenzionato approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 12.04.2000 e oggetto di convenzione urbanistica con atto rep. 173517 del 7.06.2000 notaio Guerriera.

Alla data di decadenza decennale, le previsioni del piano sono state interamente attuate realizzando:

- il nuovo edificio direzionale per una cubatura complessiva di mc. 16.100 e superficie lorda di pavimento mq. 4.600, in un unico lotto fondiario della superficie di mq. 3.930 ;
- i servizi pubblici afferenti le attività direzionali pari a mq. 3.680 (attrezzate a parcheggio e verde pubblico) oltre la sistemazione delle aree per opere di urbanizzazione (mq. 350) afferenti la destinazione residenziale.

La variante consiste nel prendere atto della avvenuta trasformazione riclassificando le aree in:

- a) mq. 3.930 quale area fondiaria di sottocategoria “Bd” con preminente destinazione direzionale, in cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- b) mq. 4.030 quale aree per servizi pubblici di sottocategoria “Bsr” di cui mq. 3.680 afferenti la destinazione direzionale e mq. 350 afferenti la destinazione residenziale;

Con l’occasione si adegua la previsione del P.R.G.C. vigente in merito all’area cortilizia pertinente ad un confinante edificio residenziale uniformando la classificazione dell’intero mappale catastale in sottocategoria Br2 a preminente destinazione residenziale rispetto quella vigente di spazi di relazione per opere di urbanizzazione primaria (mq. 270).

Tale variazione, non modificando la capacità insediativa del PRGC e la quantità delle aree per servizi pubblici afferenti la residenza nonché la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, non incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.b), lett.c) e lett.f) della L.R. 56/77.

c) *Ambiti territoriali compresi nei piani particolareggiati “Corso Indipendenza I” e “Corso Indipendenza II”*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR3, due ampi ambiti della superficie territoriale complessiva di mq. 68.429 classificati di sottocategoria Bpr2 come aree di riordino occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti in cui sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuare esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati unitari. Tali ambiti sono stati oggetto di piani particolareggiati denominati “Corso Indipendenza I” approvato con deliberazione consiglio comunale n. 149 del 26.07.1990 e successive varianti e “Corso Indipendenza II” approvata con deliberazione consiglio comunale n. 150 del 26.07.1990 e successive varianti.

1) Le previsioni del piano particolareggiato “Corso Indipendenza I” delle aree comprese tra c.so G.Italia, c.so Indipendenza, via Visconti e il canale Lanza (superficie territoriale mq. 44.700), sono state interamente attuate per quanto riguarda:

- il nuovo edificio direzionale (cubatura mc. 12.615 e superficie lorda pavimento mq. 3.729) insistente su un’area di superficie fondiaria di mq. 3.753;
- i nuovi edifici prevalentemente residenziali per una cubatura complessiva di mc. 46.900 (di cui mc. 43.350 a destinazione residenziale e mc. 3.550 a destinazione terziaria) insistenti in due lotti distinti di superficie fondiaria complessiva mq. 9.822;



- il fabbricato commerciale/produttivo (in parte destinato al commercio di dettaglio con superficie



di vendita pari a mq. 1.740 ed in parte destinato al commercio all’ingrosso per mc. 4.910, e per cubatura complessiva mc. 22.540) insistente su un’area di superficie fondiaria di mq. 8.276;

- le aree da destinare a servizi pubblici afferenti le varie destinazioni pari a complessivi mq. 20.321 (di

cui mq. 13.392 afferente la destinazione residenziale, mq. 3.200 afferente la destinazione commerciale e mq. 3.729 afferente la destinazione direzionale);

- le aree stradali pari a mq. 2.528.

La parte inattuata del P.P. consiste nel mancato ampliamento della superficie di vendita (da mq. 1.740 a mq. 2.390) utilizzando parte del fabbricato produttivo esistente e assoggettando le aree private ad uso pubblico prospettanti su via Visconti.

Pertanto la variante consiste nel prendere atto delle trasformazioni eseguite nelle aree di sottocategoria Bpr2 secondo le previsioni del Piano particolareggiato riclassificandole, in:

- a) mq. 3.753 quale area fondiaria di sottocategoria “Bd” con preminente destinazione direzionale, in cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- b) mq. 9.822 quali aree fondiarie di sottocategoria “Br1” con preminente destinazione residenziale, edificate secondo i parametri di intervento del P.P., nelle quali sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- c) mq. 5.020 quale area fondiaria di sottocategoria “Bc” con preminente destinazione commerciale, in cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- d) mq. 3.256 quale area di sottocategoria Bpr1 occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale;
- e) mq. 20.321 quale aree per servizi pubblici di sottocategoria Bsr6 e Bsr7 priva di potenzialità edificatorie per avvenuto trasferimento della cubatura territoriale sulle aree fondiarie (di cui mq. 13.392 afferente la destinazione residenziale, mq. 3.200 afferente la destinazione commerciale e mq. 3.729 afferente la destinazione direzionale);
- f) mq. 2.528 quali aree per viabilità pubblica prevista dal P.P.

La capacità insediativa residenziale realizzata di 482 unità è pari a quella prevista dal P.R.G.C. per la porzione di aree di sottocategoria Bpr2 incluse nel piano particolareggiato.

Con l'occasione si aggiorna la previsione del P.R.G.C. in merito all'area comunale destinata a verde pubblico in prossimità dell'incrocio della nuova viabilità lungo il canale prevista dal P.P. con via Visconti riclassificandone la destinazione in sottocategoria Bsr7 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza (mq. 998).

- 2 Le previsioni del piano particolareggiato “Corso Indipendenza II” delle aree comprese tra via Visconti, corso Indipendenza, via Piazza D'Armi (superficie territoriale mq. 27.019 di cui mq. 23.729 relativa alle aree di sottocategoria Bpr2), sono state interamente attuate per quanto riguarda:

- la realizzazione nei nuovi edifici prevalentemente residenziali per una cubatura complessiva di mc. 43.438 (di cui mc. 29.593 a destinazione residenziale e mc. 13.845 a destinazione terziaria/produttiva) e il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione di due edifici residenziali preesistenti di cubatura complessiva di 10.672 insistenti complessivamente in 5 lotti di superficie fondiaria complessiva mq. 11.533;



- il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici afferenti le varie destinazioni pari a complessivi mq. 13.076
- le aree stradali pari a mq. 2.410.

Pertanto la variante consiste nel prendere atto della trasformazione delle aree di sottocategoria Bpr2 secondo le previsioni del Piano particolareggiato riclassificandole, in:

a) mq. 8.620 quali aree fondiari di sottocategoria “Br1” con preminente destinazione residenziale,



edificate secondo i parametri di intervento del P.P., nelle quali sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;

b) mq. 13.076 quale aree per servizi pubblici di sottocategoria “Bsr5” priva di potenzialità edificatorie per avvenuto trasferimento della cubatura territoriale sulle aree fondiari;

c) mq. 2.033 quali aree per

viabilità pubblica prevista dal P.P.

La capacità insediativa residenziale realizzata di 329 unità rispetto quella indicativamente prevista dal P.R.G.C. pari a 306 unità per la porzione di aree di sottocategoria Bpr2 incluse nel piano particolareggiato, è dovuta essenzialmente alla differente ripartizione tra le volumetrie residenziali e terziarie/produktive inizialmente ipotizzate, avvenuta comunque nel rispetto nell’art. 13.6 delle N.d.A.

La presa d’atto dei due piani particolareggiati comporta pertanto la totale soppressione della sottocategoria Bpr2 e l’individuazione della nuova disciplina urbanistica delle aree trasformate secondo le destinazioni d’uso sopra specificate..

La nuova disciplina delle aree a destinazione direzionale e commerciale è diretta a normare la tipologia degli interventi edilizi ammessi rivolti alla conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti (nuovo art.13.8 bis e art.13.8 ter delle N.d.A.) con possibilità, per gli edifici direzionali di limitati interventi di ampliamento della superficie utile lorda preesistente, senza aumento della altezza e del numero dei piani esistenti, garantendo l’integrale rispetto degli standard di cui al precedente art.6 per le nuove superfici e nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Tali variazioni, modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche e la capacità insediativa individuate dal P.R.G.C. vigente, incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.f, lett.c, lett d, e lett.e, della L.R. 56/77.

d) *Ambito territoriale compreso nel p.e.c. “coop Valentino” in c.so Valentino*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR4 Valentino, un’area di categoria D5 quale aree libera o scarsamente edificata destinata a nuovi insediamenti di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo: P.P., P.E.C. e P.E.C.O. Tale ambito è stato oggetto del piano esecutivo convenzionato “COOP Valentino” approvato con delibera del C.C. n. 258 del 30.07.1982 e convenzionato con atto del segretario Comunale rep. 3513 del 03.09.1983. Le previsioni del piano sono state interamente attuate realizzando:

- il nuovo edificio commerciale insistente su un’area di superficie fondiaria di mq. 8.967

- le aree da destinare a servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale pari a complessivi mq. 3.618
- le aree stradali pari a mq. 2.352.

Inoltre sono state cedute ulteriori aree destinate ad usi pubblici per complessivi mq. 1.452.

La variazione consiste nel prendere atto dell'avvenuta trasformazione urbanistica individuando correttamente le varie destinazioni nel senso di:



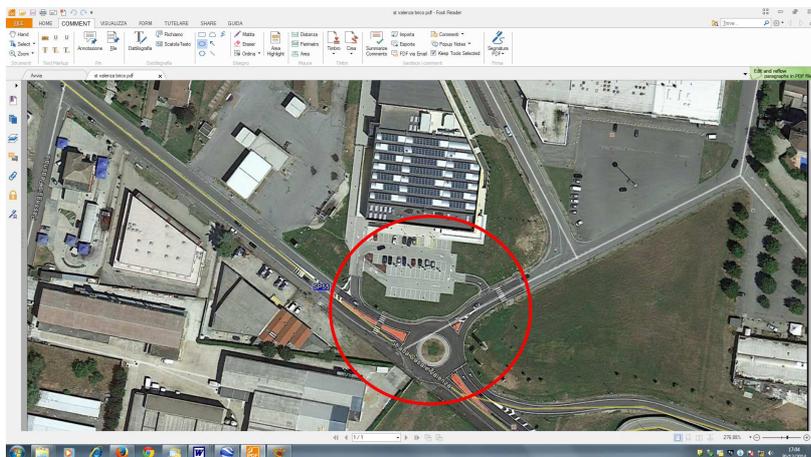
- riclassificare l'area di sottocategoria D5 (quale area di nuovo impianto da assoggettare a piano esecutivo) in area di sottocategoria Bc (mq. 8.963) quale area fondiaria edificata a fini prettamente commerciali
- rettificare l'andamento delle circostanti opere di urbanizzazione primaria sulla base dell'effettiva trama viaria realizzata anche prossimità della scuola media di quartiere.
- evidenziare nell'apposita tabella repertorio del PRGC le aree per servizi (mq. 3.618) afferenti la destinazione commerciale

d) normare la tipologia degli interventi edilizi ammessi rivolti alla conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti (nuovo art.13.8 bis delle N.d.A.)

Tali variazioni, modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche e la quantità di aree servizi afferenti la destinazione residenziale individuate dal P.R.G.C. vigente, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f, lett.c, lett d, della L.R. 56/77.

e) *Ambito territoriale compreso nel p.e.c. "Casale Sud" in strada Valenza*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto Industriale DI7 strada Valenza, un'area di categoria D5 (superficie complessiva mq. 10.512) quale aree libere o scarsamente edificate destinata a nuovi insediamenti di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., oggetto del piano esecutivo convenzionato "Casale sud" approvato con delibera del G.C. n. 208 del 6.1.2011 e convenzionato con atto del Notaio Esposito Vincenzo rep. 36226 del 09.02.2012.



Tale ambito è inoltre compreso nel più vasto addensamento commerciale extraurbano di tipo A.5 di strada Valenza, oggetto di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008, all'interno del quale sono state individuate, oltre le opere infrastrutturali (viabilistiche e servizi pubblici) a supporto dei possibili nuovi insediamenti commerciali, anche le aree libere da

edificare di sottocategoria D2 e D5 quantificate in complessivi mq. 54.264.

Le previsioni del piano esecutivo sono state interamente attuate realizzando:

- il nuovo edificio commerciale/produttivo insistente su un'area di superficie fondiaria di mq. 7.175

- le aree destinate a servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale e produttiva pari a complessivi mq. 3.306 individuate su aree private assoggettate ad uso pubblico;
- le aree stradali pari a mq. 37.

L'esecuzione degli interventi edificatori sia privati (edificio commerciale/produttivo) che pubblici (opere stradali e aree a servizi) sulla base di progetti esecutivi delle opere, ha evidenziato la creazione di aree residuali inutilizzate (circa mq. 300) tra i confini delle aree private e i limiti delle infrastrutture stradali, non originariamente prevedibili sulla base della cartografia disponibile al momento della stesura del P.R.G.C. , rispetto alle dimensioni reali misurate in loco al momento della realizzazione degli interventi.

La variazione consiste nel prendere atto di tali aree residuali aumentando la superficie complessiva delle aree libere da edificare, individuate all'interno dell'addensamento extraurbano A.5. quantificate in complessivi mq. 54.564 rispetto agli originari mq. 54.264, indicate nell'art. 19 comma 8° nelle N.d.A. del P.R.G.C.

Tali variazioni, modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.f, della L.R. 56/77.

## 2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

Le disposizioni relative alla valutazione ambientale di piani e programmi, emanate con il D.Lgs 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008, sono state regolamentate dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 12-8931 del 9.06.2008, che ha definito le modalità procedurali di applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/1998.

La recente modificazione del D.Lgs 152/2006 operata dal D.Lgs 128/2010 sottopone alla procedura di V.A.S. tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Per detti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la V.A.S. è necessaria qualora l'autorità competente ad approvarli valuti la produzione di impatti significativi sull'ambiente (art.6 D.Lgs. 152/2006). La recente modificazione della L.R. 56/77 operata dalle LL.R. 2/2013 e 17/2013, ha adeguato in parte la normativa regionale a quella nazionale con l'art.3 bis e articoli 15, 15 bis, 17 e 17 bis per quanto riguarda le procedure di approvazione dei PRGC e relative varianti. Mancano ancora gli specifici atti attuativi da emanarsi con delibere della Giunta regionale.

Per garantire la correlazione tra il processo di formazione della variante ed il processo di valutazione ambientale della stessa, il Comune di Casale Monferrato, con deliberazione G.C. n. 312 del 17.12.2014 ha approvato ai sensi del D.Lgs 152/2006 il "Rapporto preliminare verifica preventiva di assoggettabilità (screening) alla VAS", escludendo le parti della variante relative agli aggiornamenti vari quali le prese d'atto delle trasformazioni urbanistiche già attuate negli anni passati sulla base di piani esecutivi.

Gli Enti competenti in materia ambientale hanno espresso i seguenti pareri.

Ente	Data	Prot.	Progetto preliminare
Provincia	21.01.2015	6348	esclusione VAS
ARPA	19.01.2015	3198	esclusione VAS
Regione Piemonte – ASL AL	12.01.2015	2126	esclusione VAS e rispetto delle condizioni in materia di congruità con la zonizzazione acustica e di considerare i futuri incrementi sulle reti di distribuzione acqua e allontanamento/depurazione reflui

L'elaborazione del progetto preliminare della variante ha tenuto conto delle indicazioni e dei pareri sopraindicati.

Riguardo al procedimento in oggetto, l'organo tecnico evidenzia che tutti gli interventi elencati nella presente variante (ad esclusione degli aggiornamenti vari nei quali si prende atto di situazioni già esistenti) perseguono l'obiettivo del recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, come anche evidenziato nei pareri espressi dai vari Enti interessati.

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

Sulla base di tali presupposti l'Organo Tecnico ritiene conseguentemente che l' Autorità competente alla decisione finale possa escludere la variante dalla valutazione ambientale strategica per le stesse motivazioni sopra evidenziate assolvendo all'adempimento dell'art. 20 della LR 40/98.

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

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

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

La verifica acustica non considera gli aggiornamenti del precedente capitolo 2.1.3 lett.a) o varianti normative (cap.2.1.2 lett. f e lett. g) in quanto variazione di vincoli che non incidono sulla classificazione stessa.

In merito alle rimanenti variazioni si specifica che:

a) *insediamenti residenziali e produttivi esistenti nel tratto finale di via Negri tra le intersezioni di via Cerutti e l'incrocio di via C.Massaia e strada Valenza"*

La vigente classificazione acustica individua le aree in parte in classe V (aree prevalentemente industriali). Si ritiene che la variante, prendendo atto dello stato di fatto, non incida sulla vigente classificazione acustica, in quanto la rettifica dell'esistente confine tra distretto residenziale e distretto industriale, non incida sulle caratteristiche complessive dell'intero isolato caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali-artigianali e scarsità di popolazione con residenze non connesse agli insediamenti industriali.

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

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto), per le parti destinate a servizi pubblici e l'immobile produttivo in ambito residenziale (p.za Venezia e ex salumificio Carlotti) e in classe IV (aree di intensa attività umana) per le parti occupate dal fabbricato comunale del mercato ortofrutticolo e dalla caserma VVFF. Si propone di rimodulare l'attuale classe IV sulla base del nuovo disegno urbano delle aree destinate all'insediamento per servizi di interesse generale di categoria Fg.

c) *Area comunale di via Negri angolo via G. e L. Cerutti*

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe IV (aree di intensa attività umana). Si propone una nuova classificazione in classe VI (aree esclusivamente industriali), al pari delle aree produttive contermini.

d) *Area comunale situata in San Germano strada Alessandria 62.*

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si propone una nuova classificazione in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale), al pari delle aree residenziali contermini.

e) *Area per servizi afferente la destinazione residenziale di c.so Valentino 222*

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

f) *Area di c.so Valentino 215*

Si ritiene la nuova destinazione produttiva di trasformazione in ambito residenziale, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari di analoghe aree contermini.

g) *Area di corso Indipendenza, 49/a*

Si ritiene la nuova destinazione residenziale, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari di analoghe aree contermini.

*h) Area di piazza Castello – via Aporti – via Alessandria immobile di proprietà Fondazione “Collegio Convitto Municipale Trevisio”*

Si ritiene la nuova destinazione residenziale, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari delle analoghe aree residenziali contermini.

*i) Area in Torcello strada Vialarda*

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

*j) Ambito territoriale compreso nel piano esecutivo convenzionato di via Parodi “ex Consorzio Agrario” e confinante area residenziale di via Parodi 36*

Si ritiene la presa d'atto delle trasformazioni approvate con il piano esecutivo convenzionato, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto), trattandosi di ambito in cui è stato edificato un edificio destinato ad uffici inserito in zone residenziali con media densità di popolazione.

*k) Ambiti territoriali compresi nei piani particolareggiati “Corso Indipendenza I” e “Corso Indipendenza II”*

Si ritiene la presa d'atto delle trasformazioni approvate con il piano particolareggiato, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua in classe III (aree di tipo misto), le aree edificate ai fini residenziali e ad uffici ed in classe IV (aree di intensa attività umana) le aree edificate ad uso commerciale/produttivo (commercio al dettaglio e all'ingrosso).

*l) Ambito territoriale compreso nel p.e.c. “coop valentino” in c.so Valentino*

Si ritiene la presa d'atto delle trasformazioni approvate con il piano esecutivo convenzionato, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe IV (aree di intensa attività umana) le aree edificate ad uso commerciale/produttivo (commercio al dettaglio e all'ingrosso).

*m) Ambito territoriale compreso nel p.e.c. “Casale Sud” in strada Valenza*

Si ritiene la nuova destinazione d'uso delle aree residuali compatibile con la vigente classificazione acustica di classe IV (aree di intensa attività umana) al pari delle altre aree confinanti di sottocategoria D5.

## 2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Nel rispetto di quanto richiesto la Regione Piemonte, l'adeguamento del vigente P.R.G.C. alle esigenze sopraelencate, comporta le variazioni cartografiche di seguito elencate, apportate su tavole aggiornate con tutte le varianti e modificazioni finora approvate rispetto alla data di approvazione del P.R.G.C..

Considerato il limitato contenuto della variante, si ritiene che la presente tabella e quella successiva al punto 2.6 siano esaustive di quanto richiesto dalla Regione Piemonte in merito alle verifiche dei dati urbani richiesti.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTR ETTO	N	DESTINAZIONE D'USO- SOTTOCATEGORIA				VARIAZ IONE	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR1 centro storico	1.	Fg20	1.634	Ar	1.634	+ 136	p.za Castello, via Aporti, via Alessandria: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.i)
		2.	Bsr21	1.723	Fg1n	1.723	--	P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo" individuazione nuovo Ambito 8 (vedi cap. 2.1.2 lett.b).
		3.	Viabilità	3.600	Fg1n	3.275	--	La sup.territoriale dell'intero ambito è pari a mq. 34.743 di cui: sottocategoria Fg1 nuovo impianto (subambito 8B) mq.15.610; sottocategoria Bpr1 (subambito 8A) mq. 2.885; sottocategoria Csr20 mq. 5.342 di cui mq. 1.385 servizi afferenti attività commerciali; sottocategoria Ft9 mq. 3.978; viabilità e arredo stradale mq. 6.928
					Bpr1	325	--	
		4.	Fg1	15.463	Fg1n	9.539	--	
					Csr20	3.255	--	
					Ft9	514	--	
					viabilità	2.155	--	
		5.	Csr20	1.901	Ft9	778	--	
					Fg1n	1.073	--	
viabilità	50				--			
6.	Ft9	778	viabilità	778	--			
7.	Br2	318	Bpr1	318	- 11	Il decremento della capacità insediativa del DR1 e compensato da un analogo incremento della capacità insediativi quantificato per le aree BPR1 nel DR1.		
<b>Totale variazione CIR DR1 (di cui 125 unità esistenti)</b>						<b>+ 125</b>		
<b>Totale variazione CIR aree BPR1 del DR1 (di cui 11 unità esistenti)</b>						<b>+ 11</b>		
3C1 3C4	DR3 Callori- clinica	e)	Bpr1	403	Br1	403	+ 7	C.so Indipendenza 49/A: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.h). L'incremento della capacità insediativi del DR3 e compensato da un analogo decremento della capacità insediativi quantificato per le aree BPR1 nel DR3.
		8.	Bpr1	7.610	Bd	3.930	--	Via Parodi 34: presa atto stato di fatto previsioni PEC di cui mq. 3680 aree servizi direzionali (vedi cap. 2.1.3 lett. b)
					Bsr 8	3.680	--	
			Arredo stradale servizi	350	Bsr 8	350	--	
		Arredo stradale servizi	270	Br2	270	--	Via Parodi, 36: presa atto area pertinenza cortilizia edificio residenziale esistente (vedi cap. 2.1.3 lett.b)	
9.	Bpr2	44.700	Bd	3.753	--	P.P. "INDIPENDENZA I": presa d'atto dello stato di fatto (vedi cap. 2.1.3. lett. c1)		
			Br1	9.822	482			

				Bc	5.020	--	di cui mq. 12272 aree servizi residenziali, mq. 3729 aree servizi direzionali, mq. 3200 aree servizi commerciali	
				Bpr1	3.256	--		
				Bsr6	19.201	--		
				Bsr7	1.120	--		
			viabilità	2.528	--			
		viabilità	998	Bsr7	992			
	10.	Bpr2	23.729	Br1	8.620	329	P.P. "INDIPENDENZA II": presa d'atto dello stato di fatto (vedi cap. 2.1.3. lett. c2)	
				Bsr5	13.076	--		
				viabilità	2.033			
<b>Totale variazione CIR DR3 (di cui 811 nuove unità e 7 unità esistenti)</b>						<b>+818</b>		
<b>Totale variazione CIR aree BPR1 del DR3 (di cui 7 unità esistenti)</b>						<b>-7</b>		
	11.	Bpr2	68.429	Categorie varie	68.429	- 788	Soppressione delle aree di sottocategoria Bpr2 secondo le nuove destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 9 e 10	
<b>Totale variazione CIR aree BPR2 (di cui 788 nuove unità)</b>						<b>-788</b>		
valentino	12.	D5	8.963	Bc	8.963	--	c.so valentino: presa atto dello stato di fatto p.e.c. "coop valentino" a fini commerciali e adeguamento viabilità di contorno (vedi cap.2.1 3. lett d)	
		Bsr 15	3.618	Aree servizi commerciali	3.618	--		
		Bsr 16	227	Viabilità	227	--		
	13.	Csr19	600	Cr1	600	+ 8	C.so Valentino 222: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.f)	
	14.	Br1	872	Bpr1	872	- 32	c.so Valentino 215: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.g).	
<b>Totale variazione CIR DR4 (di cui 32 unità esistenti e 8 unità nuove)</b>						<b>- 24</b>		
3C3	DR7 P.Milano	15.	Cp	10.927	Cpr1	7.735	--	Via Negri: presa atto stato di fatto residenziale e modifica riconoscimento fabbricati produttivi in ambito residenziale (vedi cap.2.1.2 lett.a)
					Cr1/1	3.192	--	
	DI4 maniseta	16.	Csp3	360	Bp2	360	--	Via Negri: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.c). L'area per servizi Csp3 si riduce a totali mq.7.370
DI7 strada valenza	17.	Viabilità	300	D5	300	--	Strada valenza: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.3 lett.e)	
3C8	DR4a S.Germano	18.	Bsr 2	83	Cr1/1	83	--	S.Germano st.Alessandria 62: presa atto stato di fatto e modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.d)
3C9	DR6a vialarda	19.	Cr1/2	3.011	Ef	3.011	- 17	Torcello-st.Vialarda modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.j)
<b>Totale variazione CIR DR6a-6b (di cui 17 unità nuove )</b>						<b>- 17</b>		
3d occidentale e orientale	DR1	20.	Ristrutturazione tipo "a"	Ristrutturazione tipo "b"		--	P.za Castello, via Aporti, via Alessandria: modifica della destinazione d'uso (vedi precedente n.1 elenco)	
		21.	--	--	--	--	P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo: inserito riferimento abito 8 (vedi precedenti variazioni n.2-3-4-5-6-7 elenco)	
3g1		22.	--	--	--	--	Adeguamento perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città e perimetro addensamento A1 (vedi cap.2.1.1)	
3e		23.	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati.	

<b>3f5</b>	<b>DR1</b> Centro storico	24.	--	--	--	--	--	Vedi precedenti variazioni n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 nuova scheda Progetto dell'ambito 8 con individuazioni previsioni urbanistiche di dettaglio aventi i contenuti di piano esecutivo
<b>A3a</b> <b>tav.4</b> <b>e</b> <b>tav.1</b>		25.	--	--	--	--	--	Aggiornamento elenco beni oggetto di tutela e vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (vedi cap. 2.1.3 lett.a) e perimetro galassino
<b>3b1</b>	<b>DR6a</b>	26.	--	--	--	--	--	Torcello-st.Vialarda e via Negri: rettifica perimetro dei distretti residenziali DR6ae DR7 (vedi cap.2.1.2 lett.k e lett.a))
<b>Totale variazione CIR VAR 23 P.R.G.C.</b>							<b>+ 118</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. 11.2 è aggiunta la nuova sottocategoria omogenea d'uso "Bc: con preminente destinazione commerciale classificabile ai sensi dell'art.26, comma primo, sub. f) della L.R. 56/77 e s.m.i."
- Art.12 lett.d) è sostituito l'ultimo capoverso in modo da coordinare le destinazioni proprie delle nuove aree di sottocategoria Bc e Bd.
- Art.13.6 è interamente soppressa la normativa delle aree di sottocategoria Bpr2
- Art. 13.8 bis è aggiunto il nuovo articolo relativo alle disposizioni e prescrizioni edilizie delle aree di sottocategoria "Bc" in gran parte o totalmente edificate a preminente destinazione commerciale.
- Art. 13.9 al comma 2° si elimina il richiamo alle aree di sottocategoria "D4" in quanto refuso di sottocategoria soppressa con precedenti varianti del P.R.G.C. .
- Art. 13.14 all' ultimo allinea del ultimo capoverso del comma 3bis è sostituito il riferimento all'articolo 21 ter con il riferimento all'art. 20.1 in quanto refuso e mancato coordinamento di soppressione articolo di riferimento in seguito alla approvazione variante strutturale n.2 del P.R.G.C.
- Art. 16.3/3.1 al numero 2) del comma 3 è sostituito il riferimento all'articolo 21 ter con il riferimento all'art. 20.1 in quanto refuso e mancato coordinamento di soppressione articolo di riferimento in seguito alla approvazione variante strutturale n.2 del P.R.G.C.
- Art. 13.15 l'ultimo capoverso del 2° comma è soppresso in quanto detta prescrizioni commerciali integralmente sostituite con lo specifico articolo 19 delle N.d.A.
- Art. 13.16 paragrafo "Fg" nel comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari:
- prima del n. 29 e aggiunto il n. 1n
  - dopo il n.32 è soppresso il n. 33.
- Art. 19 comma 8° al punto di elenco "Addensamento extra urbano A.5" la quantificazione della superficie complessiva delle aree libere da edificare di sottocategoria D2 e D5 individuate nell'addensamento, è sostituita con "mq. 54.564".
- comma 8° al punto di elenco "Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1" alla lettera c) è sostituito il parametro indicante la dimensione max della localizzazione, ed inoltre è specificata la possibilità di derogare il parametro X1 nella misura non superiore al 20%.

comma 8° al punto di elenco “Addensamento storico rilevante di tipo A1” è stato modificata la descrizione del perimetro escludendo l’area di piazza Venezia.

Art.21.6 è aggiunto il nuovo ambito di intervento n.8: “Aree di piazza Venezia – ex mercato ortofrutticolo”.

Art.21.6 la lettera c) delle Prescrizioni edilizie dell’ambito di intervento n.7 è stata integrata con prescrizioni in merito all’uso di materiali fonoassorbenti per riduzione rumori.

## 2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante 23 comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici, nel rispetto delle caratteristiche della variante parziale art.17 comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i..

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	incremento della variante	totale	di cui nuovi vani (ampliamenti inclusi)	Necessari	totale	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	differenza
DR1 centro storico	125	12.121	0	303.025	318.222	8.483	6.714
DR2 oltreponte		4.666	477	116.650	122.328	2.082	3.596
DR3 callori-clinica	818	6.820	882	170.500	175.608	674	4.434
DR4 valentino	-24	15.153	4.133	378.825	388.169	7.995	1.349
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.524	3.365	134
DR6 ronzone		3.517	2.075	87.925	97.896	8.576	1.395
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo		4.622	493	115.550	128.883	13.090	243
DR2b terranova		1.564	173	39.100	43.893	1.150	3.643
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.422	0	597
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda	-17	405	80	10.125	10.550	0	425
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.251	0	1
BPR2 (aggiorn.P.P. approvati)	-788	0	0	0	0	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0	0
BPR1-CPR1	4	2.614	0	65.350	12.010	53.310 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	118	66.963	12.350	1.674.075	1.696.576		22.501
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0	2
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0	2
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0	-11
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0	2
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0	3
Totale parziale 2	0	8.231	0	205.775	205.773		-2
<b>TOTALE</b>	<b>118</b>	<b>75.194</b>	<b>12.350</b>	<b>1.879.850</b>	<b>1.902.349</b>		<b>22.499</b>

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.350 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,32%) e 7.370 private (59,68%)