



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 06/06/1989, N. 93-29164

Variante n. 26

(art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i)

Progetto Definitivo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento:

Ing. Roberto Martinotti

I Progettisti:

Ing. Roberto Martinotti

Arch. Simona Cane

Arch. Iacopo Loreti

Federico Riboldi

Il Sindaco:

Adottata con Delibera C.C. n. 36 del 27/07/2020

Approvata con Delibera C.C. n. del

Il Segretario Generale:

Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 09.10.2020

SOMMARIO

1. PREMESSE.....	3
1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.....	3
2. LA VARIANTE.....	8
2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI.....	8
2.1.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E REVISIONE DELLE AREE P.E.E.P. PER INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.....	8
2.1.2 AGGIORNAMENTI VARI.....	10
2.1.3 CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT. D ter D.P.R. 380/2001.....	15
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998.....	17
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000.....	18
2.4 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.).....	20
2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO.....	22
2.6 VARIAZIONI NORMATIVE.....	24
2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO.....	25

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. 25 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.12 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, n.16 e n.19 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007, n.62 del 22.12.2008 e n.5 del 29.02.2012, 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 con deliberazione n.2 del 20.01.2014, 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 sovra comunale, 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. 26 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 perseguire con un approccio integrato il duplice obiettivo di limitare il consumo del suolo e, contemporaneamente, incentivare la rigenerazione e riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti, in conformità agli indirizzi generali dettati dalla Regione Piemonte con proprie disposizioni legislative e regolamentari. (Piano territoriale, Piano paesaggistico, ecc). Inoltre si aggiornano alcune previsioni urbanistiche prendendo atto di opere od infrastrutture esistenti o da realizzare (viabili, impianti di interesse pubblico, ecc) o normative di adeguamento a nuove disposizioni legislative regionali.

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.	Incremento totale progressivo	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	--	9.043
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	85.575	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252
Variante 17 PRGC	--	--	1.252
Variante 18 PRGC	--	--	1.252
Variante 19 PRGC	- 54.980	29.506	56.232
Variante 20 PRGC progetto preliminare	+ 20.675	50.181	35.557
Variante strutturale 01 PRGC	4.343.189	--	--
Incremento massimo indici territoriali (2%)		86.863	86.863
Variante 20 PRGC progetto definitivo	+ 20.675	+ 20.675	66.188
Variante 21 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	66.188
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	4.144.377	--	--
Incremento massimo indici territoriali (2%)		82.887	82.887
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	82.887
Modificazione n.11 PRGC	--	--	--
Variante 23 PRGC	- 46.101	- 46.101	128.988
Modificazione n.12 PRGC	--	--	--
Variante 24 PRGC	- 109.847	- 109.847	238.835
Variante 25 PRGC	- 16.304	-16.304	255.139
Variante 26 PRGC	--	--	--

(Variazioni superfici attività economiche: --)

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 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:

1. aree standards urbanistici e servizi sociali e attrezzature a livello comunale (art.21 L.R.56/77 e smi)

	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
Modificazione 12	75.194	1.901.766	25,2915	Ok	Ok	--	-39
Variante 24 PRGC	75.208	1.916.299	25,4800	Ok	Ok	+14	-25
Variante 25 PRGC	74.833	1.908.442	25,5027	OK	Ok	-375	-400
Variante 26 PRGC	74.287	1.887.797	25,4122	OK	OK	-546	-946

(Variazioni capacità insediativa: cap.2.1.1) -573, cap. 2.1.2 lett.e) +27, totale unità -546 in diminuzione).

2. aree standards urbanistici: servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art.22 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit.	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab		
P.R.G.C	74.672	1.120.080	15,00	15,50	15,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.9	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
Variante 11 PRGC	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		
Variante 12 PRGC	74.672	1.120.080	15,00	Ok	Ok		

Variante 13 PRGC	74.656	1.119.840	15,00	Ok	Ok		
Variante 14 PRGC	74.656	1.119.840	15,00	Ok	Ok		
Variante 15 PRGC	74.621	1.119.315	15,00	Ok	Ok		
Variante 16 PRGC	74.621	1.119.315	15,00	Ok	Ok		
Variante 17 PRGC	74.654	1.119.810	15,00	Ok	Ok		
Variante 18 PRGC	74.664	1.119.960	15,00	Ok	Ok		
Variante 19 PRGC	74.664	1.119.960	15,00	Ok	Ok		
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.118.490	15,00	Ok	Ok		
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.129.785	15,00	25,5247	25,00		
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.128.315	15,00	Ok	Ok		
Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.128.315	15,00	Ok	Ok		
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.128.495	15,00	25,7290	25,00		
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.128.495	15,00	Ok	Ok		
Modificazione 11	75.076	1.126.140	15,00	Ok	Ok		
Variante 23 PRGC	75.194	1.127.910	15,00	Ok	Ok		
Modificazione 12	75.194	1.127.910	15,00	Ok	Ok		
Variante 24 PRGC	75.208	1.128.120	15,00	Ok	Ok		
Variante 25 PRGC	74.833	1.122.495	15,00	Ok	Ok		
Variante 26 PRGC	74.287	1.114.305	15,00	OK	OK		

Si rimanda al successivo:

- cap.2.2 della presente relazione le considerazioni sulla verifica preventiva di assogettabilità a VAS, ai sensi del combinato disposto degli art.22 e 52 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in applicazione dei disposti dell'art.20 della L.R. 40/1998;
- cap.2.3 della presente relazione la tematica relativa alla verifica ed eventuale proposte di revisione della alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52).
- cap.2.4 della presente relazione le considerazioni sulla coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. 3 ottobre 2017 n. 233-35836.

Infine si segnala che in conformità al parere positivo di compatibilità della variante al Piano Territoriale Provinciale espresso dalla Provincia di Alessandria con decreto del Presidente n.167 del 24.09.2020, è stata individuata specifica normativa relativa all'area di sottocategoria Ft in cui è stata localizzazione la "Cassa di laminazione 1° settore" lungo il torrente Gattola (vedi successivo cap. 2.1.2 lett. c).

2. LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E REVISIONE DELLE AREE P.E.E.P. PER INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Limitare ed arrestare il consumo del suolo e riqualificare la città esistente, in conformità agli obiettivi ed indirizzi della Regione Piemonte, può realizzarsi perseguendo forme più compatte e contigue di sviluppo della città rispetto al territorio già urbanizzato, riconoscendo valori territoriali, ambientali, paesaggistici, agricoli, oltre che insediativi ed infrastrutturali. Per il contenimento del consumo del suolo i piani locali dovrebbero esprimere precise direttive ed evitare la trasformazione di territori non urbanizzati se non dopo aver valutato tutte le alternative di riuso di aree dismesse o sottoutilizzate o da rifunzionalizzare.

Tra le principali aree di espansione della città figurano quelle destinate alla edilizia economica e popolare individuate ai sensi della legge 18.04.1962 n.167, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un piano esecutivo (P.E.E.P.) e successivamente, dopo procedura espropriativa, assegnate dal Comune in diritto di superficie o in proprietà ai vari operatori (A.T.C., cooperative edilizie, imprese di costruzione) beneficiari dei finanziamenti pubblici resi disponibili da programmi costruttivi nazionali di edilizia residenziale convenzionata o sovvenzionata, con specifiche convenzioni ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971.

Il P.R.G.C. vigente, in particolare, ha individuato le aree libere destinate ad interventi di nuovo impianto di edilizia residenziale pubblica previa approvazione di Piani per edilizia economica e popolare P.E.E.P. (aree di sottocategoria Cr3), nei seguenti distretti residenziali:

- DR7 Porta Milano (Regione Orti - argine Malpensa) per complessivi mq. 19.900 di superficie territoriale pari a 211 vani (variante n.7 del P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.15-29980 del 2.05.2000). Tale ambito non è mai stato oggetto di pianificazione esecutiva P.E.E.P. ai sensi della legge 167/1962 e s.m.i.
- DR7 Porta Milano (via Milano) per complessivi mq. 35.680 di superficie territoriale pari 396 vani (variante n.17 del P.R.G.C. approvata con delibera consiliare n. 11 del 24.03.2009). Tale ambito è stato oggetto di pianificazione esecutiva con la approvazione di due piani per edilizia economica e popolare rispettivamente denominati:
 - 1) "peep comprensorio 7" approvato con delibera consiliare n.90 del 18.12.2002, le cui aree (superficie territoriale mq. 10.774) sono state completamente acquisite dal Comune con procedura espropriativa;
 - 2) "peep comprensorio 8" approvato con delibera consiliare n. 57 del 17.11.2010, le cui aree (superficie territoriale mq. 24.906) sono state in parte acquisite dal Comune con procedura espropriativa (mq. 11.737) ed in parte ancora da acquisire;
- DR4 Valentino (strada vecchia Pozzo S.Evasio) per complessivi mq. 18.900 di superficie territoriale pari a 210 vani, all'interno di un più ampio ambito di espansione (totali mq. 41.530) della città denominato "Strada S.Giorgio e Pozzo S.Evasio" in cui i nuovi interventi residenziali pubblici e privati, sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Tale strumento esecutivo è stato approvato con delibera consiliare n. 20 del 8.05.2006 con efficacia di piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) per le aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica e di piano particolareggiato per le aree destinare all'edilizia residenziale privata. Pertanto la sua validità risulta rispettivamente di diciotto anni per la parte del P.E.E.P. e di anni dieci per la parte del piano particolareggiato.

Considerata, la tendenza generalizzata da parte del Ministero di sostituire i tradizionali programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica (ultimo dei quali il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 93-43238 del 20.12.2006) con i programmi nazionali integrati di riqualificazione urbana variamente denominati (PRUSST, Contatti di quartiere, Programmi integrati urbani, ecc. ultimo dei quali delibera CIPE n.127 22.12.2017) aventi comune denominatore l'obiettivo di perseguire un "consumo di suolo zero" con il recupero di ambiti caratterizzati da diffuso degrado sotto il profilo urbanistico, edilizio, infrastrutturale, sociale ecc., e l'avvio di interventi di

rigenerazione e riorganizzazione urbana finalizzati a migliorare ed ampliare l'offerta di housing sociale nonché interventi di adeguamento e miglioramento sismico e di efficientamento impiantistico finalizzati alla messa in sicurezza edifici esistenti riservando, solo in via residuale la possibilità di realizzare nuove costruzioni secondo i requisiti di "edifici ad energia quasi zero", si pone l'obbligo da parte della Amministrazione Comunale di rivedere complessivamente la "governance" delle aree destinate alla edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto così come pianificata dal P.R.G.C. nel periodo compreso tra la fine degli anni 90 e gli anni 2000.

Pertanto la variante, nel rispetto dei consolidati obiettivi legislativi nazionali e regionali di contenimento del consumo del suolo agricolo e preso atto dei criteri nazionali di programmazione dei finanziamenti di edilizia residenziale pubblica sopraindicati, propone la ridefinizione complessiva e generale delle aree libere destinate alla edilizia residenziale pubblica sopraindicate, nel senso di:

1. confermare le aree di sottocategoria Cr3 "aree libere per interventi di nuovo impianto" già acquisite dal Comune nell'ambito di precedenti procedure espropriative al fine di non vanificare gli investimenti effettuati e a garanzia del dimensionamento di cui all'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 come di seguito dimostrato, e specificatamente:
 - a) mq. 10.774 di superficie territoriale in quanto attuazione totale del "peep comprensorio 7" approvato con delibera consiliare n.90 del 18.12.2002, all'interno del distretto residenziale DR7 Porta Milano (via Milano);
 - b) mq. 11.737 di superficie territoriale in quanto attuazione parziale del "peep comprensorio 8" approvato con delibera consiliare n. 57 del 17.11.2010, all'interno del distretto residenziale DR7 Porta Milano (via Milano);
2. rinunciare alla attuazione delle rimanenti porzioni dei peep approvati, ancorché efficaci, costituiti dalle aree private ancora da espropriare riportando le aree stesse all'uso agricolo di categoria E o ad essa assimilabile (giardini privati), e specificatamente:
 - a) mq. 13.169 di superficie territoriale del "peep comprensorio 8" approvato con delibera consiliare n. 57 del 17.11.2010, all'interno del distretto residenziale DR7 Porta Milano (via Milano);
 - b) mq. 18.900 di superficie territoriale riservata ad edilizia residenziale pubblica di tipo economica e popolare, all'interno dell'ambito denominato "Strada S.Giorgio e Pozzo S.Evasio" oggetto di strumento urbanistico esecutivo approvato con delibera consiliare n. 20 del 8.05.2006, nel distretto residenziale DR4 Valentino;
3. rinunciare alla attuazione delle aree di sottocategoria Cr3 "aree libere per interventi di nuovo impianto" di mq. 19.900 quale superficie totale dell'ambito individuato nel DR7 Porta Milano (Regione Orti - argine Malpensata) non ancora oggetto di pianificazione esecutiva (P.E.E.P.), prendendo atto che, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), i vincoli derivanti dai piani urbanistici nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi all'espropriazione, perdono ogni efficacia qualora entro i cinque anni dalla data di approvazione, non siano stati approvati i relativi piani esecutivi. Considerato che entro tale termine il Comune non ha redatto il P.E.E.P. previsto dalla variante n.7 del PRGC (approvata nel 2000), il vincolo è decaduto e, conseguentemente, si provvede ad individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione riportandole all'originaria destinazione agricola di categoria E.

Inoltre per quanto riguarda la restante parte (superficie territoriale mq. 17.062 al netto dell'area di sottocategoria Fi destinata ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere) dell'ambito denominato "Strada S.Giorgio e Pozzo S.Evasio" destinata all'edilizia residenziale privata, si prende atto che nel periodo di validità decennale del piano particolareggiato approvato con delibera consiliare n.20 del 8.05.2006, sono rimaste completamente inattuato le previsioni degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione di iniziativa pubblica e privata ivi indicati; Pertanto il piano ha perso di efficacia nel corso dell'anno 2016 e, conseguentemente, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187, si provvede ad individuare la nuova disciplina urbanistica, riportando le aree in questione all'originaria destinazione agricola di categoria E.

Ai fini del dimensionamento fissato dall'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 (rapporto tra aree per edilizia residenziale pubblica e aree per edilizia residenziale privata), si evidenzia la necessità di destinare le

due aree di proprietà comunale site in via Donizzetti (mq. 4.160 e mq. 3.620) già individuate nel P.R.G.C. vigente rispettivamente di sottocategoria Cr2 e Cr1 per interventi di completamento mediante nuove costruzioni di edilizia residenziale privata, in area di sottocategoria Cr3.1 per analoghi interventi di edilizia residenziale pubblica. La modificazione della tipologia edilizia residenziale incrementa la capacità insediativa del piano (+53 unità) e contemporaneamente sottrae 163 unità dalla edilizia residenziale privata destinandole a quella pubblica, come di seguito evidenziato in cui si riporta sinteticamente il dimensionamento complessivo delle stanze peep:

- stanze peep 80	n. 2.493
- DR2a Popolo	n. 288
- DR6 Ronzone (subambito 2E)	n. 385
- DR6 Ronzone (subambito 2A)	n. 311
- DR7 P.Milano-via Comello	n. 765
- DR4 Valentino (via Donizzetti)	n. 216
- Interventi recupero programma 96-99 ERP sovvenzionata approvato con delibera G.C. 152 del 28.01.1997	n. 161
- TOTALE	n. 4.619

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 11.291 nuove stanze di cui 4.619 peep (40,91%) e 6.672 private (59,09%).

Complessivamente si ritiene che la soluzione proposta soddisfa le attuali esigenze pubbliche di garantire un'adeguata disponibilità di aree per edilizia pubblica residenziale (finora non realizzate in quanto condizionate dalla mancanza di finanziamenti pubblici) nelle proporzioni stabilite dalla vigente normativa (minimo 40% art.2 L.10/77 del fabbisogno nel periodo considerato) nonché di pervenire al più economico e razionale valorizzazione delle aree comunali intercluse esistenti e delle relative opere di urbanizzazione primaria evitando l'ampliamento del perimetro urbano su aree agricole inedificate ancora completamente da urbanizzare.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR7 Porta Milano diminuisce di complessive 367 nuove unità (di cui 367 per edilizia residenziale pubblica) rispetto al P.R.G.C. vigente.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino diminuisce di complessive 206 nuove unità rispetto al P.R.G.C. vigente.

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

2.1.2 AGGIORNAMENTI VARI

a) area via Marzabotto 44 "Sport Club Nuova Casale Ads"

La variazione consiste nell'aggiornamento dell'area di pertinenza della Società sportiva, prendendo atto del suo ampliamento rispetto quella esistente alla data di approvazione del P.R.G.C., uniformandone la classificazione urbanistica che da area di sottocategoria Fr "destinata preminentemente ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero" di carattere pubblico viene riclassificata in area di sottocategoria Frp1 quali aree come le Fr ma di carattere privato.

b) area discarica "Baraccone vecchia" e "Baraccone nuova" sita in strada Frassineto

La variante consiste nel prendere atto che le due discariche comunali per rifiuti solidi urbani site in strada Frassineto vicino alla "c.na Baraccone" realizzate alla fine anni '70 e '80, sono esaurite e che le opere di ripristino ambientale autorizzate con determina provinciale n. prot. 22320 del 7.04.1999, sono concluse come da determina comunale n.2085 del 17.12.2018. Conseguentemente le due discariche sono state messe in sicurezza ed inertizzate, con il riutilizzo e piantumazioni delle aree a fini agricoli.

La corretta individuazione della discarica denominata "baraccone nuova" comporta la modifica della destinazione d'uso di un'area agricola attualmente classificata di sottocategoria Ee "preminentemente

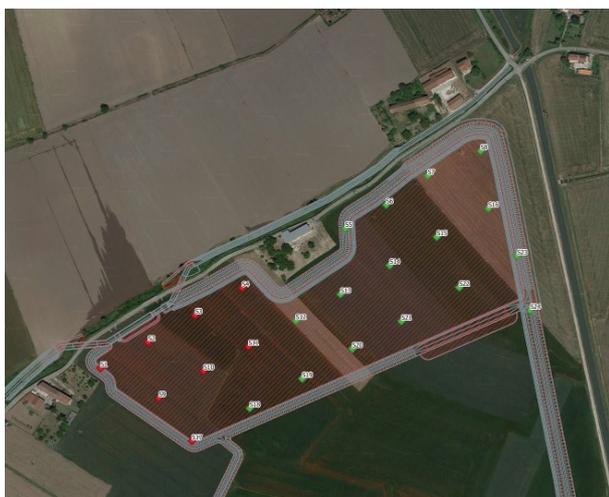
destinate ad usi agricoli” in area destinata ad impianti tecnologici di interesse generale di sottocategoria “Ft” (complessivi mq. 36.570 circa).

La variante pertanto, nell’individuare correttamente le due discariche, elimina anche la fascia di rispetto dell’unica discarica cartograficamente individuata nel P.R.G.C. vigente.

La variazione sopraindicata, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, (in aggiunta mq. 36.570) incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77

c) area di localizzazione della "Cassa di laminazione 1° settore" lungo il torrente Gattola

La variante consiste nell’individuare l’area in cui sarà realizzata la cassa di laminazione relativa al terzo lotto dei lavori di sistemazione del torrente Gattola (dal ponte in località cascina Dario sino alla confluenza con il Rio Rotaldo), limitatamente al 1° settore in quanto oggetto di esproprio e di scavo dei terreni (per una profondità di circa m. 2,00) che non potranno più essere destinati all’uso agricolo, e finalizzati a contenere il volume di



invaso delle acque di piena del torrente.

Non si ritiene invece di individuare anche il 2° settore della cassa poichè i terreni, non essendo oggetto di esproprio e sistemazione, non perdono il loro utilizzo agricolo.

Si evidenzia che l’individuazione della cassa di laminazione (1° settore):

- non modifica la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica della aree interessate individuate in classe IIIa4 (aree inedificate a lato del torrente Gattola soggette a pericolo di esondazione da battenti superiori a cm. 25 circa per tempo di ritorno Tr 300 anni) ai sensi della circolare P.G.R. del 8 maggio 1996 n.7/LAP, in quanto la specifica variante strutturale n.2 di adeguamento del P.R.G.C. al piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, (PAI), approvata con delibera consiliare n. 2 del 20.01.2014 del P.R.G.C., è stata elaborata recependo il parere espresso dal Gruppo Interdisciplinare con nota del 22.12.2011 prot. N. 44455/DB 08.07, con il quale è stata ritenuta conclusa la procedura regionale (riferimento n. 139/2006/C) di esame del dissesto risultante dalla verifica di compatibilità effettuata dal Comune di Casale con vari approfondimenti tematici, in ordine ad aspetti idraulici (torrente gattola e aree limitrofe) e normativi (possibilità di interventi edilizi ed impianti ricreativi in aree a particolare rischio geologico-idraulico), avviata con la prima convocazione del Gruppo Interdisciplinare in data 22.03.2006 e concluso con la terza convocazione dello stesso Gruppo in data 13.10.2011.

- comporta la modifica della destinazione d’uso di un’area agricola attualmente classificata di sottocategoria Ee ”preminentemente destinate ad usi agricoli” in area destinata ad impianti tecnologici di interesse generale di sottocategoria “Ft” (complessivi mq. 100.000 circa).

La variazione sopraindicata individuando di fatto aree che rimarranno inutilizzabili ed incolte, non modifica la superficie territoriale destinata dalle attività economiche e non incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.f) della L.R. 56/77

d) aree destinate a viabilità

La variante aggiorna la situazione viabile prevista dal P.R.G.C. in alcuni punti della città e precisamente:

- Spazi di relazione

Il vigente P.R.G.C. individua alcuni tratti della viabilità esistente denominati “spazi di relazione” all’interno dei quali gli interventi pubblici (arredo urbano e le attrezzature di servizio) sono finalizzati al miglioramento della qualità e fruibilità dell’ambiente circostante complessivo, con:

- a) formazione di spazi pedonali sistemati a verde con alberature ed arredi per il passeggio e la sosta all'aperto nonché per attività commerciali (mercati, vetrine mobili, ecc.) o connesse a pubblici esercizi (chioschi, dehors, ecc.) o in generale per funzioni di aggregazione sociale (esposizioni all'aperto, piccole manifestazioni, ecc.);
- b) formazione di parcheggi marginali in superficie o nelle aree di maggior estensione di parcheggi sotterranei;
- c) riduzione delle carreggiate veicolari (anche mediante accorgimenti progettuali atti a ridurre il volume e la velocità del traffico) nella misura strettamente indispensabile al traffico locale di accesso alle residenze ed alle attività esistenti;
- d) creazione di spazi e corsie (per quanto possibile riservate) per la fermata e il transito dei mezzi di trasporto pubblico.

In particolare il comune di Casale Monferrato è intervenuto nel tratto tra corso Giovane Italia e l'inizio di Via Roma realizzando una pista ciclabile, la sistemazione delle corsie viabili e dei parcheggi in prossimità di piazza Martiri della Libertà.

La variante pertanto, prendendo atto degli interventi realizzati in base al progetto esecutivo approvato con deliberazione G.C. n 303 del 06.09.2017, aggiorna la situazione viabile, i perimetri delle aree per servizi pubblici confinanti e uniforma le previsioni degli spazi di relazione su alcuni tratti viabili direttamente coinvolti dal progetto, caratterizzando un unico corridoio della mobilità esteso da piazza Mazzini a corso Giovane Italia.

La variazione, incrementando la superficie delle aree per servizi pubblici del distretto residenziale DR1 per complessivi mq. 143, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.d) della L.R. 56/77.

- via G. e L. Cerutti

La variante consiste nel regolarizzare il calibro stradale dell'intera tratta stradale eliminando l'attuale andamento trapezoidale in prossimità del muro di cinta dell'ex impianto industriale denominato "Maniseta" oggetto di un consistente recupero urbanistico ed edilizio agli inizi degli anni '80, con l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali tuttora presenti.

La variazione consiste, pertanto, nel riclassificare le aree non più destinate a viabilità in parte in aree di sottocategoria Ap con preminente destinazione produttiva (mq. 860) ed in parte in aree destinate a servizi pubblici afferenti la destinazione di sottocategoria Csp (mq. 979) Con l'occasione si uniforma anche la classificazione di una piccola area pertinenziale cortilizia di sottocategoria Bp (mq.365) facente parte di un più vasto lotto produttivo di sottocategoria Ap.

La dotazione delle aree per servizi pubblici relativa al Distretto industriale DI4 di riordino e di completamento infrastrutturale (all'intero del quale sono state apportate le variazioni in oggetto) è comunque garantita nella misura del 11,09% contro il minimo 10% richiesto dall'art.21 comma 2° della L.R. 56/77.

La variazione, non modificando la superficie territoriale complessiva del Distretto Industriale DI4 destinato 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.

- via Negri

La modificazione consiste nell'inserire all'interno delle aree individuate come viabilità pubblica, l'indicazione di due rotonde in prossimità dell'incrocio tra via G e L. Cerutti e via Negri (ancora da realizzare) e dell'incrocio tra via C.Massaia, strada Valenza e via Negri (presa d'atto rotonda già realizzata).

La modificazione non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° della L.R. 56/77.

e) Area in via Oggero 12 subambito di intervento n.2B

La variante n.25 del P.R.G.C. ha localizzato nel distretto residenziale DR6 Ronzone Sant'Anna, il subambito 2B in oggetto in cui sono state previste:

- a) area di proprietà privata (subambito 2B-Frp2) per complessivi mq. 15.982 riservata all'insediamento di attrezzature turistico-ricettive all'aperto di sottocategoria Frp2 (campeggi e villaggi turistici) all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 14.304), quelle destinate a servizi pubblici (mq. 1.617) e opere infrastrutturali (mq. 61) a supporto delle varie attività insediabili. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione. La dimensione territoriale consente l'insediamento di un complesso turistico ricettivo all'aperto quali campeggio e/o villaggio turistico come disciplinati dalla L.R. 22.02.2019 n.5 e s.m.i., per un numero massimo di 250 utenti, variamente distribuiti tra allestimenti mobili (tende, roulotte, caravan, case mobili) e fissi. La superficie utile lorda di pavimento ammessa per gli edifici stabili al servizio dell'attività (alloggio custode, bungalow stabilmente infissi al suolo, servizi igienici, reception, impianti attività sportive ecc.) ammonta a totali mq. 2.610.
- b) area di proprietà privata (subambito 2B - Fg) per complessivi mq. 5.718 riservata all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato di sottocategoria Fg (ricreative, espositive-fieristiche, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione ecc.), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 5.710) e quelle destinate a opere infrastrutturali (mq. 8) a supporto delle varie attività insediabili. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

Su richiesta della proprietà la presente variante propone una modesta redistribuzione planimetrica e numerica della quantità indicate al fine di recuperare un edificio esistente a fini residenziali con relativa area di pertinenza cortilizia.

La variante, redistribuendo e modificando le categorie omogenee d'uso del suolo precedentemente descritte propone:

- a) area di proprietà privata (subambito 2B-Frp2) per complessivi mq. 13.648 riservata all'insediamento di attrezzature turistico-ricettive all'aperto di sottocategoria Frp2 (campeggi e villaggi turistici) interamente destinata all'edificazione. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione. La dimensione territoriale consente l'insediamento di un complesso turistico ricettivo all'aperto quali campeggio e/o villaggio turistico come disciplinati dalla L.R. 22.02.2019 n.5 e s.m.i., per un numero massimo di 250 utenti, variamente distribuiti tra allestimenti mobili (tende, roulotte, caravan, case mobili) e fissi. La superficie utile lorda di pavimento ammessa per gli edifici stabili al servizio dell'attività (alloggio custode, bungalow stabilmente infissi al suolo, servizi igienici, reception, impianti attività sportive ecc.) ammonta a totali mq. 2.500.



b) area di proprietà privata (subambito 2B - Fg) per complessivi mq. 6.418 riservata all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato di sottocategoria Fg (ricreative, espositive-fieristiche, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione ecc.), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 5.407), quelle destinate a servizi pubblici (mq. 950) e opere infrastrutturali (mq. 61) a supporto delle varie attività insediabili. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

- c) area di proprietà privata (subambito 2B – Cr1.1) per complessivi mq. 1.626 quale area a prevalente destinazione residenziale all'interno della quale è previsto il recupero di edificio produttivo esistente e mutamento della destinazione d'uso in residenziale.

Con riferimento alla destinazione turistico-ricettiva, ai sensi dell'art.21 comma 1° n.3) della L.R. 56/77 e s.m.i., e ad analoghi casi di insediamento aree campeggio in Piemonte, gli standards urbanistici sono stati dimensionati considerando le superfici effettivamente impegnate dagli edifici e stimando la massima capacità

ricettiva del campeggio, concentrando tali standard unicamente su aree verdi e parcheggi. Lo standard complessivo richiesto è pertanto risultato della somma dei seguenti parametri:

- aree a verde pubblico e parcheggi (mq. 2.000) nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento trattandosi di intervento di ristrutturazione urbanistica e di completamento, equamente divisi nei due utilizzi.
- parcheggi pubblici (mq. 625) nella misura proporzionale alla capacità massima ricettiva secondo il parametro di 2,50 mq/utente.

La verifica complessiva del fabbisogno di parcheggi e aree a servizi pubblici afferenti la destinazione turistico-ricettiva ammonta a complessivi mq. 2.625, interamente da monetizzare in quanto soddisfatto su aree esterne all'insediamento appositamente individuate dalla scheda norma e scheda progetto.

La tipologia edilizia ammessa degli edifici stabili al servizio dell'attività prevede l'altezza massima m. 7,50 a due piani fuori terra, comprensiva anche di n. 8 bungalow, oltre alla possibilità di conservazione delle strutture o impianti esistenti.

Le norme di attuazione, inoltre introducono parametri per il corretto inserimento ambientale delle costruzioni, indicando un rapporto di copertura fondiario non superiore al 25% e un indice fondiario di superficie massimo di 0,20 mq./mq., nonché la superficie drenante minima pari al 60% della superficie fondiaria.

La dimensione territoriale del subambito 2B-Fg, ammette varie destinazioni d'uso nel rispetto dell'articolo 12 delle norme di attuazione del P.R.G.C., legate alla attività turistico-ricettive di supporto e complementari (quali ostello, piccola area commerciale, ristorazione, pubblici esercizi, abitazione custode, locali polifunzionali ricreativi e per il tempo libero ecc.) a quelle individuate nella confinata area a campeggio, distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di mq. 2.650 ed una volumetria complessiva circa mc. 13.750. 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, stabilito nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento, ammonta a complessivi mq. 2.120 in parte soddisfatto su specifica area interna all'insediamento (Csr19 pari a mq. 950) e in parte da monetizzare in quanto soddisfatto su area esterna all'insediamento appositamente individuata dalla specifica scheda norma e scheda progetto.

La tipologia edilizia ammessa prevede sostanzialmente il riuso e recupero di parte degli edifici e delle strutture industriali esistenti con possibilità di limitate integrazioni aggiuntive legate alle specifiche destinazioni d'uso. Pertanto le altezze non possono superare quelle degli immobili esistenti oggetto di riuso.

La dimensione territoriale del subambito 2B-Cr1.1, ammette il recupero strutturale con eventuali aggiunte volumetriche di edificio produttivo esistente con mutamento della destinazione d'uso in residenziale, nel rispetto delle indicazioni normative del P.R.G.C.. Il fabbisogno degli standards urbanistici relativo alla nuova destinazione d'uso è soddisfatto su aree esterne all'insediamento mediante monetizzazione.

Relativamente agli adeguamenti infrastrutturali stradali necessari per garantire la sicurezza della circolazione in prossimità delle intersezioni delle vie di accesso e di uscita dall'intero subambito in considerazione delle caratteristiche (caravan e camper) e l'incremento dei flussi veicolari diretti verso l'area turistico-ricettiva in oggetto, la variante conferma quanto già stabilito dal P.R.G.C. vigente che indica la realizzazione di una nuova rotonda in prossimità dell'immissione della strada privata posta a circa metà lunghezza di via Oggero, la cui realizzazione a carico dei richiedenti, è obbligatoria ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)						Volume nuovo residenz iale	stanze		S.U.L max. (mq.)	utenti max (n.)	
	territorial e	private	pubbliche					peep	private			
			viabili tà	standards		parco						totale
				cedere gratuita mente	individuati e interno subambito							

2B (Frp2)	13.648	13.648	--	2.625	--	2.625	--	8	--	--	--	2.500	250
2B (Fg)	6.418	5.407	61	2.120	950	1.170	--	1.011	--	--	--	2.650	--
2B (Cr1.1)	1.634	1.626	8	1.106	--	1.106	0	8	2.437	--	27	--	--
Totale	21.700	20.681	69	5.851	950	4.901	0	1.019	--	--	27	5.150	250

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standards urbanistici minimi relativi ai vari insediamenti sopra quantificati ai sensi della L.R. 56/77, 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., ai fini di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico – ambientale dei fabbricati, le norme prevedono che le aree destinate a parcheggio (pubblici e privati) dovranno essere realizzate con sistemi di pavimentazione semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento.

Ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8 maggio 1996, n.7/LAP, la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” del P.R.G.C., individua il subambito in oggetto nella CLASSE IIb quali “aree di collina dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia sono legate a modesta acclività (comprende territori con moderata acclività in condizioni di sostanziale stabilità e territori senza segni di instabilità)”.

La variante proposta, modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e la capacità insediativa residenziale del distretto DR6 (+27 unità), 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 CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT. D ter D.P.R. 380/2001

L'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha introdotto un nuovo contributo straordinario per il rilascio del permesso di costruire, aggiungendo al testo dell'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter).

Detto “contributo straordinario di urbanizzazione” è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree;

Il comune di Casale con deliberazione consiliare n.37 del 06.06.2018 ha approvato i criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in conformità ai criteri e parametri della deliberazione G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, resi aderenti alla situazione locale.

Successivamente con deliberazione della Giunta Regionale n. 55-8666 del 29.03.2019, la regione Piemonte ha aggiornato i casi di esclusione dell'applicazione del “contributo straordinario di urbanizzazione” eliminando richiami legislativi abrogati e inserendo nuovi riferimenti legislativi aggiornati come da allegato A/1 a predetta deliberazione G.R., per cui l'applicazione del contributo straordinario è da escludere nei seguenti casi:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;

- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n.20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n.16 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art.58 decreto-legge 25 giugno 2008 n.112, “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, convertito con legge 6 agosto 2008, n..133”;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

In base a tali premesse si ritiene che le seguenti varianti siano:

- a) soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione:
 - area via Marzabotto 44 “Sport Club Nuova Casale Ads” (cap.2.1.2 lett.a)
 - area in via Oggero 12 subambito intervento 2B (cap. 2.1.2 lett.e)
- b) non soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione in quanto di iniziativa pubblica volte al perseguimento dell'interesse collettivo:
 - area discarica “Baraccone vecchia” e “Baraccone nuova” sita in strada Frassineto (cap. 2.1.2 lett.b)
 - area di localizzazione della “Cassa di laminazione 1° settore” lungo il torrente Gattola (cap. 2.1.2 lett.c)
 - aree aggiornamento previsioni viabilità in quanto aree pubbliche di proprietà del Comune di Casale Monferrato (cap. 2.1.2 lett.d)
 - aree in Porta Milano (Regione Orti – argine Malpensata), Porta Milano (via Milano), Valentino (strada Vecchia Pozzo S.Evasio) in quanto rese inedificabili all'uso agricolo con conseguente riduzione del consumo del suolo in conformità agli indirizzi nazionali e regionali (cap. 2.1.1 lett.a).

2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", così come modificato e integrato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104, nella Parte Seconda disciplina le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e costituisce per il nostro paese il formale recepimento della Direttiva 2001/42/CE e 2014/52/UE sulla valutazione ambientale di determinati piani e programmi.

Il sopraccitato D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. 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 e s.m.i.).

Considerato che, con l'entrata in vigore della L.R. 25 marzo 2013, n.3 e della L.R. del 12 agosto 2013, n.17 modificative della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e abrogative della L.R. 1/2007, disciplinando a livello di principi generali i procedimenti di valutazione ambientale strategica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e demandando a successivi provvedimenti della Giunta regionale la loro regolamentazione di dettaglio, la stessa ha provveduto con D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" e con D.D. 19 gennaio 2017, n. 31 "Valutazione Ambientale Strategica. Aggiornamento del documento tecnico di indirizzo: Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale, approvato con D.G.R. 12 gennaio 2015, n. 21- 892" a definire gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 e degli strumenti urbanistici esecutivi, come previsto all'art. 40, comma 8 della medesima L.R. 56/1977. Pertanto, ai sensi D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977, per garantire lo svolgimento della fase preventiva di verifica di assoggettabilità alla VAS ci si avvarrà dello schema procedurale "in maniera contestuale", come da modello sotto riportato.

J.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)	
Entro il termine massimo di 90 gg dall'inizio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15-15 gg per le osservazioni
	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS	
In caso di silenzio l'iter procede	
La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l' emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art. 12, c. 5, d.lgs. 152/2006)	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica o approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *	Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del Comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	
	Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
	L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni
	Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispose gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
	Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)
	La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

In seguito alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. della variante n.26, gli Enti competenti in materia ambientale hanno espresso i seguenti pareri e considerazioni:

Ente	Data	Prot.	Parere
Provincia	28/09/20	26339	parere favorevole all'esclusione della Variante 26 dalla successiva fase di verifica di VAS
ARPA Piemonte	25/08/2020	22514	esclusione procedura VAS evidenziando alcuni rilievi e proposte tecniche da perseguire in fase di attuazione della variante.
Regione Piemonte ASL AL	06/10/2020	SUE-1793	esclusione procedura VAS evidenziando che dovranno essere prese in considerazione le eventuali implementazioni dei sistemi di allontanamento e depurazione dei reflui fognari e delle reti di distribuzione acqua potabili.
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo	11/09/2020	24362	Parere favorevole all'esclusione procedura VAS in quanto la variante è conforme ai disposti del PPR, per i soli aspetti relativi alle previsioni di impatto paesaggistico/ambientale, in quanto non sono previste trasformazioni che potrebbero comportare impatti negativi sulle componenti oggetto di tutela.

L'elaborazione del progetto definitivo della variante ha tenuto conto delle indicazioni e dei pareri sopraindicati, significando che per quanto riguarda le proposte e i rilievi evidenziati da ARPA Piemonte e ASL AL di fatto potranno essere valutati, nel rispetto delle rispettive normative di settore, al momento di rilascio dei titoli edilizi per la fase esecutiva degli interventi (impatto acustico, bonifica da contaminazione da amianto, rendimento energetico e termico, ecc).

Riguardo al procedimento in oggetto, l'Organo Tecnico Comunale, in considerazione dei pareri espressi, ha emesso parere di esclusione del progetto di variante dalla procedura di valutazione Ambientale Strategica, e l'Autorità competente alla decisione finale con deliberazione della Giunta Comunale n. 337 del 08.10.2020 ha concluso definitivamente il procedimento escludendo la variante n.26 del P.R.G.C. dalla V.A.S. per le stesse motivazioni sopra evidenziate assolvendo all'adempimento dell'art. 20 della LR 40/98.

Si evidenzia inoltre che, in conformità al parere positivo di compatibilità della variante al Piano Territoriale Provinciale espresso dalla Provincia di Alessandria con decreto del Presidente n.167 del 24.09.2020, è stata individuata specifica normativa relativa all'area di sottocategoria Ft in cui è stata localizzata la "Cassa di laminazione 1° settore" lungo il torrente Gattola, integrando l'articolo 13.16 comma 6 delle norme di attuazione del P.R.G.C.

2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

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

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

In merito alle variazioni si specifica che:

a) Contenimento del consumo del suolo e revisione delle aree p.e.e.p. per interventi di nuovo impianto

- aree peep DR7 Porta Milano (Regione Orti - argine Malpensa)

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso agricola delle aree al pari delle aree agricole circostanti.

- *aree peep DR7 Porta Milano (via Milano)*

La vigente classificazione acustica individua le aree oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso agricola delle aree al pari delle aree agricole circostanti.

- *aree peep DR4 Valentino (strada vecchia Pozzo S.Evasio)*

La vigente classificazione acustica individua le aree oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso agricola delle aree al pari delle aree agricole circostanti.

b) area via Marzabotto 44 "Sport Club Nuova Casale Ads"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante prevalentemente in classe III (aree di tipo misto) ad esclusione della parte a margine con l'area agricola in classe II (area cuscinetto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso dell'area al pari delle aree esistenti già destinate ad impianti sportivi privati.

c) area discarica "Baraccone vecchia" e "Baraccone nuova" sita in strada Frassineto

La vigente classificazione acustica individua le aree oggetto di variante in classe VI (aree esclusivamente industriali). Si ritiene di confermare la classificazione acustica vigente in quanto aree comunque individuate come discariche ancorché esaurite.

d) area di localizzazione della "Cassa di laminazione 1° settore" lungo il torrente Gattola

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree agricole circostanti.

e) aree destinate a viabilità

Spazi di relazione

La vigente classificazione acustica non classifica l'area in quanto destinata a viabilità pubblica secondo quanto stabilito dall'art.3 comma 3 del DPCM 14.11.1997. Si ritiene di confermare la mancata classificazione acustica.

Si ritiene esclusivamente di rettificare il perimetro della classe III (aree di tipo misto) sulla base degli aggiornamenti planimetrici formali delle aree esistenti destinate a servizi pubblici, come meglio descritto al precedente cap. 2.1.3 lett. d).

Via G eL. Cerutti

La vigente classificazione acustica non classifica l'area in quanto destinata a viabilità pubblica secondo quanto stabilito dall'art.3 comma 3 del DPCM 14.11.1997.

Si propone una nuova classificazione in classe VI (aree esclusivamente industriali) di tutte le aree oggetto di variante, al pari delle aree produttive contermini.

Via Negri

La vigente classificazione acustica non classifica l'area in quanto destinata a viabilità pubblica secondo quanto stabilito dall'art.3 comma 3 del DPCM 14.11.1997. Si ritiene di confermare la mancata classificazione acustica.

f) Area in via Oggero 12 subambito di intervento n.2B

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree agricole ed edificabili circostanti.

2.4 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

Il Piano Paesaggistico costituisce atto di pianificazione generale regionale improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti. L'azione di tutela del Piano, viene proposta attraverso una lettura multiscalare del territorio regionale che, partendo da una visione complessiva degli elementi che connotano i microambiti, riconosciuti quali paesaggi identitari del Piemonte, discende ad analizzare le diverse componenti paesaggistiche che caratterizzano specificatamente gli ambiti.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e, come specificato nell'articolo 2, comma 4 delle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale, a far data dall'approvazione del piano paesaggistico regionale le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e che, per gli effetti di cui all'articolo 8, comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Il P.P.R., di fatto, classifica il territorio di Casale Monferrato all'interno dell'ambito di paesaggio n. 69 (unità di paesaggio n. 2403 - 6909 - 6911 - 6912 - 6913 - 6914) in quanto caratterizzato dai rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (nord-est), che degradano progressivamente procedendo a est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione. Le peculiarità dell'ambito, accentuate da una specifica identità storico-culturale, sono ancora riconoscibili anche se viene evidenziata la progressiva espansione dell'urbanizzazione afferente a Casale nei fondi vallivi che si affacciano sulla pianura, lungo l'asse viario verso Alessandria e, a macchia di leopardo, nella zona a nord del Po e nella piana a sud-est del centro storico, interessata anche da processi di potenziamento delle infrastrutture viarie non sempre congrui.

Il Piano Paesaggistico, per l'ambito di paesaggio n. 69, prevede che le azioni di regolazione o promozione strategica sulle dinamiche degli insediamenti vadano orientate verso:

- il controllo dello sviluppo urbanistico ai bordi dei borghi storicamente consolidati;
- la protezione delle aree che hanno mantenuto assetti culturali riconoscibili o caratterizzati da tratti di "originarietà", compreso il paesaggio della viticoltura;
- la valorizzazione coordinata e diffusa del sistema di punti e percorsi panoramici;
- la valorizzazione del patrimonio di strutture fortificate, di grande valore documentario e/o archeologico.

Nello specifico, per le modifiche previste nella Variante 26, si è proceduto alla verifica di coerenza con gli indirizzi e le direttive dettate dal P.P.R. che hanno permesso di evidenziare quanto segue:

- limitare ed arrestare il consumo del suolo, costituisce uno degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale in generale e del P.P.R. in particolare diretti a mantenere l'uso agrario e paesaggistico del suolo;
- gli interventi finalizzati al recupero funzionale ed edilizio di aree e/o edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, risultano essere congrui con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 "Componenti paesaggistiche Monferrato-Casalese" come morfologie "Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2." per le quali occorre garantire il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti il paesaggio costruito;

- la riqualificazione funzionale di aree degradate costituisce occasione di sviluppo del settore turistico-ricettivo in un quadro di compatibilità ambientale in coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale per le aree UNESCO, avendo come finalità il contenimento e l'integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo senza minacciare i paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, in congruità con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 "Componenti paesaggistiche Monferrato-Casalese" come morfologie "Aree rurali di pianura o collina" (art. 40) m.i.10." per le quali occorre garantire la salvaguardia dei suoli agricoli.

2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Nel rispetto di quanto richiesto la Regione Piemonte, si elencano le variazioni cartografiche della variante n.26 del P.R.G.C, riportate su tavole aggiornate con tutte le precedenti varianti e modificazioni approvate.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq	variante	mq		
3C1	DR1 centro storico	1	Csr 27	1.085	Viabilità	1.085	--	P.zza Martiri liberta - c.so G.Italia: sistemazione tratto viabile "spazi di relazione" vedi cap. 2.1.2 lett.d)
			Viabilità	1.228	Csr30	323	--	
					Csr31	905	--	
			Viabilità	3.529	spazi relazione	3.529	--	
	Totale variazione CIR DR1						--	
DR6 ronzone	2	Frp2	656	Cr1.1	656	27	Via Oggero 12 subambito 2B: modifica della destinazione d'uso con individuazione area residenziale (vedi cap.2.1.2 lett.e)	
		Fg	303	Cr1.1	303			
		CSR19	667	CR1.1	667			
Totale variazione CIR DR6 (di cui 27 unità nuove)						27		
3C2	DR7 P.Milano	3	Cr3	13.169	Ee	6.925	- 146	Via Milano: peep comprensorio 8 soppressione aree edilizia residenziale pubblica (vedi cap. 2.1.1)
					Giardini privati	6.244		
	4	Cr3	19.900	Ee	19.900	- 221	Regione Orti: soppressione aree edilizia residenziale pubblica (vedi cap. 2.1.1)	
		Giardini privati	4.027	Ee	4.027	--		
		Viabilità	596	Ee	596	--		
5	Fr	19.536	Frp1	19.536	--	Via Marzabotto 44: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.2 lett.a) presa atto area pertinenza di società Polisportiva.		
Totale variazione CIR DR7 (di cui 367 unità nuove peep)						- 367		
3C3	DI4 maniseta	6	viabilità	1.839	Csp3a	979	--	Via G e L. Cerutti: modifica destinazione d'uso regolarizzazione calibro stradale (vedi cap. 2.1.2 lett.d)
					Ap	860		
			Csp3	867	Ap	867		
			Bp2	365	Ap	365		
3C4	DR4 valentino	7	Cr3	18.900	Ef	18.900	- 210	Strada San Giorgio – Pozzo S.Evasio: soppressione ambito particolare aree edilizia residenziale pubblica e privata (vedi cap. 2.1.1)
			Cr1/2	8.820	Ef	8.820	- 49	
			Viabilità	4.175	Ef	4.175	--	
	8	Cr2	4.160	Cr3.1	4.160	-115 unità private +115 unità peep	Via Donizzetti: modifica sottocategoria da edilizia residenziale privata (- 163 stanze) in edilizia residenziale pubblica (+ 216 stanze) (vedi cap. 2.1.1)	
	9	Cr1	3.620	Cr3.1	3.620	-48 unità private +101 unità peep		
Totale variazione CIR DR4 (di cui +6 unità nuove peep e -212 unità nuove private)						- 206		
3b1	DR7-DR4	10	--	--	--	--	Vedi precedente variazione n. 3,4,5,7	
	DE7	11	Ee	36.570	Ft	36.570	--	Strada Frassineto: individuazione discarica comunale RSU esaurita "baraccone nuova" e eliminazione fascia rispetto (cap. 2.1.3 lett. b)

	DE4a	12	Ee	100.000	Ft	100.000	--	Torrente Gattola: individuazione cassa di laminazione modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.2 lett.b)
3f2a 3f2b	DR6 ronzone	13	--	--	--	--	--	Ambito intervento n.2 Aree via Oggero (vedi precedenti variazioni n.2di elenco)
3e		14	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai vari punti trattati.
Totale variazione CIR VAR 26 P.R.G.C.							- 546	di cui -361 unità nuove peep e -185 unità nuove private

2.6 VARIAZIONI NORMATIVE

Si illustrano le varianti normative apportate dalla presente variante, significando che viene fornito il testo coordinato delle norme di attuazione con evidenziate in grassetto dette variazioni.

- Art. 13.5: è aggiunta la sottocategoria Cr3.1 quale area fondiaria da destinare ad edilizia economica e popolare, di cui al precedente cap. 2.1.1;
- Art. 13.16: aree Et l'ultimo comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative è stato aggiunto un nuovo allinea dedicato specificatamente al numero 33 "cassa di laminazione" di cui al precedente cap. 2.1.2 lett. c), come richiesto dalla Provincia di Alessandria;
- Art. 21: è soppresso l'ambito particolare 21.7 "strada S.Giorgio e Pozzo S.Evasio (e aree limitrofe perimetrate sulla cartografia di piano) di cui al precedente cap. 2.1.1;
- Art. 21.6: **AMBITO DI INTERVENTO 2: AREE DI VIA OGGERO:** sono aggiornate la tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" specificatamente del subambito 2B di cui al precedente cap. 2.1.2 lett. e).

Oltre alle variazioni normative conseguenti agli argomenti trattati nei precedenti capitoli della presente relazione illustrativa, si propongono anche le seguenti ulteriori variazioni normative finalizzate a correzione di errori, aggiornamenti/coordinamenti a varianti precedenti o a nuovi disposti della L.R. 56/1977 e di altre leggi regionali riguardanti attività relative al territorio.

- Art. 12: si aggiorna la specificazione relativa alle attività comprese nella destinazione d'uso agricola aggiungendo anche quella agrituristica, in modo da uniformarsi ai criteri e le modalità di intervento indicate nella L.R. 22 gennaio 2019 n.1;
- Art. 13.11 si richiama (ai sensi dell'art.25 comma 13 della L.R. 56/77) la possibilità di eseguire interventi di recupero dei fabbricati rurali per l'attività agrituristica nei limiti massimi di volume stabiliti per la residenza al servizio dell'azienda agricola
- Art. 14: numero 4) si adegua la altezza massima in metri 3,00 (rispetto alla precedente di m.2,80) della linea di colmo della copertura dei bassi fabbricati al fine di dare maggiore pendenza della falda del tetto nel caso di costruzioni a confine, ed evitare la risalita delle acque piovane nella parte sottostante della copertura stessa.
- Art.17.2: al comma 2 si aggiorna la formulazione del quinto allinea in conformità alla nuova stesura del 12° comma dell'articolo 27 della L.R. 56/77 nel senso di estendere a tutti gli "edifici esistenti" (e non solo a quelli rurali ad uso residenziale) la possibilità di eseguire interventi di ampliamento non superiori al 20% del volume esistente, all'interno delle fasce di rispetto stradale.

2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante 26 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	previsti totale	di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale
DR1 centro storico		12.354	0	308.850	329.103	8.483
DR2 oltreponte		4.666	477	116.650	123.005	2.857
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	1.704
DR4 valentino	-206	14.923	3.903	373.075	381.436	8.113
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.870	3.365
DR6 ronzone	27	3.060	1.699	76.500	89.596	10.383
DR7 n.casale-p.milano	-367	9.146	2.389	228.650	228.750	0
DR2a popolo		4.589	460	114.725	126.697	11.972
DR2b terranova		1.533	173	38.325	46.277	1.150
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.587	0
DR4b roncaglia		247	99	6.175	12.263	6.088
DR6a-6b rolasco-vialarda		405	80	10.125	10.244	0
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.254	0
BPR2 (aggiorn.P.P. approvati)		0	0	0	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0
BPR1-CPR1		2.645	0	66.125	12.010	54.115
						(quota integrativa dai vari DR)
Totale parziale 1	-546	66.056	11.291	1.651.400	1.682.024	
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0
Totale parziale 2	0	8.231	0	205.775	205.773	
TOTALE	-546	74.287	11.291	1.857.175	1.887.797	

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 11.291 nuove stanze di cui 4.619 peep (40,91%) e 6.672 private (59,09%)