



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. 27

(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

Il Sindaco:

Federico Riboldi

Adottata con Delibera C.C. n. del

Approvata con Delibera C.C. n. del

Il Segretario Generale:

Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 15.07.2022

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii

SOMMARIO

1. PREMESSE.....	3
1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.....	3
2. LA VARIANTE.....	9
2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI.....	9
2.1.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E DIRITTI EDIFICATORI.....	9
2.1.2 ADEGUAMENTO ALLE LINEE GUIDA UNESCO AI SENSI DELLA DGR N.26-22131 DEL 21/09/2015.....	10
2.1.3 AGGIORNAMENTI VARI.....	12
a) Ambito di intervento n.8: “Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo”.....	12
b) Area di via Leardi, 35 edificio denominato “ex Carcere giudiziarie”.....	16
c) Area occupata dall'immobile denominato "Ex Caserma Mameli" sito in via Cavour, v.le Piave.....	17
d) Ambito territoriale denominato piano per insediamenti produttivi “P.I.P.6” strada San Giovannino.....	19
e) Ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in S.Germano strada Alessandria e strada Pozzo San Evasio	20
f) Ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in Popolo Cantone Castello, 2.....	21
g) Area in strada Mortara località Cascina Guazza.....	21
h) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI7a strada Valenza.....	22
i) Area sita in strada caduti nei lager nazisti n.39.....	23
j) Area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento.....	23
k) Aggiornamento edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.....	24
l) Modificazioni del P.R.G.C.....	24
2.1.4 CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT. D ter D.P.R. 380/2001.....	25
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998.....	27
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000.....	28
2.4 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.).....	29
2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO.....	31
2.6 VARIAZIONI NORMATIVE.....	32
2.7 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. 26 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.13 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. 27 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 contenere il consumo di suolo inedificato ricorrendo a modelli perequativi privatistici e consensuali quali la gestione dei “diritti edificatori” ovvero il trasferimento di potenzialità edificatorie tra suoli anche non contigui e contemporaneamente concorrere al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati volti a migliorare l'utilizzazione igienico-funzionale, l'efficienza energetica, la sicurezza statica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'incremento della dotazione di spazi da destinare a parcheggio privato con il riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- adeguare il P.R.G.C. alle indicazioni di tutela e corretta valorizzazione del paesaggio UNESCO, sulla base dei pareri espressi da parte degli Enti preposti (Provincia, Regione) sulla base della Analisi Paesaggistica prodotta dal Comune in conformità alle “Linee guida Unesco” regionali;
- aggiornare previsioni urbanistiche di dettaglio in seguito ad avvenute urbanizzazioni e necessità varie

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	Incremento residuo a
--	----------	--------------------------	-----------------------------

		progressivo	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	--	--	--
Variante 27 PRGC	+8.434	+8.434	246.705

(Variazioni superfici attività economiche: cap.2.1.3 lett.a) +1.236 mq.; cap. 2.1.3 lett.d) -272 mq.; cap.2.1.3 lett.f) +2.140 mq.; cap.2.1.3. lett.h) + 5.330 mq.; totale 8.434 mq.).

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

Variante 27 PRGC	74.701	1.895.819	25,3788	OK	OK	+414	-532
------------------	--------	-----------	---------	----	----	------	------

(Variazioni capacità insediativa: cap.2.1.1) +240; cap. 2.1.2) -31; cap.2.1.3 lett.b+c) +205; totale unità +414 in aumento).

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		
Variante 27 PRGC	74.701	1.120.515	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.120 del 04.07.2022, è stata individuata specifica normativa diretta all'esclusivo utilizzo per il graduale montaggio delle attrezzature, macchinari ed impianti da utilizzare per le fasi di lavorazione, selezione e lo stoccaggio degli inerti integrando l'articolo 20.3 delle norme di attuazione del P.R.G.C. e relativa evidenza grafica sulla tavola 3b1.

2. LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E DIRITTI EDIFICATORI

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.

Nell'ambito della "potestà conformativa del territorio" di cui l'Amministrazione comunale è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione, la finalità di pubblico interesse diretta a contenere il consumo di suolo inedificato può essere perseguita anche, tra le possibili alternative, ricorrendo a modelli perequativi privatistici e consensuali quali la gestione dei "diritti edificatori" ovvero il trasferimento di potenzialità edificatorie tra suoli anche non contigui.

In questo senso la valorizzazione di "diritti edificatori" nella disponibilità della pubblica amministrazione, generati dalla capacità insediativa residenziale accantonata con precedenti varianti del P.R.G.C. mediante la riduzione di aree edificabili tornate all'originaria destinazione agricola (suoli cedenti), che "volano e atterrano" su più aree edificate esistenti al fine di soddisfare determinate finalità di pubblico interesse, offre un'occasione storica per accrescere la competitività e l'attrazione della città, a stimolare gli investimenti, ovvero arricchire l'offerta urbana e la qualità ambientale con particolare attenzione alle esigenze familiari funzionalmente dirette a migliorare le condizioni di abitabilità e/o usabilità delle proprie abitazioni.

La variante fornisce, mediante apposita normativa, le modalità di trasferimento dei "diritti edificatori" messi a disposizione dal Comune, che avendo natura di "bonus premiale" in quanto diretti a riconoscere al privato maggiori indici volumetrici rispetto quelli normativamente riconosciuti al fondo edificabile, debbono necessariamente concorrere al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati volti a migliorare l'utilizzazione igienico-funzionale, l'efficienza energetica, la sicurezza statica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'incremento della dotazione di spazi da destinare a parcheggio privato, mediante interventi di conservazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Pertanto la cessione dei diritti edificatori è esclusa per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica che seguono le ordinarie norme di attuazione del P.R.G.C..

La norma fissa nella misura del 20% in termini volumetrici, il premio massimo per ogni edificio residenziale esistente ricompreso nelle zone omogenee d'uso di categoria B, C, ed Ep (aree edificate in ambiti agricoli adibiti ad usi extragricoli) e relative sottocategorie di P.R.G.C. escludendo quindi tale possibilità per gli edifici siti nelle parti del territorio che rivestono carattere storico-artistico (zone territoriali omogenee A) sui quali sono ammessi solo interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente con possibilità di modesti incrementi volumetrici già normate dal P.R.G.C..

Da un punto di vista urbanistico la cessione dei diritti edificatori comporta comunque il recupero delle relative dotazioni di aree per servizi pubblici (standards urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile, che dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento dei diritti stessi. Detta convenzione per atto pubblico da registrare e trascrivere, dovrà disciplinare gli obblighi posti a carico dell'acquirente, le sanzioni per la loro inosservanza, nonché la monetizzazione degli standard urbanistici aggiuntivi conseguenti all'incremento volumetrico.

La norma inoltre vieta il trasferimento a terzi dei diritti edificatori in quanto utilizzabili esclusivamente sull'edificio oggetto di asservimento e per i fini dichiarati nell'atto convenzionale, per evitare la commercializzazione degli stessi al di fuori degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Comune.

Al fine di evitare che, mediante interventi successivi, sia superato il limite percentuale massimo del bonus volumetrico, si prevede di istituire apposito “registro dei diritti edificatori” in cui sono elencati gli edifici oggetto della presente misura premiale e relative quantità dimensionali.

Per quanto riguarda il dimensionamento della capacità insediativa, si ritiene che l’incremento dimensionale del 20% ove realizzato (peraltro analogo a quello fissato dalla Regione Piemonte con legge regionale n.16 del 4 ottobre 2018) rispetto gli indici stabiliti dal P.R.G.C., non stravolga la pianificazione urbanistica generale ed attuativa, in considerazione della modesta quantità complessiva messa in gioco quantificata in via sperimentale in 240 vani (pari a 21.600 mc.) e circa il 25% della capacità insediativa residenziale accantonata con le precedenti varianti del P.R.G.C.

La costituzione dei diritti edificatori, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) della L.R. 56/77.

2.1.2 ADEGUAMENTO ALLE LINEE GUIDA UNESCO AI SENSI DELLA DGR N.26-22131 DEL 21/09/2015

Il 22 giugno 2014, il Comitato per il Patrimonio Mondiale dell’UNESCO, con Decisione n. 38 COM 8B.41, ha iscritto il sito “I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato” nella Lista del Patrimonio Mondiale dell’Umanità. “I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato” è un sito seriale costituito da sei componenti (“La Langa del Barolo”, “il Castello di Grinzane Cavour”, “le Colline del Barbaresco”, “Nizza Monferrato e il Barbera”, “Canelli e l’Asti spumante”, “il Monferrato degli Infernot”), protetto da una estesa zona tampone (Buffer Zone), che, nell’insieme, contribuiscono in modo significativo alla costruzione del valore eccezionale complessivo del sito stesso.

Il Comune di Casale Monferrato in particolare fa parte della Buffer Zone 2 a protezione della componente n.6 “Il Monferrato degli infernot”, caratterizzata dalla presenza di una singolare tipologia di architettura vernacolare, gli infernot, scavati nella Pietra da Cantoni che caratterizza geologicamente l’area.

La Regione Piemonte, con D.G.R. n. 26 – 2 – 2131 del 21 settembre 2015, ha approvato le “Linee guida per l’adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco” e successivamente l’Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato ha avviato gli studi paesaggistici e urbanistici previsti dal documento regionale.

In data 08/05/2019 veniva svolto il primo Tavolo di Lavoro Preliminare con gli Enti preposti per l’esame della documentazione predisposta, ovvero la Provincia di Alessandria – Direzione Ambiente e Pianificazione territoriale – Servizio Pianificazione e Valorizzazione del paesaggio e la Regione Piemonte – Settore Copianificazione urbanistica Area Sud Est e Settore Territorio e Paesaggio. Al fine di verificare i contenuti delle indagini rielaborate a seguito del primo TPL, si è svolta una seconda seduta in data 18/05/2020, svoltasi in videoconferenza. Come convenuto coi soggetti interessati, l’incontro è stato ritenuto assimilabile ad un Tavolo conclusivo, dato l’avanzamento dei lavori dell’analisi paesaggistica propedeutica all’adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO.

A seguito della conclusione del Tavolo tecnico, il Settore P.U.T. ha predisposto in via definitiva l’Analisi paesaggistica prevista dalle Linee Guida regionali, la quale è stata recepita con Delibera di Giunta Comunale n. 185 del 16/06/2020. Come previsto dall’iter amministrativo, la documentazione è stata trasmessa in data 25/06/2020 agli Enti partecipanti al Tavolo tecnico, al fine di ricevere da quest’ultimi i pareri conclusivi in merito all’adeguamento del P.R.G.C. alle tutele UNESCO. Il contributo per la chiusura del Tavolo di Lavoro Preliminare è pervenuto in data 11/08/2020 con n. prot. 21573, contenente i rilievi e i suggerimenti avanzati dai Settori Copianificazione urbanistica Area Sud Est e Territorio e Paesaggio della Regione Piemonte e dalla Direzione Ambiente e Pianificazione territoriale – Servizio Pianificazione e Valorizzazione del paesaggio della Provincia di Alessandria.

L’Analisi Paesaggistica, finalizzata al successivo adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO, confermata nell’impianto e nei contenuti da parte degli Enti preposti, è quindi contributo sostanziale per l’individuazione degli ambiti di tutela del territorio interessato, e contiene le modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale al fine di garantire la corretta valorizzazione del paesaggio

UNESCO. Gli elaborati dell'analisi sono allegati alla presente Relazione Illustrativa e ne fanno parte integrante, configurandosi come Allegato Tecnico A8 "Adeguamento del P.R.G.C. alle Linee guida Unesco" composto da:

- Relazione di analisi paesaggistica;
- Tavola 1 "Analisi dell'uso del suolo";
- Tavola 2 "Analisi insediativa"
- Tavola 3 "Visibilità, valori, interferenze"
- Tavola 4 "Tavola di raffronto".

Come emerso durante la redazione dell'analisi, il P.R.G.C. di Casale Monferrato presenta già un buon approfondimento delle tematiche paesaggistiche nelle aree collinari del territorio: per tale ragione, le modifiche necessarie all'adeguamento del Piano stesso sono di ridotta entità. Ciononostante, a seguito della sovrapposizione della carta della sensibilità visiva con le aree normative del P.R.G.C. vigente, sono emerse:

- una criticità relativa ad un'area di espansione residenziale di sottocategoria Cr1.2 in frazione Roncaglia, Strada San Martino, situata in un ambito coltivato a seminativi, lungo una viabilità minore segnalata come panoramica, in un contesto che la Carta della Sensibilità visiva segnala come rilevante. Tale area è risultata, anche in sede di Tavolo Tecnico preliminare con gli Enti sovraordinati, quella comportante maggiori criticità. Si è ritenuto pertanto necessario stralciare la previsione vigente, al fine di ridurre la pressione antropica su un'area paesaggisticamente sensibile e ancora con funzioni prettamente agricole, scelta inoltre supportata dalla presa d'atto della mancata edificazione durata oltre venti anni dalla data di approvazione della variante n.7 del P.R.G.C. con deliberazione della G.R. n. 15-29970 del 2 maggio 2000 con la quale sono state rese edificabili.
- n.4 elementi di criticità visiva di tipo puntuale (O.T.B.) relativi ad edifici agricoli incoerenti con la tipologia edilizia rurale storica e n.1 elemento di criticità visiva di tipo areale (O.T.A.) relativo ad un parco fotovoltaico in località cascina Morano frazione Roncaglia, per le quali sono state date precise prescrizioni per mitigare l'impatto paesaggistico delle costruzioni.

La Variante, a seguito delle suddette analisi, pertanto consiste in:

- sopprimere l'area edificabile di sottocategoria Cr1.2 (mq. 5.493) in strada San Martino della frazione di Roncaglia, riportandola alla originaria destinazione agricola di categoria Ee, in conformità con l'obiettivo 6 di contenimento del consumo del suolo delle "linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito unesco" approvate dalla Regione Piemonte;
- perimetrare le aree classificate come "Buffer Zone" del sito UNESCO e la relativa schedatura degli elementi di criticità paesaggistica e i belvedere segnalati dal Piano Paesaggistico Regionale verificati sul posto, nella varie cartografie del P.R.G.C. (Tavola 2 dell'Allegato A3a Rilievo dei beni culturali - ambientali (art. 24 L.R. 56/77) e Tavola 3b2 "assetto generale del Piano");
- integrare l'articolo 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. introducendo il sotto articolo 16.3/3.6 relativo alle specifiche norme urbanistico-edilizie da sottoporre l'attività edilizia al fine di perseguire gli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica delle aree comprese all'interno della Buffer Zone del Sito UNESCO, indicati nelle "linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito unesco" approvate dalla Regione Piemonte, evidenziando che le prescrizioni per la tutela del territorio già presenti nelle norme di attuazione del vigente P.R.G.C. consentono di rispettare buona parte degli obiettivi stessi. Si ritiene che la soluzione di un'unico articolo (peraltro già sperimentata per specifici argomenti di valenza commerciale, di coltivazione di cave, di riduzione del rischio industriale R.I.R. o di impianti per distribuzione carburante) riguardante le buffer zone, sia la migliore possibile considerato il complesso impianto strutturale normativo del P.R.G.C. vigente.

In particolare con riferimento agli obiettivi elencati nelle linee guida regionali si evidenzia:

- Obiettivo 1 riguardante in generale la tutela del suolo nelle sue varie componenti (agraria, boscata, idrogeologica impermeabilizzazione ecc): le norme attuali trattano esaurientemente tale aspetto (art.

20.1 comma 6, in merito alla prescrizioni di tutela del territorio collinare con divieti vari quali aprire cave, nuove discariche e impianti smaltimento e recupero rifiuti, oppure con modalità di regimazione idrogeologica delle acque, intagli artificiali ecc; art.20.2 tutela dell'ecologia vegetale aree boscate e disciplina attività agricole; art.20.3 disciplina delle attività estrattive). Si ritiene tuttavia necessario integrare la normativa per quanto riguarda i campi fotovoltaici a terra e le attività estrattive non ammettendoli nelle aree ad alta sensibilità visiva.

- obiettivo 2 e obiettivo 3 riguardanti in generale la tutela dei luoghi legati alla produzione vitivinicola (coltivazione dell'uva, produzione vitivinicola, e degli spazi/luoghi legati alla commercializzazione del vino nonché conservazione del patrimonio edilizio storico-rurale): le norme attuali trattano esaurientemente tale aspetto individuando gli ambiti territoriali delle residenze rurali, i nuclei frazionali, le cascine, le ville di campagna ecc sottoponendole a specifiche prescrizioni di salvaguardia (art.16.3/2). Si ritiene tuttavia necessario integrare la normativa per quanto riguarda alcuni elementi di criticità/detrazione come meglio indicato nel successivo obiettivo trasversale;
- obiettivo 4 e obiettivo 5 riguardanti in generale la tutela dei luoghi di valore scenico, visivo e delle visuali: le norme attuali trattano esaurientemente tali aspetti individuando le strade ed i punti panoramici (art. 16.3/3.4.1) con relative fasce di rispetto maggiorate (m. 40,00) rispetto quelle indicate dal codice della strada (m.20,00), le modalità di intervento per le costruzioni esistenti e per le eventuali nuove costruzioni che non dovranno pregiudicare in altezza le visuali cartografate, l'utilizzo di materiali da costruzioni tradizionali negli ambiti agricoli, nonché la tessitura del suolo collinare (art. 20.2). L'adeguamento del P.R.G.C. ha integrato i punti panoramici esistenti con la introduzione di 6 punti belvedere.
- obiettivo trasversale riguardante la mitigazione e riqualificazione di aree agricole e manufatti di detrazione visiva: si ritiene necessario integrare la normativa per quanto riguarda alcuni elementi di criticità/detrazione visiva paesaggistica (OTA1 e OTB1, 2, 3 e 4) puntualmente individuati in cartografia, con le relative schede di censimento e relative norme di mitigazione;

Tale adeguamento, modificando la capacità insediativa del Distretto residenziale DR4b (-31 unità), incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) della L.R. 56/77.

2.1.3 AGGIORNAMENTI VARI

a) 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 quest'ambito strategico per il futuro assetto urbano e viabile della città, la cui 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, mediante la riorganizzazione territoriale ed infrastrutturale mirate alla regolamentazione del transito veicolare di attraversamento e l'integrazione 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), con le varianti n.23 (approvata con deliberazione consiliare n.42 del 29.07.2015) e n.24 (approvata con deliberazione consiliare n. 42 del 11.07.2018) del P.R.G.C. sono state previste più soluzioni l'ultima delle quali, sinteticamente propone:

- la nuova viabilità di attraversamento su parte dell'area occupata dall'ex mercato ortofrutticolo e recuperando parte del percorso esistente di v.le S.Martino, in prossimità del fabbricato adibito a caserma dei VV.FF.

- incentivare il recupero di un ex edificio produttivo abbandonato inserito in un'ambito urbano residenziale, prevedendone la modifica della destinazione d'uso in commerciale e la monetizzazione degli standards urbanistici, in aree pubbliche confinanti appositamente individuate.
- valorizzare l'area di proprietà comunale prevedendo due lotti da destinare ad impianti di interesse generale anche di carattere privato (uno destinato alla nuova caserma per Carabinieri e l'altro destinato ad attività varie 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) con relativi spazi destinate a verde e parcheggio pubblici anche mediante la riorganizzazione complessiva di piazza Venezia.



Lo stato attuale dell'ambito, dopo l'abbattimento dei fabbricati e capannoni destinati al mercato ortofrutticolo, si presenta libero da qualsiasi immobile e in attesa di una destinazione e sistemazione definitiva.

La presente variante precisa ulteriormente i contenuti della proposta progettuale precedentemente approvata in coerenza con gli indirizzi approvati dalla Amministrazione Comunale con delibera consiliare n. 10 del 29.03.2022 di approvazione del piano strategico per la valorizzazione del centro storico di Casale Monferrato.

La nuova proposta, ridisegnando completamente la nuova viabilità riportando il tracciato lungo l'asse ferroviario sulla parte retrostante cortilizia dell'immobile sede della caserma dei Vigili del Fuoco, prevede:

- a nord verso il fiume Po un nuovo edificio attrattore che combina l'istanza funzionale di implementazione dei parcheggi con quella di rigenerazione sociale e di ricucitura con il percorso fluviale (percorso belvedere e nuovi impianti sportivi all'aperto e al chiuso con relativi locali accessori), in particolare con la ciclovia Vento,
- a sud verso la città esclusivamente spazi pubblici per la collettività da destinare a parcheggio e verde variamente attrezzati per garantire la prevalenza del suolo permeabile rispetto l'asfalto.

La variante propone un diverso ed unico coordinato intervento di recupero urbanistico-edilizio esteso all'intero 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 all'impianto commerciale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e rispettive s.m.i..

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

La variante, ridistribuendo e modificando le categorie omogenee d'uso del suolo precedentemente individuate prevede:

- a) la conferma del subambito 8A occupato da edifici ed impianti produttivi esistenti (mq.2.887), con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale di sottocategoria Bpr1, 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. 1.200. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.
- b) il subambito 8B di proprietà comunale per complessivi mq. 9.736 riservato all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato di 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 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. 5.309) e quelle destinate a servizi pubblici (mq. 4.427) a supporto delle varie attività insediabili, e anche per garantire l'attestazione del percorso della ciclovia VENTO nell'ambito urbano.
- c) l'area composta da più proprietà pubbliche (comunale, provinciale e demaniale) per complessivi mq. 3.926 di sottocategoria Ft destinata alla caserma dei VV.FF., all'intero della quale è prevista una nuova porzione di area cortilizia a compensazione di quella sottratta in seguito alla previsione della nuova viabilità lungo l'asse ferroviario
- d) aree con preminente destinazione a pubblici servizi di sottocategoria Csr per complessivi mq. 14.293 (di cui mq. 9.253 a copertura dei fabbisogni afferente la destinazione residenziale, mq. 1.200 a copertura dei fabbisogni afferenti la destinazione commerciale, mq. 3.840 a copertura dei fabbisogni afferenti le attività insediabili nell'area di sottocategoria Fg.). All'interno di tali aree è possibile la realizzazione di una stazione ad alta potenza a colonnine di ricarica per veicoli elettrici da collocarsi in prossimità della cabina elettrica esistente in conformità agli indirizzi indicati con delibera G.C. 357 del 19/10/2021.
- e) viabilità pubblica e annesse aree di arredo stradale (comprensivi degli spazi destinati alle piste ciclabili) per complessivi mq. 8.237. 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. 10,50 composta da due corsie di m. 3,75 e due marciapiedi di m.1,50 ciascuno.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Fg (subambito 8B), all'interno della quale sono state individuate le superfici destinate all'edificazione (mq. 5.309) e quelle destinate a servizi pubblici (mq. 4.427) a supporto delle varie attività insediabili, ammette varie destinazioni d'uso nel rispetto dell'articolo 12 delle norme di attuazione del P.R.G.C., distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di circa mq. 4.800. 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 (realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), è stabilito nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento che risulta pari alla dotazione di mq. 3.840 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. La tipologia edilizia della nuova costruzione prevede una piastra di mq. 2.200 per piano (piano terra e piano primo senza copertura), un piano ammezzato di circa mq. 500, altezza massima m.10,00 per complessivi mc.16.500 stimati.

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 extralimite M-SE3 di mq. 1.000 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 può essere monetizzato nelle aree pubbliche confinanti appositamente individuate dalla specifica scheda norma e scheda progetto. Le norme di attuazione consentono anche differenti distribuzioni delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale dell'insediamento rispetto quelle ipotizzate, a condizione che il fabbisogno complessivo di parcheggio e standards urbanistici, non sia superiore alla dotazione massima individuata nel subambito di riferimento.

Il complesso delle opere infrastrutturali di varia natura e funzione, integrate tra loro, a carico del singolo subambito, la cui realizzazione è obbligatoria ai fini del rilascio dei permessi di costruire, sono:

SUBAMBITO 8A: rotatoria in prossimità dell'attuale via Martinotti, quale parte integrante della viabilità dell'intero ambito. Fino alla realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste e fermo restando l'obbligo del successivo adeguamento degli accessi carrai, è consentito l'accesso provvisorio al subambito 8A dalla rete viabile esistente.

SUBAMBITO 8B: nuova viabilità quale collegamento tra piazza XXV Aprile e viale S.Martino, con esclusione della rotatoria a carico del subambito 8A.

Le norme di attuazione consentono, in alternativa alla realizzazione diretta da parte del soggetto proponente l'intervento, e al fine di garantire il completamento delle opere infrastrutturali previste, che il Comune possa eseguire in tutto o in parte tale opera, provvedendo al recupero delle spese sostenute al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio del permesso di costruire.

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)						Volume nuovo residen- ziale	stanze		SUL max. (mq.)
	territoriale	private	viabilità	pubbliche		totale		peep	private	
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito					
8A	4.518	2.887 (1)	--	1.200 (0)	1.631 (2)	1.631 (2)	--	--	--	
8B	9.736	5.309	--	3.840	4.427 (3)	4.427 (3)	--	--	--	4.800
Fuori subambito	20.398	3.926	8.237	--	8.235	16.472	--	--	--	
TOTALE	34.652	12.122	8.237	5.040	14.293 (2)(3)	22.530 (2)(3)	--	--	--	

(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. 162 di proprietà comunale

(2) di cui mq. 1.200 afferenti la destinazione commerciale a piano campagna senza strutture pluripiano

(3) di cui mq. 3.840 afferenti la destinazione terziaria (Fg) a piano campagna senza strutture pluripiano

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standards urbanistici minimi relativi agli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., (realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), 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.

Le varianti urbanistiche sopraindicate, incrementando la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. 1.734) e incrementando le superfici territoriali relative alle attività economiche (mq. 1.236) 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.

b) Area di via Leardi, 35 edificio denominato “ex Carcere giudiziarie”

L'immobile è ubicato in via Leardi su un'area adiacente ai giardini pubblici. L'attuale edificio, iniziato nel 1792 su disegno dell'architetto Ferroggio, ingegnere dei principi di Carignano, venne completato nel 1808



sotto la direzione dell'arch. Lombardi. E' composto da un corpo fabbrica a due piani fuori terra, di pianta rettangolare chiusa con ampio cortile interno, della superficie lorda di mq. 1.450 circa per piano ed è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).

La disposizione planimetrica è costituita, ad ogni piano, da un corridoio centrale di distribuzione ai vari locali (celle, parlatoio locali di sicurezza e comuni ecc) posti ai lati. La altezza di ogni piano è di m. 3,50 per una volumetria complessiva di mc. 10.150 circa.

La cellula edilizia di cui fa parte l'edificio in oggetto, è composta anche da un'altra porzione

di immobile, nettamente distinta e separata sia nella tipologia costruttiva che nelle aree pertinenziali, destinata ad abitazione del personale di custodia (custode, direttore, ecc) del carcere giudiziario, già classificata di sottocategoria Ar con preminente destinazione residenziale dal vigente P.R.G.C..

L'intero complesso immobiliare dismesso dallo Stato, alienato a privati con le procedure previste dal D.M. 17.02.2004 è stato recentemente donato al Comune con atto in data 29.06.2021, versa in stato di abbandono ed è inutilizzato da anni.



La variante strutturale n.1 del P.R.G.C. vigente, approvata con deliberazione consiliare n. 11 del 5.03.2012, inquadra il fabbricato quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera A distinta nella sottocategoria Ar con preminente destinazione residenziale. L'edificio è di antico impianto ed è compreso all'intero del distretto residenziale “DR1 centro storico”

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

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende recuperare l'immobile per attività espositive, museali, ecc., la variante propone, nel rispetto delle modalità di intervento definite dal P.R.G.C. vigente (operazioni di recupero con interventi di ristrutturazione

tipo a), la riclassificazione dell'area (mq. 2.070) in sottocategoria Fg quale area destinata ad attrezzature ed impianti 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, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc., strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo), all'interno della quale dovrà essere riservata una quota del 60% (mq. 1.242) per servizi pubblici afferenti la residenza.

La variante non propone ulteriori particolari norme integrative di tipo edilizio ritenendo quanto già indicato dallo specifico art.16.3/1 delle N.d.A. del vigente PRGC più che sufficiente a regolamentare gli interventi, che comunque dovranno preventivamente ottenere il parere vincolante del Ministero BB.AA Culturali e Turismo Direzione di Torino.

La variante, modificando la capacità insediativa residenziale (riduzione 113 unità) e incrementando la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. 1.242) previste dal P.R.G.C., incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e) della L.R. 56/77.

c) Area occupata dall'immobile denominato "Ex Caserma Mameli" sito in via Cavour, v.le Piave

Il complesso edificato denominato "Ex Caserma Mameli", è ubicato nel Centro storico della Città di Casale Monferrato. Composto da quattro fabbricati, di differente tipologia, denominati di seguito con le lettere A, B, C, D è situato tra le vie Cavour, Leardi e viale Piave.



La zona Ovest dell'isolato è contraddistinta da un grande fabbricato destinato nel secolo XV a struttura conventuale femminile, denominato Convento delle Clarisse, detto "della Maddalena"; tale edificio viene convertito in caserma, durante il periodo della rivoluzione. Tale destinazione d'uso verrà mantenuta per circa due secoli.

Attualmente nella parte occidentale sono ancora visibili le testimonianze della struttura

conventuale, dimostrata dalla conformazione tipologica a corte chiusa.

Oltre ai corpi di fabbrica principali, denominati "Maddalena Vecchia (edificio A) e "Maddalena Nuova" (edificio B), sono stati edificati, durante il XIX secolo due fabbricati ad un unico piano fuori terra (edifici C e D), destinati a locali di servizio e scuderie durante il periodo d'uso militare.

Il prospetto principale, su via Cavour è caratterizzato da facciata ad intonaco bugnato, arricchito di particolari tipicamente ottocenteschi caratteristici delle strutture militari. All'interno permangono testimonianze della precedente destinazione conventuale.

Data l'importanza storico-artistica del Complesso, con decreto 374 in data 06/09/2013 del Direttore regionale Ministero BB.AA Culturali e Turismo del è stato dichiarato di interesse culturale, ai sensi del D.Lgs n.4212004.

L'intero complesso è pervenuto al comune di Casale Monferrato mediante Atto Pubblico di permuta con il Demanio Statale in data



2311212013, repertorio n. 2769 a rogito Segretario Comunale, trascrizione n. 53.1/2014 in atti dal 09/01/2014.

I fabbricati, obsoleti e in disuso, riversano in condizioni di elevato degrado manutentivo e la messa in pristino dei locali necessita di radicali interventi di ristrutturazione e in alcune parti anche di consolidamento statico-strutturale.

Nel vigente P.R.G.C, il complesso edificato denominato "Ex Caserma Mameli" è individuato:

1 in parte (cortile e i due edifici principali, denominati "Maddalena Vecchia" e "Maddalena Nuova"), di sottocategoria "Fg" quale area 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.).

2 in parte (cortile e i due edifici C e D ad un unico piano fuori terra) con preminente destinazione a pubblici servizi servizi afferenti la residenza di sottocategoria Csr 41 (mq. 3.083)

La tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G.C., puntualmente definiti nella tavola "3d – sviluppi relativi al Centro Storico", è variamente graduata per singolo edificio in base al pregio architettonico:

- Maddalena Vecchia (edificio A): restauro conservativo con limitati interventi di ristrutturazione tipo a;
- Maddalena Nuova (edificio B): da conservare con interventi comprensivi di ristrutturazione tipo a.
- Edificio C per servizi prospettante su v.le Piave: suscettibile di trasformazione / demolizione
- Edificio D per servizi prospettante su via Leardi: da conservare con interventi comprensivi di ristrutturazione tipo a.

Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale e di favorire il recupero dell'intero complesso ad usi consoni al valore storico ed artistico, il complesso dei fabbricati sono stati inseriti nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" redatto ai sensi dell'art.58 del D.L. 11212008 convertito in L. 13312008, quali beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.



La variante pertanto propone di modificare la classificazione di destinazione d'uso delle aree occupate dai fabbricati individuati come edificio B (Maddalena Nuova), edificio C prospettante su v.le Piave e edificio D prospettante su via Leardi, in residenziale di sottocategoria "Ar centro storico", adeguando contemporaneamente la tipologia degli interventi ammessi sull'edificio B (Maddalena nuova) in modo da consentire, nel rispetto della conservazione strutturale dell'edificio, anche la ristrutturazione di tipo b in considerazione delle notevoli altezze di interpiano esistenti (variabili a seconda delle varie parti del fabbricato da m.5,30 fino a m. 8,00).

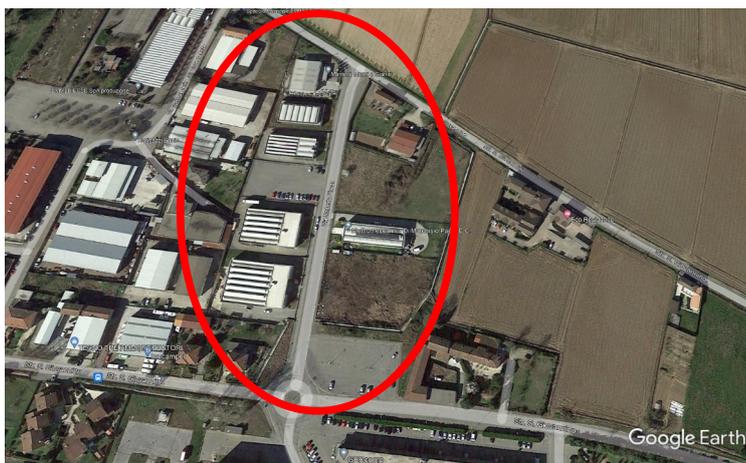
La variante non propone ulteriori particolari norme integrative di tipo edilizio ritenendo quanto già indicato dallo specifico art.16.3/1 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C. più che sufficiente a regolamentare gli interventi edilizi che, comunque, dovranno preventivamente ottenere parere vincolante del Ministero BB.AA Culturali e Turismo Direzione di Torino.

L'incremento della capacità insediativa del distretto residenziale DR1 Centro storico, riferito al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso in residenziale, ammonta a complessive 318 unità.

La variante, modificando la capacità insediativa residenziale e aumentando la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. 277) previste dal P.R.G.C., incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e) della L.R. 56/77.

d) Ambito territoriale denominato piano per insediamenti produttivi "P.I.P.6" strada San Giovannino

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto industriale DI7, un ampio ambito della superficie territoriale complessiva di mq. 1.123.347 classificato di sottocategoria D1 quale "aree destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo" i cui parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art.21 L.R. 56/77, sono definiti in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo (P.I.P. e P.E.C.O.).



Considerata la notevole estensione, l'attuazione di tale ambito è stata frazionata nel tempo con l'approvazione di vari piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) ed è tuttora in corso.

In particolare le previsioni del P.I.P. 6, approvato con deliberazione consiliare n.26 del 23.04.2003 e successive varianti, decaduto per decorrenza del termine decennale, sono state interamente attuate con l'acquisizione e l'urbanizzazione dei terreni, e successiva cessione delle aree mediante convenzioni ex art.27 della L.865/1971, per cui si ritiene corretto prenderne atto e individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

La variante consiste nel prendere atto dell'avvenuta trasformazione delle aree originariamente libere da costruzioni secondo le indicazioni del P.I.P. approvato di sottocategoria D1 (mq. 31.092) e di sottocategoria Bp1 (mq. 3.364), riclassificandole, in:

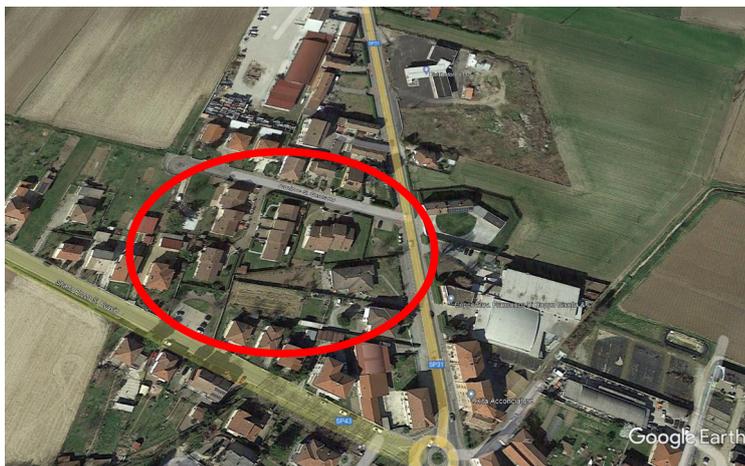
- mq. 24.404 quali aree fondiarie di sottocategoria "Cp" con preminente destinazione produttiva, edificate secondo i parametri di intervento del P.I.P., nelle quali sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- mq. 6.368 quale aree per servizi pubblici di sottocategoria "Csp" variamente localizzate secondo il disegno del P.I.P.;
- mq. 3.684 quali aree per viabilità pubblica prevista dal P.I.P.

Inoltre con l'occasione si rettifica il perimetro di confine tra i distretti produttivi DI7 e DI6 al fine di uniformare la classificazione della destinazione d'uso relativamente a:

- un'area di frangia perimetrale quale pertinenza di edificio rurale di antico impianto che si riporta alla destinazione agricola (mq.272) rispetto quella produttiva;
- un lotto edificabile posto a cavallo del perimetro dei due distretti produttivi in modo da identificarlo univocamente in un'unica categoria d'uso Cp nel distretto DI7.

Tale variazione, riducendo (mq. 272) 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.

e) Ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in S.Germano strada Alessandria e strada Pozzo San Evasio



Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR4a San Germano, un'area di categoria Ec quale parte del territorio prevalentemente utilizzata per colture agricole, totalmente o parzialmente intercluse in ambiti territoriali a destinazione extragricola, in cui sono ammesse, oltre la continuazione delle attività agricole, anche operazioni di trasformazione d'uso mediante nuove costruzioni residenziali con densità territoriale non superiore a 0,40 mc/mq, da valutare sul complesso della superficie interessata dallo strumento urbanistico esecutivo, densità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq., altezza

massima di mt 7,50 con non più di due piani fuori terra, e garantendo nelle aree stesse l'integrale rispetto degli standard urbanistici.

Tale ambito è stato oggetto del piano esecutivo convenzionato approvato con delibera del C.C. n. 54 del 5.06.2000 e convenzionato con atto del notaio Oppezzo Antonio rep. 40.900 del 18.10.2000.

Le previsioni del piano sono state interamente attuate realizzando:

- un unico lotto funzionale suddiviso in 8 sublotti residenziali con superficie fondiaria complessiva di mq. 8.978, volumetria totale mc.4.269,00
- le aree destinate a servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale pari a complessivi mq. 1.186
- le aree stradali pari a mq. 1.325.

La variazione consiste nel prendere atto dell'avvenuta trasformazione urbanistica delle aree originariamente libere da costruzioni di sottocategoria Ec (mq. 10.672) secondo le indicazioni del P.E.C. riclassificandole in:

- area di sottocategoria Cr1.2 (mq. 5.346) quale insieme delle aree fondiarie dei sublotti edificati con nuovi edifici residenziali e relativa area di accesso comune
- aree individuate come "giardini privati" (mq. 3.632) in quanto inedificabili per avvenuta cessione di cubatura a vantaggio delle aree fondiarie
- aree di sottocategoria Csr (mq. 1.186) destinate a pubblici servizi afferenti la destinazione residenziale localizzate in parte verso strada Alessandria (mq.426) e in parte verso strada Pozzo S.Evasio (mq. 760)
- aree destinate alla viabilità pubblica (mq. 508)

La variante proposta, non modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77, in quanto l'aggiornamento delle capacità insediativa del distretto DR4a (+47 unità) compensa quella in diminuzione delle aree Ec (-47 unità).

f) Ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in Popolo Cantone Castello, 2

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR2a Popolo, un'area di sottocategoria Cpr1 "aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti" in cui sono ammesse, oltre la continuazione delle attività produttive, anche operazioni di completamento e ristrutturazione urbanistica esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che prevedano la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art.21 L.R.56/77, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria per gli insediamenti produttivi e dell'80% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti direzionali e commerciali.



Tale ambito è stato oggetto del piano esecutivo convenzionato a fini produttivi, approvato con delibera del C.C. n. 16 del 12.03.1992 e convenzionato con atto del notaio Oppezzo Antonio rep. 20379 del 25.06.1992.

Le previsioni del piano sono state interamente attuate mediante integrale demolizione dei fabbricati produttivi dismessi e realizzando un unico lotto funzionale suddiviso in 7 subloti a fini produttivi di superficie complessiva di mq. 31.963 oltre a viabilità interna privata di mq. 3.906 circa. Inoltre in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. sono state cedute aree destinate a servizi pubblici afferenti la

destinazione produttiva pari a complessivi mq. 3.212

La variazione consiste nel prendere atto dell'avvenuta trasformazione urbanistica perimetrando il nuovo distretto produttivo denominato "DI 1a" quale stralcio del perimetro residenziale della frazione di Casale Popolo all'interno della quale era compresa l'area Cpr1, e individuando le nuove destinazioni d'uso nel senso di riclassificare l'area in oggetto (mq. 39.081) in:

- area di sottocategoria Bp2 (mq. 35.869) quale unico lotto funzionale a fini produttivi comprensivo della viabilità interna privata.
- aree di sottocategoria Csp (mq. 3.212) destinate a pubblici servizi afferenti la destinazione produttiva.

Con l'occasione inoltre si prende atto di un'area comunale già pavimentata (mq. 1.341) da destinare a pubblici servizi adiacente alla viabilità di accesso (mq. 799) al nuovo distretto produttivo per complessivi mq. 2.140.

La variazione proposta, modificando la quantità globale (mq. 2.140) 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.

g) Area in strada Mortara località Cascina Guazza

Il vigente P.R.G.C. ha localizzato i siti oggetto di attività estrattiva normando gli interventi ammessi nonché le modalità di rimozione degli impianti (attività di selezione, lavorazione e distribuzione di materiali inerti) e delle costruzioni per funzioni accessorie (uffici, depositi, autorimesse per i mezzi, ecc) al termine del periodo di coltivazione.

In particolare lungo la strada Mortara in località Casina Guazza, è stata individuata un'ampia area (circa mq. 372.000) oggetto di varie autorizzazioni per la coltivazione di cava a titolarità ditta Calcestruzzi spa di Bergamo, ultima delle quali rilasciata con delibera della Giunta Comunale n.151 del 28.06.2011 e, successivamente oggetto di subingresso da parte della nuova società proprietaria dell'area che intende portare a termine la coltivazione e il successivo recupero ambientale.

La variante consiste nel riclassificare una area agricola di sottocategoria Ee (mq. 27.600) come “sito oggetto di attività estrattiva” ampliando di fatto il perimetro originale del sito stesso, in modo da consentire, in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C., il graduale montaggio delle attrezzature, macchinari ed impianti da utilizzare per le fasi di lavorazione, selezione e lo stoccaggio degli inerti, attualmente posti in un’altra cava in fase di chiusura e oggetto di recupero paesaggistico-ambientale, localizzata in strada Frassineto all’interno del perimetro del parco del Po.



Si evidenzia, inoltre, che la variante non consente anche l’ampliamento alla coltivazione della cava che dovrà essere oggetto di specifica

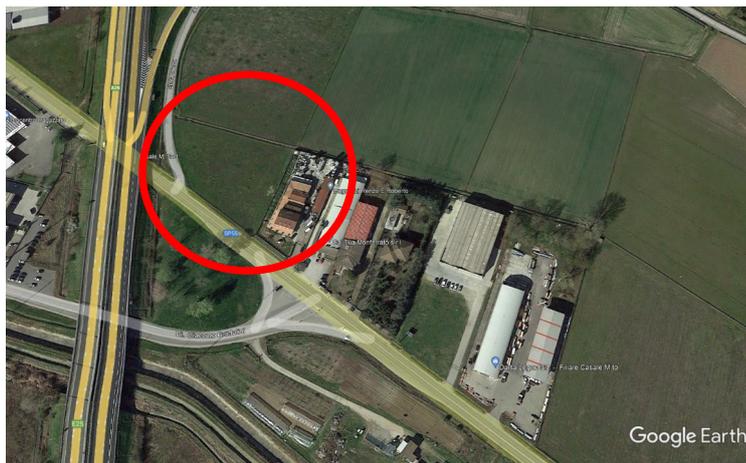
nuova autorizzazione amministrativa da valutarsi in conformità alla normativa regionale vigente al momento del rilascio.

La carta di sintesi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all’utilizzazione urbanistica, allegata alla variante strutturale n.2 del P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 20.01.2014, classifica l’area in CLASSE IIIa2 “aree inedificate situate nel settore di pianura a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienza della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno” al pari delle aree contermini di cava esistenti..

La variazione sopraindicata individuando di fatto siti di cava, 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

h) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI7a strada Valenza

La variante n.7 approvata con deliberazione della G.R. 15-29970 del 2 maggio 2000 ha perimetrato, ai sensi e per i fini di cui all’art.26 comma 1. sub. b) della legge regionale 56/77 e s.m.i., un distretto industriale lungo strada Valenza oltre il rilevato autostradale, denominato DI7a, quale aree di riordino e di completamento infrastrutturale composto da un insieme di attività industriali e artigianali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell’intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità, delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche., avente superficie territoriale pari a mq. 27.000.



La variante consiste nell’ampliare il perimetro del distretto comprendendo anche un’area agricola di sottocategoria Ee (mq. 5.330) da riclassificare in parte in area produttiva di sottocategoria Bp1 (mq. 4.800), in parte in area servizi pubblici in ragione del 10% della superficie fondiaria (mq. 530), prendendo atto che la nuova area inserita costituirà pertinenza cortilizia annessa ad impianto produttivo esistente destinato ad attività di autotrasporti.

Considerata l’ubicazione dell’area in oggetto quasi totalmente compresa all’interno delle fascia di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali (autostrada A26, strada provinciale n.55 Casale-Valenza e strada comunale per S.M.Tempio) di fatto risulta inedificabile per interventi di nuova costruzione, tipologia di intervento peraltro non ammessa dalle N.d.A. del vigente P.R.G.C relative alla specifica sottocategoria Bp1, che consentono esclusivamente interventi edilizi su edifici esistenti.

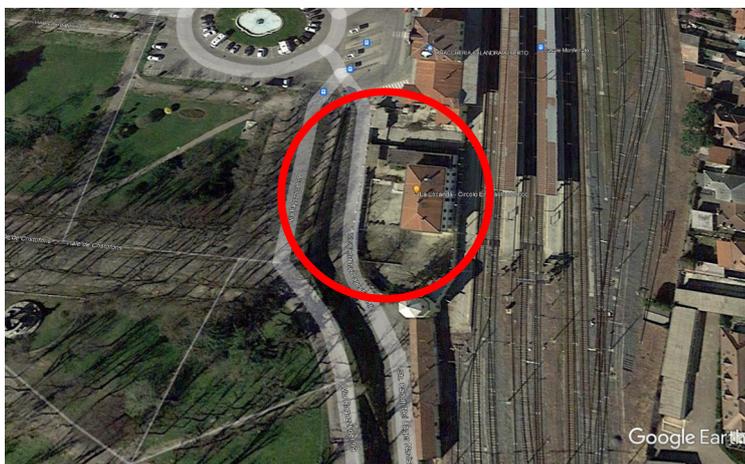
La carta di sintesi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, allegata alla variante strutturale n.2 del P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 20.01.2014, classifica l'area in CLASSE IIa "aree di pianura (inedificate o edificate) dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia sono legate ad una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o problematiche relative alle insufficienze della rete idrografica di drenaggio" al pari delle aree produttive confinanti.

Conseguentemente la superficie territoriale del distretto industriale DI7a aumenta a complessivi mq. 32.330, rispetto a mq. 27.000 originali. Le aree per servizi, ammontano a complessivi mq. 3.306 pari 10,23% della superficie territoriale.

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

i) Area sita in strada caduti nei lager nazisti n.39

Il vigente P.R.G.C. ha localizzato le aree di categoria Fg destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale specificatamente per sedi ed impianti ferroviari, comprendendo al loro interno sia gli impianti di trasporto ferroviario che gli immobili pertinenziali a tale uso quali stazioni, magazzini/deposito del materiale rotabile, e fabbricati adibiti ad ospitare il personale dipendente. In particolare lungo la strada Caduti nei lager nazisti vi è un immobile destinato alla mensa e dopolavoro dei ferrovieri oggi in disuso.



Tale immobile di recente è stato parzialmente acquistato da una fondazione onlus del terzo settore al fine di riutilizzarlo per attività sociali quali mensa per poveri.

La specifica destinazione d'uso a fini ferroviari, 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 per le altre destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C.

Pertanto la variante consiste unicamente nel sopprimere la specifica destinazione d'uso a fini ferroviari mantenendo l'immobile in oggetto nella generale categoria d'uso Fg.

Contemporaneamente si prende atto che parte dell'area pertinenziale cortilizia esistente delimitata da muro di cinta, comprende al suo interno anche una porzione di area di proprietà comunale erroneamente individuata come viabilità, (mq.187) per cui viene riclassificata in categoria Fg in modo da uniformare l'intera cellula edilizia.

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.

j) Area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto commerciale DC1 S.Bernardino un'ampia area occupata dal centro commerciale "Cittadella" e relative aree pertinenziali a parcheggi e verde di uso privato.

Al fine di recepire la richiesta presentata dalla società proprietaria del centro commerciale e dalla Azienda Multiservizi Casalese di localizzare una superficie destinata alla realizzazione di un nuovo impianto di cogenerazione calore e teleriscaldamento all'interno dell'area pertinenziale, la variante individua una area da



destinare ad impianti tecnologici di interesse generale di sottocategoria "Ft" (mq. 120) su parte delle aree a destinazione commerciale di categoria "Cc", il cui accesso è garantito dalla viabilità interna del centro commerciale stesso. La variazione comunque salvaguarda e garantisce le dotazioni delle superfici minime a standards pubblici e privati (parcheggio e verde) stabilite dal P.R.G.C. e dalla normativa regionale di settore, che furono individuate al momento del rilascio delle autorizzazioni e dei titoli edilizi necessari alla costruzione del centro commerciale.

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

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

La variazione aggiorna l'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 "Residenza per anziani dell'Opera educativa San Filippo Onlus", sito via Biblioteca n.1, distinto al Catasto fabbricati Foglio 36 particella 4116, come identificato con Decreto rep. n.230 del 30.09.2021 del segretario regionale del ministero della cultura per il Piemonte/presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, e aggiornando la dizione del n. 42 di elenco nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico;
- 2 immobile denominato "Palazzine Uffici ex-magazzini Eternit", sito in via Martiri di Nassirya n. 8, distinto al Catasto terreni Foglio 57 particella 48 parte, come identificato con Decreto del direttore regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 13.07.2009 e localizzato al n. 138 di elenco nella tav.4 – Allegato A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico;
- 3 immobili denominati "Vespasiano Chiosco orinatoio Tipo Como in pietra artificiale a due posti della ditta Umberto Renzi – Torino" siti in viale Giolitti distinto al Catasto terreni Foglio 68 parte, in viale De Cristoforis distinto al Catasto terreni Foglio 368 particella 2154 parte, in corso Manacorda distinto al Catasto terreni Foglio 55 parte, rispettivamente identificato con Decreto rep. n.245 del 1.10.2021, Decreto rep. n.244 del 1.10.2021 e Decreto n.243 del 1.10.2021 del segretario regionale del ministero della cultura per il Piemonte/presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, e localizzati al n. 139 di elenco nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico;

Inoltre la variante aggiorna la legenda dell'elenco della tav.4 – Allegato tecnico A3a, individuando correttamente la numerazione civica dell'edificio n.123 "casa via Balbo 27" in "casa via Balbo 33-35-37"

l) Modificazioni del P.R.G.C.

- Area per servizi pubblici lungo Viale Marchino

La modificazione ai sensi dell'art.17 comma 11 lett.b) della L.R. 56/77 e s.m.i., consiste nell'adeguamento di limitata entità della localizzazione dell'area destinata a servizi pubblici posta lungo il tratto di viale Ottavio Marchino in prossimità via Dardano, rettificandone il tracciato prendendo atto della situazione di fatto delimitata in gran parte da muri di sostegno, eliminando il vincolo di esproprio su aree di fatto inutilizzabili.

La modificazione, diminuendo la quantità globale delle aree a servizi pubblici (mq. 498) incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) della L.R. 56/77.

- Area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale

La relazione illustrativa del progetto preliminare della variante n.24 del P.R.G.C. adottato con deliberazione consiliare n. 15 del 28.03.2018, variando la destinazione d'uso dell'area da residenziale in servizi pubblici Bsr7, ha indicato quale finalità la demolizione dell'edificio esistente in cattivo stato di manutenzione, successivamente ripensata in sede di approvazione del progetto definitivo della variante con delibera consiliare n.42 del 11.07.2018 prevedendone la conservazione con interventi manutentivi.

L'edificio non è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939). Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale del Piemonte, con nota prot. 5928 del 20.05.2011 ha concluso la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 dello stesso D.Lgs 42/2004, con esito negativo.

La modificazione ai sensi nell'art.17 comma 11 lett.f) della L.R. 56/77 e s.m.i., consiste nel ripristinare la possibilità di demolire l'edificio di proprietà comunale nell'ambito di un progetto di opera pubblica finalizzata alla sistemazione complessiva dell'area per servizi pubblici in cui l'edificio è collocato.

Tale modificazione, non modificando la destinazione d'uso dell'area del P.R.G.C. vigente non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

2.1.4 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 e successiva deliberazione della Giunta comunale n. 420 del 25.11.2021, 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 e successiva deliberazione G.R. n. 55-8666 del 29.03.2019, resi aderenti alla situazione locale.

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 in strada Mortara località Cascina Guazza (cap. 2.1.3 lett.g)
- area in strada Valenza ampliamento perimetro distretto industriale DI7a (cap. 2.1.3 lett.h)

b) non soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione in quanto di iniziativa pubblica volte al perseguimento dell'interesse collettivo:

- variante normativa "contenimento del consumo del suolo e diritti edificatori" (cap. 2.1.1)
- area di via Leardi, 35 edificio denominato "ex Carcere giudiziarie" (cap. 2.1.3 lett.b)
- Area occupata dall'immobile denominato "Ex Caserma Mameli" sito in via Cavour, v.le Piave (cap. 2.1.3 lett.c)
- ambito territoriale denominato piano per insediamenti produttivi "P.I.P.6" strada San Giovannino (cap. 2.1.3 lett.d)
- ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in S.Germano strada Alessandria e strada Pozzo San Evasio (cap.2.1.3 lett.e)
- ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in Popolo Cantone Castello, 2 (cap. 2.1.3 lett.f)
- area sita in strada Caduti nei lager nazisti n. 39 (cap.2.1.3 lett.i)
- area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento (cap. 2.1.3 lett.j)
- area sita in frazione Roncaglia strada San Martino per adeguamento alle linee guida Unesco che di fatto risulta inedificabile rispetto alla originaria destinazione edificabile (cap. 2.1.2)
- ambito di intervento n.8: "Aree di piazza Venezia – ex Mercato Ortofrutticolo" in quanto varianti di iniziativa pubblica su aree comunali (cap. 2.1.3 lett.a)
- area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale (cap. 2.1.3 lett.l)
- area per servizi pubblici lungo Viale Marchino (cap. 2.1.3 lett.l)

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 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 e 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 predispone 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.27, gli Enti competenti in materia ambientale hanno espresso i seguenti pareri e considerazioni:

Ente	Data	Prot.	Parere
Provincia	12/07/22	20297	parere favorevole all'esclusione della Variante 27 dalla successiva fase di verifica di VAS evidenziando alcuni rilievi e proposte di carattere urbanistico da perseguire in fase di progetto definitivo variante 27.
ARPA Piemonte	21/06/2022	17818	esclusione procedura VAS evidenziando alcuni rilievi e proposte tecniche da perseguire in fase di attuazione della variante.
Regione Piemonte - ASL AL	28/06/2022	18704	esclusione procedura VAS
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo	-	--	Formazione silenzio-assenso in quanto non pervenuto il parere di competenza entro il termine di 30 gg dalla data del 24/05/2022 di richiesta da parte del Comune trasmessa esclusivamente mediante posta elettronica certificata.

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 formulati:

- da ARPA Piemonte 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, sistemi di pavimentazioni semipermeabili invernati - autobloccanti forati, sistemi di recupero acque meteoriche ecc).
- dalla Provincia di Alessandria all'interno del parere positivo di compatibilità della variante al Piano Territoriale Provinciale, espresso con decreto del Presidente n.1207 del 04.07.2022, in merito:
 - a) all'adeguamento Unesco si evidenzia che la richiesta di ulteriore appendice alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. per allegare "le schede di indagine" di cui alla Relazione di analisi paesaggistiche, costituirebbe un'inutile duplicazione normativa in quanto dette schede sono state espressamente riportate nell'elaborato tecnico A3a - Tav.2 della variante al quale l'art.16.3/3.6 delle Norme di Attuazione fa esplicito e diretto riferimento;
 - b) all'area costituente ampliamento del sito di cava in località Cascina Guazza, è stata individuata specifica normativa all'esclusivo utilizzo diretto al graduale montaggio delle attrezzature, macchinari ed impianti da utilizzare per le fasi di lavorazione, selezione e lo stoccaggio degli inerti integrando l'articolo 20.3 delle norme di attuazione del P.R.G.C. e relativa evidenza grafica sulla tavola 3b1.

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. 236 del 14/07/2022 ha concluso definitivamente il procedimento escludendo la variante n.27 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.

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) 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. Si propone di rimodulare l'attuale classe IV sulla base del nuovo disegno urbano limitatamente all'area destinata alla caserma dei VV.FF. e per l'area di sottocategoria Fg (intero subambito 8B).

b) Area di via Leardi, 35 edificio denominato "ex Carcere giudiziarie"

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso al pari di altre aree destinate ad usi di interesse generale.

c) Area occupata dall'immobile denominato "Ex Caserma Mameli" sito in via Cavour, v.le Piave

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

d) Ambito territoriale denominato piano per insediamenti produttivi "P.I.P.6" strada San Giovannino

La vigente classificazione acustica individua l'ambito oggetto di variante in classe IV (aree di intensa attività umana). Si ritiene la vigente classificazione acustica compatibile con la nuova sottocategoria di destinazione d'uso non modificandone di fatto la destinazione prettamente produttiva.

e) Ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in S.Germano strada Alessandria e strada Pozzo San Evasio

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe II (aree prevalentemente residenziale). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree residenziali circostanti.

f) Ambito territoriale oggetto di piano esecutivo convenzionato sito in Popolo Cantone Castello, 2

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe VI (aree esclusivamente industriali), ed in classe V (aree prevalentemente industriali) la nuova area per servizi in adiacenza della strada comunale di accesso. Si ritiene di confermare tale classificazione acustica in quanto compatibile con le nuove destinazioni d'uso.

g) Area in strada Mortara località Cascina Guazza

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

h) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI7a strada Valenza

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in parte in classe III (aree di tipo misto) e in parte in Classe IV (aree di intensa attività umana) quale fascia cuscinetto con la classe V di appartenenza delle aree fondiarie produttive esistenti. Si propone di individuare l'area oggetto di variante in classe V (aree prevalentemente industriali) al pari delle aree produttive esistenti, e di adeguare la fascia cuscinetto di classe IV al contorno del nuovo perimetro del distretto DI7a.

i) Area sita in strada Caduti nei lager nazisti n. 39

La vigente classificazione acustica non classifica l'area in quanto destinata a viabilità pubblica o a infrastrutture pubbliche secondo quanto stabilito dall'art.3 comma 3 del DPCM 14.11.1997. Si propone di individuare l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto) al pari delle aree prevalentemente residenziali circostanti.

j) Area destinata ad impianto per la produzione di energia termica per teleriscaldamento

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in parte in classe IV (aree di intensa attività umana). Si ritiene di confermare tale classificazione acustica in quanto compatibile con la nuova destinazione d'uso e al pari delle aree commerciali circostanti.

l) Adeguamento alle linee guida unesco ai sensi della d.g.r. n.26-22131 del 21.09.2015

Per quanto riguarda la soppressione delle aree edificabili nella frazione Roncaglia strada San Martino riportandole alla destinazione agricola, la vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe II (aree prevalentemente residenziale). Si propone di individuare l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto) al pari delle aree agricole circostanti.

m) Modificazioni del P.R.G.C.

- Area per servizi pubblici lungo Viale Marchino

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

- Area in Terranova, strada Maestra 177 ex edificio scolastico di proprietà comunale

Si conferma la vigente classificazione acustica che individua l'area in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale), in quanto la modificazione non varia la destinazione d'uso a servizi pubblici.

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 27, 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.27del 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	Fg ferrovia	1.054	Fg 36	1.054	--	Via Caduti nei Lager nazisti, 39: soppressione della specifica destinazione d'uso ferroviaria (vedi cap. 2.1.3 lett.i)	
			Viabilità	187	Fg36	187	--		
		2	Ft30	4.272	Viabilità		1.302	--	P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo: modifica ambito 8 (cap.2.1.3 lett.a). La superficie territoriale dell'intero ambito è pari a mq. 34.652, di cui: 1) sottocategoria Fg1n (subambito 8B) mq. 5.309; 2) sottocategoria Bpr1 (subambito 8A) mq. 2.887; 3) servizi pubblici (Csr20-Csr20a-Csr20b) mq. 14.293; 4) viabilità mq. 8.237; 5) sottocategoria Ft9 mq. 3.926
					Csr20		197	--	
					Csr20a		1.777	--	
		3	Ar	2.070	Fg	2.070	-113	Via Leardi 35 (ex carceri): modifica destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.3 lett.b)	
		4	Csr41	1.463	Ar	1.463	+318	Complesso ex caserma Mameli nuova: modifica destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.3 lett.c)	
			Fg17	3.572	Ar	2.200			
					Csr41	1.372			
		Totale variazione CIR DR1 (unità esistenti)						205	
3C3	DI6 piccole industrie DI7	5	D1	31.364	Csp	6.368	--	PIP 6 strada San. Govannino: presa atto attuazione strumento urbanistico esecutivo (vedi cap. 2.1.3 lett.d)	
					viabilità	3.684	--		
					Ee	272	--		
					Cp	21.040	--		
	DI7a	6	Ee	5.330	Bp1	4.800	--		
					Csp2	530	--		
DC1	7	Cc	120	Ft	120	--	DC1 S.Bernardino: modifica destinazione d'uso per centrale cogenerazione (vedi cap. 2.1.3 lett.j)		
3C6	DI 1b popolo	8	Cpr1	39.081	Bp2	35.869	--	Popolo Cantone Castello, 2: presa atto attuazione strumento urbanistico esecutivo (vedi cap.2.1.3 lett.f)	
					Csp1	3.212	--		
					Ee	1.341	Csp2		1.341
3C8	DR4a s.germano	9	Ec	10.672	Cr1.2	5.346	--	S.Germano: presa atto pec st.Alessandria- st.Pozzo S.Evasio (vedi cap. 2.1.3 lett.e)	
					Giardini privati	3.632	--		
					viabilità	508	--		
					Csr8a-8b	1.186	--		
	Totale variazione CIR DR4a (47 unità nuove private)						+47	Variazione con compensazione unità abitative esclusivamente a fini contabile nella tabella repertorio tav.3e	
Totale variazione CIR Ec (-47 unità nuove private)						-47			
3C9	DR4b Roncaglia	10	Cr1.2	5.493	Ee	5.493	-31	Roncaglia strada San Martino: adeguamento normativa sito UNESCO (vedi cap. 2.1.2)	

		Totale variazione CIR DR4b (- 31 unità nuove private)					-31	
3C4	DR4 valentino	11	Csr11	498	Brl	173	--	V.le Marchino: rettifica perimetro aree servizi pubblici: vedi cap.2.1.3 lett.l)
					Ef	325	--	
3C7	DR2b terranova	12	Bsr	Edificio da conservare	Bsr	Edificio da demolire	--	Terranova strada Maestra 177: variazione tipologia intervento (vedi cap. 2.1.3 lett.l)
3b1	DR4	13	--	--	--	--	--	Vedi precedente variazione n. 11 (cap.2.1.3 lett.l)
	DR4b	14	--	--	--	--	--	Vedi precedente variazione n. 10 (cap.2.1.2 unesco)
	DI 1b	15	--	--	--	--	--	Vedi precedente variazione n. 8 (cap.2.1.3 lett.f)
	DE2a	16	Ee	27.600	Sito oggetto attività estrattiva	27.600	--	Strada Mortara: ampliamento sito oggetto di attività estrattiva in località c.na Guazza (cap. 2.1.3 lett. g)
	DI7a	17	--	--	--	--	--	DI7a St.Valenza: ampliamento perimetro di distretto industriale (vedi cap.2.1.3 lett.h) vedi precedente n. 6 di elenco
3d orientale		18	Ristrutturazione tipo a		Ristrutturazione tipo b			Complesso ex caserma Mameli nuova: modifica tipologia intervento (vedi cap. 2.1.3 lett.c)
3e		19	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai vari punti trattati.
3f5	DR1 centro storico	20	--	--	--	--	--	Ambito intervento n.8 P.zza Venezia-ex mercato ortofrutticolo. (vedi precedente variazioni n.2 di elenco. Vedi cap.2.1.3 lett.a).
A3a tav.4		21	--	--	--	--	--	Aggiornamento elenco beni oggetto di tutela e vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (vedi cap. 2.1.3 lett.k)
A3a tav.1 - tav.2		22	--	--	--	--	--	Aggiornamento aree e legenda con inserimento richiami aree unesco "Buffer Zone" (vedi cap. 2.1.2)
Allegati tecnici A8 "adeguamento prgc alle linee guida unesco"		23	--	--	Nuovi allegati	--	--	Elaborati tecnici costituiti da: Relazione di analisi paesaggistica, Tav.1 Analisi dell'uso del suolo scala 1:5000, Tav.2 Analisi insediativa scala 1:5000, Tav.3 Visibilità, valori, interferenza scala 1:5000, Tav.4 Tavola di raffronto (vedi cap. 2.1.2)
Norme di attuazione		24	--	--	Costituzione diritti edificatori		+ 240	
		Totale variazione CIR diritti edificatori (+240 unità nuove private)					+ 240	
		Totale variazione CIR VAR 27 P.R.G.C.					+ 414	di cui +209 unità nuove private e 205 recupero edifici esistenti

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. 14: è aggiunto il punto 16) Diritti edificatori premiali, relativo alla nuova normativa riguardante i diritti edificatori (cap. 2.1.1)
- Art. 16: al sub articolo 16.3 è aggiunto il punto 16.3/3.6 riguardante le norme specifiche di tutela delle aree riconosciute come Buffer Zone del sito UNESCO “I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (cap. 2.1.2)
- Art. 20.3: dopo l’ultimo comma è stato aggiunto un ulteriore comma nel quale si introducono norme particolari per determinate aree facenti parte di siti oggetto di attività estrattiva (cap.2.1.3 lett.g).
- Art. 21 numero 21.6: **AMBITO DI INTERVENTO 8: AREE DI PIAZZA VENEZIA – EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO:** sono aggiornati il dettato degli “Obiettivi progettuali” e le tabelle “Parametri urbanistici” e “Parametri edilizi” di cui al precedente cap. 2.1.3 lett. a).

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. 16.3/2.10: al comma 3 si adegua la tipologia dei materiali ammessi per i serramenti nei nuclei e frazioni rurali, uniformandosi alla normativa vigente per il Centro storico oggetto di particolare tutela, escludendo l’alluminio anodizzato.

2.7 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante 27 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	205	12.559	0	313.975	331.114	8.483
DR2 oltreponete		4.666	477	116.650	123.005	2.857
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	1.704
DR4 valentino		14.923	3.903	373.075	381.385	8.113
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.870	3.365
DR6 ronzone		3.060	1.699	76.500	89.596	10.383
DR7 n.casale-p.milano		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		2.360	187	59.000	59.824	0
DR4b roncaglia	-31	216	68	5.400	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		217	217	5.425	5.425	0
BPR1-CPR1		2.645	0	66.125	12.010	54.115
DIRITTI EDIFICATORI	240	240	240	6.000	6.000	
Totale parziale 1	414	66.470	11.500	1.661.750	1.690.046	
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	414	74.701	11.500	1.867.525	1.895.819	

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 11.500 nuove stanze di cui 4.619 peep (40,17%) e 6.881 private (59,83%)