



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE N. 11

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 11.12.2003

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

1	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2	LA VARIANTE	3
2.1	AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	3
2.1.1	<i>VARIAZIONE DELLA CATEGORIA D'USO DI ALCUNE AREE</i>	3
	a) Area in via Visconti, 18-20 (c.na San Bernardino)	3
	b) Area in v.le Giolitti (ex Sanber)	3
	c) Area in v.le Marchino, 28-30. Individuazione di nuovo ambito particolare di intervento	4
2.1.2	<i>ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE AMBITO 2 "RONZONE"</i>	4
2.1.3	<i>INDIVIDUAZIONE STAZIONI DI SERVIZIO PER UTENTI STRADALI</i>	5
2.1.4	<i>INDIVIDUAZIONE NUOVA AREA COMMERCIALE</i>	5
2.1.5	<i>CORREZIONI DI ERRORI E AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI</i>	6
	a) via Bellini.	6
	b) Popolo cantone Grassi	6
	c) Torcello St. Rolasco, 75	6
	d) C.so Valentino 188-192 "Circolo Tennis Casale".	6
	e) V.le Marchino 117 – angolo Largo C.L.N.	6
2.2	COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	7
2.3	COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	7
2.4	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	8
3	VARIAZIONI NORMATIVE	10
4	VARIAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA - RIEPILOGO	11
5	ALLEGATI TECNICI MODELLI REGIONALI	12
	SEZIONE I – ALLEGATO 1 ALLA SCHEDA C – (RIFERITO ALLE VARIAZIONI DELLA VARIANTE 11)	12
	SEZIONE I – ALLEGATO 3 ALLA SCHEDA C – (RIFERITO ALLE VARIAZIONI DELLA VARIANTE 11)	13

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. 11 varianti (di cui una ex legge 1/78) 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. Il susseguirsi di tali varianti su temi specifici ha evidenziato un limite del piano vigente: le fasi preliminari di studio dell'attuale piano regolatore infatti, risalgono al 1977-78, successivamente aggiornati nel 1982-83, mentre l'iter di formazione e approvazione del piano si è protratto con varie vicissitudini fino al 1989. Ne consegue che il piano, più che rappresentare previsioni urbanistiche future, in gran parte ha preso atto della situazione presente della città, risultando vetusto in molti casi già al momento della sua formazione. Solo le ultime varianti hanno introdotto consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, senza peraltro giungere alla revisione generale del P.R.G.C., ed in particolare:

- la variante n.6, approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998, ha provveduto ad adeguare le previsioni del P.R.G.C. in merito alle aree interessate dall'evento alluvionale della prima decade del mese di novembre 1994; aggiornare determinate previsioni urbanistiche alle mutate disposizioni legislative (in particolare alla normativa del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse fluviali del Po" approvato con D.C.R. n.981-4186 del 8.3.1995, e Piano d'Area "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. 982-4328 del 8.3.1995) o esigenze di pianificazione urbana ridefinendo in particolare la normativa delle aree di sottocategoria F e introducendo la disciplina delle attività turistico-ricettive.
- 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.
- la variante n.10 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 68 del 09.10.2003 ha 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".

In conformità alle sopraindicate considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'inizio del lungo iter di formazione di una variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale. In generale le linee guida del nuovo P.R.G.C. saranno dettate dall'intreccio delle discipline urbanistiche, ambientali, e mobilità in modo da promuovere una politica di salvaguardia e riqualificazione del territorio.

A tal fine è in corso lo studio di verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.

In attesa della definizione dei principi cardine su cui impostare la revisione generale del P.R.G.C., tuttavia, non si può non tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (nuove disposizioni normative o atti di valenza sovracomunale) che comportano adeguamenti obbligatori del P.R.G.C., oppure delle mutate esigenze di pianificazione urbana e degli errori cartografici che sono velocemente soddisfatti tramite varianti parziali, o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. vigente senza attendere il perfezionamento del lungo e complesso iter della revisione generale.

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nei capitoli successivi, l'Amministrazione Comunale intende proporre una nuova variante del piano, affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

Le previsioni urbanistiche oggetto della presente variante sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, progetto territoriale operativo e piano d'area della fascia fluviale del PO, piano di assetto idrogeologico, piano stralcio delle fasce fluviali) e in particolare con il piano territoriale provinciale (P.T.P). Inoltre possiedono le caratteristiche delle cosiddette "varianti parziali" come definite nell' art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- non riducono la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante;
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche;
- non variano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente;
- 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.

La presente relazione inoltre contiene la tematica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52) e quella relativa alla compatibilità ambientale (art.20 della L.R. 40/98).

2 LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 VARIAZIONE DELLA CATEGORIA D'USO DI ALCUNE AREE

Le variazioni riguardano la classificazione urbanistica delle aree sottoindicate.

a) Area in via Visconti, 18-20 (c.na San Bernardino)

L'area di cui trattasi è definita di categoria F (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale), distinta nella sottocategoria Fr1 preminentemente destinata a parco pubblico od assoggettata ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero e costituisce la rimanente parte di una più ampia tenuta agricola, i cui terreni liberi sono stati acquistati dal Comune di Casale Monferrato. E' occupata da un fabbricato di antico impianto con tipologia rurale destinato in parte all'abitazione e a porticati, fienili, stalla, locali di rimessaggio e deposito vari.

Considerando la mancanza di interesse da parte dell'Amministrazione al suo acquisto, la presente variante riclassifica l'area in sottocategoria Fg (32) 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.).

La nuova destinazione d'uso consente il recupero funzionale dei fabbricati rurali esistenti con interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso in quella turistico-ricettiva, secondo le modalità stabilite dall'art.13.16 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C..

Gli interventi di trasformazione possono prevedere anche integrazioni e ricomposizioni volumetriche con parziali demolizioni e ricostruzioni al fine di favorire l'integrale recupero degli immobili esistenti e la creazione di sala congressi.

b) Area in v.le Giolitti (ex Sanber)

E' stata riclassificata un'area, occupata dal fabbricato di proprietà comunale denominato ex Sanber, di sottocategoria Fi per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77, in parte in area di sottocategoria Bpr1 (mq. 3.200) occupata da impianti produttivi esistenti, con carattere di episodicità e collocata all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, ed in parte di sottocategoria Bsr 32 (mq. 3.200) con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza.

La nuova classificazione prende atto della rinuncia da parte dell'ASL di acquisire e destinare detto fabbricato ai propri fini istituzionali in seguito al cambiamento, rispetto alle precedenti previsioni, della programmazione aziendale relativa agli investimenti sanitari. E' pertanto intenzione della Amministrazione alienare la parte dell'immobile non destinata a servizi pubblici. Le nuove destinazioni d'uso consentono di demolire la parte destinata a pubblici servizi per la realizzazione di un'area a parcheggio nonché il recupero funzionale della parte dei capannoni esistenti con tipologia strutturale produttiva, secondo le modalità di intervento stabilite dall'art.13.6 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C..

La presente variante comprende anche la parte del fabbricato ceduto gratuitamente al Comune in seguito all'approvazione del p.e.c. di libera iniziativa con delibera consiliare n.79 del 22.07.1998 convenzionato in data 23.12.1998 con atto rep. n.45386 notaio Silvana Castiglione. Il p.e.c. prevede il mutamento della destinazione d'uso in direzionale della parte di immobile prospettante su v.le Giolitti angolo c.so Valentino, già sede degli uffici amministrativi annessi alle attività produttive "ex Sanber", e la individuazione delle relative aree per servizi pubblici nella parte di immobile prospettante sul confinante giardino pubblico posto dietro l'ospedale. Tale vincolo è trasferito nella parte di immobile specificatamente individuata di sottocategoria Bsr 32 (limitatamente per la superficie di mq. 800) di complessivi mq. 3.200.

Inoltre viene individuata anche la nuova viabilità di collegamento tra v.le Giolitti e la strada dietro l'Ospedale in modo da favorire l'utilizzo del complessivo immobile.

c) Area in v.le Marchino, 28-30. Individuazione di nuovo ambito particolare di intervento

L'area di cui trattasi è definita in parte di sottocategoria Cr1 con preminente destinazione residenziale e in parte di categoria Csr 4 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza. Quest'ultima è inoltre compresa all'interno dell'ambito particolare "Polo del Valentino" oggetto di piano particolareggiato approvato con D.G.R. n.171-15181 del 4.08.1987 scaduto per decorrenza del termine decennale (art.3 della delibera sopraindicata) e, pertanto, divenuto inefficace per la parte non attuata. Il piano particolareggiato prevede l'acquisizione coattiva dell'area e degli immobili in essa costruiti per destinarli a pubblici servizi. Considerata la decadenza del vincolo urbanistico, si procede ad una nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica.

In base alle caratteristiche urbanistico-edilizie esistenti, si ritiene di classificare l'intero ambito di intervento (denominato n.9 "V.le Marchino") di sottocategoria Cr2.1 in quanto include aree o complessi di aree libere o scarsamente edificate, ma liberabili, per interventi di nuovo impianto con obbligo di strumento urbanistico esecutivo. Tale soluzione garantisce il soddisfacimento degli standards urbanistici nella misura indicata nell'apposita tabella repertorio del P.R.G.C., la individuazione di un collegamento pedonale tra l'area per servizi pubblici esistente in fregio a c.so Valentino e il v.le Marchino e, inoltre, il reperimento di spazi per la sosta pubblica lungo v.le Marchino, particolarmente richiesti per l'elevata edificazione esistente.

La soluzione prospettata comporta un aumento della capacità insediativa del distretto residenziale DR4 di mc. 1.351 pari a 15 nuove stanze, in quanto l'attuale cubatura pari a mc. 6.520 (di cui 4.250 esistente e 2.270 per nuove costruzioni) aumenta a mc.7.871.

Per non incrementare la capacità insediativa complessiva del P.R.G.C. ed evitare che la presente variante sia considerata strutturale ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.R. 56/77, si apporta pari diminuzione insediativa nel distretto residenziale DR6 del Ronzone, riducendo la cubatura per edilizia privata su area di proprietà comunale di sottocategoria Cr2 all'interno del sub-ambito 2e.

2.1.2 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE AMBITO 2 "RONZONE"

Occorre adeguare le previsioni urbanistiche dell'ambito 2 "Ronzone", che prevedono la realizzazione della nuova viabilità all'interno dell'area occupata dal fabbricato "Eternit".

La variante sopprime tale ipotesi divenuta irrealizzabile per conflitto con il progetto di bonifica e recupero dell'area Eternit che prevede la realizzazione di due piani interrati da adibire a vasconi destinati al conferimento di amianto a matrice compatta, con successiva copertura di materiali da macerie e strato di terreno vegetale. La variazione comporta il ripristino della viabilità esistente di via Oggero e il totale utilizzo dell'area "ex eternit" a servizi pubblici (Csr25) parco pubblico (Fr1).

La variante inoltre propone ulteriori modificazioni della viabilità all'interno dei sub-ambiti 2b e 2e al fine di adeguare la nuova viabilità rispetto quella esistente.

Tali modificazioni non comportano variazioni della capacità insediativa e del perimetro degli ambiti interessati ma solo adeguamenti delle aree per servizi pubblici senza modificarne sostanzialmente le quantità..

Nel sub-ambito 2e viene inoltre ridotta la capacità insediativa su area di proprietà comunale destinata all' edificazione residenziale per le motivazioni indicate al precedente capitolo 2.1.1 lett.c.

2.1.3 INDIVIDUAZIONE STAZIONI DI SERVIZIO PER UTENTI STRADALI

Con la variante n.6 del P.R.G.C. è stato introdotto nell'art.17 il punto 17.2 bis dettante la normativa delle stazioni di servizio per gli utenti stradali. La variante n.9 ha individuato due nuove stazioni di servizio poste rispettivamente lungo le strade statali n.457 per Asti e n.31 per Vercelli.

In conformità a tale normativa, la presente variante individua altre due nuove aree destinate alle stazioni di servizio poste lungo la strada provinciale n. 55 per Valenza e la statale n.31 per Vercelli, quale anticipazione del più vasto intendimento dell'Amministrazione comunale di ridefinire la localizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti avviato con delibera della Giunta Comunale n.371 del 23.09.2002 in ossequio agli indirizzi nazionali e regionali di razionalizzazione del sistema di distribuzione stesso (legge 11.02.1998 n.32 e L.R. 23.04.1999 n.8 e rispettive integrazioni e modificazioni.

Nell'ambito di tale processo è obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale la delocalizzazione delle stazioni di servizio poste all'interno dell'abitato, creando le condizioni per la loro localizzazione lungo le principali vie di comunicazione quali pertinenze stradali (art. 24 del Codice della Strada) destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale delle stesse e finalizzate al miglioramento della percorribilità della rete stradale esistente e sicurezza degli utenti.

Si prende atto che il Piano Territoriale Provinciale, ha individuato vaste aree agricole ad eccellente e buona produttività (art.21.3 del PTP) all'interno del "Sistema dei suoli agricoli". Si osserva che tali aree sono attraversate dalle principali vie di comunicazione della rete viaria statale esistente oggetto di interventi di miglioramento della percorribilità ai sensi dell'art. 33 delle N.d.A "Sottosistema delle infrastrutture stradali" del PTP. Pertanto, considerando la situazione esistente, si ritiene che la localizzazione delle due nuove stazioni di servizio sia una delle più idonee anche in relazione ai valori agronomici dei terreni interessati.

Per i due nuovi impianti, sono stati prodotti gli studi geologici adeguati alle specifiche tecniche della circolare P.G.R. 8.05.1996 n.7/LAP in corso di stesura per l'intero territorio comunale. In particolare l'attività edilizia nel sito individuato lungo la strada statale n.31 per Vercelli, dovrà sottostare alle specifiche norme delle aree esondabili dettate dall'art. 21 ter nelle N.d.A. vigenti.

2.1.4 INDIVIDUAZIONE NUOVA AREA COMMERCIALE

E' stata localizzata una nuova area di sottocategoria D5 (mq. 8.880) riservata all'insediamento di attività commerciali nel quartiere del Ronzone, riclassificando l'area e l'immobile di proprietà comunale occupata dalle piscine coperte e scoperte e dai campi da tennis di via XX Settembre.

Attualmente gli impianti sportivi sono inadeguati alle vigenti normative in materia di sicurezza, e non se ne prevede il riutilizzo poiché il P.R.G.C individua il nuovo polo sportivo comunale in località S.Bernardino di cui è in corso la realizzazione con il Palazzetto dello Sport e la nuova piscina comunale.

Il riutilizzo dell'area di via XX Settembre persegue il duplice obiettivo di riqualificare una parte di città con l'offerta di nuovi servizi commerciali di quartiere, e di reperire risorse economiche per lo sviluppo del polo sportivo integrato sopraindicato.

Tale variante è conforme alle nuove previsioni del P.R.G.C. adeguato 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” che consentono localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica da parte degli operatori in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato in sede di approvazione della stessa variante n.10 del P.R.G.C..

In base alla vigente normativa in materia di standards urbanistici e fabbisogno di parcheggi e aree per la sosta (art.25 D.C.R. 563-13414/1999), la soluzione proposta consente la costruzione di un impianto commerciale di media struttura di vendita con offerta alimentare e/o extralimentare non superiore a mq. 2.000.

Il P.R.G.C. vigente classifica tale area di sottocategoria Bsr1 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza. La presente variante riclassifica tale area in sottocategoria D5 - aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi. Le norme di attuazione prevedono che gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi (P.I.P. e P.E.C.O) nel rispetto degli standards di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.. La variante inoltre ridefinisce la viabilità pubblica di accesso da Via XX Settembre con l'adeguamento di via dei Mulini, mediante l'aumento del calibro stradale (carreggiata di m. 10,50).

Con la predetta variante si prende atto che parte dell'area (mq. 100 circa) è occupata dal fabbricato della società sportiva confinante, individuando sulla cartografia l'effettiva destinazione d'uso di tale immobile da classificare in sottocategoria Frp (6).

2.1.5 CORREZIONI DI ERRORI E AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

a) via Bellini.

E' stata aggiornata la situazione urbanistica in prossimità dell'area ceduta in diritto di superficie alla cooperativa edilizia “Dipendenti ospedalieri” di via Bellini, 9-11. La variazione consiste nell'esatta individuazione del lotto fondiario concesso in diritto di superficie alla cooperativa e dell'area a parcheggio pubblico realizzata dal Comune in fregio alla via Bellini.

b) Popolo cantone Grassi

E' stata aggiornata la situazione urbanistica in prossimità del n. civico 113. La variazione consiste nell'esatta individuazione dell'area di pertinenza al fabbricato residenziale esistente attualmente classificata in due differenti sottocategorie d'uso.

c) Torcello St. Rolasco, 75

E' stata aggiornata la situazione urbanistica in prossimità del n. civico 75. La variazione consiste nell'esatta individuazione dell'area di pertinenza al fabbricato adibito alla Casa Parrocchiale, attualmente area residenziale, riclassificandola in area di sottocategoria Bsr1, uniformando in tal modo la classificazione dell'intera area con quella degli edifici di culto individuati sul territorio comunale.

d) C.so Valentino 188-192 “Circolo Tennis Casale”.

La variazione consiste nell'aggiornamento dell'area di pertinenza dell'impianto sportivo, parzialmente individuato come area residenziale di sottocategoria Br2, riclassificandola in area di sottocategoria Frp per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato, uniformando in tal modo la classificazione dell'intera area.

e) V.le Marchino 117 – angolo Largo C.L.N.

La variazione consiste nell'aggiornamento dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, prendendo atto dell'impossibilità di realizzare la prevista area per parcheggi pubblici che comporta l'abbattimento di parte del viale alberato e posta in prossimità di incrocio viario. La variante mantiene

la sistemazione viaria già prevista nel vigente P.R.G.C. L'area per servizi è riclassificata di sottocategoria "girrdini privati" con vincolo di inedificabilità uniformando in tal modo l'intera area di pertinenza del fabbricato esistente.

2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

In merito alla legge regionale 14.12.1998 n.40 sulla compatibilità ambientale, la presente variante è da ritenersi "non sostanziale" rispetto all'impostazione generale del PRGC vigente e, pertanto in base al comunicato del Presidente G.R. del 6.11.2000, non è soggetta ai disposti dell'art.20 della L.R. 40/98 stessa.

2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

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

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

La verifica acustica in oggetto non prende in esame la correzione degli errori e aggiornamenti cartografici di cui al precedente capitolo 2.1.5, ma esclusivamente le varianti comportanti modifica della destinazione d'uso.

a) Area in via Visconti, 18-20 (c.na San Bernardino)

Si ritiene la nuova destinazione d'uso ricettiva compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (tipo misto), in quanto la nuova struttura è inserita in un più ampio contesto destinato ad attività commerciali (localizzazione di tipo L2 già oggetto di specifica variante n.10) e attività sportive (aree di sottocategoria Fr1 preminentemente destinata a parco pubblico od assoggettata ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero) in corso di realizzazione (presenza del Palazzetto dello Sport e nuovo impianto destinato alla piscina comunale).

b) Area in v.le Giolitti (ex Sanber)

Si ritiene la nuova destinazione d'uso produttiva e per pubblici servizi afferenti la residenza (parcheggi) compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe IV (di intensa attività umana), in quanto area urbana con elevata presenza di attività artigianali.

c) Area in v.le Marchino, 28-30.

Si ritiene la nuova destinazione d'uso residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe II (aree ad uso prevalentemente residenziale) con bassa densità di popolazione.

d) Adeguamento previsioni urbanistiche ambito 2 "Ronzone"

Sostanzialmente la variante sopprime la nuova viabilità prevista all'interno dell'area occupata dal fabbricato "Eternit" destinando la superficie a parco pubblico e aree per servizi pubblici, uniformandosi alle destinazioni già previste. Pertanto si ritiene la vigente classificazione acustica di classe III (Aree di tipo misto) compatibile con le nuove previsioni.

e) Individuazione stazioni di servizio per utenti stradali

Le linee guida regionali per la classificazione acustica del territorio comunale, approvate con D.G.R 6.08.2001 n. 85-3802, propone come elementi utili per la attribuzione delle classi la individuazione dei distributori e autolavaggi in classe IV (Aree di intensa attività umana). Rientrano in questa classe le

aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, o da presenza di attività artigiane o piccole industrie.

Le due nuove stazioni di servizio sono previste entrambe in aree di classe III (Aree di tipo misto). Si ritiene comunque compatibile la attuale classificazione acustica con le nuove destinazioni d'uso, in quanto le superfici individuate per i due nuovi distributori (mq. 6.000 e mq 5.600) costituiscono poligoni di superficie minore a mq.12.000 e, quindi, da considerare omogenei con i poligoni limotrofi di superficie maggiore a tale limite. Tale criterio di omogeneizzazione consente di assegnare alle due aree in esame la classe III corrispondente a quella del poligono predominante.

f) Individuazione nuova area commerciale

Considerate che il nuovo insediamento commerciale si inquadra nelle medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 2.000, si ritiene la nuova destinazione d'uso commerciale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (Aree di tipo misto) quale area residenziale urbana con presenza di attività commerciali, servizi ecc..

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante. La capacità insediativa residenziale non subisce alcuna variazione.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTR ETTO	N	DESTINAZIONE D'USO- SOTTOCATEGORIA				VARIANZA capacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR6 Ronzone	1	Bsr1	8.156	D5	7.940	--	Via XX Settembre: variazione sottocategoria d'uso e
					viabilità	116	--	individuazione di nuova area commerciale (vedi cap. 2.1.4)
					Frp6	100		Correzione errore area pertinenza impianto sportivo
			viabilità	940	D5	940	--	
		2	Cr2	901	Csr4b	901	-15	Sub-ambito 2E. riduzione area edificabile (vedi cap. 2.1.1. c). Le aree per l'edificazione si riducono a mq. 25.408 (precedenti 26.309) di cui mq. 4264 sottocategoria Br2, mq. 11037 peep attuato (invariato) e mq. 10107 nuovo peep (invariato)
		3	viabilità e servizi	--	Servizi e viabilità	--	--	Ambito di intervento 2"Ronzone": sub-ambito 2E adeguamento viabilità prevista con quella esistente (vedi cap.2.1.2). Tali modifiche comportano una ridistribuzione destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 24.001 (precedente 23.583); viabilità 12.575 (precedente 12.092). Non varia la capacità insediativa oltre quanto già indicato al punto 2.
		4	viabilità e servizi	--	Servizi e viabilità	--	--	Ambito di intervento 2"Ronzone": sub-ambito 2C adeguamento viabilità prevista con quella esistente (vedi cap.2.1.2). Tali modifiche comportano una ridistribuzione destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 3.648 (precedente 3.462); viabilità 1.859 (precedente 2.045). Non varia la capacità insediativa
		5	viabilità e servizi	--	Servizi e viabilità	--	--	Ambito di intervento 2"Ronzone": sub-ambito 2B adeguamento viabilità prevista con quella esistente (vedi cap.2.1.2). Tali modifiche comportano una ridistribuzione destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 6.377 (precedente 5.800); viabilità 2.435 (precedente 3.012). Non varia la capacità insediativa

		6	viabilità e servizi	--	Servizi e viabilità	--	--	Ambito di intervento 2°Ronzzone": sub-ambito 2F soppressione viabilità prevista su area eternit (vedi cap.2.1.2). Tali modifiche comportano una ridistribuzione destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 10.947 (precedente 11.500); viabilità 0 (precedente 6.600), parco mq.26.628 (precedente19.475). Non varia la capacità insediativa
		7	viabilità e servizi	--	Servizi e viabilità	--	--	Ambito di intervento 2°Ronzzone": aree fuori sub-ambiti adeguamento viabilità prevista con quella esistente (vedi cap.2.1.2). Tali modifiche comportano una ridistribuzione destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 11.127 (precedente 12.375); viabilità 15.036 (precedente 13.788). Non varia la capacità insediativa
		totale					-15	Decremento capacità insediativa DR6
3C4	DR4 valentino	8	strada	410	Csr18	410	--	Via Bellini 9: individuazione area servizi esistente. La area per servizi Csr18 aumenta a complessivi mq. 7.200 (vedi cap. 2.1.5 a)
		9	Fi	8.530	Bsr32	3.200	--	V.le Giolitti: fabbricato ex Sanber variazione sottocategoria
					Bpr1	3.200	--	d'uso e individuazione nuova viabilità (vedi cap. 2.1.1. b)
					viabilità	2.130	--	
		10	Br2	530	Frp 8	530	--	c.so Valentino, 188-192: individuazione area pertinenza impianto sportivo esistente (vedi cap. 2.1.5 d)
		11	Csr 11	695	Giardini privati	695	--	V.le Marchino 117: individuazione area pertinenza edificio residenziale esistente. L'area per servizi Csr11 diminuisce a complessivi mq. 1.320
		12	Csr4	7.680	Cr2.1	7.680	+15	V.le Marchino 28-30: individuazione ambito "V.le Marchino" oggetto di SUE. All'interno della superficie territoriale Cr2.1 dovranno essere ricavate aree servizi Csr 4
		13	Cr1	2.815	Cr2.1	2.815	--	(minimo mq.4.600) e nuovo passo pedonale tra v.le marchino e c.so valentino da definire in sede di SUE (vedi cap. 2.1.1 c)
	DE4a	14	Fr1	14.640	Fg 32	14.640	--	Via Visconti 18-20: C.na S.Bernardino variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 a)
		totale					+15	Incremento capacità insediativa DR4
3C6	DR2a popolo	15	Ee	37	Ar	37	--	Popolo C.Grassi 113: individuazione area pertinenza edificio residenziale esistente (vedi cap. 2.1.5 b)
3C9	DR6a Rolasco	16	Cr1.2	804	Bsr1	804	--	Torcello.st Rolasco 79: individuazione area di pertinenza casa parrocchiale. La area per servizi Bsr1 aumenta a complessivi mq. 1.090 (vedi cap 2.1.5 c)
3C10	DE7	17	Ee	6.000	SdS	6.000	--	S.P. 55 Valenza: individuazione nuova stazione di servizio (cap. 2.1.3)
3C11	DE2a	18	Ee	5.600	SdS	5.600	--	S.S. 31 vercelli: individuazione nuova stazione di servizio (cap. 2.1.3)
3b1	DE2a	19	Ee	5.600	SdS	5.600	--	S.S. 31 vercelli: individuazione nuova stazione di servizio (cap. 2.1.3)
3b2	DE7	20	Ee	6.000	SdS	6.000	--	S.P. 55 Valenza: individuazione nuova stazione di servizio (cap. 2.1.3)
3f2a e 3f2b	DR6	21					--	Ambito di intervento 2°Ronzzone": sub-ambiti vari adeguamento delle previsioni di dettaglio (vedi precedenti punti 2, 3, 4, 5, 6, 7
3e		22						Adeguamento tabelle repertorio dei vari distretti

3 VARIAZIONI NORMATIVE

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

Art.13.16: paragrafo “Fg” dopo l’ultimo comma è stato aggiunto un comma nel quale si introducono le norme particolari per complesso immobiliare.

Art. 21:

- al numero 21.6 ambito di intervento n.2: aree di via Oggero, sono sostituite le tabelle: “Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione” e “ Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d’uso delle aree private” in seguito alle modifiche apportate al sub-ambito 2b, 2c e 2e;
- è stato inserito il nuovo numero 21.9 in merito all’ambito particolare “V.le Marchino, 28-30” oggetto di piano esecutivo.

4 VARIAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA - RIEPILOGO

In base alle considerazioni svolte nei capitoli precedenti la capacità insediativa e il fabbisogno teorico ed effettivo delle aree risulta aggiornato secondo la tabella sottostante.

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliam.inclusi	Necessari	totale	Previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in caso di trasformazione d'uso residenziale	Differ.
DR1 centro storico	---	11.767	---	294.175	309.888	11.376	+4.337
DR2 oltreponte	---	4.707	477	117.675	119.757	2.000	+82
DR3 callori-clinica	---	6.002	71	150.050	150.889	839	---
DR4 valentino	+15	14.843	3.835	371.075	376.824	3.549	+2.200
DR5 salita s.anna	---	2.762	623	69.050	74.681	5.631	---
DR6 ronzone	-15	3.884	2.347	97.100	106.543	9.350	+93
DR7 n.casale-p.milano	---	9.397	2.640	234.925	234.905	---	-20
DR2a popolo	---	4.697	568	117.425	126.448	7.175	+1.848
DR2b terranova	---	1.536	173	38.400	41.903	1.150	+2.353
DR4a San germano	---	2.318	145	57.950	57.897	---	-53
DR4b roncaglia	---	247	99	6.175	14.070	7.895	---
DR6a-6b rolasco-vialarda	---	417	97	10.425	10.423	---	-2
DR7a s.m.tempio	---	210	74	5.250	5.720	---	+470
BPR2(aggiornam.P.P.appro vati)	---	788	788	19.700	19.700	---	---
Ec	---	295	295	7.375	7.375	---	---
BPR1-CPR1	---	2.571	---	64.275	15.310	(48.965 quota integrativa dai vari DR)	---
Totale parziale 1	---	66.441	12.232	1.661.025	1.672.333		+11.308
DE2a agricole nord po	---	744	---	18.600	18.707	---	+107
DE2b agricole nord po	---	295	---	7.375	7.335	---	-40
DE4a agricole sud po	---	1.691	---	42.275	42.274	---	-1
DE4b agricole sud po	---	442	---	11.050	10.659	---	-391
DE5 agricole sud po	---	558	---	13.950	13.963	---	+13
DE6 agricole sud po	---	1.076	---	26.900	26.988	---	+88
DE7 agricole sud po	---	3.425	---	85.625	85.667	---	+42
Totale parziale2	---	8.231	---	205.775	205.593	---	-182
TOTALE	---	74.672	12.232	1.866.800	1.877.926		+11.126

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante non comporta variazione della capacità insediativa e una riduzione delle aree per servizi pubblici afferenti la residenza di mq.5.671 pari a 0,076 mq./abitante, rispettando quindi le caratteristiche delle variante parziale art.17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i..

5 ALLEGATI TECNICI modelli regionali

SEZIONE I – Allegato 1 alla scheda C – (riferito alle variazioni della variante 11)

Capacità insediativa residenziale teorica (la variante n.11 non prevede variazione della capacità insediativa. I dati riportati sono quelli della situazione vigente)

1. STATO DI FATTO

1.1	abitanti stabili attuali	n.	50.746
1.2	abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	--
1.3	vani residenziali esistenti:	n.	67.025
	occupati stabilmente	n.	--
	occupati saltuariamente	n.	--
	non occupati	n.	--
1.4	volumetria residenziale esistente	mc.	--

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1	vani residenziali di nuova realizzazione	n.	12.232
	con interventi di recupero	n.	188 ⁽¹⁾
	con interventi di nuova edificazione	n.	12.044
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc.	1.061.356
	con interventi di recupero	mc.	17.035
	con interventi di nuova edificazione	mc.	1.044.321

3. VALORI TOTALI

3.1	capacità insediativa residenziale teorica (stanze)	n.	74.672
3.2	abitanti stabili previsti (1)	n.	50.746
3.3	abitanti saltuari previsti (1)	n.	--

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1	per gli interventi di recupero ⁽²⁾	90 mc/abit.
4.2	per gli interventi di nuova edificazione (2) P.E.E.P. 80	90 mc/abit. e 75 mc/abit.
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, ecc.)	===

N.B.:

- Il P.R.G.C. di Casale Monferrato approvato con D.G.R. n. 93-29164 del 06.06.1989 e s.v. risulta basato su studi preliminari risalenti al 1977-78 aggiornati nel 1982-1983. Nella relazione allegata al P.R.G.C. approvato nel 1989 risultano indicate complessivamente le stanze di nuova realizzazione (circa 10.950 di cui 850 per ampliamenti) senza destinazione fra interventi di recupero e nuova edificazione. Il n. 188 indica le nuove stanze residenziali ricavate in edifici esistenti non residenziali così come individuate nella Variante N.6
- L'allegato 1 alla scheda C "Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi" non risulta compilata in quanto la presente variante non è accompagnata da nuovi strumenti esecutivi.
- L'Allegato 2 "Destinazione d'uso residenziale" non è stato compilato in quanto la presente variante non prevede modifica di superfici fondiarie libere

⁽¹⁾ Abitanti attuali e di nuovo insediamento

⁽²⁾ Mc/abitante oppure vani/abitante

SEZIONE I – Allegato 3 alla scheda C – (riferito alle variazioni della variante 11)

Dati di progetto riferiti a ciascun area normativa: destinazione d'uso industriali o artigianali o commerciali⁽¹⁾

Aree normative (2)	1. superficie mq.	2. sup. territoriale occupata esistente (3) mq.	3. superfici per servizi pubblici (4) mq/mq.	4. superficie coperta o superficie utile lorda (5)	
				esistente mq.	prevista mq.
Bpr1 Fi D5		+ 3.200 -8.530 +8.880		+3.200 -6.400 +1.812	
TOTALE		+ 3.550		-1.388	

(1) I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui sono previste o ammesse le destinazioni d'uso produttive e/o terziarie. E' opportuno che siano compilate due tabelle distinte: una per le destinazioni d'uso produttive, una per quelle terziarie.

(2) Devono essere precisate la destinazione d'uso e la tipologia dell'area (riordino, completamento, nuovo impianto, etc.)

(3) Si tratta della superficie già occupata, oltre che dagli impianti produttivi e terziari, dai servizi pubblici funzionali agli impianti stessi e dagli impianti tecnologici privati e pubblici.

(4) Superfici delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari ex art.21, punti 2 e 3, della L. R. n. 56/77 e s. m. (già esistenti e di nuova previsione).

(5) Per le destinazioni d'uso industriali o artigianali si richiede almeno la superficie coperta; per le destinazioni d'uso terziarie si richiede la superficie utile lorda.

Avvertenza – Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 2 e 3.