



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 STRUTTURALE

### RAPPORTO PRELIMINARE

#### Verifica preventiva di assoggettabilità (screening) alla Valutazione Ambientale Strategica

Recupero di immobili dismessi o sottoutilizzati

### INTEGRAZIONE

CASALE Monferrato, LI' 01/04/2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 20 DEL 19/04/2010

IL SEGRETARIO GENERALE





## INDICE

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUZIONE                                                                                       | 5  |
| 1.2. QUADRO DI RIFERIMENTO INIZIALE                                                                   | 8  |
| 1.3. OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO                                                                 | 9  |
| 1.4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO                                                                      | 10 |
| 2. CENNI STORICI                                                                                      | 13 |
| 2.1. STORIA DEGLI EDIFICI OGGETTO DELLA VARIANTE DI PIANO                                             | 13 |
| Complesso di edifici dimessi ex Pavital in via Orba n. 35                                             | 13 |
| Porzione di edificio denominato "Seminario Vescovile o Seminario Maggiore"                            | 14 |
| Edificio in via XX Settembre                                                                          | 14 |
| 3. PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREA VASTA                                               | 16 |
| 3.1. STRUMENTO URBANISTICO PROVINCIALE: PIANO TERRITORIALE                                            | 16 |
| PROVINCIALE (P.T.P.)                                                                                  | 16 |
| 3.2. PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO DEL PO - PIANO D'AREA DEL PARCO FLUVIALE DEL PO                  | 16 |
| 4. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO                                                                         | 17 |
| 4.1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E CRITERI DI FATTIBILITA'                                         | 17 |
| 4.1.1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E VIABILISTICO                                                        | 17 |
| 4.1.2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO                                       | 18 |
| 4.2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'                                    | 20 |
| 4.2.1. STUDIO IDRO - GEOLOGICO DEL TERRITORIO                                                         | 20 |
| 4.2.1.1. Caratteristiche geologico – tecniche                                                         | 21 |
| 4.2.1.2. Idrogeologia                                                                                 | 22 |
| 4.2.2. CLIMA                                                                                          | 22 |
| 4.2.3. FLORA                                                                                          | 22 |
| 4.2.4. FAUNA                                                                                          | 23 |
| 4.2.5. ECOSISTEMA                                                                                     | 23 |
| 4.2.6. BIODIVERSITA'                                                                                  | 23 |
| 4.2.7. PAESAGGIO                                                                                      | 24 |
| 4.2.8. ATTIVITA' UMANE                                                                                | 24 |
| 4.2.9. MOBILITA'                                                                                      | 25 |
| 4.2.10. ENERGIA                                                                                       | 25 |
| 4.2.11. PATRIMONIO CULTURALE                                                                          | 26 |
| 4.3. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELLA ZONA INTERESSATA DALL'INTERVENTO                                  | 26 |
| 4.4. VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO                                                                  | 27 |
| 5. DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI DI PIANO                                                       | 29 |
| 6. MISURE DI ATTENUAZIONE DEGLI EFFETTI DERIVANTI DAL RECUPERO DI IMMOBILI DISMESSI O SOTTOUTILIZZATI | 34 |
| 7. SINTESI DELLE MOTIVAZIONI E CONCLUSIONI                                                            | 40 |
| 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                                                         | 42 |
| BIBLIOGRAFIA                                                                                          | 49 |





## 1 INTRODUZIONE

La presente relazione costituisce verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante Strutturale di P.R.G.C. che consiste nel recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante.

Si sottolinea che la Variante Strutturale, cui la presente relazione è parte integrante, tratta il recupero ad uso edilizio di edifici esistenti situati nel centro urbano, quali il complesso di edifici dismessi dell'ex Pavital e porzione del "Seminario Vescovile o Seminario Maggiore", e, pertanto, appartiene al tipo descritto all'art. 17 comma 4 lettera e) della L.R. 56/77, poiché incrementa la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente, e pertanto rientra nel regime della legge regionale n. 1 del 26 gennaio 2007, in quanto fa parte di quelle varianti che sono tali quando:

- non riguardano l'intero territorio comunale,
- non modificano l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico o normativo,
- sono di esclusivo adeguamento al PAI, Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po,
- sono direttamente conseguenti all'attuazione del PAI.

Inoltre, La Variante Strutturale tratta la trasformazione da sottocategoria Ar "con preminente destinazione residenziale" a Bsr destinata a pubblici servizi afferenti le destinazioni residenziali di un'area in via XX Settembre, tutt'oggi occupata da un immobile a destinazione residenziale abbandonato ed in cattivo stato di manutenzione, che andrebbe demolito, in seguito alla sua acquisizione comunale. L'area così liberata andrà ad incrementare l'attuale area per servizi ad uso parcheggio pubblico per circa 70 posti auto e comunque meno di 100.

Tale variazione appartiene al tipo descritto all'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (Variante parziale) e pertanto rientra nel regime della legge regionale n. 1 del 26 gennaio 2007 e, ai sensi dell'Allegato II della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, si deve procedere al presente documento tecnico di verifica.

La Variante Strutturale succitata contiene anche:

- a) una modifica del tipo di intervento su un immobile, non sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2001, situato nel DR1 centro storico, in via Canina n.°5, per il quale si propone la possibilità del recupero edilizio mediante la ristrutturazione di tipo "b", contrariamente al tipo "a", attualmente previsto, con aumento delle superfici utili e la realizzazione di nuovi orizzontamenti, con variazione delle quote di imposta dei solai;
- b) un'uniformazione della destinazione d'uso di area destinata a viabilità in via Orba, confinante con una destinata a servizi pubblici, per presa d'atto dell'avvenuta decadenza del vincolo di espropriazione per la mancata emanazione del provvedimento che com-



porta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista dal P.R.G.C. e per indisponibilità dell'Amministrazione Comunale ad acquisire l'area privata;

Tali argomenti non rientrano negli interventi per i quali si prevede verifica di assoggettabilità, pertanto non saranno contenuti nella presente relazione.

Si evidenzia che la Variante Strutturale di cui trattasi nella presente relazione vuole essere un'**integrazione** alla Variante Strutturale di P.R.G.C., riguardante:

- b) il recupero, dal punto di vista funzionale ed edilizio, di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante;
- c) la trasformazione e il recupero ad usi artigianali e produttivi di fabbricati esistenti dismessi, destinati originariamente ad attività agricola.

Il documento programmatico e il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS (fase di screening) della Variante strutturale succitata sono stati approvati con delibera consiliare n. 44 del 30/09/2009. Resi pubblici dal Comune per quindici giorni consecutivi a far data dal 19/10/2009, non ha fatto seguito alcuna osservazione. Successivamente si sono svolte n. 2 conferenze di pianificazione, rispettivamente in data 19/11/2009 e 18/12/2009, alle quali sono stati invitati gli Enti Istituzionali (Regione, Provincia) ed altri (comune di Villanova Monferrato, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte) anche ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (ARPA di Alessandria, ASL-SISP, Provincia e Regione Piemonte).

Le conferenze si sono concluse con esito positivo ovvero di approvazione del documento programmatico e di non assoggettare la variante alla procedura di V.A.S. Se si concludesse con lo stesso risultato la fase di verifica e di approvazione anche dei documenti in oggetto relativi all'integrazione di Variante, l'intenzione è quella di redigere un unico documento tecnico finale di valutazione e di non assoggettabilità alla V.A.S. relativo alle due verifiche di assoggettabilità. E di recepirle nell'approvazione dell'unico progetto preliminare.

Gli interventi proposti nella precedente Variante riguardavano i seguenti immobili:

- "Palazzo Cova" in piazza San Francesco;
- "ex Carcere giudiziario" in via Leardi, n.°35;
- edifici rurali denominati "Molinetto" in frazione Popolo str. Vercelli n.72

oltre a

- localizzazione del tracciato di una pista ciclabile di collegamento tra via Bruno Buozzi e strada IV Novembre (dietro Ospedale);
- presa d'atto della decadenza per decorrenza del termine decennale delle previsioni di piano particolareggiato "Polo del Valentino" divenuto inefficace per la parte non attuata.

Durante tale iter formativo sono pervenute ulteriori richieste di variante al P.R.G.C. che, pur pertinenti con l'obiettivo del documento programmatico (recupero funzionale ed edilizio di edifici degra-



dati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante), non erano comprese nell'elenco delle aree trattate.

In particolare una richiesta di variante (quella relativa ai fabbricati dell'"ex Pavital") è stata formulata ai sensi dell'art.14 della recente L.R. 20/2009 quale intervento di rigenerazione urbana che, in base ai chiarimenti della stessa Regione Piemonte, può essere approvato solamente se conforme alle indicazioni del P.R.G.C.

Pertanto al fine di approvare un unico progetto preliminare di variante del P.R.G.C., si ritiene necessario integrare le aree oggetto di trasformazione indicate nel documento programmatico precedentemente approvato, con le seguenti nuove aree ed edifici.

Come specificato nel documento programmatico, il nuovo elenco non è esaustivo di tutte le aree oggetto di variante, ma eventuali nuove richieste, se presentate successivamente alla data di approvazione della presente integrazione e se ritenute pertinenti con l'oggetto del documento programmatico, potranno essere accolte in sede di stesura del progetto preliminare della variante. Nel qual caso si analizzeranno gli effetti sull'ambiente causati dalle modifiche apportate, trattandoli in un documento tecnico di valutazione.

La presente relazione è normata dal Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006, che inserisce nella normativa italiana le procedure per la Valutazione ambientale strategica (VAS), come recepimento della Direttiva Europea 2001/42/CE del 27/06/2001, e dal Decreto Legislativo n. 4 del 16/01/2008, recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006", e che sostituisce la Parte Seconda del succitato decreto. Entrambi i succitati decreti dettano i criteri per verificare se la specifica Variante Strutturale di Piano oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente.

In particolare all'allegato II della parte seconda del D. Lgs 152/2006 e all'allegato I del D. Lgs. 4/2008 sono esplicitati tali criteri in:

- 1) natura e caratteristiche fisiche del piano,
- 2) rapporto tra piano e tematiche ambientali.

Il documento che si presenta contiene:

- f) i contenuti della variante in via di predisposizione;
- f) le informazioni richieste dall'Allegato I parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- f) adeguata documentazione cartografica e fotografica in grado di contestualizzare gli ambiti oggetto di variante;
- f) valutazione complessiva della significatività degli impatti ai fini della successiva decisione.

A specificazione del precedente p.to c) si afferma che, essendo presentati e valutati in medesima seduta di conferenza di pianificazione sia il documento programmatico che il presente documento tecnico di verifica, la documentazione cartografica sarà unica e quella sviluppata per il documento programmatico.



A livello regionale, in aggiunta a quanto riportato nella precedente verifica di assoggettabilità alla VAS, si ricordano:

- D.C.R. n. 211-34747 del 30/07/2008 “Aggiornamento degli allegati alla legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione), a seguito dell’entrata in vigore del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), come modificato dal decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4”;
- Comunicato dell’Assessorato Politiche Territoriali del 18.12.2008 “Prime linee guida per l’applicazione della nuova procedura di formazione e approvazione delle varianti strutturali al Piano regolatore generale, art. 1, comma 3 della legge regionale 26 gennaio 2007, n.1”;
- Comunicato dell’Assessorato Politiche Territoriali del 24.12.2009 “Ulteriori linee guida per l’applicazione della procedura di formazione e approvazione delle varianti strutturali al Piano regolatore generale, art. 1, comma 3 della legge regionale 26 gennaio 2007, n.1; integrazioni e modifiche al precedente Comunicato, pubblicato sul B.U.R.P. n. 51 del 18.12.2008”.

L’intervento di recupero di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d’uso non compatibili con il contesto residenziale circostante non rientra in alcuna delle categorie progettuali di cui agli allegati alla L.R. 40/98. Infatti si tratta sia di interventi di mero recupero e trasformazione di edifici esistenti, finalizzati al riutilizzo e contestuale recupero per valorizzare gli immobili, dettato anche dalle caratteristiche delle zone sulle quali sorgono in base al Piano Regolatore, sia di trasformazione di un’area di circa 600 mq di sottocategoria Ar in Bsr, al fine di realizzare un parcheggio con meno di 100 posti auto e con conseguente demolizione di un edificio residenziale abbandonato.

Nel tentativo di garantire la terzietà dell’Autorità competente per la V.A.S. ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, e in assenza di un organo tecnico comunale ai sensi della L.R. n. 40/98, la Pubblica Amministrazione di Casale applica la distinzione delle figure di responsabile del procedimento di valutazione e di pianificazione, individuando il responsabile del procedimento di pianificazione nel Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale, Ing. Roberto Martinotti, e il responsabile del procedimento di valutazione nel funzionario Arch. Paola Galesio.

Si riportano al seguito le esplicitazioni del caso in oggetto, tralasciando le argomentazioni che per nulla differiscono da quelle trattate nel precedente documento preliminare di verifica.

## 1.2 QUADRO DI RIFERIMENTO INIZIALE

La variante strutturale in oggetto, di cui la presente relazione costituisce parte integrante, vuole essere un’integrazione alla Variante Strutturale di P.R.G.C., i cui documento programmatico e rap-



porto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS sono stati approvati con delibera consiliare n. 44 del 30/09/2009.

Come la precedente Variante, non tratta argomenti ed è completamente estranea alle finalità della variante strutturale relativa ad adeguamento del P.R.G.C. vigente al piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del fiume Po e all'individuazione di un'area produttiva di circa 40 Ha da destinare alle attività legate alla logistica, tuttora in corso di adozione e il cui documento programmatico fu approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 01/07/2008.

Ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., come introdotto dall'art. 2 della L.R. 1/2007, il Comune, nella persona del Sindaco, renderà noto il documento programmatico di variante strutturale del PRGC, pubblicandolo per 15 giorni all'Albo Pretorio e sul sito Internet [www.comune.casale-monferrato.al.it](http://www.comune.casale-monferrato.al.it), insieme al presente documento tecnico di verifica.

Il Sindaco o suo delegato convocherà, altresì, una conferenza di pianificazione, con anticipo di un mese circa, per l'esame del documento programmatico e per la presentazione della verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS presso la sede comunale, invitando all'incontro la Regione, la Provincia, l'ASL – AL, l'ARPA – Dip. di Alessandria. In concomitanza all'invito verranno trasmesse copie cartacee e digitali del documento programmatico, della verifica di assoggettabilità e della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione.

I soggetti competenti in materia ambientale, coinvolti nella consultazione, saranno tenuti al rilascio dei relativi pareri e indicazioni entro trenta giorni dal ricevimento. Durante la prima seduta l'Amministrazione comunale ne presenterà i contenuti; in seguito, in occasione della seconda seduta, acquisirà i pareri emessi e, successivamente, prima dell'adozione del progetto preliminare e comunque nel termine massimo di novanta giorni, imposto dalla normativa, dovrà decidere circa la necessità o meno di sottoporre a valutazione ambientale la variante.

### 1.3 OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il presente documento si riferisce sia al recupero dal punto di vista funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, sia alla demolizione di un fabbricato da vincolare alla destinazione pubblica per rendere effettive le previsioni di P.R.G.C. vigente, realizzando un'area da destinarsi a parcheggio pubblico.

Come già dichiarato l'intervento di recupero di edifici degradati e quello di demolizione di un fabbricato da asservire alla destinazione pubblica non rientrano in alcuna delle categorie progettuali di cui agli allegati alla L.R. 40/98, quindi non sono da sottoporre a Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.), né il tipo di attività trattate rientra in quelle soggette all'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) di cui all'allegato I° del decreto legislativo n. 59 del 18/02/2005. Inoltre, si ritiene di non sottoporre la Variante in oggetto alla Valutazione d'Incidenza (V.I.N.C.A.), in quanto gli immobili oggetto di intervento non sono ubicati in un sito di Natura 2000, né la tipologia degli interventi e l'attività che ne comportano interferiscono con aree individuate da Natura 2000, soprattutto non si

tratta di interventi di tipo industriale, ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e D.P.G.R. 16/R del 16/11/2001 e s.m.i.

Gli interventi:

- sono totalmente individuati all'interno del territorio comunale di Casale Monferrato,
- sono di limitata entità e non incidono sui criteri informativi del P.R.G.C.

Secondo l'Amministrazione Comunale l'intervento prevede soluzioni progettuali che, sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale, non ledono o alterano le caratteristiche e i valori intrinseci del bene tutelato e consentono la corretta armonizzazione degli interventi con il territorio circostante.

#### 1.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le aree oggetto di variante rientrano nel più generale problema delle "aree dismesse" – cioè aree urbane e complessi immobiliari non più utilizzati per le loro funzioni originarie e trasformabili per funzioni anche radicalmente diverse – che ha assunto negli ultimi anni in Italia una notevole rilevanza ai fini delle politiche urbane. I processi di dismissione sono, in generale, strettamente connessi ai processi e alle politiche di trasformazione urbana e territoriale.

- Nell'ottica della trasformazione urbana e del riutilizzo di contenitori vuoti e di volumi esistenti si inserisce il recupero, proposto con questa variante, degli immobili dell'ex Pavital, ditta di componenti edili, in particolare piastrelle ed elementi ceramici, in via Orba, quartiere Valentino.

Il vigente P.R.G.C. classifica l'area quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C, distinta nella sottocategoria Cpr1: aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a premiente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui all' art. 26, comma primo, sub. c ed e della L.R.56/77.

Al fine di favorire il generale recupero delle aree produttive dismesse o sottoutilizzate di sottocategoria Bpr1 e Cpr1, variamente disseminate all'interno dei distretti residenziali e, in particolare con-



Figura 1 – Edifici dell'ex Pavital su via Puccini

centrate nelle parti della città sviluppate negli anni 50-60 (Oltreponte, Valentino e Porta Milano), il comune di Casale Monferrato adottò la variante n. 8 del P.R.G.C. (approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4-7977 del

16/12/2002) che introdusse la possibilità di trasformarle in residenziale (in aggiunta agli

interventi già ammessi dal P.R.G.C. diretti alla conservazione dello stato di fatto degli immobili esistenti nonché la trasformazione d'uso in terziario), previa presentazione di piano esecutivo convenzionato (PEC) per la cessione e/o monetizzazione delle aree da destinare a standards urbani-



stici nel rispetto degli indici volumetrici legati alla tipologia degli interventi edilizi proposti (ristrutturazione del volume esistente nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 5,00 o 2,50 mc/mq a seconda della classificazione dell'area di intervento oppure demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'indice fondiario di 1,50 mc/mq).

Considerata la legge regionale 20/2009, conosciuta come "Piano Casa", che all'art. 14 ha inteso incentivare gli interventi di riqualificazione edilizia mediante la promozione di "programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica", si ritiene che tutte le aree produttive, che il vigente P.R.G.C. classifica di sottocategoria Bpr1 e Cpr1, siano potenziali aree oggetto di programmi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/2009, in quanto collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale ed occupate da edifici ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie con il contesto circostante.

Tuttavia, dovendo garantire la conformità degli interventi di riqualificazione edilizia alle prescrizioni del P.R.G.C., come successivamente specificato dalla Regione Piemonte con circolare del P.G.R. 21.09.2009 n.4/PET, occorre adeguare le norme del P.R.G.C. nella parte in cui è possibile recuperare integralmente la cubatura esistente nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale premialità di cubatura nel rispetto di tutte le prescrizioni indicate dallo stesso art.14 della L.R. 20/2009.

Tale adeguamento è necessario in quanto l'art.13.6 delle N.d.A. vigenti consente interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con riduzione della cubatura nei limiti sopraindicati oppure, in alternativa, interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso in residenziale senza aumento della volumetria esistente. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici ove individuate) non può superare quella preesistente e comunque 5,00 mc/mq per le aree Bpr1 e 2,50 mc/mq per le aree Cpr1; altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Inoltre, poiché la L.R 20/2009 prevede che la cubatura eccedente sommata alla premialità, possa essere ricostruita in altre aree diverse da quella d'intervento, anche attraverso sistemi perequativi, si ritiene che in assenza di indicazioni più precise da parte della Regione sulle tecniche di perequazione da adottare, la variante di adeguamento del P.R.G.C. non possa essere generalizzata a tutte le aree produttive dismesse o sottoutilizzate di sottocategoria Bpr1 e Cpr1, ma debba essere specifica per ognuna di esse al fine di garantire le azioni partecipative e di concerto con l'operatore privato (comma 1 art.14 della L.R. 20/2009) in merito alle soluzioni urbanistiche, architettoniche ed edilizie da adottare affinché l'intervento di riqualificazione edilizia sia congruo con il contesto edilizio circostante. Tale necessità è ancor più evidente se si considera che la molteplicità (oltre 100 aree) e le caratteristiche intrinseche delle aree in oggetto (sia in termini di superficie fondiaria, volumetria costruita, tipologia costruttiva, stato di manutenzione che in termini di collocazione



all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale) non permettono di definire un'unica norma edilizia universalmente valida in ogni caso.

Nel recupero del complesso di fabbricati dell'"ex Pavital" è da tenere in considerazione la necessaria bonifica di manufatti in cemento-amianto consistenti precisamente nelle lastre di copertura ad onduline di tipo "Eternit", ai sensi dei D.M. 6 settembre 1994 e D.M. 20 agosto 1999, presenti sui tetti dei fabbricati industriali.

- Il processo di recupero di edifici esistenti, ma per i quali sono cambiate le prospettive di utilizzo con la conseguente necessità di riclassificazione della loro categoria d'uso, è finalizzato a valorizzare tali immobili. In particolare la riclassificazione della categoria d'uso si propone per i fabbricati ubicati in centro storico insieme al loro riutilizzo prevalente in residenziale, consentendo altresì attività compatibili con la loro funzione residenziale comunque nella misura non superiore al 50% della superficie complessiva.

Ne fornisce esempio il fabbricato facente parte del complesso del Seminario Vescovile o Seminario Maggiore, in vicolo Caravadossi.

Il vigente P.R.G.C. classifica il corpo di fabbricato in esame quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera F, distinta nelle sottocategorie "Fg: 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.)" specificatamente indicato con il n. 5 di elenco quale parte del più ampio complesso polivalente denominato "Seminario Vescovile". Inoltre il fabbricato è compreso all'interno 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", in conformità all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., è rivolta alla al recupero dell'esistente con interventi di tipo conservativo compresa la ristrutturazione tipo a.

Al fine di favorire il recupero di edifici sottoutilizzati nel centro storico della città evitandone il degrado, la variante propone, nel rispetto delle modalità di intervento definite al PRGC vigente (operazioni di recupero con interventi di ristrutturazione tipo a), la riclassificazione dell'area (mq. 255) in sottocategoria Ar "Parti del territorio con preminente destinazione residenziale".

- L'area di via XX Settembre è individuata come parte del territorio definito dal D.M. 2.4.1968 n.1444 art.2, comma primo, lettera A, distinta nella sottocategoria Ar "con preminente destinazione residenziale" resto del territorio non facente parte del Centro Storico, nella quale sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto. E' occupata da immobile a destinazione residenziale abbandonato ed in cattivo stato di manutenzione, non sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).



Figura 2 – Edificio in via XX Settembre

L'immobile è confinante con un'area di proprietà comunale di sottocategoria Bsr, destinata a pubblici servizi afferenti le destinazioni residenziali.

Poiché è intenzione dell'Amministrazione comunale dare maggiore visibilità, sicurezza e fruibilità alla propria area con una maggiore apertura del fronte su via XX Settembre, si propone di vincolare l'immobile abbandonato alla destinazione pubblica, in modo da proporre

un unico organico progetto di riqualificazione dell'intera zona compresa l'apertura pedonale sul lungo Po ed il parcheggio del vicino centro commerciale, eliminando contemporaneamente l'eventuale pericolo per la pubblica incolumità che lo stato di abbandono dell'immobile potrebbe rappresentare in previsione di un maggiore utilizzo da parte dei cittadini.

La variante pertanto riclassifica l'area residenziale in area per servizi pubblici afferenti la residenza di sottocategoria Bsr.

## 2. CENNI STORICI

### 2.1 STORIA DEGLI EDIFICI OGGETTO DELLA VARIANTE DI PIANO

#### Complesso di edifici dimessi ex Pavital in via Orba n. 35



Figura 3 – Edifici dell'ex Pavital su via Orba

(pavimenti e rivestimenti). Attualmente risultano abbandonati e non più necessari alle esigenze di un'attività produttiva, considerata anche la difficoltà di accesso attraverso una via a senso unico e di ridotto calibro stradale.

La posizione geografica, originariamente in aperta campagna, è stata successivamente inglobata all'interno dell'espansione residenziale del quartiere del Valentino. Tuttora è delimitata da via Orba

Il complesso degli edifici dismessi oggetto di variante insiste su un'area della superficie complessiva mq. 3.150 di cui coperti mq. 2.100 circa, edificata in gran parte tra gli anni '40 e '60. La composizione edilizia è formata da più corpi di fabbricati disordinatamente disposti, prevalentemente monopiano ad uso deposito - magazzino, costruiti in epoche successive in base alle mutate esigenze dell'attività di produzione e successivamente di commercializzazione prodotti per edilizia

a nord-ovest, dal canale Lanza a nord-est, da via Puccini ad est, da una serie di bassi fabbricati residenziali di due o tre piani e relative aree verdi a ovest e da strade di quartiere a sud.

### **Porzione di edificio denominato “Seminario Vescovile o Seminario Maggiore”**

Il complesso immobiliare denominato Seminario Vescovile o Seminario Maggiore in Casale Monferrato è ubicato in un'ampia area totalmente edificata compresa tra piazza Nazzari di Calabiana, via Biblioteca, piazza Statuto e via dell'Asilo. Eretto nel 1777 dall'architetto Luigi Barberis, allievo di Benedetto Alfieri con relativa torre per osservatorio astronomico, ospita la biblioteca fondata dal vescovo Pietro Girolamo Caravadossi nel 1737 che annovera oltre 35.000 volumi tra cui manoscritti ed incunaboli nonché la chiesa di San Filippo eretta nel 1667 sui disegni del canonico e



Figura 4 – Porzione del Seminario su vicolo Caravadossi

architetto Sebastiano Guala restaurata nel 1877. Il complesso immobiliare di antico impianto è composto da più corpi (individuabili nella Chiesa di San Filippo, Auditorium, Portineria e sala riunioni, Biblioteca e Seminario) costruiti in epoche differenti, non è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2001 (ex legge 1089/1939).

In tale complesso è identificabile una porzione di fabbricato, con accesso da vicolo Caravadossi n. 69, a forma di T di tre piani fuori terra (circa mq 175 lordi per piano per complessivi mc 2.000 circa e altezze medie lorde di interpiano m 3,80) con cortile interno e accesso in vicolo Caravadossi, costituente immobile ben distinto sia per tipologia costruttiva che identificazione catastale. Da ricerche effettuate tale parte di immobile non è sottoposto al vincolo di tutela

monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2001 (ex legge 1089/1939).

Tale immobile era destinato dal Seminario quale convitto e abitazione dei religiosi, come dimostra l'impianto distributivo interno dei locali e la loro destinazione d'uso (camere e cucine). In generale il fabbricato appare in buono stato di conservazione.

### **Edificio in via XX Settembre**

La superficie territoriale sulla quale si ubica l'edificio è pari a 600 mq circa, comprensiva di superficie coperta di 311 mq circa.

L'edificio confina a nord e a est con l'area per servizi, a sud con via XX Settembre, a ovest con altra proprietà. Nelle immediate vicinanze si trovano il centro sportivo privato Canottieri a nord e l'ex caserma Solaro a est, adibita ad alloggi di edilizia residenziale popolare sovvenzionata, la cui gestione è affidata all'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC).

L'edificio è costituito di due maniche addossate nel senso della lunghezza, coperte rispettivamente da un tetto a una falda su fronte strada e da un tetto a capanna su fronte area comunale per servizi.



Figura 5 – Edificio visto dall'area per servizi

Il fabbricato, di due piani fuori terra, un tempo destinato ad abitazione, è in disuso da alcuni anni e risulta decadente e in stato di abbandono. L'intervento ne prevede l'acquisizione e la sua demolizione inclusa quella del muro di confine che racchiude una porzione di terreno ormai a gerbido.

La porzione di terreno racchiuso dal muro di confine e posta ad est del fabbricato è già di

proprietà comunale.

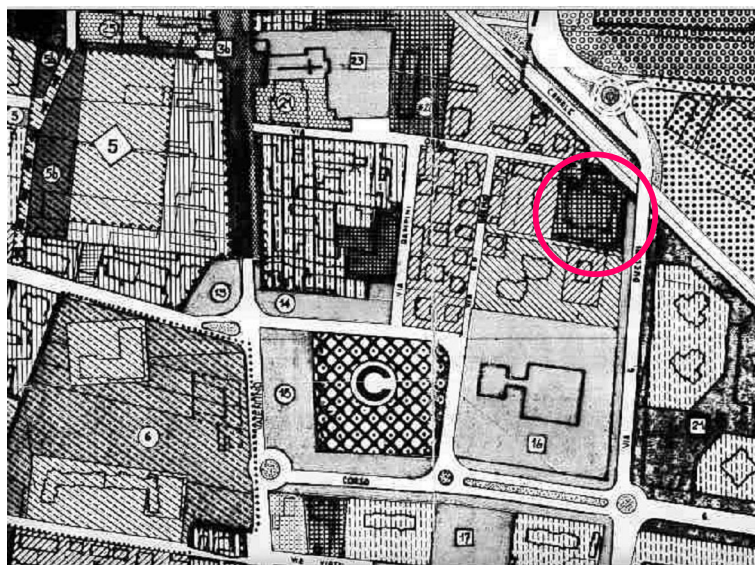


Figura 6A – Stralcio tavola 3C4 del P.R.G.C.  
Ex Pavital



Figura 6B – Stralcio tavola 3C1 del P.R.G.C.

### 3. PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREA VASTA

#### 3.1. STRUMENTO URBANISTICO PROVINCIALE: PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Per quanto riguarda i vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio nel comune di Casale si individua un elenco di fabbricati all'allegato C1 di destinazione prevalentemente civile e di culto religioso, vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, art.10 (ex legge 1089/39).

Nessuno degli edifici oggetto della presente relazione risulta annoverato in tale elenco.

Per quanto concerne i corsi d'acqua, nelle vicinanze della zona di intervento sul complesso di edifici "ex Pavital" scorre il canale demaniale Lanza. Non sono individuabili nelle vicinanze torrenti o corsi d'acqua compresi tra le acque pubbliche ai sensi della legge regionale n. 20/89 e del decreto legislativo 42/2004. Il canale Lanza confluisce nel rio Granetta fuori territorio comunale (e precisamente in comune di Mirabello), successivamente nel rio Grascetta in territorio di Giarole e nel torrente Grana, che, a sua volta, sfocia in Po in territorio di Valenza.

#### 3.2. PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO DEL PO - PIANO D'AREA DEL PARCO FLUVIALE DEL PO

Gli interventi in oggetto non ricadono nella fascia della Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) del Parco del Po tratto Vercellese - Alessandrino.

Per quanto concerne i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) si evidenzia la presenza del SIC "Confluenza Po – Sesia – Tanaro" nel Comune di Frassineto Po.



Trattandosi di attività di recupero di edifici esistenti da destinare ad uso residenziale, posti ad una distanza di circa 9 km dal SIC succitato, che non interessano direttamente il SIC e non interferiscono con esso, si conclude di non sviluppare la Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e smi.

#### **4. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

##### **4.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E CRITERI DI FATTIBILITA'**

###### **4.1.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E VIABILISTICO**

Gli interventi di recupero e di trasformazione dei fabbricati esistenti da destinare ad uso residenziale ricadono completamente all'interno del territorio del Comune di Casale in posizioni sparse, una direttamente nel centro storico urbano e, più precisamente, nel distretto residenziale Dr1 (edificio del Piccolo Seminario), l'altra nell'area del Valentino (ex Pavital), quartiere a sud-est, la terza nel quartiere del Ronzone, ad est.

L'immobile inserito in centro storico potrà usufruire, dal punto di vista viabilistico, dei tracciati viari esistenti, che consistono essenzialmente in unica carreggiata a senso unico a velocità ridotta perché in centro urbano.

L'altro immobile identificato con l'area degli edifici ex Pavital potrà usufruire, dal punto di vista viabilistico, e considerato il fatto che su tale area verrà individuato un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.), del tracciato viario di via Orba, che si collegherà con via Puccini, tratto di viabilità a senso unico con corsia di larghezza di m.4,50 e marciapiede di m.1,50.

Ciò al fine di temperare le esigenze dell'operatore privato e le esigenze pubbliche di un corretto inserimento del volume ricostruito nel contesto edilizio circostante, e grazie alla cessione gratuita di un'area facente parte dell'attuale complesso immobiliare.

Si porrà anche limitazione allo sviluppo in verticale del nuovo edificio con limitazione dell'altezza a non più di 4 piani fuori terra, considerata l'ubicazione di cuscinetto dell'area in questione tra due contesti edificati con tipologie completamente differenti (condominiale a 6/7 piani f.t. di via Puccini e via Bremio e mono-bifamigliare a 2 piani f.t. di via Orba).

L'incremento della capacità insediativa, dovuta alle nuove modalità di intervento introdotte dalla L.R. 20/2009 rispetto a quanto già ammesso dal P.R.G.C., ammonta a complessive 101 unità.

Il terzo intervento prevede il recupero di un'area da destinare a servizi, in continuità di quella esistente, con la conseguente demolizione dell'edificio esistente. L'area sarà da destinare a parcheggio, dotato dei sottoservizi necessari e secondo le previsioni di P.R.G.C. vigente. Attualmente l'area per servizi si utilizza già come parcheggio, sebbene non sia dotato dei servizi previsti.

#### 4.1.2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Il riscontro visivo di dettaglio effettuato sull'area in oggetto ha permesso di verificare le caratteristiche salienti della zona e le relative problematiche da affrontare per l'adozione del progetto di variante del P.R.G.C..

Il territorio degli interventi appare connotato da un forte livello di antropizzazione ed infrastrutturazione sia per quanto riguarda l'area individuata nel centro storico che per l'area urbana del quartiere del Valentino che per l'area residenziale ex industriale del Ronzone.

Vanno sottolineati alcuni aspetti che comportano un'attenta valutazione, ed in particolare la presenza di:

- a) palazzi, case ed edifici monumentali per abitazioni, uffici o servizi collocati a ridosso o in prossimità dell'edificio facente parte del complesso denominato "Seminario Vescovile o Seminario Maggiore", oggetto di intervento in centro urbano, la cui presenza è vincolante;
- b) presenza di caseggiati ad uso abitativo in prossimità dell'immobile "ex Pavital" sito in via Orba, quartiere Valentino e in adiacenza all'immobile in quartiere Ronzone;
- c) presenza di materiali contenenti amianto, in quanto le coperture a semibotte dei fabbricati industriali dismessi dell'"ex Pavital" sono in lastre cemento-amianto tipo Eternit. Pertanto se ne prevede lo smaltimento ai sensi del D.M. 06/09/1994 e D.M. 20/08/1999 con relativa bonifica dei manufatti;

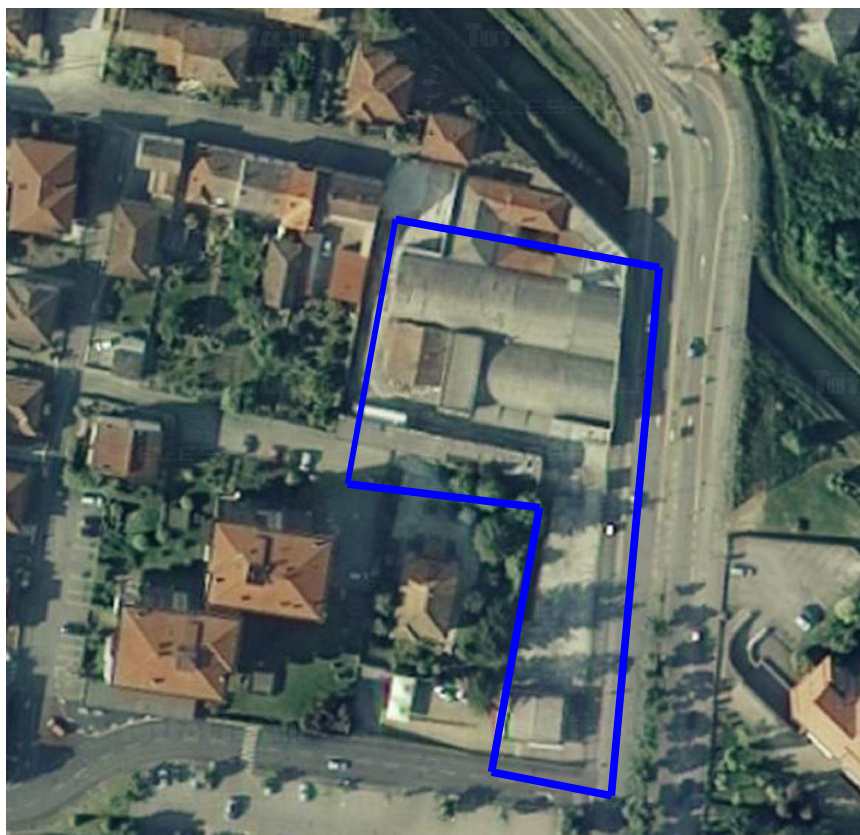


Figura 7 – Individuazione della copertura in cemento-amianto dei fabbricati ex Pavital

- d) presenza di reticolo idrografico superficiale esistente per quanto riguarda l'intervento sull'ex Pavital, costituito dal canale demaniale Lanza, che confluisce nella rio Granetta fuori territorio



comunale (e precisamente in comune di Mirabello), successivamente nel rio Grascetta in territorio di Giarole e nel torrente Grana, che, a sua volta, sfocia in Po in territorio di Valenza;

- e) presenza, in territorio comunale, di un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) “Confluenza Po – Sesia – Tanaro”, ubicato in corrispondenza della confluenza dei due fiumi, Sesia e Po in Comune di Frassineto Po a distanza di circa 9 km in linea d’aria dagli interventi.

Considerando il percorso notevolmente tortuoso del letto delle rogge, tale distanza, se tradotta in percorso effettivo delle acque trasportate dai vari corsi d’acqua, va notevolmente maggiorata. Inoltre, dal punto di vista della tipologia di intervento, si evidenzia che trattasi di recuperi di edifici già destinati a residenza saltuaria per il Seminario o ad attività produttiva per l’“ex Pavital”, il cui volume va ricostruito e recuperato ad esclusiva destinazione residenziale; inoltre i corsi d’acqua, che potrebbero essere interessati direttamente o indirettamente dall’intervento sull’“ex Pavital”, non confluiscono nel S.I.C. “Confluenza Po – Sesia – Tanaro”, poiché vanno a scaricare in Po ben oltre il S.I.C., in territorio Valenzano;

- f) presenza, in territorio comunale, di una Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) del Parco del Po tratto Vercellese - Alessandrino. Pertanto si possono considerare gli effetti sulle aree Natura 2000 (Dir. 92/43/CEE) non significativi;
- g) presenza, in territorio comunale, di aziende a rischio di incidente rilevante:
- Tazzetti Fluids S.r.l. (deposito di tossici), ubicata in via Negri. Gli interventi previsti dall’attuale variante di piano non vanno ad influire né interagire con la succitata azienda;
  - IBL di Coniolo su ex SS Casale - Torino e IARP in Casale, via Grandi, entrambe individuate come esenti sotto soglia ai sensi del D.Lgs. 334/99 e 238/05.

Per quanto riguarda la viabilità ordinaria su gomma per l’area dell’ex Pavital si può attualmente usufruire di via Orba, strada chiusa dagli edifici Pavital, che, per previsioni di PRGC vigente, sarà proseguibile e collegabile con via Puccini, oltre ad una viabilità privata che sarà prevista nel PEC. Per quanto riguarda le aree di sosta, attualmente non rintracciabili, saranno ricavate nel dimensionamento degli standards nel PEC.

Per quanto riguarda la viabilità ordinaria su gomma nella zona interessata dall’intervento sul Seminario Vescovile, oggetto della variante di piano, si evidenzia che le tratte viarie sono tutte esistenti, ubicate in centro storico e costituite da corsie ad unico senso di marcia, non rientranti nelle zone a traffico limitato permanente del centro storico, bensì in quelle a traffico limitato a rischio ambientale con viabilità ridotta in fasce orarie della giornata feriale dalle ore 9 alle ore 16.

Eventuali zone di sosta sono rintracciabili nella piazzetta Nazzari di Calabiana, in p.zza Ferrè a sud-ovest, in p.zza Statuto a est, nel parcheggio di via Candiani, in p.zza Castello.

Per quanto concerne la viabilità in quartiere Ronzone, l’analisi è stata condotta in occasione della partecipazione al bando di gara “Contratto di Quartiere II” per la realizzazione dei programmi innovativi (D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27/12/2001), approvata e finanziata con il Decreto del Vi-



ce ministro On. Martinat prot. n. P/390/04. Nella proposta di programma denominato “EterNOT ... fuori dall'amianto”, incentrata sul distretto residenziale DR6 “Ronzone” si prevede di riqualificare l'asse stradale del quartiere, via XX Settembre appunto, con la trasformazione di strade di servizio industriale in strade urbane con marciapiedi, piste ciclabili, viali alberati, illuminazione pubblica.

Si prevede:

- la ricablatura dell'asse viario con l'individuazione di alcuni stalli di parcheggio a vantaggio delle attività commerciali che si affacciano sulla via;
- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale con funzioni sia di servizio alla mobilità di quartiere che ricreative per l'intera cittadinanza, che collega l'asse stradale riqualificato al centro cittadino tramite passaggi sul Po, finanziata dal bando “Programma Integrato di Sviluppo Locale” per poter portare a compimento le iniziative già intraprese.

Faceva parte dei progetti approvati dal “Contratto di Quartiere II” la realizzazione di un nuovo centro commerciale da parte di società privata all'interno dell'immobile ospitante l'ex piscina comunale, aperto alla fine del 2009.

#### **4.2 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'**

Le aree sensibili possono essere individuate nelle seguenti componenti ambientali, che si potrebbero trasformare in elementi di criticità dal momento in cui le attività previste dall'intervento in oggetto producessero effetti rilevanti su di esse:

- suolo e sottosuolo,
- acque superficiali e sotterranee,
- aria e clima,
- flora, fauna e biodiversità,
- paesaggio,
- ecosistemi,
- attività umane,
- patrimonio culturale,
- mobilità,
- energia.

Di seguito si riportano le analisi eseguite sulle singole componenti ambientali al fine di evidenziarne le caratteristiche e la composizione, per meglio definire i possibili effetti su di esse dall'attuazione della variante di piano.

##### **4.2.1 STUDIO IDRO - GEOLOGICO DEL TERRITORIO**

Il territorio comunale di Casale Monferrato si estende per circa 2/3 in pianura, riferibile ad una porzione della pianura del Fiume Po e dei suoi principali affluenti Fiume Sesia, Torrente Rotaldo e Torrente Gattola, e per 1/3 in collina, con rilievi che non superano i 300 metri di altezza.

L'area di pianura presenta l'affioramento dei soli depositi alluvionali conseguenti alla dinamica fluviale, variabili in granulometria dalle argille alle ghiaie. Si sono classificati i depositi nelle tre classi: alluvionale prevalentemente ghiaiosa, alluvionale prevalentemente sabbioso-limosa, alluvionale prevalentemente limoso-argilloso.

Nella zona collinare affiorano i terreni del substrato cretaceo-oligocenico.

#### 4.2.1.1 Caratteristiche geologico – tecniche

Le caratteristiche del suolo nell'area di interesse del progetto sono deducibili dalla Carta della capacità d'uso del suolo resa disponibile dalla Regione Piemonte (Foglio 158 Nord Ovest).

Lo stralcio dell'area interessata è riportato nella figura sottostante (fig. 8) e mostra come le zone di intervento interessino suoli posti in classe 2, quindi suoli o con moderate limitazioni d'uso, che riducono la produzione delle colture agrarie.

Il terreno su cui sorgono gli edifici oggetto dell'intervento è pianeggiante.

Nell'area di pianura i depositi quaternari sono spesso formati da intercalazioni, sovente a geometria discontinua, di litologie a diversa granulometria e vario grado di addensamento.

Sull'intero territorio comunale sono stati individuati sei principali complessi, che possiedono caratteristiche geotecniche e idrogeologiche differenti, tanto da vincolare eventuali interventi a tener conto delle peculiarità di ognuno di essi.

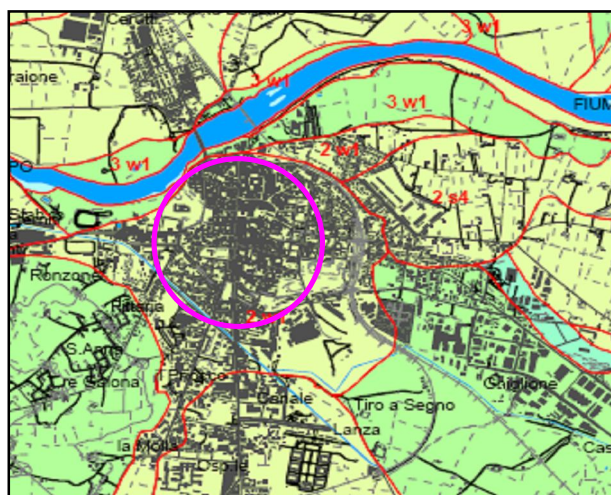


Figura 8 – Estratto della “Carta della capacità d'uso dei suoli” della Regione Piemonte, Fg 158 NO

| CLASSE |                                                                                                    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Prima - Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie.         |
| 2      | Seconda - Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie.  |
| 3      | Terza - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie. |

L'inquadramento idrogeologico si completa con le informazioni desumibili dalla cartografia regionale in merito alla vulnerabilità degli acquiferi.

Nella proposta di variante strutturale del PRGC di adeguamento del PRGC al PAI non ancora approvata e in corso di valutazione al tavolo tecnico regionale i territori oggetto della presente variante di PRGC sono classificati nel modo seguente.

Secondo la carta geologica (tav. 1/A) della variante di P.R.G.C. di adeguamento al PAI il terreno risulta caratterizzato da depositi alluvionali di natura prevalentemente limoso sabbiosa.

Nella carta litotecnica (tav. 3/A) della variante di P.R.G.C. di adeguamento al PAI risulta un terreno incoerente di granulometria media dal punto di vista del complesso litologico – tecnico, la cui formazione geologica è di tipo alluvionale antica, e la litologia litologia è rappresentata prevalentemente



mente da sabbia con intercalazioni ghiaiose e limose. Il terreno risulta, quindi, non plastico a vario grado di addensamento e di permeabilità medio-alta.

#### **4.2.1.2 Idrogeologia**

In aggiunta a quanto trattato nel documento tecnico di verifica si specifica quanto segue.

L'idrologia superficiale della pianura riveste un'importanza fondamentale ai fini della ricarica della falda libera. Gli elementi essenziali, utili per la descrizione idrogeologica dell'area di pianura oggetto dell'intervento, sono il canale Lanza che confluisce nel rio Granetta fuori territorio comunale (e precisamente in comune di Mirabello), successivamente nel rio Grascetta in territorio di Giarole e nel torrente Grana, che, a sua volta, sfocia in Po in territorio di Valenza.

#### **4.2.2 CLIMA**

Si rimanda al documento tecnico di verifica approvato con delibera consiliare n. 44 del 30/09/2009 per la trattazione dell'argomento.

#### **4.2.3 FLORA**

In base alla classificazione della carta della capacità d'uso dei suoli e loro limitazioni della Regione Piemonte, l'area oggetto della presente variante di PRGC fa parte di un territorio a più larga scala classificato di classe II, che risulta essere con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie (vd. fig. 8).

In rapporto al clima e alla vegetazione la zona in oggetto è inserita nel "distretto padano della provincia alpina" e presenta caratteri flogistici non particolarmente rilevanti.

Il territorio è caratterizzato da profonde trasformazioni antropiche, dovute all'inserimento di colture specifiche annue e complessi industriali, con conseguente degrado della risorsa ambiente naturale. Tali attività antropiche presenti sul territorio ne impediscono il recupero a sistema naturale, ostacolando il ripristino delle relazioni biologiche originarie.

L'attuale distribuzione della vegetazione è stata influenzata in modo determinante dall'intensa azione dell'uomo, che nel tempo ha ristretto sempre più gli spazi lasciati liberi alla naturale dinamica della vegetazione e alterato la distribuzione delle specie, favorendone alcune e limitandone altre.

Il paesaggio presenta un aspetto in cui i coltivi si alternano a macchie o filari di specie arboree, tra le quali predomina la Robinia (*Robinia pseudoacacia*).

Nelle aree urbanizzate si evidenziano impianti artificiali (piccoli parchi, viali e giardini), con specie esotiche a carattere decorativo e prevalenza di conifere sempreverdi, ma di scarso valore naturalistico. In particolare, per quanto riguarda l'intervento sull'ex Pavital, si prevede, nell'attuazione di PEC, il rispetto della percentuale di area da destinare a verde.

Per quanto riguarda l'intervento sull'edificio facente parte del complesso del Seminario, si ubica all'interno del centro storico, caratterizzato da forte addensamento urbano e presenza di verde



pubblico (ippocastani e platani) in corrispondenza della vicina p.zza Statuto e di alcune macchie di verde privato (del Seminario stesso e dell'Istituto Suore Domenicane).

Per l'intervento in quartiere Ronzone si prevede la dotazione dell'area a parcheggio con adeguate aree verdi, l'individuazione di aiuole lungo il tracciato viario di via XX Settembre come da progetto del Contratto di Quartiere. Inoltre, al fine di riqualificare il quartiere, si prevede di realizzare, come indicato nel bando "Programma Integrato di Sviluppo Locale" un parco denominato "Eternot" sull'area bonificata dell'ex Eternit, a circa 500 m dall'area in oggetto. Attualmente è in corso la gara di aggiudicazione per l'esecuzione dei lavori di realizzazione del parco.

Nelle aree agricole si possono riconoscere le zone a seminativo con colture intensive cerealicole e foraggere, in particolare mais, frumento, erbai misti come l'erba medica e colture orticole a pieno campo, e zone con impianto viticolo. I vigneti, talvolta in filari perpendicolari alle curve di livello, si presentano come coltura di pregio e dominante per la produzione di Barbera, Grignolino e, nella zona di Rosignano, Cortese.

L'impiego di diserbanti chimici e antiparassitari su coltivazioni a carattere intensivo condiziona il suolo e impoverisce l'ambiente dal punto di vista naturalistico.

In prossimità dell'ex Pavital scorre il Canale Lanza, di tipo artificiale con sponde cementizie, che contribuisce all'antropizzazione del terreno circostante con conseguente formazione di piante infestanti erbacee e macchie sporadiche arbustive.

#### **4.2.4 FAUNA**

L'area oggetto degli interventi è urbanizzata e antropizzata all'interno del nucleo abitato.

Si può riscontrare la presenza di uccelli, insetti ed alcuni roditori, oltre ad animali domestici allo stato selvatico, ma si riduce a quelle poche specie che sopravvivono alla forte antropizzazione.

Differente è lo scenario in area extraurbana, caratterizzata da semina e da coltivazione, non oggetto di trattazione.

#### **4.2.5 ECOSISTEMA**

Negli ambienti popolati da poco tempo gli ecosistemi attraversano diverse fasi di adattamento (successioni) fino a raggiungere, attraverso uno sviluppo abbastanza lungo, uno stadio finale stabile.

Il territorio in esame è prevalentemente di origine antropica e urbanizzata.

#### **4.2.6 BIODIVERSITA'**

Per biodiversità si intende l'insieme di tutte le forme viventi, geneticamente dissimili e degli ecosistemi ad esse correlati.

Ai sensi dell'art. 38 della LR n. 19 del 29/06/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" ed in attuazione delle Direttive europee, la Regione Piemonte garantisce il mantenimento e la ricostituzione di popolazioni vitali di specie nelle loro zone naturali e della conserva-



zione ex situ delle specie animali e vegetali ai fini della tutela della diversità biologica, genetica, specifica ed ecosistemica e delle sue componenti, in considerazione dei suoi valori ecologici, genetici, sociali, economici, scientifici, educativi, culturali, ricreativi ed estetici in armonia con i principi della Convenzione sulla biodiversità di Rio de Janeiro.

Nel caso in oggetto, e per le considerazioni anticipate nei capitoli precedenti, si tratta di aree urbanizzate, non naturali, i cui terreni sono stati resi impermeabili, adiacenti a vie di traffico, destinate prevalentemente alla residenza e ad uffici, sulle quali sono presenti aree di verde privato (per Pavital) o limitrofe di verde pubblico (Seminario e parcheggio). Quindi ci si trova in presenza di zone fortemente antropizzate.

#### **4.2.7 PAESAGGIO**

L'area urbana di Casale Monferrato, con le proprie peculiarità storiche, culturali e architettoniche, presenta un paesaggio pianeggiante la cui vocazione agricola, caratterizzata da colture risicole e cerealicole, ha favorito lo sviluppo di una fitta rete infrastrutturale, che disegna in profondità il tessuto insediativo, in relazione al sistema fluviale e alle direttrici viarie storiche.

Il territorio casalese è inoltre caratterizzato dalla presenza dell'Area protetta regionale della sponda fluviale del Po di Casale Monferrato e dell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 delle "falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po".

Nell'area a sud-est della città il sistema insediativo è fortemente strutturato sul fascio di strade che la mettono in comunicazione con Valenza Po, passando per Frassineto – Valmacca, Borgo San Martino, Occimiano e Mirabello e sul nodo di San Salvatore Monferrato che collega Casale ad Alessandria. Il territorio di Casale è inoltre attraversato dall'autostrada dei Trafori A26.

Le aree oggetto di intervento si collocano all'interno del tessuto urbano, non in area agricola, e sono inserite all'interno di un contesto già consolidato, fortemente connotato da edifici di derivazione storica adiacenti o ricompresi nel "nocciolo medievale" per quanto concerne il Seminario Vescovile, e da edifici indipendenti di inizio Novecento per quanto concerne l'ex Pavital e l'edificio di via XX Settembre nn. 15-21.

#### **4.2.8 ATTIVITA' UMANE**

Per quanto riguarda la componente umana, la ridotta densità di popolazione attiva è anche in parte correlata con valori elevati dell'indice di vecchiaia.

Nell'area del centro urbano si evidenziano addetti impegnati nel terziario, nel commercio e nei servizi.

Per quanto riguarda il servizio dell'istruzione secondaria superiore, si evidenzia una buona aderenza del servizio alla distribuzione dell'utenza potenziale, in quanto esso si presenta concentrato negli Ait più popolosi, con qualche effetto attrattivo sugli Ait minori contigui. Per la formazione uni-

versitaria si rileva invece un certo squilibrio nei confronti di una domanda diversamente distribuita, sia in termini di utenti potenziali, sia per quanto riguarda specializzazioni economiche.

#### 4.2.9 MOBILITA'

Nello specifico e come già anticipato, essendo i tre interventi ubicati in zone diverse del Comune di Casale, si preferisce riportare le seguenti specificazioni, distinte per caso.

Per la zona dell'ex Pavital, ubicata nel quartiere del Valentino, si può usufruire dell'esistente via Orba e del collegamento futuro, previsto dal vigente P.R.G.C. con via Puccini ad est.



Figura 9 – Estratto di tav. 3f3 della Variante n. 17 del PRGC

Per quanto riguarda il fabbricato compreso nel complesso denominato "Seminario Vescovile", trattandosi di centro storico, la mobilità avviene in strade a senso unico di marcia, quali via Pinelli, via della Biblioteca, Piazza Nazzari di Calabiana, piazza Ferrè, via Mameli.

Per quanto concerne l'intervento in quartiere Ronzone, la viabilità principale si sviluppa lungo via XX Settembre, collegandosi con viale Lungo Po e via Sant'Anna. Nella Variante n. 17, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 24/03/2009, si prevede il collegamento di via XX Settembre, all'altezza della rotatoria con via Lungo Po, con via Eccettuato, posta più a sud, proprio nell'ambito di intervento n. 6 via XX Settembre – via Eccettuato, modificando la viabilità con un miglioramento potenziale.

#### 4.2.10 ENERGIA

Per quanto riguarda la produzione energetica, sul territorio s'individua l'impianto di cogenerazione della società Azienda Multiservizi Casalese S.p.A. a servizio della rete di teleriscaldamento urbano, ubicata a sud-est del centro urbano in piazzale Azzurri e Veterani dello Sport.

Per quanto riguarda il consumo di energia, l'edificio situato nel centro storico è già allacciato alla rete metano per riscaldamento e alla rete elettrica Enel, poiché al servizio del Seminario come casa-famiglia e convitto. Si prevede un futuro incremento delle residenze in attuazione del risanamento conservativo e nella ristrutturazione di tipo a.

Gli edifici dell'ex Pavital risultano già allacciati ai medesimi sottoservizi, ma la proposta della presente variante ne prevede il recupero a fini residenziali con un conseguente aumento del consumo energetico, a partire dalla fase di cantierizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'area per servizi nel Ronzone, si prevede consumo energetico durante la fase di cantiere, con conseguente riduzione di precedenti consumi edilizi, assistendo ad una riduzione di insediamento. Il consumo in fase di esercizio sarà da imputare al funzionamento dell'illuminazione pubblica.

#### 4.2.11 PATRIMONIO CULTURALE

Per quanto riguarda l'intervento sull'ex Pavital e sull'edificio del Ronzone si può affermare che non vi siano rischi archeologici, poiché trattasi di area nella quale non sono stati fatti ritrovamenti.

Per quanto riguarda il centro storico, vista la natura delle aree oggetto di intervento, considerata l'assenza di vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939) sul fabbricato appartenente al complesso del Seminario Vescovile o Maggiore, ma vigente sul restante e circostante complesso del Vescovile si precisa che ogni operazione di recupero seguirà la normativa vigente in materia.

Il rischio archeologico valutato in relazione alla vicinanza delle aree di intervento rispetto ai siti archeologici già rinvenuti si può definire di notevole entità, mentre il rischio archeologico relativo alle attività legate all'esecuzione dei lavori è da considerarsi di media-alta entità.

#### 4.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELLA ZONA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

Gli interventi oggetto della presente relazione sono situati interamente all'interno del territorio del Comune di Casale, dotato di piano di classificazione acustica ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n. 64 del 4/11/2003.



Figura 10/A - Estratto planimetria di zonizzazione acustica del Comune di Casale con evidenziati gli edifici dell'ex Pavital

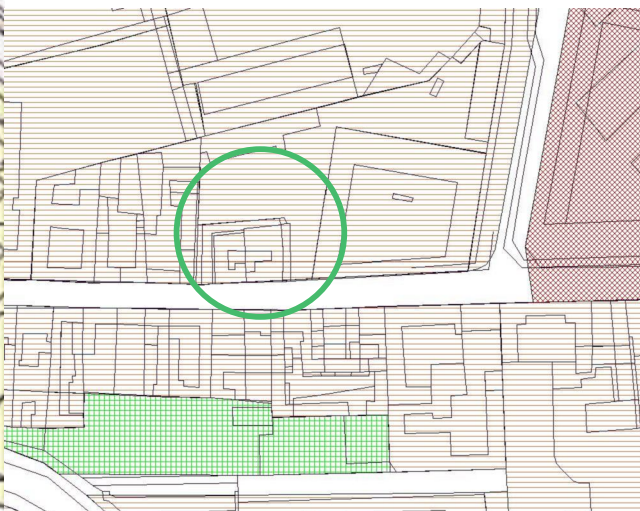


Figura 10/B - Estratto planimetria di zonizzazione acustica del Comune di Casale con evidenziato l'edificio del Ronzone



Figura 10/C - Estratto planimetria di zonizzazione acustica del Comune di Casale con evidenziato l'edificio del Seminario Vescovile

| LEGENDA                                                                                                                         |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO                                                                                         |                                                               |
| I limiti relativi ad ogni classe sono indicati dal D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" |                                                               |
|                                                                                                                                 | Classe I<br>Aree particolarmente protette                     |
|                                                                                                                                 | Classe II<br>Aree destinate in prevalenza ad uso residenziale |
|                                                                                                                                 | Classe III<br>Aree di tipo misto                              |
|                                                                                                                                 | Classe IV<br>Aree di intensa attività umana                   |
|                                                                                                                                 | Classe V<br>Aree prevalentemente industriali                  |
|                                                                                                                                 | Classe VI<br>Aree esclusivamente industriali                  |
| Le fasce di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie sono indicate dal D.P.R. n° 459 del 18/11/1998                          |                                                               |
|                                                                                                                                 | FASCIA A<br>da mezzania binario esterno a 100 m               |
|                                                                                                                                 | FASCIA B<br>da mezzania binario esterno a 250 m               |

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 rimanenti variazioni del capitolo 2.1.1 (adeguamento delle previsioni urbanistiche) si specifica che:

**a) Area dell'ex Pavital**

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Non si propone una nuova classificazione in quanto è di classe pari a quella delle aree residenziali contermini.

**b) Area di vicolo Caravadossi, edificio parte del Seminario Vescovile**

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si propone una nuova classificazione in classe III (aree di tipo misto), al pari delle aree residenziali contermini.

**c) Area di via XX Settembre nn. 15-21**

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto). Non si propone una nuova classificazione in quanto è di classe pari a quella delle aree residenziali contermini.

#### 4.4 VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO

Dal punto di vista della compatibilità urbanistica è importante sottolineare che le aree in oggetto:

- non sono comprese all'interno del piano stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24.07.1998 redatto ai sensi del comma 6-ter dell'art. 17 della legge 19.05.1989 n. 183.
- non sono comprese all'interno delle aree in dissesto geomorfologico individuate dal piano per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 ai sensi dell'art. 17 della legge



ge 18.05.1989 n. 183.

- non sono comprese all'interno del piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del fiume Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n. 982-4328;
- non sono comprese all'interno dell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n. 981-4186;
- non sono comprese nel più ampio territorio dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1.08.1985 (cosiddetto "Galassino" delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del fiume Po ricadente nei comuni di Coniolo e Casale Monferrato) pubblicato sulla G.U. 298 del 19.12.1985.

Per quanto riguarda altri eventuali vincoli presenti nelle zone di intervento, si specifica quanto segue:

- Le aree non sono comprese all'interno di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267;
- Le aree dell'intervento non sono soggette a vincoli di usi civici;
- L'area in esame non è compresa in piani o altri strumenti di pianificazione di natura paesaggistica previsti dalla vigente normativa statale, regionale o provinciale;
- L'area in esame non è compresa nella carta per l'individuazione dei vincoli sulle principali aree ad indirizzi agricoli e di conservazione ambientale;
- L'area in esame è indicata di classe II nella carta della capacità d'uso dei suoli e loro limitazioni;
- Nelle vicinanze dell'area di ubicazione dell'ex Pavital scorre il canale demaniale Lanza, che confluisce nel rio Granetta fuori territorio comunale (e precisamente in comune di Mirabello), successivamente nel rio Grascetta in territorio di Giarole e nel torrente Grana, che, a sua volta, sfocia in Po in territorio di Valenza;
- Presenza, in territorio comunale, di un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Confluenza Po – Sesia – Tanaro", ubicato in corrispondenza della confluenza dei due fiumi, Sesia e Po in Comune di Frassineto Po a distanza di circa 9 km in linea d'aria dagli interventi.

Considerando il percorso notevolmente tortuoso del letto delle rogge, tale distanza, se tradotta in percorso effettivo delle acque trasportate dai vari corsi d'acqua, va notevolmente maggiorata. Inoltre, dal punto di vista della tipologia di intervento, si evidenzia che trattasi di recuperi di edifici già destinati a residenza saltuaria per il Seminario o ad attività produttiva per l'ex Pavital, il cui volume va ricostruito e recuperato ad esclusiva destinazione residenziale.

- Presenza, in territorio comunale, di una Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) del Parco del Po tratto Vercellese - Alessandrino.



Si possono considerare gli effetti sulle aree Natura 2000 (Dir. 92/43/CEE) non significativi, in quanto gli immobili oggetto di intervento non sono ubicati in un sito di Natura 2000, né la tipologia degli interventi e l'attività che ne comportano interferiscono con aree individuate da Natura 2000, soprattutto non si tratta di interventi di tipo industriale, ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e D.P.G.R. 16/R del 16/11/2001 e s.m.i.

## 5. DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI DI PIANO

Si sottolinea che, rispetto al PRGC vigente, la variante comporta un recupero di edifici di un dismesso impianto produttivo a fini residenziali, la riclassificazione della categoria d'uso di un edificio in centro storico e la demolizione di un fabbricato da asservire alla destinazione pubblica.

Il primo intervento sull'"ex Pavital" potrà comportare una modifica dei livelli di inquinamento delle componenti ambientali al seguito analizzate, in quanto da uso produttivo la destinazione si trasforma a residenziale, comportando conseguenti demolizioni e ricostruzioni di volumi.

Il secondo intervento sull'edificio del Seminario Vescovile potrà comportare un'eventuale modifica dei livelli di inquinamento delle componenti ambientali, in quanto l'edificio esistente è già utilizzato come casa-famiglia e risulta già allacciato alle reti di distribuzione di forniture di servizi e il suo utilizzo a diversa destinazione non comporterà un'alterazione sostanziale delle componenti ambientali.

Il terzo intervento, di asservimento ad area per servizi, potrà comportare un aumento di inquinamento durante la fase di cantiere e un'eventuale modifica del livello d'inquinamento durante l'utilizzo dello spazio pubblico ad uso parcheggio, sebbene tale funzione sia già svolta dall'area libera esistente.

Pertanto, anche dal punto di vista dell'impatto ambientale sulle altre componenti naturali (aria, acqua, suolo, rumore, paesaggio, consumi e rifiuti), si deve tener conto, nella trattazione al seguito, dell'attività svolta prima della trasformazione d'uso e degli effetti sull'ambiente che tale attività produce da anni.

Prima della trattazione puntuale degli effetti su ciascun elemento ambientale individuato, è doveroso sottolineare che per tutti gli elementi ambientali si tratta la probabilità che si verifichi il fenomeno dell'inquinamento legato alla tipologia e all'intensità della realizzazione e dell'utilizzo dei fabbricati.

Di conseguenza, durata, frequenza e reversibilità degli impatti sono da commisurare alle attività che si svolgeranno in fase di realizzazione e in quella di utilizzazione a regime.

Non potendo usufruire di dati certi, in questa fase di progettazione preliminare il presente capitolo si basa su una mera ipotesi di valutazione da supportare in fasi successive dell'intervento.

Pertanto gli impatti:

- potranno avere un carattere cumulativo,
- potranno interessare il territorio limitrofo,



- si estenderanno sul territorio in esame e sui territori limitrofi e la loro entità dipenderà dalle condizioni succitate,
- potranno determinare rischi sulla salute dell'uomo o sullo "stato di salute" dell'ambiente in dipendenza della loro gravità ed intensità.

### **ARIA**

Le problematiche di impatto sulla qualità dell'aria sono connesse alle attività di cantierizzazione, all'esercizio degli impianti presenti negli edifici e all'utilizzo dell'area a parcheggio.

Tali effetti risultano sanabili con accorgimenti definiti in fase di progettazione e di realizzazione delle strutture e degli impianti. (vd. ARIA, obiettivo B).

Le attività di ristrutturazione e di conversione d'uso durante la fase di cantiere possono produrre effetti mitigabili, per esempio, con annaffiamento dei percorsi.

### **RUMORE**

Considerando che l'attività in progetto è legata principalmente alla residenza, gli effetti sulla componente rumore saranno legati alla tipologia di attività che verrà svolta nell'area produttiva, alle normali attività svolte in seno alla residenza (vd. RUMORE, obiettivo B).

Per quanto concerne l'area a parcheggio, la componente rumore sarà in parte modificata rispetto allo stato attuale, tenendo in considerazione che tale destinazione d'uso è già svolta nell'area adiacente.

### **RISORSE IDRICHE**

Per quanto concerne le risorse idriche si prevedono aumenti dei livelli di sfruttamento delle stesse rispetto alle attuali attività svolte per gli interventi sugli edifici, mentre, per l'intervento sull'area a servizio pubblico si prevede un consumo di risorsa idrica durante la fase di cantiere, ed, eventualmente, per l'irrigazione delle modeste aree verdi.

Per un adeguato utilizzo delle risorse idriche e una riduzione degli eventuali sprechi si prevede l'implementazione della rete acquedottistica, la riduzione delle superfici impermeabilizzate e altri accorgimenti meglio descritti nella tabella seguente (vd. RISORSE IDRICHE, obiettivo A).

### **SUOLO E SOTTOSUOLO**

Per tutti gli interventi in oggetto, i terreni sono urbanizzati, all'interno del nucleo urbano, fortemente antropizzati e i fabbricati preesistenti.

Non si sottrae terreno all'attività agricola né a superficie per servizi.

Per le acque sotterranee, gli scarichi domestici non inficeranno sul loro stato, in quanto saranno convogliati all'interno della pubblica fognatura, presente in entrambe le zone di intervento.



Nell'area da dotare di servizi e da destinare a parcheggio si prevederà l'impermeabilizzazione del terreno, ponendo attenzione alla riduzione del tasso di permeabilità, con conseguente raccolta e convogliamento d'acqua piovana.

## **PAESAGGIO**

La conformazione del paesaggio e la sua percezione visiva non si modificheranno per quanto riguarda l'intervento in centro storico, in quanto il fabbricato è esistente e non vi si apportano modifiche di facciate o su volumi esterni.

Per il terreno ove sorge l'ex Pavital, si assisterà ad una trasformazione della componente paesaggio, così come per l'area di via XX Settembre nn. 15-21.

Le opere dovranno essere eseguite con la finalità di riqualificare le aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, in modo da rigenerare i fabbricati abbandonati e l'area che li ospita, nel rispetto della norma vigente in materia e destinando spazi a verde e a parcheggio.

Inoltre sarà determinato un impatto temporaneo durante la realizzazione in fase di cantiere, che si può ovviare nel rispetto delle normative vigenti.

Per quanto riguarda l'aspetto archeologico l'area di intervento nel centro storico potrebbe avere potenzialità archeologiche, ma non si prevedono interventi di trasformazione su di essa.

## **NATURA E BIODIVERSITA'**

L'intervento in centro storico avrà un impatto sulla natura e sulla biodiversità minimo o quasi nullo, in quanto il fabbricato esiste già in territorio fortemente urbanizzato.

L'intervento sul complesso ex Pavital avrà un impatto sulle due componenti pressoché limitato, in quanto il fabbricato sorge su un'area urbanizzata e antropizzata all'interno del centro urbano. Si cercherà di non inficiare sulla componente biodiversità prevedendo aree verdi.

L'intervento su via XX Settembre avrà un impatto sulla natura e sulla biodiversità limitato, se si valuta che l'area per servizi verrà dotata di piccole aree verdi, quali macchie arboree.

## **CONSUMI E RIFIUTI**

La destinazione prettamente residenziale di alcuni fabbricati un tempo diversamente utilizzati comporterà la produzione di rifiuti, smaltiti con la raccolta porta a porta e il consumo di forniture di servizio.

L'attività di progetto determinerà un sicuro aumento dei consumi in fase di cantierizzazione con conseguente produzione di rifiuti di cantiere.

## **MOBILITA'**



Le vie di comunicazione e di distribuzione saranno interessate parzialmente da un aumento o un differente traffico legato alla destinazione d'uso, al quale si potrà ovviare con degli accorgimenti. (vd. MOBILITA', obiettivo A).

### **PATRIMONIO CULTURALE**

L'area oggetto della presente verifica comprende beni culturali ivi localizzati e ne interessa indirettamente altri per ubicazione limitrofa.

Si prevedono interventi finalizzati al mantenimento del patrimonio culturale nel rispetto della normativa vigente.

### **INQUINAMENTO LUMINOSO**

Potrà riscontrarsi un lieve aumento dell'inquinamento luminoso in corrispondenza dell'intervento residenziale dell'ex Pavital, ma sempre legato alla destinazione residenziale, ed uno in corrispondenza dell'area del Ronzone di via XX Settembre, legato all'incremento della pubblica illuminazione di cui si doterà l'area a parcheggio.

Per quanto riguarda l'intervento nel centro storico non si riscontreranno aumenti del livello di inquinamento luminoso, in quanto la zona di ubicazione risulta urbanizzata, dotata di illuminazione pubblica.

### **ENERGIA**

Si prevede un utilizzo di energia superiore all'attuale soprattutto in fase di cantierizzazione, ed anche in fase di esercizio degli edifici nell'area dell'ex Pavital.

Si cercherà di indicare un percorso d'azione finalizzato ad una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

A tale proposito si ricorda che il Regolamento Edilizio rappresenta lo strumento più efficace per indirizzare il settore delle costruzioni verso standard di qualità energetica superiori e per raggiungere l'obiettivo di riduzione dei consumi fissato dalla normativa comunitaria e nazionale.

Pertanto il Comune di Casale, ai sensi del Dlgs 192/2005 e s.m.i., che fissa gli obiettivi da realizzare in termini di riduzione dei consumi energetici e delle relative emissioni inquinanti nel settore edilizio, lasciando ai Comuni l'inserimento nei propri regolamenti edilizi di norme volte al contenimento dei consumi, comunemente definite "Allegati Energetico Ambientali", ha partecipato al gruppo di lavoro promosso dalla Consulta per l'Edilizia di Alessandria, coordinata dalla Provincia, per la stesura dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio Tipo ai fini della successiva adozione da parte delle singole Amministrazioni interessate. Il gruppo di lavoro si uniformerà al Protocollo ITACA basato sul sistema internazionale di certificazione GBC (Green Building Challenge), che rappresenta per l'Italia uno strumento assolutamente innovativo per la valutazione di un edificio in quanto consente di attribuire un punteggio di eco-sostenibilità ai fini della certificazione di qualità energetico-ambientale secondo i predetti standard internazionali.



Il documento che ne è scaturito è in fase di adozione da parte dell'Amministrazione.

L'insediamento residenziale che si localizzerà nell'area dell'ex Pavital dovrà rispettare quanto previsto dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico. (vd. ENERGIA, obiettivo A).

### **POPOLAZIONE E SALUTE UMANA**

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante comporta variazione della capacità insediativa.

Le opere di recupero dovranno essere coordinate tra i soggetti che interverranno attraverso il processo di governance territoriale.

Le opere di cantierizzazione rispetteranno la normativa vigente in modo da limitare al minimo i disagi degli abitanti vicini. Gli interventi dovranno risultare funzionali ed ergonomici, in modo da tutelare la salute degli abitanti.

A completamento dell'analisi sopra trattata si riportano, in allegato, i dati raccolti ed elaborati dall'Arpa Piemonte, Dipartimento di Alessandria, sul modello DPSIR (Determinanti Pressioni Stato Impatto Risposte), che organizza gli indicatori ambientali.

Tali dati sono utili per definire le migliori tecniche disponibili (Best Available Techniques – BAT), riportate nei cosiddetti Brefs (BAT Reference documents), rapporti che rappresentano un quadro dettagliato dei processi industriali impiegati nei settori indicati dalla direttiva IPPC (Integrated Pollution Prevention and Control = Prevenzione e Riduzione Integrate dell'Inquinamento), in merito al rilascio di autorizzazioni sul funzionamento degli impianti industriali elencati nell'Allegato I della stessa.

L'uso delle BAT serve ad evitare o a ridurre le emissioni inquinanti e l'impatto sull'ambiente, riducendo nel contempo i consumi energetici e migliorando la produttività e la qualità della produzione.

**Legenda:**

**Aree sensibili considerate:**

- Aree residenziali
- Edifici scolastici
- Ospedali, chiese

**Sorgenti:**

- Emissioni aeriformi (stradali, industriali)
- Emissioni rumore (stradali, industriali)
- Emissioni elettromagnetiche

**Impatti potenziali complessivi sulle aree sensibili considerate:**

- Impatto elevato
- Impatto medio-alto
- Impatto medio-basso
- Impatto basso
- Impatto assente

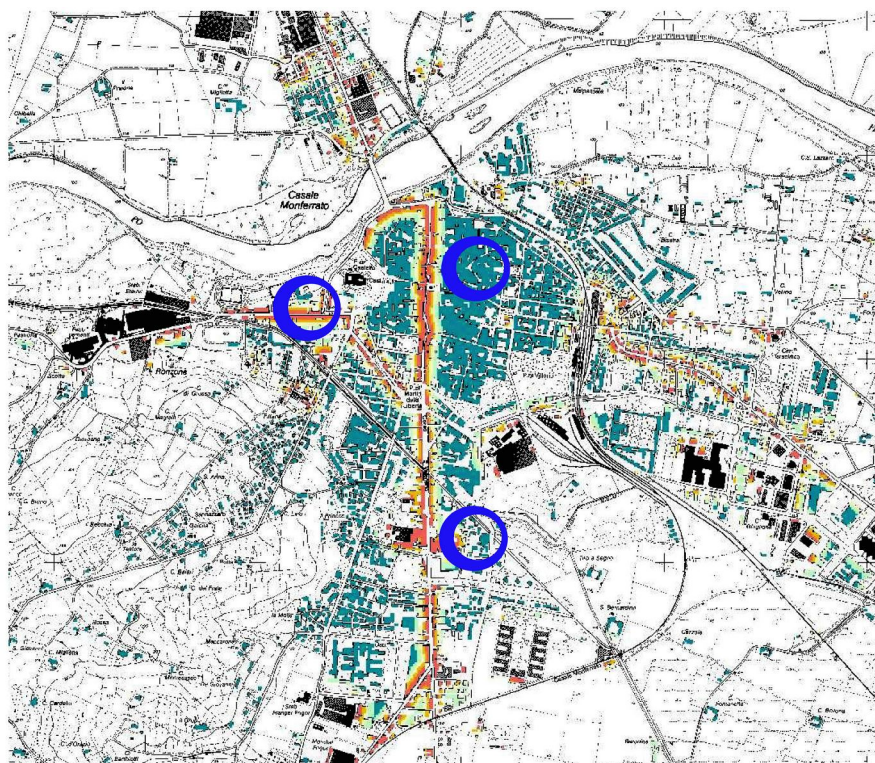


Figura 11 – Stralcio di carta degli impatti potenziali sulla componente salute pubblica rispetto alle fonti di pressione considerate (Fonte: Arpa – Dip.di Alessandria)

## 6. MISURE DI ATTENUAZIONE DEGLI EFFETTI DERIVANTI DAL RECUPERO DI IMMOBILI DISMESSI O SOTTOUTILIZZATI

La tabella seguente riassume gli obiettivi da perseguire e le relative misure da attivare per l'attenuazione degli effetti derivanti dall'attuazione del recupero di immobili dismessi o sottoutilizzati.

In fase di progettazione esecutiva saranno valutate le singole soluzioni progettuali al fine di tutelare e preservare le componenti ambientali, interessate dall'intervento.

| Elementi naturali/ di criticità                                              | ARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | Obiettivi generali                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Obiettivi specifici | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| A – Controllare il livello di emissioni e fattori climateranti in atmosfera. | 1. Riduzione delle polveri nell'atmosfera;<br>2. Rispetto dei valori limite di qualità dell'aria e progressivo raggiungimento/mantenimento dei valori guida;<br>3. Progressiva riduzione, fino alla totale eliminazione di episodi di inquinamento acuto (superamento dei valori di attenzione e allarme). |                     | Finalità della variante di P.R.G.C.<br>1. Durante la cantierizzazione, uso di motori a ridotto volume di emissioni inquinanti, ed una puntuale ed accorta manutenzione;<br>2. Bagnatura periodica della superficie di cantiere e delle strade di servizio, soprattutto per gli interventi in centro abitato.<br>3. Recupero a verde ed inerbimento delle superfici non pavimentate al fine di limitare il risolleamento delle polveri nei giorni di vento.<br>In fase di esercizio dell'area a servizi destinati a parcheggio si prevede riduzione del carico di auto in zona di p.zza Castello con distribuzione nell'area di intervento. Non si prevede un rilevante incremento di emissioni inquinanti, dato che il par- |



|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                | cheggio esiste già.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B - Ridurre o eliminare le emissioni inquinanti                                                  | Riduzione progressiva delle emissioni atmosferiche di polveri sottili, benzene e fumi da riscaldamento.                                                                                                                                                            |                                                                                                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per l'intervento sull'ex Pavital si incrementerà il traffico esistente sulle strade di distribuzione, da avviare con appositi aree verdi previste nel PEC. Verrà valutato ogni caso alla presentazione del progetto.</li> <li>2. Per il funzionamento e l'uso dei nuovi fabbricati residenziali in tale area, si prevede di ridurre il consumo di energia e l'emissioni di CO2 e fattori inquinanti adottando gli accorgimenti relativi al risparmio energetico.</li> <li>3. Bonifica dei materiali contenenti amianto ad attuale copertura dei tetti dell'ex Pavital.</li> <li>4. Per l'intervento in via XX Settembre si prevede la dotazione di parti verdi e la pavimentazione dell'area.</li> </ol> |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche.                                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamento della rete monitoraggio e controllo;</li> <li>2. Attuazione di interventi locali in materia di prevenzione e risanamento.</li> </ol>                                                                         | Ottimizzazione delle reti di monitoraggio ed implementazione dei sistemi di analisi e di informazione.         | Ottimizzazione delle reti di monitoraggio esistenti e adeguamento delle strumentazioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Elementi naturali/ di criticità</i>                                                           | <b>RUMORE</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Obiettivi generali</i>                                                                        | <i>Obiettivi specifici</i>                                                                                                                                                                                                                                         | <i>Obiettivi di sostenibilità</i>                                                                              | <i>Finalità della variante di P.R.G.C.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A - Ridurre o eliminare l'esposizione delle persone all'inquinamento durante le fasi di cantiere | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rispetto dei valori limite e progressivo raggiungimento dei valori obiettivo;</li> <li>2. Raggiungimento e rispetto di determinati livelli di esposizione della popolazione alle singole realtà territoriali.</li> </ol> |                                                                                                                | Evitare il più possibile la sovrapposizione delle attività di cantiere più rumorose, soprattutto poiché gli edifici oggetto di intervento sono ubicati nel centro urbano, ove si concentrano edifici residenziali. Si ricorda inoltre che i lavori si svolgeranno esclusivamente durante il periodo diurno nei giorni feriali. Utilizzo di barriere di mitigazione sonora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B - Ridurre le emissioni sonore                                                                  | Rispetto dei valori limite di emissione sonora.                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                | Nell'area urbana la destinazione d'uso residenziale prevederà un'emissione sonora distribuita in orari diurni e parzialmente serali-notturni nel rispetto dei valori limite e dei regolamenti condominiali. L'area a servizi da destinare a parcheggio sarà ad uso pubblico e utilizzabile nella fascia giornaliera. Si rispetterà il regolamento comunale sul rumore, in fase di elaborazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamenti di strumenti e procedure di monitoraggio;</li> <li>2. Attuazione di interventi in materia di prevenzione e risanamento.</li> </ol>                                                                           | Individuazione del completo quadro degli interventi di risanamento e definitiva individuazione delle priorità. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Elementi naturali/ di criticità</i>                                                           | <b>RISORSE IDRICHE</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Obiettivi generali</i>                                                                        | <i>Obiettivi specifici</i>                                                                                                                                                                                                                                         | <i>Obiettivi di sostenibilità</i>                                                                              | <i>Finalità della variante di P.R.G.C.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A – Contenere o evitare potenziali impatti dell'opera                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli o-</li> </ol>                                                                                                                                              | Miglioramento generale della qualità delle acque di scarico                                                    | Incentivazione all'utilizzo razionale e sostenibile delle risorse idriche negli edifici residenziali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sulla qualità delle risorse idriche.                                                     | 2. biettivi di qualità;<br>Aumento delle capacità di depurazione del territorio e dei corsi d'acqua;<br>3. Gestione ambientalmente sostenibile delle acque superficiali e sotterranee da sostanze inquinanti di origine urbana, industriale e agricola.                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elementi naturali/ di criticità                                                          | SUOLO E SOTTOSUOLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Obiettivi generali                                                                       | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                                                                                                                             | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A – Contenere l'uso del suolo.                                                           | Promuovere l'uso sostenibile del suolo                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Individuazione delle azioni più opportune all'eventuale risanamento.                                                                                                                                                                   | Gli interventi oggetto di variante sono finalizzati a recuperare l'esistente per il fabbricato del Seminario Vescovile, e alla ricostruzione, in area urbana, di edifici abitativi su terreno già urbanizzato per l'area ex Pavital. Acquisizione e demolizione di fabbricato asservito a servizio è l'azione che caratterizza l'area del Ronzone. |
| B – Recuperare il suolo già occupato da costruzioni.                                     | Bonificare le aree contaminate e proteggere il suolo dai fenomeni di inquinamento.                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        | Saranno eseguite le necessarie operazioni di bonifica da materiali contenenti amianto a copertura di buona parte degli edifici dell'ex Pavital.                                                                                                                                                                                                    |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche.                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elementi naturali/ di criticità                                                          | PAESAGGIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Obiettivi generali                                                                       | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                                                                                                                             | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A – Tutelare e riqualificare i caratteri del paesaggio.                                  | Garantire protezione, gestione e pianificazione dei contesti territoriali e paesaggistici.                                                                                                                                                                                                                                          | Salvaguardia e valorizzazione del paesaggio urbano costruito.                                                                                                                                                                          | 1. Inserimento di aree verdi in centro urbano per quanto riguarda l'intervento sull'area ex Pavital, oggetto di P.E.C.<br>2. Controllo dei caratteri estetici degli edifici.<br>3. Eliminazione di cortina (edificio del Ronzone) con conseguente apertura prospettica.                                                                            |
| B – Recuperare il paesaggio degradato.                                                   | Riduzione e progressiva esclusione di elementi di intrusione.                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche                                           | Attivazioni di interventi locali in materia di tutela, prevenzione e riqualificazione di paesaggio, aree naturali e aree urbane.                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elementi naturali/ di criticità                                                          | NATURA E BIODIVERSITA'                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Obiettivi generali                                                                       | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                                                                                                                             | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A – Salvaguardare e valorizzare la biodiversità e il patrimonio naturalistico-ambientale | 1. Sviluppo delle attività antropiche e delle infrastrutture territoriali compatibile con la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale;<br>2. Tutela delle specie minacciate e della diversità biologica;<br>3. Conservazione e recupero degli ecosistemi;<br>4. Controllo e riduzione delle specie naturali aliene | 1. Integrazione e potenziamento della funzionalità ecologica.<br>2. Potenziamento delle connessioni della rete ecologica esistente.<br>3. Estensione di elementi del paesaggio con funzione tampone (verde urbano, siepi, arbusti,...) | 1. Inserimento di macchie arbustive nel verde previsto da P.E.C. e nell'area da destinare a parcheggio;<br>2. Non si prevede di inficiare le aree protette da natura 2000 (SIC, ZPS,...) né le reti di connessioni ecologiche per il tipo di intervento destinato alla residenza.                                                                  |
| B - Ridurre gli impatti                                                                  | Riduzione e progressiva esclusione di elementi di intrusione.                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche                                                                                                                                       | Attivazioni di interventi locali in materia di tutela, prevenzione e riqualificazione di paesaggio, aree naturali e aree urbane.                                     |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Elementi naturali/ di criticità                                                                                                                                                      | CONSUMI E RIFIUTI                                                                                                                                                    |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Obiettivi generali                                                                                                                                                                   | Obiettivi specifici                                                                                                                                                  | Obiettivi di sostenibilità                                                                                              | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A – Minimizzare la quantità e il costo ambientale dei beni consumati e dei rifiuti prodotti.<br><br>B – Aumentare riuso – recupero e migliorare il trattamento dei rifiuti prodotti. | <br><br>Recuperare il più possibile i rifiuti anche in fase di cantierizzazione con gli inerti degli scavi per le operazioni di cantiere e di esecuzione dell'opera. |                                                                                                                         | Per l'intervento sull'ex Pavital:<br>1. Durante la fase di cantiere si distingueranno le tipologie diverse di materiali da destinare alla discarica, con eventuale recupero dei materiali riutilizzabili (terre di riporto,...).<br>2. Durante l'utilizzo effettivo delle residenze create sull'area PEC dell'ex Pavital, si prevede di contenere i consumi con l'applicazione delle tecnologie previste dalle attuali norme in materia di risparmio energetico.<br>3. Per quanto riguarda la produzione di rifiuti, si applicherà la raccolta porta a porta operata dalla soc. Cosmo, come tuttora avviene in quasi tutto il territorio comunale.<br><br>Per l'intervento sul fabbricato del Seminario:<br>Si applicherà la raccolta porta a porta dei rifiuti prodotti, operata dalla soc. Cosmo, o, in assenza, la raccolta differenziata nei punti di raccolta fissi. Alla presentazione di progetti di risanamento si richiederà il rispetto delle norme vigenti anche in materia di contenimento energetico.<br>Per l'intervento sul fabbricato del Ronzone:<br>Si prevede un aumento dei rifiuti solo in fase di cantiere, durante la quale si distingueranno le tipologie diverse di materiali da destinare alla discarica, con eventuale recupero dei materiali riutilizzabili.<br>Durante l'utilizzo del parcheggio si prevede un consumo di elettricità per la pubblica illuminazione maggiore dell'attuale, cui ovviare con lampade a risparmio o tecnologie da esaminare in fase progettuale. |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Elementi naturali/ di criticità                                                                                                                                                      | MOBILITA'                                                                                                                                                            |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Obiettivi generali                                                                                                                                                                   | Obiettivi specifici                                                                                                                                                  | Obiettivi di sostenibilità                                                                                              | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A – Contenere la mobilità a elevato impatto ambientale                                                                                                                               | Limitazione delle tratte viarie interessate dal maggior traffico.                                                                                                    | Utilizzo di percorsi viari esistenti in centro e in periferia con limitazione degli effetti del traffico sull'ambiente. | La trasformazione d'uso a fini abitativi dell'edificio del Seminario non inficerà particolarmente sul traffico già presente in centro storico. L'area è in zona a traffico ambientale e adiacente a ZTL.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                                                                |                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche                 | Attuazione delle competenze in materia.                                                                               |                                                                                                                                | cente a ZTL.<br>L'intervento di recupero nell'ex Pavital sarà caratterizzato da spazi di manovra veicolare all'interno del PEC, da nuovo collegamento, previsto dalle previsioni del vigente PRGC tra via Orba e via Puccini.<br>Sarà esaminato il progetto alla presentazione.<br>L'intervento sul fabbricato del Ronzone insieme al progetto di risistemazione dell'asse viario di via XX Settembre, previsto dal Contratto di Quartiere, vanno ad inserirsi in un progetto ampio di riqualificazione urbana di un quartiere ex industriale, degradato e bonificato. Quindi saranno effettuate azioni di: ricablaggio asse viario, individuazione di parcheggio pubblico di circa 70 posti auto, eliminazione dei parcheggi sparsi lungo l'asse viario con individuazione di alcuni stalli di sosta concentrati, tracciamento di pista ciclo-pedonale. |
| Elementi naturali/ di criticità                                | PATRIMONIO CULTURALE                                                                                                  |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Obiettivi generali                                             | Obiettivi specifici                                                                                                   | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                     | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A – Preservare il patrimonio culturale artistico.              | Riqualificare il centro storico urbano, al fine di promuovere forme nuove di attrazione territoriale.                 |                                                                                                                                | 1. Recuperare l'area in abbandono e decadimento dell'ex Pavital.<br>2. Recuperare un'area a gerbido, mettendola in sicurezza con abbattimento di edificio disabitato e in degrado.<br>3. Rispettare le prescrizioni di Piano e di Regolamento edilizio, oltre al buon senso comune e alla regola d'arte per la realizzazione degli interventi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| B – Limitare l'impatto del costruito sull'ambiente             | Ridurre gli impatti del costruito sul territorio dal punto di vista dei materiali utilizzati e dei caratteri estetici |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche                 |                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elementi naturali/ di criticità                                | INQUINAMENTO LUMINOSO                                                                                                 |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Obiettivi generali                                             | Obiettivi specifici                                                                                                   | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                     | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A – Tutelare l'ambiente.                                       |                                                                                                                       | Individuazione delle azioni più opportune al perseguimento degli obiettivi specifici.                                          | Fenomeno di portata limitata vista la collocazione in zona ampiamente urbanizzata dei fabbricati da destinare a residenza.<br>Per l'area destinata a parcheggio, si assisterà ad un lieve aumento di inquinamento luminoso imputabile alla dotazione di illuminazione pubblica della zona, oggi sprovvista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| B – Controllare e ridurre il livello di inquinamento luminoso. |                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche.                |                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elementi naturali/ di criticità                                | ENERGIA                                                                                                               |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Obiettivi generali                                             | Obiettivi specifici                                                                                                   | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                     | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A – Tutelare le risorse primarie.                              | Contenimento del consumo energetico e promozione di fonti energetiche rinnovabili.                                    | In fase di cantiere e di esercizio degli edifici sensibilizzare maggiormente la popolazione all'utilizzo ragionato di energia. | Inserimento di sistemi e accorgimenti per il risparmio energetico da attuare in fase progettuale, in particolare sistemi passivi, per quanto riguarda il recupero dell'ex Pavital.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| B – Limitare gli sprechi di energia.                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche.                |                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elementi naturali/ di criticità                                | POPOLAZIONE E SALUTE UMANA                                                                                            |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Obiettivi generali                                             | Obiettivi specifici                                                                                                   | Obiettivi di sostenibilità                                                                                                     | Finalità della variante di P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A – Tutelare gli interessi del bene comune.                    | Organizzare i servizi collettivi sul territorio.                                                                      | 1. Ridurre l'incidenza del carico di malattie dovute a fattori ambientali;                                                     | 1. Tener conto della distribuzione in modo equilibrato dei servizi alla persona (sanità, formazio-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                                     |                                                                                              |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B – Promuovere un processo di governance territoriale e di progettualità integrata. | Integrare le azioni di government con l'effettiva richiesta dei cittadini, quando possibile. | 2. Ridurre l'incidenza di incidenti stradali in area urbana;<br>3. Realizzare servizi di quartiere. | ne, assistenza).<br>2. Individuare spazi verdi, aree per parcheggio, arredi urbani e attrezzature quali attraversamenti pedonali, piste ciclabili o marciapiedi protetti, in considerazione dell'incremento di abitanti in zone del centro urbano, distinguendo tra la tipologia di popolazione in base all'età. Quindi progettare tenendo in considerazione la presenza di anziani e bambini. |
| C – Adeguare o innovare le politiche pubbliche.                                     |                                                                                              |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## 7. SINTESI DELLE MOTIVAZIONI E CONCLUSIONI

Premesso quanto esplicitato ai capitoli precedenti relativamente al quadro generale della proposta di variante del PRGC, considerate le caratteristiche delle aree interessate non individuate come aree sensibili e non individuate come elementi di criticità, preso atto delle normative di riferimento e, in particolare, l'art. 7 del D. Lgs 152/2006, l'art. 6 del D. Lgs 4/2008, l'art. 17 comma 4 lettera e) della L.R. 56/77, la L.R. n. 1/07, si può concludere che la variante oggetto della presente verifica preventiva non sia soggetta a Valutazione Ambientale Strategica.

Si rimanda, comunque, per la valutazione definitiva anche ai pareri espressi dalle autorità competenti.



## 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1/A – Estratto da Google Earth – Centro storico  
Seminario Vescovile



Foto 1/B – Estratto da Google Earth – Quartiere Valentino  
Ex Pavital



Foto 1/C – Estratto da Google Earth – Quartiere Ronzone  
Edificio in via XX Settembre



Foto 2 – Seminario Vescovile – Vista da vicolo Caravadossi



Foto 3 – Seminario Vescovile – Vista da cortile di proprietà



Foto 4 – Ex Pavital - Vista da via Puccini



Foto 5 – Ex Pavital - Vista di tettoia interna



Foto 6 – Ex Pavital - Vista da interno verso via Orba



Foto 7 – Ex Pavital - Vista dall'interno



Foto 8 – Edificio di via XX Settembre visto da strada



Foto 9 – Accesso all'area per servizi visto da parcheggio



Foto 10 – Edificio di via XX Settembre - Vista di lato est



Foto 11 - Edificio di via XX Settembre - Vista da parcheggio



## BIBLIOGRAFIA

Si rimanda alla bibliografia già riportata nel documento tecnico di verifica approvato con delibera consiliare n. 44 del 30/09/2009.

