



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

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE N. 19

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 12.12.2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

1	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2	LA VARIANTE	4
2.1	AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	4
2.1.1	<i>ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI CRITERI DI POLITICA COMMERCIALE COMUNALE</i>	4
2.1.2	<i>ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE</i>	11
	a) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI4a S.Germano	11
	b) Individuazione dell'area di localizzazione della discarica in Regione Cascinetta	12
2.1.3	<i>MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI</i>	13
	a) Rettifica tracciato stradale variante esterna all'abitato di S.Germano	13
2.2	ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO	14
2.3	COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	15
2.4	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	16
2.5	VARIAZIONI NORMATIVE	16
2.6	CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	17

1 PREMESSE

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164.

In ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del P.R.G.C. sono state approvate n. 18 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.8 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informatori del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, ed in particolare le varianti n.10, n.14 e n.16 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007 e n. 62 del 22.12.2008, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i..

L'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure di formazione della variante strutturale del piano che interessa l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali di salvaguardia e di sicurezza del territorio mediante la verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.. A tal fine con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008 è stato approvato 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 documento programmatico che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante strutturale, rilevando che il Comune potrà aggiornare e modificare il quadro dei dissesti contenuto nel P.A.I., ove necessario.

Contemporaneamente con delibera consiliare n.44 del 30.09.2009 e successive integrazioni, ha approvato il documento programmatico relativo a una seconda variante strutturale ex art.1 della L.R. 26.01.2007 n.1 che si pone l'obiettivo di favorire essenzialmente il recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante.

In attesa della definizione dei principi cardine per il completamento della revisione generale del P.R.G.C., tuttavia, si deve tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (nuove disposizioni normative o atti di valenza sovracomunale), oppure delle mutate esigenze di pianificazione urbana o la correzione di errori cartografici che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti parziali, o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. vigente, senza attendere il perfezionamento del lungo e complesso iter della revisione generale.

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n. 19 del P.R.G.C., affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

La presente variante di Piano Regolatore Generale ha lo scopo di:

- 1) adeguare le previsioni urbanistiche ai nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio sul proprio territorio, in attuazione degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999", nel senso di:

- individuare, oltre la localizzazione di tipo L.2 (localizzazione urbano-periferiche non addensate) in essere, una nuova localizzazione L2 su area produttiva dimessa da oltre 5 anni sita nel quartiere Oltreponte su aree di proprietà privata.
- aggiornare previsioni urbanistiche varie alle nuove esigenze della pianificazione

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

- non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale (art.17 comma 4° lett.a) L.R. 56/77);
- non riducono o aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante (art.17 comma 4° lett.b), c) L.R. 56/77);
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche (art.17 comma 4° lett.d) L.R. 56/77);
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente (art.17 comma 4° lett.e) L.R. 56/77);
- non incrementano le superfici territoriali delle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 2% per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

a) Verifica rispetto condizioni comma 4° lett.f) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica dell'incremento delle superfici territoriali economiche di cui al 4° e 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	Totale incremento	Incremento residuo a disposizione
Produttive (somma dei distretti industriali DI1-DI9, Ep2)	3.579.794		
Commerciali specifiche (D5)	12.493		
Economiche miste (Bpr1-Cpr1, Bpr2, distributori, parte Fg)	408.226		
Produttive esistenti (Ronzone-cofi-gabba-valentino)	286.407		
totale	4.286.920		
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)		85.738	85.738
Variante 10 PRGC	76.695		
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252

Variante 17 PRGC	--	--	1.252
Variante 18 PRGC	--	--	1.252
Variante 19 PRGC (1)	- 54.980	29.506	56.232

(1) incremento complessivo superfici territoriali (vedi cap.2.1.2 lett.a) = + mq. 6.957; Decremento complessivo superfici territoriali (vedi cap.2.1.2 lett.b) = - mq. 61.937. Saldo della variante = - mq. 54.980

b) Verifica rispetto condizioni comma 4° lett.b) e lett.c) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica della variazione delle aree per servizi di cui al 4° e 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR. (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	
Variante 17 PRGC	74.654	1.884.263	25,2399	Ok	Ok	+33	-18
Variante 18 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	+ 10	- 8
Variante 19 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	--	- 8

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

Allegato alla variante è inoltre prodotto lo specifico allegato tecnico costituito dal rapporto preliminare di verifica preventiva di assestabilità a VAS, ai sensi del combinato disposto degli art.22 e 52 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in applicazione dei disposti dell'art.20 della L.R. 40/1998.

A conclusione, nessuno dei terreni oggetto della presente Variante appartiene alla Fondazione Ordine Mauriziano.

2 LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

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

SITUAZIONE ESISTENTE

La variante n. 16 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22.12.2008, ha aggiornato il Piano Regolatore Generale ai nuovi indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999". In tale sede, dopo un'accurata analisi della situazione commerciale di vendita al dettaglio esistente, all'interno del territorio comunale sono stati individuati e perimetrati tre addensamenti commerciali e due localizzazioni, che si identificano con:

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione del Giardino Pubblico compreso tra Viale Cavalli d'Olivola e Viale Montebello, e quello della Stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, in quanto aree per loro natura non deputate ad ospitare attività commerciali.
- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia con un'estensione pari a metri lineari 300;
- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada.
- **localizzazione di tipo L.1 (urbana non addensata)** – corrispondente all'area di via XX Settembre (ex piscina comunale);
- **localizzazione di tipo L.2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate):** su aree di proprietà comunale della superficie complessiva di mq. 90.000 identificata in zona S.Bernardino, da attuare con strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C. "ipercoop" approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005 e P.E.C. "Self" approvato con delibera consiliare n.6 del 26.02.2009).

La variante n.16 inoltre ha indicato i criteri ed i parametri da applicare per individuare all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città e delle frazioni altre localizzazioni di tipo L1, lasciando agli operatori il compito di verificarne la corrispondenza sulle aree coinvolte.

PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

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

Tale consulenza (affidata alla soc. Sotreco s.n.c Torino), rifacendosi alle conclusioni elaborate nel 2008 nel corso del precedente studio di aggiornamento dei criteri di rilascio delle autorizzazioni commerciali, riconosce la possibilità, oltre agli addensamenti e alle localizzazioni sopra indicate, di altre zone di programmazione commerciale in quanto l'evoluzione che ha interessato il commercio ubicato sul territorio comunale di Casale Monferrato e dei comuni limitrofi ha di fatto modificato l'impostazione iniziale.

Dall'analisi della potenziale domanda di spesa nel bacino di gravitazione casalese rispetto alla offerta esistente, emerge:

- la possibilità di individuare ulteriori superfici di vendita per circa mq. 3.000/4.000 nel comparto alimentare/misto e circa mq. 5.000/7.000 nel comparto extra alimentare;
- la situazione attuale della programmazione commerciale comunale *“individua un leggero “disequilibrio” nella presenza commerciale sul territorio, causato dalla esistenza di una serie di zone commerciali ubicate nella parte meridionale del comune, con conseguente maggiore difficoltà di fruizione per quella parte di popolazione che è residente nelle zone settentrionali.”*
- *l'esigenza di sviluppare elementi di maggiore concorrenza all'interno della zona più centrale della città, che producano un completamento della stessa con lo stimolo a migliorare la competitività del sistema nel suo complesso, non dimenticando la necessità di riequilibrare le forze presenti all'esterno della città, ripolarizzando il ruolo commerciale della zona nei confronti dell'intorno*

Al fine di riequilibrare tale anomalia, lo studio propone di utilizzare lo strumento di una nuova localizzazione urbano-periferiche non addensata di tipo L.2 privilegiando per l'ubicazione, nel rispetto degli indirizzi regionali, le parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

Le valutazioni “ex ante” dei vari aspetti e parametri orientativi indicati dalla Regione adattati alla situazione territoriale casalese ha consentito di individuare un'area idonea allo scopo, occupata da ex edifici produttivi dismessi nella zona settentrionale della città (quartiere Oltreponte) della superficie territoriale di mq. 38.980 indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato “ex IBL” di via Adam.

Per quanto riguarda le analisi relative alla situazione socio economica, ai parametri regionali e alla situazione della rete distributiva, si rimanda ai documenti programmatici redatti dal consulente soc. Sotreco. Pertanto i capitoli che seguono analizzeranno e prenderanno in considerazione solo la parte del territorio che vede il riconoscimento della nuova zona commerciale, ad integrazione del precedente impianto programmatico.

Lo studio, oltre a quanto già sostenuto nel corso dell'aggiornamento 2008, ha evidenziato:

1. di confermare gli addensamenti esistenti di tipo:

- A.1 (addensamento storico rilevante), con parziale modificazione del perimetro in modo da escludere l'immobile di proprietà comunale sito in piazza d'Armi individuato all'interno della nuova localizzazione urbano periferica di tipo L2, quale fulcro dell'offerta cittadina nei confronti dell'intero comune e di un ambito territoriale ben più ampio;
- A.3 (addensamento commerciale urbano forte) di c.so Valentino e di c.so Giovane Italia;
- A.5 (addensamento commerciale arteriale extra urbano), posto lungo il tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada

2. di confermare il riconoscimento delle localizzazioni di tipo L1 (localizzazioni urbane non addensate) sia con la puntuale perimetrazione di quella esistente (centro commerciale “Famila” ex piscina comunale di via XX Settembre), sia con la possibilità di individuazione diretta da parte degli operatori in un ambito spaziale definito. La loro natura implica la stretta correlazione spaziale tra le residenze e gli esercizi commerciali di medie dimensioni. Pertanto il primo requisito per la loro individuazione è quello di essere totalmente intercluse nel tessuto residenziale dell'area oggetto di analisi. Tale requisito può essere facilmente verificato nelle aree prevalentemente residenziali individuate dal P.R.G.C. (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole 3g1 e 3g2 allegate alla presente variante). Per quanto riguarda il parametro della superficie territoriale ammessa per singola localizzazione si è ritenuto di assumere quello massimo indicato dalla regione (mq.25.000). Per gli altri parametri caratteristici di ogni localizzazione (almeno 2.500 persone in un cerchio di raggio 500

metri ad un massimo di 700 metri dall'area da riconoscere come localizzazione L1), eventualmente modificati dal Comune, si evidenzia che:

- all'interno del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante), praticamente tutti gli ambiti rispettano detti parametri;
- all'interno del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) il loro rispetto dovrà essere verificato al momento dell'esame delle istanze di autorizzazione da parte dei singoli operatori economici.

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

3. di confermare il riconoscimento della localizzazioni di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate) individuata in località S.Bernardino, avente superficie territoriale massima (mq. 90.000) consentita per i comuni polo della rete distributiva.
4. la possibilità di riconoscere una nuova localizzazione di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate) con la puntuale perimetrazione di un'area nel quartiere Oltreponte indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato "ex IBL" di via Adam della superficie territoriale di mq. 38.980.

La Giunta della Provincia di Alessandria con deliberazione n.324 del 17.06.2009, ha espresso parere favorevole alla localizzazione nel quartiere Oltreponte precisando che, in sede di redazione del Progetto Unitario di Coordinamento (di seguito P.U.C.), dovranno essere verificati i livelli di servizio della ex S.S. 31 bis e S.S. 31 riferiti al traffico prodotto dal nuovo insediamento e le interferenze viabilistiche tra la nuova rotatoria prevista con quella esistente. Inoltre ha espresso alcune considerazioni di carattere commerciale.

Le nuove previsioni impongono una variante normativa del P.R.G.C. per consentire la trasformazione d'uso in commerciale delle aree produttive di sottocategoria Bp1 (area Oltreponte via Adam) come meglio specificato successivamente.

Il riconoscimento la nuova localizzazione rientra pienamente negli indirizzi regionali di privilegiare le parti del territorio occupate da impianti produttivi dimessi da almeno cinque anni.

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

A) ADDENSAMENTI COMMERCIALI

In linea con quanto espresso fino ad ora lo studio di adeguamento ha confermato i seguenti addensamenti commerciali già individuati e perimetrali con i precedenti criteri di programmazione commerciale:

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione del Giardino Pubblico compreso tra Viale Cavalli d'Olivola e Viale Montebello, e quello della Stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, in quanto aree per loro natura non deputate ad ospitare attività commerciali. Il perimetro di tale addensamento è stato modificato escludendo l'area occupata dall'immobile denominato

“palafiere - ex Magazzino eternit” di piazza d’Armi in quanto individuata all’interno della nuova localizzazione di tipo L2 di seguito specificata.

Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati.

- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l’intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia. Si ritiene opportuno considerare un’estensione pari a metri lineari 300, così come riportato nella cartografia allegata, al fine di consentire un potenziamento dell’addensamento stesso, utilizzando edifici e locali che sono posti nelle immediate vicinanze, per permettere anche di dotare le nuove strutture di adeguati standard a parcheggio.
- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l’asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell’autostrada.

Occorre rilevare, inoltre, che il P.U.C. approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008 e i successivi “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio” adottati dal Comune, al fine di ridurre l’impatto viabilistico a livelli comunque accettabili per un adeguato inserimento ambientale, pongono il limite massimo del 60% della superficie utile lorda ad uso commerciale al dettaglio rispetto alla superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa da realizzare per singolo intervento.

Fermo restando quanto stabilito dall’art.8 delle norme di attuazione del P.R.G.C. sull’obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi sulle aree oggetto di trasformazione devono garantire, oltre l’osservanza delle prescrizioni di intervento per le aree di sottocategoria D2 e D5 e di utilizzazione della superficie fondiaria indicate nelle norme di attuazione del PRGC, anche la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall’art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i. nonché art.21 della L.R. 56/77 e rispettive s.m.i., e indicare le soluzioni progettuali delle opere infrastrutturali per ridurre le superfici impermeabilizzate delle aree adibite a parcheggio e risolvere le incongruenze funzionali dello schema proposto di intersezione in corrispondenza delle rampe di accesso alla ex S.S.457 var.. richiesti dalla Provincia di Alessandria con parere reso con deliberazione G.P. n.363 del 9.07.2008 in sede di approvazione del P.U.C. con delibera del consiglio comunale n. 39 del 22.07.2008.

B) LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

Per quanto riguarda le localizzazioni lo studio di adeguamento ha ritenuto di operare con differenti modalità a seconda che si tratti di localizzazioni urbane o di extra urbane.

- **localizzazioni di tipo L.1 (localizzazioni urbane non addensate):**
 1. confermata la localizzazione già individuata nel quartiere Ronzone in via XX Settembre (centro commerciale Famila-ex piscina comunale) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono stati definiti con un piano esecutivo convenzionato approvato con delibera consiliare n. 9 del 28.2.2007.
 2. per quanto riguarda altre eventuali possibilità di identificare ulteriori zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.1., si lascia agli operatori il compito di verificare la corrispondenza delle aree che ritengono di coinvolgere nei loro progetti con i parametri di seguito definiti:
 - a) all’interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegata alla presente variante) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato all’interno della relazione dello piano di adeguamento citato in premessa. Sarà sufficiente, per gli operatori, indicare la posizione sul

territorio del loro insediamento e presentare una planimetria che dimostri che la dimensione massima (parametro M1) della loro area sia inferiore a mq. 25.000.

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

Parametri di riferimento per le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.	
Y1 - Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti (m.)	500
X1 - Numerosità minima dei residenti entro il raggio della perimetrazione	2.500
J1 - Distanza stradale max dalla perimetrazione del cerchio del nucleo residenti (m.)	700
M1 - Dimensione max della localizzazione (mq.)	25.000

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

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

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

1. confermata la localizzazione in zona S.Bernardino, già riconosciuta e perimetrata con i precedenti criteri di programmazione commerciale, deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore. L'intera localizzazione, della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000, è composta da due aree, una (mq.75.000) nella quale è stato attivato un centro commerciale classico avente superficie di vendita massima di mq.12.000 variamente distribuita, l'altra (mq.15.000) in corso di attuazione con gli interventi definiti nel piano esecutivo convenzionato approvato con delibera consiliare n. 6 del 26.02.2009 e in conformità alla autorizzazione ex art. 26 comma 8 della L.R. 56/1977 e s.m.i. rilasciata dalla Regione Piemonte con determinazione n.68 del 15.04.2010 per una superficie di vendita di mq. 3.500.
2. riconosciuta e perimetrata una nuova localizzazione, candidata ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro di un processo di riqualificazione urbana in zona Oltreponete via Adam della superficie territoriale di mq. 38.980, indicativamente posta sul complesso immobiliare abbandonato denominato "ex IBL" originariamente destinato ad usi produttivi.

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

Fermo restando quanto stabilito dall'art.8 delle norme di attuazione del P.R.G.C. sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi sulle aree oggetto di trasformazione dovranno garantire anche la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i. nonché art.21 della L.R. 56/77 e rispettive s.m.i., e indicare le soluzioni progettuali delle opere infrastrutturali e di organizzazione funzionale a carico degli insediamenti commerciali

CARATTERISTICHE DELL' AREA RICONOSCIUTA NUOVA LOCALIZZAZIONE URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATA DI TIPO L2

L'area di cui trattasi è definita principalmente di categoria B (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio totalmente o parzialmente edificate), distinta nella sottocategoria Bp1 (mq. 32.490) "con preminente destinazione produttiva; classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini

di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77". E' compresa anche una modesta porzione di territorio di sottocategoria Csp (mq. 1.245) "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive" e viabilità pubblica (mq. 995).

La variante pertanto propone:

a) il cambio di destinazione d'uso delle aree di sottocategoria Bp1 in aree di sottocategoria D5 (mq.32.770) riservate all' insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi. Le norme di attuazione prevedono che gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto degli standards di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.. In tale sede dovrà inoltre essere garantita la soluzione viabile di accesso alle aree occupate da immobili residenziali posti in prossimità del rondò di Casale Popolo.



b) viabilità pubblica (mq. 1.960).

La superficie territoriale dell'intera localizzazione ammonta a complessivi mq. 38.980 in quanto al suo interno è pure compresa un'ulteriore area di sottocategoria D5 (mq.4.250) già individuata dal P.R.G.C. vigente.

L'intera localizzazione è inclusa all'interno del più ampio distretto industriale DI3 Oltreponete individuato dal P.R.G.C. quale aree produttive di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare ai sensi dell'art.26 lett.b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le variazioni sopraindicate, non modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77. Tuttavia comportano la rideterminazione della dotazione di aree per servizi pubblici nella misura indicata dall'art.21 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., afferenti le aree a preminente destinazione produttiva del distretto DI3 la cui superficie territoriale, al netto della nuova localizzazione, ammonta a complessivi mq. 267.520 (contro gli originali mq. 306.500).

L'area oggetto di variante è collocata nella parte nord del centro abitato di Casale Monferrato in posizione contigua a quelle urbanizzate a fini residenziali del quartiere Oltreponete. Il sistema di accesso viario è costituito principalmente dalla viabilità esistente di via Adam per la parte urbana e dalle ex strade statali n. 31 per Vercelli e n.31 bis per Torino di distribuzione extraurbana.



La nuova destinazione commerciale comporta l'adeguamento del calibro stradale e l'organizzazione delle corsie di via Adam nel tratto compreso tra via Camerati e il confine del centro abitato costituito dal rondò di Casale Popolo. La fluidificazione della circolazione avviene separando la componente del traffico di scorrimento da quello diretto ai vari insediamenti. La soluzione comporta il potenziamento del calibro stradale a complessivi m.17,00 organizzato in due corsie centrali destinate al traffico di scorrimento (ognuna di m.3,25 per senso di marcia) senza possibilità di svolta a destra, due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari

insediamenti (ognuna di m. 3,00 per senso di marcia) nelle quali è consentita la svolta a destra nonché marciapiedi posti ai lati delle corsie. Inoltre sono previste due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camerati e con via Caduti sul Lavoro. La realizzazione di tali adeguamenti infrastrutturali sono a carico dei proponenti delle iniziative commerciali e obbligatori ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

Fermo restando la necessità di realizzare le rotonde nelle intersezioni indicate, le soluzioni proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale che si vuole ottenere e pertanto potranno subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., al fine di garantire una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

Attualmente l'area oggetto di variante è totalmente edificata a fini produttivi. Si presenta completamente dismessa e abbandonata e gli immobili parzialmente crollati. Non è soggetta a vincoli di usi civici, storico-ambientali ai sensi degli articoli 10, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42 del 22.01.2004.

Il contesto paesaggistico è urbano caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione prevalentemente di tipo produttivo sorta spontaneamente negli anni 50-60. Contemporaneamente nelle immediate vicinanze si è sviluppata la parte residenziale del quartiere costituito da una tipologia condominiale pluripiano in gran parte di edilizia pubblica.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi. L'estremità nord dell'area, in prossimità del rio Castagna, viene individuata come zona mediamente sicura con limitati elementi penalizzanti ai fini edificatori, in quanto tronco di meandro abbandonato (tav.1 allegato tecnico A1b e tav.1 allegato tecnico A1d del P.R.G.C.).

L'area non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. Inoltre è inclusa all'interno del perimetro della fascia C del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 ed è stata interessata dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 con un battente dell'acqua superiore a cm. 50.

Il comune di Casale, pur avendo iniziato l'iter con l'approvazione del documento programmatico ai sensi della L.R. 1/2007 (delibera C.C. n. 33 del 01.07.2008) e attivato la concertazione con il Tavolo Tecnico Regionale, non ha ancora adeguato le previsioni del P.R.G.C. al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI).

Pertanto gli interventi di trasformazione d'uso in oggetto sono subordinati alla preventiva approvazione della variante di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., ai sensi dell'art.21 ter delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI DELL'ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLA NORMATIVA COMMERCIALE

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

A) DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

nelle aree produttive di nuovo impianto di sottocategoria D2. Nelle restanti aree produttive di sottocategoria Ap, Bp, Cp, Ep e di tipo D, il commercio al dettaglio è ammesso limitatamente alle attività connesse alle attività produttive insediate, oppure per le attività che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) nel rispetto di quanto indicato al comma 6° dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.. In particolare la superficie di vendita non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività.

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

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

Non è ammissibile la trasformazione d'uso generalizzata in commercio al dettaglio delle aree produttive di sottocategoria Cp e di categoria D (limitatamente alle D1, D3 e D4), realizzate o in corso di realizzazione mediante PIP, per una corretta attività di pianificazione del territorio comunale e nel rispetto dei rapporti convenzionali esistenti tra il Comune e i singoli operatori insediati. All'interno di tali aree, nel rispetto dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, è prevista la vendita commerciale annessa all'attività produttiva e/o di merci ingombranti, a condizione che la superficie di vendita non sia superiore a quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento) e comunque non superiore al 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.

C) MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO

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

- 1) è possibile monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita poste nell'addensamento commerciale di tipo A.1 (centro storico), quale alternativa del loro reperimento all'interno dell'area di intervento edilizio o in infrastrutture già operanti. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa. Tale possibilità è diretta a favorire la vitalità del commercio ivi insediato o insediabile.
- 2) non è possibile monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita poste nell'addensamento commerciale di tipo A.5 (strada valenza) in quanto non previsto dallo stesso art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e, inoltre, per mancanza di superfici alternative individuate dal P.R.G.C. all'interno dell'ambito di appartenenza.

2.1.2 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI4a S.Germano

La variante n.7 approvata con deliberazione della G.R. 15-29970 del 2 maggio 2000 ha perimetrato, ai sensi e per i fini di cui all'art.26 comma 1. sub. b) della legge regionale 56/77 e s.m.i., il distretto industriale in frazione S.Germano, località bivio per Roncaglia, denominato DI4a, composto da un insieme di attività industriali e artigianali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità, delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

Come meglio indicato al successivo capitolo 2.1.3 lett.a), la Provincia di Alessandria durante la elaborazione del progetto esecutivo del tracciato stradale della nuova viabilità esterna all'abitato di S.Germano ha evidenziato la necessità di apportare alcune modeste modifiche al tracciato approvato in sede di progetto definitivo. In particolare il tratto finale tra l'intersezione con la ex S.S. 31 e l'innesto

sulla S.P. 50 per Altavilla, introduce varianti al tracciato planimetrico del vigente P.R.G.C., individuandolo in aree più esterne rispetto agli insediamenti produttivi esistenti con un differente raggio di curvatura.

Si ritiene pertanto individuare il tracciato stradale progettato dalla Provincia quale nuovo limite perimetrale del distretto industriale DI4a, in sostituzione del tracciato stabilito dal vigente P.R.G.C., quale logica delimitazione di area urbanizzata o urbanizzando, prendendo comunque atto che gran parte delle nuove aree inserite costituisce pertinenza di superficie cortilizia annessa ad impianto produttivo esistente.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tav.1 allegato tecnico A1b e tav.1 allegato tecnico A1d del P.R.G.C.) e idrogeologicamente privo da rischi di inondazione. L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. La variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) – rete idrografica minore Torrenti Grana e Rotaldo approvato con D.P.C.M 13.11.2008 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

La relazione geologica allegata alla presente variante n.13 del P.R.G.C. (quale 1° adeguamento del tracciato stradale previsto dal P.R.G.C. al progetto preliminare previsto dalla Provincia di Alessandria) redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica l'area in classe II quali aree di pianura soggette a moderate condizioni di pericolosità legate ad una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o a problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio delle acque superficiali e alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Gli interventi edilizi in particolare dovranno verificare ed assicurare una corretta regimazione delle acque superficiali attraverso la progettazione e realizzazione di un efficiente sistema di raccolta e di allontanamento delle stesse in relazione all'andamento del profilo altimetrico e del reticolo drenante che attualmente presenta criticità nelle aree depresse e nel mantenimento di sezioni adeguate della rete di drenaggio. In generale occorre inoltre rispettare le disposizioni dell'art.20.1 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Conseguentemente la superficie territoriale del distretto industriale DI4a aumenta a complessivi mq. 74.379 rispetto ai mq.67.422 originali, con una variazione della superficie di mq. 6.957, incrementando le aree per servizi afferenti il distretto industriale DI4, a complessivi mq. 8.065 (pari 10,84 % della superficie territoriale) rispetto ai mq. 6.857 (10,17%) .

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

b) Individuazione dell'area di localizzazione della discarica in Regione Cascinetta

L' area di cui trattasi è definita di categoria D (ex art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444) distinta nella sottocategoria D1 quale parti del territorio, libere o scarsamente edificate, destinate a nuovi insediamenti di tipo produttivo.

Considerando che il Comune di Casale Monferrato ha realizzato una discarica controllata di 2a categoria tipo A e tipo C per materiali contenenti amianto secondo il progetto approvato con deliberazione consiliare n.50 del 28.04.1998, la presente variante, prendendo atto dello stato di fatto, riclassifica l'area in categoria F (ex art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) distinta nella sottocategoria Ft (27) quale impianto tecnologico di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, deposito o incenerimento di rifiuti solidi, ecc.), igienici (cimiteri) e ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.) al pari di analoghe aree sede di discariche.

La localizzazione del sito di discarica ex 2C (per rifiuti pericolosi) in un' area prossima alle zone urbanizzate e inferiore come distanza ai 2000 metri richiesti per le discariche di tale categoria dalla Delibera CIPE del 1984 è stata valutata in sede di progettazione dell'impianto e nel corso della

procedura di VIA Nazionale, ed è stata ritenuta non influente viste le specificità del sito e oggetto di specifica deroga da parte della Regione Piemonte: con D.G.R. n. 21-26943 del 26.03.1999 la Regione Piemonte ha emesso parere favorevole ex art. 6 L.349/86 sulla compatibilità ambientale dell'impianto, comprensivo di deroga alla distanza prevista dai centri abitati.

Con DEC/VIA/5469 del 16/11/2000 si è conseguita pronuncia di compatibilità ambientale favorevole del Ministero Ambiente. Recentemente la discarica per amianto ha ottenuto regolare A.I.A. (autorizzazione Integrata ambientale) con DDAA2-231-2010 del 30.06.2010 volturata con DDAA2-17-2011 del 24.01.2011 della Provincia di Alessandria.

La variazione sopraindicata, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77. Comporta, inoltre la rideterminazione della dotazione di aree per servizi pubblici nella misura indicata dall'art.21 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., afferenti le aree a preminente destinazione produttiva del distretto DI7 la cui superficie territoriale, al netto della nuova localizzazione, ammonta a complessivi mq. 1.255.039 (contro gli originali mq. 1.316.976) con una diminuzione di mq. 61.937.

2.1.3 MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI

a) Rettifica tracciato stradale variante esterna all'abitato di S.Germano

La Provincia di Alessandria, in seguito alla redazione del progetto esecutivo del tracciato stradale in oggetto, ha evidenziato la necessità di apportare alcune modeste modifiche al tracciato approvato in sede di progetto definitivo.

La prevista soluzione progettuale, pur riprendendo le indicazioni generali del PRGC vigente (strada in prossimità del canale Lanza, intersezione con la ex S.S. 31 mediante rotonda, innesto finale sulla S.P. 50), introduce varianti del tracciato planimetrico nel tratto compreso tra l'intersezione con la ex S.S. 31 e l'innesto finale sulla S.P. 50 per Altavilla, in alternativa alla previsione del P.R.G.C. con un differente raggio di curvatura a ridosso delle aree produttive esistenti.

La modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 8° lett.b) della L.R.56/77 e s.m.i., consiste nel rettificare il tracciato previsto dal P.R.G.C. vigente con quello proposto dalla Provincia, individuando un "corridoio" di sufficiente larghezza entro il quale inserire detto tracciato.

Inoltre tale adeguamento comporta la nuova perimetrazione del distretto industriale DI4a, come illustrato al precedente capitolo 2.1.2 lett.b).

2.2 ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

La VAS è stata introdotta a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente «la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente».

La Direttiva 42/2001/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” (e successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale”) che, per i piani e programmi la cui approvazione spetta alle Regioni o agli Enti locali, prevede che le procedure specifiche di VAS siano disciplinate da leggi regionali o provinciali.

Ai sensi dell'art.35 del d.lgs152/2006, fino a quando le Regioni non avranno adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti.

In attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale, in Piemonte, trova applicazione l'art.20 della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”, che prevede l'adozione e l'approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell'analisi di compatibilità ambientale.

In particolare la D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931 ha emanato i “primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”, nella quale, richiamando la circolare del P.G.R. 13.01.2003 n. 1/PET, si evidenzia in linea generale l'opportunità di rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale ed al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre, escludendo di norma dal processo della valutazione ambientale le varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del DLG 42/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Nel caso specifico si osserva che la presente variante è da ritenersi “non sostanziale” rispetto all'impostazione generale del PRGC vigente e, pertanto in base al comunicato del Presidente G.R. del 6.11.2000, non è soggetta ai disposti dell'art. 20 della L.R. 40/98 stessa, rientrando inoltre nei casi di esclusione sopraindicati.

Si ritiene pertanto di ricadere nelle ipotesi indicate dalla D.G.R. sopraindicata di esclusione dal processo di valutazione ambientale, in quanto le varianti proposte sono finalizzate alla riqualificazione urbana di zone interne al centro abitato che versano in stato di abbandono e di degrado ambientale. Le nuove previsioni di Piano quindi non riguardano nuove aree inedificate bensì aree localizzate in contesti fortemente antropizzati di cui si incentiva il recupero ambientale. Nel rispetto della specifica normativa di settore, la variante impone la verifica di eventuali effetti ambientali in sede di approvazione del P.U.C. e S.U.E.

Si osserva comunque che nei vari capitoli della presente relazione sono contenute le analisi richieste nell'allegato F della L.R. 40/98 stessa. In particolare sono stati trattati gli obiettivi e conformità delle proposte di variante con la pianificazione comunale e sovracomunale e ove necessario gli aspetti di verifica urbanistica e organizzazione della viabilità, paesaggistici, caratteristiche del territorio e geologici delle aree.

In particolare non si prevede possibilità d'inquinamento dell'aria e delle falde acquifere superficiali e profonde, poichè le attività che si svolgeranno non comprendono processi di lavorazione tali da comportare immissioni nel suolo o in atmosfera. Inoltre non si ritiene esista pericolo di inquinamento del suolo e del sottosuolo dovuto agli scarichi delle acque reflue in quanto in attesa del prolungamento ed estensione della rete fognaria comunale si adotteranno, avendo ottenuto le necessarie autorizzazioni, tutti gli accorgimenti necessari allo scopo.

Inoltre in sede esecutiva degli interventi edilizi (demolizioni, lavori rumorosi,...) saranno adottati tutti gli accorgimenti tecnici per ridurre al minimo le emissioni sonore.

2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

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

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

In merito alle variazioni del capitolo 2.1.1 (adeguamento normativo del P.R.G.C. ai nuovi criteri di politica commerciali), 2.1.2 (adeguamento previsioni urbanistiche) e 2.1.3 (modificazioni e aggiornamenti vari) si specifica che:

a) Area zona Oltreponte via Adam

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe V (aree prevalentemente industriali). Si ritiene, pertanto, l'attuale classificazione compatibile con le destinazioni previste compresa quella commerciale, in quanto l'area svolge anche funzione di "fascia cuscinetto" con la confinante area esclusivamente industriale di classe VI.

b) Modifica della perimetrazione del distretto industriale DI4a S.Germano

La vigente classificazione acustica individua le aree destinate all'ampliamento della zona industriale in parte in classe III (aree di tipo misto) e in parte di classe IV (Aree di intensa attività umana).

In analogia alla situazione esistente, si propone un adeguamento della classificazione acustica individuando in:

- classe VI le nuove aree a preminente destinazione produttiva di sottocategoria Bp1;
- classe V le aree per servizi (di sottocategoria Csp) afferenti il distretto industriale e le aree di rispetto stradale immediatamente a confine della nuova viabilità;
- classe IV le aree a cuscinetto con la zona agricola

c) Individuazione dell'area di localizzazione della discarica in Regione Cascinetta

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe VI (aree esclusivamente industriali). Si ritiene, pertanto, l'attuale classificazione compatibile con la destinazione prevista di discarica, in quanto attività tipologicamente assimilabile alle attività industriali confinanti.

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante..

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAVOLA	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C3 3C10	DI7 st valenza	1	D1	61.937	Ft 27	55.113		Via P.E. Motta: individuazione nuova discarica amianto (vedi cap.2.1.2 lett.b). La sup.territoriale DI7 diminuisce a mq. 1.255.039. Modifica anche tav.3b1
					Viabilità	6.112		
					Ee	712		
3C5	DI3 oltreponete	2	Bp1	32.490	D5	32.490	--	Via adam: individuazione nuova localizzazione L2 (vedi cap.2.1.1). La superf. dell'intera localizzazione è di mq. 38980, all'interno della quale la S.territ. aree a specifica destinazione commerciale D5 somma a mq. 37.020
					strada	965	--	
		3	Csp2	1.245	D5	280		
3C8	DE4a	4	Ee	6.957	Bp1	5.749	--	S.Germano:ampliamento distretto industriale DI4a (cap.2.1.2 lett.b). La sup.territoriale del DI4a aumenta a complessivi mq. 74.379. L'area per servizi Csp1 ammonta a complessivi mq. 8.065. Modifica anche la tavola 3b2.
					Csp1	1.208	--	
		5	--	--	--	--	--	Rettifica tracciato stradale variante esterna abitato di S.Germano (cap.2.1.3 lett.a) modifica anche tavole 3b2
3b1		6	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica n.1 (individuazione discarica)
3b2		7	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica n.4 e n. 5 (rettifica tracciato stradale abitato S.germano)
3g1		8	--	--	--	--	--	Via Adam: individuazione nuova localizzazione L2; (vedi cap.2.1.1)
3e		9						Aggiornamento tabelle repertorio alle modifiche sopraindicate
Totale variazione CIR VAR 19 P.R.G.C.							0	

2.5 VARIAZIONI NORMATIVE

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

Art. 19: il comma 8° è interamente sostituito per adeguamento del PRGC ai nuovi indirizzi regionali in materia di commercio al dettaglio (DCR 59-10831 del 24.03.2006).

2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante non comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici, rispettando quindi le caratteristiche della variante parziale art.17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i..

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliamenti inclusi	Necessari	previsti	Differ.	
					totale	di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	
DR1 centro storico		11.767	0	294.175	308.988	11.001	3.812
DR2 oltreponte		4.707	477	117.675	119.757	2.000	82
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino		15.110	4.088	377.750	384.190	5.049	1.391
DR5 salita s.anna		2.762	623	69.050	74.690	5.631	9
DR6 ronzone		3.615	2.100	90.375	99.834	9.350	109
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo		4.619	490	115.475	128.568	7.175	5.918
DR2b terranova		1.536	173	38.400	41.903	1.150	2.353
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	57.897	0	72
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco- vialarda		417	97	10.425	10.423	0	-2
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.720	0	470
BRP2 (aggiorn.P.P. papprovati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		290	290	7.250	7.250	0	0
BPR1-CPR1		2.484	0	62.100	12.010	50.090 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1		66.433	12.319	1.660.825	1.675.039		14.214
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.707	0	107
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.335	0	-40
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.274	0	-1
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	10.659	0	-391
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.963	0	13
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.988	0	88
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.667	0	42
Totale parziale 2		8.231	0	205.775	205.593		-182
TOTALE	0	74.664	12.319	1.866.600	1.880.632		14.032

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.319 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,43%) e 7.339 private (59,57%)