



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

VARIANTE AL PRGC

(art. 16 bis della L.R. 05 dicembre 1977 n. 56)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e N.D.A

PROGETTO DIRIGENTE SETTORE
URBANISTICA

Arch. Piercarla Coggiola

STESURA ELABORATI SEZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Simona Cane

Arch. Alessandro Oteri

Dott.ssa Maura Aceto

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Simona Cane

IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Sante Palmieri

IL SINDACO Emanuele Capra

Casale Monferrato, 21/11/2024

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

PREMESSA

La presente Relazione attiene alla Variante al Piano Regolatore Generale Comunale necessaria per dare attuazione ai cambi di destinazione d'uso indicati dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari disciplinata dall'art. 16 bis della Legge Regionale 56/77 e ss.mm.ii. introdotto dall'articolo 15 della L.R. 18/2010.

Il Comune di Casale Monferrato ha provveduto con deliberazione di Consiglio Comunale N. 41 del 13/11/2023 ad approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024-2025-2026 nel quale sono stati individuati tra i beni oggetto di dismissione perché non utili ai fini istituzionali, i seguenti immobili:

- 1) Magazzino di pertinenza di Palazzo Langosco in via Corte d'Appello 14;
- 2) Porticato e magazzini Ex Caserma Solaro in piazzale Corpo Infermiere Volontarie CRI (già via XX Settembre)
attribuendo agli stessi la destinazione residenziale;
- 3) Impianto sportivo ex Bocciodromo sito in Via Carrera 16 – quartiere Oltreponte
attribuendo la destinazione di impianto sportivo di carattere privato e relativo parcheggio pubblico

Successivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 15/02/2024 è stato adottato il Documento tecnico comprensivo dei contenuti essenziali della Variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e ss.mm. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - P.A.V.I.) e contestuale verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica come previsto nello specifico iter di procedimento integrato di cui all'Allegato 1 alla D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 riguardanti gli immobili sopracitati.

Il Documento Tecnico di Verifica comprensivo dei documenti della variante è stato inviato dal Comune di Casale Monferrato a mezzo pec ai soggetti con competenza in materia ambientale con la richiesta di espressione di parere entro 30 gg. dal ricevimento (lettere di richiesta parere aventi prot. n. 5016 del 19/02/2024, prot. n. 5342 del 21/02/2024 e prot. n. 5700 del 23/02/2024) :

- **Regione Piemonte** Organo tecnico regionale Direzione regionale Ambiente, governo e tutela del territorio
- **Provincia di Alessandria**
- **ARPA Piemonte** Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Est
- **ASL AL**
- **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo**

Con nota prot. 9233 del 26/03/2024 è pervenuto al Comune il parere della Regione Piemonte, Direzione regionale Ambiente, governo e tutela del territorio che sinteticamente prescrive: *“Esclusione della Variante dalla successiva fase di verifica di VAS evidenziando alcuni rilievi (eventuale impatto ambientale delle fasi di cantiere, qualità architettonica e corretto inserimento paesaggistico degli interventi edili) e proposte di misure mitigative di valorizzazione e schermatura per l'ex bocciodromo che dovranno trovare puntuale riscontro nell'apparato normativo della Variante a garanzia della loro effettiva attuazione”.*

Con nota prot. 8211 del 19/02/2024 è pervenuto al Comune il parere **ARPA Piemonte** Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Est che sinteticamente prescrive: *“Esclusione della Variante dalla successiva fase di verifica di VAS con richiesta che il parere motivato espresso dall'autorità competente evidenzi le*

strategie e gli indirizzi che si intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale degli interventi proposti in considerazione delle osservazioni e delle indicazioni evidenziate e proposte nella relazione di contributo”

Gli altri soggetti competenti non si sono espressi in merito.

In data 21 maggio 2024, l'organo Tecnico Comunale alla luce delle analisi, delle informazioni, delle motivazioni, degli obiettivi e dei dati illustrati nel documento di “Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS”, oltre che dei sopra citati pareri consultivi, ha ritenuto di escludere la Variante PAVI n. 1 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

1. per quanto riguarda il contributo della Regione Piemonte, all. 1 al verbale dell'O.T.C.: siano inserite nelle Norme di Attuazione della Variante le misure relative all'ex bocciodromo riportate nel parere, mentre per quanto attiene al richiamo alla qualità architettonica e al corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi sugli altri due immobili in centro storico, si tiene che la sopravvenuta dichiarazione di interesse culturale da parte della competente Soprintendenza, ne garantirà il rispetto mediante specifica autorizzazione al Comune per la vendita e al successivo acquirente per l'esecuzione dei lavori; si ritiene che la valutazione di eventuali impatti ambientali sul contesto durante le fasi di cantiere nonché le alternative più sostenibili ed efficaci, avverranno in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, applicando la normativa già vigente in materia;

2. per quanto riguarda il contributo di ARPA Piemonte, all.2 al verbale dell'O.T.C.: siano indicate, nel provvedimento finale di esclusione della VAS, le seguenti strategie per garantire la compatibilità ambientale degli interventi proposti sugli immobili oggetto di Variante PAVI, secondo le indicazioni evidenziate e proposte nel parere :

- a) relativamente alla classificazione acustica si specifica che è congruente e omogenea con la zona limitrofa e che l'immobile è già ad uso diverso rispetto alla biblioteca (attualmente/autorimessa deposito comunale.
- b) relativamente alla caratterizzazione ambientale del suolo/sottosuolo, le indicazioni saranno inserite nei Bandi d'Asta di vendita dei beni;
- c) relativamente alla presenza in sito di coperture o manufatti contenenti amianto, si può escluderne la presenza nei fabbricati di proprietà comunale.

Con delibera G.C. n. 255 del 23/05/2023, preso atto del citato verbale dell'Organo Tecnico Comunale, la variante al P.R.G.C. vigente redatta ai sensi dell'Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016- Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare è stata esclusa dalla fase di valutazione della V.A.S. ai sensi dell'Art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. come previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i., dalla DGR n.12-8931 del 9 giugno 2008 e smi e dalla successiva DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 18/11/2024 è stato approvato il Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per le annualità 2025-2026-2027 che rispetto al precedente Piano non prevede più la vendita del magazzino di pertinenza di Palazzo Langosco in quanto ritornato utile ai fini istituzionali.

Il presente documento è stato pertanto integrato e modificato in recepimento integrale delle prescrizioni riportate nel parere dell'organo tecnico comunale e del nuovo Piano delle Alienazioni.

IL 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. 27 varianti (di cui una ex legge 1/78), n. 2 varianti strutturali (di cui all'art.2 della L.R. 1/2007 e art.31 ter della L.R. 56/79) e n. 15 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città.

In attesa della definizione dei principi cardine per la revisione generale del P.R.G.C. coerenti con le indicazioni metodologiche della nuova legge urbanistica regionale di governo del territorio nonché del Piano Territoriale Regionale, approvato dalla Regione Piemonte, tuttavia, si deve tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (quali adeguamenti normativi alle nuove disposizioni o atti di valenza sovra comunale, mutate previsioni di pianificazione urbana, correzione di errori cartografici ecc.) che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti strutturali o parziali, o varianti semplificate del P.R.G.C. vigente che, pur senza incidere sui criteri informativi del P.R.G.C. approvato, ne consentono un continuo e limitato adeguamento.

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nei capitoli successivi, l'Amministrazione Comunale intende proporre una variante urbanistica di valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico denominata "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

La variante urbanistica di cui al presente documento ha per oggetto il cambio di destinazione d'uso di tre immobili di proprietà comunale indicati all'art. 1, oggetto di dismissione mediante alienazione.

La modifica allo strumento urbanistico si configura come variante e segue l'iter previsto dall'art. 16 bis (Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari) della L.R. 56/77 s.m.i., essendo verificato che:

- non viene ridotta la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalle normative vigenti,
- non sono interessate aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni.

La presente variante non è in contrasto con le prescrizioni del vigente Piano paesaggistico Regionale.

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

LA VARIANTE

1.1. DESCRIZIONE

Il Piano delle Alienazioni, individua, attraverso lo strumento urbanistico generale, nel rispetto dei principi di tutela dell'interesse pubblico, le aree e gli immobili la cui destinazione d'uso sia da trasformare sotto l'aspetto urbanistico preliminarmente alla successiva alienazione.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 18/11/2024, l'Amministrazione ha approvato il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER LE ANNUALITÀ 2025-2026-2027; tale piano delle alienazioni comporta la necessità di adottare i provvedimenti urbanistici conseguenti per garantire la conformità urbanistica di alcuni edifici rispetto alle attuali destinazioni d'uso del vigente P.R.G.C.

A tal fine, vengono proposte limitate varianti delle previsioni urbanistiche consistenti in:

- 1) cambio di destinazione d'uso da Bsr (servizi pubblici afferenti la residenza) ad Ar (residenziale) del Porticato e Magazzini Ex Caserma Solaro con conseguente ripermimetrazione della restante area destinata a servizi pubblici Bsr 1b.
- 2) cambio di destinazione d'uso dell'impianto sportivo ex bocciodromo da Csr (servizi pubblici afferenti la residenza) a Fpr (attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato) con conseguente ripermimetrazione della restante area destinata a servizi pubblici Csr.

1) PORTICATO E MAGAZZINI EX CASERMA SOLARO

Il fabbricato è di proprietà comunale sito in via XX Settembre – piazzale Corpo Infermiere Volontarie CRI è stato acquistato dal Comune nel 1885 in quanto pertinenza del complesso immobiliare sito tra Via XX Settembre e Viale Lungo Po Gramsci già Caserma Genio Pontieri, poi azienda agricola “Solaro” ed infine carcere.



L'immobile in questione si compone di un porticato chiuso su tre lati di lunghezza m 47,25 x m 7,00 pari a Superficie coperta di mq 330,75 e volume pari a mc. 1861 (figura n.3).

L'edificio appartiene al demanio culturale in quanto risalente a oltre 70 anni e quindi vincolato ex lege art. 12 del Dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) la cui istanza di verifica è stata presentata alla competente Soprintendenza il 23.2.2022; si è in attesa di emissione del Decreto di vincolo. Nel vigente P.R.G.C, il porticato e magazzini ex

Solaro sono individuati di sottocategoria Asr "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza".

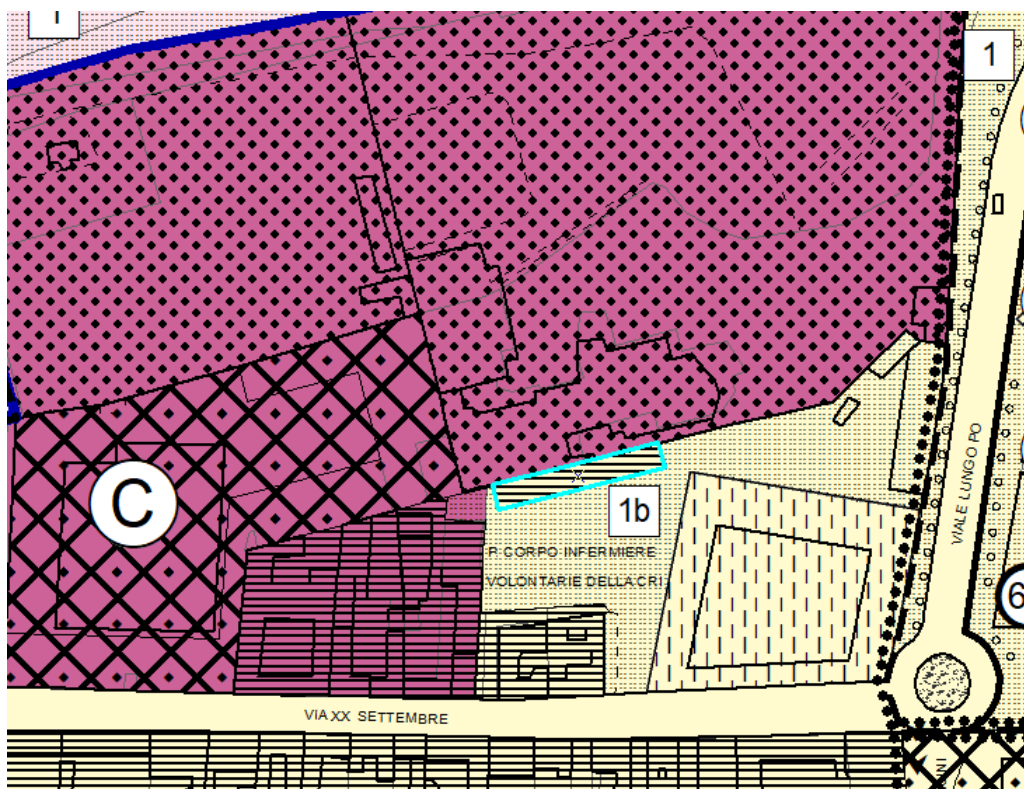
Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale, il magazzino è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" redatto ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, quali beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.

La variante pertanto propone di modificare la classificazione di destinazione d'uso dell'area occupata dal porticato e dal magazzino, in residenziale di sottocategoria "ArR " per mq 353.

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

L'incremento della capacità insediativa del distretto residenziale DR6 Ronzone, riferito al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso in residenziale, ammonta a complessive 21 unità.

La variante, modificando la capacità insediativa residenziale e diminuendo la quantità delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza attualmente previsti nell'area Bsr 1b deve ricavare aree per servizi mancanti pari a mq. 878 previste dal P.R.G.C., incidendo nella verifica di cui all'art.16 bis comma 1bis della L.R. 56/77.



2) IMPIANTO SPORTIVO EX BOCCIODROMO IN VIA CARRERA 16

L'immobile è stato costruito nel 1983 a cui ha fatto seguito un ampliamento del 1989 ed è composto da due distinti corpi di fabbrica (figura n. 4):

- il capannone a copertura del campo bocce con struttura di tipo industriale realizzata interamente in acciaio (portali in acciaio con pilastri infissi nel in plinti di fondazione in cls armato, copertura in pannelli sandwich in lamiera grecata e tamponatura laterale dello stesso tipo)
- il fabbricato addossato al lato nord del capannone, di due piani f.t. di cui uno seminterrato destinato a bar, sala giochi, ufficio, cucina al piano primo e deposito, ex centrale termica, sala giochi - biliardo



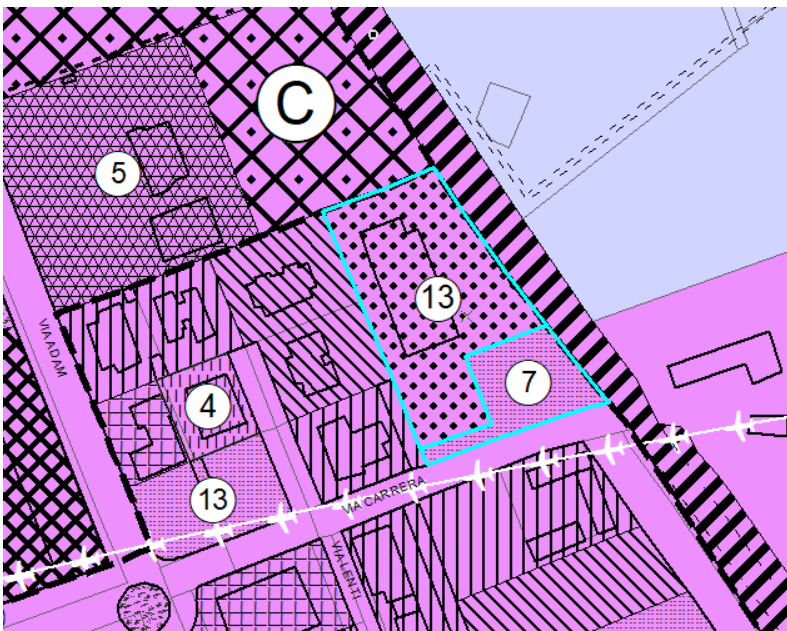
Nel vigente P.R.G.C, l'Ex bocciodromo è individuato di sottocategoria Csr 7 "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza".

Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale, l'ex bocciodromo è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" redatto ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, quale bene non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali.

La variante pertanto propone di modificare la classificazione di destinazione d'uso dell'area occupata dall'Ex bocciodromo in sottocategoria "Frp 13 " per mq 3.225 rimanendo la parte a parcheggio con destinazione d'uso Csr (mq .972).

Non risulta alcun incremento della capacità insediativa del distretto residenziale DR2 Oltreponete.

La variante, non modifica la capacità insediativa residenziale ma diminuisce la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq.



3225) previste dal P.R.G.C., incidendo nella verifica di cui all'art.16 bis comma 1bis della L.R. 56/77.

3.2 COMPATIBILITA ACUSTICA

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.

La vigente classificazione acustica individua come segue le aree oggetto di variante:

- Porticati e Magazzini Ex Caserma Solaro in classe III (aree di tipo misto)

Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree residenziali contermini.

- Impianto sportivo Ex Bocciodromo in classe III (aree di tipo misto)

Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree contermini.

3.3 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.	variant e	mq.		
3C1	DR 6 Ronzone	2	Bsr 1b	4661	ArR	353	21	
					Bsr 1b	4308		
3C5	DR 2 Oltreponte	3	Csr 7	4197	Frp 13	3225		
					Csr 7	972		
3e								Adeguamento tabella DR1/DR27DR6 servizi pubblici
	Totale variazione CIR Variante Art. 16 bis : 21						--	

3.4 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente (Variante 27 P.R.G.C.), la presente variante semplificata comporta la seguente variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici, nel rispetto dell'art.16 bis comma 1bis della L.R. 56/77 L.R. 56/77 e s.m.i..

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.		
	incremento della variante	totale	di cui nuovi vani (ampliamenti inclusi)	Necessari	previsti totale	di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale
DR1 centro storico		12.559	0	314.175	331.114	8.483
DR2 oltreponte		4.666	477	116.650	119.780	2.857
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	1.704
DR4 valentino		14.923	3.903	373.075	381.385	8.113
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.870	3.365
DR6 ronzone	21	3.081	1.720	77.025	89.243	10.383
DR7 n.casale-p.milano		9.146	2.389	228.650	228.750	0
DR2a popolo		4.589	460	114.725	126.697	11.972
DR2b terranova		1.533	173	38.325	46.277	1.150
DR4a s.germano		2.360	187	59.000	59.824	0
DR4b roncaglia		216	68	5.400	12.263	6.088
DR6a-6b rolasco-vialarda		405	80	10.125	10.244	0
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.254	0
BPR2 (aggiorn.P.P. approvati)		0	0	0	0	0
Ec		217	217	5.425	5.425	0
BPR1-CPR1		2.645	0	66.125	12.010	54.115
DIRITTI EDIFICATORI		240	240	6.000	6.000	
Totale parziale 1	21	66.491	11.521	1.662.275	1.686.468	
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0
Totale parziale 2	0	8.231	0	205.775	205.773	
TOTALE	21	74.722	11.521	1.868.050	1.892.241	

NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione del P.R.G.C., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164 e successive varianti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e strutturali n.1 e n.2 nonché dalle modificazioni n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14, 15 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, sono state modificate come segue:

All'art. 13.16 paragrafo “ Frp1 aree come Fr1, nelle quali è previsto il nuovo impianto di attività private di interesse generale ” dopo l'ultimo comma è stato aggiunto il seguente comma:

Per lo specifico complesso immobiliare valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

n. 13: Ex Bocciodromo in via Carrera 16

Gli interventi previsti in tale area dovranno prevedere schermature acustiche e scenico-percettive rispetto alla linea ferroviaria e al tessuto insediativo limitrofo da assolvere attraverso il ricorso esclusivo a specie autoctone di provenienza locale e con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui saranno inserite;

Al fine di prevenire il rischio di sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive dovranno essere prese in considerazione le indicazioni e le misure di cui alla d.g.r. n. 1-5738 del 07.10.2022 che ha aggiornato gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List), sostituendo quelli approvati con d.g.r. n. 24-9076 del 27.05.2019.