



CITTÀ DI  
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE

---

# Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 06/06/1989, N. 93-29164

## Variante strutturale n. 3

(art. 17 c.4 L.R. 56/77 e s.m.i)

### Progetto Preliminare

---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

---

**Il Responsabile del Procedimento:** Arch. Piercarla Coggiola

**I Progettisti:** Arch. Piercarla Coggiola

Arch. Simona Cane

Arch. Alessandro Oteri

**Il Segretario Generale:** Dott. Sante Palmieri

**Il Sindaco:** Emanuele Capra

PTPP approvato con Delibera C.C. n. 16 del 27/03/2024

Casale Monferrato, 15/01/2025

PRGC

1.	PREMESSE.....	4
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.....	4
1.2	PROCEDURE DI FORMAZIONE ED ADOZIONE DEL PROGETTO.....	6
	PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.....	6
1.3	CARATTERISTICHE E EFFETTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE.....	7
2.	LA VARIANTE STRUTTURALE.....	11
2.1	CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE ESISTENTI ....	11
	a) CONTRASTO DELLA DIFFUSIONE INSEDIATIVA DEL SUOLO NON URBANIZZATO.....	11
2.2	AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI.....	18
2.2.1	INTERVENTI VOLTI AD AUMENTARE L'ATTRATTIVITÀ SOCIALE E ECONOMICA.....	18
2.2.2	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI.....	27
2.2.3	PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. ....	28
2.3	CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT.D ter D.P.R. 380/2001.....	29
2.4	COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 13/2023.....	31
2.5	COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000.....	33
2.6	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE.....	34
	a) Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).....	34
	b) Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).....	34
	c) Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.).....	69
2.7	CONSUMO DEL SUOLO.....	70
	Adempimenti di cui all'art. 31 del P.T.R. ....	71
2.8	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO.....	76
2.9	VARIAZIONI NORMATIVE.....	78
3.	LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA.....	79
3.1	DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE.....	80
	La situazione Demografica e Sociale.....	80
	Le famiglie.....	83
3.2	CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI.....	85
	Indicatori ai confini del 2011 e confronti territoriali al 2011.....	85
	Analisi dei residui di piano delle aree a destinazione residenziale.....	88
	Aggiornamento della C.I.R. con le nuove previsioni della Variante strutturale n. 3.....	89
3.3	CONCLUSIONI.....	90

# 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. 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.13 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città. In particolare:

- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha previsto le nuove aree industriali oggetto di PIP; la trasformazione e recupero ad usi residenziali di varie parti della città di impianto prevalentemente produttivo dismesse e/o in corso di dismissione con interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma; individuare alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili uni-bifamiliari.
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all'interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr), nonché ha adottato norme temporanee di salvaguardia del territorio interessato dall' evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 aventi efficacia fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.
- varianti n.10, n.14, n.16 e n.19 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007, n.62 del 22.12.2008 e n.5 del 29.02.2012, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i.
- variante strutturale n.1 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.11 del 05.03.2012, ha proseguito l'obiettivo del recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante nonché trasformare e recuperare ad usi artigianali e produttivi fabbricati esistenti dismessi destinati originariamente ad attività agricola, iniziato con le precedenti varianti.
- variante strutturale n.2 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.2 del 20.01.2014, ha verificato la compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I..
- variante n.21 approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.28 del 17.07.2013 ha aggiornato e adeguato le previsioni urbanistiche individuando le zone ove per le condizioni di rischio industriale, si rende necessario sottoporre l'attività edilizia a specifiche norme al fine di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto agli scenari incidentali identificati all'interno dell'Elaborato tecnico R.I.R., redatto ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i., recepimento italiano della Direttiva 96/82/CE (Seveso II), del D.M. 9 maggio 2001 e nel rispetto degli indirizzi previsti nelle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE", approvate con D.G.R. n. 17-377 in data 26 luglio 2010.

- variante n.24 approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.42 del 11.07.2018 ha aggiornato e adeguato il P.R.G.C. ai disposti del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) con l'individuazione delle aree di interesse archeologico e paleontologico, nonché al D.Lgs. 96 del 09.05.2005 e s.m.i. (codice della navigazione) con l'individuazione delle aree a rischio del volo aereo;
- variante n.27 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.37 del 28.07.2022, ha verificato e adeguato le previsioni del P.R.G.C. alle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco" approvate dalla Regione Piemonte, con D.G.R. n. 26 – 2 – 2131 del 21 settembre 2015.

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

Per soddisfare tali esigenze e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le precedenti varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'iter di formazione della presente variante strutturale n.3, affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto, in modo da perseguire con un approccio integrato gli obiettivi di:

- limitare il consumo del suolo e, contemporaneamente, incentivare la rigenerazione e riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti, in conformità agli indirizzi generali dettati dalla Regione Piemonte con proprie disposizioni legislative e regolamentari (Piano territoriale, Piano paesaggistico, ecc) promuovendo interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informatori del P.R.G.C.
- aggiornare alcune previsioni urbanistiche al fine di promuovere interventi volti ad aumentare l'attrattività sociale ed economica del territorio comunale anche mediante nuovi insediamenti produttivi legati alla logistica
- aggiornare alcune previsioni del P.R.G.C. prendendo atto di situazioni esistenti e dovute ad imprecisioni/errori cartografici

## 1.2 PROCEDURE DI FORMAZIONE ED ADOZIONE DEL PROGETTO

### PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.

Con riferimento agli obiettivi che si intende proporre, la variante del P.R.G.C. può essere inquadrata tra le varianti strutturali definite dall'art.17 comma 4° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non ha le caratteristiche di nuovo piano regolatore o di variante generale, di variante parziale o di modificazione.

Lo stesso comma 4° demanda all'art.15 della L.R. 56/77 la procedura di formazione ed approvazione di tali varianti strutturali che ha inizio con la adozione da parte del consiglio comunale di una "proposta tecnica del progetto preliminare" che esplicita gli obiettivi e i criteri a base dell'elaborazione della variante comprensiva degli approfondimenti relativi alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) e ne specifica gli elaborati.

La proposta tecnica del progetto preliminare, completa di ogni suo elaborato, è pubblicata sul sito informatico dal Comune per trenta giorni; della pubblicazione è data adeguata notizia e la proposta è esposta in pubblica visione. Chiunque può presentare osservazioni e proposte con le modalità e nei tempi, che non possono essere inferiori a quindici giorni, indicati nella proposta tecnica. Il documento preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale o, nel caso di varianti strutturali, il documento per la verifica di assoggettabilità alla VAS è trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale interessati agli effetti che l'attuazione del piano può avere sull'ambiente e all'autorità competente per la VAS.

Contestualmente alla pubblicazione, il soggetto proponente convoca la prima conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis della L.R. 56/77, trasmettendo ai partecipanti i relativi atti; la conferenza ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto preliminare.

Entro sessanta giorni dalla prima seduta della conferenza di copianificazione e valutazione, i soggetti partecipanti esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e contributi in merito:

- a) alla proposta tecnica del progetto preliminare, con particolare riferimento alla sua coerenza con i piani e programmi vigenti di livello regionale, provinciale e metropolitano;
- b) alla specificazione dei contenuti del rapporto ambientale o, per le varianti strutturali, alla necessità di assoggettare a VAS la variante; in caso di assoggettabilità forniscono elementi di specificazione per il rapporto ambientale; il provvedimento conclusivo della verifica di assoggettabilità è pubblicato sul sito informatico del soggetto proponente.

Il Comune, avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione e valutazione, predispone il progetto preliminare del piano che è adottato dal consiglio comunale.

### 1.3 CARATTERISTICHE E EFFETTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE.

Le nuove previsioni urbanistiche hanno le caratteristiche della variante strutturale ex art.17 comma 4° della L.R. 56/1977 e s.m.i. non rientrando in alcuna delle tipologie individuate allo stesso art.17 in quanto:

- comma 3 (varianti generali del P.R.G.C.): non interessano l'intero territorio comunale e non modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo de P.R.G.C.;
- comma 5 (varianti parziali): localizza un'area produttiva al di fuori dei limiti di cui al comma 6 dello stesso art.17, non essendo interna o contigua a centri o nuclei abitati;
- comma 12 (modificazioni non costituenti varianti)

Inoltre le nuove previsioni urbanistiche:

- sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, piano paesaggistico regionale), piano territoriale provinciale (P.T.P), nonché a piani di settore, e non sono in contrasto con le prescrizioni degli articoli del Piano paesaggistico Regionale.
- non propongono nessuna modifica al quadro del dissesto individuato nel P.R.G.C. vigente, approvato con specifica variante strutturale n.2 con deliberazione Consiliare n.2 del 20.01.2014 di adeguamento delle previsioni del P.R.G.C. alle norme di attuazione del P.A.I;
- non interessano terreni appartenenti alla Fondazione Ordine Mauriziano o terreni oggetto di usi civici.

Le tematiche relative alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52) sono sinteticamente presentate nella presente relazione e approfondite in documento dedicato allegato alla presente. Le tematiche relative alla valutazione ambientale di piani e programmi (ex D.Lgs 152/2006 e s.m.i.) viene presentato nella presente relazione ed approfondito in documentazione dedicata anch'essa allegata.

A conclusione, la presente variante strutturale determina, inoltre, i nuovi limiti dimensionali di riferimento per la verifica dei caratteri delle varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. come meglio specificato e riassunto nelle tabelle sottostanti in relazione alle varie varianti del P.R.G.C. finora approvate.

a) Verifica rispetto condizioni comma 5° lett.f) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

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

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	Incremento totale progressivo	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	--	--
<b>totale</b>	<b>4.286.920</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)	--	85.738	85.738
Variante 10 PRGC	76.695	--	9.043
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163

Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	85.575	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252
Variante 17 PRGC	--	--	1.252
Variante 18 PRGC	--	--	1.252
Variante 19 PRGC	- 54.980	29.506	56.232
Variante 20 PRGC progetto preliminare	+ 20.675	50.181	35.557
<b>Variante strutturale 01 PRGC</b>	<b>4.343.189</b>	--	--
<b>Incremento massimo indici territoriali (2%)</b>		<b>86.863</b>	<b>86.863</b>
Variante 20 PRGC progetto definitivo	+ 20.675	+ 20.675	66.188
Variante 21 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	66.188
<b>Variante strutturale 02 PRGC (pai)</b>	<b>4.144.377</b>	--	--
<b>Incremento massimo indici territoriali (2%)</b>		<b>82.887</b>	<b>82.887</b>
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	82.887
Modificazione n.11 PRGC	--	--	--
Variante 23 PRGC	- 46.101	- 46.101	128.988
Modificazione n.12 PRGC	--	--	--
Variante 24 PRGC	- 109.847	- 109.847	238.835
Variante 25 PRGC	- 16.304	-16.304	255.139
Variante 26 PRGC	-	-	-
Variante 27 PRGC	+8.434	+8.434	246.705
<b>Variante strutturale 03 PRGC</b>	<b>4.295.355</b>	-	-

(Variazioni superfici attività economiche: cap.2.2.1 lett.e) +346.111 mq.; cap. 2.2.2 lett.a) -31.315 mq.; totale 314.796 mq.).

b) Verifica rispetto condizioni comma 5° lett.c), lett.d) e lett. e) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

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

1. aree standards urbanistici e servizi sociali e attrezzature a livello comunale (art.21 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit.	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR. (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	
Variante 17 PRGC	74.654	1.884.263	25,2399	Ok	Ok	+33	-18
Variante 18 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	+ 10	- 8
Variante 19 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	--	- 8
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.878.774	25,1961	Ok	Ok	-98	-106
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.884.838	25,0247	25,5247	25,00	--	--
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	-98	-98
Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	--	-98
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.898.052	25,2290	25,7290	25,00	--	--
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.899.981	25,2546	Ok	Ok	--	--
Modificazione 11	75.076	1.899.981	25,3074	Ok	Ok	-157	-157
Variante 23 PRGC	75.194	1.902.349	25,2992	Ok	Ok	+118	-39
Modificazione 12	75.194	1.901.766	25,2915	Ok	Ok	--	-39
Variante 24 PRGC	75.208	1.916.299	25,4800	Ok	Ok	+14	-25

Variante 25 PRGC	74.833	1.908.442	25,5027	OK	Ok	-375	-400
Variante 26 PRGC	74.287	1.887.797	25,4122	OK	OK	-546	-946
Variante 27 PRGC	74.701	1.895.819	25,3788	OK	OK	+414	-532
<b>Variante strutturale 03 PRGC</b>	<b>74.835</b>	<b>1.903.401</b>	<b>25,3919</b>				

## 2. aree standards urbanistici: servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art.22 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	A - FABBISOGNO AREE A PARCO MQ	mq/abit.	B - FABBISOGNO AREE ISTRU- ZIONE E SOCIO- SANITARIE MQ	mq/abit.	A DISPOSIZIONE DEL COMPREN- SORIO MQ
Variante strutturale 03 PRGC	74.835	1.122.525	15,00	187.088	2,5	83.461

Si rimanda al successivo:

- cap.2.4 della presente relazione le considerazioni sulla verifica preventiva di assoggettabilità 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 della L.R. 13/2023;
- cap.2.5 della presente relazione la tematica relativa alla verifica ed eventuale proposte di revisione della alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52).
- cap.2.6 della presente relazione le considerazioni sulla coerenza con la Pianificazione sovracomunale.
- cap.2.7 della presente relazione le considerazioni sulla verifica dell'incremento di consumo del suolo della variante in ottemperanza ai disposti dell'art.31 delle N.d.A. del Piano Territoriale Regionale.

## 2. LA VARIANTE STRUTTURALE

### 2.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE ESISTENTI

L'obiettivo di limitare ed arrestare il consumo del suolo e riqualificare la città esistente, in conformità agli obiettivi ed indirizzi della Regione Piemonte, può realizzarsi perseguendo forme più compatte e contigue di sviluppo della città rispetto al territorio già urbanizzato, riconoscendo valori territoriali, ambientali, paesaggistici, agricoli, oltre che insediativi ed infrastrutturali. Per il contenimento del consumo del suolo i piani locali dovrebbero esprimere precise direttive ed evitare la trasformazione di territori non urbanizzati se non dopo aver valutato tutte le alternative di riuso di aree dismesse o sottoutilizzate o da rifunionalizzare.

Nell'ambito della "potestà conformativa del territorio" di cui l'Amministrazione comunale è titolare nell'esercizio delle proprie funzioni relative al governo del territorio, le finalità di pubblico interesse dirette a contenere il consumo e la rigenerazione ecologica del suolo, può essere perseguita mediante scelte di pianificazione e politiche urbane integrate volte al riuso, recupero e adeguamento di insediamenti e infrastrutture esistenti anche, tra le possibili alternative, ricorrendo a modelli perequativi privatistici e consensuali quali la gestione dei "diritti edificatori" introdotti con la precedente Variante n. 27 a cui si rimanda, intesi come trasferimento di potenzialità edificatorie tra suoli anche non contigui ovvero al contrasto della diffusione insediativa del suolo non urbanizzato.

Anche se diverse per localizzazione, contesto, contenuti e dimensioni, si considerano le proposte della variante valide non solo singolarmente, ma più efficaci se considerate nel loro insieme poiché potenzialmente in grado di configurare un nucleo di ristrutturazione urbana complessiva. A scala locale la medesima intenzione produce la necessità di allargare il confine delle aree di intervento a quelle parti di territorio confinanti che permettono una maggiore complessità e completezza delle proposte di riqualificazione.

#### a) CONTRASTO DELLA DIFFUSIONE INSEDIATIVA DEL SUOLO NON URBANIZZATO

Nell'ambito delle politiche volte al riuso e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, nonché alla riqualificazione ambientale e sociale delle aree urbane, una soluzione progettuale urbanistica consiste nel porre limiti progressivi alle nuove previsioni di consumo del suolo libero soprattutto se localizzate in posizioni marginali e di confine con aree agricole prive di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in contemporanea ad azioni volte ad un uso più razionale del suolo urbanizzato dirette al riordino territoriale di parti urbane più centrali già dotate di opere infrastrutturali esistenti funzionali ad accogliere una capacità insediativa aggiuntiva.

Tra le principali aree di espansione della città figurano quelle destinate alla edilizia economica e popolare individuate ai sensi della legge 18.04.1962 n.167, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un piano esecutivo (P.E.E.P.) nonché le aree di espansione destinate a nuovi complessi insediativi residenziali di carattere privato.

La variante n.26 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 29.10.2020, considerata, la tendenza generalizzata da parte del Ministero di sostituire i tradizionali programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica (ultimo dei quali il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 93-43238 del 20.12.2006) con i programmi nazionali integrati di riqualificazione urbana variamente denominati (PRUSST, Contatti di quartiere, Programmi integrati urbani, ecc. ultimo dei quali delibera CIPE n.127 22.12.2017) aventi comune denominatore l'obiettivo di perseguire "consumo di suolo zero" con il recupero di ambiti caratterizzati da diffuso degrado sotto il profilo urbanistico, edilizio, infrastrutturale, sociale ecc., e l'avvio di interventi di rigenerazione e riorganizzazione urbana finalizzati a migliorare ed ampliare l'offerta di housing sociale riservando, solo in via residuale la possibilità di realizzare nuove costruzioni secondo i requisiti di "edifici ad energia quasi zero", ha rivisto complessivamente la "governance" delle aree destinate alla edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto, come pianificata

dal P.R.G.C. nel periodo compreso tra la fine degli anni 90 e gli anni 2000, riducendone complessivamente la superficie territoriale di mq. 51.969 riportandola all'originaria destinazione agricola, e concentrando la possibilità di nuove costruzioni su aree di proprietà comunale già dotate di opere urbanizzazione primaria e secondaria in quanto ubicate all'interno di quartieri residenziali esistenti, garantendo in tal modo il dimensionamento fissato dall'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 (rapporto tra aree per edilizia residenziale pubblica e aree per edilizia residenziale privata).

Per quanto riguarda le analoghe aree di espansione destinate a nuovi interventi di edilizia residenziale privata, la presente variante prende atto che alcune previsioni insediative formulate fin dalla data di approvazione del P.R.G.C. (deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164) nel quartiere Oltreponte o, successivamente alla fine degli anni 90 con specifica variante n.7 (approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 15-29970 del 2.05.2000) volta a trasformare e recuperare ad usi residenziali un'intera parte della città di impianto prevalentemente produttivo dismesso e obsoleto (quartiere Ronzone) con interventi di ristrutturazione urbanistica, sono rimaste completamente inattuata e, pertanto, necessitano di un complessivo ripensamento anche alla luce dei nuovi orientamenti di governo del territorio sopra espressi.

Nel rispetto del criterio di pianificazione già adottato per le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica, si prevede la soppressione di alcune aree di espansione residenziale localizzate in posizioni marginali prive di opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a confine con aree agricole, riportandole alla originaria destinazione agricola (ambito 1H, ambito 2D e limitrofa area per servizi pubblici del quartiere Ronzone) per complessivi mq. 30.837, o destinandola a pubblici servizi (quartiere Oltreponte) per mq. 4.447 a completamento di analoga area già prevista nel P.R.G.C. vigente.

A seguito dei contributi pervenuti durante la prima conferenza di copianificazione, si è ritenuto di stralciare dal Progetto Preliminare i seguenti interventi che erano originariamente previsti nella P.T.P.P. :

- Intervento n. 1: Diritti edificatori ;
- Intervento n. 5: Via Rotondino
- Intervento n. 14: Strada San Giorgio Miglietta

Pertanto si confermano i seguenti interventi:

#### a.1) Aree di via Oggero e limitrofe (intervento n. 2)

Il vigente P.R.G.C. localizza nell' Ambito di intervento n.2 "aree di via Oggero" subambito 2D del distretto residenziale DR6 Ronzone, un'area di sottocategoria Cr2/2 (mq. 7.875) "parti del territorio con preminente destinazione residenziale" per interventi di nuova edificazione, di complessivi mc. 3938 di cubatura residenziale edificabile oltre ad un'area a giardini privati di mq 2.973 e un'area destinata a viabilità da cedere al Comune di mq 2.255.

Poichè tale previsione urbanistica è rimasta inattuata da più di vent'anni, la variante riporta l'area alla destinazione agricola originaria di sottocategoria Ef "aree agricole in territorio collinare".



Inoltre la variante di P.R.G.C.:

- riporta alla destinazione agricola anche l'area a servizi Csr 22 di mq 6.830 ubicata in posizioni periferica e poco accessibile alla totalità dei cittadini e con vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorso del termine quinquennale.

- Prende atto che l'area Cr1/2 "parti del territorio con preminente destinazione residenziale" di mq. 1.492 compresa tra il sub-ambito 2D e Strada alla Morana è stata già completamente recuperata ai fini residenziali

in area agricola si riclassifica come Ep1. La capacità insediativa non varia in quanto area saturata in base all'indice fondiario del dal P.R.G.C.

- riporta alla destinazione agricola una porzione di area destinata a viabilità in quanto non realizzata e non più necessaria, di mq 1.050

Le varianti urbanistiche sopraindicate, diminuendo la capacità insediativa (-44 unità) e la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. - 6.830) incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

#### a.2) Aree di Strada Biglionino (intervento n. 3)



Il vigente P.R.G.C. localizza nel sub ambito di intervento 1H dell'ambito di intervento 1 "aree via Sosso – salita Sant'Anna" del distretto residenziale DR6 Ronzone, un'area di sottocategoria Cr2/2 (mq. 7.629) "parti del territorio con preminente destinazione residenziale" per interventi di nuova edificazione, di complessivi mc. 3.815 di cubatura residenziale edificabile oltre ad un'area a giardini privati di mq 1.523 e un'area destinata a viabilità da cedere al Comune di mq 1.825.

Poichè tale previsione urbanistica è rimasta inattuata da più di vent'anni, la variante riporta l'area alla destinazione agricola

originaria di sottocategoria Ef "aree agricole in territorio collinare".

La variante urbanistica sopraindicata, diminuendo la capacità insediativa (-42 unità) incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e) della L.R. 56/77.

#### a.3) Aree di Strada Biglionino, via Brofferio: (intervento n. 4)

Contemporaneamente, nel quartiere Ronzone, si propone la riorganizzazione urbanistica di un intero spazio centrale all'abitato urbanizzato, ad oggi percepito come vuoto urbano, la cui destinazione a pubblici servizi a copertura dei fabbisogni residenziali, sottoposta al vincolo preordinato all'esproprio fin dall'approvazione del P.R.G.C. avvenuta con deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164, è rimasta finora inattuata. Considerato pertanto decaduto il vincolo espropriativo per decorso del termine quinquennale e la

mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, si ritiene opportuno, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.P.R. 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione, cercando di contemperare le rivendicazioni private di un giusto ristoro in caso di reiterazione totale o parziale del vincolo stesso e le esigenze pubbliche di soddisfacimento degli standards urbanistici.

Poichè le aree oggetto di variante sono all'interno di una più vasta area compresa tra il Canale Lanza, strada Biglionino , Rotondino e Collina Sant'Anna in cui sono necessarie opere di sistemazione idraulica, la variante urbanistica propone di individuare un ambito particolare regolato dall'art. 21 (Norme per ambiti particolari) e nello specifico di aggiungere il punto 21.5 bis Biglionino -Rotondino (Lotti tra via Morera, via Rotondino e strada Biglionino ed aree limitrofe perimetrare sulle cartografie di piano) alle N.d.A. ai fini di garantire il necessario riordino dei tessuti edilizi esistenti e del riassetto idrogeologico ed ambientale,

La soluzione normativa adottata, peraltro già utilizzata in altre parti della città costruita oggetto di trasformazioni urbane, consente l'efficacia operativa del piano previa analisi accurata della morfologia del tessuto costruito e degli spazi aperti, già presenti nell'ambito individuato in cartografia, e impone che il rilascio dei Permessi di costruire relativi all'attuazione dei PEC o i permessi di costruire convenzionati, siano subordinati alla realizzazione dell'opera pubblica di natura idraulica di messa in sicurezza del territorio all'interno del quale il PEC stesso è ricompreso, la cui realizzazione è proporzionalmente a carico dei soggetti proponenti

Pertanto la variazione consiste nel prevedere la nuova disciplina urbanistica delle aree per servizi pubblici Csr9 di mq 3.987 e Csr7 di mq 7.291 (per complessivi mq. 11.278), nel senso di:

- destinare parte delle aree (mq. 8.924 ovvero mq 3.799 + mq 5.125) alla destinazione residenziale di sottocategoria Cr1/1 nella quale sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, con una densità fondiaria massima di 1,00 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.
- reiterare il vincolo espropriativo sulla parte residua dell'area (mq. 2.166) per servizi pubblici mantenendo la classificazione d'uso attuale di sottocategoria Csr7, tenuto conto delle esigenze di verificare il soddisfacimento degli standards urbanistici all'interno del distretto residenziale DR6 di appartenenza;
- riportare alla originaria destinazione agricola la restante parte (mq. 188) dell'area Csr9.

Inoltre la variante prevede una lieve diminuzione dell'area per servizi Csr 8 (- 122 mq) che destina a viabilità.



Ai sensi dell'art.8 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato esteso alle aree interessate, che preveda la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale e la monetizzazione della quota mancante in proporzione alla volumetria edificabile.

La variante urbanistica sopraindicata, aumentando la capacità insediativa (+99 unità) e diminuendo la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. - 9.234) incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f)

della L.R. 56/77.

Con l'occasione si propone una limitata riclassificazione di alcune aree interne o contigue al perimetro del centro abitato già dotate di opere di urbanizzazione primaria finalizzata principalmente a razionalizzare le previsioni di nuove aree per servizi pubblici, soprattutto se ubicate in posizioni periferiche poco accessibili alla totalità dei cittadini e con vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorso del termine quinquennale, cercando di contemperare le esigenze abitative di tipo uni-bifamiliare, ad oggi scarsamente rappresentate e soddisfatte nel P.R.G.C. vigente.

La variante pertanto consiste nella localizzazione di alcune delle seguenti aree destinate ad interventi residenziali di tipo mono-bifamiliare nelle parti della città già destinate a tale tipologia edilizia e servite dalle opere di urbanizzazione esistenti.

Inoltre gli interventi previsti sul lotto dovranno garantire, oltre al rispetto delle norme di carattere generale di cui al paragrafo 13.1 della Relazione Geologica allegato ....., ai sensi dell'art. 18 comma 2 delle norme del PAI, anche il rispetto delle condizioni di cui al paragrafo 13.6 della stessa relazione geologica.

#### a.4) Aree di viale Marchino: (intervento n. 6)

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Ef "aree agricole in territorio collinare".

La variante consiste nella localizzazione di un'area Cr 1/1 di mq. 1.227 destinata ad interventi residenziali di tipo mono-bifamiliare a 2 piani fuori terra in viale Marchino, già destinata a tale tipologia edilizia e servita dalle opere di urbanizzazione esistenti.



La variante urbanistica sopraindicata, aumenta la capacità insediativa (+14 unità) e incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

#### a.5) Aree di via Montessori: (intervento n. 7)

L'area a servizi Csr 12 di mq 8.254 a destinazione a pubblici servizi a copertura dei fabbisogni residenziali, sottoposta al vincolo preordinato all'esproprio fin dall'approvazione del P.R.G.C. avvenuta con deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164, è rimasta in buona parte, finora inattuata, anche in considerazione della posizione di frangia e poco accessibile.



Considerato pertanto che per la parte di area Csr 12 proprietà privata (mq 6.182) è decaduto il vincolo espropriativo, decorso del termine quinquennale e la mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, la variazione consiste nel riportarla nell'originaria destinazione agricola Ef

La restante porzione di area Csr 12 viene individuata come Cr 1/1 di mq 2.072 destinata ad interventi residenziali di tipo mono-bifamiliare a 2 piani fuori terra.

La variante urbanistica sopraindicata, aumentando la capacità insediativa (+ 23 unità) e diminuendo la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti alla residenza (mq. - 8.254) incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

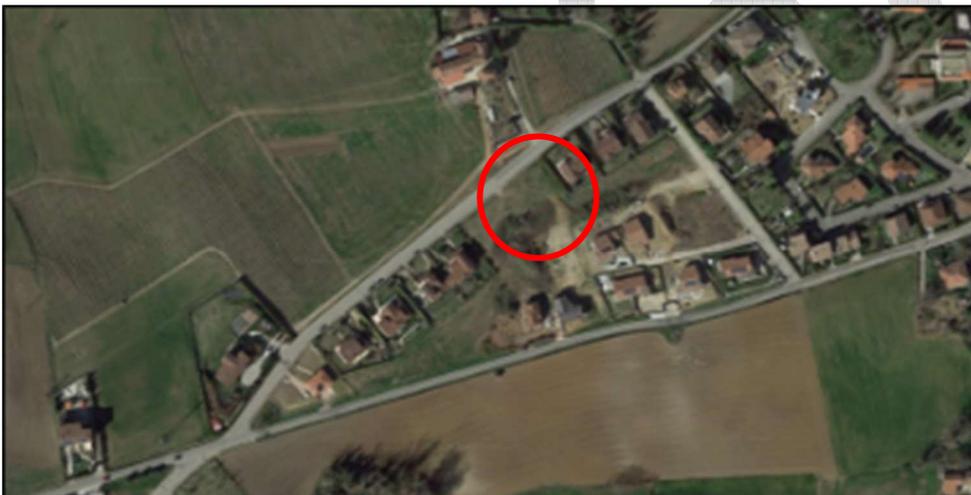
Sempre in via Montessori la variante, accogliendo la richiesta del proprietario, consiste nel riclassificare l'area con la destinazione agricola di sottocategoria Ef, rendendola edificabile ai fini residenziali di sottocategoria Cr 1/1 di mq. 1.773 destinata ad interventi residenziali di tipo mono-bifamiliare a 2 piani fuori terra .

La variante urbanistica sopraindicata, aumenta la capacità insediativa (+20 unità) e incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e) della L.R. 56/77.

#### a.6) Aree di via Gusmano: (intervento n. 12)

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR5 Sant'Anna, l'ambito di intervento n.1 "aree via Sosso – salita Sant'Anna" subambito 1C finalizzato alla nuova edificazione residenziale estensiva uni-bifamiliare. Le previsioni urbanistiche sono state in gran parte attuate per quanto riguarda l'edificazione residenziale lungo via Gusmano e Salita Sant'Anna, e l'acquisizione parziale delle aree da destinare a pubblici servizi Csr 10 originariamente previsti.

Considerato che per la porzione di area Csr 10 rimasta di proprietà privata è decaduto il vincolo espropriativo, decorso del termine quinquennale e la mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, la variazione accogliendo la richiesta del proprietario consiste nel riclassificare una porzione di area di mq 1.298 di sottocategoria Csr 10 come segue:



- in parte area Cr 2/2 "parti del territorio con preminente destinazione residenziale" di mq. 1.086 destinata ad interventi residenziali di tipo mono-bifamiliare a 2 piani fuori terra e in parte a giardini privati di mq. 213.

La variante urbanistica sopraindicata,

aumentando la capacità insediativa (+ 6 unità) e diminuendo la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. - 1.298) incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

#### a.7) Aree di via Sosso: (intervento n. 13)

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR5 Sant'Anna, l'ambito di intervento 1 "aree via Sosso – salita Sant'Anna", subambito 1D finalizzato alla nuova edificazione residenziale estensiva uni-bifamiliare. Le previsioni urbanistiche sono state in parte attuate per quanto riguarda l'edificazione residenziale lungo via Sosso, ed è stata acquisita dal Comune l'area da destinare a pubblici servizi Csr 9 di mq 2.915.



Ai fini di razionalizzare le previsioni di nuove aree per servizi pubblici, soprattutto se ubicate in posizioni periferiche poco accessibili alla totalità dei cittadini, nonché l'esigenza di concentrare le previsioni di nuove aree verdi pubbliche in ambiti sufficientemente estesi al fine di limitare i costi di manutenzione, impongono la necessità di adeguare le previsioni urbanistiche delle aree di proprietà comunale del subambito 1D.

La variazione consiste nel riclassificare:

- un'area comunale del subambito 1D (mq. 2.915) di sottocategoria Csr9 con preminente destinazione a pubblici servizi

affidenti la residenza in area di sottocategoria Cr2/2 "parti del territorio con preminente destinazione residenziale"

La variante urbanistica sopraindicata, aumenta la capacità insediativa (+ 6 unità) e diminuisce la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. - 2.915) incidono nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

#### a.8) Aree di Popolo Cantone Chiesa: (intervento n. 19)

Ai fini del dimensionamento fissato dall'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 (rapporto tra aree per edilizia residenziale pubblica e aree per edilizia residenziale privata), si evidenzia la necessità di riclassificare un'area di proprietà comunale (mq. 5.139) sita in frazione Popolo Cantone Chiesa già destinata a servizi pubblici nel P.R.G.C. vigente, in un'area edificabile per interventi di completamento mediante nuove costruzioni di edilizia residenziale pubblica. La capacità insediativa del distretto residenziale DR2a Popolo aumenta di **+ 67 unità**.

Si riporta sinteticamente il dimensionamento complessivo delle stanze peep:

- stanze peep 80	n. 2.493
- DR2a Popolo	n. 355
- DR6 Ronzone (subambito 2E)	n. 385
- DR6 Ronzone (subambito 2A)	n. 311
- DR7 P.Milano-via Comello	n. 765
- DR4 Valentino (via Donizzetti)	n. 216
- Interventi recupero programma 96-99 ERP sovvenzionata approvato con delibera G.C. 152 del 28.01.1997	n. 161
- <b>TOTALE</b>	<b>n. 4.686</b>



Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 11.634 nuove stanze di cui 4.686 peep (40,28%) e 6.948 private (59,72%).

Complessivamente si ritiene che la soluzione proposta soddisfa le esigenze pubbliche di garantire un'adeguata disponibilità di aree per edilizia residenziale pubblica nelle proporzioni stabilite dalla vigente normativa (minimo 40% art.2 L.10/77 del fabbisogno nel periodo considerato) nonché di pervenire alla più razionale ed economica valorizzazione delle esistenti aree comunali intercluse e relative opere di urbanizzazione primaria evitando l'ampliamento

del perimetro urbano su aree agricole inedificate ancora completamente da urbanizzare.

#### a.9) strada Torino: (intervento n. 16)

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR2 Oltreponete in adiacenza a strada Torino un'area con preminente destinazione residenziale Cr2/2 di mq 4.447, la variazione consiste nella localizzazione di un'area a preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza Csr 1 della medesima superficie (mq 4.447).

La variante urbanistica sopraindicata, riduce la capacità insediativa (-25 unità) aumentando la quantità globale delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza (mq. + 4.447) e incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett. c), d), e), f) della L.R. 56/77.

## 2.2 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

### 2.2.1 INTERVENTI VOLTI AD AUMENTARE L'ATTRATTIVITÀ SOCIALE E ECONOMICA

#### a) Area via G. Aliora (intervento n. 10)

Al fine di migliorare l'offerta sociale di servizi pubblici del quartiere vicino all'ospedale, su richiesta della proprietà si riclassifica un'area di sottocategoria Br1 con preminente destinazione residenziale occupata da fabbricato esistente destinato a magazzino in un'area per servizi pubblici di sottocategoria Bsr (mq. 539) a servizio della Parrocchia del S. Spirito.

b) Area per servizi afferente alla destinazione produttiva di Strada Vecchia Pozzo S. Evasio nel DI2 "Strada Asti" (intervento n. 15)

Il vigente P.R.G.C. localizza nel Distretto Industriale DI2, un'area della superficie complessiva di mq. 19.096 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive di sottocategoria Csp1, di cui una parte localizzata su aree cortilizie pertinenziali a fabbricati produttivi/commerciali. Tale porzione è stata pertanto sottoposta al vincolo preordinato all'esproprio fin dall'approvazione del P.R.G.C. avvenuta con deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164, ma le previsioni urbanistiche sono rimaste finora inattuata.



Considerato pertanto decaduto il suddetto vincolo per decorso del termine quinquennale e la mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, si ritiene opportuno, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.P.R. 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), individuare la nuova disciplina urbanistica della porzione di area in questione nel rispetto del prevalente orientamento della giurisprudenza amministrativa in ordine alla necessità di contemperare le esigenze pubbliche di garantire il soddisfacimento degli standards urbanistici e quelle private di riconoscere un giusto ristoro alla proprietà in caso di reiterazione totale o

parziale del vincolo stesso.

Pertanto la variazione consiste nel prevedere la nuova disciplina urbanistica della parte di area localizzata su superfici cortilizie pertinenziali a fabbricati produttivi/commerciali, la cui attuazione inciderebbe negativamente sulle attività insediate, prevedendo una differente e più razionale localizzazione funzionale alle esigenze sia del distretto produttivo che del confinante ospedale cittadino, in considerazione della disponibilità della società proprietaria in seguito alla demolizione dei fabbricati produttivi abbandonati.

La variazione prevede la rilocalizzazione della porzione di area per servizi pubblici (mq. 3.372) individuata sulle aree cortilizie in una differente posizione attualmente classificata come aree produttiva di categoria Bp1, e viceversa compensando le quantità numeriche.

Con l'occasione si individua anche un edificio, originariamente destinato ad uffici e abitazione custode dell'azienda industriale, con tipologia strutturale idonea e compatibile al recupero funzionale in residenziale, da sottoporre a specifica normativa integrativa delle Norme di attuazione in quanto le fattispecie di intervento attualmente regolamentate sono esclusivamente rivolte al recupero di edifici residenziali esistenti non connessi ad attività produttive.

Ai sensi dell'art.8 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato esteso alle aree interessate, che preveda la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici afferenti le attività produttive.

La variazione garantisce il rispetto della dotazione di aree a standards urbanistici di cui all'articolo 21 comma 1. numero 2) relativo agli insediamenti produttivi stabilita nella misura minima del 10% relativo alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale.

c) **Ambito di intervento n.9 "via Vittime delle Foibe n.12 – strada Asti" (intervento n. 11)**

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale del Valentino un'area occupata da capannoni vari originariamente sede di attività produttive legate alla trasformazione di prodotti cartacei e plastici, in seguito frazionati e in parte recuperati per usi vari (artigianali, commerciali, uffici pubblici ecc).

Una parte di tale complesso è stata oggetto di un piano esecutivo convenzionato approvato con delibera consiliare n. 56 del 6.12.2007, finalizzato al recupero con mutamento d'uso in commerciale di fabbricato produttivo esistente. Nel periodo di validità decennale le previsioni del piano sono state interamente attuate realizzando un edificio commerciale con superficie coperta mq. 1.247,47 e superficie di vendita mq. 880, insistente su un'area di superficie fondiaria di mq. 2.359,26. Sono inoltre state cedute gratuitamente aree per servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale per complessivi mq. 1.390,74.



La variazione consiste nel prendere atto dell'avvenuta trasformazione urbanistica proponendo, contemporaneamente, una limitata estensione e modifica del perimetro delle superfici destinate all'attività commerciale e a servizi pubblici inglobando una porzione di edificio confinante, al fine di consentire l'ampliamento della superficie di vendita fino ad un massimo di circa mq. 1.150, individuando un unico coordinato intervento di recupero urbanistico-edilizio esteso al

nuovo ambito di intervento n.9 "Area di via Vittime delle Foibe n.12 – strada Asti" regolato da apposita scheda norma e scheda progetto ai sensi dell'art.21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C..

La soluzione normativa adottata, peraltro già utilizzata in altre parti della città costruita oggetto di trasformazioni urbane, consente l'efficacia operativa del piano previa analisi accurata della morfologia del tessuto costruito e degli spazi aperti, elabora progetti (schede-progetto) e relativa normativa (schede-norma) di definizione dei parametri urbanistici ritenuti irrinunciabili per il raggiungimento dei rispettivi e specifici obiettivi fisico-morfologici (quantitativi, funzionali e fisico-morfologici, ecc.).

Si tratta di schemi grafici in scala 1:1.000 contenenti i "principi insediativi" cioè i perimetri delle aree di concentrazione volumetrica, le destinazioni d'uso delle singole aree, gli allineamenti obbligatori, le tipologie costruttive, le direzioni di giacitura degli edifici, le altezze ed il numero dei piani, aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 nonché i perimetri delle aree da espropriare per interventi pubblici e le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturale dell'intero ambito in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici e la formazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico e privato, funzionali all'impianto commerciale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e rispettive s.m.i..

Pertanto nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77 le stesse previsioni possono essere realizzate, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di singoli permessi di costruire previa sottoscrizione di convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e

servizi afferenti la destinazione commerciale e, ai sensi dell'art.26 comma 3° novies della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414, per la realizzazione delle opere infrastrutturali propedeutiche all'apertura della struttura commerciale.

La dimensione territoriale dell'area di sottocategoria Bpr1 (comprensiva di quella già oggetto di p.e.c.) consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 di media struttura vendita con offerta alimentare e/o mista M-SAM3 di mq. 1.114 circa, cubatura di circa mc. 8.600 e superficie lorda di pavimento di circa mq. 1.714. La verifica complessiva del fabbisogno di aree a servizi pubblici afferenti alla destinazione commerciale (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano) ammonta a complessivi mq. 1.718. Nel caso specifico essendo l'area ubicata nell'addensamento commerciale urbano forte (A3) non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggio previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414. Le norme di attuazione consentono anche differenti distribuzioni delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale dell'insediamento rispetto quelle ipotizzate, a condizione che il fabbisogno complessivo di parcheggio e standards urbanistici, non sia superiore alla dotazione massima individuata nell'ambito di riferimento.

Si riportano i principali dati dimensionali indicativi dell'intervento ipotizzato, fatto salvo quanto di seguito specificato.

AMBITO	SUPERFICI (mq.)						Volume nuovo residenziale	stanze		SUL max. (mq.)
	territoriale	private	pubbliche			peep		private		
			viabilità	standards	totale					
				cedere gratuitamente	individuate in-terno subambito					
9	5.044	3.292 (1)	34	1.718	1.718 (2)	1.752 (2)	--	--	--	1.714
TOTALE	5.044	3.292 (1)	34	1.718	1.718 (2)	1.752 (2)	--	--	--	1.714

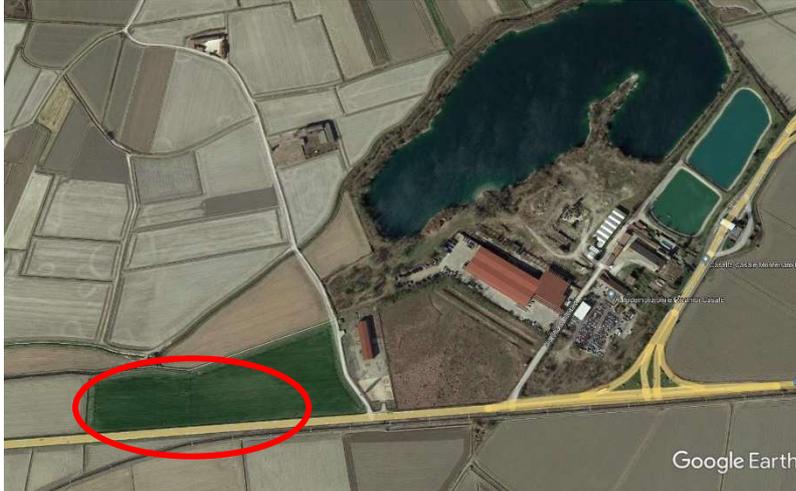
(1) di cui mq. 374 di proprietà comunale. In sede di convenzione edilizia occorre definire i rapporti economici tra le varie proprietà a compensazione del vincolo a pubblici servizi afferenti alla destinazione commerciale.

(2) di cui mq. 1.017 di proprietà comunale a piano campagna senza strutture pluripiano

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standards urbanistici minimi relativi agli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., (realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), le soluzioni e le quantità numeriche proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale ed edilizio che si vuole ottenere e pertanto in sede di progettazione esecutiva o di permesso di costruire potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., ai fini di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

d) Area in strada Mortara località Cascina Guazza (intervento n. 27)

Il vigente P.R.G.C. ha localizzato i siti oggetto di attività estrattiva normando gli interventi ammessi nonché le modalità di rimozione degli impianti (attività di selezionamento, lavorazione e distribuzione di materiali inerti) e delle costruzioni per funzioni accessorie (uffici, depositi, autorimesse per i mezzi, ecc) al termine del periodo di coltivazione. In particolare lungo la strada Mortara in località Casina Guazza, è stata individuata



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

La variante n.27 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 37 del 28/07/2022, ha esteso la superficie complessiva dell'area destinata a cava di ulteriori mq. 27.600 in modo da consentire, in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C., il graduale montaggio delle attrezzature, macchinari ed impianti da utilizzare per le fasi di lavorazione, selezione e lo stoccaggio degli inerti, attualmente posti in un'altra cava in fase di chiusura e oggetto di recupero paesaggistico-ambientale, localizzata in strada Frassineto all'interno del perimetro del parco del Po, assoggettando tale estensione a norme edilizie particolari volte all'utilizzo della nuova superficie esclusivamente per la localizzazione a tempo limitato di impianti destinati all'esercizio medesimo (attività di selezionamento, lavorazione e distribuzione di materiali inerti) nonché costruzioni per funzioni accessorie (uffici, depositi, autorimesse per i mezzi, ecc).

La variazione consiste nel riclassificare un'ulteriore area agricola di sottocategoria Ee (mq. 26.680) come "sito oggetto di attività estrattiva" ampliando di fatto il perimetro del sito stesso, per le stesse motivazioni esplicitate nella variante n.27 del P.R.G.C. ed assoggettando la nuova area alle stesse limitazioni della attività edilizia sopraindicate.

Si evidenzia, inoltre, che la variante non consente anche l'ampliamento alla coltivazione della cava che dovrà essere oggetto di specifica nuova autorizzazione amministrativa da valutarsi in conformità alla normativa regionale vigente al momento del rilascio.

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

e) Area in San Germano Regione Bassotti (intervento n. 22)

I trasporti costituiscono uno dei fattori determinanti per lo sviluppo economico. Nell'Unione europea, il settore dei trasporti ha un giro d'affari annuo di circa 1.000 miliardi di euro, pari ad oltre il 10% del prodotto interno lordo, e dà lavoro a più di dieci milioni di persone. Dal 1970 al 2000, il trasporto passeggeri (in termini di passeggeri/km) è cresciuto del 126%, quello delle merci (in termini di tonnellate/km) è cresciuto del 120%. Si prevede che, nei prossimi decenni, la mobilità di persone e merci sia destinata ad un ulteriore aumento.

Questa continua crescita non è però priva di conseguenze negative, che si manifestano in termini di impatti ambientali, economici e sociali. Soprattutto gli impatti ambientali stanno assumendo una rilevanza sempre maggiore, per i danni che provocano alla salute umana, agli ecosistemi e al paesaggio. Proprio perché gli impatti della mobilità producono effetti globali, le strategie per rendere sostenibile il sistema dei trasporti devono trovare una efficace formulazione a livello sovranazionale.

Si tratta, in altre parole, di programmare gli interventi sul sistema dei trasporti secondo una logica di ottimizzazione, con l'obiettivo di far fronte alla domanda di mobilità garantendo al contempo il rispetto dei principi di sostenibilità.

La Regione Piemonte ha approvato la legge regionale 27 febbraio 2008, n.8 in cui:

1. nell'ambito delle proprie competenze, promuove la crescita socioeconomica del territorio nel rispetto dei sistemi ambientali, provvede alla programmazione degli interventi volti a favorire l'integrazione dei sistemi di trasporto e lo sviluppo della logistica regionale, anche a sostegno delle attività produttive, perseguendo la creazione e la valorizzazione di nuove forme di lavoro qualificato e stabile.
2. riconosce carattere di strategicità e di priorità alle infrastrutture di trasporto delle merci, alle piattaforme logistiche, alle opere ad esse connesse ed alle attività al servizio del settore logistico, in considerazione delle possibilità di sviluppo socioeconomico, nonché di servizi ai cittadini ed alle imprese che possono derivare dalla presenza sul territorio regionale di reti di comunicazione di interesse europeo, di infrastrutture intermodali di rilevanza internazionale e di servizi innovativi in esse insediati.

Nell'ambito di tali finalità la Regione, di concerto con le province e gli enti territoriali interessati, provvede alla programmazione degli interventi relativi agli interporti ed alla logistica attraverso l'elaborazione del piano regionale della logistica e del documento degli interventi e delle priorità.

Per assicurare lo sviluppo di interporti, piattaforme logistiche e centri merci connessi e coordinati con le attività dei porti liguri e dei territori contermini, la Regione, anche d'intesa con altre regioni, può partecipare ad uno o più enti od organismi preposti allo studio ed alla promozione delle infrastrutture indispensabili per la realizzazione di un sistema logistico integrato interregionale. La Regione partecipa a tali enti od organismi tramite Finpiemonte Partecipazioni s.p.a., nella quale sono trasferite la proprietà delle partecipazioni regionali attualmente detenute nelle società operanti nei settori sopraindicati. Tra tali proprietà figura anche la società S.L.A.L.A. s.r.l. che ha avuto l'incarico di svolgere attività di studio, ricerca, progettazioni relativamente ad interventi infrastrutturali logistici. In tale ottica è stato predisposto un documento denominato "Programma integrato Master Plan della logistica del Nord-Ovest" (in seguito semplicemente Master Plan) che si configura come un programma integrato, con allegati studi di fattibilità relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico in esso contenute e, in particolare, contiene analisi puntuali di ogni intervento di natura pubblica, privata o mista, finalizzato a realizzare e implementare le infrastrutture logistiche.

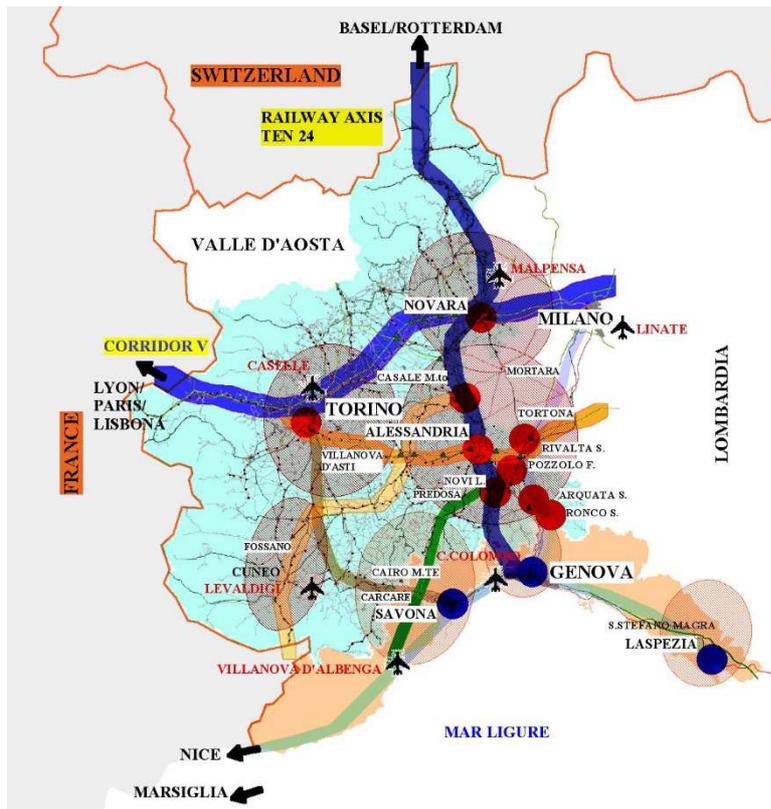
La macroarea logistica di riferimento prende in considerazione il territorio compreso tra le Regioni Piemonte, Liguria e Lombardia, ed in particolare le Province di Alessandria, Novara, Torino, Asti, Cuneo, Genova, Savona, La Spezia, Pavia, Verbano-Cusio-Ossola e si colloca, sotto il profilo territoriale, in una posizione strategica, favorita dalle tendenze evolutive in atto, in relazione al rafforzamento delle due principali dorsali di sviluppo continentali.

- il Corridoio 5 con andamento ovest est collega Lisbona a Kiev.
- il Corridoio 24 indicato come l'Asse dei due mari (Ten 24), ha andamento sud nord, collega il porto di Genova, Savona e La Spezia (Arco Ligure) con Rotterdam (Nord Europa).

Dall'analisi delle ricerche e studi effettuati è emerso che:

- il Piemonte offre la possibilità di individuare "Aree per la logistica" nelle province di Novara, Torino (direttrice Orbassano-Villanova d'Asti), Cuneo (direttrice Cuneo-Fossano-Alba) e soprattutto Alessandria (direttrice Arquata-Rivalta-Tortona-Alessandria con estensione Casale Monferrato e Occimiano) favorevolmente posta lungo il corridoio 24 dell'Unione Europea.

- la Provincia di Alessandria è attraversata dai più importanti assi stradali e ferroviari, dai poli e dai nodi che strutturano la rete di trasporto su ferro e su gomma il cui reticolo costituisce la base di collegamento infrastrutturale con Torino, Novara ed i porti liguri di Genova, La Spezia e Savona.
- Il Sistema dei porti liguri, inclusivo degli ambiti di Genova, di Savona e di La Spezia, che rappresenta l'unica vera opportunità di alimentazione dell'Europa dal Mediterraneo italiano attraverso il Corridoio 24, va unito ai retroporti della Valle Bormida, di Alessandria, Novi Ligure, Pozzolo Formigaro e Tortona, con forti contenuti ferroviari, e servizi di navetta interni dedicati. Il loro collegamento con le aree di Casale Monferrato, di Novara e con la stessa Cargo City di Malpensa garantisce un forte momento di coesione che deve essere valorizzato. In tale prospettiva il Terzo valico rappresenta l'infrastruttura davvero di rilevanza nazionale da realizzare utilizzando gli strumenti oggi messi a disposizione dall'ordinamento comunitario.



Il Master Plan, inoltre, fornisce una proposta operativa di pianificazione e programmazione concernente aree ed infrastrutture, con indicazione delle relative priorità, tempistiche realizzative e relativa sostenibilità economico-finanziaria.

In particolare la Commissione interventi strategici SLALA ha definito il "Progetto Y - Alessandria / Casale - Mortara - Milano": la necessità di connettere Alessandria e Casale Monferrato con i loro areali all'area metropolitana di Milano è solo una delle componenti della ragione per cui la realizzazione di un efficace sistema trasportistico fra le province di Alessandria, Pavia, Milano e Novara è prioritario per lo sviluppo dell'impianto socio economico del Nordovest. I quattro ambiti provinciali sono parte di un medesimo tessuto socio economico legato in maniera importante al sistema ligure sia per quanto riguarda i flussi

antropici sia per quanto riguarda i flussi di merci siano esse di transito o di destinazione.

La proposta di progettazione si inserisce nel quadro più ampio della proposta di programmazione ferroviaria elaborata dalla Fondazione Slala per l'area di riferimento fra Alessandria, Valenza, Casale Monferrato e Milano.

Parallelamente agli studi sulle infrastrutture relative al corridoio Alessandria – Acqui Terme / Ovada – Savona / Genova, la Commissione ha avviato, sul fronte del Sempione, l'elaborazione della documentazione della Provincia del Verbano Cusio Ossola per la successiva presentazione dell'istanza al Ministero delle Infrastrutture per il progetto del corridoio Vco - Alessandria - Genova – Savona.

La previsione della realizzazione dei grandi collegamenti europei quali il corridoio 24 ed il corridoio 5 conferisce al comune di Casale Monferrato una importanza veramente strategica, tale da giustificare in pieno la esigenza della ricerca e localizzazione di una nuova area industriale da destinarsi a polo logistico ad integrazione delle aree già presenti sul territorio, queste caratterizzate da indici di saturità prossimi al 100% e, comunque, ampiamente insufficienti a far fronte alla nuova ed immediata domanda che il mercato offrirà a breve – medio termine.

L'area ritenuta più idonea, tra le varie possibili, per la localizzazione di un polo logistico nel territorio casalese è stata identificata in prossimità della frazione di San Germano in Regione Bassotti nello spazio compreso tra il canale Lanza e l'impianto sportivo della frazione, ed è delimitata dal perimetro sostanzialmente costituito dalle viabilità esistenti o di progetto già previste dal P.R.G.C. vigente. A tale riscontrata compatibilità dal

punto di vista urbanistico ed infrastrutturale si affianca l'interesse manifestato da privati che hanno concretizzato tale interesse a mezzo della presentazione di una istanza di parte di Variante di P.R.G. che consenta lo sfruttamento dell'area per attività legate alla Logistica. Sulla base di tale presupposto l'Amministrazione al fine di garantire il rispetto degli obiettivi di Piano non dovrà ricorrere ad esproprio.

L'area, per dimensioni, conformazione ed ubicazione, sembra, in effetti, garantire il soddisfacimento dei principali requisiti di fattibilità per la realizzazione di un nuovo polo logistico, in particolare:



▪ le aree produttive esistenti nel vigente P.R.G.C. non sono sufficienti per estensione alle nuove esigenze logistiche, in quanto parte di esse sono state oggetto di rilascio di PAS per la costruzione di un nuovo impianto fotovoltaico, e in parte sottoposte a procedura fallimentare. Le restanti aree produttive sito nel distretto DI9 in parte di proprietà comunale (mq. 120.000) e in parte di varie proprietà

private (circa 130.000), non sono idonee all'insediamento in oggetto in quanto, la separazione costituita dalla viabilità pubblica, non consente costruzioni modulari di dimensioni planimetriche sufficienti allo scopo logistico.

- estensione dell'area caratterizzata da una superficie territoriale di c.a. mq. 400.000 in unico lotto a geometria trapezoidale di lato non inferiore circa m. 400 consente una adeguata distribuzione degli spazi e la realizzazione di superfici coperte idonee allo scopo
- vicinanza alle principali vie di comunicazione: l'area è facilmente collegabile con la autostrada A26 e la S.S. 31 tramite la previsione della nuova bretella esterna all'abitato della frazione di S. Germano che, dall'incrocio della S.S. 31 per Alessandria con la strada provinciale S.P. 50 per Vignale-Altavilla correndo con tracciato parallelo al canale Lanza, si collega con la tangenziale di Casale Monferrato in Regione San Bernardino. Anche la strada provinciale SP56 costituisce un facile collegamento con la strada provinciale SP55 Casale-Valenza e conseguentemente l'accesso al casello Casale Sud della autostrada dei Trafori. La viabilità ordinaria su gomma risulta già ben distribuita e garantisce l'idonea potenzialità di ottimale sfruttamento anche se necessita di un idoneo adeguamento/potenziamento delle strade perimetrali esistenti. In particolare occorrerà prevedere l'allargamento della strada vicinale del Lavello e della strada vicinale del Rio Merdaro entrambe confluenti in strada comunale "Bassotti" nonché la realizzazione della nuova bretella di S.Germano e relative opere di raccordo con la viabilità esistente.
- decentrato rispetto alle aree residenziali: la parte di territorio interessato, posto ad est dell'abitato di S.Germano, risulta completamente agricolo senza alcuna presenza abitativa, senza vincoli di tutela paesaggistica-ambientale, storico culturale, archeologica, ecc.
- altimetria regolare: l'area si presenta pressoché pianeggiante con scarti altimetrici estremamente contenuti, priva di fasce di esondazione o problemi geoidrologici. La carta di sintesi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, allegata alla variante strutturale n.2 del P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 20.01.2014,

classifica l'area in CLASSE IIa "aree di pianura dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono legate ad una bassa soggiacenza del livello di falda idrica e/o problematiche relative alla insufficienza della rete idrografica di drenaggio".

La variazione pertanto consiste nell'individuare un nuovo distretto industriale denominato DI11 all'interno del quale si riclassifica un'area agricola di sottocategoria Ee (mq. 397.626) in area di sottocategoria D3 "aree destinate esclusivamente all'insediamento di attività legate alla logistica (trasporto, deposito, lavorazione ecc. delle merci) svolte da imprese ed operatori specializzati" specificatamente individuata in cartografia con il numero 1 "area di San Germano Regione Bassotti" dove gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.I.P. o P.E.C.O), garantendo nelle aree stesse l'integrale rispetto degli standard urbanistici art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché delle esigenze infrastrutturali e delle misure ambientali compensative a carico dell'insediamento stesso, mediante procedimento di VAS. Per quanto riguarda l'altezza degli edifici, sono ammesse altezze superiori a quella massima (m. 20,00) consentita dal vigente P.R.G.C., solo nel caso di comprovate necessità tecniche relative ad attrezzature speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento (ciminiera, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili silos, soluzioni automatiche per magazzinaggio intelligente).

Al fine di garantire il raggiungimento di opportuni livelli di salvaguardia dell'area di rilevanti dimensioni attualmente posta in area agricola ad elevato interesse agronomico, il SUE accompagnato da VAS conterrà la visualizzazione e l'analisi del contesto ante e post operam estesa ad un areale significativo così da poterne dimostrare coerenza percettiva, funzionale e livello di sostenibilità, la puntuale quantificazione degli effetti/impatti con particolare attenzione al consumo di suolo ricadente in classe II di produttività e alla sottrazione/alterazione dei servizi ecosistemici, mettendo in atto tutti i dispositivi mitigativi previsti per l'ottimale inserimento paesaggistico.

Inoltre gli interventi previsti sul lotto dovranno garantire, oltre al rispetto delle norme di carattere generale di cui al paragrafo 13.1 della Relazione Geologica (vedasi Elaborati Geologici) ai sensi dell'art. 18 comma 2 delle norme del PAI, anche il rispetto delle condizioni di cui al paragrafo 13.6 della stessa relazione geologica.

Pertanto per l'area di sottocategoria D3 n.1 "area di San Germano Regione Bassotti" è stato opportunamente dettagliato l'impianto normativo del P.R.G.C., attraverso l'integrazione di specifiche prescrizioni normative nelle NdA all'art 13.9.

(intervento n. 25)

Si evidenzia inoltre che, ai sensi dell'art.3 comma 2 delle NdA del P.T.R., ai fini della verifica del rispetto della soglia di consumo del suolo, la presente variante rilocalizza all'interno del nuovo distretto DI11, una superficie produttiva edificabile di sottocategoria DI1 (mq. 51.515) sita in altro distretto industriale (distretto DI7) insistente in un'area vincolata inedificabile quale fascia di rispetto ferroviaria, riportando la sede originaria in parte all'uso agricolo di sottocategoria Ee (mq. 40.673) ed in parte infrastruttura ferroviaria (mq. 10.842).

Gli ambiti di approfondimento dei principali aspetti progettuali dell'iniziativa, sono oggetto della specifica verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (parte n.2) in modo da poter "pesare" l'effettivo impatto dell'intervento nei confronti del contesto locale e sovralocale e, di conseguenza, prevedere gli interventi necessari per attenuare tale impatto (riassetto della rete idrografica, interventi di adeguamento infrastrutturale del traffico, dei sottoservizi, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interventi di corretto inserimento ambientale, ecc.).

### 2.2.2 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI

La variante aggiorna alcune previsioni del P.R.G.C. dovute ad imprecisioni o errori cartografici o di strumenti urbanistici esecutivi decaduti per decorrenza dei termini di validità e precisamente:

a) *aree destinate a viabilità*

(intervento n. 23)

- prende atto delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità) realizzate dal Comune nei termini di validità del piano per insediamenti produttivi "P.I.P.5" approvato con delibera consiliare n. 81 del 27.09.2001 e successivamente riapprovato con deliberazione della Giunta comunale n.157 del 26.06.2012. Considerata la decadenza del termine di validità decennale di detto piano si rimanda alla normativa del P.R.G.C. vigente l'attuazione della parte rimasta inattuata, che subordina gli interventi edilizi all'approvazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata. La variazione, diminuisce la superficie delle aree di categoria D1 destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo comprese nel distretto industriale DI9, di mq. 29.079

(intervento n. 24)

- prende atto delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità) realizzate dal Comune nei termini di validità del piano per insediamenti produttivi "P.I.P.7" approvato con delibera consiliare n. 27 del 23.04.2003. Considerata la decadenza del termine di validità decennale di detto piano si rimanda alla normativa del P.R.G.C. vigente l'attuazione della parte rimasta inattuata, che subordina gli interventi edilizi all'approvazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata. La variazione, diminuisce la superficie delle aree di categoria D1 destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo comprese nel distretto industriale DI7, di mq. 2.236
- aggiorna la cartografia del P.R.G.C. prendendo atto della viabilità esistente in:

(intervento n. 18 e n. 20)

- località Popolo Cantone Castello in prossimità di linea ferroviaria e in strada vecchia Vercelli - nota come strada Spazzacamino.

(intervento n. 17)

- quartiere Oltreponete in strada vecchia Torino su porzione residuale di area demaniale erroneamente individuata come area di pertinenza cortilizia di edificio produttivo privato

b) *aree di pertinenza fabbricati esistenti.*

(intervento n. 21)

- individua l'esatta area di pertinenza cortilizia di un fabbricato residenziale esistente sito in Casale Popolo cantone Grassi 139. La capacità insediativa non varia in quanto area satura in base all'indice fondiario del P.R.G.C.

(intervento n. 28)

- individua il perimetro dell'area interessata dal progetto finanziato con Decreto Ministeriale n. 23 del 20/01/2023 sul PNRR MISSIONE 2 "Rivoluzione verde e transizione ecologica", COMPONENTE 1 "Economia circolare e agricoltura sostenibile", INVESTIMENTO 1.1 "Realizzazione nuovi impianti di gestione rifiuti e ammodernamento di impianti esistenti", occupata dalla discarica rifiuti solidi urbani R.S.U. sita lungo strada provinciale S.P. 50 per Vignale-Altavilla, uniformando la categoria della destinazione d'uso Ft (impianti tecnologici di interesse generale) su tutti i mappali di proprietà Cosmo spa di pertinenza dell'impianto. Si evidenzia inoltre, che la variante non consente l'immediato ampliamento dell'impianto di smaltimento e trattamento rifiuti, che dovrà essere oggetto di specifica nuova autorizzazione amministrativa provinciale.

(intervento n. 8)

- aggiorna l'area di pertinenza della parte di un edificio residenziale sito in C.so Valentino 188-192, individuato come parte di un impianto sportivo e ricreativo per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato di sottocategoria Frp, riclassificandola in area a preminente destinazione residenziale di sottocategoria Br2, prendendo atto dello stato di fatto esistente. La capacità insediativa non varia in quanto edificio esistente alla data di approvazione del P.R.G.C. vigente.

(intervento n. 9)

- aggiorna l'area di pertinenza dell'Ospedale S.Spirito in quanto la perimetrazione non include la parte antistante l'ingresso principale di v.le Giolitti comprese le rampe e scalinate di accesso, e si estende su un'area comunale tra via Boverio e via Vittime delle Foibe destinata a verde e parcheggi pubblici, prendendo atto dello stato di fatto esistente.

*Correzione di mero errore cartografico (Tav. 3c4)*

In sede di redazione si è riscontrata la presenza di mero errore cartografico sulla tav 3c4 della Variante n. 27 al P.R.G.C e con la presente variante si riporta correttamente l'area a giardini privati come già esattamente individuata sulla tav 3f1.

### 2.2.3 PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Il Comune di Casale Monferrato non è ad oggi dotato di una perimetrazione dei nuclei e centri abitati ai sensi della L.R. 56/1977, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013.

L'articolo 12, prevede, infatti, al comma 2, numero 5 bis) che il Prg "determini la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi". La Regione Piemonte con Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità, ha fornito "Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della Lr. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2012 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali", pubblicato sul BURP n. 44 del 31.10.2013

Con la presente variante si è provveduto a fornire su base catastale mosaicata in scala 1:5000, tale delimitazione inserendo due nuovi elaborati grafici e precisamente la Tav 3i1 relativa al capoluogo e la Tav. 3i2 relativa alle frazioni.

Per la perimetrazione del Centro Abitato si è adottata una linea continua di color rosso ricomprendente tutte le aree edificate del Capoluogo e delle frazioni Casale Popolo, San Germano. Terranova, senza distinzioni tra le destinazioni d'uso, caratterizzate dall'esistenza di servizi ed esercizi pubblici, contigue o aggregate tra loro, ricomprendendo anche i lotti interclusi che sono completamente contornati da altri lotti già edificati o contornati almeno su due o tre lati in caso di sviluppo dell'abitato lungo un asse lineare, senza interruzioni di questi ultimi per una distanza superiore a 70 mt.

Le frazioni Vialarda, Roncaglia, Rolasco, sono state individuate come nuclei urbani e sono individuati con linea continua di color blu .

Si specifica che il centro abitato e nucleo urbano, non va intesa come delimitazione prodotta ai sensi del Codice della Strada ma quella prevista dal comma 5 bis dell'art. 12 della L.R. 56/77 ai sensi dell'art. 81.

## 2.3 CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT.D ter D.P.R. 380/2001

L'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha introdotto un nuovo contributo straordinario per il rilascio del permesso di costruire, aggiungendo al testo dell'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter).

Detto "contributo straordinario di urbanizzazione" è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree;

Il comune di Casale con deliberazione consiliare n.37 del 06.06.2018 e successiva deliberazione della Giunta comunale n. 420 del 25.11.2021, ha approvato i criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in conformità ai criteri e parametri della deliberazione G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016 e successiva deliberazione G.R. n. 55-8666 del 29.03.2019, resi aderenti alla situazione locale.

L'applicazione del contributo straordinario è da escludere nei seguenti casi:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n.20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n.16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art.58 decreto-legge 25 giugno 2008 n.112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con legge 6 agosto 2008, n..133";
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

In base a tali premesse si ritiene che le seguenti varianti siano:

- a) soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione:
  - area in strada Mortara località Cascina Guazza (cap. 2.2.1 lett. d)
  - "contrasto della diffusione insediativa del suolo non urbanizzato" le nuove aree residenziali (mq. 8.924) localizzate in quartiere DR6 Ronzone precedentemente destinate a servizi pubblici e le nuove aree residenziali per edilizia mono-bifamigliare (mq. 4.085) nei distretti residenziali DR4 Valentino e DR5 Salita S. Anna con esclusione delle aree di proprietà comunale (cap. 2.1. lett. b)
  - nuova area produttiva logistica in San Germano regione Bassotti (cap.2.2.1 lett. e)
- b) non soggette a verifica applicazione contributo straordinario di urbanizzazione in quanto:

- area di via G. Aliora (cap. 2.2.1 lett. a) volta al perseguimento dell'interesse collettivo
- area per servizi afferente alla destinazione produttiva di strada Vecchia Pozzo S. Evasio nel distretto industriale DI2 "strada Asti" in quanto semplice riorganizzazione funzionale e normativa interna al distretto (cap. 2.2.1 lett. b)
- Ambito di intervento n.9 "via Vittime delle Foibe n.12 – strada Asti" (cap. 2.2.1 lett. c) in quanto interventi edilizi già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente
- le varianti di aggiornamento cartografici (presa d'atto delle aree destinate a viabilità o di pertinenza fabbricati esistenti) in quanto relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (cap. 2.2.2 lett. a – b).

PRGC

## 2.4 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 13/2023

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", così come modificato e integrato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104, nella Parte Seconda disciplina le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e costituisce per il nostro paese il formale recepimento della Direttiva 2001/42/CE e 2014/52/UE sulla valutazione ambientale di determinati piani e programmi.

Il sopracitato D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. sottopone alla procedura di V.A.S. tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Per detti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la V.A.S. è necessaria qualora l'autorità competente ad approvarli valuti la produzione di impatti significativi sull'ambiente (art.6 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

A livello nazionale il D.Lgs. 4/2008 (correttivo del D.Lgs. 152/2006), e successivamente integrato e modificato dal D.Lgs. 128/2010, demanda alla Regione la regolamentazione, mentre a livello regionale restano vigenti le norme antecedenti il suddetto decreto, che ne anticipano sostanzialmente i contenuti, specificando gli aspetti procedurali.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare il piano (o programma) a VAS. Il decreto 4/2008 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art.12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica.

La recente legge regionale n.13 del 19 luglio 2023 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata. Abrogazione della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)", ha aggiornato la legislazione regionale a quella nazionale senza sostanzialmente modificare le procedure della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

Pertanto, ai sensi Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56", per garantire lo svolgimento della fase preventiva di verifica di assoggettabilità alla VAS ci si avvale dello schema procedurale "in maniera contestuale"

I contenuti del documento di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli riportati all'interno dell'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

Per il principio di adeguatezza la struttura e i contenuti della verifica di assoggettabilità a VAS sono stati ripresi dal modello regionale e adattati alla dimensione territoriale e alla sensibilità del territorio interferito al fine di rendere esaustiva la trattazione e la verifica delle misure messe in campo

Il documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità si compone della parte 1 per quanto riguarda tutte le proposte di variante ad esclusione della nuova area sita in San Germano regione Bassotti destinata alla logistica specificatamente trattata nella parte 2.

In data 22.05.2024 si è tenuta la prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 152/06, L.R. 40/98 e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016.

Nelle more della definizione di linee guida o regolamentazione regionale delle modalità di calcolo della superficie da compensare e di progettazione delle compensazioni ambientali, o della definizione di specifico regolamento comunale, sono state redatte alcune schede progetto che costituiscono il riferimento per l'individuazione delle azioni compensative che dovranno essere realizzate nell'ambito della realizzazione di insediamenti, opere, infrastrutture con ricadute ambientali negative sul territorio per estensione di consumo di suolo, modificazione o trasformazione del terreno agricolo o di aree verdi o boscate, modificazione significativa della componente visuale o paesaggistica, al fine di dettagliare le argomentazioni già trattate nella documentazione di cui alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C.

In data 20.09.2024 si è tenuta la seconda seduta della Prima conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 152/06, L.R. 40/98 e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016, e nel relativo verbale viene indicato: *“La Conferenza concorda nella prosecuzione dell'iter con l'adozione del Progetto Preliminare che tenga conto dei contributi forniti e dagli esiti della Prima Conferenza”*.

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di Organo Tecnico Comunale costituito con deliberazione G.C. n. 183 del 06.07.2010 ai sensi dell'art. 7 L.R. 40/1998, “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”, strutturando tale organismo in modo flessibile e individuando sia i Settori Competenti che i Settori complementari interessati dai singoli procedimenti in base agli specifici compiti e funzioni di volta in volta richiesti in relazione alla tipologia dell'opera, del piano o programma.

L'articolazione della struttura comunale esistente alla data della costituzione dell'Organo Tecnico Comunale è stata nel tempo modificata e in ultimo aggiornata con deliberazione G.C. n. 429 del 15.10.2024 pertanto si rendeva necessaria una revisione della composizione dell'Organo Tecnico Comunale anche in considerazione degli aggiornamenti normativi intervenuti e della necessità di separazione delle competenze del RUP delle procedure e di quelle dell'O.T.C. Gli indirizzi per la revisione e aggiornamento dell'Organo del Tecnico Comunale sono stati espressi dell'Amministrazione con Deliberazione di Giunta Comunale n. 457 del 29.10.2024, disponendo di prevedere nella composizione dell'Organo Tecnico Comunale, in funzione della rilevanza e complessità delle procedure oggetto di valutazione, oltre ai dipendenti dell'Ente, anche figure esterne di esperti nelle materie di riferimento, individuati nell'ambito delle Commissioni già costituite presso l'Ente ed in particolare la Commissione Locale Paesaggio e la Commissione Edilizia.

L'Organo Tecnico Comunale così aggiornato ha previsto come Presidente l'attuale Presidente della Commissione Locale Paesaggio e i restanti componenti sono dipendenti dell'Ente dei Settori Tutela Ambiente, Gestione Urbana e Territoriale e Pianificazione Urbana e Territoriale.

L'Organo Tecnico Comunale si è riunito in seduta collegiale nelle date del 17.12.2024 e 19.12.2024 ed ha espresso parere motivato di esclusione della Variante Strutturale n. 3 ai sensi dell'art. 17 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i. dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., vincolato al rispetto di specifiche condizioni da recepire nel Progetto Preliminare, così dettagliate:

- L'intervento n.22 San Germano Regione Bassotti dovrà essere direttamente assoggettato a VAS in fase di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, mediante il quale gli interventi previsti saranno meglio specificati e dimensionati con riferimento agli impatti di tipo urbanistico, infrastrutturale, della qualità ambientale e paesaggistica e della previsione di compensazioni ambientali e tale prescrizione dovrà essere contenuta all'interno di specifica norma tecnica nelle NdA del PRGC;
- Per l'intervento n. 4 dovrà essere inserita nelle NdA del Progetto Preliminare specifica norma in merito, che subordini il rilascio dei Permessi di Costruire relativi all'attuazione del PEC o i permessi di

costruire convenzionati all'esistenza dell'opera pubblica di natura idraulica di messa in sicurezza dell'ambito all'interno del quale gli interventi edificatori stessi sono ricompresi

- Per l'intervento n. 11 dovranno essere inserite nelle NdA del Progetto Preliminare quali misure di mitigazione la realizzazione di interventi di *valorizzazione dell'area a servizi prevista sul lotto oggi edificato con opportune alberature di medio fusto e arbusti e contestuale predisposizione di opere che favoriscano l'accesso pedonale/ciclabile all'area anche sul lato della strada Asti:*
- Per l'intervento n. 19 dovranno essere previsti nelle NdA del Progetto Preliminare. *opportuni interventi di mitigazione visiva attraverso alberature ad alto fusto lungo il perimetro prospiciente i terreni agricoli*

L'atto conclusivo del procedimento contenente le specifiche condizioni già trasmesso agli SCA e pubblicato sul sito web del Comune come previsto dalla D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016 è allegato al presente Progetto Preliminare "Elaborati Ambientali" cui si rimanda.

## 2.5 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 deliberazione 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.

Tale verifica è dettagliata al presente Progetto Preliminare "Elaborati Acustici" a cui si rimanda.

## 2.6 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

### a) Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011 n. 122-29783, ha approvato il Piano Territoriale Regionale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

Il Piano territoriale regionale (P.T.R.), rappresenta lo strumento strategico di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio stabilendo regole di trasformazione e uso razionale dei suoli, rivolte alla pianificazione territoriale e urbanistica ai vari livelli di governo del territorio. Il P.T.R. si articola in quattro componenti:

- 1) Quadro strutturale che fornisce una interpretazione strutturale del territorio e definisce le attenzioni per la conservazione e la trasformazione del patrimonio derivanti dalla interpretazione strutturale
- 2) Ambiti di integrazione territoriale (AIT): offrono una visione integrata del territorio alla scala locale all'interno dei quali si integrano la dimensione ambientale, sociale, culturale e economica, prefigurando un "progetto territorio" per i quali sono definite strategie e indirizzi di evoluzione e valorizzazione
- 3) Analisi di sostenibilità ambientale: volta a definire obiettivi di sostenibilità nell'uso e nel consumo di risorse oltre che oggettivi limiti invalicabili nel consumo di risorse ambientali da parte dei diversi livelli di pianificazione
- 4) componente regolamentativa: la definizione delle condizioni per l'attuazione del progetto di territorio (con le opportune attenzioni ambientali e le traduce in regole, indirizzi e direttive per i piani di scala inferiore e di settore

Il P.T.R. individua il Comune di Casale Monferrato nel quadrante Sud-est e nell'AIT n.18, cerniera tra il Noverese e l'Alessandrino e tra il Piemonte orientale e la bassa Pianura Lombarda (Pavia e Mortara) interessato da una articolata rete ferroviaria di vecchio impianto sottoutilizzate per Valenza, Asti, Mortara e Vercelli, ed è posto sulla direttrice del Corridoio Europeo 24. Il potenziamento di Casale come nodo ferroviario sulla linea Alessandria-Vercelli può contribuire a rafforzare le potenzialità di connessione sub-regionale e transregionale favorendo anche lo sviluppo della logistica di rilievo sub-regionale.

Il quadrante Sud-est è caratterizzato da processi di industrializzazione di vecchia data affiancati negli ultimi decenni da processi di più marcata vocazione logistica e commerciale basata sulle opportunità offerte dalla ricchezza di infrastrutture. Di conseguenza si è venuto a formare uno scenario in cui le opportunità di sviluppo dell'Alessandrino consisterebbero principalmente nelle capacità di sfruttare meglio le sue potenzialità di attività retroportuali liguri. Non vanno comunque dimenticati l'importanza dei sistemi locali industriali (meccanica a Casale), del patrimonio paesaggistico, naturale, storico artistico.

Nell'AIT sono presenti tendenze plurime: vocazione terziaria (servizi commerciali e d'impresa, ospedalieri, scolastici, culturali e turismo), vocazione turistica, vocazione rurale-eno-gastronomico e culturale, vocazione manifatturiera (del freddo e meccanica) non sempre integrate tra loro. Gli indirizzi del P.T.R. indicano tra la tematica "Valorizzazione del territorio" quello del contenimento della dispersione urbana e conservazione del suolo agrario, mentre nella tematica "Trasporti e logistica" quello dell'insediamento logistico integrato nel sistema logistico del Corridoio 24 Genova-Sempione.

Si ritiene pertanto che le proposte di variante, come specificatamente illustrato nei precedenti capitoli, siano coerenti con gli indirizzi del P.T.R. sia in termini di contenimento della dispersione urbana che di rafforzamento delle funzioni logistiche

### b) Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

Il Piano Paesaggistico costituisce atto di pianificazione generale regionale improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti. L'azione di tutela del Piano, viene proposta attraverso una lettura multiscale del territorio regionale che, partendo da una visione complessiva degli elementi che connotano i microambiti, riconosciuti quali paesaggi identitari del Piemonte, discende ad analizzare le diverse componenti paesaggistiche che caratterizzano specificatamente gli ambiti.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e, come specificato nell'articolo 2, comma 4 delle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale, a far data dall'approvazione del piano paesaggistico regionale le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e che, per gli effetti di cui all'articolo 8, comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Il P.P.R., di fatto, classifica il territorio di Casale Monferrato all'interno dell'ambito di paesaggio n. 69 "Monferrato e Piana Casalese" e in una piccola porzione a nord-est all'interno dell'ambito di paesaggio n. 24 "Pianura Vercellese" (unità di paesaggio n. 2403 - 6909 - 6911 - 6912 - 6913 - 6914 - 6915) in quanto caratterizzato dai rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (nord-est), che degradano progressivamente procedendo a est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione. Le peculiarità dell'ambito, accentuate da una specifica identità storico-culturale, sono ancora riconoscibili anche se viene evidenziata la progressiva espansione dell'urbanizzazione afferente a Casale nei fondi vallivi che si affacciano sulla pianura, lungo l'asse viario verso Alessandria e, a macchia di leopardo, nella zona a nord del Po e nella piana a sud-est del centro storico, interessata anche da processi di potenziamento delle infrastrutture viarie non sempre congrui.

In particolare buona parte del territorio casalese è all'interno dell'unità di paesaggio 6911 che è di tipologia normativa V "urbano rilevante alterato", mentre la porzione di territorio verso Occimiano, Borgo San Martino è all'intero dell'unità di paesaggio 6914 che è di tipologia normativa VIII "Rurale/insediato non rilevante".

Il Piano Paesaggistico, per l'ambito di paesaggio n. 69, prevede che le azioni di regolazione o promozione strategica sulle dinamiche degli insediamenti vadano orientate verso:

- il controllo dello sviluppo urbanistico ai bordi dei borghi storicamente consolidati;
- la protezione delle aree che hanno mantenuto assetti culturali riconoscibili o caratterizzati da tratti di "originarietà", compreso il paesaggio della viticoltura;
- la valorizzazione coordinata e diffusa del sistema di punti e percorsi panoramici;
- la valorizzazione del patrimonio di strutture fortificate, di grande valore documentario e/o archeologico.

Nello specifico, per le modifiche previste nella Variante strutturale n.3, si è proceduto alla verifica di coerenza con gli indirizzi e le direttive dettate dal P.P.R. che hanno permesso di evidenziare quanto segue:

- limitare ed arrestare il consumo del suolo, costituisce uno degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale in generale e del P.P.R. in particolare diretti a mantenere l'uso agrario e paesaggistico del suolo;

- gli interventi finalizzati al recupero funzionale ed edilizio di aree e/o edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante, risultano essere congrui con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 "Componenti paesaggistiche Monferrato-Casalese" come morfologie "Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2." per le quali occorre garantire il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti il paesaggio costruito;
- la riqualificazione funzionale di aree degradate costituisce occasione di sviluppo del settore turistico-ricettivo in un quadro di compatibilità ambientale in coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale per le aree UNESCO, avendo come finalità il contenimento e l'integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo senza minacciare i paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, in congruità con le indicazioni riportate nella tavola 4.12 "Componenti paesaggistiche Monferrato-Casalese" come morfologie "Aree rurali di pianura o collina" (art. 40) m.i.10." per le quali occorre garantire la salvaguardia dei suoli agricoli.

Le proposte di variante precedentemente descritte, ad esclusione di quella relativa alla soppressione dell'area di espansione residenziale localizzata nel quartiere Ronzone riportata alla originaria destinazione agricola (ambito 2D e limitrofa area per servizi pubblici) localizzata nel perimetro del Galassino approvato con D.M. 1.08.1985, non ricadono in aree o immobili sottoposte a tutela paesaggistico-ambientale ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ne ricadono nel territorio del sito Unesco "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" o aree oggetto di usi civici o appartenenti alla Fondazione Ordine Mauriziano.

Si ritiene pertanto che le proposte di variante siano coerenti con gli indirizzi e rispettino le norme del P.P.R. come dettagliatamente illustrato nei precedenti capitoli sia in termini di contenimento della dispersione urbana che di rafforzamento delle funzioni logistiche.

Si riportano le schede "Allegato B" del Regolamento Regionale recante attuazione del P.P.R. approvato con D.P.G.R. 22.03.2019 n.4/R, opportunamente compilate a dimostrazione di quanto affermato.

Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

Per quanto riguarda le schede di approfondimento si rimanda alla specifica Tavola "allegato 1" della presente relazione e al documento di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS "parte I" e "parte II".

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI	
EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 13. Aree di montagna</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);</li> <li>- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;</li> <li>- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 metri sui crinali);</li> <li>- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive: comma 10</u></p> <p>I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;</li> <li>c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.</li> </ol>	<p><b>AREE NON PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE</b></p>

Prescrizioni: comma 11

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:

- a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;
- b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

comma 12

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;
- c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali,

esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;

- f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.

Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

*comma 13*

Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:

- a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
- b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;
- c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.

**Articolo 14. Sistema idrografico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p><b>Indirizzi: comma 7</b></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p> <p>La variante strutturale n.2 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.2 del 20.01.2014, ha verificato la compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I..</p>
<p><b>Direttive: comma 8</b></p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p>	

<p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali “allargate” limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all’articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all’articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni: comma 11</u></p> <p>All’interno delle zone fluviali “interne”, ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d’acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall’Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d’acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l’eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
<p><b>Articolo 15. Laghi e territori contermini</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell’art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
<p><u>Indirizzi: comma 6</u></p> <p>Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:</p>	

<p>a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;</p> <p>b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;</p> <p>c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;</p> <p>d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;</p> <p>e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;</p> <p>f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;</p> <p>g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><u>Direttive: comma 7</u></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p> <p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico</p>	

<p>finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	
<p><u>Prescrizioni: comma 9</u></p> <p>Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p><i>comma 10</i></p> <p>Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<b>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.</i></p>	
<p><u>Indirizzi: comma 6</u></p> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <p>a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</p> <p>b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;</p> <p>c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;</p> <p>d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<p>e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</p> <p>f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <p>a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;</p> <p>b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p>	
<p><u>Direttive: comma 9</u></p> <p>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p><u>Prescrizioni: comma 11</u></p> <p>I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	

<b>Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).</i></p> <p><i>Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
<p><b>Direttive: comma 7</b></p> <p>Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:</p> <p>a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;</p> <p>b. (...)</p> <p><b>comma 8</b></p> <p>Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;</p> <p>c. (...)</p> <p><b>comma 9</b></p> <p>Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<b>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</b>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</i></li> <li><i>- aree contigue;</i></li> <li><i>- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</i></li> </ul>	

<p>- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</p> <p>- zone naturali di salvaguardia;</p> <p>- corridoi ecologici;</p> <p>- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</p> <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art.142, lett. f. del Codice.</p>	
<p><u>Direttive:</u> comma 6</p> <p>Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><u>Prescrizioni:</u> comma 7</p> <p>Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p>comma 8</p> <p>Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	
<p><b>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</b></p>	
<p>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);</li> <li>1. praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);</li> <li>1. aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).</li> </ol> <p>I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.</p>	
<p><u>Direttive:</u> comma 10</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve</p>	

essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.	<b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b>
<b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i>	
<p><u>Indirizzi:</u> comma 4</p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	
<p><u>Direttive:</u> comma 8</p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	La proposta di individuare una nuova area per insediamento specialistico organizzato (cap. 2.2 lett.e) è dimostrata dall'impossibilità di reperire analoga estensione superficaria nelle aree produttive previste dal PRGC vigente, e comunque mitigata da idonee misure compensative ambientali da definire in sede di SUE.
<b>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</b>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);</li> <li>- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);</li> <li>- rete ferroviaria storica (tema lineare).</li> </ul>	
<p><u>Indirizzi:</u> comma 2</p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b>
<p><u>Direttive:</u> comma 4</p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p>	

<p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	
<p><b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi), che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).</i></p> <p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p>	
<p><u>Indirizzi:</u> comma 5</p> <p>I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.</p>	<p><b>ZONE NON PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE</b></p>
<p><u>Direttive:</u> comma 6</p> <p>Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:</p> <p>a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</p> <p>b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;</p> <p>c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</p>	
<p><u>Prescrizioni:</u> comma 8</p> <p>Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono</p>	

<p>ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:</p> <p>a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;</p> <p>b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;</p> <p>c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;</p> <p>d. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;</p> <p>e. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.</p>	
<p><b>Articolo 24. Centri e nuclei storici</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);</p> <p>- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).</p>	
<p><u>Obiettivi:</u> <i>comma 3</i></p> <p>Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:</p> <p>a. conservazione attiva dei valori a essi associati;</p> <p>b. valorizzazione dei sistemi di relazioni;</p> <p>c. miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<b>Articolo 25. Patrimonio rurale storico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);</li> <li>- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);</li> <li>- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).</li> </ul>	
<p><u>Direttive:</u> comma 4</p> <p>I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.</p> <p>comma 5</p> <p>I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);</li> <li>b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;</li> <li>c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;</li> <li>d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;</li> <li>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</li> <li>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:</li> </ol>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<p>I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;</p> <p>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p>	
<b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);</li> <li>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive: comma 3</u></p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</li> <li>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</li> <li>III dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</li> </ul> <p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	
<p><u>Prescrizioni:</u> <i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <p>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</p> <p>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
<b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati le aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</i></p>	
<p><u>Direttive:</u> <i>comma 2</i></p>	

<p>I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;</li> <li>b. alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;</li> <li>c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;</li> <li>d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.</li> </ul> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><b>Articolo 28. Poli della religiosità</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</i></p>	
<p><u>Direttive: comma 2</u></p> <p>Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. (...)</li> <li>b. piani locali: <ul style="list-style-type: none"> <li>I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<p>II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</p> <p>III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p>	
<p><b>Articolo 29. Sistemi di fortificazioni</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).</i></p>	
<p><u>Direttive:</u> comma 3</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:</p> <p>a. il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari;</p> <p>b. la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><b>Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i></li> <li>- <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i></li> <li>- <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i></li> <li>- <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i></li> <li>- <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i></li> <li>- <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i></li> <li>- <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i></li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive:</u> comma 3</p>	

<p>In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</p> <p>c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. (...)</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
---	--

### Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);*
- *insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);*
- *sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);*
- *insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);*
- *contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);*

<p>- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).</p>	
<p><b>Direttive: comma 2</b></p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><b>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);</p> <p>- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);</p> <p>- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);</p> <p>- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);</p> <p>- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).</p>	
<p><b>Direttive: comma 4</b></p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<p>(contesti di caschine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	
<p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p><b><u>SITI UNESCO</u></b></p> <p><i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);</li> <li>- Siti palafitticoli (Tav. P5).</li> </ul>	
<p><u>Direttive:</u> comma 4</p> <p>Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicurino la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><u>Prescrizioni:</u> comma 5</p> <p>All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:</p> <p>a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;</p>	<p>La variante n.27 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 28.07.2022, ha verificato e adeguato le previsioni del P.R.G.C. alle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco" approvate dalla Regione Piemonte, con D.G.R. n. 26 – 2 – 2131 del 21 settembre 2015.</p>

<p>b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:</p> <p>a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;</p> <p>b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (<i>cascine, ciabot, cantine, ecc.</i>), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;</p> <p>c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;</p> <p>d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;</p> <p>e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;</p> <p>f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;</p> <p>g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</p>	
<p><b><u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u></b></p> <p><i>Tenimenti storici Ordine Mauriziano (nella Tav.P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav.P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità- SV3).</i></p>	
<p><u>Direttive:</u> <i>comma 12</i></p> <p>I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:</p>	

<p>a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;</p> <p>b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;</p> <p>c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</p> <p>d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p> <p>Nel territorio del comune di Casale Monferrato non sono presenti aree oggetto di usi civici o appartenenti alla Fondazione ordine Mauriziano.</p>
<p><u>Prescrizioni:</u> <i>comma 13</i></p> <p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	
<p><b><u>USI CIVICI</u></b></p> <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i></p>	
<p><u>Direttive:</u> <i>comma 17</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p> <p>Nel territorio del comune di Casale Monferrato non sono presenti aree oggetto di usi civici o appartenenti alla Fondazione ordine Mauriziano.</p>
<p><u>Prescrizioni:</u> <i>comma 19</i></p> <p>Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche</p>	

<p>tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	
<p><b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b></p>	
<p><i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);</li> <li>- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);</li> <li>- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).</li> </ul>	
<p><u>Indirizzi: comma 4</u></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</li> <li>d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</li> <li>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</li> <li>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</li> </ol> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di</p>	<p>Le proposte di variante perseguono gli indirizzi dell'art.34. In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. contrastano il fenomeno della dispersione insediativa contenendo il consumo del suolo e favorendo il completamento dei tessuti urbani discontinui (vedi cap.2.1 lett.b; cap.2.2 lett.a e lett.c) nonché riqualificare e recuperare parti di insediamenti specialistici organizzati (vedi cap. 2.2 lett.b) in linea con gli indirizzi indicati dal comma 4</li> <li>2. cercano di contenere e ridurre gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione, imponendo normativamente l'obbligo di misure compensative e mitigative ambientali da definire in sede di SUE in base alla estensione dell'intervento e proporzionati al contesto territoriale interessato. (vedi cap.2.2. lett. e)</li> </ol>

<p>contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	
<p><u>Direttive:</u> <i>comma 6</i></p> <p>I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>c. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>d. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>e. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p><b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</b></p>	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p><u>Indirizzi:</u> <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p>	

<p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><u>Direttive: comma 5</u></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
<p><b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b></p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i></p>	
<p><u>Indirizzi: comma 3</u></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>La proposta di variante illustrata al cap. 2.1 lett.b) persegue esplicitamente l'obiettivo di contrastare la diffusione insediativa del suolo non urbanizzato ridefinendo i bordi dell'insediamento residenziale con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle infrastrutture adiacenti</p>
<p><u>Direttive: comma 5</u></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi</p>	

<p>(geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
<p><b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b></p>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i></p> <p><i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p><u>Direttive:</u> comma 4</p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>b. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>c. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>d. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p>	<p>La proposta di variante illustrata al cap. 2.2 lett.b e lett.c) perseguono l'obiettivo di riqualificare aree urbanizzate prive di identità in seguito al venir meno delle originarie attività lavorative consentendone la ridefinizione urbana.</p> <p>La proposta di individuare una nuova area per insediamento specialistico organizzato (cap. 2.2 lett.e) è dimostrata dall'impossibilità di reperire analoga estensione superficiale nelle aree produttive previste dal PRGC vigente, e comunque mitigata da idonee</p>

<p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>I. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>I. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>I. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all' articolo 34 comma 5.</p>	<p>misure compensative ambientali da definire in sede di SUE.</p>
<p><b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b></p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p>- m.i. 6: <i>prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p>- m.i. 7: <i>prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive: comma 3</u></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p>	

<p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	
<p><b>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)</b></p>	
<p>- m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie).</p> <p>Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.</p> <p>- m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).</p> <p>Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche)</p>	
<p><u>Indirizzi:</u> comma 3</p> <p>Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <p>a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;</p> <p>b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;</p> <p>c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

<p>complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;</p> <p>d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.</p>	
<p><u>Direttive:</u> <i>comma 5</i></p> <p>In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <p>a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</p> <p>b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</p> <p><i>omma 6</i></p> <p>Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p>	
<p><u>Prescrizioni:</u> <i>comma 9</i></p> <p>La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.</p>	
<p><b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p>	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</p> <p>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</p> <p>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>	

<p><u>Direttive: comma 5</u></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</li> <li>a. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</li> <li>a. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</li> <li>a. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</li> <li>a. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</li> <li>a. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</li> <li>a. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</li> <li>a. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</li> </ul>	<p><b>MI 14 "Aree rurali di pianura" e MI 10 "Aree rurali di pianura o collina"</b></p>
<p><b>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b></p>	

<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- <i>elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</i></p> <p>- <i>elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).</i></p>	
<p><u>Direttive: comma 5</u></p> <p>Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>
<p><b>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><u>Indirizzi: comma 8</u></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i></p>	<p><b>SISTEMA NON INTERESSATO DALLA VARIANTE</b></p>

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

### c) Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 19 febbraio 2002 n. 223-5714, ha approvato il Piano Territoriale Provinciale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

Il Piano di Alessandria, pur non essendo un piano di recente approvazione, persegue obiettivi analoghi a quelli proposti dal Piano territoriale regionale. La Provincia intende puntare fortemente sul sistema multipolare, in cui ognuna delle città principali risponde ad una sua vocazione caratteristica, analogamente a quanto espresso nel punto 1.1. del P.T.R. (valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socioeconomiche dei sistemi locali).

Il Piano attribuisce inoltre particolare rilevanza a viabilità e trasporti, con l'obiettivo di integrare e potenziare le diverse tipologie infrastrutturali. Ciò trova corrispondenza nei punti 3.1. (riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture) e 3.2. (riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica).

Il potenziamento e la riqualificazione delle attività produttive, nel rispetto del territorio, rinvia agli obiettivi 4.2. e 4.3., volti alla promozione dei sistemi produttivi locali.

La volontà di valorizzare turisticamente il territorio, coniugando la tutela delle valenze storiche, architettoniche, ambientali alla ricerca di uno sviluppo economico, trova riscontro nel PTR trasversalmente in vari obiettivi, anche se in maniera meno esplicita. L'importanza data alla tutela delle valenze storico-culturali del territorio trova riferimento nell'obiettivo 1.3. La riqualificazione del sistema insediativo, a cui è collegata la qualità della vita e dell'ambiente, si ricollega principalmente all'obiettivo 1.5., rivolto alla riqualificazione del contesto urbano e periurbano.

Per quanto riguarda il territorio casalese il P.T.P. individua un ambito a vocazione omogenea quale "polo produttivo casalese" con la indicazione di obiettivo prioritario "consolidamento e sviluppo delle attività produttive" lungo la dorsale viabilistica Casale-Alessandria. Inoltre il P.T.P. individua nel comune di Casale Monferrato un centro modale di 2° livello.

Si ritiene pertanto che le proposte di variante siano coerenti con gli indirizzi del P.T.P.

## 2.7 CONSUMO DEL SUOLO

Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (EEA, 2004). Il fenomeno riguarda gli usi del suolo che comportano la perdita dei caratteri naturali producendo una superficie "artificializzata", la cui finalità non è la produzione e la raccolta di biomassa da commerciare (agricoltura e selvicoltura) (EEA, 2004). Il suolo è una risorsa non rinnovabile indispensabile che supporta numerosi processi naturali e consente lo svolgimento di molteplici attività umane. Sempre più spesso le attività umane sono in competizione tra loro generando conflitti tra i possibili diversi usi della risorsa suolo. Il monitoraggio del suo utilizzo, oltre a quello del suo stato, rappresenta conseguentemente uno degli elementi fondamentali per analizzare il risultato dell'azione dell'uomo sul territorio e si colloca alla base della definizione di politiche e da azioni.

Uno specifico progetto si inserisce nel contesto delle politiche regionali per la tutela e la salvaguardia del territorio che trova riscontro nel Disegno di legge per la Pianificazione del Governo del Territorio e nei nuovi strumenti di pianificazione, quali il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvati dalla Giunta Regionale, la nuova PAC (politica agricola comune) in vigore dal 1 gennaio 2023 legata al Piano di Sviluppo Rurale 2023-2027 e i processi di valutazione ambientale strategica.

In tale contesto, il "Glossario sul consumo di suolo", cioè il documento che raccoglie i principi, le terminologie di riferimento e gli indici per analizzare il fenomeno, è stato condiviso con tutte le Province piemontesi. Inoltre sulla base dei dati raccolti negli anni è stato prodotto un rapporto di inquadramento sugli andamenti del consumo a livello regionale e provinciale nel periodo 1991-2005. Tra le principali problematiche, i lavori del tavolo si concentrano su consumo del suolo, la frammentazione del territorio e dispersione dell'urbanizzato.

Provincia	Superficie (ha)	CSCI (CSI+CSU) Consumo di suolo irreversibile	CSC (CSCI+CSR) Consumo di suolo complessivo
Alessandria	355.888	25.013	26.381
Asti	151.018	12.790	13.040
Biella	91.326	8.978	9.373
Cuneo	689.555	37.433	39.187
Novara	134.025	16.578	17.419
Torino	682.669	63.588	65.088
VCO	226.027	8.960	9.421
Vercelli	208.161	10.471	10.985

*Nella tabella sono riportate le superfici di ciascuna provincia e gli ettari consumati complessivamente*

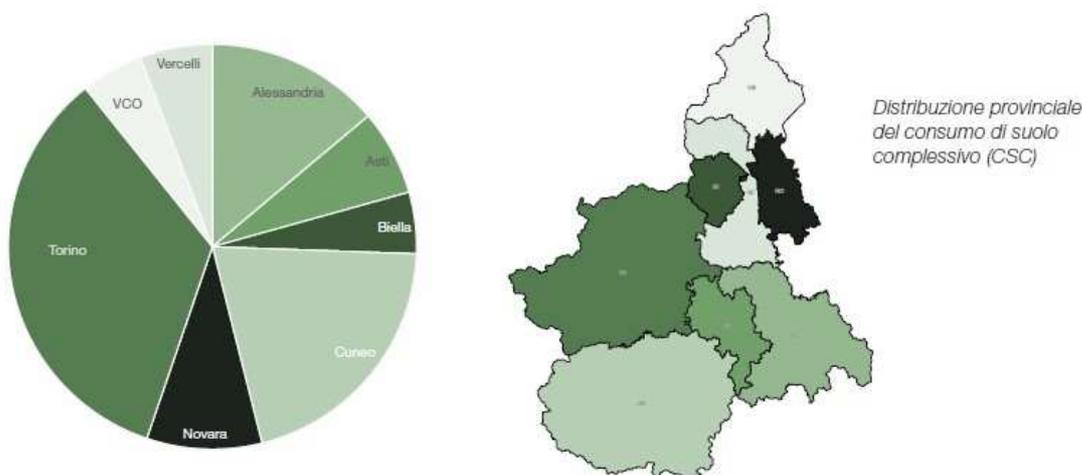


Figura 1 Il peso delle province sul consumo di suolo regionale (fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte 2022 – Regione Piemonte)

Per il Consumo di Suolo si individuano alcune tipologie quali Consumo di Suolo da Superficie Infrastrutturata, Consumo di Suolo da Superficie Urbanizzata e altri tipi di consumo di suolo; tali tipologie possono essere aggregabili, in particolare si può individuare il Consumo di Suolo Reversibile ciò è derivato da attività che modificano le caratteristiche morfologiche del suolo senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi) Consumo di Suolo Irreversibile (da edifici e infrastrutture) e il Consumo di Suolo Complessivo.

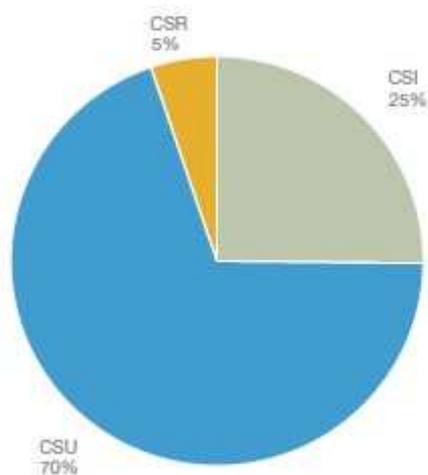
### Adempimenti di cui all'art. 31 del P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Il piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente. Dai grafici qui di seguito riportati si denota come il Comune di Casale Monferrato risulti tra i più virtuosi in tal senso avendo un indice di incremento percentuale del consumo di suolo inferiore allo 0,5% monitorato nel periodo 2013-2021 tra i dati più bassi rilevati nell'intera Provincia di Alessandria.



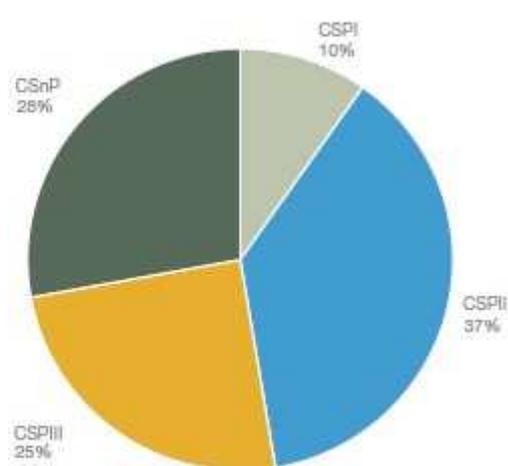
Figura 2 Il consumo di suoli agricoli di pregio in Regione Piemonte (fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte 2022 – Regione Piemonte)

### Tipologie di consumo di suolo



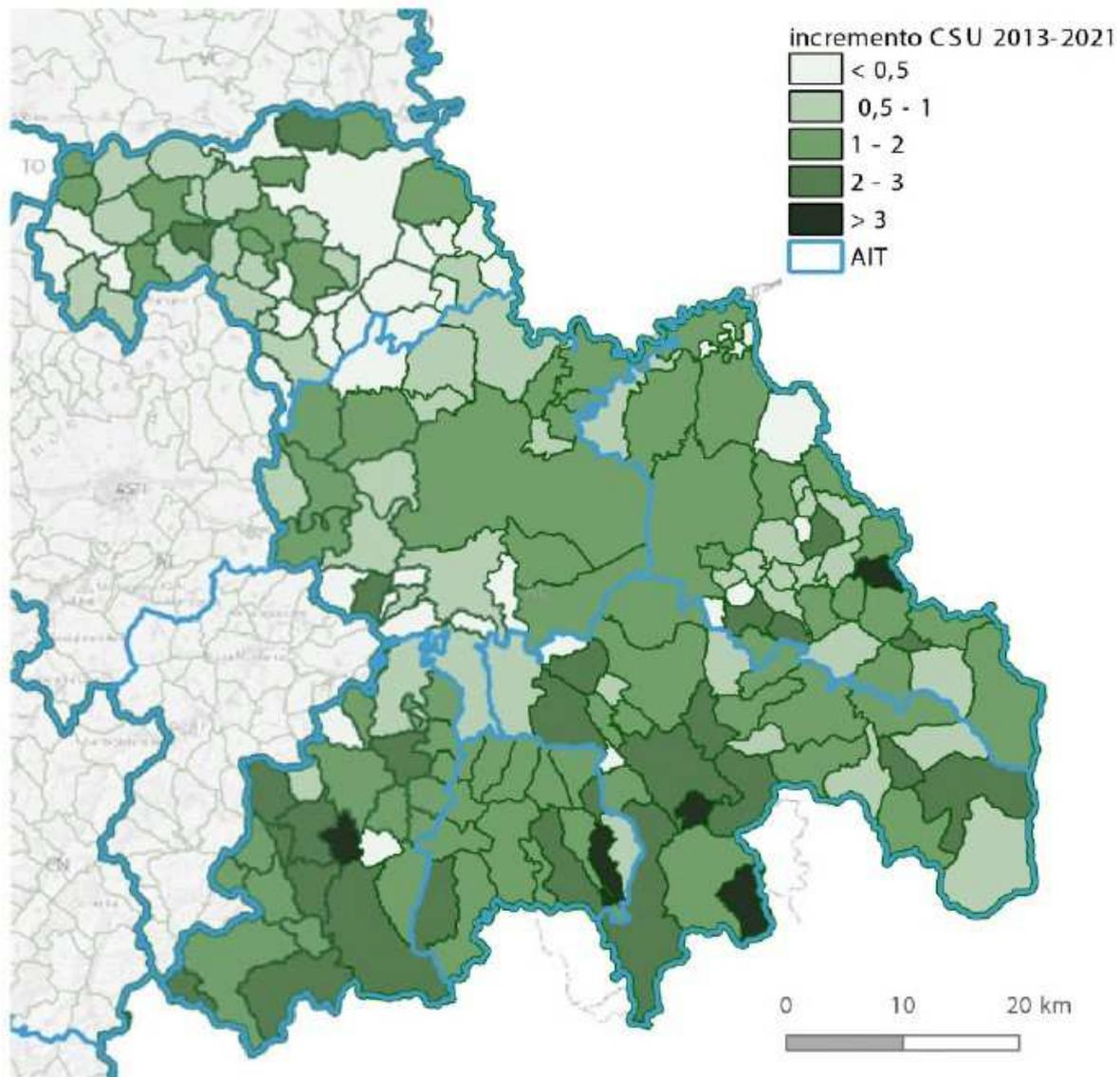
Distribuzione percentuale delle diverse tipologie di consumo di suolo: consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), consumo di suolo da infrastrutture (CSI), consumo di suolo reversibile (CSR)

### Consumo di suoli agricoli di pregio



Ripartizione del consumo di suoli agricoli di pregio distinti in relazione alle diverse capacità d'uso: classe I (CSP I), classe II (CSP II) e classe III (CSP III). L'acronimo CSnP indica il consumo di suolo non di pregio

Figura 3 Il consumo di suoli agricoli di pregio in Provincia di Alessandria (fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte 2022 – Regione Piemonte)



Incremento % CSU 2013-2021

**Figura 4 Incremento percentuale di CSU in Provincia di Alessandria (fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte 2022 – Regione Piemonte)**

Si riporta per estratto la tabella di cui al documento “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” che indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valuta: il consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI), il consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) e il consumo di suolo reversibile (CSR). L’aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il consumo di suolo irreversibile (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il consumo di suolo complessivo (CSSC).

Si precisa che con la Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683 (Allegato 2) Regione Piemonte e successivi disposti dell’art 12 “Modifiche alla legge regionale 7/2022 (art. 35)” della L.R. 10 del 4 aprile 2024 -“Legge annuale di riordino dell’ordinamento regionale , hanno dettato le Disposizioni applicative per l’attuazione dell’art. 31 “Contenimento del consumo di suolo” delle norme di attuazione del Piano Territoriale regionale”. Nello specifico, al paragrafo 1 “Criteri di calcolo della soglia di incremento”, si indica come valore utile per la quantificazione dell’incremento di consumo di suolo al quale i Comuni devono riferirsi

nella stesura di varianti urbanistiche, al fine di verificare l'ottemperanza ai disposti dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PTR, quello indicato nell'edizione 2015 del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" in relazione a ciascun Comune. La soglia di possibile incremento di consumo di suolo si applica in base ai disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del PTR che recita "In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente". Qui di seguito i valori riferiti all'edizione 2015 del monitoraggio.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Casale Monferrato	8.622	1.007	11,68	180	2,09	20	0,24	1.208	14,01

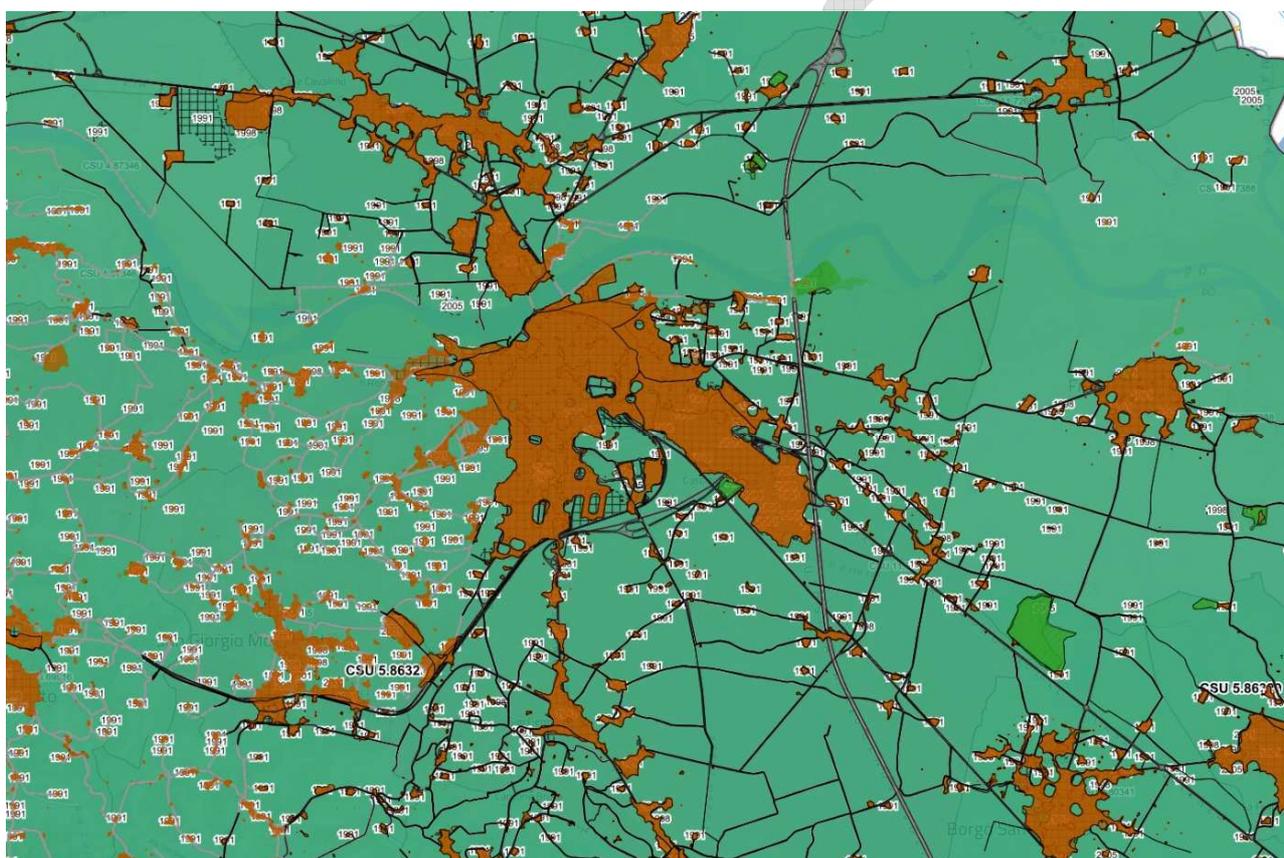


Figura 5 Impronta del consumo di suolo nel territorio di Casale Monferrato (fonte: Geoportale Regione Piemonte)

Ne deriva che per quanto riguarda il Comune di Casale Monferrato e per il periodo quinquennale 2021-2026, la soglia del 3% relativo al possibile incremento di consumo del suolo ad uso insediativo ammonta a complessivi mq. 302.100 avendo come valore di riferimento ha 1.007 di CSU rilevati.

La Regione Piemonte con D.G.R. 4 aprile 2023 n.2-6683 e successivi disposti dell'art 12 "Modifiche alla legge regionale 7/2022 (art. 35)" della L.R. 10 del 4 aprile 2024 - "Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale", hanno approvato le disposizioni applicative per l'attuazione dell'art.31 delle N.d.A. del Piano Territoriale Regionale (a sua volta approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011), individuando i criteri di calcolo delle soglie di incremento di uso del suolo.

Sulla base della metodologia approvata si ritiene che gli argomenti proposti dalla presente variante possano essere suddivisi in:

A) incidenti sul consumo del suolo relativamente ad aree edificabili di nuova previsione che occupano superfici libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente:

• **DISTRETTO DR 4 Valentino**

Intervento n. 6 mq 1.227  
Intervento n. 7 mq 1.773

• **DISTRETTO DI 11 san Germano regione Bassotti**

Intervento n. 22 cap.2.2.1 lett.e): nuova area produttiva Regione Bassotti<sup>1</sup> mq 266.586

B) aree edificabili vigenti in sottrazione, in quanto stralciati e rilocalizzati in zone con destinazione agricola

• **DISTRETTO DR 6 Ronzone**

Intervento n. 2 cap.2.1 lett.b2): soppressione aree residenziali mq - 7.875  
Intervento n. 3 lett.b2): soppressione aree residenziali mq - 7.629

**Totale consumo suolo variante strutturale 3** mq. 254.082

C) esclusi dal computo del consumo del suolo siano quelli relativi a:

cap.2.2.1 lett a), lett. b3, b7, b8, b10), lett.c) trattandosi di mutamento d'uso del suolo di aree già completamente compromesse

cap.2.2.1 lett.d) trattandosi di area destinate a cava

cap.2.2.2 lett.b), trattandosi di area destinata a discarica

cap.2.2.2 lett.a) e b) trattandosi di prese d'atto di situazioni esistenti

Considerato che ai sensi dell'art.35 della L.R.31.05.2022 n.7 le soglie di consumo del suolo di cui all'art.31 delle Nda del PTR costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della legge stessa, e dato atto che da tale data il Comune di Casale Monferrato non ha adottato varianti rientranti in tale fattispecie, il consumo del suolo a disposizione nel quinquennio 2021-2026 per successive varianti del P.R.G.C. ammonta a mq. 48.018.

**TABELLA RIASSUNTIVA CONSUMO SUOLO QUINQUENNIO 2021-2026**

CSU monitoraggio 2015 (ha)	Soglia 3% (ha)	Consumo suolo variante strutturale 3 (ha-%)	Consumo suolo a disposizione (ha-%)
1007	30,21	25,4082	84,11%
		4,8018	15,89%

<sup>1</sup> calcolata al netto di:

mq. 51.515 derivante dalla rilocalizzazione di analoga area del distretto produttivo DI7 insistente su vincolo urbanistico "fascia di rispetto ferroviario" (art.3 comma 2 delle NdA del P.T.R.) riportata alla destinazione agricola ed infrastruttura ferroviaria;

mq. 79.525 quale incidenza minima del 20% di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. da reperire obbligatoriamente in sede di S.U.E. (art.31 delle NdA del P.T.R. e art. 35 della L.R. 7/2022)

## 2.8 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Nel rispetto di quanto richiesto la Regione Piemonte, si elencano le variazioni cartografiche della variante strutturale 3 del P.R.G.C, riportate su tavole aggiornate con tutte le precedenti varianti e modificazioni approvate.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE				
			attuale	mq	variante	mq	capacità insediativa	Consumo suolo			
3C1	DR6 ronzone	2	Viabilità	2255	Ef	2255	-	-	Via Oggero: soppressione subambito 2D e area servizi limitrofa modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1 lett.b)		
			CR2/2	7875	Ef	7875	-44	-7875			
			Giardini privati	2973	Ef	2973	--	--			
			Viabilità	1050	Ef	1050	--	--			
			Csr22	6830	Ef	6830	--	--			
			Cr1/2	1492	Ep1	1492	-	-			
		3	Viabilità	1825	Ef	1825	--	--	Strada Biglionino: soppressione subambito 1H modifica della destinazione d'uso e presa atto area pertinenziale fabbricato residenziale esistente (vedi cap.2.1 lett.b)		
			CR2/2	7629	Ef	7629	-42	-7629			
			Giardini privati	1523	Cr1/1	1523	-	-			
		4	Csr9	Cr1/1	3799	42	-	Strada Biglionino-via Brofferio: modifica della destinazione d'uso presa atto decadenza vincolo espropriativo (vedi cap. 2.1 lett.b)			
				Ef	188	--	-				
			Csr8	122	Viabilità	122	--		-		
			Csr7	5125	Cr1/1	5125	57	-			
<b>Totale variazione CIR DR6 Ronzone (unità nuove) e consumo suolo</b>							<b>13</b>	<b>-15.504</b>			
3C4	DR4 Valentino	6	Ef	1227	Cr1/1	1227	14	1227	v.le Marchino: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.b)		
			Ef	1773	Cr1/1	1773	20	1773			
		7	Csr12	2072	Cr1/1	2072	23	-	Via Montessori: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.b)		
				6182	Ef	6182	--	--			
		8	Frp8	765	Br2	765	-	-	c.so Valentino 188-192: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.2.2 lett.b)		
		9	Viabilità	908	Fi	908	-	-	V.le Giolitti: presa atto area pertinenza Ospedale S.Spirito (vedi cap. 2.2.2 lett.b)		
			Ft	15256	Bsr8a	15256	--	--			
		10	Br1	539	Bsr9b	539	-	-	Via Aliona Giovanni: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.2.1 lett.a)		
		11	Bpr1	5044	Bpr1	5044	--	--	Via delle Foibe n.12: individuazione di nuovo ambito di intervento n.9 (vedi cap. 2.2.1 lett.c)		
		<b>Totale variazione CIR DR4 valentino (unità nuove) e consumo suolo</b>							<b>57</b>	<b>3.000</b>	
		DR5 salita s.anna	12	Csr10	1298	Cr2/2	1085	6	-	Via Gusmano: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.b)	
Giardini privati	213			-		-					
13	Csr9		2915	Cr2/2	2915	16	-	Via Sosso: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.b)			
<b>Totale variazione CIR DR5 Salita S.Anna (unità nuove) e consumo suolo</b>							<b>22</b>	<b>-</b>			
DI2	15	Csp1	3372	Bp1	3372	--	-	Str. Vecchia Pozzo S.Evasio: modifica destinazione d'uso (vedi cap. 2.2.1 lett.b)			
		Bp1	3372	Csp3	3372	--	-				
3C5	DR2 oltreponte	16	Cr2/2	4447	Csr1	4447	-25	-	Strada Torino: modifica destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.b)		
		17	Bpr1	179	viabilità	179	--	-	Strada vecchia Torino: presa atto viabilità esistente (vedi cap. 2.2.2 lett.a)		
	DE2a	18	Viabilità	-	Viabilità	-	-	-	Popolo strada vecchia Vercelli strada Spazzacamino: presa atto viabilità esistente (vedi cap. 2.2.2 lett.a)		

<b>Totale variazione CIR DR2 Oltreponte (unità nuove) e consumo suolo</b>							<b>-25</b>	<b>-</b>		
3C6	DR2a popolo	19	Csr17	2426	Cr3.1	2426	67	-	Popolo Cantone Chiesa: modifica della destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.b)	
		20	viabilità	-	Viabilità	-	-	-	Popolo cantone Castello: presa atto viabilità esistente (vedi cap. 2.2.2 lett.a)	
		21	Ee	243	Cr1/1	243	--	-	Popolo cantone Crassi 139: presa atto area pertinenza cortilizia fabbricato esistente (vedi cap. 2.2.2 lett.b)	
<b>Totale variazione CIR DR2a Popolo (unità nuove) e e consumo suolo</b>							<b>67</b>	<b>-</b>		
3C8	DI11	22	Ee	397626	D3	397626	--	318100,8	S.Germano reg. Bassotti: nuovo distretto industriale logistica DI11 (vedi cap.2.2.1 lett.e)	
3C10-3C3	DI9	23	D1	29079	Viabilità	29079	--		DI9: presa atto viabilità realizzata e decadenza PIP5 (cedi cap.2.2.2 lett.a)	
	DI7	24	D1	2236	Viabilità	2236	-		DI7: presa atto viabilità realizzata e decadenza PIP7 (cedi cap.2.2.2 lett.a)	
		25	D1	51515	Fg ferrovia	10842	--	-10842	DI7: rilocalizzazione aree produttive situate in fascia di rispetto ferroviaria e presa atto area di proprietà FFSS individuata a scalo ferroviario (vedi cap. 2.2.1 lett.e)	
					Ee	40673	--	-40673		
<b>Totale variazione Consumo suolo DI11 DI7 DI9 e e consumo suolo</b>							<b>0</b>	<b>266.585,8</b>		
3b1	Distretti vari	26	-	-	-	-	-	-	Vedi precedente variazione n. 2-3-5-6-7-14	
	DE2a	27	Ee	26680	Sito oggetto attività estrattiva	26680	--	--	Strada Mortara: ampliamento sito oggetto di attività estrattiva in località c.na Guazza (cap. 2.2.1 lett. b)	
3b2	DE4b	28	Ee	6662	Ft 19	6662	--	--	Strada Provinciale per Altavilla: modifica della destinazione d'uso aree proprietà Cosmo spa (vedi cap. 2.2.1 lett.c)	
	DI11	29	-	-	-	-	-	-	Vedi precedente variazione n. 22	
3e		30	--	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai vari punti trattati.	
3f1	-	31	-	-	-	-	-	-	Adeguamento tavole alle varianti di cui ai precedenti numeri 3, 12, 13, 14	
3f2a-3f2b	-	32	-	-	-	-	-	-	Adeguamento tavole alle varianti di cui al precedente numero 2.	
3f6	DR4 valentino	33	-	-	Nuova tavola	-	-	-	Ambito intervento n.9 "Area via Vittime delle Foibe n.12 – strada Asti" (Vedi cap.2.2.1 lett.c).	
<b>Totale variazione CIR e Consumo suolo Variante strutturale 3</b>							<b>134</b>	<b>254.081,8</b>		
Tav 3i1 e 3i2				tavole				Nuove tavole "Perimetrazione centro e nuclei abitati" (cap.2.2.3)		
Allegato tecnico Tavv.n.1 e n.2				tavole				Nuove tavole allegati tecnici n.1 e 2 alla relazione richiesti per verifica consumo suolo (cap.2.7)		
Relazione geologica				relazione				Relazione geologica di specificazione relativa alle nuove aree edificabili		
Documentazione relativa a verifica assoggettabilità a VAS				relazione				Documento tecnico verifica assoggettabilità a VAS parte I e parte II		

## 2.9 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. 13.7 comma 1 Aree sottocategoria Bp1: dopo l'ultimo allinea è aggiunto un nuovo allinea per normare il recupero funzionale di edifici ex produttivi tipologicamente e strutturalmente idonei al riutilizzo residenziale, specificatamente individuati in cartografia. (cap. 2.2.1 lett.b)
- Art. 13.9 comma 1 Aree di sottocategoria D3: è aggiunta la specifica area n 1 "aree di San Germano Regione Bassotti" in cui valgono, oltre alle disposizioni di cui al punto 3 delle Nda, le disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative al fine di garantire la realizzazione di ottimale collegamento infrastrutturale, di inserimento ambientale, di prevenzione del rischio idrogeologico.
- Art 21.5 è aggiunto l'art. 21.5 bis – Biglionino -Rotondino (Lotti tra via Morera, via Rotondino e strada Biglionino ed aree limitrofe perimetrare sulle cartografie di piano) di cui al precedente cap. 2.1 lett. b3) che dà disponi particolari e prescrizioni edilizie integrative.
- Art.21.6 è aggiunto il nuovo ambito di intervento n.9 "Area via Vittime delle Foibe n.12 – strada Asti" (cap. 2.2.1 lett.c).
- Art.21.6: **AMBITO DI INTERVENTO 2: AREE DI VIA OGGERO:** sono aggiornate le tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" di cui al precedente cap. 2.1 lett. b).
- Art.21.6: **AMBITO DI INTERVENTO 1: VIA SOSSO – SALITA SANT'ANNA:** sono aggiornate le tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" di cui al precedente cap. 2.1 lett. b).
- Oltre alle variazioni normative conseguenti agli argomenti trattati nei precedenti capitoli della presente relazione illustrativa, si propongono anche le seguenti ulteriori variazioni normative finalizzate a correzione di errori, aggiornamenti/coordinamenti a varianti precedenti o a nuovi disposti della L.R. 56/1977 e di altre leggi regionali riguardanti attività relative al territorio.
- Art. 14: numero 4) si adegua la altezza massima in metri 4,00 (rispetto alla precedente di m.3,00) della linea di colmo della copertura dei bassi fabbricati al fine di dare maggiore pendenza della falda del tetto nel caso di costruzioni a confine, ed evitare la risalita delle acque piovane nella parte sottostante della copertura stessa.

### 3. LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

La Capacità Insediativa Residenziale Teorica (d'ora in poi C.I.R.T.), così come definita dal Titolo IV *“Norme per la formazione del Piano regolatore Generale comunale o intercomunale”* – art. 20 della Legge Regionale n. 56 del 05 Dicembre 1977, corrisponde alla quantità teorica di popolazione insediabile in un territorio e viene determinata dallo strumento urbanistico comunale sulla base del rapporto tra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo. A tal proposito la Variante Strutturale n. 3, incidendo sulle destinazioni urbanistiche residenziali, comporta un ricalcolo della C.I.R.T. al fine di dimensionare correttamente il Piano ed al contempo determinare i conseguenti standard urbanistici di cui agli articoli 21 e 22 della stessa norma di cui sopra.

Il già citato art. 20 della L.R. 56/77 prevede che, al momento della redazione del Progetto Preliminare, venga scelto il criterio per la determinazione della C.I.R.T. che potrà essere di tipo sintetico o analitico. La Variante Strutturale n. 3 al fine di consentire un più semplice raffronto tra la capacità insediativa residenziale e la dotazione di servizi del PRG vigente con quelli in previsione adotta il criterio sintetico, pur eseguendo anche una verifica analitica dei dati al fine di porre in evidenza gli aspetti di maggior criticità che, non potendo essere risolti all'interno di una Variante di tipo strutturale come quella in esame in quanto interessano l'intero territorio comunale, dovranno essere necessariamente riconsiderati in una futura Variante Generale del P.R.G. come previsto dall'art. 17 comma 3 della L.R. 56/77.

Porre comunque in evidenza i dati analitici emersi, consente di esaminare con maggiore risolutezza le scelte operate dall'Amministrazione all'interno della Variante strutturale contestualizzandole rispetto alla situazione effettiva del Comune di Casale Monferrato.

Pertanto, come successivamente puntualmente specificato, sono stati rivisitati ed approfonditi i temi della determinazione dell'indice volumetrico, dell'entità della cosiddetta popolazione fluttuante, della determinazione delle esigenze abitative, degli alloggi liberi, etc...

Possiamo quindi parlare di un metodo misto analitico e sintetico, che ponga in evidenza tutti gli elementi necessari per procedere con una pianificazione il più possibile aderente alle effettive necessità del territorio.

Per il metodo analitico si è proceduto a determinare l'indice volumetrico tenendo conto che il criterio con il quale stabilire il rapporto *“metri quadrati per abitante”* dipende da molteplici fattori; la buona disponibilità di banche dati ha consentito di esaminare e di perseguire tale scelta di maggior dettaglio, più affidabile e certamente più aderente alle condizioni reali ed alle relative proiezioni. Tale scelta, più onerosa in termini di tempo e di complessità, è l'unica in grado di tenere conto delle reali condizioni abitative presenti sul territorio e delle attuali esigenze. Per un territorio abitato prevalentemente da anziani, da famiglie mononucleari, da residenze che si vogliono aprire al turismo, al lavoro, a spazi condivisi di social housing e cohousing, la necessità di approfondire il corretto dimensionamento dell'indice volumetrico abitativo diviene fattore strategico. Come ampiamente documentato ai precedenti capitoli, l'andamento demografico e le conseguenti previsioni sono caratterizzate da un progressivo invecchiamento della popolazione, sia a causa della migliore aspettativa di vita, sia per la riduzione della natalità con conseguente aumento dei nuclei monofamiliari.

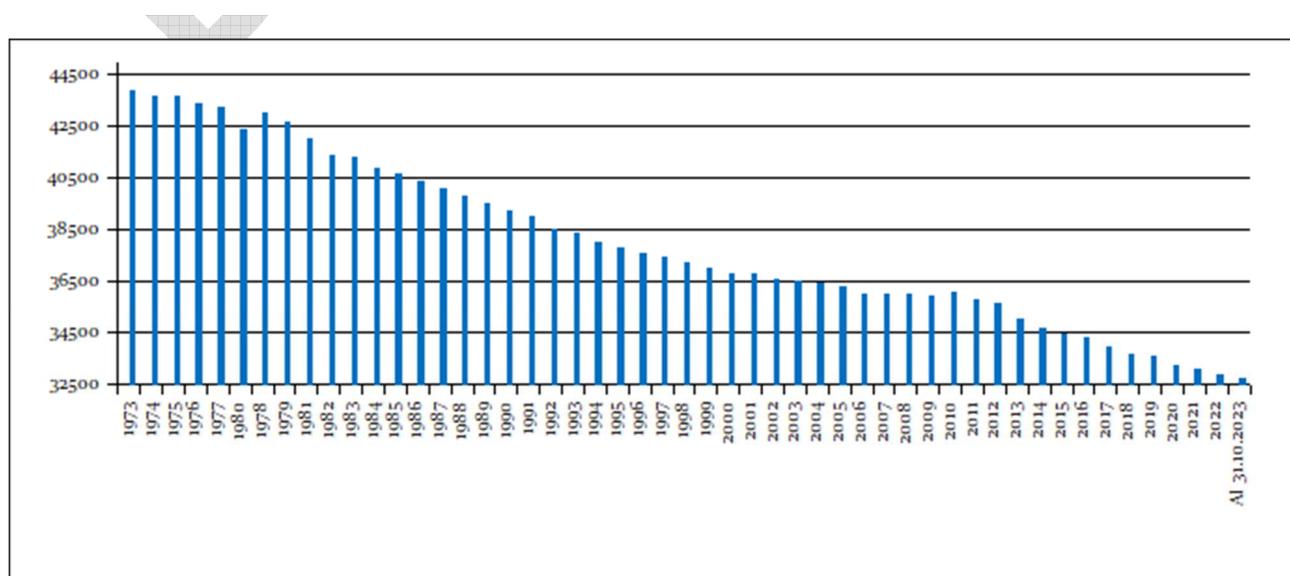
### 3.1 DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

#### La situazione Demografica e Sociale

L'analisi dei dati sulla popolazione residente nel comune di Casale Monferrato a partire dal 1973 (anno in cui si è registrato il livello più alto di abitanti) al 2023, ha messo in evidenza un progressivo calo che in termini assoluti corrisponde ad una riduzione pari al 25%, tanto che alla data del 31/10/2023 si registrano 32.782 abitanti.

Tabella 1 Andamento demografico e relativo grafico (fonte ufficio anagrafe Comune di Casale Monferrato)

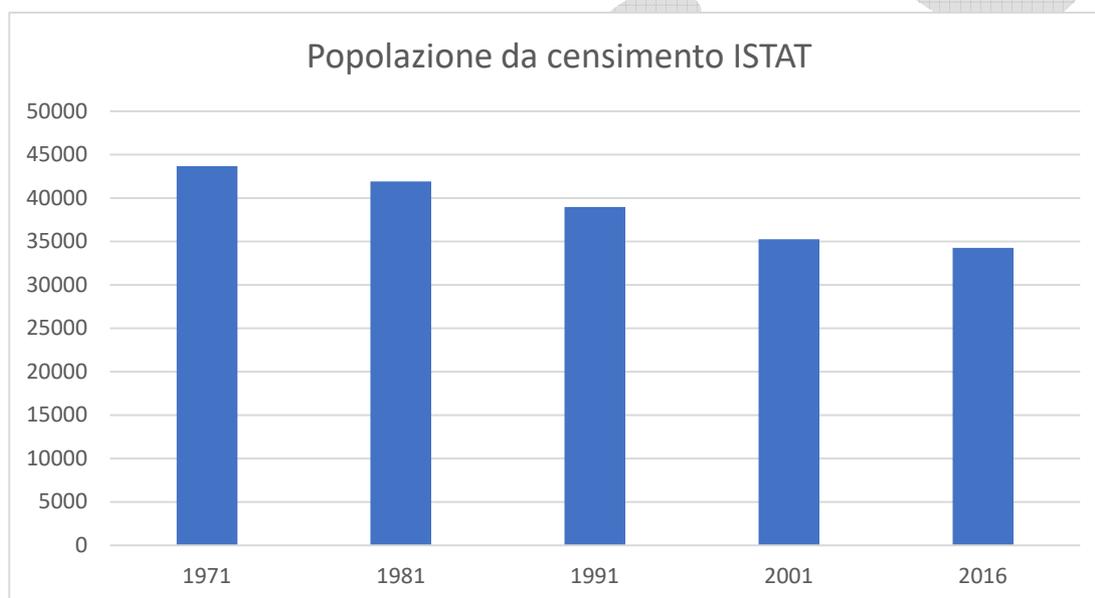
ANNO	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
1973	20.643	23.280	43.923
1974	20.556	23.182	43.738
1975	20.528	23.149	43.677
1976	20.418	23.026	43.444
1977	20.351	22.949	43.300
1978	20.253	22.839	43.092
1979	20.077	22.642	42.719
1980	19.950	22.497	42.447
1981	19.894	22.187	42.081
1982	19.473	21.961	41.434
1983	19.552	21.824	41.376
1984	19.337	21.610	40.947
1985	19.217	21.470	40.687
1986	19.072	21.332	40.404
1987	18.918	21.195	40.113
1988	18.781	21.091	39.872
1989	18.663	20.906	39.569
1990	18.568	20.728	39.296
1991	18.558	20.504	39.062
1992	18.281	20.292	38.573
1993	18.167	20.229	38.396
1994	18.015	20.039	38.054
1995	17.877	19.946	37.823
1996	17.830	19.785	37.615
1997	17.763	19.730	37.493
1998	17.645	19.644	37.289
1999	17.512	19.516	37.028
2000	17.448	19.432	36.880
2001	17.406	19.419	36.825
2002	17.326	19.317	36.643
2003	17.354	19.227	36.581
2004	17.265	19.192	36.457
2005	17.183	19.156	36.339
2006	16.989	19.043	36.032
2007	16.981	19.080	36.061
2008	16.985	19.071	36.056
2009	16.974	19.045	36.019
2010	17.017	19.082	36.099
2011	16.879	18.944	35.823
2012	16.820	18.848	35.668
2013	16.447	18.619	35.066
2014	16.268	18.456	34.724
2015	16.233	18.277	34.510
2016	16.177	18.164	34.341
2017	16.028	17.984	34.012
2018	15.885	17.842	33.727
2019	15.903	17.734	33.637
2020	15.746	17.512	33.258
2021	15.726	17.388	33.114
2022	15.684	17.240	32.924
AI 31.10.2023	15.611	17.171	32.782



Anche l'analisi dei dati dei censimenti ISTAT rileva una costante diminuzione della popolazione.

Tabella 2 dati della popolazione residente rilevata dai censimenti ISTAT a partire dal 1971 con relativo grafico.

anno	Popolazione residente	Aumenti/ diminuzioni
1971	43.651	+6,9%
1981	41.899	-4,0%
1991	38.962	-7,0%
2001	35.244	-9,5%
2016	34.246	-2,8%



Anche i dati del Documento Unico di Programmazione del Comune di Casale Monferrato (DUP 2024-2026) rappresentati nella tabella, mettono in evidenza fanno rilevare una diminuzione della popolazione fino ai **32.782 abitanti rilevati al 30/10/2023**.

Tabella 3 dati relativi alla composizione della popolazione ricavati dal censimento ISTAT 2011

Popolazione legale al censimento anno 2011	34.872				
	2019	2020	2021	2022	Al 31.10.2023
POPOLAZIONE TOTALE di cui:	<b>33.637</b>	<b>33.258</b>	<b>33.114</b>	<b>32.924</b>	<b>32.782</b>
maschi	15.903	15.746	15.726	15.684	15.611
femmine	17.734	17.512	17.388	17.240	17.171
nuclei familiari	16.638	16.531	16.514	16.481	16.484
comunità	23	23	23	23	24

in età prescolare (0/6 anni)	1.450	1.395	1.388	1.379	1.332
in età scuola dell'obbligo (7/14 anni)	1.977	1.956	1.942	1.870	1.880
in età forza lavoro 1^ occupazione (15/29 anni)	4.792	4.735	4.693	4.687	4.616
in età adulta (30/65 anni)	16.858	16.678	16.577	16.495	16.392
in età senile (oltre 65 anni)	8.560	8.494	8.514	8.493	8.562
NATI nell'anno	194	176	188	186	177
DECEDUTI nell'anno	519	606	525	562	429
Tasso di natalità su 1.000	5,75	5,23	5,65	5,62	6,45
Tasso di mortalità su 1.000	15,39	18,02	15,79	16,97	15,64

La tabella sottostante suddivide la popolazione residente per quartiere: la popolazione è maggiormente concentrata nei quartieri del Valentino (corrispondente al DR4) e Sant'Anna (DR3 e DR5).

Tabella 4 dati della popolazione residente suddivisa per quartiere

<b>POPOLAZIONE RESIDENTE PER QUARTIERE</b>				
31/10/2023 (dato DUP 2024-26 Comune di Casale Monferrato)				
QUARTIERE	MASCHI	FEMMINE	TOT	%
VALENTINO - SANT'ANNA	4.447	5.297	9.744	30%
VECCHIA CASALE - RONZONE	3.743	3.917	7.660	23%
PORTA MILANO - BORGO ALA	3.537	3.936	7.473	23%
OLTREPONTE	1.244	1.327	2.571	8%
<b>TOT</b>	<b>12.971</b>	<b>14.477</b>	<b>27.448</b>	<b>84%</b>
FRAZIONI				
POPOLO	1.106	1.169	2.275	7%
SAN GERMANO	677	674	1.351	4%
SANTA MARIA DEL TEMPIO	288	292	580	2%
TERRANOVA	255	264	519	1%
RONCAGLIA	152	154	306	1%
ROLASCO - VIALARDA	162	141	303	1%
<b>TOT</b>	<b>2.640</b>	<b>2.694</b>	<b>5.334</b>	<b>16%</b>
<b>TOT RESIDENTI</b>	<b>15.611</b>	<b>17.171</b>	<b>32.782</b>	<b>100%</b>

## Le famiglie

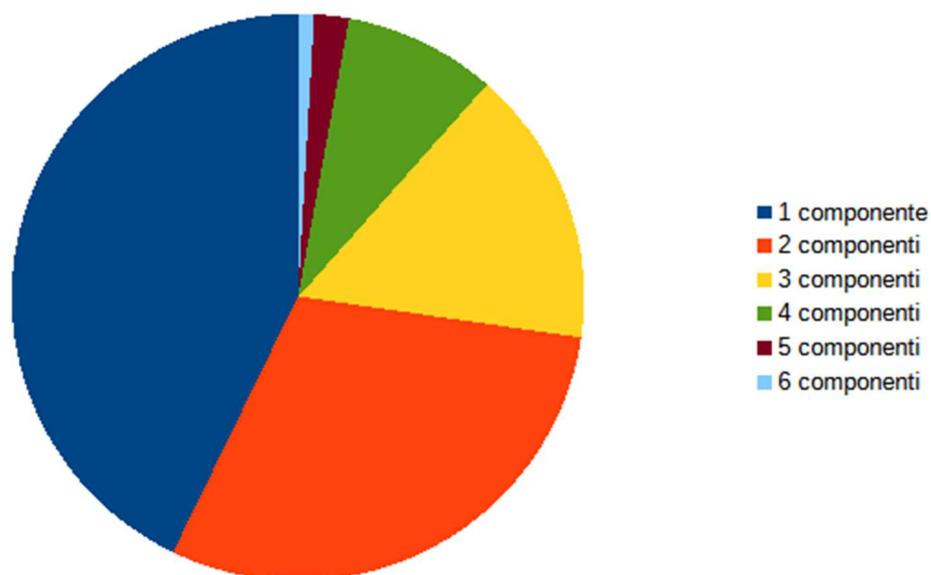
Come è facile aspettarsi alla diminuzione della popolazione residente nel comune, nei 5 anni analizzati, corrisponde una riduzione del numero di famiglie. Utilizzando i dati della popolazione residente complessiva, al solo fine di eseguire un confronto in termini qualitativi, emerge una dimensione familiare media di 1,90 abitanti/famiglia.

Tabella 5 dati Settore demografico Comune di Casale Monferrato

ANNI	popolazione	famiglie	dimensione media
2019	33637	17734	1,90
2020	33258	17512	1,90
2021	33114	17388	1,90
2022	32924	17240	1,91
2023 (30 ottobre)	32782	17171	1,91

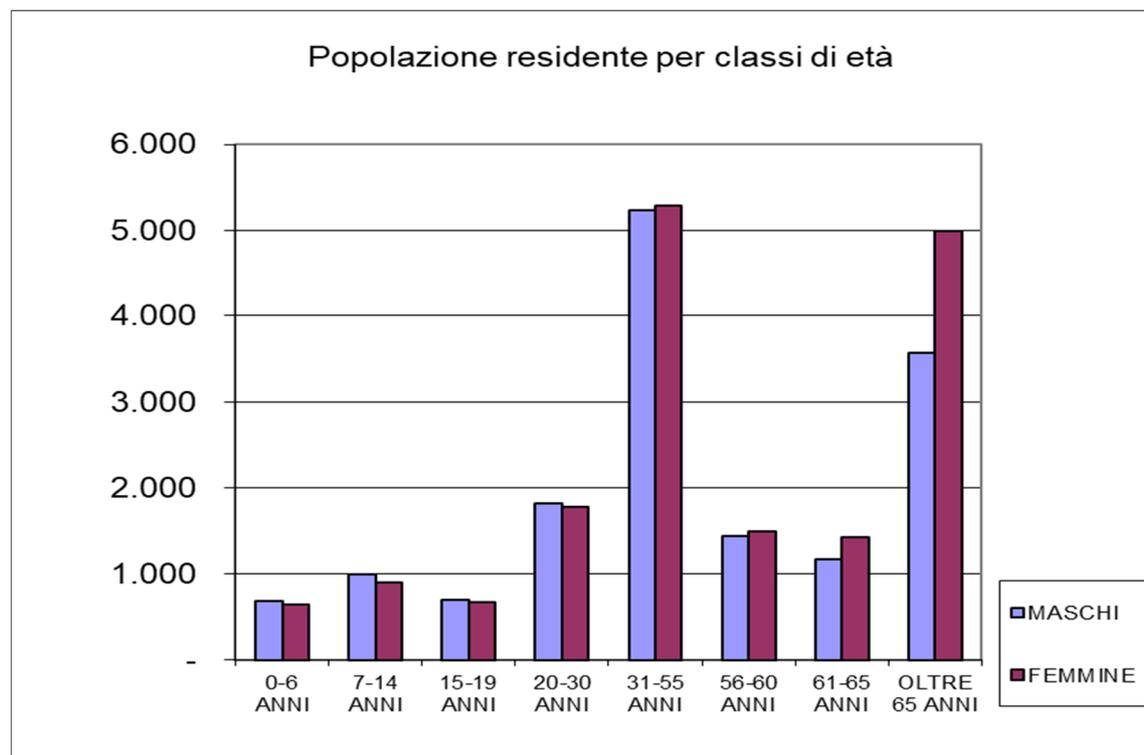
Tabella 6 composizione dei nuclei famigliari nell'anno 2023 nel comune di Casale Monferrato

famiglie (numero componenti)						
1	2	3	4	5	6	totale
7351	5130	2718	1481	335	156	17171



Bisogna però tener presente che l'andamento demografico e le conseguenti previsioni demografiche sono caratterizzate dall'invecchiamento della popolazione sia a causa della migliore aspettativa di vita, sia per la riduzione della natalità con conseguente numerosità dei nuclei mono famigliari pari a **7.351** e bi-famigliari pari a **5.130** (dato del servizio demografico del Comune al 30/10/2023), ovvero le famiglie con un solo componente sono il **42,81%** del numero complessivo di famiglie e il **29,87%** sono con due componenti.

Tabella 7 grafico relativo alla popolazione residente per classi d'età



## 3.2 CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI

### Indicatori ai confini del 2011 e confronti territoriali al 2011

Indicatore	Casale Monf.	Piemonte	Italia
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	47.1	43.5	40.7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	33.7	31.2	31.3
Indice di affollamento delle abitazioni	0.2	0.4	0.6
Mobilità residenziale	6.7	6.6	6.1

Tabella 8: <https://ottomilacensus.istat.it/sottotema/006/006039/8/>

Come si evince dalla tabella relativa alle condizioni abitative soprariportata, Casale Monferrato, rispetto al Piemonte e in generale alla media italiana ha un indice di affollamento pari a un terzo di quello Italiano con una media di 47,1 mq per persona in abitazioni occupate.

Dall'analisi delle composizioni del nucleo familiare emerge che le famiglie a mono-nucleo e bi-nucleo sono il 72,68 % del totale a Casale Monferrato. Risulta interessante porre in evidenza a tal proposito che in passato le famiglie erano più numerose e, pur occupando alloggi di maggiori dimensioni, risultavano avere una superficie media pro-capite più bassa. A supporto di tale considerazione se si prende riferimento il 1989 (anno di approvazione del PRGC di Casale Monferrato), un quadrilocale di 100 mq ospitava generalmente cucina, salotto e due camere da letto e poteva essere occupato da 4 o 5 persone: ne derivava una superficie media pro-capite pari a 20-25 mq/persona. Nel corso degli anni, in ragione alle dinamiche sociali e lavorative, la composizione dei nuclei famigliari è notevolmente cambiata: in genere si hanno meno figli e molte coppie addirittura non ne hanno, inoltre è notevolmente aumentato il numero di persone che vivono sole.

Andamento Unità Immobiliari cat A		
fonte SISTER Agenzia delle Entrate		
anno	TotaleUIU	TotCons(vani)
2019	21.480	120.782
2020	21.441	120.854
2021	21.445	121.059
2022	21.382	120.839
2023	21.347	120.848 <sup>2</sup>

Tabella 9 andamento delle unità immobiliari di categoria A

<sup>2</sup> Dal totale di vani e il totale di unità immobiliari si ricava che la media di vani per unità immobiliari è 5,66.

Raffrontando il numero di Vani presenti nel Comune di Casale Monferrato tra i dati del Catasto e quelli del censimento, per l'anno 2021, si rileva una lieve differenza (21.445 del catasto contro i 20.818 del censimento).

Tabella 10 numero di vani ricavati dalla banca dati STAT – Censimento 2021

(censimento 2021)	abitazioni occupate	abitazioni non occupate	abitazioni
Casale Monferrato	15858	4960	20818
Dati estratti il 26 ago 2024, 06h43 UTC (GMT) da I.Stat			

Poiché la differenza tra il totale delle abitazioni rilevate dai dati del censimento e quelle realmente accatastate è pari al 2,5%, si è ricalibrato il rapporto delle abitazioni occupate e non che diventano: abitazioni 21.347 di cui occupate 16.261 e non occupate 5.086.

Analizzando i dati dell'imposta T.A.R.I. dove si quantifica per l'anno in corso (2024) una superficie netta totale dichiarata su tutto il territorio comunale di mq 2.118.183; si ritiene che, al fine di convertire tale valore di superficie netta al valore lordo, rilevante urbanisticamente per i calcoli in esame, si possa eseguire un incremento del 20% arrivando ad una superficie lorda complessiva di 2.541.820 mq.

Prendendo quindi a riferimento il numero totale di abitazioni pari a 21.347 dichiarate a catasto, si arriva ad una superficie media delle abitazioni di **119,07 mq**.

Il raffronto di quest'ultimo dato con il numero medio di abitanti per nucleo familiare (1,90 componente/famiglia), porta ad una superficie media pro-capite pari a 62,67 mq/ab.

Anno riferimento	2023
n. unità abitative (UA)	21.347 (fonte Sister)
N. famiglie	17.171 (fonte ufficio commercio comune di Casale Monferrato)
n. UI disponibili in sovrannumero rispetto alle fam. residenti	4.176 $=(21.347-17.171)$
UI turistiche disponibili	82 (fonte ufficio commercio comune di Casale Monferrato)
UI occupate da non residenti	740 <sup>3</sup>
UI disponibili non occupati da residenti/turisti/persone non residenti	3.354 $=[4176-(82+740)]$

Un ulteriore verifica tiene conto del numero totale di unità abitative residenziali presenti in città rapportandole al totale dei suoi occupanti, conteggiando a tal fine i residenti, i residenti fluttuanti ed i residenti potenzialmente insediabili (consentendo così di tenere conto dei domiciliati nella verifica della dotazione di servizi pubblici).

<sup>3</sup> Confrontando i dati relativi al numero di famiglie ed il numero di utenze domestiche TARI (26.646) si evidenzia come la differenza tra gli stessi determini un numero di unità abitative che non trova riscontro nel numero di famiglie. Tale differenza, pari a 740, prendendo a riferimento il 2023, potrebbe essere conteggiata come quantità di alloggi disponibili non occupati da famiglie residenti.

Pertanto dall'analisi complessiva degli alloggi potenzialmente liberi e non occupati, gli stessi risultano essere pari a 3.354 nel 2023.

**Al fine di determinare gli abitanti potenziali insediabili all'interno delle unità abitative risultate potenzialmente non occupate da nessuna delle categorie prese in esame, è possibile ipotizzare che ognuno di essi possa accogliere una famiglia, tenuto conto del numero di componenti medio per nucleo familiare precedentemente determinato; si determinano in questo modo gli abitanti che, sempre in riferimento al 2023, Casale Monferrato risulta in grado di accogliere in ragione delle unità abitative censite disponibili è pari a 6.373 abitanti (3.354x1,90).**

Il dato così ottenuto permette di determinare il numero di abitanti complessivamente insediabili in città. Mettendo a confronto i mq totali residenziali computati nell'ambito della TARI con gli abitanti teorici, conteggiando all'interno di tale valore i residenti stabili, i residenti fluttuanti ed i residenti potenzialmente insediabili, è possibile determinare i metri quadrati pro-capite per ciascun individuo.

n. alloggi occupabili x n. medio componenti	6.373 abitanti
Persone residenti + abitanti fluttuanti <sup>4</sup>	32.782+1837= 34.619 abitanti
Mq superfici domestiche aumentato del 20% (TARI)	2.541.820 mq
Mq/abitante complessivo (6.373+34.619)	2.541.820 /40.992= 62 mq/ab

Un ulteriore criterio di verifica è quello basato sull'analisi delle istanze presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia con riferimento a quelle di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia pesante, rilasciate nel periodo 2019/2023.

Incrociando i dati ottenuti con le informazioni fornite dall'ufficio anagrafe, dei residenti per ciascun fabbricato si ottiene un valore di mq per abitanti molto prossimo a quello calcolato in precedenza, ma notevolmente superiore ai 47,1 mq/abitante del censimento ISTAT 2011

Tabella 11 Pratiche edilizie periodo 2019 -2023

Riferimento Pratica	SUL	Vol. Lordo	Abitanti	Volume Abitanti/mc	Slp Abitanti/mq
<b>NUOVA COSTRUZIONE</b>					
PDC 42/2021	120,14	421	2	210,50	60,07
PDC 26/2022	166,09	475,49	4	118,87	41,52
PDC 35/2021	190,50	622,94	5	124,59	38,1
PDC 45/2022	125,61	381,86	2	190,93	62,81
<b>RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE CONSISTENTI</b>					
PDC 8/2020	1785,25	6248,38	26	240,32	68,66
PDC 27/2021 via Oggero, 10-12 - via Gabotto, 84					
	603,00	1973,75	9	219,31	67
<b>TOTALE</b>	<b>2.990,59</b>	<b>10.123,42</b>	<b>48,00</b>	<b>210,90</b>	<b>62,30</b>

<sup>4</sup> Gli abitanti fluttuanti sono calcolati moltiplicando le UI utilizzate da non residenti per il numero medio abitanti famiglia più la popolazione turistica media annua (431 presenze medie/anno fonte Osservatorio turistico della Regione Piemonte).  $740 \times 1,90 + 431 = 1.837$  abitanti fluttuanti

A seguito di tali valutazioni, si prende prudenzialmente come valore della superficie lorda di pavimento per abitante la media dei valori ottenuti pari a 54 mq/abitante che verosimilmente corrisponde al valore ISTAT, incrementato del 20% al fine della sua conversione in superficie lorda di pavimento.

Le valutazioni condotte tese a individuare quante unità abitative in città risultano potenzialmente vuote, hanno portato a definire in 3.354 u.a. il valore più probabile sulla base del quale ipotizzare gli abitanti insediabili con l'attuale dotazione edilizia.

I precedenti calcoli hanno portato a definire quale superficie media delle unità abitative quella pari a 119,07 mq ed arrotondando entrambi i valori si conteggiano **7.391 abitanti insediabili** prendendo quale parametro di riferimento i 54 mq/ab. Così calcolati:

- $(3.354 \text{ u.a.} \times 119 \text{ mq}) : 54 \text{ mq/ab} = 7.391 \text{ abitanti insediabili}$

Diversamente, volendo verificare quanti abitanti risulterebbero insediabili in ragione del numero medio di componenti dei nuclei familiari, si otterrebbe una capacità insediativa di 6.373 abitanti insediabili negli alloggi potenzialmente vuoti.

**In considerazione di quanto descritto in base all'attuale capienza del tessuto residenziale si ottiene pertanto un numero di abitanti potenzialmente presenti a Casale Monferrato di 40.173 (calcolati come sommatoria tra gli abitanti residenti al 30 ottobre 2023 pari a 32.782 e gli abitanti insediabili pari a 7.391).**

## Analisi dei residui di piano delle aree a destinazione residenziale

Sulla scorta delle precedenti considerazioni si è proceduto a calcolare il numero degli abitanti insediabili sulla base della capacità edificatoria residenziale ancora disponibile da realizzare tenendo conto della superficie media per abitante come precedentemente calcolata di 54 mq/ab.

La tabella allegata esprime sinteticamente l'esito dell'indagine condotta sul PRG vigente riguardo le aree libere o gli stabili oggetto di trasformazione in residenziale attualmente non ancora attuate.

Tabella 12 aree libere o stabili oggetto di trasformazione in residenziale previste nel PRG vigente, ma non ancora attuate

Variante n. 27		sup fond	volume
Ambiti previsti dall' Art 21.6 delle NdA	Subambito 1F	2.918,00	1.459,00
	Subambito 1D	5.392,00	2.696,00
	Subambito 1E	2.425,00	1.212,50
	Subambito 1H	7.629,00	3.814,50
	Subambito 2A		6.264,00
	Subambito 2G		4.743,00
	Subambito 2C	8.250,00	21.997,00
	Subambito 2D	7.875,00	3.938,00
	Subambito 5C	2.825,00	4.486,00
	Subambito 5D	1.391,00	2.830,00
Cr3	Peep 7		10.774,00
Cr3	Peep 8		11.737,00
Cr3.1	Peep via Donizzetti	4.160,00	10.400,00
Cr3.1	Peep via Donizzetti	3.620,00	9.050,00
Br2	Via Colombo	5.333,00	7.999,50
Cr1.1	Don Minzoni	1.185,00	1.185,00
Cr1.1	Via Negri	5.650,00	5.650,00

Cr1.2	Fraz Popolo	4.447,00	2.250,00
Cr1.1.	via Degiovanni	3.603,00	3.603,00
Cr1.1	Salita Sant'Anna	2.457,00	2.457,00
Cr1.1	via Don Minzoni	624,00	624,00
Cr1.2	Fraz. Terranova	1.816,00	908,00
BPR1- CPR1	varie		192.330,00
Ec	varie		19.530,00
Ar	Ex tribunale	1.940,00	20.970,00
Ar	Caserma Mameli		28.620,00
Diritti edificatori	240 stanze		21.600,00
<b>volume tot. Mc.</b>			<b>403.127,50</b>
<b>SLP (vol/3)</b>			<b>134.375,83</b>
CIR non attuata (calcolato per 54 mq/abitante)			<b>2.488,44</b>

Appare evidente la buona percentuale pari al 62% di attuazione raggiunta dal PRGC vigente sulle aree a destinazione residenziale, consentendo di valutare le previsioni della Variante Strutturale n. 3 in relazione all'effettivo stato di fatto e delle capacità edificatorie residue del PRGC vigente.

A seguito di quanto illustrato, dal calcolo analitico esposto, la capacità teorica insediativa del PRG di Casale Monferrato vigente (Variante n. 27) è pari a:

abitanti potenzialmente presenti a Casale Monferrato	40.173
CIR non attuata (calcolato per 54 mq/abitante)	2.489
<b>TOTALE CIR</b>	<b>42.662</b>

Il valore della CIR così calcolata è pressochè simile al dato calcolato compilando la scheda quantitativa dei dati urbanistici (CIR n. 43.035) fornita dalla Regione Piemonte (art. 14; c. 1; num 2; lett. c.) allegata alla presente relazione.

## Aggiornamento della C.I.R. con le nuove previsioni della Variante strutturale n. 3

Partendo dalla CIR di 42.662 abitanti ricalcolata al PRG vigente con il metodo analitico, attribuendo una superficie lorda di pavimento di 54 mq/ab ovvero una volumetria di 162 mc/ab, occorre aggiungere la nuova CIR inserita con la variante strutturale n. 3 che sarà pari a 134 abitanti teorici insediabili.

**TOTALE CIR comprensiva variante strutturale n. 3 è pari a 42.796 (utilizzando il metodo analitico).**

**Si pone inoltre in evidenza che, sempre tenendo conto del metodo analitico, la dotazione minima di aree a servizi è la seguente:**

	<b>Abitanti (CIR)</b>	<b>Mq/abitante</b>	<b>Totale min necessario</b>	<b>Individuati in PRG (Var st. 3)</b>
Art 21 LR 56/77	42.796	25	1.069.900	<b>1.903.401</b>
Art 22 LR 56/77	42.796	17,5	748.930	<b>1.393.073</b>

La dotazione di aree per servizi art. 21 e rt 22 L.R. 56/77, risulta ampiamente sovradimensionata se si considera la CIR calcolata in modo analitico.

### 3.3 CONCLUSIONI

Come più volte indicato i conteggi sopra riportati fanno riferimento al sistema di calcolo analitico che si è ritenuto essere più opportuno ai fini di un approfondimento tecnico utile a determinare l'effettivo stato del territorio di Casale Monferrato e di consentire una corretta analisi per il dimensionamento e la valutazione degli interventi da sottoporre alla presente Variante.

Detto ciò, essendo lo studio in esame riferito ad uno strumento urbanistico eseguito ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 (variante strutturale) e dunque non uno strumento generale che interessa il territorio nel suo insieme, non si reputa opportuno stravolgere il metodo di calcolo adottato in tutte le precedenti varianti che invece erano basate su un sistema di calcolo di tipo sintetico. Tale sistema, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77, si basa su un calcolo della CIR che tenga conto dell'indice volumetrico pari a 90 mc/abitante.

La CIR del PRGC è stata poi di volta in volta aggiornata come da tabella sotto riportata prendendo come riferimento la CIR della variante n. 8 approvata con Delibera CC n. 110 del 20.12.2001, esecutiva il 07.01.2002.

La tabella riporta altresì la verifica del rispetto delle condizioni comma 5° lett.c), lett.d) e lett. e) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, così dimostrata:

#### 1. aree standards urbanistici e servizi sociali e attrezzature a livello comunale (art.21 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit.	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR. (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	
Variante 17 PRGC	74.654	1.884.263	25,2399	Ok	Ok	+33	-18
Variante 18 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	+ 10	- 8
Variante 19 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	--	- 8
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.878.774	25,1961	Ok	Ok	-98	-106
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.884.838	25,0247	25,5247	25,00	--	--
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	-98	-98

Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	--	-98
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.898.052	25,2290	25,7290	25,00	--	--
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.899.981	25,2546	Ok	Ok	--	--
Modificazione 11	75.076	1.899.981	25,3074	Ok	Ok	-157	-157
Variante 23 PRGC	75.194	1.902.349	25,2992	Ok	Ok	+118	-39
Modificazione 12	75.194	1.901.766	25,2915	Ok	Ok	--	-39
Variante 24 PRGC	75.208	1.916.299	25,4800	Ok	Ok	+14	-25
Variante 25 PRGC	74.833	1.908.442	25,5027	OK	Ok	-375	-400
Variante 26 PRGC	74.287	1.887.797	25,4122	OK	OK	-546	-946
Variante 27 PRGC	74.701	1.895.819	25,3788	OK	OK	+414	-532
<b>PRGC più Variante strutturale 03</b>	<b>74.835</b>	<b>1.903.401</b>	<b>25,43</b>				

## 2. aree standards urbanistici: servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art.22 L.R.56/77 e smi)

	CIR (stanze)	A - FABBISOGNO AREE A PARCO MQ	mq/abit.	B - FABBISOGNO AREE ISTRU- ZIONE E SOCIO- SANITARIE MQ	mq/abit.	A DISPOSIZIONE DEL COMPRESORIO MQ
Variante strutturale 03 PRGC	74.835	1.122.525	15,00	187.088	2,5	83.461

Poiché anche applicando il criterio sintetico ai fini del dimensionamento della capacità insediativa residenziale, il dimensionamento degli standard urbanistici di cui agli art. 21 e 22 della LR 56/77 è correttamente garantito, si opta nella presente variante strutturale n. 3 di privilegiare tale metodologia di stima della capacità insediativa.

Si segnala altresì che l'anno 2024 ha visto un aumento demografico di +147 abitanti, dato controcorrente rispetto all'andamento degli ultimi anni che ha visto dal 1974 un trend demografico in decrescita, il che rafforza la volontà dell'Amministrazione Comune di confermare il dimensionamento del PRG con la CIR calcolata con il metodo sintetico, senza ridimensionare le aree a servizi già individuate dallo strumento urbanistico vigente.

Ne consegue che la CIR del PRGC Variante strutturale n. 3 suddivisa per distretti residenziali è la seguente:

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.		
	INSERITI CON LA VARIANTE STRUTTURALE N. 3	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	313.975	325.022	8.483
DR2 oltreponte	-25	4.641	452	116.025	123.359	2.857
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	1.704
DR4 valentino	57	14.980	3.960	374.500	389.626	8.113
DR5 salita s.anna	22	2.903	673	72.575	76.355	3.365
DR6 ronzone	13	3.073	1.712	76.825	87.902	10.383
DR7 n.casale-p.milano		9.146	2.389	228.650	228.750	0
DR2a popolo	67	4.656	527	116.400	132.985	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	134	66.604	11.634	1.665.100	1.697.628	
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	
<b>TOTALE</b>	<b>134</b>	<b>74.835</b>	<b>11.634</b>	<b>1.870.875</b>	<b>1.903.401</b>	

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni sopra espresse, si evidenzia come il comune di Casale Monferrato, avendo portato avanti nel corso degli anni una politica atta a favorire i servizi a servizio della cittadinanza, risulti estremamente virtuoso sotto tale aspetto e possa vantare dotazioni pro capite notevolmente superiori a quelle richieste dalla normativa regionale.

Per questa ragione si riporta qui di seguito un raffronto tra i due sistemi di calcolo adottati che porta in evidenza tale aspetto.

	METODO ANALITICO	METODO SINTETICO	DOTAZIONI SERVIZI PRO CAPITE minimi	DOTAZIONE SERVIZI VARIANTE STRUTT. N 3	DOTAZIONI SERVIZI PRO CAPITE da PRG	%
					Calcolato con metodo analitico	
CIR (stanze)	42.796	74.835				
<b>Aree servizi minimo Art. 21 L.R. 56/77 (mq)</b>	1.069.900	1.870.875	25,00 mq/abit.	1.903.401	44,47 mq/abit.	+78 %
<b>Aree servizi minimo Art. 22 L.R. 56/77 (mq)</b>	748.930	1.309.612	17,50 mq/abit.	1.393.073	32,55 mq/abit.	+86 %