



COMUNE DI TERRUGGIA

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE PARZIALE n.2

ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

adottata con Delibera di C.C. n. ....del.....

approvata con Delibera di C.C. n. ....del.....

Il Responsabile del procedimento  
(Geom. Fabrizio Baracco)

Il Sindaco  
(Dott.ssa Maria Luisa Musso)

Il Segretario Comunale  
(Dott. Sante Palmieri)

Ing. Rita Di Cosmo  
Via P. Onorato Vigliani 25  
15033 Casale Monferrato (AL)  
dicosmorita@gmail.com  
+39 3355490908

Ing. Rita Di Cosmo



## SOMMARIO

<u>1</u>	<u>FINALITA'</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</u>	<u>6</u>
<u>3</u>	<u>CRONISTORIA VARIANTI PARZIALI art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i. APPROVATE</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE CON I PIANI SOVRACOMUNALI</u>	<u>8</u>
4.1	P.T.R. Piano Territoriale Regionale	8
4.2	P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale	10
4.3	P.T.P. - Piano Territoriale Provinciale (PTP) di Alessandria	12
4.4	Normativa statale e regionale	15
<u>5</u>	<u>ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE</u>	<u>17</u>
<u>6</u>	<u>MODIFICHE URBANISTICHE PER NUOVI INSERIMENTI E/O STRALCI DI AREE</u>	<u>18</u>
6.1	Modifica 1a inserimento di un'area a servizi nel sito ex cava/discarda inerti, in località Torre Veglio	18
6.2	Modifica 1b stralcio di area a servizi in località Villa Poggio	21
6.3	Modifica 2 Delimitazione area a servizi di Villa Poggio e modifica normativa con inserimento di specifiche prescrizioni	22
6.4	<u>Modifica 3</u> Individuazione di un'area agricola speciale E2 per realizzazione di vasca di laminazione	24
6.5	<u>Punto 4</u> - Correzione di errore materiale	26
6.6	<u>Punto 5</u> - Presa d'atto di modifica di viabilità interna al PEC 6.13	27
6.7	<u>Punto 6 – aggiornamento cartografico centro storico</u>	28
6.8	<u>Norme Tecniche di Attuazione</u>	29
<u>7</u>	<u>ELENCO PROGRESSIVO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE</u>	<u>32</u>
<u>8</u>	<u>TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE NORMATE MODIFICATE</u>	<u>33</u>

Allegato1 : planimetria urbanizzazioni

## 1 FINALITA'

La finalità principale di questa variante parziale al PRG vigente del Comune di Terruggia riguarda principalmente la tutela di un'area a servizi (standard urbanistici) all'interno del Parco comunale di Villa Poggio o Villa Adele, l'inserimento di un'area a servizi per la creazione di percorsi escursionistici in una zona ex cava, l'individuazione di una zona agricola speciale per la creazione di una vasca di laminazione; si provvede inoltre a correggere lievi errori materiali.

Lo scopo, comunque, è quello di rendere il PRG uno strumento aggiornato e adeguato, senza stravolgere gli obiettivi che hanno mosso la logica di previsione e di pianificazione del Piano stesso.

Le modifiche introdotte con la presente variante rientrano tra quelle che si configurano come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano Regolatore Comunale;
- non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale;
- non riducono, ne aumentano le aree per servizi per più di 0,5 mq per abitante;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente;
- non incrementano le superfici territoriali per le attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 6%;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- non modificano ambiti e norme sottoposti a vincoli storici, culturali e paesaggistici.

Si specifica che il Comune di Terruggia avvierà il processo di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante Parziale al P.R.G. mediante la procedura integrata di cui alla DGR 29 febbraio 2016 n. 25-2977 B.U. n. 10 del 10/03/2016 lettera j.1.

In particolare, le modifiche oggetto della presente Variante riguardano in generale:

- **modifica 1a:** l'inserimento di un'area a servizi in luogo di area agricola precedentemente destinata a cava e poi discarica inerti, in località Torre Veglio

all'estremità nord occidentale del territorio comunale, al confine con il Comune di Rosignano Monferrato;

- **modifica 1b**: lo stralcio di un'area a servizi in prossimità di Villa Poggio e la riconduzione della stessa ad area agricola;
- **modifica 2**: individuazione di specifiche norme prescrittive per l'area a servizi relativa al Parco di Villa Poggio, ubicato all'estremità Nord del centro storico
- **modifica 3**: l'individuazione di una "area agricola speciale" E2 destinata alla realizzazione di una cassa di laminazione in Strada Cravetta ed inserimento di apposito articolo nelle NTA.

In tale Variante, si provvede inoltre, pur non rientrando nella casistica di cui all'art.17 c.5 L.R. 56/77 e s.m.i., bensì tra i casi di cui al comma 12, a:

- **4**: correggere un mero errore materiale (errata indicazione cartografica di un'area di tipo E in luogo di un'area di tipo B2) in prossimità di Via Roma all'interno del centro abitato;
- **5**: prendere atto della diversa distribuzione della viabilità interna (spostamento di rotonda) nell'area a PEC 6.13 in località Strada Cacciolo;
- **6**: aggiornare cartograficamente nella tavola 4f del centro storico i tratti di "muri ed elementi del disegno urbano da conservare e/o ripristinare" stralciando quelli erroneamente indicati ed inserendo i tratti realmente esistenti.

## **2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Terruggia è un comune in provincia di Alessandria di 916 abitanti con una superficie di 7,24 kmq.

Il territorio si inserisce all'interno del settore collinare del Monferrato e risulta compreso tra i 110 e i 237 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 127 metri.

Il centro storico è localizzato nella parte alta della collina, mentre le attività produttive e commerciali sono ubicate principalmente ai piedi della stessa in prossimità della strada provinciale n. 50 che collega Terruggia con Casale M.to e i principali Comuni del Monferrato.

### **3 CRONISTORIA VARIANTI PARZIALI art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i. APPROVATE**

Il PRGC vigente denominato "Variante Strutturale Comunale 2008" è stato adottato con Delibera C.C n. 4 del 26/10/2010 con procedura ai sensi della L.R. 01/2007 ed è stato pubblicato sul B.U.R. n. 39 il 30/09/2010.

Successivamente, con Delibera di C.C. n. 13 del 18/02/2019 il PRGC è stato modificato con una variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per l'Adeguamento alle linee guida UNESCO e per soddisfare alcune esigenze emerse durante la vigenza del Piano stesso.

## **4 COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE CON I PIANI SOVRACOMUNALI**

Il quadro programmatico ha l'obiettivo di indicare l'insieme delle disposizioni a diverso carattere di coerenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all'interno della variante parziale in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del P.T.R. del P.P.R. e del P.T.P., ma solo quelli che interessano le porzioni interessate dalle modificazioni introdotte.

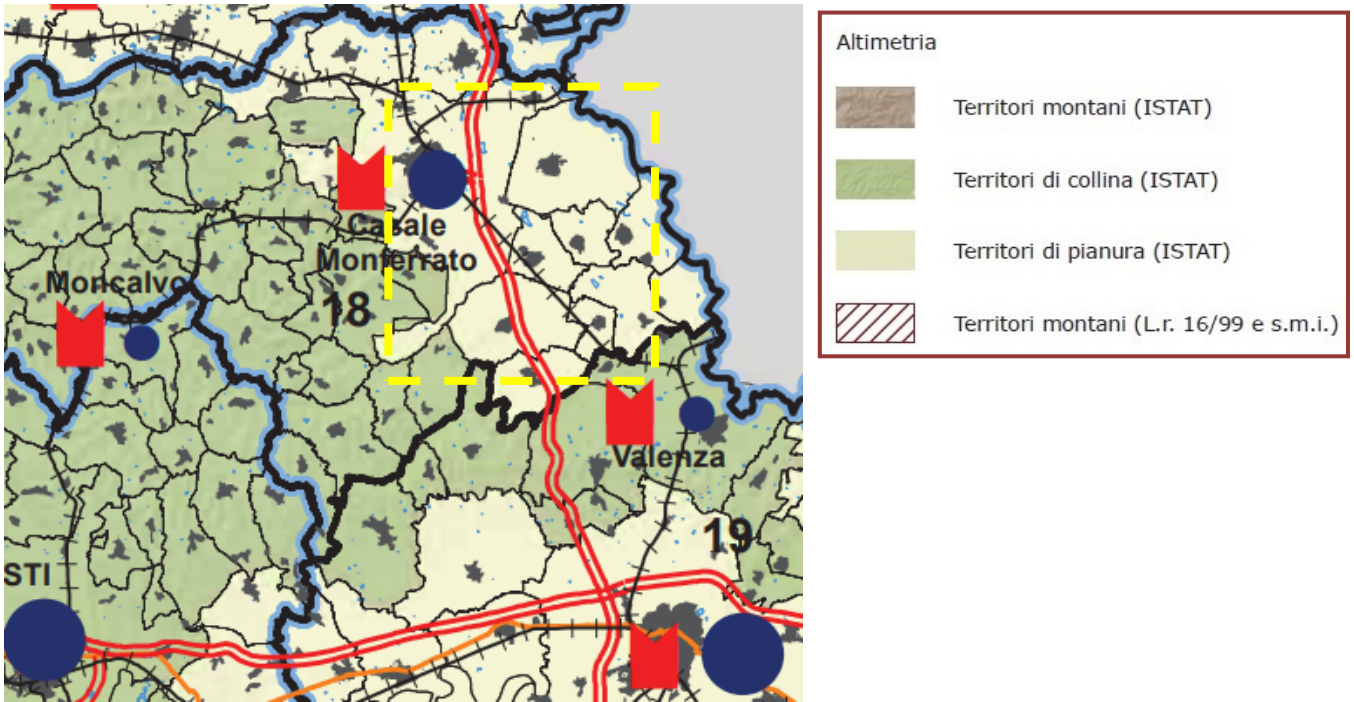
### **4.1 P.T.R. Piano Territoriale Regionale**

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 21 luglio 2011 con DCR n. 122-29783.

Il P.T.R. rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione. Il P.T.R. definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano su scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del P.T.R. stesso.

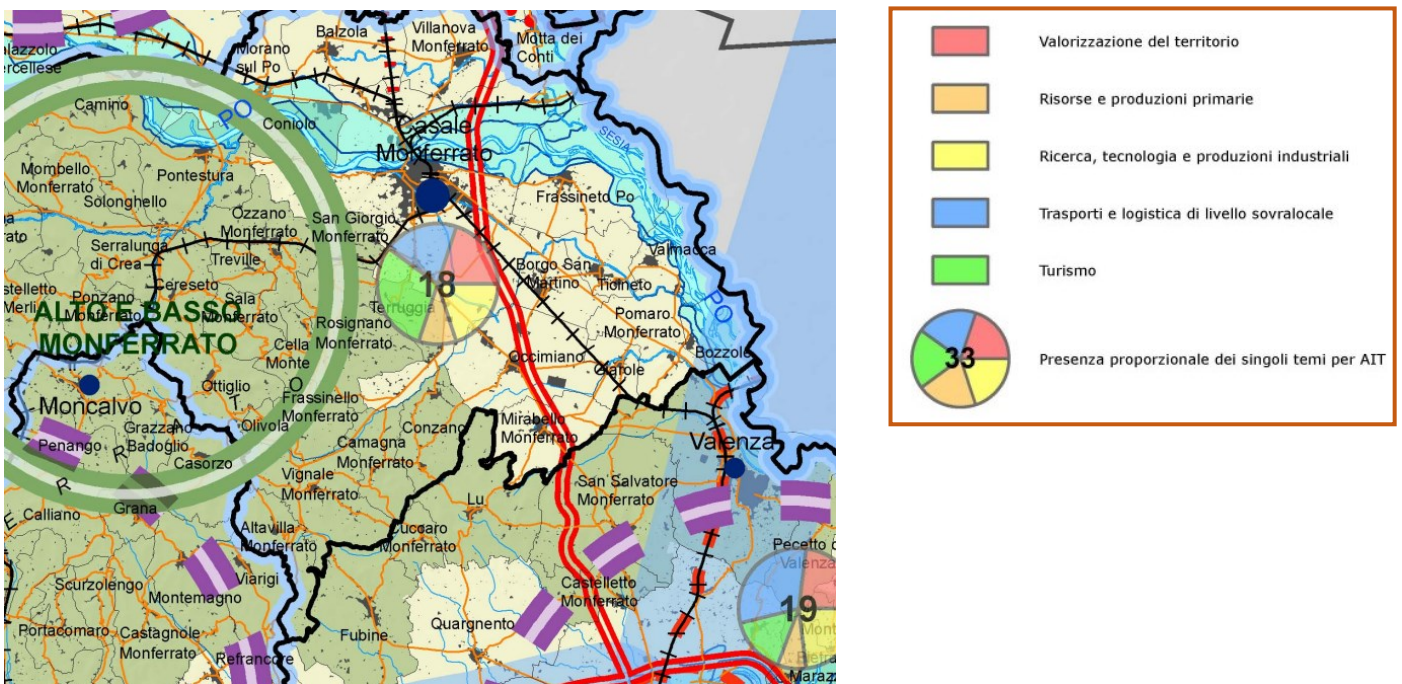
Il Comune di Terruggia è inserito nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 18 "Casale Monferrato" e sub-ambito 18.1 che comprende anche i Comuni di Casale Monferrato e Frassineto Po, per i quali il PTR individua obiettivi ed azioni prioritarie per i seguenti temi: Valorizzazione del territorio (salvaguardia e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, storico-artistico e museale e paesaggistico - colline del Monferrato). Nell'ambito dell'AIT 18, Terruggia è un comune caratterizzato da una morfologia prettamente collinare che degrada verso il comune di Casale M.to, diventando pianeggiante.





*Stralcio cartografico Tavola A "Riqualificazione territoriale" PTR – Morfologia e caratteristiche del territorio*

Si precisa che il PTR, per ogni Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) ha definito le finalità e le strategie di Piano attraverso dei temi strategici di rilevanza regionale, distinti in valorizzazione del territorio; risorse e produzioni primarie; ricerca, tecnologia, produzioni industriali; trasporti e logistica; turismo.



*Stralcio cartografico e legenda della Tavola di progetto del P.T.R.*

Nella specifica scheda dell'AIT n.18 "Casale Monferrato" sono state evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la pianificazione dello sviluppo locale; mentre, nella "Tavola di Progetto" del PTR sono state rappresentate sinteticamente tali indicazioni per ciascun tema strategico.

<b>AIT 18 - Casale Monferrato</b>	
<b>Tematiche</b>	<b>Indirizzi</b>
<b>Valorizzazione del territorio</b>	Salvaguardia e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale (parco del Po), storico-artistico e museale (centro storico di Casale, Crea) e paesaggistico (colline del Monferrato). Contenimento della dispersione urbana e conservazione del suolo agrario. Risana-mento e recupero di aree industriali dismesse (Eternit, cementifici). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Po. Recupero della rete secondaria interprovinciale come sistema ferroviario metropo-litano. Potenziamento di Casale Monferrato come polo per la formazione scolastica supe-riore e universitaria.
<b>Risorse e pro-duzioni primarie</b>	Sviluppo e valorizzazione del settore agricolo: della collina - produzioni viti-vinicole integrate nel sistema Astigiano-Monferrato; della pianura - produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura alessandri-na.
<b>Ricerca, tecno-logia, produ-zioni industriali</b>	Sistema locale industriale del freddo: interventi a sostegno delle PMI per quanto riguarda APEA, logistica, ricerca e trasferimento tecnologico, rete locale estesa alle imprese del settore comprese nell'AIT Vercelli, connessioni con università, traspor-ti e logistica. Processi di valorizzazione di settori produttivi consolidati che attengono al comparto meccanico e a quello della produzione del cemento.
<b>Trasporti e lo-gistica</b>	Potenziamento dello scalo merci di Casale M. Insediamento logistico integrato nel sistema logistico del Corridoio 24 Genova-Sempione e a servizio del distretto del freddo. Potenziamento del sistema delle connessioni viarie con la rete autostrada-le. Elettrificazione della linea Casale-Vercelli.
<b>Turismo</b>	Valorizzazione turistica integrata del patrimonio (v. sopra) con l'enogastronomia e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Asti e Acqui T. e con l'area della candidatura Unesco. Connessioni con: fiere (Artigianato/antiquariato, Valenza), recupero delle linee fer-roviarie secondarie, produzione viti-vinicola.

#### **4.2 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale**

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836.

Il P.P.R. rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo principale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

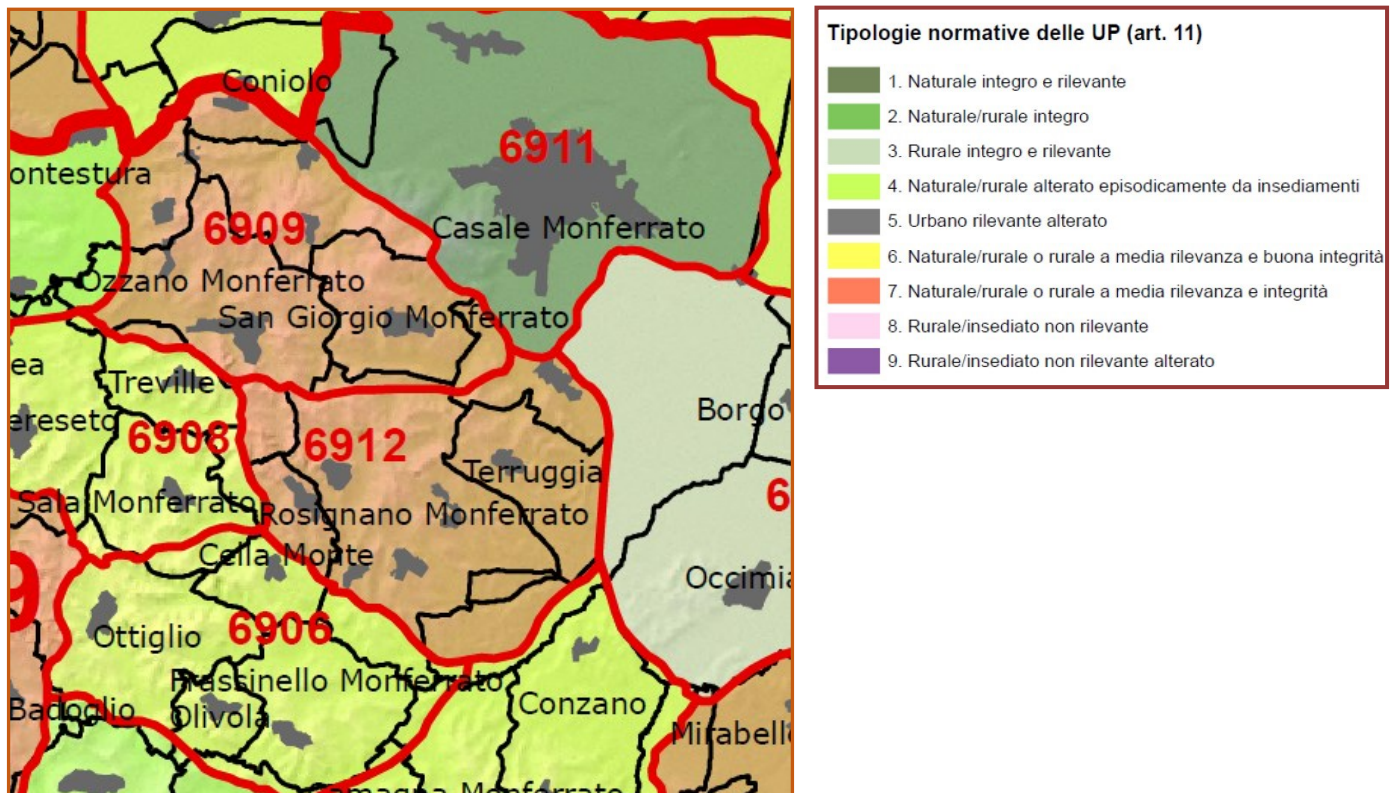
Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il P.P.R. articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi

normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale.

Il Comune di Terruggia ricade negli ambiti n.69 "Monferrato e Piana Casalese".



Dallo stralcio cartografico della Tavola P3 "Ambiti e Unità di Paesaggio" sotto riportata, si verifica che il Comune di Terruggia ricade nell'**unità di paesaggio 6912** descritta dalla tipologia normativa 7 "naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità" (art.11 NdA) per la quale si rileva compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.



*Stralcio del P.P.R. Tavola P3 "Ambiti e unità del paesaggio"*

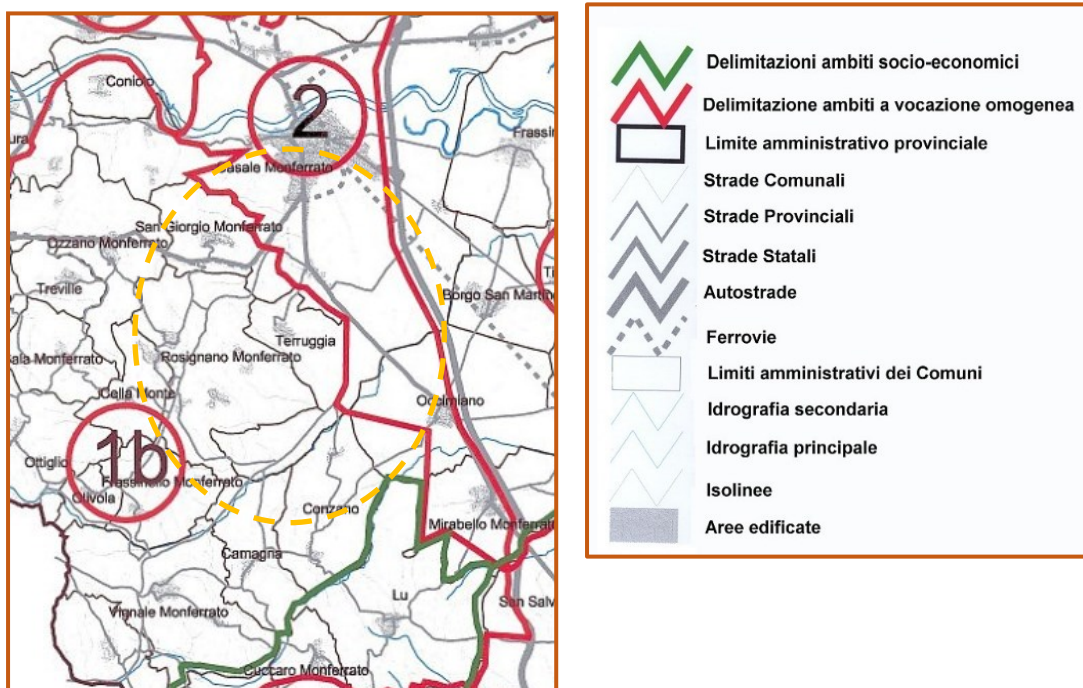
L'ambito di paesaggio è costituito dai rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (Nord-Est), che degradano progressivamente procedendo a Est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione.

#### **4.3 P.T.P. - Piano Territoriale Provinciale (PTP) di Alessandria**

Il Piano Territoriale Provinciale è stato approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002, con successiva variante approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 e presa d'atto con delibera Consiglio Provinciale n. 24 del 04/06/2007. Il Consiglio Provinciale poi, in data 22/12/2014, con deliberazione n. 37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7bis e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria. Con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

Il Piano costituisce lo strumento di riferimento per il corretto uso ed organizzazione del territorio attraverso le indicazioni degli indirizzi provinciali (direttive), in conformità con quelli regionali, attuati dai Comuni nelle fasi proprie di aggiornamento e revisione dei P.R.G.

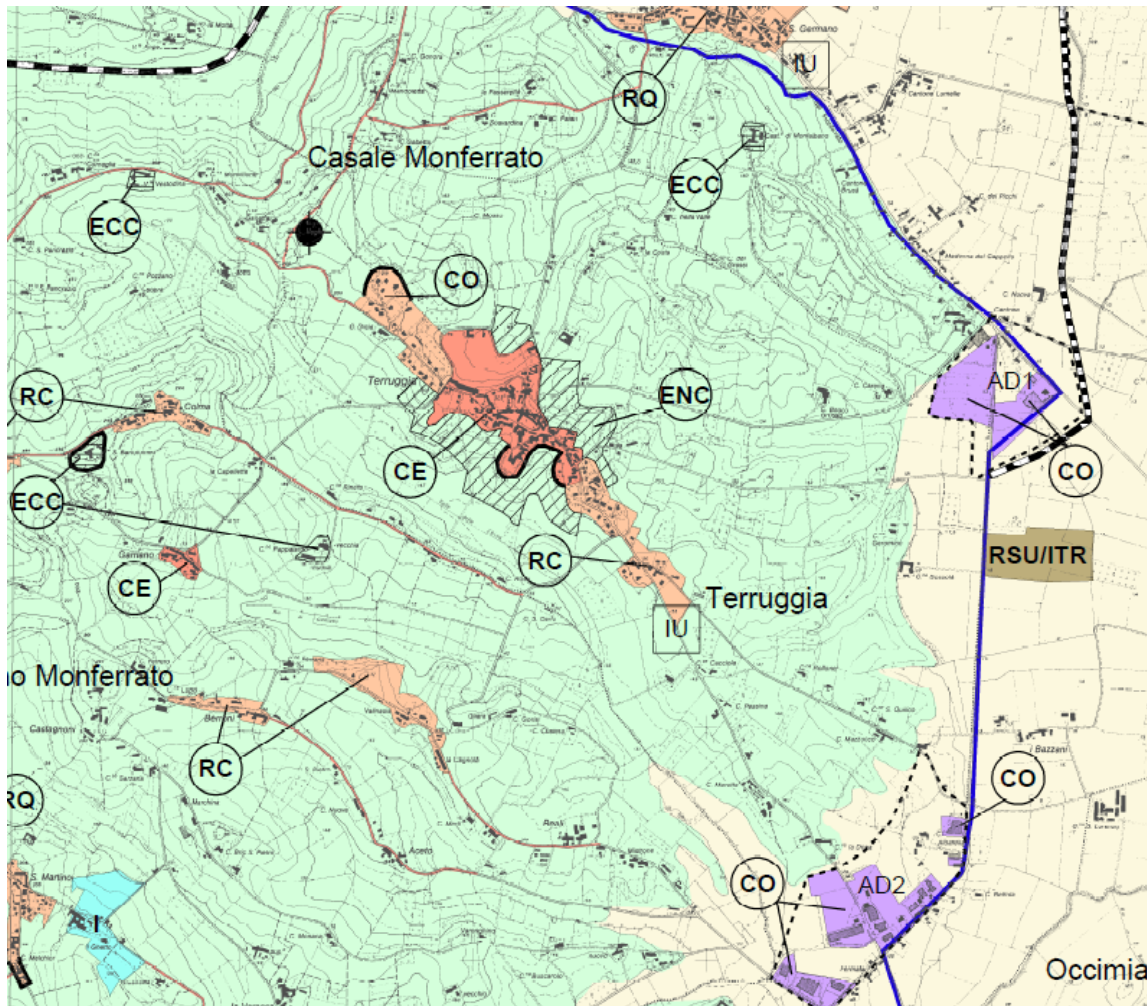
Il Comune di Terruggia è inserito nell'Ambito a Vocazione Omogenea n. 1b "Il Monferrato Casalese Orientale": si tratta di un ambito territoriale interessato dalla tutela del paesaggio e dei versanti, dallo sviluppo di attività di agricole specializzate, dallo sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione e dall'incremento delle attività turistiche, culturali, enogastronomiche e religiose.



Il Comune di Terruggia, come gran parte del territorio del Basso ed Alto Monferrato costituisce un'area oggetto di approfondimento paesistico di livello regionale. Si vedano a tale proposito tutte le considerazioni di cui al PTR e PPR sopra riportate. I suoli agricoli sono caratterizzati da buona produttività, caratterizzati da buona e media fertilità e con un limitato valore agronomico (rif. Art. 21.4 NdA).

L'ambito presenta notevoli potenzialità nel settore agricolo, in particolare delle produzioni vitivinicole di pregio e quindi come obiettivo si ha proprio la salvaguardia delle attività agricole e vitivinicole evitando consistenti variazioni di destinazione d'uso che possano compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e scoraggiando l'insediamento frammentario di attività produttive sul

territorio. Tra le architetture e manufatti oggetto di tutela visiva (art. 19.3 delle NdA) è inserita la Torre Veglio, posta a Nord-Ovest del concentrico, in prossimità del confine con il Comune di Rosignano M.to. Per quanto riguarda invece gli ambiti AD assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio e relativi al sottosistema delle attività il PTP evidenzia nella porzione Est del territorio comunale in prossimità del confine con il Comune di Casale (area all'incrocio tra la S.S.31 e la S.P.50) un'area normativa di completamento CO assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio AD1. A tale proposito si specifica che, tale area con D.C.C. n.18 del 28/06/2007, è stata trasformata in addensamento commerciale A5, ai sensi della normativa sul commercio. A sud del concentrico in prossimità della S.P. 50 viene indicata un'area normativa di completamento CO assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio AD2.



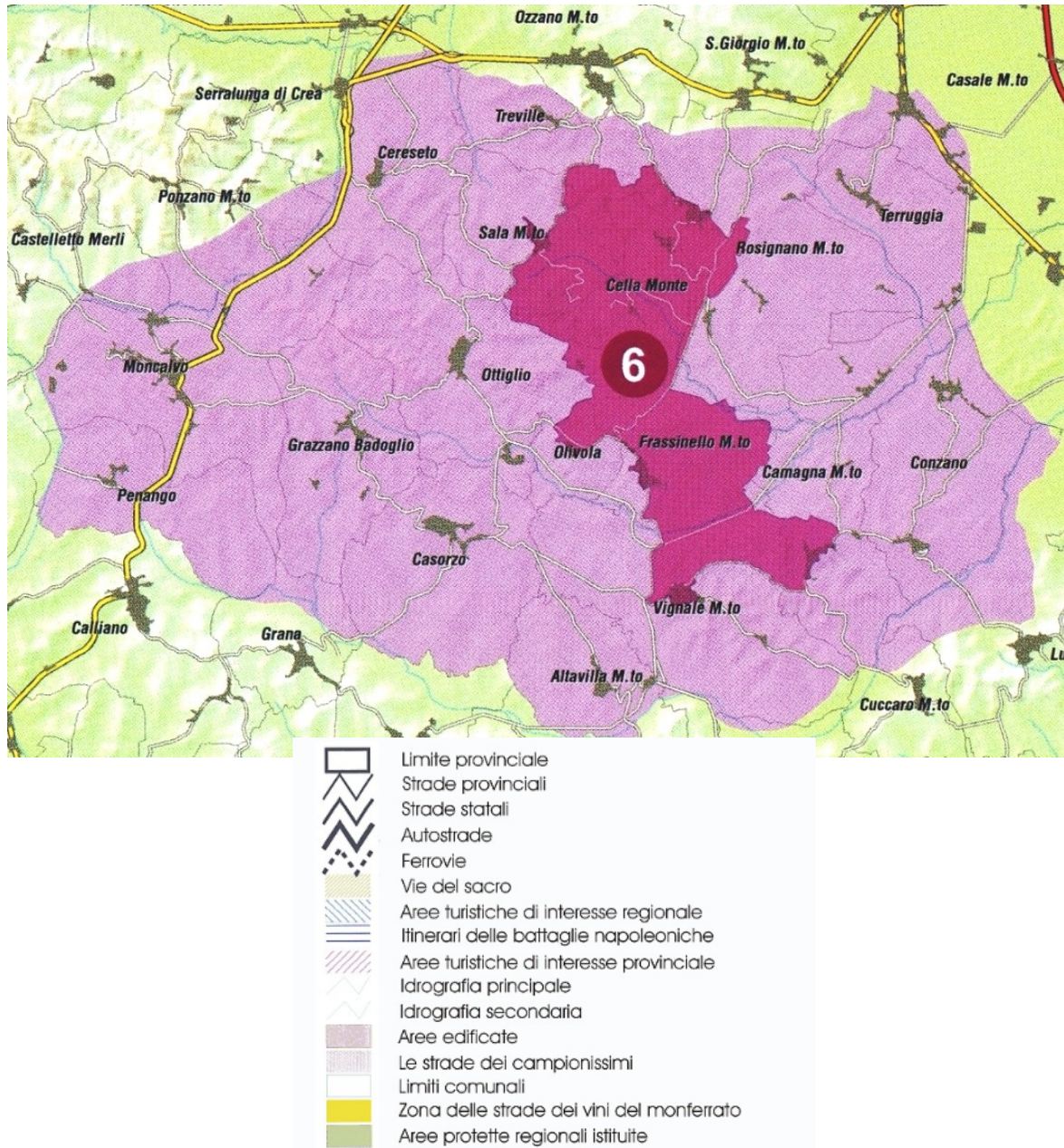
Stralcio Estratto Tavola 3 del P.T.P.

Non vi sono sul PTP vincoli storico-artistici, paesistici ed ambientali che gravano sulla superficie comunale, ma si segnala che sul territorio viene identificata la Torre

Veglio come "Architettura e manufatto oggetto di tutela visiva".

#### 4.4 Normativa statale e regionale

Il Comune di Terruggia ricade interamente in Buffer Zone Unesco n. 2 a protezione della componente n.6 "Il Monferrato degli infernot", caratterizzata dalla presenza di una singolare tipologia di architettura vernacolare, gli infernot, scavati nella Pietra da Cantoni che caratterizza geologicamente l'area.



Componente n. 6 "Il Monferrato degli infernot" (in magenta la core zone e in rosa la buffer zone).

La variante parziale proposta, per le sue caratteristiche gli impatti generabili sull'ambiente, non costituisce alcuna fonte di "disturbo" che potrebbe incidere

negativamente sullo stato attuale dei luoghi ed interferire con gli obiettivi di valorizzazione del P.T.P.

Non vi sono, nella zona in esame ed in un suo intorno, né Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), né Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), né biotopi istituiti ai sensi della L.R. 47/95.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato la variante parziale si può considerare compatibile e coerente con i Piani Sovracomunali.

Si evidenzia infine che le modifiche introdotte con la presente variante non risultano in contrasto con quanto previsto nella D.G.R.n.12-6441 del 02/02/2018 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell'art.24 comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n.117 -10731 del 13 marzo 2017".

Il territorio di Terruggia ricade in parte in zone identificate come "aree di ricarica" ed in parte in zone identificate come fasce tampone degli acquiferi profondi; vista la tipologia delle modifiche introdotte con la presente variante non si ravvedono problematiche di interazione delle stesse sia rispetto alle aree tampone sia rispetto alle aree di ricarica degli acquiferi profondi. Si specifica infine che il Comune di Terruggia ha già approvato il nuovo Regolamento Edilizio in cui all'art.96 tale aspetto di tutela delle acque sotterranee viene trattato e normato.



## **5 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE**

La cartografia del PRG vigente, oggetto di variante risulta essere la seguente:

- Tavola 0.1.3: Carta della utilizzazione del suolo (scala 1:5.000)
- Tavola 2: Assetto insediativo complessivo del territorio comunale (scala 1:5.000)
- Tavola 3fa: TERRUGGIA - Sviluppo del territorio urbanizzato e urbanizzando (scala 1:2.000)
- Tavola 3fb: TERRUGGIA Zona Industriale - Sviluppo del territorio urbanizzato e urbanizzando (scala 1:2.000)
- Tavola 4f: TERRUGGIA Sviluppo dei nuclei storico ambientali (scala 1:1.000)

Sono inoltre oggetto di variante le Norme Tecniche di Attuazione.

## 6 MODIFICHE URBANISTICHE PER NUOVI INSERIMENTI E/O STRALCI DI AREE



*Vista satellitare delle modifiche introdotte con la presente variante parziale n.2*

### **6.1 Modifica 1a inserimento di un'area a servizi nel sito ex cava/discarica inerti, in località Torre Veglio**

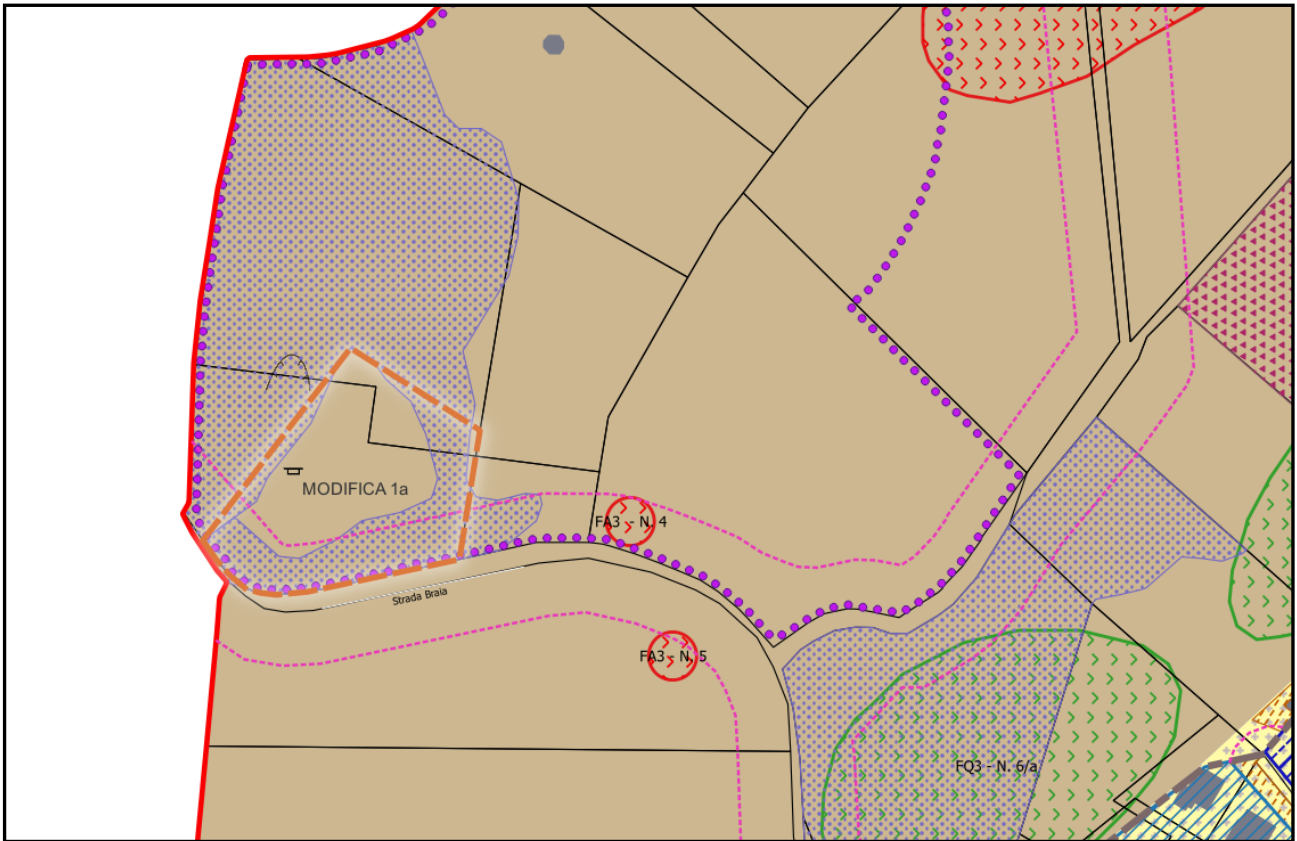
La prima modifica 1a riguarda l'inserimento di un'area a servizi per mq. 5.965 nel sito di proprietà comunale, ex cava e poi discarica di inerti, ormai dismessa e recuperata, sita in fregio a Strada Braia, in località Torre Veglio, all'estremità Nord-Ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Rosignano Monferrato.

Il Comune intende recuperare il sito a servizio della popolazione, creando un'area a verde in prossimità di ampia area boscata esistente; tale sito risulta inoltre al piede della Torre Veglio, monumento isolato in caratteristica pietra da Cantoni e laterizi risalente a fine Ottocento ed è collegato alla rete sentieristica regionale RER

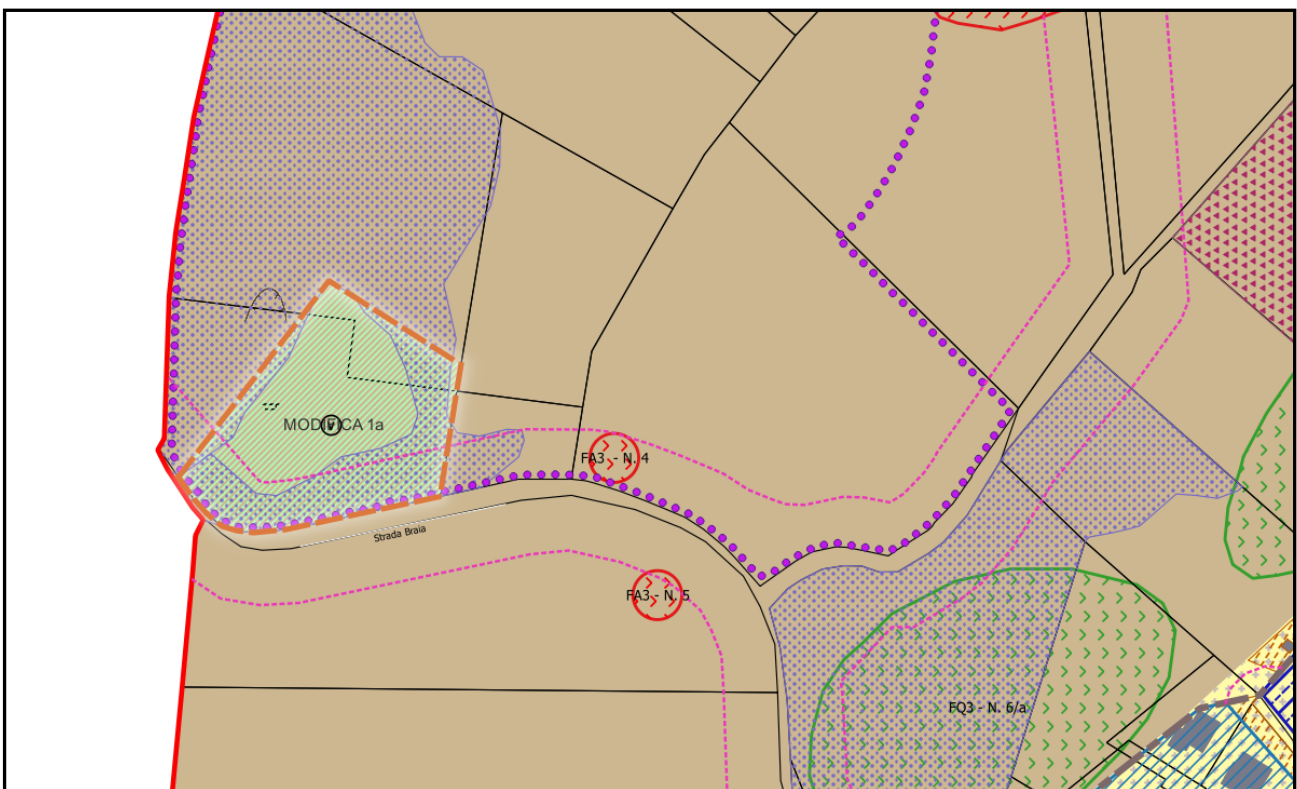
che passa lungo Strada Braia (sentiero n.736 ved. figura sopra). L'area a verde potrebbe quindi costituire un punto di ristoro attrezzato lungo il percorso n.736 denominato "I campi e i prati attorno a Terruggia"; il sentiero parte in prossimità del Parco di Villa Poggio, nel centro storico, per salire alla Piazza del Municipio e la Chiesa Parrocchiale e da qui, seguendo le strade che escono dal paese (via S. Martino, Via Roma e Via Cacciolo) si dirige verso l'estremità Sud dell'abitato per risalire poi verso Nord in strada Rotte – Quirico e poi verso Ovest seguendo strade bianche che si inoltrano tra i campi fino a raggiungere aree coltivate immediatamente a Nord della Torre Veglio; infine con percorso ad anello si torna verso il punto di partenza.



***Modifica 1a- Inquadramento su ortofoto satellitare***



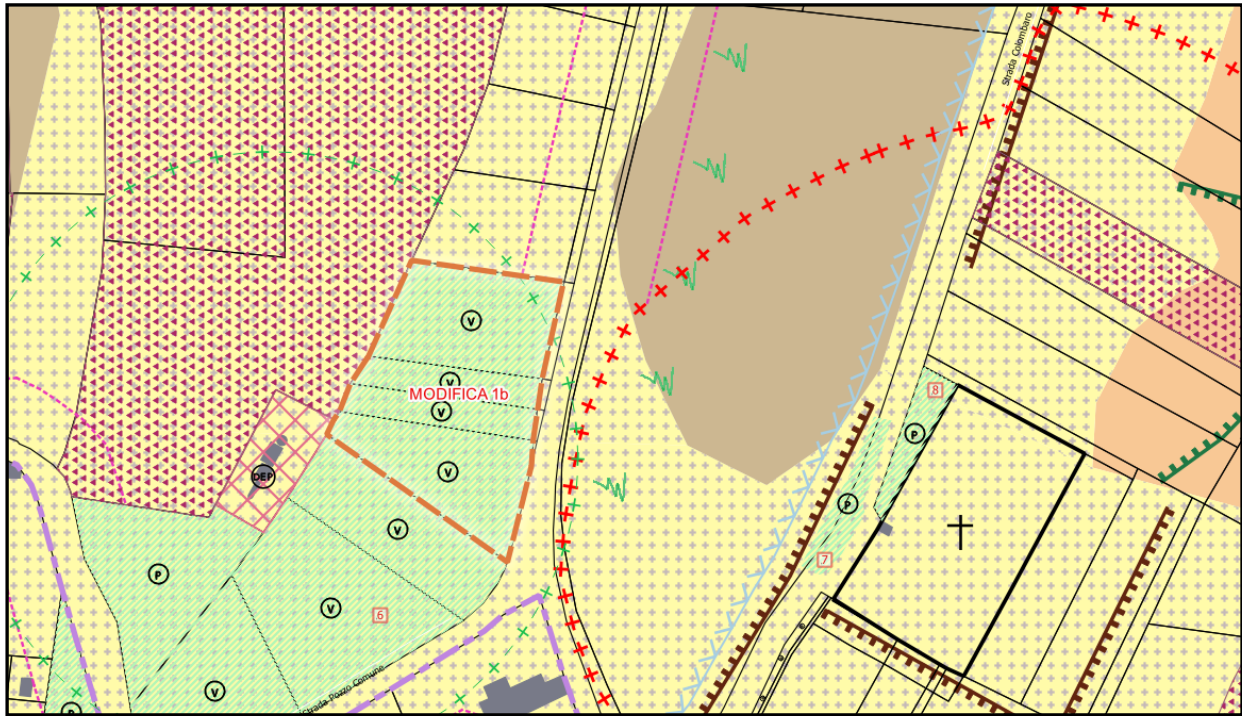
**Figura 6-1 Modifica 1a – Inquadramento da PRGC vigente**



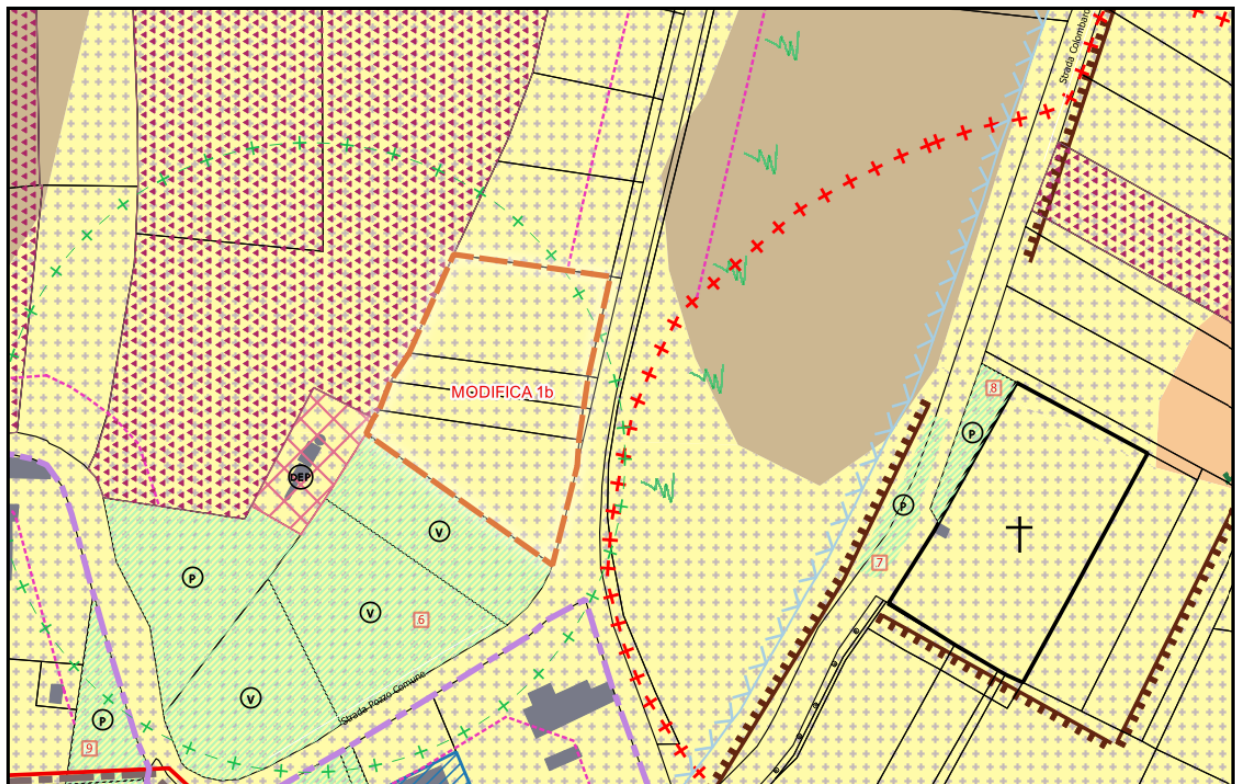
**Figura 6-2 Modifica 1a – Inquadramento da PRGC VARIANTE**

## 6.2 Modifica 1b stralcio di area a servizi in località Villa Poggio

La modifica indicata con la sigla 1b riguarda lo stralcio di un'area a servizi, per 5.965 mq, presso il parco comunale di Villa Poggio e la riconduzione della stessa a destinazione agricola per compensare l'area precedentemente inserita (ved. 1a).



*Modifica 1b -Inquadramento da PRGC vigente*



*Modifica 1b -Inquadramento da PRGC VARIANTE*

### **6.3 Modifica 2 Delimitazione area a servizi di Villa Poggio e modifica normativa con inserimento di specifiche prescrizioni**

La modifica 2 riguarda l'area a servizi attualmente indicata con la sigla 2 e che ricomprende il Parco Comunale di Villa Poggio, la Piazza V. Emanuele, la Casa di Riposo e la Chiesa Parrocchiale.

La modifica di variante intende delimitare da un punto di vista cartografico la perimetrazione dell'area del Parco di Villa Poggio, rispetto ai restanti servizi al fine di normarla con specifiche prescrizioni nelle NTA.

L'area del parco verrà indicata con la sigla 2a ed opportunamente delimitata con tratteggio di colore magenta. Le restanti aree verranno identificate con la sigla 2b.

La superficie complessiva dell'area a servizi non viene modificata e quindi tale modifica è da intendersi come puramente normativa; la Variante intende infatti intervenire proprio solo sull'aspetto normativo individuando specifiche prescrizioni per gli interventi eventualmente attuabili nell'area del parco di Villa Poggio al fine di tutelare lo stesso come Verde storico e allo stesso tempo definire le tipologie costruttive più idonee per ulteriori strutture pertinenziali.

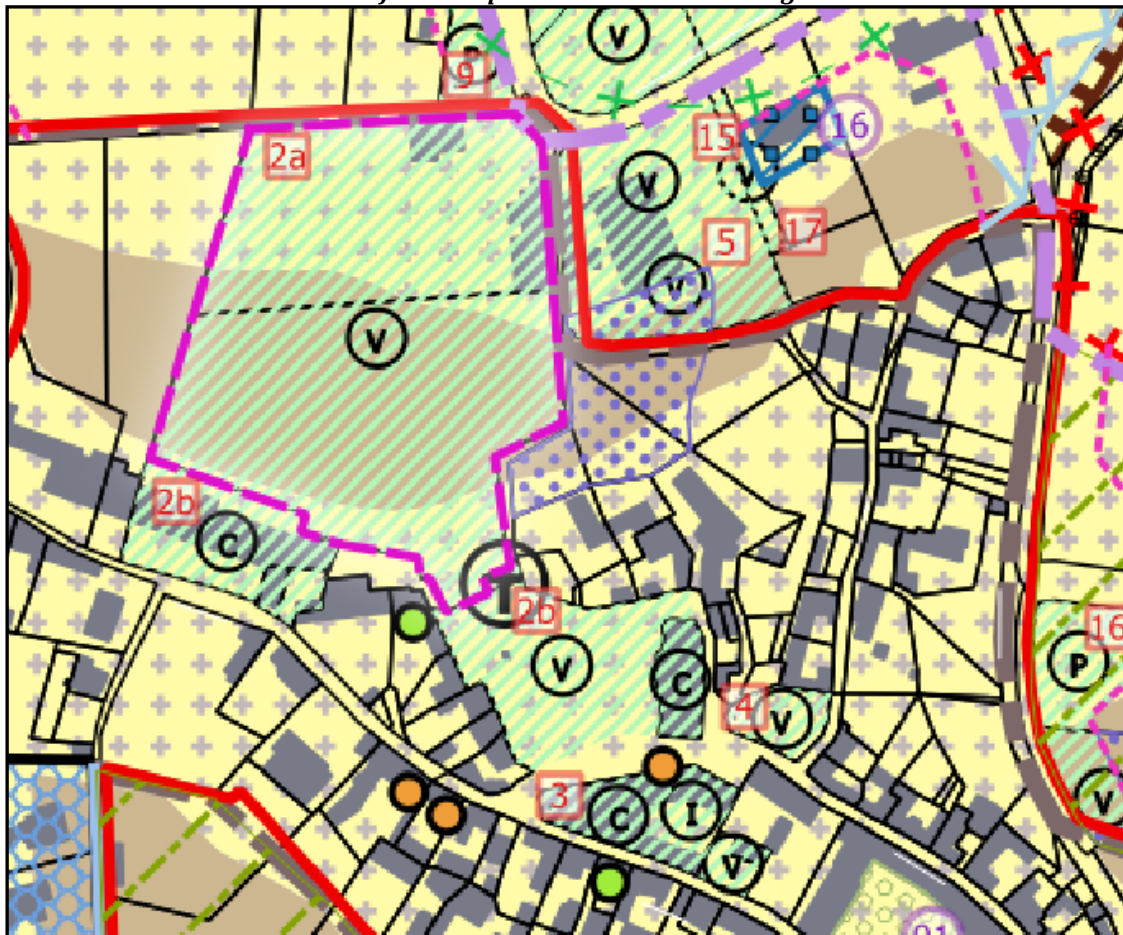
Allo stato attuale il parco ospita alcuni impianti sportivi (campi da calcetto e tennis, campo da bocce) e relative pertinenze (locale spogliatoi) oltre ad un fabbricato adibito a bar/ristorante con annessa area già pavimentata su cui insisteva una tettoia recentemente demolita.



*Modifica 2- Inquadramento su ortofoto satellitare*



*Modifica 2 Inquadramento su PRGC vigente*



*Modifica 2- Inquadramento sul PRGC VARIANTE*

#### **6.4 Modifica 3 Individuazione di un'area agricola speciale E2 per realizzazione di vasca di laminazione**

La modifica 3 è relativa alla individuazione di un'area agricola speciale identificata dalla sigla E2, per mq. 8.540 nella quale dovrà essere realizzata una vasca di laminazione che servirà a raccogliere in caso di eventi meteorici eccezionali le acque di pioggia proveniente dal bacino ricompreso tra la zona del cimitero (incrocio con la S.P.44) e la zona industriale in località Cantone Losa (incrocio con la S.P.31). L'area prima citata è stata oggetto in passato di diversi fenomeni di allagamento e trasporto di materiale solido, causati dalla inadeguatezza della rete di drenaggio superficiale e dalla assenza di un ricettore finale avente sezione adeguata. La situazione risulta inoltre ad oggi ulteriormente complicata per la recente realizzazione della nuova rotonda all'incrocio tra la SP31 e la SP50 che ha comportato una ulteriore modifica del sistema di scarico delle acque di ruscellamento superficiale.

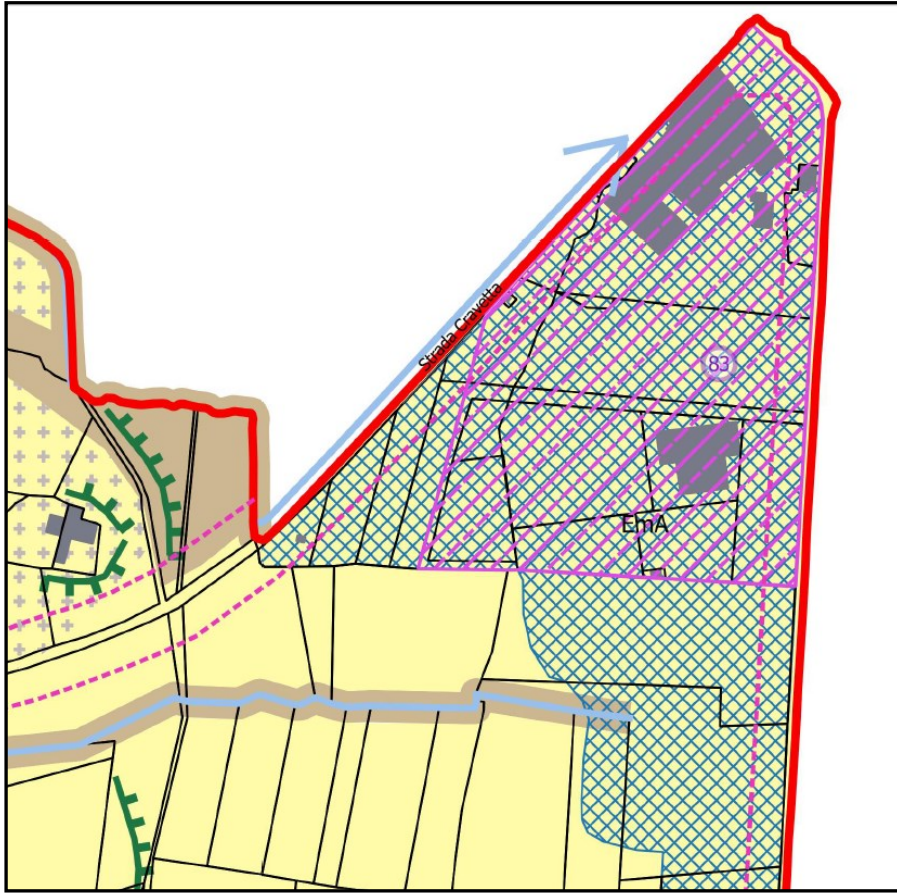
Per tale motivo l'Amministrazione Comunale ha acquisito un'area a destinazione agricola nella quale realizzare un accumulo delle acque meteoriche che potranno poi essere scaricate, al termine dell'evento meteorico eccezionale, senza "gravare" sulla rete di drenaggio esistente.

Il bacino di laminazione fa parte di un progetto di sistemazione idrogeologica per il quale a seguito di studio di fattibilità e richiesta di finanziamento pubblico, ad oggi è in corso la stesura del progetto definitivo-esecutivo.

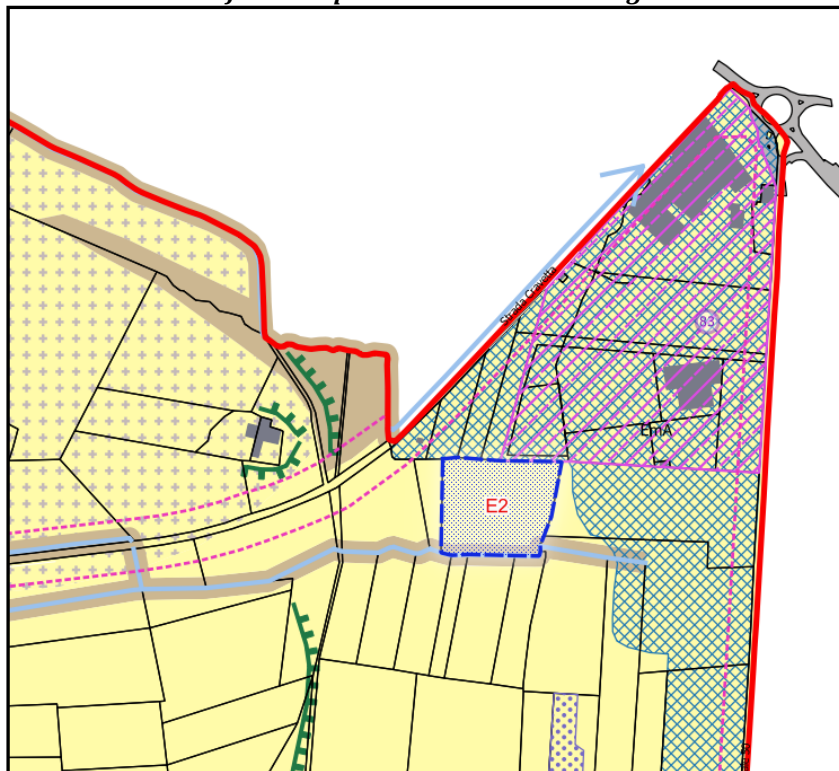
La modifica di fatto non varia la destinazione d'uso dell'area, che rimane sempre di tipo agricolo, ma intende assegnare alla stessa specifiche prescrizioni relativamente alla tipologia di coltivazioni possibili e al divieto assoluto di realizzare qualsiasi edificazione.

L'area viene individuata cartograficamente ed identificata con la sigla E2. Anche in questo caso, pertanto, la modifica come la precedente può intendersi di tipo essenzialmente normativo.





**Modifica 3 Inquadramento su PRGC vigente**



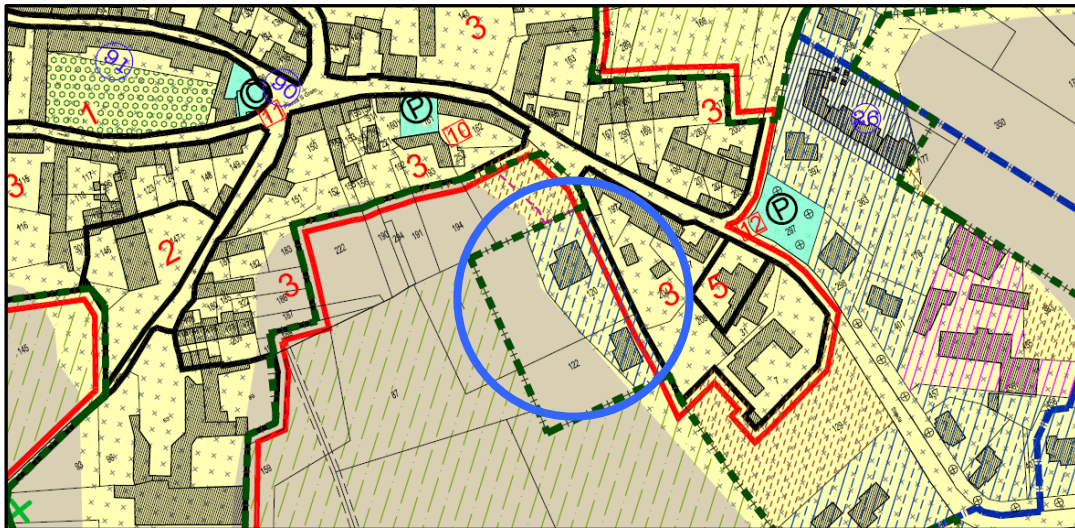
**Modifica 3- Inquadramento sul PRGC VARIANTE**

### 6.5 ***Punto 4 - Correzione di errore materiale***

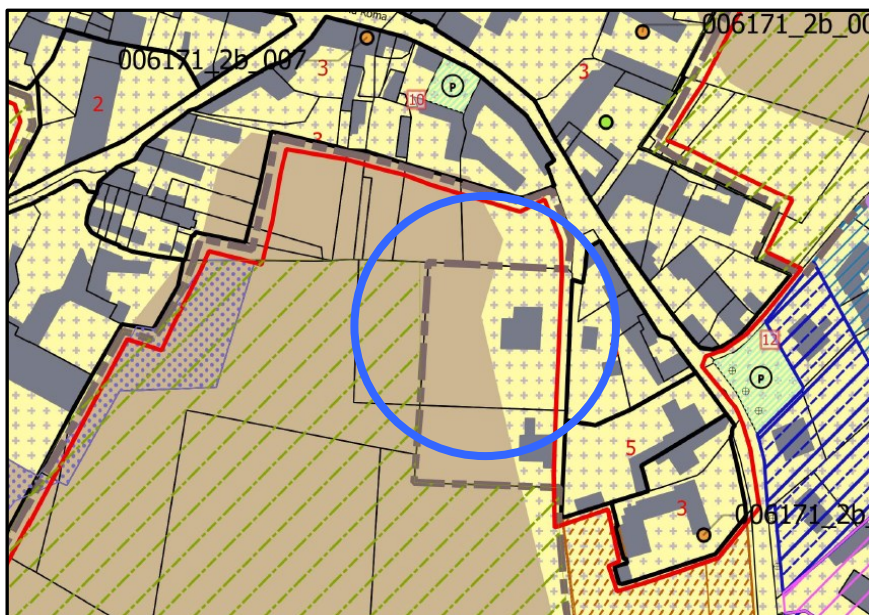
Nella Variante parziale n. 1 di adeguamento alle Linee Guida Unesco, per mero errore materiale non era stato inserito nelle carte il retino relativo alla campitura delle aree B2 di due lotti in centro abitato lungo Via Roma; le aree conseguentemente risultavano a destinazione agricola ma non erano oggetto di alcuna variazione rispetto all'ultima modifica dello strumento urbanistico ovvero la Variante Strutturale del 2008.

A seguire si riporta l'estratto cartografico così come approvato nella Variante Strutturale 2008 e a seguire l'estratto dell'elaborato di cui al 2019 per la variante parziale Unesco.

Si provvede a ripristinare il retino relativo alle aree B2.



***Varianti Strutturale 2008***



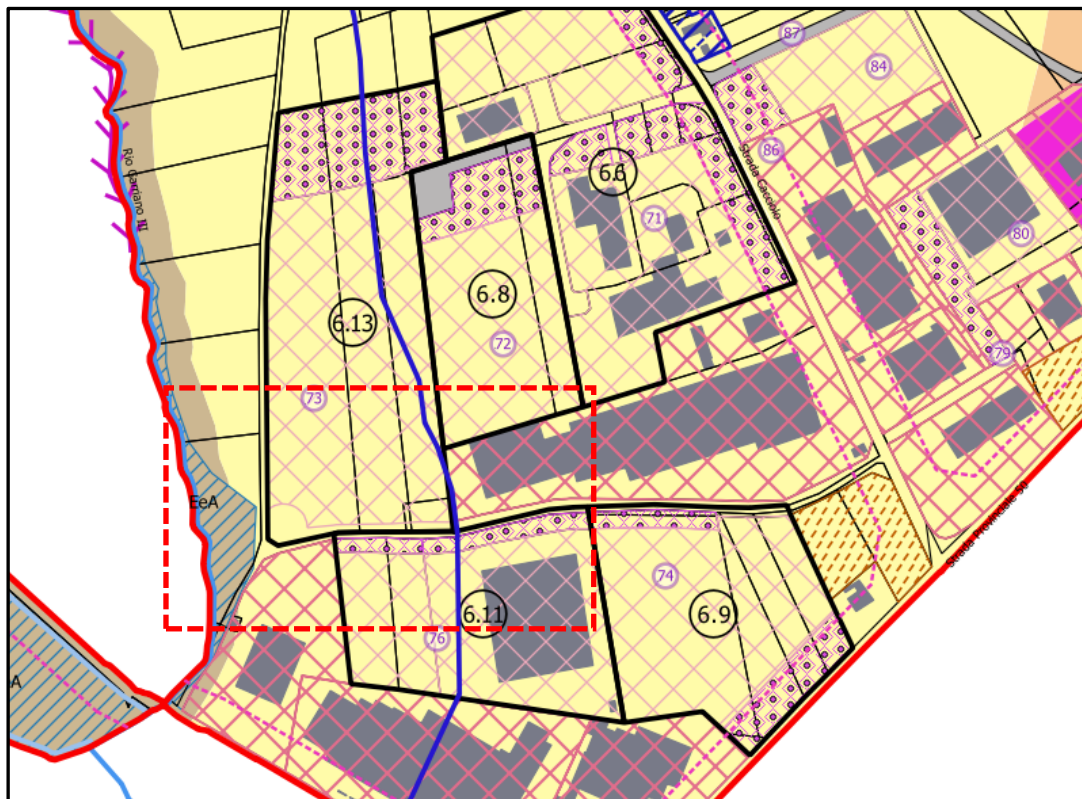
***Varianti parziale Unesco 2019***

### 6.6 Punto 5 - Presa d'atto di modifica di viabilità interna al PEC 6.13

La cartografia di Piano prende atto dello spostamento di una rotatoria inserita presso l'ambito a Strumento Esecutivo 6.13.



*Punto 5 - PRG Vigente*



*Punto 5 - Variante*

### **6.7 Punto 6 – aggiornamento cartografico centro storico**

Si provvede ad aggiornare la tavola 4f del centro storico relativamente all’indicazione di tratti di “muri ed elementi del disegno urbano da conservare e/o ripristinare”, attraverso la correzione di tratti erroneamente indicati e l’aggiornamento di quelli realmente esistenti.



**Punto 6 - PRG Vigente**



**Punto 6 - Variante**

## **6.8 Norme Tecniche di Attuazione**

Infine, le Norme Tecniche di Attuazione vengono aggiornate a seguito delle modifiche introdotte. Per meglio comprendere le variazioni apportate alle norme verranno indicate in blu sottolineato le parti aggiunte/modificate, mentre non sono presenti parti di ~~colore rosso barrate~~ in quanto non vi sono testi stralciati.

A. Nell'articolo 7 viene aggiunta la categoria E2

...omissis...

Dc, addensamento commerciale A5;

E) aree libere e edificate in territorio agricolo

E2) aree di tipo agricolo speciali

B. alla fine dell'art. 8 viene inserito il punto 3 alla lettera c)

...omissis...

c) aree a destinazione agricola ove sono ammessi:

1, nuove edificazione sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo

2, interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'art. successivo;

3, interventi su aree agricole speciali, sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo.

C. alla fine della lettera E dell'art. 9 e prima della lettera F) Aree turistico-ricettive, viene inserito un comma "E2 AREE DI TIPO AGRICOLO SPECIALE"

...omissis...

Non sono ammessi interventi che comportino modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

E2) AREE DI TIPO AGRICOLO SPECIALI

Le aree agricole speciali sono destinate ad impianti tecnologici (vasche di laminazione). Su dette aree (inedificabili) sono ammesse solo ed esclusivamente attività legate al mondo agricolo e per usi esclusivamente dediti alla coltivazione seminative-foraggere. Non è ammessa la costruzione di alcun tipo di manufatto, al di fuori degli impianti tecnologici strettamente necessari al funzionamento/manutenzione della vasca di laminazione.

D. al termine della lettera G) dell'art. 9 viene inserito un nuovo comma che detta precise prescrizioni per l'area a standard identificata con il codice 2a)

...omissis...

I progetti di intervento dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico (P.T.O.P.).

Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l'altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml. 8,50.

Per l'area a servizi identificata con il codice 2a) viene riconosciuto, come verde storico di rilevanza ambientale e paesaggistica, il Parco comunale di Villa Poggio o Villa Adele così come perimetrato negli elaborati di PRGI. Per tale area valgono le seguenti prescrizioni:

Non sono ammesse modificazioni del parco o la sua frammentazione, fatti salvi gli interventi finalizzati alla sua conservazione, tutela e valorizzazione, purché coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso. Gli interventi sugli esemplari arborei, sia del parco che del viale di accesso, sono ammessi solo se determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate; eventuali sostituzioni devono avvenire utilizzando le specie vegetali originarie e mantenendo il medesimo sesto d'impianto. Gli eventuali interventi di manutenzione e recupero della recinzione in muratura che circonda la proprietà devono garantire la conservazione e il ripristino degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti, preservando la continuità e la visibilità della struttura muraria.

Per il verde urbano, in generale, le specie vegetali utilizzabili per i nuovi impianti vanno scelte secondo le indicazioni riportate nell'allegato C del "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4" emanato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 settembre 2011 n. 8/R e successive modifiche.

Sempre con l'obiettivo della riqualificazione e della valorizzazione diffusa del verde, gli interventi da attuarsi debbono:

- favorire, ove possibile, la ri-permeabilizzazione di superfici allo stato attuale impermeabili (aree asfaltate e simili) mediante un'adeguata pavimentazione drenante;

- evitare categoricamente la messa a dimora delle specie vegetali elencate nella D.G.R. 46-5100 del 18/12/2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione" (e successive integrazioni/aggiornamenti 2016, 2017 e da ultimo D.G.R. 27/05/2019, n. 24-9076), e comunque delle specie arboree non autoctone. 11. Nelle aree destinate a verde d'uso pubblico deve essere prevista la messa a dimora di alberi di prima e seconda grandezza con disposizione libera e a piccoli gruppi (media non inferiore a 20 alberi per 1000 mq), integrando l'intervento alla eventuale già esistente dotazione di essenze vegetali, in modo da ottenere una copertura media (indicativamente 50%) del suolo, con alberi disposti a gruppetti o isolati; in prossimità dei confini verso altre proprietà private va prevista la messa a dimora di essenze con funzioni di schermatura ove, indicativamente ogni 4 ml, è raccomandata la messa a dimora di un albero di piccola o media grandezza anche a portamento piramidale. In corrispondenza delle aiuole di pertinenza dei sedimi delle aree a parcheggio di uso pubblico, con funzioni di ombreggiamento e frangivento, è prevista la messa a dimora di essenze di media grandezza: le essenze da impiegare debbono essere autoctone e tipiche del contesto e del paesaggio.

Nella sistemazione di nuove aree verdi occorre privilegiare le essenze autoctone e quelle che fanno parte del paesaggio storico.

Dovrà essere garantito il massimo soleggiamento invernale, la messa a dimora di piante caducifoglie in adiacenza ai fabbricati.

In caso di lavori di cantiere in prossimità di superfici vegetali da conservare, occorre delimitarle con recinzione, impedire il versamento di olii, vernici o altre sostanze inquinanti sul terreno.

In caso di deposito di materiali sciolti occorre stendere uno strato di geotessuto per impedire la fuoriuscita di materiale e permettere la raccolta successiva, permettendo al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata.

Il Responsabile del Procedimento, può imporre con esplicita condizione riportata sull'atto di assenso del procedimento edilizio, la messa a dimora di alberi, arbusti e siepi.

Sulle strutture già presenti nel Parco sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si dovranno prevedere piantumazioni e siepi per schermare gli impianti sportivi esistenti.

Si dovranno altresì privilegiare materiali tipici della tradizione locale.

Nell'area già pavimentata, a lato del locale bar/ristorante esistente, è consentita la realizzazione di una struttura coperta da realizzarsi o con struttura a vela senza tamponamenti perimetrali (puntoni in acciaio a sostegno della struttura di copertura in membrana tessile removibile) o con pergolato in legno (altezza massima mt. 3 pari a quella del muro perimetrale in mattoni).

Può essere consentita, sulla stessa area pavimentata, la realizzazione di una serra in vetro e acciaio (giardino d'inverno); quindi priva di tamponamenti in muratura, avente una superficie non superiore al 50% dell'area pavimentata esistente e un'altezza massima di metri 3 (pari a quella del muro perimetrale).

Ad eccezione degli interventi sopra descritti, all'interno del parco non è ammessa la realizzazione di ulteriori volumi, compresi quelli tecnologici.

## 7 ELENCO PROGRESSIVO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE

N.	Aree di tipo "B1"	Aree di tipo "B2"	Aree di tipo "C"	Aree di tipo "D"	Aree a Servizi	Area agricola	Area agricola speciale
1a					5.965	-5.965	
1b					-5.965	5.965	
2							
3						-8.540	8.540
	0	0	0	0	0	-8.540	8.540



## **8 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE NORMATE MODIFICATE**

**Tabella riassuntiva delle aree normate modificate dalla presente variante parziale n. 2**

	Aree di tipo A	Aree di tipo B1	Aree di tipo B2	Aree di tipo C / C	Aree di tipo C a PEC	Aree di tipo D1	Aree di tipo D2	Aree di tipo D2 a PEC	Area commerc.	Area Turistica	Area a servizi	Area agricola speciale
PRGC Vigente BUR n. 39 del 30/09/2010	103.970	3.512	123.348	32.522	9.900	165.000	19.020	111.265	57.000	24.700	64.226	0
Variante Parziale n. 1 ( art. 17 c. 5)	0	0	-800	-2.491	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PRG VIGENTE</b>	<b>103.970</b>	<b>3.512</b>	<b>122.548</b>	<b>30.031</b>	<b>9.900</b>	<b>165.000</b>	<b>19.020</b>	<b>111.265</b>	<b>57.000</b>	<b>24.700</b>	<b>64.226</b>	<b>0</b>
Variante Parziale n. 2 ( art. 17 c. 5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.540
<b>TOTALE</b>	<b>103.970</b>	<b>3.512</b>	<b>122.548</b>	<b>30.031</b>	<b>9.900</b>	<b>165.000</b>	<b>19.020</b>	<b>111.265</b>	<b>57.000</b>	<b>24.700</b>	<b>64.226</b>	<b>8.540</b>

**Calcolo C.I.R.T. e Verifica delle aree da destinarsi a Servizi:**

Capacità insediativa residenziale teorica	n.	1.313	PRGC Vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)
C.I.R. a seguito della var. parziale n. 1 (1.313 - 27) abitanti	n.	1.286	
<b><u>C.I.R. a seguito della var. parziale n. 2</u></b> abitanti	<b>n.</b>	<b>1.286</b>	<b>in quanto non state interessate aree di tipo residenziale.</b>
Superf. necessaria da destinarsi a Servizi	ab.	1.286	x mq./ab. 18 = 23.140
Aree a Servizi P.R.G.C. (art. 21 c. 1 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)	mq.	64.226	> 23.140 verificato

**Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle aree a servizi di cui all'art. 17 comma 5° lett. c) e lett. d)**

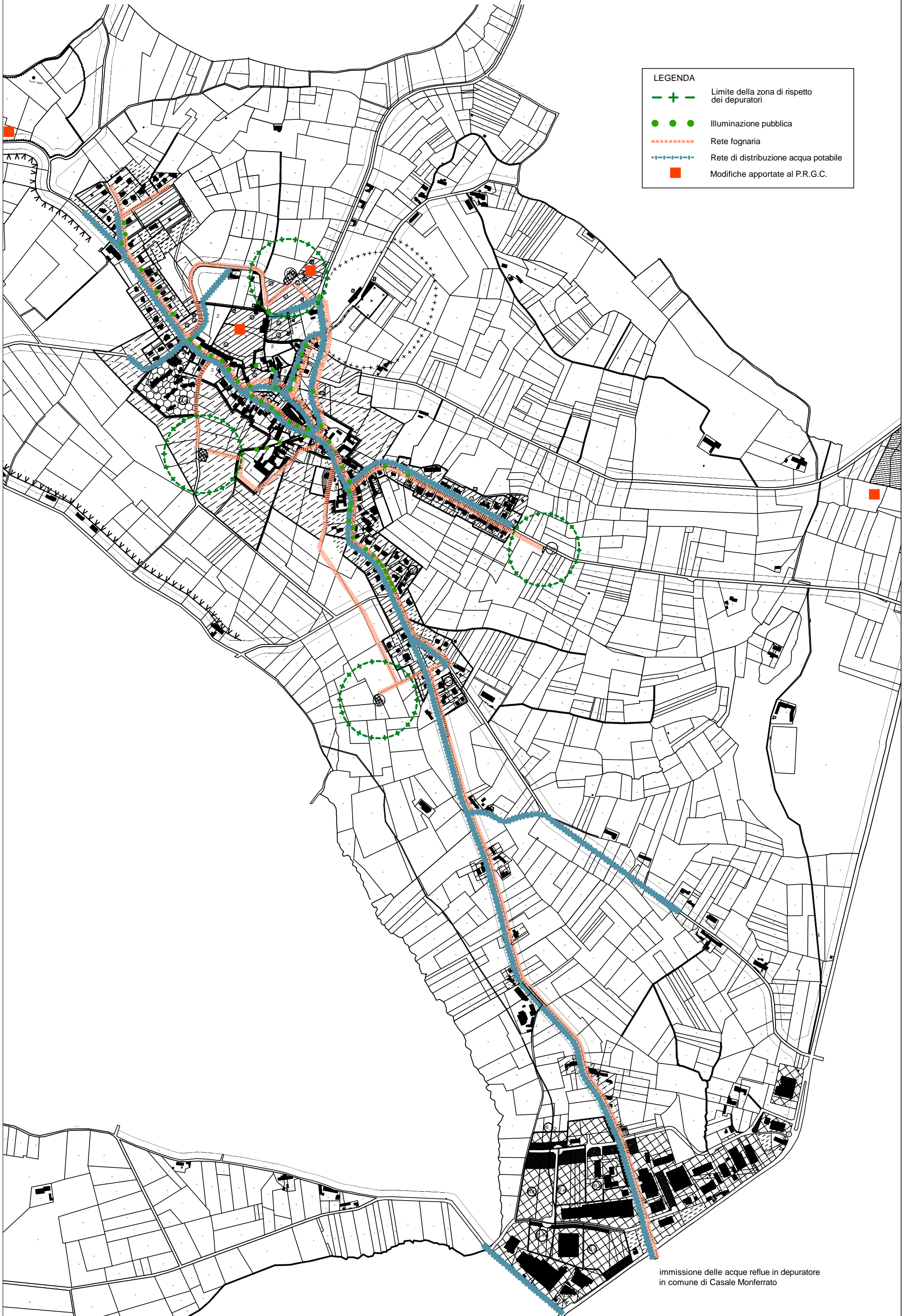
Capacità residenziale teorica:	n.	1.313	PRGC Vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)
Aree a Servizi modificate con la var. parziale n. 1	mq.	0	
<b><u>Aree a Servizi modificate con la var. parziale n. 2</u></b>	<b>mq.</b>	<b>0</b>	
		<b>0</b>	<b>: 1.313 = 0,00 &lt; 0,5 mq/ab. Verificato</b>

**Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle attività economiche produttive, direzionali turistico-ricettive, commerciali di cui all'art. 17 comma 5° lett. f)**

Superf. complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) PRGC Vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)	(165.000+19.020+111.265+57.000+24.700)	=	mq.	376.985
Sup. complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) <u>Var. parziale n. 2 (art. 17 comma 5)</u>	(165.000+19.020+111.265+57.000+24.700)	=	mq.	376.985 superficie invariata, rispetto il PRG vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)
% incremento ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti	6,00%			
Incremento massimo ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti	376.985	x	6,00%	= 22.619 mq.
<b>Verifica incremento:</b>	<b>0</b>	<b>&lt;</b>	<b>22.619</b>	<b>Verificato</b>
<b>pari ad un aumento/diminuzione % dello</b>	<b>0,00%</b>			

## **ALLEGATO 1: Tavola delle urbanizzazioni**

TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE



LEGENDA	
— + —	Limite della zona di rispetto dei depuratori
● ● ●	Illuminazione pubblica
-----	Rete fognaria
- - - - -	Rete di distribuzione acqua potabile
■	Modifiche apportate al P.R.G.C.

immissione delle acque reflue in depuratore  
in comune di Casale Monferrato