



COMUNE DI CASSINE
(PROVINCIA DI ALESSANDRIA)



Piano Regolatore Generale

Approvato con D.C.R. n.7-3985 del 11.06.2012

VARIANTE PARZIALE al PRGC

Ai sensi dell'art.17 comma 5 L.R.56/77



Relazione

Sindaco
Carlo Felice Maccario

Responsabile procedimento
geom. Vallino Domenico Mauro

Segretario
Dr. Fulvio Pastorino

Marzo 2024

Progetto Territorio

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica
Studio: via Isonzo,11 15121 Alessandria
p.zza XX settembre 53/5 ,15076 Ovada
tel/ fax . 0131/234221 0143/86389 email: progettoteritorio@libero.it

1. PREMESSA

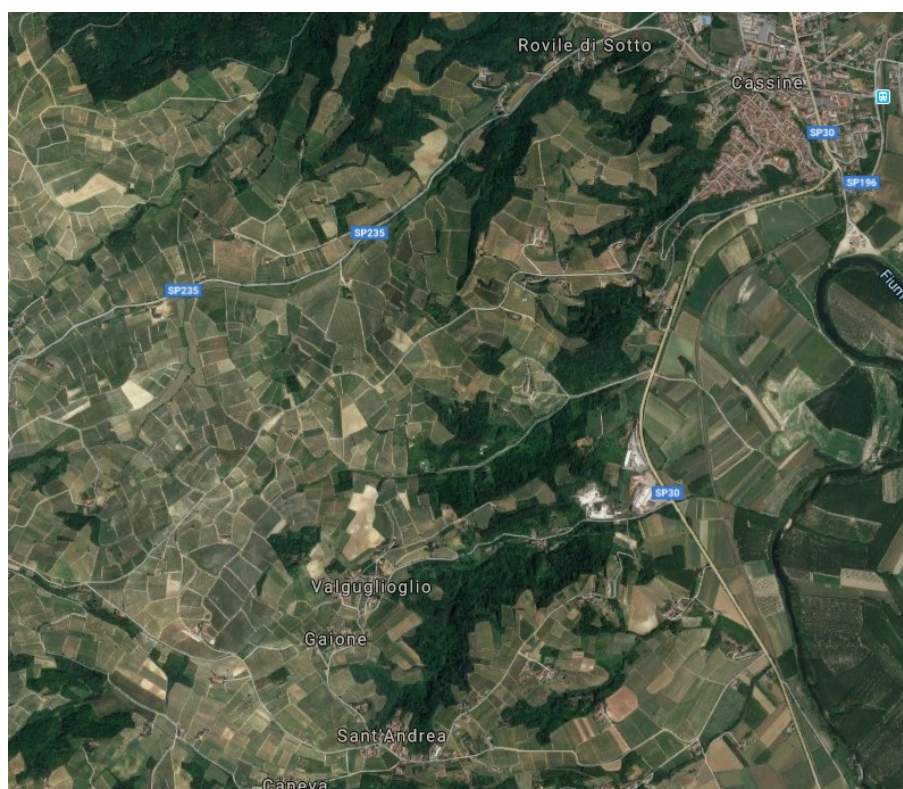
Il Comune di Cassine è dotato di P.R.G.C. approvato con D.C.R n.7-3985 del 11 giugno 2012

Il Comune di Cassine ha la parte posta a sud del territorio comunale ricadente all'interno della buffer zone che ha la finalità di "zona tampone " di protezione delle core zone componente 4 e 5 : " Nizza Monferrato e il barbera" Canelli e l'Asti spumante " del sito UNESCO.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Cassine ,il cui capoluogo è ubicato alla quota di 190 m., si estende su una superficie di 33,63 Km2 ed è ubicato tra le colline alla sinistra del basso Bormida e la pianura circostante ; i rilievi collinari dell' acquese si raccordano con la pianura alluvionale del fiume, che attraversa il territorio comunale con andamento Sud- Nord e scorre con ampi meandri al bordo dei rilievi collinari sui quali è sorto il Concentrico ,in una vasta pianura caratterizzata da quote topografiche ribassate rispetto agli stessi rilievi.

La porzione collinare del territorio è costituita da rilievi con pendenze variabili da 20° a 40°, incisi da corsi d'acqua minori affluenti del Fiume Bormida, il cui fondovalle è costituito da depositi alluvionali oggetto di inondazione da parte dello stesso corso d'acqua in occasione dei principali eventi alluvionali.



2.1 Caratteri architettonici

- capoluogo

Il nucleo storico del Capoluogo è ubicato su di un rilievo degradante verso la pianura del Bormida, che lambisce la collina sul lato Sud, mentre gli altri centri abitati più importanti sono rappresentati sono situati in zone collinari.

Le colline sono dolci; l'uso del suolo ottimale è rappresentato da colture boschive e vigneti, mentre le culture a seminativo o prato sono possibili nelle zone più pianeggianti. Il centro storico ha un tipico assetto di borgo collinare, gli edifici hanno un'altezza media di circa due/tre piani fuori terra ed all'interno del centro storico; il tenore della qualità edilizia è piuttosto elevato in alcuni episodi edilizi limitati, mentre il tessuto edilizio appare mediamente allineato alla qualità presente in tutti i centri collinari.

La geometria prevalente di copertura è il tetto a due falde. Peculiarità della tipologia edilizia a destinazione residenziale è l'edificazione con edifici a corpo di fabbrica semplice che garantisce la doppia esposizione degli ambienti.

Le architetture principali che emergono nel centro abitato e che ne testimoniano il plurisecolare passato sono:

- Il Complesso Conventuale di San Francesco (Sec. XIII) edificato dai Francescani Minori Conventuali, giunti a Cassine intorno al 1232;



- Palazzo Zoppi (Sec. XIII)

Il borgo medievale di Cassine conserva ancora alcuni pregevoli edifici risalenti al XV e XVI secolo: la più nota e interessante è la CASAFORTE QUATTROCENTESCA DEI CONTI ZOPPI (già degli SFORZA). Il complesso si presenta con una aggregazione di edifici tardomedievali, in cui il torrione a nord e i resti delle mura appartengono alla costruzione originaria, mentre il resto dell'edificio porta segni di aggiunte successive e della trasformazione in residenza signorile. La facciata, rimaneggiata, presenta una bella bifora.



- frazioni

Cassine presenta nuclei abitati di dimensioni tra loro molto differenti: Gavonata, Sant'Andrea, Caranzano e Valguglioglio. Queste frazioni sono costituite da gruppi di abitazioni, un tempo ad uso esclusivo di chi conduceva i fondi e da fabbricati rustici a supporto dell'attività agricola. Le case hanno la caratteristica di essere aggregate su corte, sviluppate maggiormente in elevazione che in pianta.



fraz. Caranzano



San Andrea

All'interno delle frazioni emergono dei manufatti che venivano utilizzati per la raccolta dell'uva prima di portarla alla cantina sociale, questi risalgono agli anni 60/70 e sono realizzati in cemento con copertura arrotondata; attualmente sono in stato di abbandono (*vedi foto sotto*)



*Centro raccolta in frazione
San Andrea*



*Centro raccolta in frazione
Caranzano*

- Edilizia rurale

L'edilizia rurale si caratterizza per un uso di volumi semplici accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...) , la tessitura delle superfici si caratterizza prevalentemente per le grandi campiture in mattone ; caratteristici sono i graticci in mattoni che permettevano l'areazione dei fienili. Le cascine sono in genere a due piani fuori terra presentano inoltre volumi semplici accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...), la pertinenza rustica è per la maggior parte costituita dalla stalla al piano terreno, fienile al piano superiore; nella maggiore dei casi si tratta di costruzioni povere di decori con le facciate intonacate.



Esempi di edilizia rurale



3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Cassine venne approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 7-3985 in data 11.06.2012 ; l'amministrazione predispone una serie di varianti parziali con modeste modificazioni alla tavola 5000 e sulla norme tecniche, il PRGC risulta adeguato alle rispettive disposizioni normative :

- adeguamento al Piano Territoriale della Provincia di Alessandria;
- adeguamento alle linee guida UNESCO D.G.R. n.26-2131 del settembre 2015;
- adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 – Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e D.C.R. 29/10/99 n. 563 –13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa";
- in merito alla necessità di adeguamento rispetto alla normativa relativa alle industrie a rischio di incidente rilevante si specifica che all'interno del territorio non vi sono attività così classificate ;
- adeguamento dello strumento urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 20/10/2000 n. 52 Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico.

4. OGGETTO DELLA VARIANTE

L'oggetto della Variante in coerenza anche con quanto indicato dal PTR, dal PTP, riguarda:

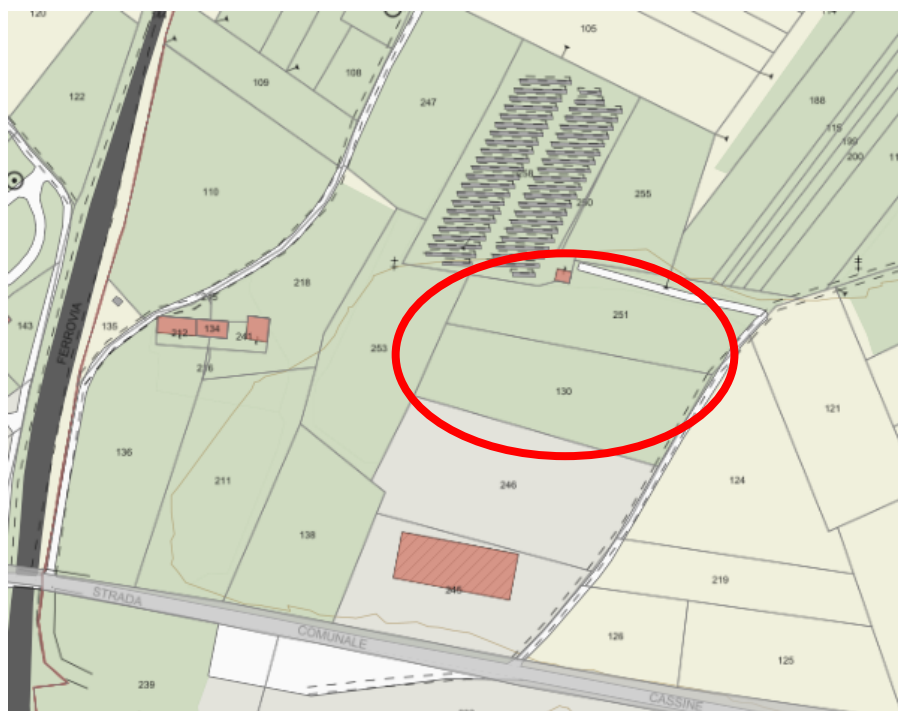
- A. L'ampliamento di una attività produttiva già in essere situata lungo la strada statale SS 196 per Castelnuovo Bormida, l'ampliamento viene individuato sul lato opposto alla strada statale dietro all'attività già presente di deposito inerti.



La superficie oggetto di variante è pari a mq.9000, l'area è attualmente a destinazione agricola; l'area di nuova previsione verrà utilizzata per il deposito di inerti, attività che già si svolge nel lotto adiacente



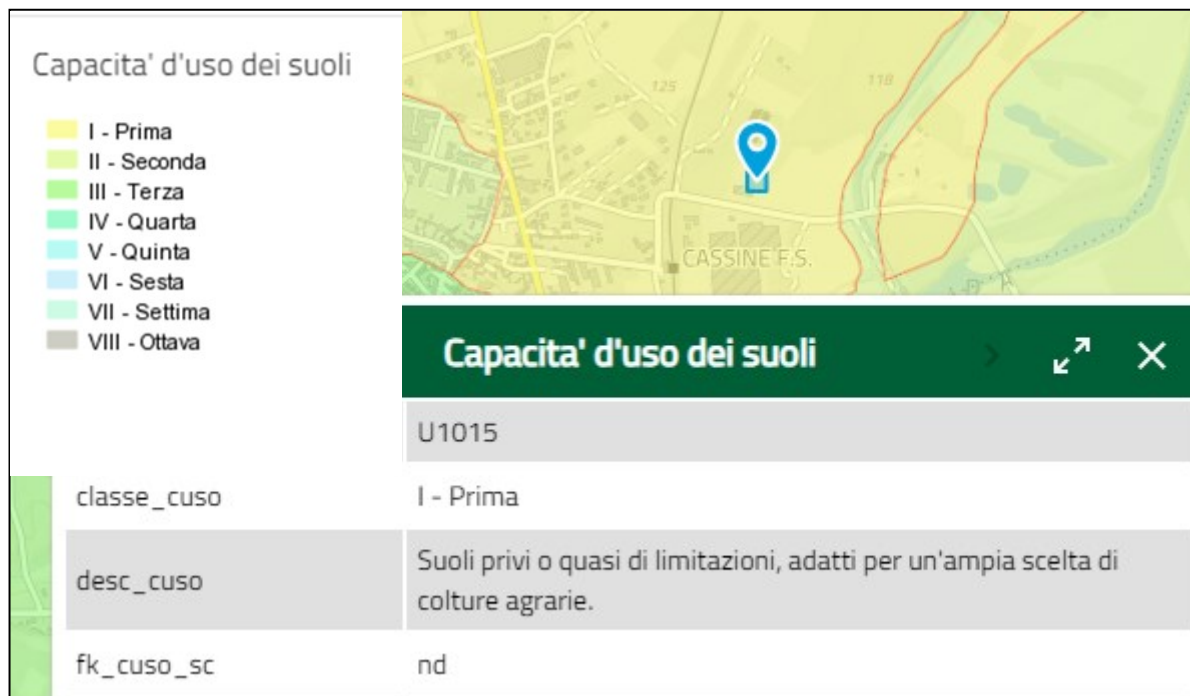
Capannone esistente



Estratto planimetria catastale

Alla nuova area produttiva si può accedere sia dall'attività esistente, sia dalla strada vicinale che costeggia l'impianto esistente; in prossimità della nuova previsione urbanistica si trova un impianto fotolitico

La porzione di terreno oggetto di variante ricade in classe I :*"Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di culture agrarie"*



- B. Ampliamento dell'area per servizi in prossimità degli impianti sportivi con conseguente ridisegno dell'area residenziale denominata PEC B. La necessità nasce dall'esigenza di implementare l'offerta sportiva con campi da padel da affiancare ai campi da tennis esistenti ;





Foto dell'area oggetto di modifica urbanistica

C. Individuazione di due aree per servizi : la prima di mq. 22.435 a destinazione verde sport, a ridosso dell'area sportiva esistente , la volontà dell'Amministrazione comunale è sempre in funzione dell'aumentare l'offerta sportiva .



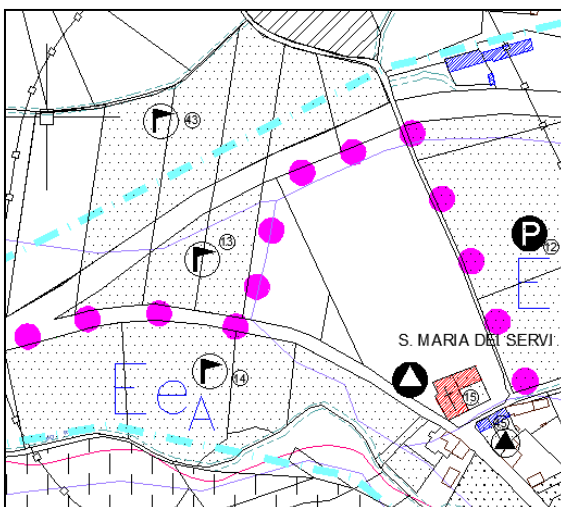
La nuova area include al suo interno un'area archeologica individuata dal PRGC vigente , in questo caso eventuali opere di scavo dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici.

L'individuazione dell' area per servizi riduce di 22.435 mq. la previsione di area a destinazione produttiva D2 del PRGC vigente.

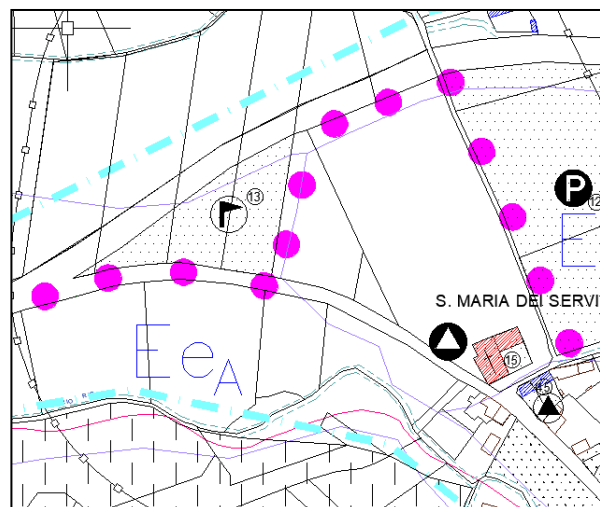
L'altra area di mq 330 individuata con destinazione servizi comuni, viene indicata sull'edificio all'oggi abbandonato dell'ex stazione ferroviaria



Al fine di mantenere lo stesso quantitativo di aree a standards previste dal PRGC vigente , le nuove aree vengono compensate con la riduzione di aree a destinazione a servizi (parcheggio, verde sport) individuate all'interno del comune nei pressi del cimitero , riportandole alla destinazione agricola.



Aree per servizi stato vigente



Aree per servizi stato variato

La tabella di seguito riporta una sintesi delle modifiche che vengono apportate allo strumento urbanistico ed in particolare:

PRGC vigente					Variante PRGC				
n. area	Dest. Urbanistica	Sup. territoriale Mq	Indice di densità fondiaria Mc/mq	Volume edificabile (Mc)	n. area	Dest. Urbanistica	Sup. territoriale mq.	Indice di densità fondiaria	Volume edificabile
-	Area agricola				-	Area artigianale D2	9000		
-	Area residenziale PEC B	7866	0.50	3966	-	Parte Area a servizi	1960		
					-	Parte a verde privato	365		
-	Area per servizi	2078			-	Parte a verde privato	500		
-	Area produttiva D2	22345			-	Area per servizi	22345		
-	Area archeologica								
-	Edificio inserito nell'ambito della ferrovia				-	Area per servizi comuni	330		
	Area per servizi zona cimitero	23000			-	Agricola			

LEGENDA

	Residenziale
	Produttiva
	Servizi
	Verde privato
	Agricola

Verifica art. 17 coma 5 punto f "..... incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente, relativi alle attività artigianali.....in misura superiore al 6% nei comuni con popolazione residente fino diecimila abitanti....."

AREE PRODUTTIVE			
Tipo area	Superf. Territoriale mq.	A. PRGC Variante 2022 Vigente	B. PRGC Variante 2023
D1	290.186	290.186	290.186
D2	111.571	111.571	+ 9000 nuova area D2 - 22345 diventa area per servizi 98.226
D3	21.452	21.452	21.452
D4	167.266	167.266	167.266
Totale	590.475	590.745	577.130 - 13615 mq. in riduzione

La Variante in questo caso diminuisce la superficie delle aree produttive di mq.13615

Verifica art. 17 coma 5 punto c "..... non aumentano la l quantità globale per servizi per più di 0.50 mq. per abitante....."

mq/ab 41,78- 41,55= mq/ab 0,14

mq/ab 0,14< 0,50mq/ab

	Parcheggi	Verde Pubblico	Interesse Comune	Istruzione	Aree per servizi previste dai PEC per le quali si prevede la monetizzazione	Totale
PRGC vigente	35.805	206.519	43020	9.478	10960	305782:7360= 41,55mq/ab
VARIANTE						
area a servizi per verde e sport		- 500 +1960 + 22345 - 23000	+330			
	Parcheggi	Verde Pubblico	Interesse Comune	Istruzione		
PRGC variato	35.805	207.324	43.320	9.478	10960	306887:7360= 41,69mq/ab

5. SCENARIO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

5.1 Il Quadro di governo del Territorio – PTR

Dal nuovo Piano Territoriale Regionale PTR , approvato con D.G.R. n.18-11634 del 22/06/2009, emerge un sistema di strategie a cui fare confluire le azioni e gli obiettivi per la pianificazione locale ed in particolare :

- strategia 1 : "RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO"
- strategia 2: SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
- strategia 3:INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE,LOGISTICA
- strategia 4: RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
- strategia 5:VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI

Il PTR inoltre articola le strategie in obiettivi generali e specifici , i principali obiettivi che incidono sul territorio del comune di Cassine possono essere:

obiettivi generali:

- Tutela e riqualificazione dei caratteri dell'immagine identitaria del paesaggio

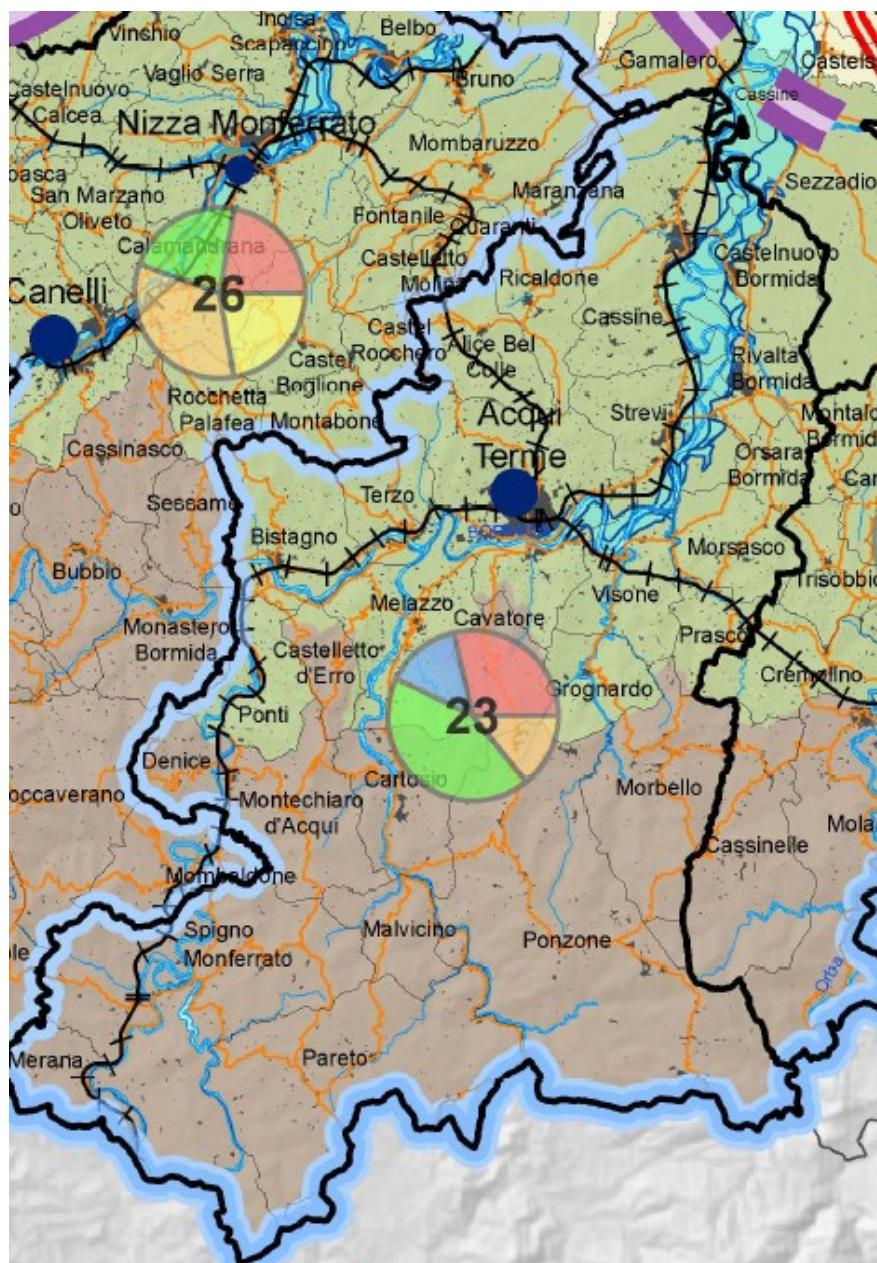
obiettivi specifici :

- Tutela e valorizzazione del territorio rurale a prevalente valore produttivo e paesaggistico, privilegiando i contesti a più diffuso abbandono

Il Comune di Cassine si colloca per le componenti del proprio territorio nell' Ambito di Integrazione Territoriale n.23 " Acqui Terme", come definito dal PTR, che ha tra obiettivi principali :

- valorizzazione del paesaggio dell'ambiente rurale collinare, anche attraverso la partecipazione di alcune località nel progetto di candidatura Unesco ;
- valorizzazione delle produzioni viti-vinicole , assieme agli AIT di Novi Ligure e di Ovada;
- Promuovere attrattiva di Acqui Terme..... integrandola con i circuiti del turismo locale.....

Il comune di Cassine , fa parte dei comuni che all'interno dell'AIT assieme Acqui Terme , Bistagno, Rivalta Bormida ha avuto nel corso degli anni un espansione/completamento delle aree produttive concentrante lungo l'asse viario della S.S. 30. La variante che prevede l'ampliamento di attività produttiva esistente si allinea alle dinamiche rilevate dal PTR



Estratto PTR

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico e degli ecosistemi delle aree semi-naturali della montagna e delle fasce fluviali. Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente rurale collinare, anche attraverso la partecipazione di alcune località nel progetto di candidatura Unesco. Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale specie nei fondovalle, nella zona basso-collinare e anche sulle arterie stradali critiche, in particolare intorno ad Acqui Terme in direzione Acqui-Strevi-Rivalta Bormida e Acqui-Bistagno-Ponti. Controllo del rischio idraulico (Bormida e affluenti appenninici). Conservazione e valorizzazione della risorsa primaria acqua in funzione anche della valorizzazione delle fonti termali. Rivitalizzazione della zona montana e alto-collinare attraverso la diffusione dei servizi e la creazione di posti di lavoro (attrazione di imprese sfruttando la buona accessibilità e gli spazi pianeggianti del fondovalle Bormida) e la diffusione dei servizi. Connessione con la rete autostradale (Acqui-Strevi-Predosa). Potenziamento della mobilità su rotaia nell'ambito del sistema ferroviario secondario di tipo metropolitano dell'alto Monferrato e dell'Astigiano e suoi collegamenti con la Liguria.
Risorse e produzioni primarie	Nelle colline: valorizzazione delle produzioni viti-vinicole, assieme agli AIT di Novi Ligure e di Ovada. In pianura: disincentivo all'abbandono delle superfici agricole di pianura, in particolare nei territori di Spigno Monferrato evitando l'impianto di monoculture cerealicole sviluppate soprattutto nella piana alluvionale. Per quanto riguarda le aree montane promuovere la produzione di legname da lavoro e energetica da biomasse, utilizzando il patrimonio forestale.
Trasporti e logistica	Potenziamento dell'accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).
Turismo	Promuovere la funzione attrattiva di Acqui Terme, come polo del termalismo piemontese (patrimonio architettonico, manifestazioni culturali, congressi) integrandolo con altri centri (Asti, Alba) nei circuiti del turismo rurale del Monferrato, (paesaggio, centri storici, castelli, enogastronomia, sport) dell'Astigiano e delle Langhe (AIT Canelli, Asti, Alba, area della candidatura Unesco, parti collinari degli AIT di Ovada, Novi Ligure, Tortona). Si segnala l'esistenza del progetto integrato per la creazione delle "Città delle Bormide".

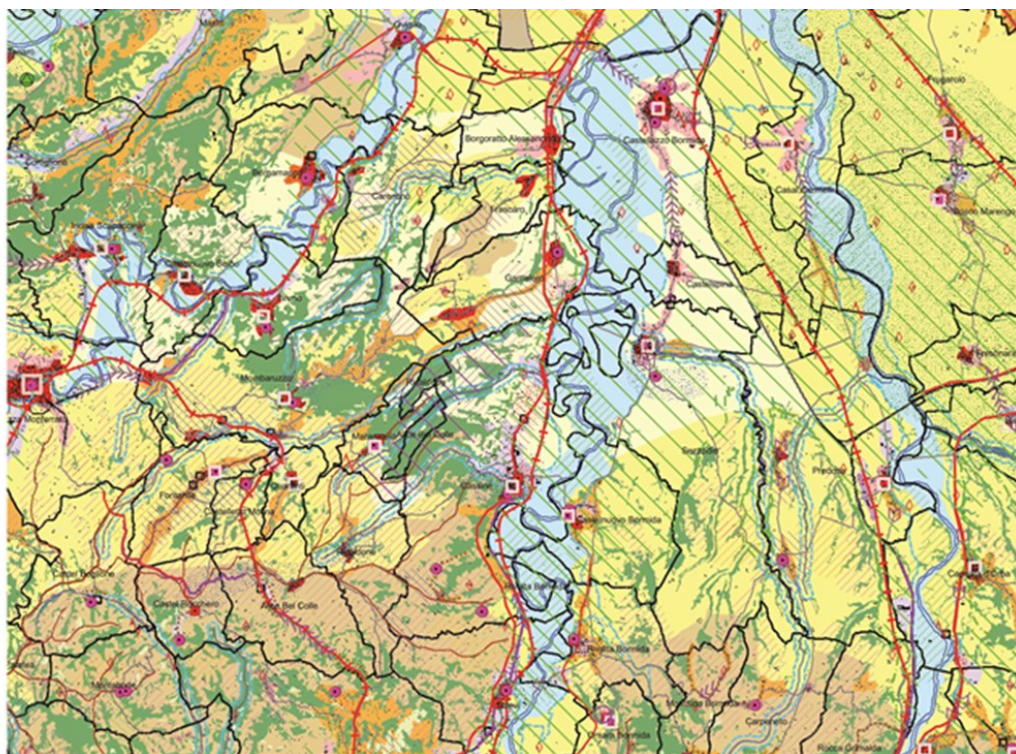
5.2 Il Quadro di governo del Territorio – PPR

Il PPR sulla base di un Quadro di riferimento territoriale analizza i caratteri e le risorse del territorio da considerare ai fini delle scelte paesaggistico ambientale, particolare rilevanza è stata attribuita agli aspetti naturalistici, storico-culturali, urbanistici – insediativi, percettivi ed identitari.

Dalle analisi effettuate il PPR individua Ambiti Territoriali in relazione agli aspetti:

- geomorfologici
- ecosistemi naturali
- insediativi
- modelli colturali e culturali

Gli ambiti territoriali vengono articolati in Unità di Paesaggio (UP) la cui delimitazione dovrà essere precisata dalle Province e dai Comuni nei propri strumenti di pianificazione. A livello provinciale vengono identificati in coerenza con il PTR gli Ambiti di Integrazione Territoriale costituiti da un insieme di comuni gravitanti su un centro urbano. Il Comune di Cassine rientra nell'ambito 70° "Piana Alessandrina" del P.P.R i cui obiettivi sono riportati nella scheda seguente:



Estratto tavola P4.12

AMBITO 70 – PIANA ALESSANDRINA

Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale. 1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico. 1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. 1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. 2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione). 1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. 1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo. 1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale. 1.7.6. Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale. 1.9.3. Recupero e riqualficazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti. 3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Valorizzazione delle attività caratterizzanti la piana e la collina (es. gestione del vigneto con piantate e alberate campestri); mantenimento e rivitalizzazione dell'agricoltura collinare di presidio; gestione attiva e sostenibile dei boschi. Gestione forestale volta alla tutela della biodiversità, con prevenzione della diffusione di specie esotiche; gestione agronomica mirata a contenere gli impatti della maidicoltura; recupero di connessioni della rete ecologica; riduzione dell'inquinamento del suolo e delle falde. Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi; restauro della cittadella di Alessandria e delle altre fortificazioni. Riqualficazione urbana e ambientale dei centri maggiori con contenimento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia, mediante l'inserimento, ove possibile, di nuovi elementi di centralità e tramite la valorizzazione delle aree di porta urbana dei diversi centri. Contenimento della crescita lineare dell'insediato sulle direttrici in uscita a Nord e a Ovest di Alessandria; addensamento delle strade interpoderali nella piana agricola intorno a S. Giuliano e Castelceriolo in direzione Est-Ovest e contenimento della crescita in direzione Nord-Sud; limitazione di nuovi insediamenti non indirizzati alla valorizzazione dei luoghi per contenere la crescita dispersiva di Valenza. Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati. Valorizzazione delle fasce fluviali, con percorsi lungo le sponde del fiume Tanaro. Promozione di misure di gestione delle attività estrattive, affinché queste non danneggino gli ecosistemi fluviali e contribuiscano alla rinaturalizzazione. Mitigazione e riqualficazione paesaggistica delle opere infrastrutturali connesse al insediamento di impianti per la logistica e alla realizzazione del Terzo valico

Per quanto riguarda gli articoli immediatamente prescrittivi del PPR si rileva quanto di seguito:

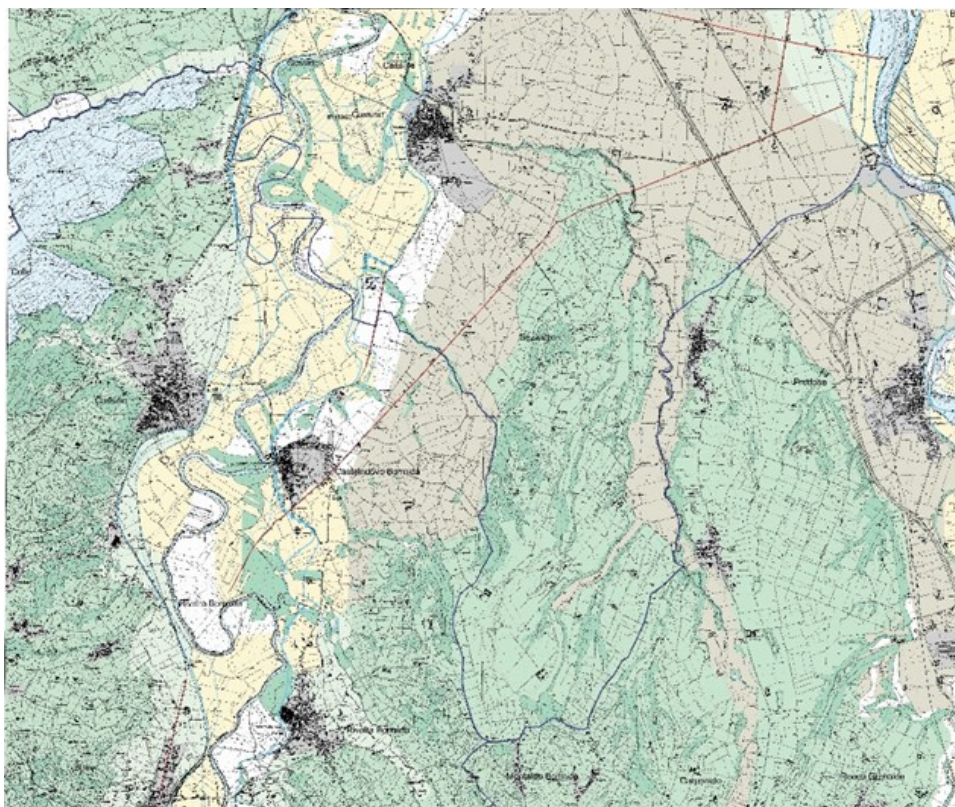
art. 13 Aree di Montagna	il Comune di Cassine non ricade nelle prescrizione dell'articolo la variante non interessa tali aree
art. 14 Sistema idrografico	il PPR individua le fasce "interne "per i seguenti corsi: rio Valle Valgrana, rio Valdazzana, rio Bonvicino, rio Boschella e rio Curanzana; mentre individua la fascia allargata per quanto riguarda il torrente Bormida . la Variante di ampliamento dell'area produttiva rientra nella fascia allargata
art. 15 Laghi e territori contermini	la Variante non ricade nelle prescrizione dell'articolo
art. 16 Territori coperti da boschi	All'interno del territorio comunale non ci sono boschi costituenti l'habitat di interesse comunitario o di particolare pregio; la Variante non interessa tali aree
art.18 Aree naturali protette ed altre aree di conservazione della biodiversità	il territorio Comunale non è interessato dalle componenti dell'articolo
art.23 Zone di interesse archeologico	All'interno del territorio comunale non ci sono aree archeologiche individuate nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte; la Variante interessa un area individuata dal PRGC vigente come area archeologica che tuttavia non ricade nell'elenco del catalogo del PPR
art. 26 Ville, parchi e giardini, aree ed impianti per il loisir e il turismo	la Variante non ricade nelle prescrizione dell'articolo
art. 33 Luoghi ed elementi identitari	il Comune di Cassine ricade nelle prescrizione dell'articolo in quanto il territorio è interessato da siti inseriti nel patrimonio mondiale UNESCO non si trovano per converso tendimenti dell'Ordine Mauriziano; la Variante non ricade nell'area Buffer
art. 39" Insule specializzate e complessi infrastrutturali	la Variante non ricade nelle prescrizione dell'articolo

5.3. Il Piano Territoriale Provinciale: P.T.P.

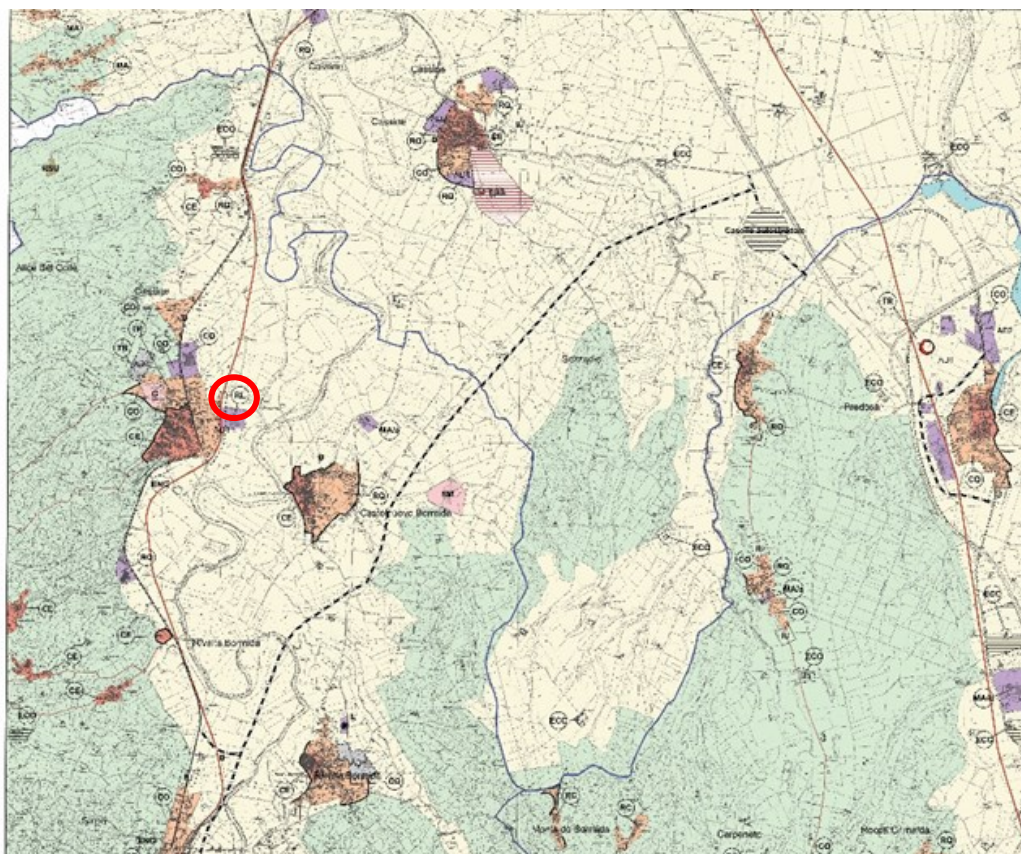
La Provincia di Alessandria si è dotata dello Strumento di Pianificazione di area vasta; ciò comporta da parte dei Comuni l'analisi delle tematiche ad esso inerenti e la predisposizione di normative ad esso coerenti.

La variante si pone obiettivi conformi a quelli posti dal PTP per l'ambito n.15 – *Acqui Terme e l'acquese* – i cui obiettivi di sviluppo prevalenti sono:

- Rilancio del termalismo e del turismo termale
- Tutela del paesaggio e dei versanti
- Sviluppo delle attività di trasformazione dei prodotti agricoli
- Sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione
- Consolidamento delle attività produttive esistenti



Estratto Tavola 1 "Governo del territorio Vincoli e tutele"



Estratto Tavola 3 "Governo del territorio – Indirizzi di sviluppo"

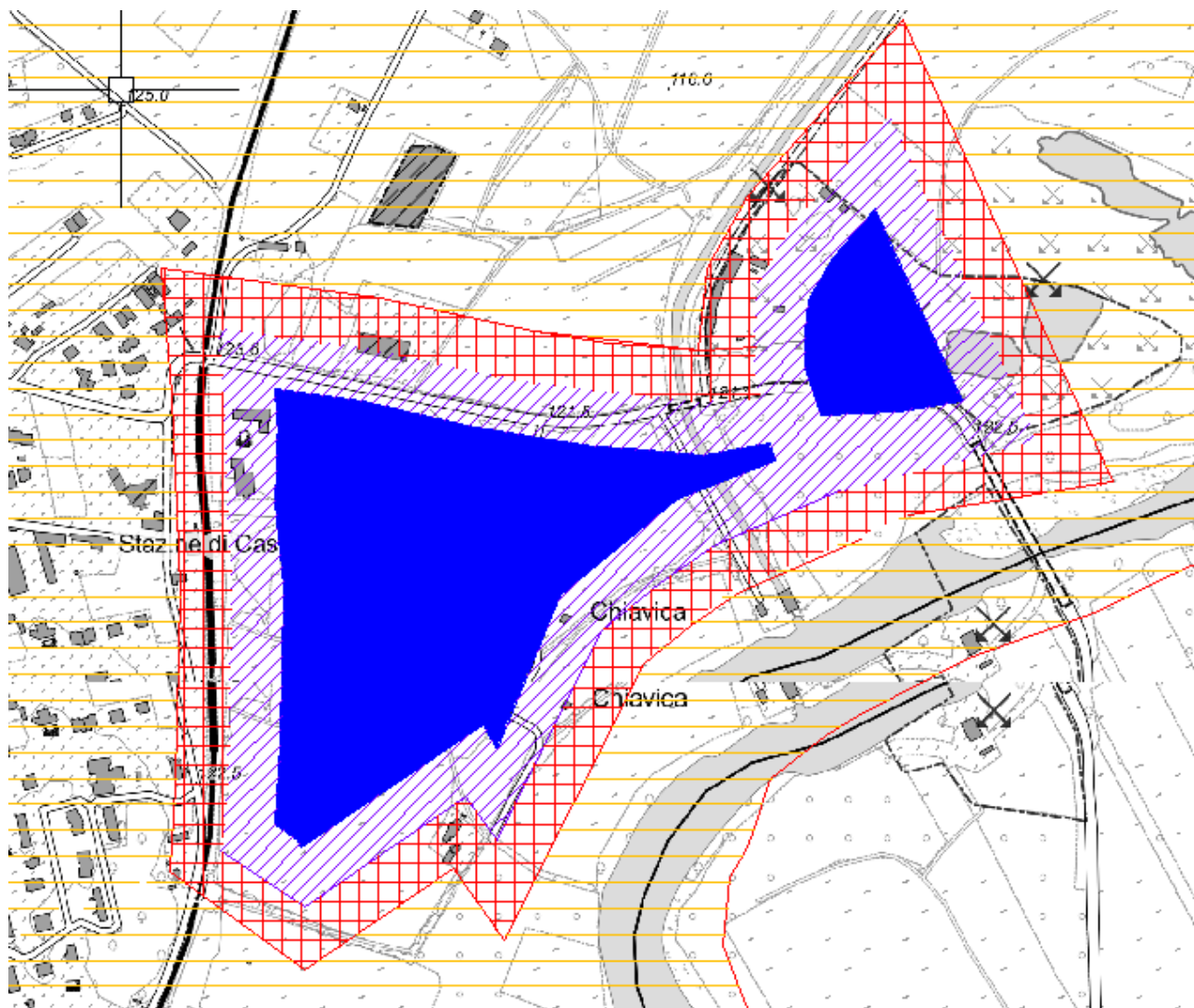
La Variante si identifica con l'obiettivo di consolidamento delle attività produttive.

6 . Verifica Piano Zonizzazione Acustica

Il Comune di Cassine ha approvato la classificazione acustica redatta sulla base del PRGC vigente; la Variante pur inserendo una nuova area produttiva non modifica la zonizzazione in quanto ricade in classe acustica IV , l'ampliamento dell'area per servizi con riduzione dell'area residenziale PEC B ricadono in classe III senza modificare la classificazione di zona in particolare :

AREE NORMATIVE P.R.G.C.	SIGLA	CLASSE ACUSTICA PRGC VIGENTE	VARIANTE Parziale
Casa di Riposo Sticca		I	I
Cimitero di Cassine		I	I
Casa di Riposo Via San Realino			
Nucleo del centro storico che si attesta su Via San Realino, Via Dante, Via Municipio, Via Santa Caterina, Via Roma ed è delimitata a Sud dal declivio che circonda il nucleo della Chiesa di San Francesco e che si ricongiunge, fiancheggiando la S.S. 30 a Villa Azzurra.		I	I
Aree residenziali di tipo A delimitate a Sud -Ovest dalla parte di perimetro avvolgente l'area in Classe I, ai lati nord-ovest, nord-est e a sud dalla restante zona in Classe III, ambito via della Rocca, Rio Bicagno, via Acqui, S.S 30.		II	II
Aree residenziali di tipo A in fregio a Via C. Colombo ed a Corso G. Marconi (S.S. N° 30)		III	III
Aree residenziali di tipo A differenti dalle precedenti		III	III
Aree residenziali di tipo B all'intorno della Casa di Riposo Sticca		III	III
Aree residenziali di tipo B differenti dalle precedenti		III	III
Aree residenziali di tipo C nel contesto Casa di Riposo Sticca		III	III
Aree residenziali di tipo C differenti dalle precedenti		III	III
Aree residenziali di tipo C		III	III
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1: Strevi Solai		V-IV	V-IV
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 : sita a Nord della casa di riposo Sticca		V	V
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 : Tacchella		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 : Ex Fulgor		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 : Ex Fulgor		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 :Ponte Arreda		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 : Silea		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D1 : Cantina sociale		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D2 : Ex Fulgor		VI	VI
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D2 contigua alla S.S. n.30 e alla linea di confine del comune lato sud		V	V
Aree edificate a destinazione produttiva tipo D2 zona contigua all'area cantina sociale al lato Ovest.		VI	VI
Aree edificate ed aree libere per attività artigianali di tipo D3		IV	IV
Aree con destinazione d'uso extra agricole in atto tipo F in fregio all S.S. 30 e all'infrastruttura ferroviaria		III	III
Aree con destinazione d'uso extra agricole in atto di tipo F diverse dalle precedenti		III	III
Aree non utilizzate di tipo G(rustici non utilizzati ed attività produttive dismesse)		III	III
Aree per attività agricole in zona impropria		Mantengono la classe del contesto	Mantengono la classe del contesto

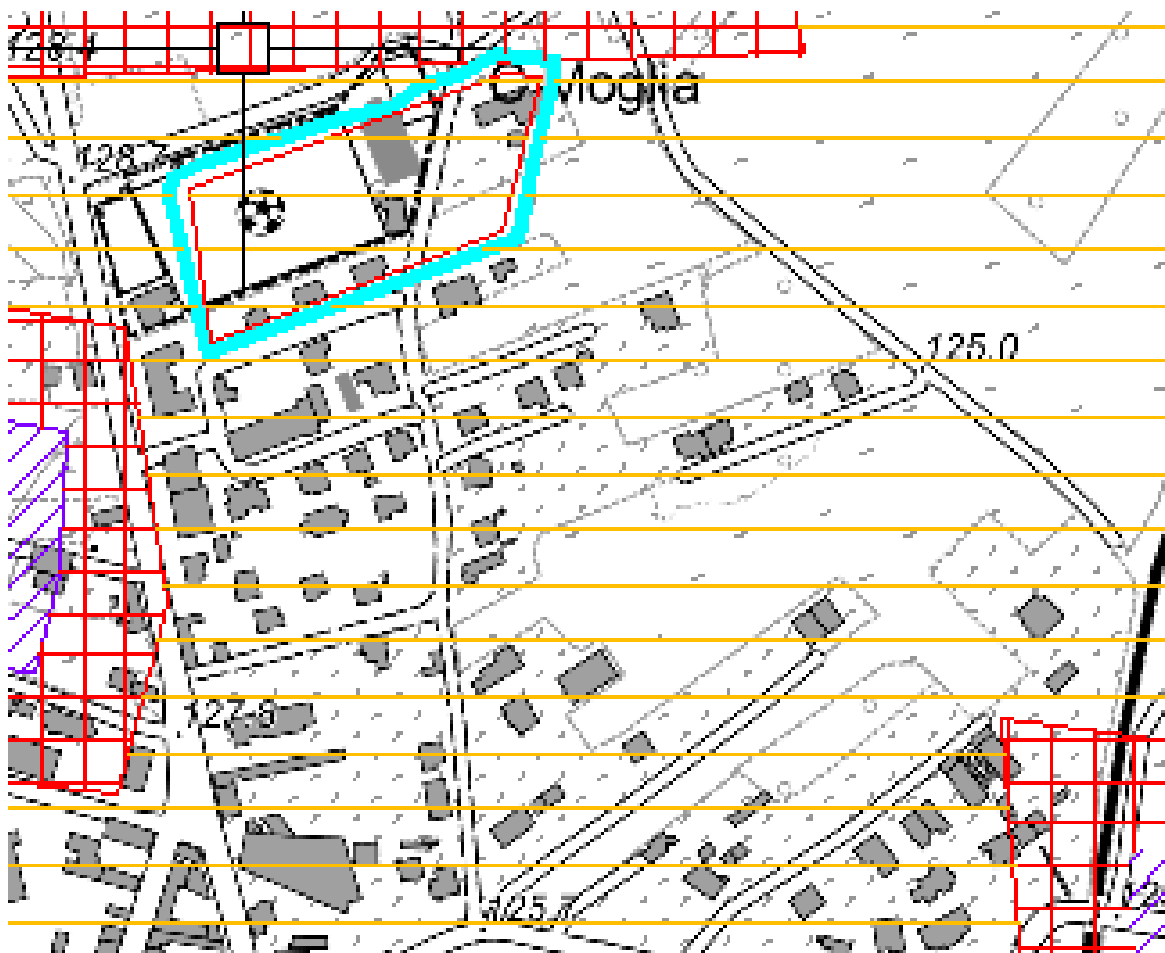
		ambientale	ambientale
Aree estrattive in atto		V	V
Aree per servizi pubblici		Mantengono la classe del contesto ambientale	Mantengono la classe del contesto ambientale
Aree ad uso agricolo		III	III



LEGENDA	
	Fascia di rispetto B dell'infrastruttura dei trasporti ferroviaria
	Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo
	CLASSE I - Aree particolarmente protette
	CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali
	CLASSE III - Aree di tipo misto
	CLASSE IV - Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V - Aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

Estratto carta acustica zona D2

L'ampliamento dell' area D2 ricade in classe IV non modificando la classificazione acustica approvata



L'ampliamento dell'area per servizi con la riduzione dell'area residenziale PEC B rientra in classe III mista

7 . Verifica consumo di suolo

Come da DGR aprile 2023 n.2-6683 "Calcolo consumo di suolo Allegato 2 – Criteri di calcolo":

..... " *si considerano consumo di suolo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante ed esterne alle aree già previste dalla pianificazione vigente.....*"

....."sono escluse da tale computo : le aree destinate ad attrezzature pubbliche,..... gli impianti sportivi,..... le strade , ferrovie,.... le cave , discariche gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili....."

Il CSC per il comune di Cassine ricavato dal " Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" del 2015 è pari a :

CSC= ha 253 di cui applicando l' incremento del 3% = ha 7,59 pari a mq.75.900

La variante parziale al PRGC introduce l'ampliamento dell'area produttiva D2 di ha 0,9

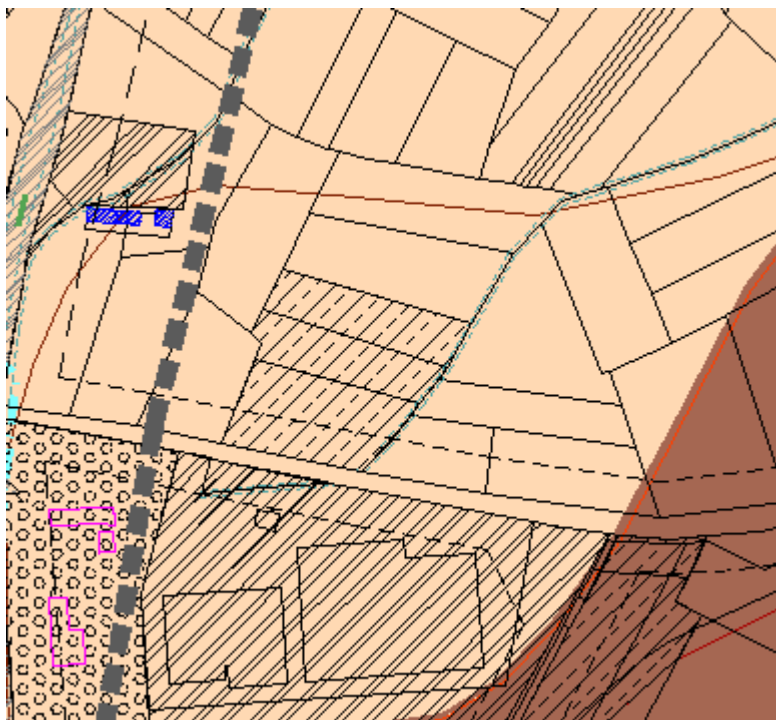
8. MODIFICHE AGLI ELBORATI DEL PRGC

La variante prevede la modifica della scheda del PEC B all'interno delle NdA , vengono modificate le tavole grafiche , di conseguenza gli elaborati costituenti il presente progetto preliminare sono i seguenti:

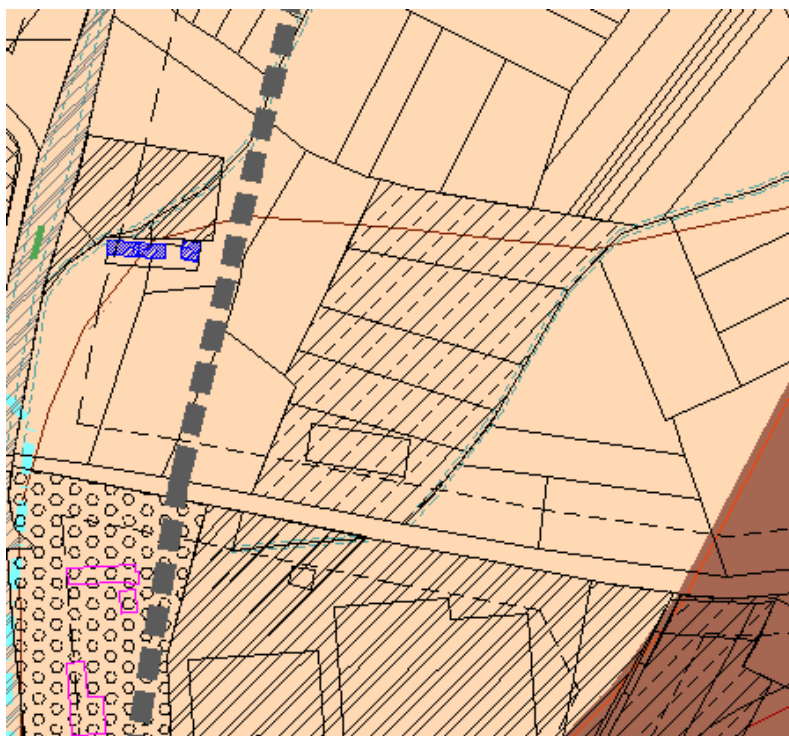
- Relazione;
- Tav. 1a : Aree urbanizzate ed urbanizzande del capoluogo scala 1:5000;
- Tav. 1b : Aree urbanizzate ed urbanizzande del capoluogo scala 1:5000;
- Tav. 2 : Aree urbanizzate ed urbanizzande centro storico scala 1:2000;
- Norme di Attuazione- scheda di indirizzi

9. ALLEGATI Allegato 1 Estratti cartografici

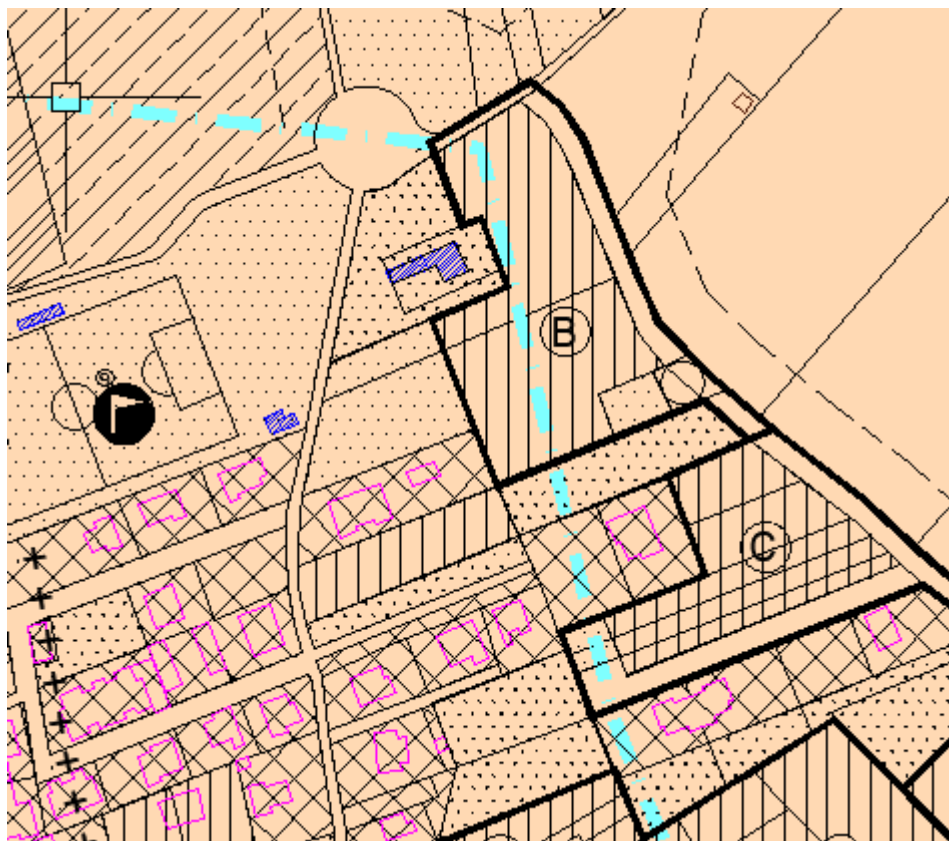
situazione vigente – area produttiva D2



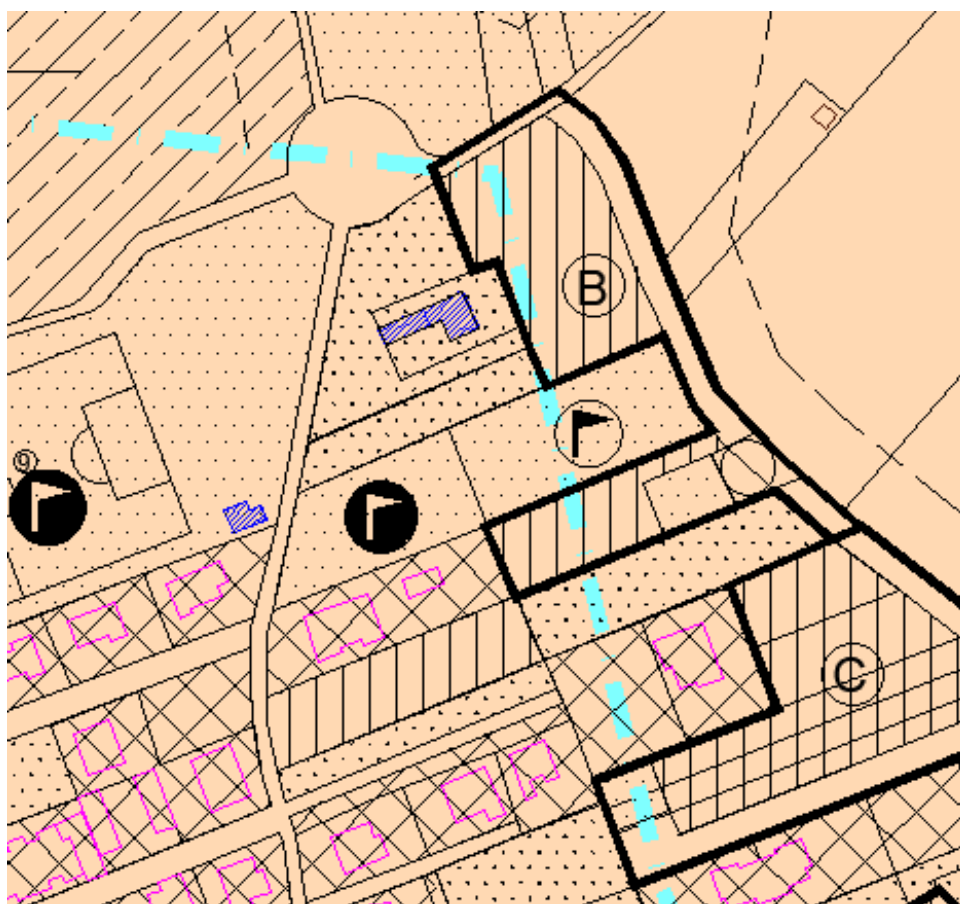
situazione variata – Ampliamento area produttiva D2



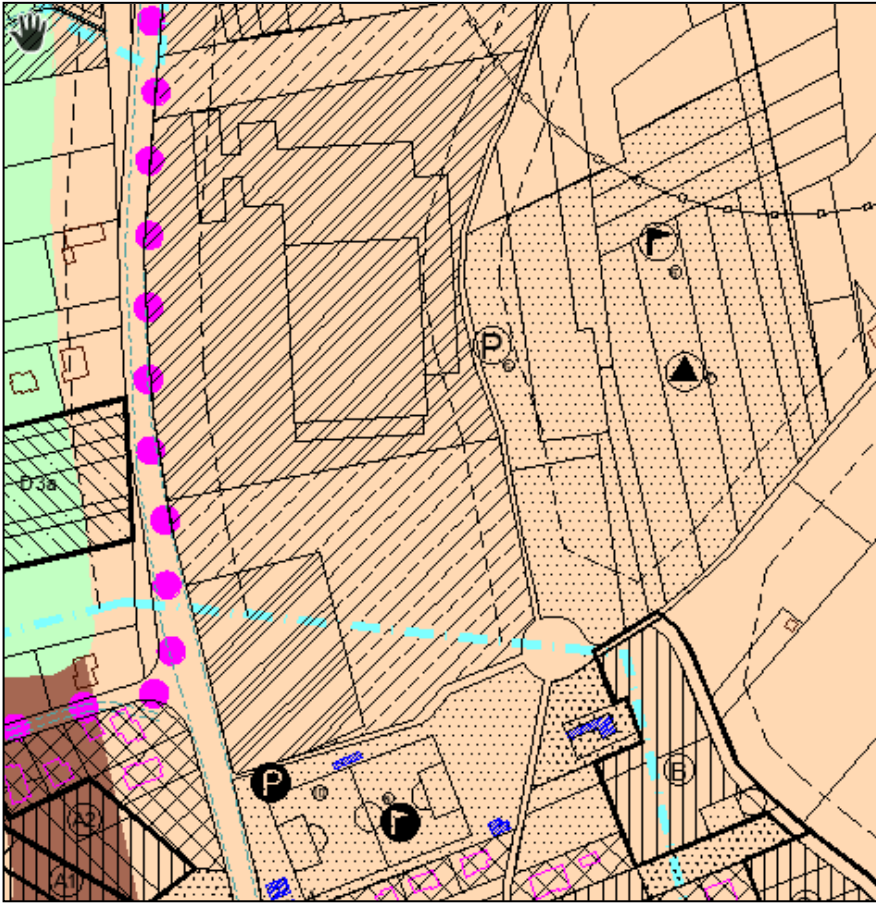
situazione vigente



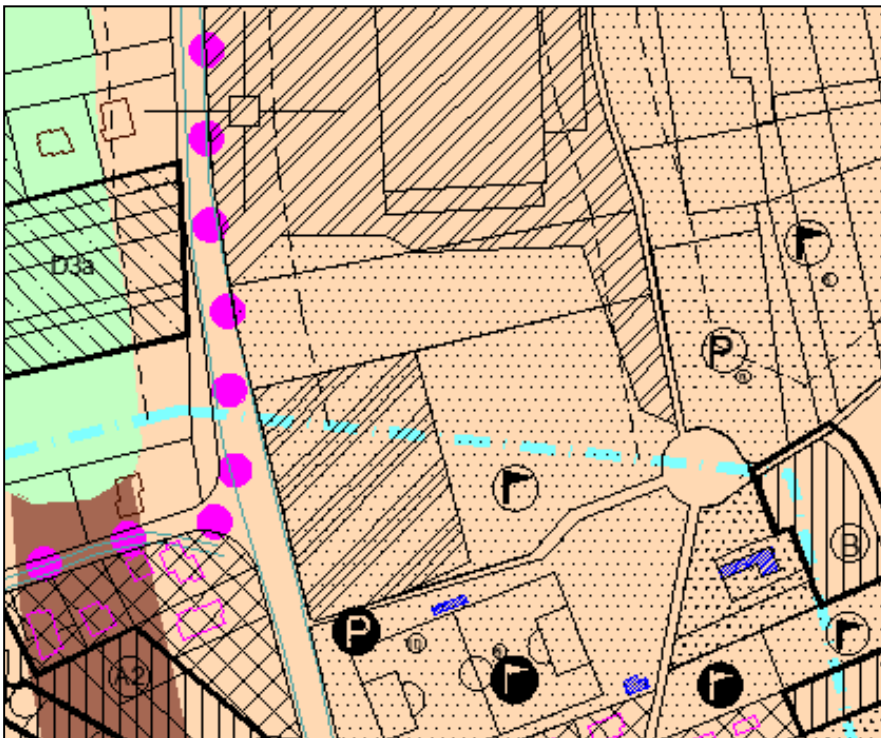
situazione variata – Ampliamento area per servizi e modifica area residenziale PEC B



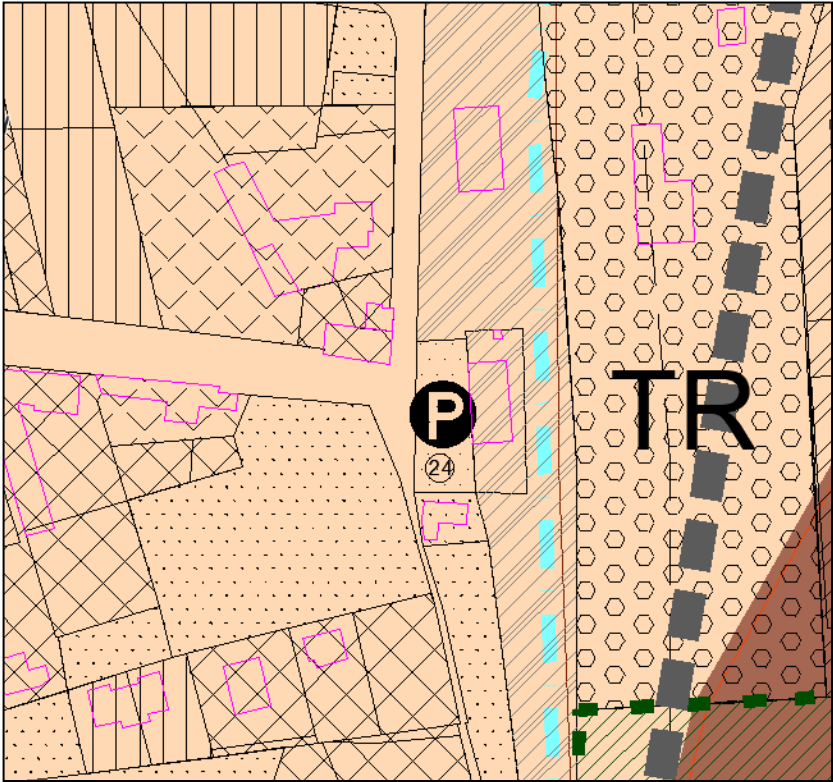
situazione vigente



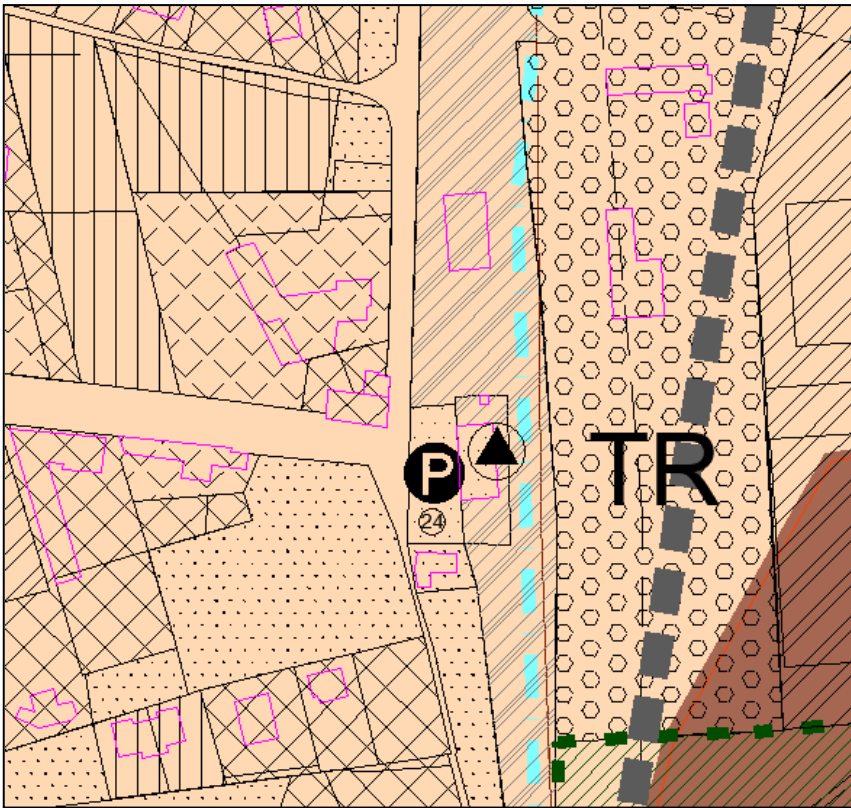
Situazione variata riduzione area produttiva D2 ed individuazione di nuova area per servizi per il gioco e lo sport



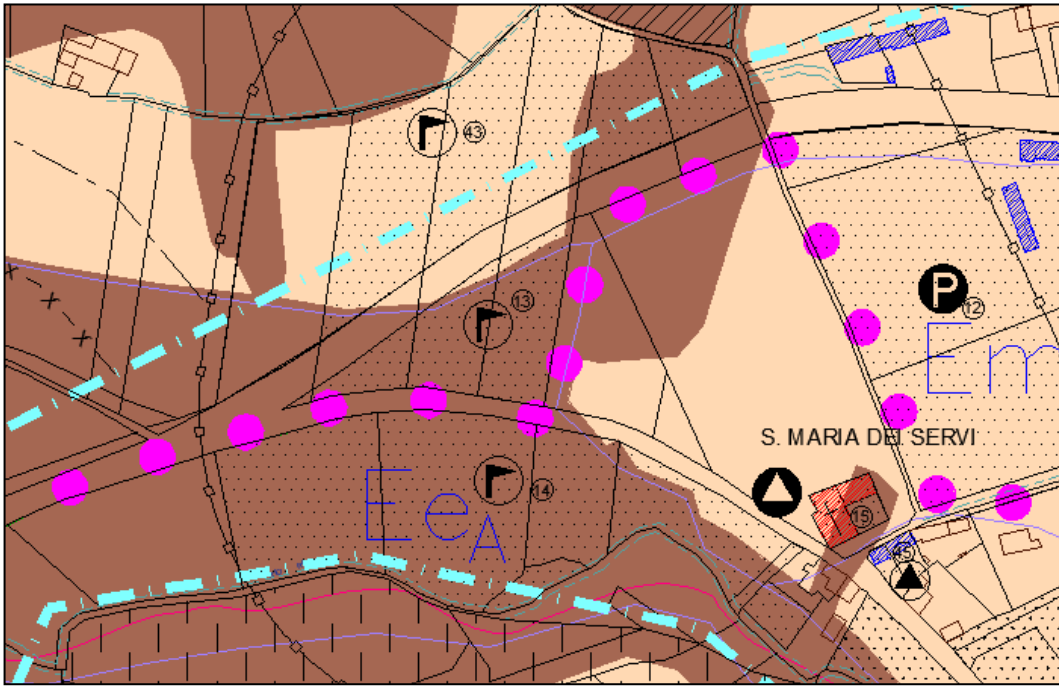
Situazione vigente



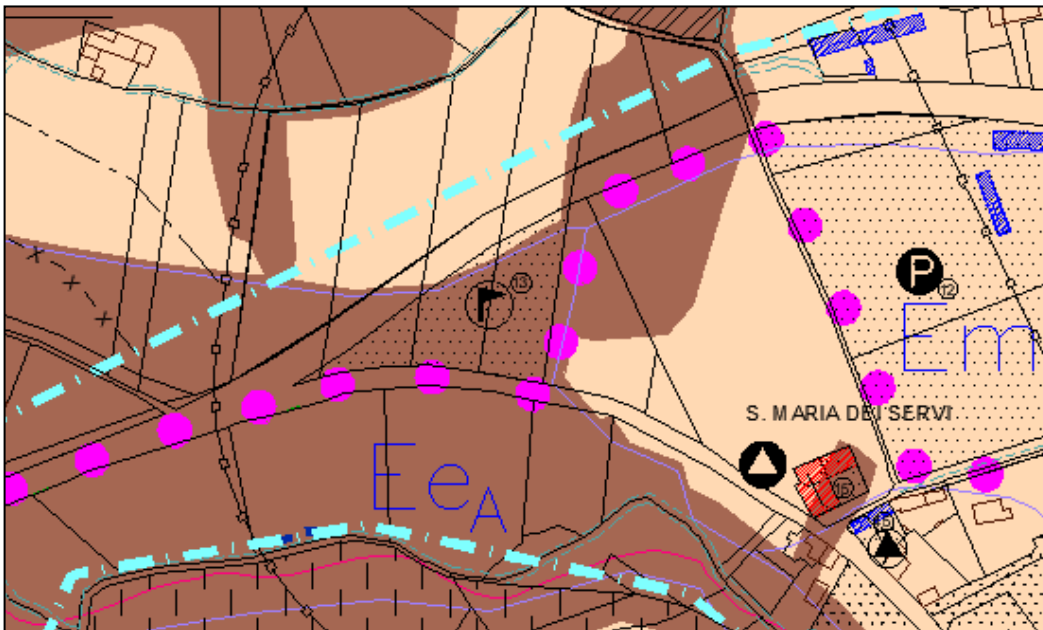
Situazione variata individuazione di area per servizi comuni



Situazione vigente



Situazione variata eliminazione di aree per servizi



Allegato 2 Modifica NdA

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. B – località Fossa-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con gli ambiti limitrofi

Parametri urbanistici/edilizi:

- Superficie territoriale: mq ~~7866~~ **5856**;
- Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- altezza massima: ml. 7.50;
- distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- rapporto di copertura: 40%;
- piano fuori terra: n.2;
- parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq. 7866 5856	0,50mc/mq	3933 2928	75 mc/abitante	52 39	25mq/abitante	Totale mq. 1300 975	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 260 195	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq. 1040 780

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7
- Le aree per servizi (parcheggi.) dovranno essere individuate in modo da poter garantire la connessione con il PEC- C ;

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde in particolare si deve salvaguardare il filare di gelsi posto lungo strada Fossa.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

INDICE

1.	Premessa	pag.	2
2.	Inquadramento generale	pag.	3
2.1	Caratteri architettonici	pag.	4
3	Situazione Urbanistica	pag.	8
4	Oggetto della Variante	pag.	8
5	Scenario urbanistico di riferimento	pag.	14
5.1	Il Quadro di governo del Territorio - PTR	pag.	14
5.2	Il Quadro di governo del Territorio - PPR	pag.	17
5.3	Il Piano Territoriale provinciale - PTP	pag.	20
6	Verifica piano zonizzazione acustica	pag.	22
7	Istruttoria sulla variante al PRGC della provincia di Alessandria	pag.	26
7.1	Osservazioni sulla variante pervenute all' ufficio tecnico	pag.	26
8	Modifiche degli elaborati del PRGC	pag.	27
9	Allegati	pag.	28
	Allegato 1 - estratti cartografici		
	Allegato 2 - Modifica NdA	pag.	29