



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

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE N. 17

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 19 marzo 2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

PREMESSE	1
1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
LA VARIANTE	4
2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	4
2.1.1 <i>ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE</i>	4
a) Area di via XX Settembre – via Eccettuato	4
b) Rilocalizzazione aree peep del DR2a Popolo	5
c) Rilocalizzazione aree peep del DR7 Porta Milano	6
2.1.2 <i>MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI</i>	8
a) adeguamento area pertinenza edificio situato nel DR6 “Ronzone” Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit”	8
2.1.3 <i>VERIFICA AREE P.E.E.P.</i>	9
2.2 ANALISI COMPATIBILITA’ AMBIENTALE DEL PIANO	9
2.3 COMPATIBILITA’ ACUSTICA L.R. 52/2000	11
2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	12
2.5 VARIAZIONI NORMATIVE	13
2.6 CAPACITA’ INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	14

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. 16 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.4 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, ed in particolare le varianti n.10, n.14 e n.16 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007 e n. 62 del 22.12.2008, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i..

In conformità alla finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'iter di formazione della variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali, di mobilità, di salvaguardia e di sicurezza del territorio mediante la verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.. A tal fine con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008 è stato approvato ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., come introdotto dall'art.2 della L.R. 1/2007, il documento programmatico che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante strutturale, rilevando che il Comune potrà aggiornare e modificare il quadro dei disposti contenuto nel P.A.I., ove necessario.

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

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n.17 del P.R.G.C., affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

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

- non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale (art.17 comma 4° lett.a) L.R. 56/77);
- non riducono o aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante (art.17 comma 4° lett.b), c) L.R. 56/77);
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche (art.17 comma 4° lett.d) L.R. 56/77);

- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente (art.17 comma 4° lett.e) L.R. 56/77);
- non incrementano le superfici territoriali delle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 2% per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

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

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

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	Totale incremento	Incremento residuo a disposizione
Produttive (somma dei distretti industriali DI1-DI9, Ep2)	3.579.794		
Commerciali specifiche (D5)	12.493		
Economiche miste (Bpr1-Cpr1, Bpr2, distributori, parte Fg)	408.226		
Produttive esistenti (Ronzone-cofi-gabba-valentino)	286.407		
totale	4.286.920		
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)		85.738	85.738
Variante 10 PRGC	76.695		
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252
Variante 17 PRGC	--	--	1.252

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

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

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR. (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	

Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	
Variante 17 PRGC	74.654	1.884.263	25,2399	Ok	Ok	+33	-18

La presente relazione inoltre contiene la tematica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52) e quella relativa alla compatibilità ambientale (art.20 della L.R. 40/98).

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

LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) Area di via XX Settembre – via Eccettuato

La vicinanza con la piazza Castello e la confinante area “Cofi” rende questa area strategica per il futuro assetto urbano e viabile della città. La sua localizzazione costituisce un ruolo centrale non solo per le relazioni urbane legate al trasferimento e al passaggio del cittadino, ma anche per le premesse di una valorizzazione relazionale e urbana del vicino Castello con l’allontanamento del transito e della sosta veicolare dalla omonima piazza. Considerata tale importanza, nel corso del 2008 il Comune di Casale Monferrato ha bandito un concorso di idee avente oggetto la “Riqualificazione e riassetto urbanistico e ambientale di piazza Castello e aree contermini”, all’interno del quale è stato compreso l’ambito in oggetto, in modo da coordinare in un’unico progetto tutti gli interventi di riqualificazione edilizia degli spazi e dei fronti prospettanti su piazza Castello.

L’ambito di cui trattasi è classificato di sottocategoria Cr2.1, aree prevalentemente residenziali libere o scarsamente edificate, ma liberabili, per interventi di nuovo impianto con obbligo di strumento urbanistico esecutivo. I contenuti che lo S.U.E. deve garantire, sono specificati nell’art. 21.8 delle N.d.A, e diretti a raggiungere gli obiettivi pubblici che stanno alla base della trasformazione urbana, consistenti nella realizzazione della nuova viabilità tra viale Lungo Po e via Buozi coordinata con quella già prevista sulla confinante area “Cofi” quale naturale prosecuzione e completamento.

Considerata la grande difficoltà nel perseguire tali obiettivi attraverso un’unico S.U.E. conforme alla normativa del P.R.G.C., dovuta alle continue discordanze e mai chiare proposte progettuali da parte dei privati, nonché alla dilatazione dei tempi di intervento che ritardano le possibili iniziative su parte delle aree interessate, si ritiene utile individuare una proposta di intervento da parte dell’Amministrazione Comunale che consenta le trasformazioni urbanistiche in modo coordinato e unitario, anche se attuate con interventi edilizi indipendenti tra le varie proprietà e temporalmente non coincidenti.

La variante, nel rispetto della capacità insediativa residenziale massima (pari a mc. 15.534), della volumetria aggiuntiva ad uso terziario ammessa dalla normativa vigente (massimo mc. 8.833 previa verifica del rispetto integrale degli standard di utilizzazione della superficie fondiaria e degli standard urbanistici determinati in mq. 2.558 per nuovi insediamenti terziari rispettivamente prescritti agli artt.15 e 6 delle n.d.a del P.R.G.C. vigente) e delle aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale del tipo ed in misura comunque non inferiore a quella indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del piano (mq. 2.095), sopprime l’art. 21.8 “Via XX Settembre e via Eccettuato (e aree limitrofe perimetrate sulla cartografia di piano)” delle norme di attuazione del P.R.G.C., e introduce il nuovo l’ambito di intervento n.6 “AREE DI VIA XX SETTEMBRE - VIA ECCETTUATO” all’interno dell’art.21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C., regolato da apposita scheda norma e scheda progetto.

La soluzione normativa adottata, peraltro, è già stata utilizzata per altre parti della città costruita oggetto di trasformazione urbana (vedi l’art. 21.6 delle n.d.a relativamente agli ambiti di intervento n.2 – via Oggero, n.3 – area Cofi e n.4 – area Gabba Maglietta) è non costituisce, quindi una novità all’interno del P.R.G.C. vigente.

L’efficacia operativa del piano è obiettivo finale della variante stessa. A tal fine l’ambito interessato è stato suddiviso in **subambiti di intervento** quale sia la tipologia di intervento proposta (di trasformazione, di recupero o di nuovo impianto) e, per ognuno, l’analisi accurata della morfologia del tessuto costruito e degli spazi aperti sostiene una elaborazione di progetti in scala 1:1.000 e relativa specifica normativa, che definisce parametri urbanistici (quantitativi, funzionali e fisico-morfologici).

Queste prescrizioni sono espresse da apposite schede-norma e schede-progetto aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 e precisamente individuano le aree di concentrazione volumetrica e quelle da espropriare per interventi pubblici, le destinazioni d'uso delle singole aree e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le tipologie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi. Pertanto nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77, le previsioni della presente variante possono essere realizzate, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di singolo permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e servizi individuate.

Si affiancano le prescrizioni di progetto, cioè le componenti ritenute irrinunciabili per il raggiungimento degli obiettivi fisico-morfologici specifici per ciascuna area. Si tratta di schemi grafici in scala 1:1.000 contenenti i "principi insediativi" cioè le prescrizioni di viabilità pubblica, i perimetri delle zone di concentrazione volumetrica, gli allineamenti obbligatori, le direzioni di giacitura degli edifici, i percorsi pedonali di uso pubblico, la localizzazione delle aree di cessione. La scheda è completata da un disegno morfologico esemplificativo alla stessa scala.

Le indicazioni fornite hanno carattere di indirizzo del prodotto urbanistico-edilizio che si vuole ottenere e pertanto possono subire limitate variazioni, mediante approvazione di strumento urbanistico esecutivo senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai fini di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, di una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o della più razionale fattibilità economica degli interventi purché avvengano nel rispetto della sicurezza geologica, degli obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica individuati, della capacità insediativa, degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

Al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), ogni subambito dovrà partecipare alla cessione gratuita delle aree pubbliche in misura proporzionale alla volumetria residenziale realizzabile in base al rapporto medio (pari a mq/st. 28,3554) calcolato per l'intero distretto residenziale DR6 di appartenenza. In caso di assenza o insufficienza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno del perimetro del subambito considerato rispetto la quota necessaria, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio dei permessi di costruire.

Per quanto riguarda le aree per servizi pubblici afferenti la destinazione terziaria, come già sopra accennato, la norma prescrive l'integrale recupero (pari a mq. 2.558) all'interno del subambito di intervento senza possibilità di monetizzazione.

La soluzione progettuale adottata per la nuova viabilità di collegamento tra viale lungo Po e il ponte sul canale Lanza (calibro stradale di m.10,50 composta da due corsie di m. 3,75 e due marciapiedi di m.1,50) che attraversa l'ambito n.6 in oggetto comporta l'adeguamento del calibre stradale attualmente individuato sull'ambito n.3 attualmente previsto di m. 13,50. Tale adeguamento consente di aumentare la superficie dell'area per servizi Csr n.27 da mq. 5.753 a mq. 6.255

Le variazioni sopraindicate, modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) della L.R. 56/77.

b) Rilocalizzazione aree peep del DR2a Popolo

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR2a Popolo un'area di sottocategoria Cr3 per interventi di nuovo impianto di edilizia economica popolare, con obbligo di P.E.E.P., della superficie territoriale di mq. 32.400 che, in base all'indice territoriale di mc/mq. 1,00 comporta mc. 32.400 di cubatura residenziale edificabile.

Allo stato attuale sono stati realizzati tre interventi di edilizia residenziale pubblica per complessivi mc. 25.951 pari ad una superficie territoriale di mq.25.951, mediante localizzazione con l'art.51 della L.865/71 dei finanziamenti del Programma 1992-1995 di edilizia Residenziale Pubblica – legge 17.02.1992 n.179 approvato con deliberazione Giunta Regionale del 29.12.1994 n.407-42331 e del 7° programma di edilizia agevolata

(anno 1990) integrato con le economie del 6° programma biennale (1988-1989) di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale del 30.11.1995 n.643-4334 e del 18.12.1995 n.8-4605.

Poiché l'edilizia residenziale pubblica realizzata negli anni 70 e l'attuazione dei due programmi menzionati hanno raggiunto una dimensione insediativa più che sufficiente rispetto l'edilizia residenziale privata localizzata nella frazione di Casale Popolo, si ritiene opportuno chiudere le potenzialità insediative delle aree peep prendendo atto di quanto costruito e rilocalizzare la capacità insediativa residua (pari a mc. 6.449 corrispondenti a mq.6.449 di superficie territoriale di sottocategoria Cr3) in altre parti della città come successivamente specificato.

Pertanto la variazione consiste nel prendere atto della parte di aree a peep realizzate riclassificando le aree territoriali Cr3 "aree libere per interventi di nuovo impianto, con obbligo di P.E.E.P.", in:

- a) mq. 10.146 aree di sottocategoria Br3 quali aree fondiarie edificate secondo i parametri di intervento del P.E.E.P. in cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- b) mq. 2.434 aree per viabilità pubblica
- c) mq. 9.500 quale area per servizi pubblici di sottocategoria Csr17 senza potenzialità edificatorie
- d) mq. 10.320 quale quota di più ampia area per servizi pubblici di sottocategoria Csr15 senza potenzialità edificatorie,

La capacità insediativa del distretto residenziale DR2a popolo diminuisce di 72 unità, e l'area per servizi pubblici Csr17 aumenta a complessivi mq. 9.500 rispetto a mq. 7.380 originari.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

c) Rilocalizzazione aree peep del DR7 Porta Milano

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR7 Porta Milano in prossimità di via Comello – via Rottigli – via Degiovanni – strada Frassineto, un'area di sottocategoria Cr3 per interventi di nuovo impianto di edilizia economica popolare, con obbligo di P.E.E.P., della superficie territoriale complessiva di mq. 78.498 (872 stanze).

Allo stato attuale sono state pianificate aree per una superficie territoriale complessiva di mq. 56.653 di cui mq. 45.879 in peep attuati con vari programmi di edilizia residenziale pubblica e mq. 10.774 nel peep approvato con deliberazione consiliare n. 90 del 18.12.2002 denominato " P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano", formato ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167, tuttora vigente.

Poiché la collocazione e la destinazione delle aree inutilizzate (mq. 21.845) non comprese nei peep attuati o approvati, impedisce un adeguato sfruttamento edilizio ed urbanistico della volumetria residua (pari a mc. 21.845), in quanto situate in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale oppure destinate ad aree per servizi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., si ritiene opportuno ridistribuire e ridefinire la destinazione d'uso di tali aree anche considerando che, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), i vincoli derivanti dai piani urbanistici nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi all'espropriazione, hanno la durata di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.C.. Considerato che entro tale termine il Comune non ha emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità del peep previsto dal PRGC, il vincolo è decaduto e, conseguentemente, occorre individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

Pertanto la variazione consiste nel :

1. prendere atto della parte di aree di sottocategoria Cr3 "aree libere per interventi di nuovo impianto, con obbligo di P.E.E.P."comprese in peep realizzati (mq. 45.879) riclassificandole, in:

- a) mq. 27.121 aree di sottocategoria Br3 quali aree fondiarie edificate secondo i parametri di intervento del P.E.E.P. in cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
 - b) mq. 18.758 quale quota di più ampia area per servizi pubblici di sottocategoria Csr18 (avente superficie complessiva di mq. 30.500) senza potenzialità edificatorie per avvenuta utilizzazione della potenzialità edificatoria;
2. prevedere la nuova disciplina urbanistica della parte di aree di sottocategoria Cr3 tuttora inutilizzate e non comprese nei peep attuati o approvati (mq. 21.845), nel senso di
- a) destinare l'area (mq. 7.970) posta all'interno della fascia di rispetto cimiteriale unicamente ad area per servizi pubblici quale quota parte della più vasta area per servizi pubblici di sottocategoria Csr18 (avente superficie complessiva di mq. 30.500) considerato comunque il vincolo di inedificabilità imposto dalle leggi sanitarie vigenti;
 - b) destinare l'area (mq. 13.875) posta lungo strada Frassineto e per S.M.Tempio, nel vigente P.R.G.C di sottocategoria Cr3 con obbligo di destinazione a servizi pubblici quale area Csr15, in parte mantenendone la destinazione e classificazione attuale (mq. 6.925), ed in parte ad area di sottocategoria Cr2/2 (mq. 6.950) per edilizia residenziale privata con obbligo di strumento urbanistico esecutivo: P.E.C. e P.E.C.O.; densità fondiaria 0,5 mc/mq. Si ritiene che la soluzione proposta costituisca serio ristoro per la reiterazione parziale del vincolo urbanistico preordinato all'espropriazione, tenuto conto dei valori di mercato delle aree edificabili;
3. pervenire al più economico e razionale sfruttamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, consistente nella nuova pianificazione urbanistica dell'intera area (mq. 29.508) di sottocategoria Ee "aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale" interclusa tra gli estremi del perimetro edificato lungo via Degiovanni, mediante completamento del collegamento viario di via Milano con via G.Morbelli e la riclassificazione delle aree nel senso di:
- a) destinare le aree occupate da edifici residenziali esistenti e relativi sedime di pertinenza (mq. 8.624) di sottocategoria Cr1.1 "aree in gran parte o totalmente edificate con preminente destinazione residenziale" in cui sono ammesse operazioni di conservazione dello stato di fatto;
 - b) destinare le aree libere in parte per edilizia residenziale privata classificate di sottocategoria Cr1.1 (mq. 2.903) in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, con densità fondiaria massima di 1,0 mc/mq, ed in parte per edilizia residenziale pubblica classificate di sottocategoria Cr3 (mq. 17.981) in cui sono ammessi interventi di nuovo impianto, con obbligo di P.E.E.P., con densità territoriale non superiore di 1 mc/mq e ad una densità fondiaria di 3 mc/mq. a compensazione della variazione di capacità insediativa per edilizia residenziale pubblica di cui al precedente capitolo 2.1.1 lett.c) e di quella del presente capitolo. All'interno delle aree Cr3 in sede di peep, è comunque fatto obbligo di reperire aree per servizi pubblici in misura comunque non minore di mq. 6.300.

La presente variante, inoltre, adegua l'intersezione veicolare tra via Degiovanni, strada Frassineto, strada S.M.Tempio e la nuova viabilità prevista dal P.R.G.C. vigente, con rotatoria da realizzare quale elemento di moderazione della velocità del traffico in ingresso alla città. Per quanto riguarda le esigenze infrastrutturali e l'organizzazione funzionale dell'intera area, la viabilità principale prevista dal PRGC, è in grado di garantire l'accesso e il deflusso del traffico veicolare generato dal modesto incremento abitativo.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR7 Porta Milano aumenta di complessive 105 nuove unità (di cui 34 per edilizia residenziale pubblica e 71 per edilizia residenziale privata) mentre le aree per servizi pubblici le aumentano di complessivi mq 150 rispetto al P.R.G.C. vigente.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

Complessivamente si ritiene che la soluzione proposta soddisfa le attuali esigenze pubbliche di garantire un'adeguata disponibilità di aree per edilizia pubblica residenziale (finora non realizzate in quanto condizionate dalla mancanza di finanziamenti pubblici) nelle proporzioni stabilite dalla vigente normativa (minimo 40% art.2

L.10/77 del fabbisogno nel periodo considerato) nonché di pervenire al più economico e razionale sfruttamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti contemperando l'interesse privato di edificare aree intercluse, attualmente inedificabili per destinazione agricola, già ricadenti in contesti comunque edificati ed urbanizzati.

Soluzioni alternative a quella proposta avrebbero comportato la creazione di edificazioni isolate in nuove aree periferiche non contestualizzate e integrate in ambiti urbanizzati con aggravio di costi a carico della collettività per l'ampliamento dei servizi pubblici esistenti nonché rischio di emarginazione delle differenti categorie sociali.

Le aree oggetto di variante in parte sono libere coltivate ad orti o giardini ed in parte edificate occupate da edifici residenziali sparsi in ambiti agricoli. Non sono soggette a vincoli di usi civici.

Nelle vicinanze non trovano localizzazione aree con particolari caratteristiche meritevoli di tutela ambientale o interessate da vincoli ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del DLG 42/2004 e s.m.i. nonché sottoposte a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Il contesto paesaggistico è prettamente urbano caratterizzato dalla presenza di un'edificazione residenziale prevalentemente condominiale in aree P.E.E.P. (anni 80-90) a completamento di edificazione più remota (anni 50-60) di piccole costruzioni mono-bifamiliari.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tav.2 allegato tecnico A1b e tav.2 allegato tecnico A1d del P.R.G.C.) e idrogeologicamente esente da fenomeni di esondazione, con possibili fenomeni di ristagno d'acqua per i terreni con pendenza minore al 5% dovuti alla manutenzione della rete minore di drenaggio.

L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. Il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

La relazione geologica allegata alla presente redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica le aree in oggetto in parte (porzione di territorio lungo strada S.M.Tempio-strada Frasineto) in **classe I** (le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988) ed in parte (porzione di territorio lungo via Degiovanni) in **classe IIa** (le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici individuati a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio. aree di pianura caratterizzate da bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio.)

In base a sondaggi geognostici (profondità media m.15,00) finalizzati alla realizzazione di fabbricati condominiali ATC e bifamiliari privati di via Degiovanni, la situazione litostratigrafia del suolo è costituita da alternanze molto disordinate, discontinue ed incrociate di livelli argilloso-siltosi, talora limoso-sabbiosi e livelli ghiaioso-sabbiosi, superiormente pedogenizzati e trasformati in suolo.

Ad una coltre di terreno vegetale dello spessore variabile di circa cm. 60, soggiace una fascia prevalente limosa-ghiaiosa di circa m.2, oltre la quale prevale la fascia ciottolosa.

2.1.2 MODIFICAZIONI E AGGIORNAMENTI VARI

a) adeguamento area pertinenza edificio situato nel DR6 "Ronzone" Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit"

In seguito alla variante n.13 del P.R.G.C., approvata con deliberazione consiliare n. 24 del 11.06.2007, l'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Ar "Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante" con preminente destinazione residenziale, ed è occupata da edificio esistente di antico impianto con tre piani fuori terra in parte utilizzato (piano terra e

parte piano primo) ad ufficio e in parte (piano primo e secondo) ad abitazione del personale (custode, direttore, dirigenti) occupato nell'impianto produttivo ex Eternit definitivamente demolito.

Il Giudice delegato del Tribunale civile e penale di Genova, con decreto fallimentare in data 12.12.1995, ha trasferito la palazzina in oggetto al Comune di Casale Monferrato a condizione del successivo trasferimento alla soc. Induscom spa con la destinazione uffici/abitazione. Con successivo atto del 29.03.2006, lo stesso Giudice delegato ha autorizzato il Curatore fallimentare della società Induscom "a compiere tutti gli atti necessari al fine di formalizzare il trasferimento dell'immobile, in capo alla società fallita in epigrafe, alle sopra indicate condizioni essenziali". L'immobile è tuttora di proprietà comunale

In seguito alla stesura del progetto preliminare definitivo approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 173 del 26.06.2008 dei lavori di realizzazione area verde sul sito dell'ex stabilimento eternit di via Oggero, è emersa la necessità di disporre della porzione di superficie adibita ad ingresso del ex stabilimento al fine di consentire un collegamento di ampia visibilità dell'intera progettata nuova area verde ai fini di una maggiore sicurezza dei fruitori.

La variante consiste nel traslare planimetricamente, a parità di superficie, l'area di pertinenza del fabbricato in oggetto, non variando in tal modo i dati dimensionali dell'area per servizi Csr25.

Contemporaneamente si prende atto della corretta individuazione della parte di edificio segnalato art.24 LR 56/77 di via Oggero escludendo la porzione destinata esclusivamente a magazzino e tettoie poiché priva di qualsiasi carattere architettonico meritevole di conservazione e tutela.

Tale modificazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.b), lett.c) e lett.e) della L.R. 56/77.

2.1.3 VERIFICA AREE P.E.E.P.

Con la presente variante, il vigente P.R.G.C. individua 5.020 nuove stanze destinate ad interventi di nuovo impianto di edilizia economica popolare (pari al 41,33 % del complessivo fabbisogno) nelle seguenti aree:

- stanze peep 80	n. 2.493
- DR2a Popolo (diminuzione stanze 72 rispetto al p.r.g.c. vigente)	n. 288
- DR6 Ronzone	n. 562
- DR7 P.Milano-via Comello (aumento stanze 34 rispetto p.r.g.c. vigente)	n. 911
Argine Malpensata	n. 221
- DR4 Valentino	n. 210
- DR6 Ambito n.2	n. 174
- Interventi recupero programma 96-99 ERP sovvenzionata approvato con delibera G.C. 152 del 28.01.1997	n. 161
- TOTALE	n. 5.020

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. rimane quindi di 12.236 nuove stanze di cui 5.020 peep (41,03%) e 7.216 private (58,97)

2.2 ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

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

La Direttiva 42/2001/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" (e successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale") che, per i piani e programmi la

cui approvazione spetta alle Regioni o agli Enti locali, prevede che le procedure specifiche di VAS siano disciplinate da leggi regionali o provinciali.

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

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

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

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

Si ritiene pertanto di ricadere nelle ipotesi indicate dalla D.G.R. sopraindicata di esclusione dal processo di valutazione ambientale, in quanto anche le nuove aree edificabili individuate dalla variante (comunque di superficie estremamente limitata rispetto al territorio costruito) sono comprese in un ambito attualmente in gran parte già edificato e quindi adeguatamente infrastrutturato. L'edificazione dei lotti liberi sostanzialmente non cambia lo stato ambientale esistente essendo interclusi tra quelli edificati. Ne è esempio l'intervento di rilocalizzazione di aree PEEP nella zona di Porta Milano, che interessa aree ristrette individuate in classe II nella "Carta della capacità d'uso dei suoli" della Regione Piemonte, ovvero suoli con alcune moderate limitazioni, che riducono la produzione delle colture agrarie. Difatti in tale zona il terreno è per lo più a produzione orticola e arbustiva. Inoltre risulta nettamente delimitato dall'asse viario di via Degiovanni, che segna il passaggio dall'area a prevalente destinazione a civile abitazione (nella quale è ubicato l'oggetto dell'intervento) all'area agricola rivolta verso nord. Per le caratteristiche proprie dell'area e il tipo di intervento non si prevede l'insorgere di problemi ambientali rilevanti.

L'intervento di area via XX Settembre – via Eccettuato è finalizzato alla riqualificazione urbana di una zona all'interno del centro abitato consistente nella progettazione di nuova viabilità, nuovi parcheggi a livello ipogeo e recupero di volume edilizio. Attualmente buona parte dell'area interessata dall'intervento è incolta, in stato di disuso e d'abbandono. La previsione di Piano non comporta problemi ambientali rilevanti bensì contribuisce alla riqualificazione dell'area stessa.

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

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

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

2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

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

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

Si ritiene la nuova destinazione d'uso residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area in classe III (aree di tipo misto).

In merito alle rimanenti variazioni del capitolo 2.1.1 (adeguamento delle previsioni urbanistiche) si specifica che:

a) Area di via XX Settembre – via Eccettuato

La variante non modifica la precedente destinazione d'uso residenziale e specifica esclusivamente le modalità d'intervento. Pertanto si ritengono le varianti proposte compatibili con la vigente classificazione acustica esistente che individua l'area di classe III (Aree di tipo misto).

b) Rilocalizzazione aree peep del DR2a Popolo

La variante non modifica la precedente destinazione d'uso residenziale per le aree fondiarie edificate riclassificate di sottocategoria Br3. Pertanto si ritiene la vigente classificazione acustica di classe II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) compatibile con la variante proposta.

Per le aree riclassificate esclusivamente a servizi pubblici di sottocategoria Csr17, pur ritenendo la vigente classificazione acustica di classe II compatibile con la nuova destinazione d'uso, si propone di uniformare l'intera area per servizi pubblici Ccsr17 con la classificazione acustica in classe III (aree di tipo misto).

c) Rilocalizzazione aree peep del DR7 Porta Milano

Si ritengono le nuove destinazione d'uso residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua le aree in classe III (aree di tipo misto).

d) Edificio situato nel DR6 "Ronzone" Ambito 2 denominato ex Palazzina Eternit

Si ritiene la nuova destinazione d'uso residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area in classe III (aree di tipo misto).

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante. Con la variante inoltre vengono adottate le nuove tavole 3b1 e 3b2 in sostituzione delle precedenti tavole 3b1, 3b2 e 3b3 aventi una differente suddivisione del territorio comunale per la informatizzazione digitale delle tavole stesse.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAVOLA	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C1	DR6 Ronzone	1	Cr2.1	12.129	Cr2.1 + Csr 5a + Csr 5b	12.129	-- -- --	Via XX Settembre: soppressione obbligo di SUE unitario e introduzione di scheda norma e scheda progetto ambito 6 (vedi cap.2.1.1 lett.a). Individuazione di nuove aree per servizi pubblici Csr5a (mq.1717) e Csr5b (mq. 2936 di cui 2558 a copertura fabbisogno servizi destinazione terziaria)
		2	Viabilità	502	Csr 27	502	--	Rettifica calibro stradale nuova viabilità ambito 3 (vedi cap.2.1.1 lett.a). L'area servizi Csr27 aumenta a complessivi mq. 6255
		3	Ar	250	Csr25	250	--	Via XX Settembre: rettifica area di pertinenza fabbricato
			Csr25	250	Ar	250	--	residenziale (vedi cap. 2.1.2 lett.a)
		3C2	DR7 p.milano	4	Cr3	27.121	Br3	27.121
Cr3 + Csr 18	18.758				Csr 18	18.758	--	aree edilizia pubblica con individuazione aree peep attuati
Cr3 + Csr 18	7.970				Csr 18	7.970	- 88	e aree ancora da attuare (vedi cap. 2.1.1 lett.c).
Cr3 + Csr 15	13.875				Cr2/2	6.950	-39	
				Cr3 + Csr 15	6.925	--		
5	Ee			29.508	8.624	Cr1.1	--	Via Degiovanni:riclassificazione aree agricole in residenziali in cui sono comprese aree già edificate (mq. 8.624) e aree
					2.903	Cr1.1	+32	per nuove edificazioni residenziali private (mq. 2.903) e
					17.981	Cr3	+200	pubbliche (mq. 17.981). In sede di PEEP all'interno delle aree Cr3 occorre ricavare aree per servizi pubblici (Csr25, Csr26 e Csr27) per complessivi mq. 6.300. (vedi cap.2.1.1 lett. c)
6	viabilità			--	Csr20	800		Differente soluzione incrocio via Degiovanni strada Frassineto e strada S.M.Tempio con recupero area per servizi. La area Csr 20 aumenta a complessivi mq. 2.800 (vedi cap.2.1.1 lett.c)
Totale variazione CIR DR7						+105		

3C6	DR2a popolo	7	Cr3 +	32.400	Br3	10.146	- 72	Popolo C.Chiesa: soppressione capacità insediativa residua aree per edilizia pubblica (vedi cap.2.1.1 lett.b) L'area Csr15 rimane di complessivi mq. 13.945
			Crs15+		Csr 15	10.320		
			Csr17		Csr 17	9.500		
					Viabilita	2.434		
Totale variazione CIR DR2a							- 72	
3b1		8	--	--	--	--		Vedi precedente numero elenco 5 rettifica perimetro distretto residenziale DR7 (cap.2.1.1 lett.c) e nuovo formato per differente suddivisione del territorio comunaleo
3b2		9	--	--	--	--	--	nuovo formato per differente suddivisione del territorio comunalelio
A3a tav.4		10	DR6 ronzone		Edificio produttivo segnalato art.24	Edificio produttivo	--	Soppressa individuazione edificio segnalato art.24 LR 56/77 di via Oggero poiché privo dei caratteri meritevoli di conservazione e tutela. (cap.2.1.2 lett.a)
3e		11	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio dei vari distretti
3f2a	DR6 Ronzone	12	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica 3.
3f3	DR6 Ronzone	13	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica 1 e 2.
Totale variazione CIR VAR 17 P.R.G.C.							+33	

2.5 VARIAZIONI NORMATIVE

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

- Art. 21: - il numero 21.8 “Via XX Settembre e via Eccettuato (e aree limitrofe perimetrare sulla cartografia di piano)” è stato interamente soppresso;
- al numero 21.6 - Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto, è stato aggiunto il nuovo ambito di intervento n.6: “AREE DI VIA XX SETTEMBRE - VIA ECCETTUATO”
 - al numero 21.6 - Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto ambito di intervento n.2: AREE DI VIA OGGERO” aree di via Oggero, è soppressa la lettera b) del secondo comma;

2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

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

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONASLI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliamenti inclusi	Necessari	totali	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	Differ.
DR1 centro storico		11.767	0	294.175	308.988	11.376	3.437
DR2 oltreponete		4.707	477	117.675	119.757	2.000	82
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino		14.843	3.835	371.075	376.824	3.549	2.200
DR5 salita s.anna		2.762	623	69.050	74.681	5.631	0
DR6 ronzone		3.849	2.334	96.225	109.140	9.350	3.565
DR7 n.casale-p.milano	105	9.502	2.745	237.550	237.550	0	0
DR2a popolo	-72	4.619	490	115.475	128.568	7.175	5.918
DR2b terranova		1.536	173	38.400	41.903	1.150	2.353
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	57.897	0	72
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		417	97	10.425	10.423	0	-2
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.720	0	470
BRP2 (agiorn.P.P. approvati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		290	290	7.250	7.250	0	0
BPR1-CPR1		2.571	0	64.275	15.310	48.965 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	33	66.423	12.236	1.660.575	1.678.670		18.095
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.707	0	107
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.335	0	-40
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.274	0	-1
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	10.659	0	-391
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.963	0	13
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.988	0	88
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.667	0	42
Totale parziale 2		8.231	0	205.775	205.593		-182
TOTALE	33	74.654	12.236	1.866.350	1.884.263		17.913

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. rimane quindi di 12.236 nuove stanze di cui 5.020 peep (41,03%) e 7.216 private (58,97)