



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. 18

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 05.09.2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 31 DEL 27.06.2011

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

1	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2	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 c.so Valentino 204	4
	b) Area per servizi afferente la destinazione residenziale di via Negri	4
	c) Area sita in Argine Malpensata, 13	5
	d) Ambito di intervento n.1: aree via Sosso – salita Sant’Anna	6
	e) Ambito di intervento n.2 “aree di via Oggero” subambito 2E	6
	f) Ambito di intervento n.4: area “Gabba –Miglietta”	7
	g) Aree comunali per servizi afferente la destinazione residenziale in via Donizzetti	8
	h) Verifica della capacità insediativa delle aree produttive di sottocategoria Bpr1 – Cpr1	9
	i) Aree site in Torcello st. Vialarda 3F	10
	j) Area comunale di via Negri angolo via G e L Cerutti	10
	k) Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi “P.I.P. 2”	11
	l) Orti Urbani	11
2.2	VERIFICA AREE P.E.E.P.	13
2.3	ANALISI COMPATIBILITA’ AMBIENTALE DEL PIANO	13
2.4	COMPATIBILITA’ GEOLOGICA	14
2.5	COMPATIBILITA’ ACUSTICA L.R. 52/2000	14
2.6	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	16
2.7	VARIAZIONI NORMATIVE	18
2.8	CAPACITA’ INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	19

1 PREMESSE

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164.

In ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del P.R.G.C. sono state approvate n. 17 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.8 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..

L'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure di formazione della variante strutturale del piano che interessa l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali 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 dissesti contenuto nel P.A.I., ove necessario.

Contemporaneamente con delibera consiliare n.44 del 30.09.2009 e successive integrazioni, ha approvato il documento programmatico relativo a una seconda variante strutturale ex art.1 della L.R. 26.01.2007 n.1 che si pone l'obiettivo di favorire essenzialmente il recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante.

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.18 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
Variante 18 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
Variante 18 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	+ 10	- 8

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

Allegato alla variante è inoltre prodotto lo specifico allegato tecnico costituito dal rapporto preliminare di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, ai sensi del combinato disposto degli art.22 e 52 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in applicazione dei disposti dell'art.20 della L.R. 40/1998.

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

2 LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) Area di c.so Valentino 204

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Csr 24 "a preminente destinazione a servizi pubblici afferenti la residenza" ed è occupata da edificio residenziale parzialmente demolito di antico impianto con tre piani fuori terra in parte utilizzato (piano terra) a negozio commerciale.

L'area è compresa all'interno di un più vasto ambito oggetto di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) approvato con delibera consiliare n.8 del 28.02.2007, nel quale è prevista la demolizione dell'intero immobile e successiva cessione gratuita al Comune, per la realizzazione della viabilità pubblica e delle aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C..



Durante la demolizione dell'immobile, si è riscontrato che parte dello stesso costituisce contrafforte e sostegno al fabbricato residenziale confinante non compreso nel P.E.C. di cui il P.R.G.C. prevede la conservazione. Pertanto l'intera demolizione ne comprometterebbe la staticità, in assenza di onerose opere di sottomurazione e sostegno.

Per tale motivo la demolizione è stata sospesa e si propone di conservare la parte rimanente di immobile a fini residenziali. Tale proposta non compromette l'attuazione delle previsioni del p.e.c., pur comportandone il successivo aggiornamento in merito alle aree per servizi pubblici da cedere al Comune la cui

diminuzione viene compensata dalla monetizzazione delle stesse e la cessione gratuita di parte del piano terra dell'immobile non demolito.

La variazione consiste nel riclassificare parte dell'area per servizi Csr24 in sottocategoria Br2 (mq. 180) "con preminente destinazione residenziale" prendendo atto dello stato di fatto della parziale demolizione avvenuta e in viabilità (mq. 63). L'area per servizi Csr24 diminuisce a complessivi mq. 462.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino aumenta di complessive 14 unità.

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

b) Area per servizi afferente la destinazione residenziale di via Negri

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR7 Nuova Casale - Porta Milano, un'ampia area della superficie di mq. 13.100 di sottocategoria Csr11 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza.

Il bene è stato pertanto sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio fin dall'approvazione del P.R.G.C. avvenuta con deliberazione della Giunta regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164, ma le previsioni urbanistiche sono rimaste finora inattuato.

Considerato pertanto decaduto il suddetto vincolo per decorso del termine quinquennale e la mancata dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune, si ritiene opportuno, ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968

n.1187 e art. 9 del D.P.R. 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione, cercando di contemperare le rivendicazioni private di un giusto ristoro in caso di reiterazione totale o parziale del vincolo stesso e le esigenze pubbliche di soddisfacimento degli standards urbanistici.

Pertanto la variazione consiste nel prevedere la nuova disciplina urbanistica dell'area di sottocategoria Csr11 (mq. 13.100), nel senso di

- a) prendere atto che parte dell'area (mq.480) costituisce pertinenza cortilizia di immobili residenziali esistenti di sottocategoria Br2, e parte (mq.360) costituisce pertinenza cortilizia di immobile residenziale esistente di sottocategoria Cr1/1, uniformando le rispettive classificazioni d'uso dell'intero proprietà. La variazione non comporta incremento della capacità insediativa in quanto aree già costruite.
- b) destinare parte dell'area (mq. 5.770) alla destinazione residenziale di sottocategoria Cr1/1 nella quale sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, con una densità fondiaria massima di 1,00 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.
- c) reiterare il vincolo espropriativo sulla parte residua dell'area (mq. 6.260) per servizi pubblici mantenendo la classificazione d'uso attuale di sottocategoria Csr11, tenuto conto delle esigenze di verificare il soddisfacimento degli standards urbanistici all'interno del distretto residenziale DR7 di appartenenza;
- d) rettificare la superficie complessiva dell'area originariamente individuata in mq.13.100, diminuendone la quantità reale di mq. 230, per probabile errore di misurazione planimetrica.

Ai sensi dell'art.8 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di un piano esecutivo convenzionato esteso alle aree di cui ai precedenti punti b) e c), che preveda la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici.

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;

La capacità insediativa del distretto residenziale DR7 Nuova Casale - Porta Milano aumenta di complessive 64 unità.

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

c) Area sita in Argine Malpensata, 13

L'area di cui trattasi è compresa all'interno di una più vasta superficie che il vigente P.R.G.C. classifica di sottocategoria Csr1 "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza" nel distretto residenziale DR7 (Porta Milano-Nuova Casale). L'area è occupata da due edifici residenziali residenziale unifamiliari di proprietà privata.

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 piano. Poiché entro tale termine il Comune non ha emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista dal PRGC, il vincolo è decaduto e, conseguentemente, occorre individuare la nuova disciplina urbanistica dell'area in questione.

La variazione consiste nella riclassificazione dell'area (mq. 870) in sottocategoria Cr1/1 "parti del territorio con preminente destinazione residenziale". La variante non modifica la capacità insediativa del P.R.G.C., costituendo semplice presa d'atto della situazione esistente rappresentata da due fabbricati residenziali di vecchio impianto antecedenti all'adozione del vigente P.R.G.C., la cui consistenza è già rilevata nelle tavole "Analisi dello stato di fatto" allegate al P.R.G.C. alla data della sua approvazione.

Tale variazione, 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.

d) Ambito di intervento n.1: aree via Sosso – salita Sant’Anna

Occorre adeguare le previsioni urbanistiche dell’ambito di intervento 1 “aree via Sosso – salita Sant’Anna”, sub-ambito 1B e subambito 1C nel senso di un diverso disegno urbano delle nuove aree da destinare all’edilizia residenziale e servizi pubblici. L’esigenza ha lo scopo di garantire una maggiore sicurezza ambientale degli interventi edilizi attualmente previsto in un’area sottostante ad un linea aerea di alta tensione e conseguenti campi elettromagnetici incompatibili con la destinazione abitativa.

La variazione consiste nella riclassificazione:

- a. di un’area del subambito 1B (mq.1.422) di sottocategoria Cr2/2 “parti del territorio con preminente destinazione residenziale” in area destinata a giardini privati non edificabile assimilabile ad aree di sottocategoria agricole di sottocategoria Ee.
- b. di un’area comunale del subambito 1C (mq.1.422) di sottocategoria Csr10 con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza in aree di sottocategoria Cr2/2 “parti del territorio con preminente destinazione residenziale”

La variante non modifica la capacità insediativa del P.R.G.C..

Tale variazione, 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.

e) Ambito di intervento n.2 “aree di via Oggero” subambito 2E

Il vigente P.R.G.C. localizza nel subambito di intervento 2E del distretto residenziale DR6 Ronzone 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. 50.602 che, in base all’indice territoriale di mc/mq. 1,00 comporta mc. 50.602 di cubatura residenziale edificabile.

Allo stato attuale sono stati realizzati sette interventi di edilizia residenziale pubblica per complessivi mc. 34.620 corrispondente ad una superficie territoriale di mq. 34.620, mediante localizzazione con l’art.51 della L.865/71 dei finanziamenti della legge 11.03.1988 n.67 (biennio 1988-1989) e delle economie derivanti dalla legge 5.08.1978 n.457 (4°-5° biennio) approvato con deliberazione Giunta Regionale del 15.05.1990 n.113-37709, nonché dei finanziamenti del “Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012” approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 93-43238 del 20.12.2006 e successiva deliberazione della Giunta Regionale del 19 febbraio 2007, n. 10-5298 relativa ai criteri e le modalità di intervento per il I° biennio.

Poiché l’edilizia residenziale pubblica realizzata con l’attuazione dei due programmi menzionati nonché quella in corso di costruzione nel vicino subambito 2A in base alle previsioni del contratto di quartiere “Eternot” sottoscritto in data 30 marzo 2007 tra la Regione Piemonte, il Ministero delle Infrastrutture, i Comuni beneficiari dei finanziamenti e gli operatori edilizi, hanno raggiunto una dimensione insediativa più che sufficiente rispetto l’edilizia residenziale privata localizzata nel distretto DR6 del Ronzone, si ritiene opportuno chiudere le potenzialità insediative delle aree peep prendendo atto di quanto costruito e rilocalizzare la capacità insediativa residua (pari a mc. 15.982 corrispondenti a mq.15.982 di superficie territoriale di sottocategoria Cr3 in altre parti della città come successivamente specificato.

Inoltre all’interno dello stesso subambito 2E è localizzata un’area di sottocategoria Cr2 con preminente destinazione residenziale in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, e un’altezza non superiore a mt 10,50 e non più di 3 piani fuori terra. Allo stato attuale è stato realizzato un solo intervento di edilizia residenziale privata per complessivi mc.1282,50 e corrispondente superficie fondiaria di mq. 855.

Considerato l’esito negativo delle aste pubbliche bandite dal Comune per la vendita della restante parte di tale area, denotando quindi scarso interesse da parte degli operatori privati alla sua edificazione, nonché le rimanenti possibilità di insediamento residenziale comunque individuate dal P.R.G.C. nell’ambito di intervento n.2, si ritiene opportuno prendere atto di quanto costruito e chiudere le potenzialità insediative ancora esistenti,

rilocalizzando la capacità insediativa residua (pari a mc. 5.113 corrispondenti a mq.3.409 di superficie fondiaria) in altre parti della città ritenute più attraenti dal mercato edilizio come successivamente specificato.

Pertanto la variazione consiste nel prendere atto degli interventi realizzati (sia sulle aree per edilizia residenziale pubblica che privata) riclassificando:

b) le aree territoriali Cr3 (mq. 50.602) in:

- mq. 14.269 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;
- mq. 6.144 aree per viabilità pubblica;
- mq. 28.196 di sottocategoria Csr quale aree per servizi pubblici senza potenzialità edificatorie;
- mq. 1.993 di sottocategoria Cpr1 quale area “occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale”;

c) le aree fondiarie residenziali Cr2 inedificate (mq.3.049) in sottocategoria Csr14b quale aree per servizi pubblici senza potenzialità edificatorie

d) parte delle aree da destinare a nuova viabilità (mq. 2.730) in sottocategoria Csr14b quale aree per servizi pubblici senza potenzialità edificatorie quale conseguenza della riduzione delle aree destinate alle nuove costruzioni.

La diminuzione della capacità insediativa e il contemporaneo aumento della dotazione di aree per servizi all'interno del subambito in oggetto, offrono la possibilità di ridurre le aree per servizi individuate in altri subambiti ed in particolare su parte delle aree private liberandole da tale vincolo.

A tal fine sono riviste le previsioni urbanistiche relative a:

- subambito 2B riclassificando una parte delle aree per servizi Csr (mq. 3.803) in aree fondiarie destinate all'edificazione, rimanendo comunque inalterata la volumetria complessiva edificabile. Viene inoltre soppressa la previsione della nuova viabilità.
- subambito 2C riclassificando l'area per servizi Csr25 in sottocategoria Fr1 (mq. 548) quale area preminentemente destinate a parco pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero
- subambito 2F riclassificando l'area per servizi Csr25 in sottocategoria Fr1 (mq. 14.475) quale area preminentemente destinate a parco pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero
- fuori subambiti riclassificando l'area per servizi Csr18 (mq. 1.169) in agricola. Viene inoltre soppressa la previsione della nuova viabilità.

Si prende inoltre atto che nel subambito2A tutta la capacità insediativa residenziale (311 stanze) è stata attuata con interventi di edilizia residenziale pubblica in quanto finanziati con le risorse previste dal Contratto di Quartiere II “Eternot”.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR6 Ronzone diminuisce di 234 unità mentre aumenta la capacità insediativa di 33 unità delle aree Cpr1 all'interno dello stesso distretto residenziale.

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.

f) Ambito di intervento n.4: area “Gabba –Miglietta”

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR4 Valentino l'ambito di intervento n.4: area “Gabba-Miglietta” all'interno del quale è compresa un'area di sottocategoria Cr2.1 (mq. 14.365) con preminente destinazione residenziale, occupata da edifici industriali dimessi, in cui sono ammessi interventi di

riqualificazione e ristrutturazione urbanistica. I parametri di intervento sono definiti da apposite schede norma e schede progetto aventi i contenuti dei punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 e precisamente individuano le aree di concentrazione volumetrica, quelle da espropriare per interventi pubblici, le destinazioni d'uso delle singole aree e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le tipologie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi. Nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77, gli interventi previsti possono essere realizzati, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture (mq. 1.070) e servizi pubblici (mq. 4.272) specificatamente individuate.

Considerato che gli interventi previsti dal P.R.G.C. sono stati completamente attuati, previa sottoscrizione di apposita convenzione in data 11.10.2002 rep.1388 notaio Baralis Giorgio per la cessione delle aree destinate ad usi pubblici, rilascio dei permessi di costruire e relativo certificato di agibilità, si ritiene corretto prenderne atto e individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

Contemporaneamente la variante prende atto del trasferimento di parte della cubatura non più realizzabile sull'area comunale denominata ex Piemontese di cui al precedente punto di elenco "Ambito di intervento n.2 "aree di via Oggero" subambito 2E", riclassificando le aree comunali destinate ad usi pubblici in aree di sottocategoria "Br2 con preminente destinazione residenziale" in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, con densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra, e rettificando la soluzione viabile esistente in prossimità dello stadio comunale in modo da aumentare le aree per servizi pubblici esistenti in relazione alle nuove previsioni urbanistiche.

Pertanto la variazione consiste nel:

1. sopprimere l'ambito di intervento n.4 di cui all'art.21.6 delle N.D.A del P.R.G.C., in seguito all'avvenuta trasformazione di parte delle aree di sottocategoria Cr2/1 (mq. 9.023) riclassificandole in aree fondiarie di sottocategoria "Br2" con preminente destinazione residenziale, edificate secondo i parametri di intervento della specifica scheda progetto, nelle quali sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
2. prevedere la nuova disciplina urbanistica della parte di aree di sottocategoria Cr2.1 di proprietà comunale (mq. 5.342) originariamente destinate ad usi pubblici, individuando nuove aree edificabili di sottocategoria "Br2 con preminente destinazione residenziale" in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, con densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
3. rettificare la soluzione viabile in prossimità dello stadio comunale estendendo (mq. 670) la superficie dell'area per servizi esistente di sottocategoria Csr2 e contemporaneamente togliere il vincolo di nuova viabilità con cessione area servizi sulla confinante area produttiva privata in caso di trasformazione d'uso residenziale in quanto venutane meno la necessità con le nuove previsioni urbanistiche.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino aumenta di complessive 89 unità.

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

g) Aree comunali per servizi afferente la destinazione residenziale in via Donizzetti

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR4 Valentino in prossimità del perimetro del complesso militare denominato "Casermette", un'ampio territorio, suddiviso in più parti, destinato a servizi pubblici afferenti la residenza. In particolare una parte di tali aree è divisa da una nuova viabilità di P.R.G.C. di collegamento tra c.so Valentino e via Donizzetti quale prosecuzione di c.so Giolitti. La realizzazione di tale asse viario costituisce una valida alternativa veicolare al traffico gravante su c.so Valentino e delimita due isolati caratterizzati da differenti tipologie edilizie costruttive e da ampie aree intercluse in stato di incuria e abbandono.

Il contesto urbano che la fronteggia è caratterizzato da interventi edilizi di varia natura non coordinati quali condomini pluripiano di prevalente edilizia residenziale pubblica (anni 70-80) ed edifici di più recente costruzione quali case a schiera in seguito alla approvazione del piano esecutivo convenzionato di cui al precedente punto 2.1.1 lett.a), che di fatto ha permesso la realizzazione del primo tratto della viabilità in oggetto.

Al fine di definire una precisa fisionomia e carattere ambientale degli isolati attraversati superando l'impressione di aree di frangia periferica, di migliorare il disegno urbano esistente e ottimizzare secondo la metodologia dei costi-benefici le caratteristiche finanziarie della spesa pubblica che l'opera pubblica comporta, la variante propone di rendere edificabile parte delle aree per servizi fronteggianti tale nuova viabilità.

Per far sì che l'intervento rappresenti un ambiente fruibile alla popolazione senza assumere connotati stridenti rispetto al contesto circostante, sono state tenute in conto le caratteristiche edilizie delle preesistenze prevedendo costruzioni con differenti tipologie costruttive in base agli isolati di appartenenza (di tipo condominiale pluripiano da una parte e a schiera due piani dall'altro).

Contemporaneamente la variante prende atto del trasferimento di parte della cubatura non più realizzabile sull'area comunale denominata "ex Piemontese" di cui al precedente punto di elenco "Ambito di intervento n.2 "aree di via Oggero" subambito 2E".

La variazione consiste nel riclassificare:

1. parte dell'area per servizi pubblici Csr18 in sottocategoria (mq. 4.160) Cr2 "parti del territorio con preminente destinazione residenziale" quali aree libere o scarsamente edificate ma liberabili, di carattere interstiziale, in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq, con altezza non superiore a mt 24 e non più di 7 piani abitabili fuori terra;
2. parte dell'area per servizi pubblici Csr19 in sottocategoria (mq. 3.620) Cr1 "parti del territorio con preminente destinazione residenziale" quali aree in gran parte edificate in cui sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, per le quali è ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

La capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino aumenta di complessive 164 unità.

Con l'occasione si aggiornano le previsioni del P.R.G.C. in merito alla localizzazione delle aree per servizi lungo la parte terminale di via Donizzetti in prossimità di via delle Rose e delle Viole, prendendo atto delle opere di urbanizzazione realizzate negli anni passati rilocalizzando la sede stradale e le due aree per servizi di sottocategoria Csr20 (1.855) in un'unica area Csr 20 (mq.1.130). L'adeguamento comporta inoltre la modifica del calibro stradale (complessivi m.10,00) in modo che, oltre alle due corsie di transito (m.3.00 ognuna) ed il marciapiede (m.1,50), sia possibile realizzare anche una pista ciclabile (m. 2,50).

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

h) Verifica della capacità insediativa delle aree produttive di sottocategoria Bpr1 – Cpr1

La variante n.8 del P.R.G.C., adottata con delibera consiliare n.62 del 5.07.2001 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4-7977 del 16.12.2002, al fine di favorire il recupero funzionale di aree in gran parte dismesse o sottoutilizzate, ha introdotto la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali, in aggiunta alle altre destinazioni d'uso produttive o terziarie già consentite dal P.R.G.C., le aree di sottocategoria Bpr1 e Cpr1 occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, densità fondiaria massima 1,50 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

E' stata quindi determinata una "capacità insediativa teorica" massima non superabile di ciascun distretto nell'ipotesi di trasformazione residenziale di tutte le aree di sottocategoria Bpr1-Cpr1 ivi individuate e, conseguentemente, la relativa dotazione complessiva di infrastrutture e servizi.

Considerato il tempo trascorso e constatato che alcune aree sono state recuperate ad usi non residenziali, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C. e previa approvazione di piani esecutivi, si ritiene opportuno aggiornare le previsioni della "capacità insediativa teorica" massima residenziale sopraindicata e la relativa dotazione complessiva di infrastrutture e servizi.

La tabella indica le aree di sottocategoria Bpr1-Cpr1 oggetto di trasformazione d'uso non residenziale e la relativa variazione della C.I.R., suddivise per Distretto Residenziale. L'aggiornamento complessivo della "capacità insediativa teorica" tiene conto anche dell'incremento indicato alla precedente lett.e).

Distretto	Area	Approvazione PEC		Superf. (mq.)	Volume teorico residenziale (mc.)	Variazione C.I.R.
		Delib.C.C.	data			
DR3 callori-clinica	Bpr1	18	18.03.2002	875	- 1.312	- 15
DR4 valentino	Bpr1	3	27.01.2011	6.310	- 9.465	- 105
DR6 ronzone (vedi precedente lett.e)	Cpr1	-	-	1.993	+ 2.989	+ 33
Totale					- 7.788	- 87

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

i) Aree site in Torcello st. Vialarda 3F

L'area di cui trattasi è definita di categoria E (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate ad usi agricoli), distinta nella sottocategoria Ef "Aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale collinare", ed è delimitata dal corso del rio colatore esistente

La variazione consiste nel riclassificare tale area in sottocategoria Frp1 "Il Golfino" come area di nuovo impianto di carattere privato destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale per l'impiego sociale del tempo libero", prendendo atto della situazione esistente e aggiornando l'area di pertinenza dell'impianto sportivo individuato con la variante n.13 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 24 del 11.06.2007.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche, delle aree destinate a servizi e la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f, lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

j) Area comunale di via Negri angolo via G e L Cerutti

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Csp 3 "con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive" individuata all'interno del distretto industriale DI4 Maniseta.

Tale distretto comprende aree con preminente destinazione produttiva di vecchio impianto classificate di riordino e di completamento infrastrutturale ai sensi dell'art.26 comma 1° sub. b, della L.R. 56/77.

L'impianto strutturale, sorto negli anni 30 in ambito prettamente agricolo, è stato successivamente ampliato negli anni '50-60 e successivamente inglobato nella espansione residenziale e industriale della città. Agli inizi degli anni '80 è stato oggetto di un consistente recupero urbanistico ed edilizio con l'insediamento delle attività tuttora presenti e la dotazione delle aree per servizi (verde e parcheggi pubblici) nella configurazione esistente.

Il recupero dell'area ha consentito l'insediamento di varie attività recuperando un'ambito urbanisticamente compromesso e dotandolo delle necessarie opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e relativi servizi pubblici. Tuttavia l'esigenza di garantire l'espansione occupazionale di una attività produttiva ivi insediata, comporta la necessità di ampliare le aree fondiarie destinate all'edificazione su parte delle aree per servizi confinanti, non essendoci possibilità alternative.

La variazione consiste, pertanto, nel riclassificare parte dell'area per servizi pubblici di sottocategoria Csp3 (mq. 600) in aree di sottocategoria Ap con preminente destinazione produttiva.

La dotazione delle aree per servizi pubblici relativa alle aree produttive di riordino e di completamento infrastrutturale è comunque garantita nella misura del 23,27% contro il minimo 10% richiesto dall'art.21 comma 2° della L.R. 56/77.

Tale variazione, non modificando la superficie territoriale complessiva destinata dalle attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

k) Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi "P.I.P. 2"

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto industriale DI7, un'ampio ambito della superficie territoriale complessiva di mq.1.297.676 classificato di sottocategoria D1 quale "aree destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo" i cui parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art.21 L.R. 56/77, sono definiti in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo (P.I.P. e P.E.C.O.).

Considerata la notevole estensione, l'attuazione di tale ambito è stata frazionata nel tempo con l'approvazione di vari piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) ed è tuttora in corso.

In particolare le previsioni del P.I.P. 2, approvato con D.G.R. 37-33556 del 10.04.1984, decaduto per decorrenza del termine decennale, sono state interamente attuate con l'acquisizione e l'urbanizzazione dei terreni, nonché la successiva cessione delle aree mediante convenzioni ex art.27 della L.865/1971, per cui si ritiene corretto prenderne atto e individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

Pertanto la variante consiste nel prendere atto della trasformazione delle aree di sottocategoria D1 secondo le previsioni del P.I.P. approvato (mq. 175.429) riclassificandole, in:

- a) mq. 143.977 quali aree fondiari di sottocategoria "Cp" con preminente destinazione produttiva, edificate secondo i parametri di intervento del P.I.P., nelle quali sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili costruiti;
- b) mq. 14.028 quale aree per servizi pubblici di sottocategoria "Csp" distinte nelle aree Csp2 (mq. 11.338), Csp3 (mq. 2.690);
- c) mq. 17.424 quali aree per viabilità pubblica prevista dal P.P.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle superfici territoriali destinate ad attività economiche individuate dal P.R.G.C. vigente, non incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f, lett.b) e lett.c) della L.R. 56/77.

l) Orti Urbani

Nelle aree agricole, con esclusione delle parti di territorio con particolari caratteristiche di pregio ambientale, paesaggistico o idrogeologico, è stata normata la realizzazione degli "orti urbani" previa approvazione di progetto unitario dell'intero appezzamento con indicazione delle unità coltivabili, della rete infrastrutturale comprese le aree a parcheggio, della localizzazione di eventuali strutture precarie uso deposito attrezzi agricoli, ecc. Ai sensi dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i. il rilascio del permesso di costruire del progetto unitario è subordinato alla presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola nonché le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. Inoltre è stato indicato il divieto di allevare o detenere animali, di depositare materiali di qualsiasi tipo ed in particolare di risulta o recupero (cassette, vetri, armadi, tavolini, sedie, sacchi di nailon, materiale in pvc, edile ecc), nonché realizzare percorsi o vialetti di accesso alle varie unità coltivabili con pavimentazioni impermeabili. Gli scarti ed i residui delle operazioni di coltivazione devono essere conferiti in un'unico centro di raccolta comune da individuarsi in sede di progetto unitario o presso centri di raccolta pubblici;

2.2 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 (subambito 2E)	n. 385
- DR6 Ronzone (subambito 2A)	n. 311
- DR7 P.Milano-via Comello (aumento stanze 34 rispetto p.r.g.c. vigente)	n. 911
Argine Malpensata	n. 221
- DR4 Valentino	n. 210
- Interventi recupero programma 96-99 ERP sovvenzionata approvato con delibera G.C. 152 del 28.01.1997	n. 161
- TOTALE	n. 4.980

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.319 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,43%) e 7.339 private (59,57%)

2.3 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.lgs.152/2006, 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 ambiti in gran parte già edificati e adeguatamente infrastrutturati. 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 all'interno dei subabiti 1C e 1B, l'area di c.so Valentino di cui si prevede il mantenimento di parte di un edificio residenziale esistente oggetto di demolizione e le aree di via Donizzetti.

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 sono stati trattati gli obiettivi e conformità delle proposte di variante 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.

2.4 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Nel merito della compatibilità geologica delle nuove aree edificabili a fini residenziali di cui ai precedenti punti 2.1.1 lett.b) - via Negri, lett.e) - ambito di intervento n.4 "Gabba-Miglietta", lett.g) - via Donizzetti, e a fini produttivi di cui al precedente punto J)- via Negri angolo via G.e L. Cerutti, si segnala che tutte le aree sono localizzate all'interno del perimetro del centro edificato ed urbanizzato. Gli elaborati geologici allegati al vigente P.R.G.C. non segnalano problemi di:

- propensione al dissesto (allegato tecnico A1d) in quanto classificate zone stabili che non presentano problemi dal punto di vista idrogeologico;
- idrogeologici di esondazione e geomorfologici in quanto esenti da tali fenomeni (allegato tecnico A1b).

Per quanto riguarda l'area di cui al precedente punto 2.1.1 lett.d) -ambito di intervento n.1 "via Sosso - salita S.Anna" si ricorda che l'intero ambito è stato oggetto di specifica relazione geologica ai sensi della Circolare P.G.R. 8/05/1996 n.7/Lap (allegata alla variante n.7 del P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 15-29970 del 2 maggio 2000) nella quale si accerta l'idoneità alla edificazione.

2.5 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

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

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

a) Area di c.so Valentino 204

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) al pari delle aree residenziali contermini.

b) Area per servizi afferente la destinazione residenziale di via Negri

Si ritiene la nuova destinazione d'uso residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area in classe II (aree ad uso prevalentemente residenziale) al pari delle aree residenziali contermini.

c) Area sita in Argine Malpensata, 13

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) al pari delle aree residenziali contermini.

d) Ambito di intervento n.1: aree via Sosso – salita Sant'Anna

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale). Si ritiene la vigente classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione residenziale al pari delle aree residenziali contermini.

e) Ambito di intervento n.2 “aree di via Oggero” subambito 2E

La vigente classificazione acustica individua le aree oggetto di variante in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) per il subambito 2E e in classe III (aree di tipo misto) per tutti gli altri subambiti. Si ritiene la vigente classificazione acustica compatibile con le nuove destinazioni al pari delle rispettive aree residenziali contermini.

f) Ambito di intervento n.4: area “Gabba –Miglietta”

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) al pari delle aree residenziali contermini.

g) Aree comunali per servizi afferente la destinazione residenziale in via Donizzetti

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) al pari delle aree residenziali contermini.

h) Verifica della capacità insediativa delle aree produttive di sottocategoria Bpr1 – Cpr1

Non si propone verifica di compatibilità acustica in quanto la variante non modifica le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. vigente delle aree interessate.

i) Aree site in Torcello st. Vialarda 3F

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si propone una nuova classificazione in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale), così come già indicato nella variante n.13 del P.R.G.C. per la parte esistente dell'impianto golfistico posto lungo il fiume Po.

j) Area comunale di via Negri angolo via G e L Cerutti

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe IV (aree di intensa attività umana). Si propone una nuova classificazione in classe VI (aree esclusivamente industriali), al pari delle aree produttive contermini.

k) Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi “P.I.P. 2”

La vigente classificazione acustica individua l'ambito oggetto di variante in classe VI (aree esclusivamente industriali). Si ritiene la vigente classificazione acustica compatibile con le nuove destinazioni non modificandone di fatto la destinazione prettamente produttiva.

l) Orti Urbani

Non si propone verifica di compatibilità acustica in quanto la variante non modifica le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. vigente delle aree interessate.

2.6 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. Inoltre la riproduzione digitale delle tavole ha comportato l'aggiornamento delle previsioni viabili con le opere infrastrutturali esistenti (tracciato bretella ex ANAS, sottopasso Valentino e rotonde cittadine).

TAVOLA	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C1	DR6 Ronzone	1	Cr3	34.620	Br3	14.269	--	Subambito2E:presa d'atto delle aree di edilizia residenziale privata e pubblica edificate e riclassificazione aree ancora da attuare in aree per servizi pubblici (vedi cap.2.1.1 lett.e). Complessivamente nel sub-ambito2E le modifiche comportano una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso: aree per servizi mq. 36.039 (precedente mq.24.811); viabilità mq. 8.828 (precedente mq.11.628); fondiaria totale erp mq.14269 (precedenti mq.21.281); fondiaria totale edilizia privata residenziale mq.855(precedente mq.4264).Dal perimetro del sub-ambito 2E è inoltre esclusa l'area Cpr1 in quanto superficiale pertinenziale ad immobile situato fuori perimetro.
					viabilità	6.144	--	
					Cpr1	1.993	+33	
					Csr 13	2.805	--	
					Csr 14a	2.440	--	
					Csr 12	1.113	--	
					Csr 14	5.856	--	
			Cr3	15.982	Csr 14	2.573	-28	
			Csr 14b		13.409	-149		
			Cr2		3.409	Csr 14b	3.409	
		Strade	2.245	Csr 14b	1.260	--		
				Csr13	70	--		
				Csr 4b	915	--		
		2	Csr n.vari	3.803	Sup fondiaria	3.803	--	Subambito2B:modifica previsioni insediative (vedi cap.2.1.1 lett.e). Complessivamente nel subambito: sup.fondiaria mq.
			Strade	1.139	Sup fondiaria	1.139	--	17.830, sup.strade mq.103, sup.servizi mq.3.767
		3	Csr25	548	Fr1	548	--	Subambito2C:modifica previsioni insediative (vedi cap.2.1.1 lett.e). Complessivamente nel subambito: sup.fondiaria mq. 8.250, sup.strade mq.1859, sup.servizi mq.3100;sup.parco mq.8788
		4	Csr25	14.475	Fr1	14.475	--	Subambito2F:modifica previsioni insediative (vedi cap.2.1.1 lett.e). Complessivamente nel subambito: sup.fondiaria mq. 20836, sup.parco mq.35.492
		5	Csr18	1.168	Ef	1.168	--	Aree fuori subambiti:modifica previsioni insediative (vedi cap.2.1.1 lett.e) con soppressione previsione di nuova viabilità e presa d'atto aree fondiarie pertinenziali edifici esistenti
			Ar	1.356	Cr1.1	1.356	--	
			Strade	417	Cr1.1	417		

			Strade	1.035	Ef	1.035	--			
	Totale variazione CIR DR6							-234		
	Totale variazione CIR DR6 aree Bpr1-Cpr1							+33		
3C2	DR7 p.milano	6	Csr1	870	Cr1/1	870	--	Argine Malpensata, 13: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.c). L'area per servizi Csr1 si riduce a totali mq. 31.030		
		7	Csr11	6.840	Br2	480	--	Via negri: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.b). L'area per servizi Csr11 si riduce a totali mq. 6.260		
	Cr1/1				360	--				
	Cr1/1				5770	+64				
	--	230	--							
Totale variazione CIR DR7							+ 64			
3C3	DI4 maniseta	8	Csp3	600	Ap	600	--	Via negri: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.j). L'area per servizi Csp3 si riduce a totali mq. 9.520		
3C4 3C4 e 3C1	DR4 valentino	9	Csr24	243	Br2	180	+ 14	c.so valentino 204: variazione destinazione d'uso (vedi cap. 2.1.1 lett.a). L'area servizi Csr24 diminuisce a totali mq. 462		
					strada	63	--			
		10	Csr18	4.160	Cr2	4.160	+116	Via Donizzetti: variazione destinazione d'uso(vedi cap. 2.1.1 lett.g). L'area servizi Csr18 ammonta a complessivi mq.3.040 e la Csr19 a totali mq.8.041 nonché presa atto situazione esistente opere di urbanizzazione e risagomatura calibro stradale. L'area per servizi Csr20 ammonta a complessivi mq. 1.130.		
					Csr19	3.620	Cr1/1		3.620	+48
					Bsr20	1.855	Bsr20		1.130	--
							Arredo stradale		210	
	Strade	195								
	11	Cr2.1	14.365	Br2	9.023	--	Ambito n.4" gabbia-miglietta"(vedi cap.2.1.1 lett.f): presa atto stato esistente e modificazione destinazione uso in residenziale delle aree comunali per usi pubblici. L'area servizi pubblici Csr2 somma a complessivi mq.2050. Soppressione vincolo apertura nuova viabilità con cessione area servizi Csr27 su area produttiva privata			
				Br2	5.342	+ 89				
		Strade	670	Csr2	670	--				
	Bpr1+Csr27	800	Bpr1	800	--					
12	Bpr1	6.310	Bpr1	6.310	- 105	Aggiornamento capacità insediativa aree Bpr1-Cpr1 (vedi cap.2.1.1 lett.h) con soppressione area servizi afferenti destinazione residenziale Csr29				
Totale variazione CIR DR4							+267			
Totale variazione CIR DR4 aree Bpr1-Cpr1							-105			
3C4	DR3 callori clinica	13	Bpr1	875\	Bpr1	875	- 15	Aggiornamento capacità insediativa aree Bpr1-Cpr1 (vedi cap.2.1.1 lett.h)		
	Totale variazione CIR DR3 aree Bpr1-Cpr1							- 15		
	DR5 s.anna	14	Cr2/2	1.422	Giardini privati	1.422	-8	Subambito1B:modifica previsioni insediative (vedi cap.2.1.1 lett.d).		

			Csr10	1.422	Cr2/2	1.422	+8	Subambito1C:modifica previsioni insediative (vedi cap.2.1.1 lett.d).
Totale variazione CIR DR5							0	
3C3	DI7 str.valenza	15	D1	175.429	Cp	143.977	--	P.I.P.2: presa d'atto degli interventi realizzati e situazione
3C10					Csp2	11.338		esistente alla data di decadenza (vedi cap.2.1.1 lett.k)
					Csp3	2.690		
					Strade	17.424		
3b1	DE6	16	Ef	2.440	Frp1	2.440	--	Torcello st.vialarda 3f: riclassificazione area (cap.2.1.1 lett.i)
3f1	DR5 s.anna	17	varie	--	varie	--	--	Salita S.Anna: subambito 1B e 1C (vedi precedente n.12 di elenco e cap.2.1.1 lett.d)
3f2a 3f2b	DR6 Ronzone	18	Varie	--	Varie	--	--	Ambito di intervento n.2 "aree via Oggero" (vedi precedente n.1, 2,3,4 e 5 di elenco e cap.2.1.1 lett.e)
3f3	DR4 valentino	19	--	--	--	--	--	Ambito di intervento n.4 "Gabba-miglietta": interamente soppressa la scheda progetto (vedi precedente n.11 di elenco e cap.2.1.1 lett.f.)
3e		20						Adeguamento tabelle repertorio dei vari distretti
Totale variazione CIR VAR 18 P.R.G.C.							+ 10	

2.7 VARIAZIONI NORMATIVE

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

Art.13.11 dopo l'ultimo comma è aggiunto il comma 12 relativo alla possibilità di realizzare gli orti urbani all'interno delle aree agricole di sottocategoria Ee e Ef;

Art.14 aggiunto il punto 15 relativo alla definizione di "Orto urbano"

Art.21 al numero 21.6 "Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto":

- è interamente soppresso l'ambito di intervento n.4: area Gabba-Miglietta;
- ambito di intervento n.1: via Sosso-Salita Sant'Anna, sono sostituite le tabelle: "Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione" e "Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private" in seguito alle modifiche apportate al sub-ambito 1B e 1C;
- ambito di intervento n.6: aree via Oggero, sono sostituite le tabelle: "Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione" e "Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private" in seguito alle modifiche apportate nei sub-ambito 2B, 2C, 2E e 2F;

2.8 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

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

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliamenti inclusi	Necessari	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	11.001	3.812
DR2 oltreponte		4.707	477	117.675	119.757	2.000	82
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino	267	15.110	4.088	377.750	384.190	5.049	1.391
DR5 salita s.anna		2.762	623	69.050	74.690	5.631	9
DR6 ronzone	-234	3.615	2.100	90.375	99.834	9.350	109
DR7 n.casale-p.milano	64	9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo		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 (aggiorn.P.P. papprovati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		290	290	7.250	7.250	0	0
BPR1-CPR1	-87	2.484	0	62.100	12.010	50.090 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	10	66.433	12.319	1.660.825	1.675.039		14.214
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	0	8.231	0	205.775	205.593		-182
TOTALE	10	74.664	12.319	1.866.600	1.880.632		14.032

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.319 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,43%) e 7.339 private (59,57%)