



CITTÀ DI  
CASALE MONFERRATO

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. 22

PROGETTO DEFINITIVO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 11.03.2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 4 DEL 20.01.2014

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 14 DEL 24-03-2014

IL SEGRETARIO GENERALE



# SOMMARIO

1.	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2.	LA VARIANTE	5
2.1	AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	5
2.1.1	<i>ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE</i>	5
a)	Edificio di via Rivetta 2, denominato “casa canonica dell’Arciconfraternita dei Santi Apostoli Pietro e Paolo”	5
b)	Area in c.so Valentino 188-192	6
c)	Edificio situato in via Oddone 13-15 da assoggettare ad intervento di ampliamento mediante sopraelevazione.	6
d)	Edificio di via Parodi, 46	7
e)	Edificio di via Provvidenza, 5 denominato “Arciconfraternita degli Angeli Piccola Casa di Pronto Soccorso”	8
f)	Area in strada Biglionino	9
g)	Area comunale di via Negri angolo via G. e L. Cerutti	9
2.1.2	<i>AGGIORNAMENTI VARI</i>	10
a)	Aggiornamento edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.	10
b)	aree per servizi pubblici in prossimità della testa di ponte nel quartiere Oltreponte	11
c)	area in Popolo Cantone Castello, 194	11
d)	area in via Garibaldi, 10	12
e)	Area in via Adam, 22 angolo via S.Oliaro	12
f)	Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi “P.I.P.4”	12
2.2	COMPATIBILITA’ AMBIENTALE L.R. 40/1998	14
2.3	COMPATIBILITA’ ACUSTICA L.R. 52/2000	15
2.4	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	17
2.5	VARIAZIONI NORMATIVE	18
2.6	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. 21 varianti (di cui una ex legge 1/78), n. 2 varianti strutturali (di cui all'art.2 della L.R. 1/2007 e art.31 ter della L.R. 56/79) e n.10 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città. In particolare:

- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha previsto le nuove aree industriali oggetto di PIP; la trasformazione e recupero ad usi residenziali di varie parti della città di impianto prevalentemente produttivo dismesse e/o in corso di dismissione con interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma; individuare alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili uni-bifamiliari.
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all'interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr), nonché ha adottato norme temporanee di salvaguardia del territorio interessato dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 aventi efficacia fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.
- varianti n.10, n.14 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.
- variante strutturale n.1 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.11 del 05.03.2012, ha proseguito l'obiettivo del recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante nonché trasformare e recuperare ad usi artigianali e produttivi fabbricati esistenti dismessi destinati originariamente ad attività agricola, iniziato con le precedenti varianti.
- variante strutturale n.2 del P.R.G.C., appena approvata dal Consiglio Comunale, ha verificato la compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I..

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

Per soddisfare tali esigenze e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le precedenti varianti, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n. 22 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, in modo da favorire interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informativi del P.R.G.C. e aventi come obiettivo il recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante;

Le aree in oggetto rientrano nel più generale problema delle “aree dismesse” – cioè aree urbane e complessi immobiliari non più utilizzati per le loro funzioni originarie e trasformabili per funzioni anche radicalmente diverse – che ha assunto negli ultimi anni in Italia una notevole rilevanza ai fini delle politiche urbane. In ultimo anche la legge regionale 14.07.2009 n.20 ha affrontato il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente all'interno del capo III art.14 con i “programmi di rigenerazione urbana”

Il Comune di Casale Monferrato, ha già più volte affrontato tale problema adottando soluzioni urbanistiche differenziate in base alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle aree da trattare.

In base alle problematiche urbane da affrontare e alle scelte politiche da adottare, le aree dismesse sono state principalmente distinte in aree ed impianti derivanti da antiche o tradizionali culture produttive di ampie superfici oppure in aree ed impianti interessati da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione economico-produttiva degli ultimi decenni, estesi ad ampio spettro di attività (artigianali, industriali, commerciali ecc.) riguardanti innumerevoli immobili di media e piccola dimensione.

Nella prima categoria rientrano principalmente tutte le aree produttive di antico impianto occupate dai cementifici storici della città siti in località Ronzone e Salita Sant'Anna (già oggetto della specifica variante n.7 del P.R.G.C.) mentre nella seconda rientrano innumerevoli aree produttive interstiziali con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, puntualmente localizzate dal P.R.G.C. e classificate di sottocategoria Bpr1 e Cpr1 (già oggetto della specifica variante n.8 del P.R.G.C.).

Per quanto riguarda invece le aree occupate da edifici in contesto residenziale, il comune ha provveduto più volte con varianti normative di carattere generale o di carattere puntuale riferite a specifici contenitori edilizi esistenti modificando la tipologia degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente puntualmente definiti nella tavola “3d” del P.R.G.C. oppure la classificazione della categorie omogenee d'uso del suolo o la tipologia di strumento urbanistico esecutivo da adottare preventivo al rilascio dei permessi di costruire.

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 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e (art.17 comma 5° lett.a) L.R. 56/77);
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale (art.17 comma 5° lett.b) 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 5° lett.c), d) L.R. 56/77);
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente (art.17 comma 5° 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 (art.17 comma 5° lett.f) L.R. 56/77);

- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente (art.17 comma 5° lett.g) L.R. 56/77);
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti (art.17 comma 5° lett.h) L.R. 56/77).

Si riportano di seguito i prospetti richiamati all'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	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
Variante 19 PRGC	- 54.980	29.506	56.232
Variante 20 PRGC progetto preliminare	+ 20.675	50.181	35.557
<b>Variante strutturale 01 PRGC</b>	<b>4.343.189</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Incremento massimo indici territoriali (2%)</b>		<b>86.863</b>	<b>86.863</b>
Variante 20 PRGC progetto definitivo	+ 20.675	+ 20.675	66.188
Variante 21 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	66.188
<b>Variante strutturale 02 PRGC (pai)</b>	<b>4.144.377</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Incremento massimo indici territoriali (2%)</b>		<b>82.887</b>	<b>82.887</b>
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	82.887

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

La verifica della variazione delle aree per servizi di cui al 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
Variante 19 PRGC	74.664	1.880.632	25,1879	Ok	Ok	--	- 8
Variante 20 PRGC progetto preliminare	74.566	1.878.774	25,1961	Ok	Ok	-98	-106
Variante strutturale 01 PRGC	75.319	1.884.838	25,0247	25,5247	25,00	--	--
Variante 20 PRGC progetto definitivo	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	-98	-98
Variante 21 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla Variante n.20	75.221	1.882.980	25,0326	Ok	Ok	--	-98
Variante strutturale 02 PRGC (pai)	75.233	1.898.052	25,2290	25,7290	25,00	--	--
Variante 22 PRGC (non opera nessun incremento)	75.233	1.899.981	25,2546	Ok	Ok	--	--

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

Si rimanda al successivo cap.2.3 della presente relazione le considerazioni sulla verifica preventiva di assestabilità 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,

## 2. LA VARIANTE

### 2.1 AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

#### 2.1.1 ADEGUAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

a) *Edificio di via Rivetta 2, denominato “casa canonica dell’Arciconfraternita dei Santi Apostoli Pietro e Paolo”*

L’area di cui trattasi (mq.160) è classificata di sottocategoria Asr24 quale area per servizi pubblici (specificatamente per attrezzature di interesse comune) afferenti il distretto residenziale DR1 (Centro storico), ed è occupata da edificio esistente di antico impianto inutilizzato e in stato di avanzato degrado, con tre piani fuori terra (circa mq. 150 lordi per piano per complessivi mc.530 circa e altezze medie lorde di interpiano m.3,50) destinato a casa canonica e abitazione del parroco. Tale immobile è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939), come meglio specificato nel successivo cap.2.1.2.

La tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G.C., puntualmente definiti nella tavola “3d – sviluppi relativi al Centro Storico”, in conformità all’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., è rivolta alla al recupero dell’esistente con interventi di restauro tipo conservativo.



Al fine di favorire il recupero di edifici sottoutilizzati nel centro storico della città evitandone il degrado, la variante propone, nel rispetto delle modalità di intervento definite al PRGC vigente (operazioni di recupero con interventi di restauro conservativo), la riclassificazione dell’area (mq. 160) in sottocategoria Ar “Parti del territorio con preminente destinazione residenziale”.

La variante non propone ulteriori particolari norme integrative di tipo edilizio, in quanto essendo l’area individuata all’interno del più vasto distretto residenziale Dr1 “Centro storico”, si ritiene che quanto già indicato dallo specifico art.16.3/1 delle N.d.A. del vigente PRGC sia più che sufficiente a regolamentare l’intervento.

La variazione della destinazione d’uso in residenziale non modifica la capacità insediativa del P.R.G.C., costituendo semplice presa d’atto di un fabbricato residenziale di antico impianto costruito in epoca antecedente all’adozione del vigente P.R.G.C., la cui consistenza è già stata considerata nel conteggio dello stato di fatto del distretto residenziale DR1 “centro storico”.

Tale variazione, modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e non modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c) della L.R. 56/77.

b) *Area in c.so Valentino 188-192*

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Frp 8 - circolo tennis - per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato in cui sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione sui servizi e le attrezzature esistenti, con integrazioni e ampliamenti strettamente funzionali alle attività stesse.

Il sito si presenta in totale abbandono con degrado degli edifici e degli impianti esistenti. Risulta inoltre completamente intercluso all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale.



Al fine di favorire il recupero di edifici ed aree degradate e sottoutilizzate nelle zone edificate della città, la variante propone la riclassificazione in sottocategoria Br2 quale area a preminentemente destinazione residenziale parzialmente edificata con possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, o completamento mediante nuove costruzioni, per i quali è ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq. con altezza massima di 11,00 metri e non più di tre piani fuori terra.

La classificazione individuata tiene conto del contesto circostante caratterizzato da

interventi edilizi di varia natura non coordinati quali condomini pluripiano (da tre a più piani) ed edifici di più recente costruzione quali case a schiera a due piani fuori terra.

La variazione, tenendo conto anche delle volumetrie esistenti tipologicamente e strutturalmente compatibili con la residenza, aumenta la capacità insediativa del distretto residenziale DR4 Valentino di 24 nuove unità.

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

3. *Edificio situato in via Oddone 13-15 da assoggettare ad intervento di ampliamento mediante sopraelevazione.*

La variante riguarda la tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, puntualmente definiti nella tavola "3d - sviluppi relativi al Centro Storico", specificatamente l'immobile situato in via Oddone 13-15

L'edificio di vecchio impianto, presenta una tipologia costruttiva in muratura di tre piani fuori terra nella parte prospettante la via pubblica e di due piani fuori terra nella parte interna cortilizia e versa in stato di abbandono ed è inutilizzato da anni. Non presenta vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2001.

Il vigente P.R.G.C. inquadra l'edificio nella sottocategoria di destinazione d'uso "Ar Centro Storico - con preminente destinazione residenziale" e prevede la possibilità d'interventi di tipo conservativo quali la manutenzione, il risanamento e la ristrutturazione di tipo "a".

Al fine di favorire il recupero funzionale di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, si propone di integrare la tipologia di intervento ammettendo anche il sopralzo del fabbricato



indicando il numero massimo dei piani per ogni parte dell'immobile. In particolare sul fronte di via Oddone si ammette l'allineamento del nuovo cornicione con quello dell'edificio confinante (4 piani rispetto ai tre attuali) mentre per la parte di immobile sita nel cortile interno si mantengono i due piani esistenti.

La variazione ammette di fatto la possibilità di un incremento del volume esistente stimato in circa mc. 250 (pari a 3 unità) e, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

La modificazione, da inquadrarsi all'art.17 comma 12° lett.f) della L.R.56/77 e s.m.i., consiste nel modificare il retino della tipologia di intervento con l'indicazione del numero massimo dei piani.

#### d) Edificio di via Parodi, 46

L'area di cui trattasi è definita di sottocategoria Fg destinate ad attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato. Nel caso specifico individuata con il n.31 autorimessa collettiva.



L'edificio costruito negli anni 50, presenta una composizione architettonica di due corpi funzionalmente distinti di cui uno a tipologia prevalentemente residenziale di due piani fuori terra e l'altro, retrostante al primo, di tipologia prettamente industriale destinato ad autorimessa collettiva. Non presenta vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2001.

La variazione consiste nel riclassificare tale area in:

- sottocategoria Br1 “con preminente destinazione residenziale“ per la parte (mq 215) occupata dall’edificio a tipologia residenziale, prendendo atto dello stato di fatto;
- sottocategoria Bpr1 “occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all’ interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale” per la parte di (mq. 655) occupata dall’edificio a tipologia prettamente industriale, in modo da consentirne la riqualificazione con funzioni omogenee al contesto circostante.

La variazione aumenta la capacità insediativa delle aree BPR1 del distretto residenziale DR3 Callori-Clinica per complessive 11 unità, e incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

La variazione, non incide nella verifica dell’art.17 comma 5 lett.f) della L.R. 56/77, in quanto detta superficie è stata compresa nel conteggio iniziale di riferimento delle superfici territoriali destinate alle attività economiche.

*e) Edificio di via Provvidenza, 5 denominato “Arciconfraternita degli Angeli Piccola Casa di Pronto Soccorso”*

La modificazione riguarda la tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, puntualmente definiti nella tavola “3d – sviluppi relativi al Centro Storico”, specificatamente l’immobile situato in via Provvidenza, 5 (Arciconfraternita degli Angeli Piccola Casa di Pronto Soccorso).

L’edificio presenta una tipologia costruttiva di antico impianto adattata nel tempo con interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di una struttura di accoglienza per anziani (convenzionata con l’A.S.L.), composta da un corpo di fabbrica di tre piani prospettante sulla via pubblica, ed un corpo di fabbrica di due piani prospettante sul cortile interno, collegati da un fabbricato di un piano. Non presenta vincoli dichiarati ai sensi del D.Lgs 42/2001 e non è individuato quale bene culturale ambientale di cui all’art.24 della L.R. 56/77.



Il P.R.G.C. vigente classifica l’edificio di sottocategoria Fg “parti di territorio destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc., scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggio albergo, attività terziarie e di servizio della popolazione: mercati, mattatoi, uffici

ed esercizi pubblici ecc.) specificatamente al n. 8 “Arciconfraternita” e, prevede (tav. 3d parte orientale) esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto con operazioni di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tipo “a” senza aumento delle superfici.

Al fine di favorire l’attuazione degli interventi di adeguamento ai requisiti strutturali, dimensionali, distributivi ed impiantistici previsti dalla normativa regionale, la presente modificazione ammette anche l’intervento di ristrutturazione di tipo “b” e limitato ampliamento delle superfici e dei volumi nelle parti verso il cortile interno.

L’intervento di ampliamento è subordinato all’obbligo della demolizione delle opere realizzate qualora venga meno la specifica destinazione d’uso socio-assistenziale dell’immobile.

La presente “modificazione” del P.R.G.C. si inquadra nelle previsioni dell’articolo 17 comma 12° lettera f) della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in quanto propone modificazioni parziali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente senza entrare nel campo dell’intervento di ristrutturazione urbanistica, e nel rispetto di tutte le altre prescrizioni ivi elencate.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi pubblici e non incrementando gli indici di edificabilità, non incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

*f) Area in strada Biglionino*

L’area di proprietà comunale di cui trattasi è destinata alla viabilità pubblica.



La variazione consiste nella soppressione della previsione di un nuovo tratto di viabilità compreso tra strada Biglionino e canale Lanza in quanto l’originaria previsione della sua prosecuzione oltre il canale Lanza per congiungersi con la nuova viabilità prevista sulla area “ex Cofi” è venuta meno in seguito alle mutate previsioni urbanistiche approvate con la variante n.20 del P.R.G.C.. La soppressione comporta la riclassificazione

dell’area in sottocategoria “giardini privati” assimilabili ad aree agricole.

Tale variazione, non modificando la quantità globale delle aree a servizi e non modificando la capacità insediativa del PRGC, non incide nella verifica di cui all’art.17 comma 5° lett.c), lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

*g) 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.

Al fine di ampliare ed integrare l'offerta di attività al servizio e connesse allo svolgimento delle attività insediate nella zona industriale e in generale a tutti gli utenti, si ritiene opportuno individuare un nuovo lotto edificabile (per autolavaggio) ampliando le aree fondiari destinate all'edificazione su parte delle aree comunali per servizi pubblici, in prossimità del parcheggio pubblico esistente.

La variazione consiste, pertanto, nel riclassificare parte dell'area per servizi pubblici di sottocategoria Csp3 (mq. 1.790) in aree di sottocategoria Bp2 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 22,08% 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 5° lett.f) della L.R. 56/77.

## **2.1.2 AGGIORNAMENTI VARI**

a) *Aggiornamento edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.*

Le variazioni consistono nell'aggiornamento dell'elenco degli immobili oggetto di vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex D.Lgs 490/1999 e ex legge 1089/1939), sulla base delle verifiche effettuate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e precisamente:

- 1) immobile denominato "ex Caserma Goffredo Mameli", sito in via Cavour, via Leardi e v.le Piave, distinto al N.T. Foglio 36 particella 5014, 5015, 5016, 5017 come identificato con decreto n. 374 in data 6.09.2013 del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, e localizzato al n.94 nella tav.4 –Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico;
- 2) immobile denominato "Chiesa, Sacrestia e casa canonica dell'Arciconfraternita dei Santi Apostoli Pietro e Paolo", sito in via Paleologi 14bis e via Rivetta 2, distinto al N.C.E.U. Foglio 36 particella 4939 subb 1, 2, 3, 4, 5 (N.C.T. fg. 36 part. 4939, F) come identificato con decreto n. 37 in data 11.02.2013 del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, e localizzato al n.31 nella tav.4 –Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico;
- 3) immobile denominato "Palazzo Callori di Vignale" ex Standa sito in via Roma angolo via Corte d'Appello, distinto al C.T. Foglio 36 all.P particella 4471 e 1807, localizzato al n.95 nella tav.4 –Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico, dichiarata l'insussistenza del provvedimento di tutela da parte del Ministero con nota prot. 5110 cl. 34.07.01/24. del 18.10.2011. Permane il vincolo di bene oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. quale palazzo nobiliare e residenza rappresentativa;
- 4) immobile sito in p.za S.Domenico n.2 di proprietà della parrocchia di S.Domenico. Trattasi di porzione di edificio avente tipologia prevalentemente residenziale all'interno del complesso di S.Domenico, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 mapp. 279, localizzato al n.15 nella tav.4 – Allegato tecnico A3a – Rilievo dei beni culturali-ambientali Centro Storico, per la quale il Ministero

non ritiene che possa rientrare negli elenchi di cui all'art.4 della L. 1089/1939 come da nota prot. 1672/v del 26.02.1999.

*b) aree per servizi pubblici in prossimità della testa di ponte nel quartiere Oltreponte*

La variante consiste nel riclassificare la destinazione d'uso residenziale di due aree (sottocategoria Br2)



originariamente occupate da edifici, in aree per servizi pubblici afferenti la residenza (sottocategoria Bsr 14 e Bsr15), prendendo atto della demolizione degli edifici ivi costruiti in occasione dei lavori di prolungamento del ponte sul fiume Po e la contemporanea sistemazione in spazi a verde pubblico.

La variazione riduce la capacità insediativa del distretto Dr2 Oltreponte di complessive 35 unità

Tale variazione, modificando la capacità insediativa e la quantità globale delle aree a servizi pubblici del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

*c) area in Popolo Cantone Castello, 194*

La variante consiste nell'individuare correttamente l'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, classificata in parte di sottocategoria Ar con preminente destinazione residenziale di antico impianto e in parte di sottocategoria Cr2/2 con preminente destinazione residenziale aree libere per



interventi di nuovo impianto, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. e P.E.C.O.).

La variante riclassifica l'area di sottocategoria Cr2/2 in area a "giardini privati" inedificabile prendendo atto della situazione esistente.

La variazione, diminuendo la quantità di aree destinate alla nuova edificazione individuate nel P.R.G.C., riduce la capacità insediativa del distretto Dr2a Popolo di complessive 3 unità

Tale variazione, modificando la capacità insediativa del PRGC, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 5° lett.c) e lett.d) e lett.e) della L.R. 56/77.

d) *area in via Garibaldi, 10*

La variante consiste nell'individuare correttamente l'area di pertinenza del fabbricato prevalentemente residenziale esistente, classificata in parte di sottocategoria Ar quale area edificata con preminente destinazione residenziale di antico impianto e in parte in giardini privati assimilabili alle aree agricole inedificate.



La variante uniforma la classificazione dell'area in un'unica sottocategoria Ar prendendo atto che la classificazione di area "giardini privati" inedificata di fatto contrasta con l'esistente edificio di antico impianto ad uso terziario e relativa area cortilizia, come

dimostrano vari interventi edilizi in epoche successive (licenza edilizia n.120 del 1966 di ampliamento edificio esistente, autorizzazione n.217 del 1993 di risanamento conservativo e manutenzione ecc.).

La variazione, non incide sulla verifica dei parametri urbanistici costituendo semplice presa d'atto della situazione esistente di un fabbricato prevalentemente residenziale di antico impianto antecedente all'adozione del vigente P.R.G.C., la cui consistenza è già stata considerata nel conteggio dello stato di fatto del distretto residenziale DR1 "centro storico".

e) *Area in via Adam, 22 angolo via S.Oliaro*

La modificazione consiste nell'individuare correttamente l'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente (area cortilizia), erroneamente classificata in parte classificata in parte di sottocategoria Br1 quale area edificata con preminente destinazione residenziale e in parte in giardini privati assimilabili alle aree agricole inedificate.



La variante uniforma la classificazione dell'area in un'unica sottocategoria Br1 prendendo atto che la classificazione di area "giardini privati" inedificata di fatto contrasta con la situazione cortilizia esistente realizzata con licenza edilizia n. 98 del 1962.

La variazione, non incide sulla verifica dei parametri urbanistici costituendo semplice presa d'atto della

situazione esistente di un fabbricato prevalentemente residenziale antecedente all'adozione del vigente P.R.G.C., la cui consistenza è già stata considerata nel conteggio dello stato di fatto del distretto residenziale DR2 "Oltreponte".

f) *Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi "P.I.P.4"*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto industriale DI7, un'ampio ambito della superficie territoriale complessiva di mq. 1.255.039 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. 4, approvato con deliberazione consiliare n.61 del 30.06.1994 e successive varianti, 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. 500.151 al netto delle aree individuate a discarica localizzata con la variante parziale n.19 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n.5 del 29.02.2012) riclassificandole, in:

- a) mq. 307.927 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. 151.413 quale aree per servizi pubblici di sottocategoria “Csp” variamente localizzate secondo il disegno del P.I.P.;
- c) mq. 40.811 quali aree per viabilità pubblica prevista dal P.I.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 5° lett.f, della L.R. 56/77.

## **2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998**

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” (successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010) 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.

La recente modificazione del D.Lgs 152/2006 operata dal D.Lgs 128/2010 sottopone alla procedura di V.A.S. tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Per detti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la V.A.S. è necessaria qualora l'autorità competente ad approvarli valuti la produzione di impatti significativi sull'ambiente (art.6 D.Lgs. 152/2006). La recente modificazione della L.R. 56/77 operata dalle LL.R. 2/2013 e 17/2013, ha adeguato in parte la normativa regionale a quella nazionale con l'art.3 bis e articoli 15, 15 bis, 17 e 17 bis per quanto riguarda le procedure di approvazione dei PRGC e relative varianti. Mancano ancora gli specifici atti attuativi da emanarsi con delibere della Giunta regionale.

Riguardo al procedimento in oggetto, l'organo tecnico evidenzia che tutti gli interventi elencati nella presente variante (ad esclusione degli aggiornamenti vari nei quali si prende atto di situazioni già esistenti) perseguono l'obiettivo del recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante.

Identico obiettivo è stato perseguito dalla variante strutturale n.1 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 05.03.2012, il cui processo di formazione è stato correlato dal relativo processo di valutazione ambientale mediante la preventiva verifica di assoggettabilità a VAS, e conclusosi con la esclusione della variante dalla valutazione ambientale strategica, sulla base dei pareri espressi dai vari Enti interessati che hanno ritenuto le proposte di variante senza significative conseguenze sull'ambiente poiché non rientranti in alcuna delle categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 40/98 (gli interventi non necessitano di valutazione d'impatto ambientale né le attività rientrano in quelle soggette ad autorizzazione integrata ambientale).

Sulla base di tali presupposti e considerato che tutti gli interventi della presente variante sono individuati all'interno del Centro storico e del perimetro dell'abitato urbanizzato al pari di quelli contenuti nella variante strutturale n.1 del P.R.G.C., senza individuare nuove aree da urbanizzare, l'Organo Tecnico ritiene conseguentemente che, la suddetta verifica preventiva di assoggettabilità a VAS possa essere ritenuta valida anche per la presente variante parziale, e pertanto di escludere la valutazione ambientale strategica per le stesse motivazioni sopra evidenziate assolvendo all'adempimento dell'art. 20 della LR 40/98.

## 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.

La verifica acustica non considera gli aggiornamenti del precedente capitolo 2.1.3 lett.a) in quanto variazione di vincoli che non incidono sulla classificazione stessa.

In merito alle rimanenti variazioni si specifica che:

a) *Edificio di via Rivetta 2, denominato "casa canonica dell'Arciconfraternita dei Santi Apostoli Pietro e Paolo"*

La vigente classificazione acustica individua l'area oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si propone una nuova classificazione in classe III (aree di tipo misto), al pari delle aree residenziali contermini.

b) *Area in c.so Valentino 188-192 "ex Circolo tennis"*

Si ritiene la nuova destinazione residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari delle aree residenziali contermini.

c) *Edificio situato in via Oddone 13-15 da assoggettare ad intervento di ampliamento mediante sopraelevazione.*

Si ritiene che la nuova tipologia di intervento edilizio senza variazione della destinazione d'uso residenziale individuata dal P.R.G.C. vigente, non incide sulla classificazione acustica esistente che individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto).

d) *Edificio di via Parodi, 46*

Si ritiene la nuova destinazione residenziale compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l'area di classe III (aree di tipo misto) al pari delle aree residenziali contermini.

e) *Edificio di via Provvidenza, 5 denominato "Arciconfraternita degli Angeli Piccola Casa di Pronto Soccorso"*

Si ritiene che la nuova tipologia di intervento edilizio senza variazione della destinazione d'uso individuata dal P.R.G.C. vigente, non incide sulla classificazione acustica esistente che individua l'area oggetto di variante in classe III (aree di tipo misto).

f) *Area in strada Biglionino*

La vigente classificazione acustica non classifica l'area in quanto destinata a viabilità pubblica. Si propone una nuova classificazione in classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) al pari delle aree contermini.

g) *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.

h) *aree per servizi pubblici in prossimità della testa di ponte nel quartiere Oltreponete*

La vigente classificazione acustica individua le aree in parte in classe III (aree di tipo misto) e in parte in classe I (aree particolarmente protette).

Si ritiene che la variante, prendendo atto dello stato di fatto, non incida sulla vigente classificazione acustica.

*i) area in Popolo Cantone Castello, 194*

Si ritiene la nuova destinazione a “giardini privati” in ambiti residenziali, compatibile con la vigente classificazione acustica che individua l’area di classe II (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) al pari delle aree contermini.

*j) area in via Garibaldi, 10*

La vigente classificazione acustica individua le aree in classe III (aree di tipo misto).

Si ritiene che la variante, prendendo atto dello stato di fatto, non incida sulla vigente classificazione acustica.

*k) Area in via Adam, 22 angolo via S.Oliaro*

La vigente classificazione acustica individua le aree in classe III (aree di tipo misto).

Si ritiene che la variante, prendendo atto dello stato di fatto, non incida sulla vigente classificazione acustica.

*l) Ambito territoriale compreso nel piano per insediamenti produttivi “P.I.P.4”*

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.

## 2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Nel rispetto di quanto richiesto la Regione Piemonte, l'adeguamento del vigente P.R.G.C. alle esigenze sopraelencate, comporta le variazioni cartografiche di seguito elencate, apportate su tavole aggiornate con tutte le varianti e modificazioni finora approvate rispetto alla data di approvazione del P.R.G.C..

Considerato il limitato contenuto della variante, si ritiene che la presente tabella e quella successiva al punto 2.6 siano esaustive di quanto richiesto dalla Regione Piemonte in merito alle verifiche dei dati urbani richiesti.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C1	DR1 centro storico	1	Asr24	160	Ar	160	--	Via Rivetta 2: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.a)
		2	giardini privati	410	Ar	410	--	Via Garibaldi 10: presa atto stato di fatto e modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.d)
		3	Ar	--	Ar	--	+ 3	Via Oddone 13-15: modifica tipologia d'intervento con demolizione e ricostruzione max 4 (con obbligo allineamento cornicione esistente su via Oddone) e 2 piani f.t. (cap.2.1.1 lett.c)
	<b>Totale variazione CIR DR1 (di cui 3 unità esistenti)</b>						<b>+ 3</b>	
	DR6 ronzone	4	viabilità	440	giardini privati	440	--	Strada Biglionino: modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.f)
3C3	DI4 maniseta	1	Csp3	1.790	Bp2	1.790	--	Via Negri: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.g). L'area per servizi Csp3 si riduce a totali mq. 7.730
3C4	DR3  Callorclinica	5	Fg 31	870	Br1	215	--	Via Parodi 46: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.d).
					Bpr1	655	+ 11	
	<b>Totale variazione CIR aree Bpr1-Cpr1 DR3</b>						<b>+11</b>	
	DR4  valentino	6	Frp8	4.020	Br2	3.400	+ 24	c.so Valentino 188-192: variazione destinazione d'uso (vedi cap.2.1.1 lett.b).
Csr33					620	--		
<b>Totale variazione CIR DR4 (di cui 24 unità nuove)</b>						<b>+ 24</b>		
3C5	DR2 oltreponete	7	Br2	1.036	Bsr14	807	- 17	Via Adam: presa atto stato di fatto e modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.b)
					Viabilità	229		
					Fv oltreponete	745		
		Brs15	361					
	8	Arredo stradale	349	Bsr15	301			
Fv oltreponete				48				

		9	giardini privati	96	Br1	96	--	Via Adam, 22: presa atto stato di fatto e modifica della destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.e)
<b>Totale variazione CIR DR2 (di cui 35 unità esistenti)</b>							<b>- 35</b>	
<b>3C6</b>	<b>DR2a</b> popolo	10	Cr2/2	590	Giardini privati	590	- 3	Popolo C.Castello 194: presa atto stato di fatto e modifica destinazione d'uso (vedi cap.2.1.2 lett.c)
<b>Totale variazione CIR DR2a (di cui 3 unità nuove)</b>							<b>- 3</b>	
<b>3C3</b> <b>3C10</b>	<b>DI7</b> str.valenza	a	D1	500.151	Cp	307.927		P.I.P.4: presa d'atto degli interventi realizzati e situazione esistente alla data di decadenza (vedi cap.2.1.2 lett.f)
					Csp4	4.898		
					Csp5	6.105		
					Csp6	17.156		
					Csp7	6.057		
					Csp8	40.459		
					Csp9	19.570		
					Csp10	53.404		
					Csp11	2.538		
					Csp12	1.226		
					viabilita	40.811		
<b>3d</b> occidentale	<b>DR1</b>	11	Giardino privato		Edificio e manufatto suscettibile di trasformazione/ ecc		--	Via Garibaldi 10: vedi precedente numero 2 di elenco
<b>3d</b> orientale	<b>DR1</b>	12	Ristrutturazione tipo a		sopraelevazione di 1 piano su via oddone (max 4 p.f.t)		--	Via Oddone 13-15: modifica tipologia d'intervento con ampliamento mediante sovrizzo max 4 p.f.t.(con obbligo allineamento cornicione esistente su via Oddone) e 2 piani f.t. cortile interno (cap.2.1.1 lett.c)
		13	Ristrutturazione tipo "a"		Ristrutturazione tipo "b" e ampliamento			Via Provvidenza 5 (Arciconfraternita): modifica tipologia intervento con possibilità di ampliamento massimo 1 piani fuori terra verso cortile (cap.2.1.1 lett.e)
<b>3e</b>		14	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati.
<b>A3a</b> <b>tav.4</b>	<b>DR1</b> Centro storico	15	--	--	--	--	--	Aggiornamento elenco beni oggetto di tutela e vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (vedi cap. 2.1.2 lett.a)
<b>Totale variazione CIR VAR 22 P.R.G.C.</b>							<b>0</b>	

## 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.13.16 paragrafo "Fg" nel comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari, prima del n. 29 è stato aggiunto il n. 8.

## 2.6 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, nel rispetto delle caratteristiche della variante parziale art.17 comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i..

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	incremento della variante	totale	di cui nuovi vani (ampliamenti inclusi)	Necessari	totali	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	differenza
DR1 centro storico	3	12.153	0	303.825	320.790	8.208	8.757
DR2 oltreponte	-35	4.666	477	116.650	122.328	2.082	3.596
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino	24	15.177	4.125	379.425	388.169	7.995	749
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.524	3.365	134
DR6 ronzone		3.517	2.075	87.925	97.896	8.576	1.395
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo	-3	4.622	493	115.550	128.883	13.090	243
DR2b terranova		1.564	173	39.100	43.893	1.150	3.643
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.505	0	680
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		422	97	10.550	10.550	0	0
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.251	0	1
BPR2 (aggiorn.P.P. papprovati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0	0
BPR1-CPR1	11	2.610	0	65.250	12.010	53.200 (quota integrativa dai vari DR)	
<b>Totale parziale 1</b>	<b>0</b>	<b>67.002</b>	<b>12.336</b>	<b>1.675.050</b>	<b>1.694.208</b>		<b>19.158</b>
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0	2
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0	2
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0	-11
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0	2
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0	3
<b>Totale parziale 2</b>	<b>0</b>	<b>8.231</b>	<b>0</b>	<b>205.775</b>	<b>205.773</b>		<b>-2</b>
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>75.233</b>	<b>12.336</b>	<b>1.880.825</b>	<b>1.899.981</b>		<b>19.156</b>

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.336 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,37%) e 7.356 private (59,63%)