Città di **Casale Monferrato**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 05/12/1977, n. 56 art.17

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164

VARIANTE n. 8

PROGETTO DEFINITIVO

con introduzione modifiche "ex officio" apportate dalla Giunta Regionale con del. n. 4-7977 del 16/12/2002

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO, LI'

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

RELAZIONE VARIANTE 8 DEL P.R.G.C.

(Con introduzione modifiche "ex officio" apportate con deliberazione della Giunta Regionale del 16.12.2002 n.4-7977. Le modificazioni sono evidenziate in grassetto al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni variate. Restano pertanto invariati il valore e l'efficacia degli atti amministrativi regolarmente approvati dalla Regione Piemonte e citati della relativa delibera della Giunta Regionale.)

1 PREMESSE 2

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE 2

2 LA VARIANTE 4

2.2 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE PRODUTTIVE DISMESSE O IN CORSO DI DISMISSIONE 4

2.2.1 INTRODUZIONE 4
2.2.2 LE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE 5
2.2.2 IMPOSTAZIONE PROGETTUALE 6

2.3 NORME TEMPORANEE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA NELLE AREE INTERESSATE DALL'ALLUVIONE DEL OTTOBRE 2000 9

2.3.1 INTRODUZIONE 9
2.3.2 ADEGUAMENTO NORMATIVO 10
2.3.3 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO 11

2.4 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI E CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI 12

2.4.1 I PIANI DI RECUPERO 12
2.4.2 BASSI FABBRICATI IN AREE AGRICOLE 12
2.4.3 VARIAZIONE DELLA CATEGORIA DI DUE AREE A CASALE POPOLO ED UNA AREA IN STRADA VECCHIA POZZO S.EVASIO 12
2.4.4 INDIVIDUAZIONE DI SITI DA BONIFICARE 13
2.4.5 INDIVIDUAZIONE AREA DI RIORDINO ALL' INTERNO DI AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO 14
2.4.6 ADEGUAMENTO DELLE ABITAZIONI ESISTENTI NON CONNESSE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREE IMPROPRIE 14
2.4.7 AREE P.E.E.P. 14

2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO. 16

3 ILLUSTRAZIONE VARIANTI NORMATIVE 19

4 VARIAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA - RIEPILOGO 20

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. 7 varianti (di cui una ex legge 1/78) riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree, che senza incidere sui criteri informatori del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni. Il susseguirsi di tali varianti su temi specifici ha evidenziato un limite del piano vigente: le fasi preliminari di studio dell'attuale piano regolatore infatti, risalgono al 1977-78, successivamente aggiornati nel 1982-83, mentre l'iter di formazione e approvazione del piano si è protratto con varie vicissitudini fino al 1989. Ne consegue che il piano vigente, più che rappresentare previsioni urbanistiche future, in gran parte ha preso atto della situazione presente della città, risultando vetusto in molti casi già al momento della sua formazione.

Con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998 è stata approvata la variante n.6 che ha provveduto ad adeguare le previsioni del P.R.G.C. in merito alle aree interessate dall'evento alluvionale della prima decade del mese di novembre 1994, aggiornare determinate previsioni urbanistiche alle mutate disposizioni legislative (in particolare alla normativa del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse fluviali del Po" approvato con D.C.R. n.981-4186 del 8.3.1995, e Piano d'Area "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. 982-4328 del 8.3.1995) o esigenze di pianificazione urbana ridefinendo in particolare la normativa delle aree di sottocategoria F e introducendo la disciplina delle attività turistico-ricettive.

Infine, la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha introdotto consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città (nuove aree industriali oggetto di PIP; 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; individuazione di alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili uni-bifamiliari) senza peraltro giungere alla revisione generale del P.R.G.C..

Sulla base di queste considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le varianti n.6 e 7, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'inizio del lungo iter di formazione di una variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale. In generale le linee giuda del nuovo P.R.G.C. saranno dettate dall'intreccio delle discipline urbanistiche, ambientali, e mobilità in modo da promuovere una politica di salvaguardia e riqualificazione del territorio.

In attesa della definizione dei principi cardine su cui impostare la revisione generale del P.R.G.C., tuttavia, non si può non tenere conto delle esigenze di limitata entità 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.

L' obiettivo della presente variante è il recupero funzionale ed edilizio di parti dell'abitato cittadino sottoutilizzate 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. Nella variante n.7 del P.R.G.C., il Comune di Casale Monferrato, ha in parte affrontato tale problema limitatamente alle aree produttive di ampie dimensioni e di antico impianto (Ronzone, Cofi e Gabba-Miglietta) proponendo soluzioni progettuali coordinate con apposite schede-norma e

schede-progetto. Volutamente non si erano prese in considerazione le aree dismesse di modeste dimensioni che richiedevano soluzioni urbanistiche non ancora sufficientemente analizzate e approfondite in quanto il problema delle aree dismesse sfuma in quello più ampio del riuso della "città esistente". Nel contempo, le aree dismesse costituiscono sempre più una risorsa fondamentale per qualunque politica di trasformazione, sia essa rivolta ad accrescere la competitività e l'attrazione della città e a stimolare gli investimenti, ovvero a migliorare ed arricchire l'offerta urbana e la qualità ambientale. In questo senso l' inaspettata disponibilità di aree dismesse in tante città piccole e grandi offre un'occasione storica per il rinnovamento urbano.

Inoltre l'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000, che ha interessato ampie porzioni del territorio comunale (in misura maggiore di quelle già colpite da analogo evento del 1994), impone l'adozione di misure cautelari straordinarie temporanee di salvaguardia della disciplina urbanistica valide sino all'approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) e alla revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PSFF) alle cui indicazioni dovrà successivamente adeguarsi il piano regolatore generale comunale.

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre una ulteriore variante del piano, affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto che consenta di:

a) 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)

b) Adottare norme temporanee di salvaguardia del territorio individuando apposita disciplina urbanistica riguardante le aree interessate 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;

c) Aggiornare determinate previsioni alle mutate esigenze di pianificazione urbana nonché correggere errori cartografici.

2 LA VARIANTE

2.2 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE PRODUTTIVE DISMESSE O IN CORSO DI DISMISSIONE

2.2.1 INTRODUZIONE

Il 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 – ha assunto negli ultimi anni in Italia una notevole rilevanza ai fini delle politiche urbane, soprattutto, ma non soltanto, nelle aree e nelle regioni più industrializzate. I processi di dismissione sono, in generale, strettamente connessi ai processi e alle politiche di trasformazione urbana e territoriale. L'ampiezza del problema non costituisce quindi un dato oggettivo esterno e neutrale, ma un aspetto cruciale della problematica urbana e territoriale complessiva: le aree dismesse non sono un dato ma un problema, che rimanda inevitabilmente alla scelte urbanistiche e territoriali che orientano le attese immobiliari ed i processi di dismissione.

I processi di dismissione non riguardano peraltro soltanto le aree industriali e gli impianti produttivi, ma un'ampia gamma di aree e contenitori liberati o liberabili per usi diversi da quelli originali mediante trasformazioni più o meno radicali: il problema delle aree dismesse sfuma in quello più ampio del riuso della "città esistente" e sembra evocare soprattutto "pezzi di città" che consentono e richiedono più o meno organiche riprogettazioni. Nel contempo, le aree dismesse, a causa della loro dimensione (spesso notevole), della loro ubicazione (spesso centrale o semicentrale) e della loro proprietà (spesso in mano ad uno solo o a pochi soggetti, pubblici o privati, comunque capaci di influire sulle politiche urbane e territoriali) costituiscono sempre più una risorsa fondamentale per qualunque politica di trasformazione, sia essa rivolta ad accrescere la competitività e l'attrazione della città e a stimolare gli investimenti, ovvero a migliorare ed arricchire l'offerta urbana e la qualità ambientale, o, ancora, a favorire processi di reindustrializzazione o d'innovazione economica. In questo senso l' inaspettata disponibilità di aree dismesse in tante città piccole e grandi offre un'occasione storica per il rinnovamento urbano.

In base alle problematiche urbane da affrontare e alle scelte politiche da adottare, le aree dismesse possono essere 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 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 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 (aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione).

Le problematiche urbane da affrontare risultano estremamente differenziate in quanto le aree della prima categoria, essenzialmente compatte, di grosse dimensioni e contermini, possono essere oggetto di uno studio coordinato e unitario di trasformazione urbanistico-edilizia, mentre quelle della seconda categoria, estremamente frazionate in termini di superfici, di proprietà, di localizzazioni e variamente disseminate nel contesto residenziale urbanizzato, debbono essere trattate singolarmente con uno studio più complesso e approfondito in merito alle nuove destinazioni d'uso e capacità edificatorie.

2.2.2 LE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Il vigente P.R.G.C. individua puntualmente 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. Tali aree sono variamente disseminate all'interno dei distretti residenziali individuati dal P.R.G.C. con particolare concentrazione in quelle parti della città sviluppate negli anni 50-60 (Oltremonte, Valentino e Porta Milano).

L'art.13.6 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. ammette, oltre gli interventi di conservazione e mantenimento delle attività insediate, anche interventi di completamento o di ristrutturazione urbanistica, esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che prevedano la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art.21 L.R.56/77, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria per gli insediamenti produttivi e dell'80% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti direzionali e commerciali. Non è prevista la possibilità della trasformazione edilizia a fini residenziali.

Tali aree, finora, non sono state oggetto di significativi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. I principali interventi di trasformazione riguardano le aree della ex Montecatini di Casale Popolo, quelle di corso Valentino occupata dalla ditta Cartomoderna, la trasformazione in direzionale di un'ampia area occupata dall'ex Consorzio agrario e deposito autoparco Enel di via Parodi e, infine, il frazionamento e recupero conservativo di parte dei capannoni occupati dalla società Sanber di corso Valentino. Tutti gli interventi sono stati attuati mediante p.e.c.: i primi tre prevedono la nuova costruzione di fabbricati ad uso produttivo, commerciale e terziario previa completa demolizione di quelli esistenti. Esistono, inoltre, alcuni recenti e limitati interventi di recupero di fabbricati con destinazioni d'uso produttive e/o commerciali, che non consentono più ipotizzare una loro possibile riconversione in residenziale in quanto economicamente non compatibile.

D'altra parte le caratteristiche intrinseche delle aree in oggetto (superficie modeste, collocazione all'interno di ambiti a preminente destinazione residenziale, tipologia costruttiva ecc) e il loro progressivo abbandono da parte delle attività insediate, hanno favorito il sorgere di una forte domanda del mercato immobiliare tendente ad una trasformazione anche a fini residenziali.

Le tabelle sottostanti rappresentano lo stato di fatto delle aree Bpr1 e Cpr1 esistenti suddivise per classi di superficie e distretti residenziali di appartenenza (tabelle n.1 e n.2) segnalando anche quelle che sono state oggetto di trasformazione edilizia nonché le dimensioni minime e massime. Dall' analisi della tabella n.2 si riscontra che il 46% delle aree (49 su 108 totali) hanno una superficie minore di mq. 1.500; tale percentuale sale al 78% (84 lotti su 108 totali) se si considerano le aree con superficie minore a mq. 3.000. Si evidenzia in tal modo l'estremo frazionamento delle aree in oggetto e la conseguente difficoltà della stesura di una norma generale di trasformazione in residenziale.

TABELLA n.1 LE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE NEL PRGC VIGENTE

DISTRETTO	SUPERFICI AREE TRASFORMAZIONE Bpr1 e Cpr1									
	Bpr1		Cpr1		totale		trasformate		residue	
	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot.	n.lotti	Sup.tot.	n.lotti
DR1 c.storico-borgo ala	4.890	3	0	0	4.890	3	0	0	4.890	3
DR2 oltreponte	18.249	7	13.822	9	32.071	16	0	0	32.071	16
DR3 callori-clinica	15.235	6	0	0	15.235	6	7.960	1	7.275	5
DR4 valentino-priocco	43.136	20	38.565	19	81.701	39	18.759	5	57.942	33
DR5 s.anna	2.822	1	0	0	2.822	1	0	0	2.822	1
DR6 ronzone	4.054	1	2.200	1	6.254	2	4.054	1	2.200	1
DR7 p.milano,n.casale	5.933	7	33.770	16	39.703	23	0	0	39.703	23
Totale capoluogo	**94.319**	**45**	**88.357**	**45**	**182.676**	**90**	**30.773**	**7**	**146.903**	**82**
DR2a popolo	0	0	61.206	7	61.206	7	43.840	3	17.366	4
DR2b terranova	0	0	4.225	1	4.225	1	0	0	4.225	1
DR4a s.germano	0	0	15.476	4	15.476	4	0	0	15.476	4
DR4b roncaglia	0	0	6.352	4	6.352	4	0	0	6.352	4

DR6a-b vialarda-rolasco	0	0	5.450	2	5.450	2	0	0	5.450	2
DR7a s.m.tempio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale frazioni	**0**	**0**	**92.709**	**18**	**92.709**	**18**	**43.840**	**3**	**48.869**	**15**
Totale generale	**94.319**	**45**	**181.066**	**62**	**275.385**	**108**	**74.613**	**10**	**200.772**	**98**

TABELLA n.2 LE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE NEL PRGC VIGENTE IN BASE ALLA SUPERFICIE

DISTRETTO	AMPIEZZA AREE Bpr1 e Cpr1											
	1-1500		1501-3000		3001-5000		5001-10000		> 10000			
	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot	n.lotti	Sup.tot	n.lotti	Min.	Max.
DR1 c.storico-borgo ala	500	1	4.390	2	0	0	0	0	0	0	500	2.276
DR2 oltreponte	6.784	10	6.180	3	3.786	1	15.321	2	0	0	475	9810
DR3 callori-clinica	3.505	3	3.770	2	0	0	7.960	1	0	0	1.040	7.960
DR4 valentino-priocco	15.832	19	25.233	12	15.944	4	24.692	4	0	0	215	7.990
DR5 s.anna	0	0	2.822	1	0	0	0	0	0	0	2.822	2.822
DR6 ronzone	0	0	2.200	1	4.054	1	0	0	0	0	2.200	4.054
DR7 p.milano,n.casale	10.615	13	14.294	7	8.855	2	5.939	1	0	0	476	5.939
totale capoluogo	37.236	46	58.889	28	32.639	8	53.912	8	--	--		
DR2a popolo	795	1	2.700	1	13.031	3	5.600	1	39.080	1	2.700	39.080
DR2b terranova	0	0	0	0	4.225	1	0	0	0	0	4.225	4.225
DR4a s.germano	0	0	3.439	2	4.268	1	7.769	1	0	0	1.555	7.769
DR4b roncaglia	1.792	2	4.560	2	0	0	0	0	0	0	786	2.760
DR6a-b vialarda-rolasco	0	0	5.450	2	0	0	0	0	0	0	2.469	2.981
DR7a s.m.tempio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--	--
totale frazioni	2.587	3	16.149	7	21.524	5	13.369	2	--	--		
Totale generale	**39.823**	**49**	**75.038**	**35**	**54.163**	**13**	**67.281**	**10**	**39.080**	**1**	**215**	**39.080**

2.2.2 IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

L'obiettivo della presente variante è di favorire il recupero e la trasformazione delle aree Bpr1 e Cpr1 con possibilità di rinnovo e/o sostituzione del tessuto edilizio esistente anche a fini residenziali. Le caratteristiche intrinseche delle aree in oggetto (sia in termini di superficie fondiaria, volumetria costruita, tipologia costruttiva, stato di manutenzione che in termini di collocazione all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale) non permettono di definire un'unica norma edilizia universalmente valida in ogni caso. La convenienza economica dell'intervento, infatti, dipende dai costi (superiori in ambiti costruiti rispetto quelli in aree libere), dalla possibilità di inserire funzioni più redditizie, dal degrado fisico degli edifici, dalla presenza di servizi pubblici urbani, ecc.

In base alle considerazioni sopraesposte, sono state analizzate tutte le aree di trasformazione individuandone le principali caratteristiche fisiche, volumetriche, tipologiche e funzionali. Tali analisi hanno consentito di individuare:

1. le aree che attualmente possono essere già considerate residenziali a tutti gli effetti, sia in termini di destinazioni d'uso che di tipologia edilizia e, conseguentemente, da riclassificare in aree residenziali di sottocategoria Br o Cr in base al contesto edificato circostante. La superficie fondiaria oggetto di tale riclassificazione è di complessivi mq. 20.337
2. le aree che sono già state oggetto di significativi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia o, comunque, interventi di recupero di fabbricati con destinazioni d'uso produttive e/o commerciali, che non consentono più ipotizzare una riconversione in residenziale in quanto economicamente non conveniente (superficie complessiva mq. 73.883);

3. le aree in cui non è possibile la trasformazione d'uso residenziale poiché ubicate in zone esondabili (aree tipo A) con condizioni di rischio da calamità naturali non compatibili con l'impianto di nuove destinazioni abitative (superficie complessiva mq. 17.136);

4. le aree occupate da impianti di distribuzione carburante o autolavaggio che sono state riclassificate in aree per **stazioni di servizio** (superficie complessiva mq. 6.822);

5. le aree da sopprimere in quanto libere e non occupate da edifici produttivi da recuperare (mq. 2.981);

6. le rimanenti aree Bpr e Cpr che possono essere oggetto di trasformazione edilizia e/o urbanistica a fini residenziali (superficie totale mq. 154.226).

L' impostazione metodologica regolante le trasformazioni d'uso delle aree di cui al precedente punto 6. si basa sui seguenti criteri:

a) individuazione delle aree che permettono un "controllo ambientale" dell'intervento mediante la localizzazione anche delle aree per servizi e per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità), rispetto quelle che, per la modesta estensione, non consentono tale localizzazione in quanto non compatibile con l'economicità dell'intervento e/o con l'utilizzo pubblico. A tal fine la variante individua le aree (Bpr1* e Cpr1*) sulle quali sono state localizzate le aree per servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune rispetto quelle in cui tale cessione non è possibile.

b) obbligo di ogni area (in caso di trasformazione d'uso in residenziale) di garantire l'integrale recupero degli standards urbanistici. Al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), ogni area dovrà partecipare alla cessione gratuita delle aree pubbliche in misura proporzionale alla volumetria realizzabile. In caso di assenza o insufficienza delle aree per servizi pubblici all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto la quota necessaria, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (se necessario) o preventiva al rilascio della concessione ad edificare.

c) molteplicità degli interventi edilizi ammessi (dal risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica comprese la demolizioni e ricostruzioni) onde permettere quello economicamente più vantaggioso in relazione alle condizioni strutturali, formali e di vetustà dell'edificio da trasformare. Gli indici fondiari massimi ammessi variano sia in relazione alla modalità di intervento (più elevati in caso di ristrutturazione edilizia, più bassi in caso di demolizione e ricostruzione) che in base alla sottocategoria di appartenenza dell'area oggetto di intervento (solo per gli interventi di conservazione dello stato di fatto con mutamento della destinazione d'uso in residenziale).

d) obbligo (o meno) della preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo non determinato a priori ma rapportato alle modalità esecutive dell' intervento edilizio di trasformazione rispetto alle caratteristiche dimensionali dell'area considerata. In tal modo si assicura l'efficacia operativa della variante in quanto la preventiva formazione di un piano esecutivo è limitata ai soli casi prescritti dall'art.8 delle N.d.A del P.R.G.C. e non necessariamente anche alle aree di piccole dimensioni la cui trasformazione si completa con il rilascio di una singola concessione edilizia.

Sulla base delle precedenti considerazioni e tenendo conto degli indici volumetrici proposti per ogni tipologia di intervento, delle caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali degli edifici esistenti nonché delle modalità di intervento, nell'ipotesi della completa trasformazione in residenziale delle aree Bpr1 e Cpr1 di cui al precedente punto 6, la capacità insediativa recuperata è stata calcolata in totali 2.571 stanze che comporta una dotazione aggiuntiva di servizi pubblici pari a mq. 64.275. Tale dotazione è soddisfatta in parte (mq. 15.310) all'interno delle aree Bpr1* - Cpr1* espressamente individuate nelle tavole del P.R.G.C. e, in parte, (mq.48.965) utilizzando la quota eccedente di aree per servizi di ogni distretto residenziale individuate dal vigente P.R.G.C. rispetto quella strettamente necessaria a soddisfare lo standard fissato dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si rimanda alla tavola 3e

“legenda repertorio dei servizi” allegata alla presente variante per ulteriori approfondimenti. La tabella n.3 sintetizza quanto indicato.

TABELLA n.3

Ambito territoriale	Abit./stanze	Fabb.totaleservizi	Quota ricavata all’interno delle aree Bpr1* e Cpr1*	Quota coperta dai servizi esistenti all’interno dei vari DR
DR1 centro storico	0/73	1.825	---	1.825
DR2 oltreponte	0/444	11.100	7.000	4.100
DR2a popolo	0/289	7.225	2.150	5.075
DR2b terranova	0/46	1.150	---	1.150
DR3 callori-clinica	0/104	2.600	---	2.600
DR4 valentino	0/847	21.175	5.900	15.275
DR4a San germano	0/258	6.450	---	6.450
DR4b roncaglia	0/63	1.575	---	1.575
DR5 salita s.anna	0/47	1.175	---	1.175
DR6 ronzone	0/37	925	---	925
DR6a-6b rolasco-vialarda	0/41	1.025	---	1.025
DR7 n.casale-p.milano	0/322	8.050	260	7.790
DR7a s.m.tempio	---	---	---	---
TOTALE	**0/2.571**	**64.275**	**15.310**	**48.965**

La capacità insediativa così recuperata, individuata su aree già edificate e occupate da edifici ed impianti esistenti e in conformità ai criteri di calcolo adottati dal P.R.G.C., viene considerata ai soli fini dell’aggiornamento di quella complessiva originariamente individuata dal P.R.G.C. (sulla base della quale sono state adeguate le aree per servizi pubblici), e non rientra nel calcolo del fabbisogno aggiuntivo di nuove aree per nuovi insediamenti. Il fabbisogno complessivo rimane quindi di 12.232 nuove stanze di cui 5.058 peep (41,33%) e 7.174 private (58,67).

Inoltre la Regione Piemonte ha riscritto completamente la normativa dell’art.17.2 bis relativo alle stazioni di servizio

2.3 NORME TEMPORANEE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA NELLE AREE INTERESSATE DALL'ALLUVIONE DEL OTTOBRE 2000

2.3.1 INTRODUZIONE

Il Comune di Casale Monferrato è stato interessato dall'evento alluvionale del 5 novembre 1994 e per tale motivo parte del proprio territorio è stato assoggettato alle prescrizioni e limitazioni della attività costruttiva mediante l'applicazione dei provvedimenti cautelari di inibizione e sospensione ex art. 9 bis della L.R. 56/77 approvati con deliberazione della Giunta Regionale n.60-16727 del 17.02.1997 nonché alle misure tampone di salvaguardia, adottate con deliberazione n.10 del 10.05.1995 del Comitato Istituzionale ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/89, aventi efficacia fino all'approvazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (in seguito chiamato PS FF) successivamente approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

In tali aree il Comune di Casale Monferrato ha adeguato il proprio strumento urbanistico mediante la specifica variante n.6 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998 che, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni regionali ex art.9 bis della L.R. 56/77, ha cercato di soddisfare anche le indicazioni e prescrizioni del PS FF in quel momento solo adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n.1/1996 del 5.02.1996. A tale scopo vennero individuate apposite "aree tipo" i cui perimetri tennero conto sia delle fasce fluviali introdotte dal PS FF che delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica del suolo stabilite dalla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP. In base al grado di pericolosità geomorfologia e di esondazione di ogni "aree tipo", vennero quindi elencati gli interventi edilizi ritenuti ammissibili sulla base delle prescrizioni del PS FF adottato e i relativi accorgimenti tecnici esecutivi.

Il Comune di Casale Monferrato è stato nuovamente colpito dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 che ha interessato, oltre le aree colpite dall' analogo evento del 1994, anche altre ampie porzioni del territorio (Oltreponte) con gravi danni alle infrastrutture pubbliche e agli edifici privati. Tali aree, non essendo state interessate dall'evento alluvionale del 1994, nella sopraindicata variante n.6 del P.R.G.C. vennero individuate essenzialmente in classe I (pericolosità geomorfologia bassa) ai sensi della circolare PGR 8.05.1996 n.7/LAP in quanto comprese all'interno della fascia C del PS FF. Il recente evento alluvionale ha dimostrato la probabile inadeguatezza del perimetro della fascia C del PS FF e di conseguenza la errata individuazione in classe I di tali aree e, inoltre, altre aree edificate esterne alla fascia C individuate in classe II più propriamente individuabili in classe IIIb (es. frazione di Popolo Corno e Grassi).

Per completezza di informazioni si evidenzia come le nuove costruzioni sorte nelle aree interessate dall'evento alluvionale del 1994 (es. frazione Popolo Castello in area peep e in area produttiva ex Montecatini lungo la ferrovia) eseguite nel rispetto della specifica normativa adottata dalla variante n.6 del P.R.G.C. non sono state raggiunte dall'acqua, pur in presenza di un evento alluvionale di intensità maggiore rispetto quello di riferimento, confermando in tal modo la correttezza normativa adottata.

Tutto ciò premesso l'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare alle aree alluvionate poste a nord del fiume Po un adeguato livello di sicurezza, intende adottare misure temporanee di salvaguardia del territorio mediante apposita disciplina urbanistico-edilizia straordinaria valida sino all'adeguamento obbligatorio del P.R.G.C. alle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) 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.

Tale disciplina urbanistico-edilizia straordinaria (riguardante esclusivamente la parte del territorio comunale sita a nord del fiume Po), integrando le norme dell'art. 21ter delle norme di attuazione del P.R.G.C., governa in particolare gli interventi edilizi posti:

a) nelle aree edificate comprese all'interno della fascia C del PS FF individuate in classe I (pericolosità geomorfologia bassa) ai sensi della circolare PGR 8.05.1996 n.7/LAP in quanto non interessate dal precedente evento alluvionale del 1994;

b) nelle aree (interne o esterne al PS FF) interessate dal precedente evento alluvionale del 1994 che hanno subito un generalizzato incremento del battente d'acqua con, conseguente, necessità di un adeguamento della normativa urbanistico-edilizia attualmente in vigore.

Accertato che entrambi gli eventi alluvionali del 1994 e del 2000 sono stati causati dalla fuoriuscita di acqua per rottura o mancanza di argini posti al di fuori del territorio comunale e, pertanto, non è possibile escludere a priori la possibilità futura del ripetersi di tali eventi almeno fino alla realizzazione nei Comuni interessati delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio, è opportuno considerare in via generale, l'attuale limite tra la fascia B e C come un "limite di progetto" e, conseguentemente, i territori alluvionati sia interni che esterni alla fascia C come aree della fascia B. Da tale assimilazione vengono, comunque, escluse le porzioni di territorio (considerate "isole") non allagate o raggiunte da un battente d'acqua di pochi centimetri (inferiore a cm. 50) che, quindi, continuano ad essere considerati territori della fascia C.

Di conseguenza, ai sensi dell'art.8 comma 5° delle norme di attuazione del PS FF, la nuova disciplina urbanistico-edilizia straordinaria (riguardante esclusivamente la parte del territorio comunale sita a nord del fiume Po), adotta le misure più restrittive stabilite per i territori della fascia B in cui gli interventi ammessi sono descritti, essenzialmente, negli artt. 7 e 16 delle norme stesse del PS FF.

Da una analisi degli interventi ammessi nelle varie "aree tipo" individuate dal vigente P.R.G.C., si riscontra che quelli elencati nella area tipo A sostanzialmente coincidono con quelli ammessi nei territori della fascia B del PS FF.

Per tale motivo la presente variante riclassifica le aree tipo E1 (comprese all'interno della fascia C del PS FF) e le aree tipo E (esterne al limite della fascia C del PS FF) site a nord del fiume Po in aree tipo "E1* ed E*" regolamentate dalla stessa norma valida per i territori della area tipo A. Tale riclassificazione non comprende le "isole" espressamente individuate con i criteri sopraccitati che continuano ad essere individuate nella area tipo vigente stabilita con la variante n.6 del P.R.G.C.. Per quanto concerne il territorio della frazione Terranova considerando l'attuale pericolosità del Torrente Stura, si ritiene corretto applicare alla porzione del territorio compreso nelle aree tipo E ed E1 (indipendentemente dalla altezza raggiunta dal battente d'acqua) le misure temporanee più restrittive delle aree della fascia B (che comporta quindi la riclassificazione nelle aree tipo E* e E1*) fino alla sistemazione idraulica del torrente stesso.

Inoltre solo ed esclusivamente per le aree tipo E, E1, E* e E1* è stato integrato l'elenco specifico degli interventi ammessi come meglio indicato nel successivo paragrafo 2.3.2.

Le modifiche ex officio apportate dalla Regione Piemonte in sede di approvazione della variante hanno soppresso le aree tipo E* e E1*. E' stata introdotta una normativa che fa riferimento al livello del battente d'acqua raggiunto nell'evento alluvionale se minore o superiore a 50 cm.

2.3.2 ADEGUAMENTO NORMATIVO

La presente variante integra l'art.21 ter delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente introducendo una disciplina urbanistico-edilizia di carattere transitorio valida sino all'adeguamento obbligatorio del P.R.G.C. alle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con DPCM 24.07.1998.

A tal fine l'art.21 ter delle norme di attuazione vigenti è stato integrato con un nuovo comma che **suddivide le aree interessate dall'evento alluvionale dell'ottobre 2000 in aree in cui il battente d'acqua registrato è stato superiore o minore a cm.50. Se il battente d'acqua è superiore a cm.50 si applica la stessa normativa delle aree tipo A, se inferiore si applica la normativa previdente**

delle aree tipo E ed E1, fermo restando che l'evento alluvionale di riferimento dovrà essere quello dell' ottobre 2000.

Inoltre per tali aree si specifica che al fine di garantire la riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, gli interventi di sopraelevazione, se necessario, dovranno prevedere il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali.

In aggiunta degli interventi ammessi nelle aree tipo A, in tali aree è inoltre ammessa la realizzazione di pertinenze che siano funzionalmente connesse al servizio esclusivo agli edifici principali esistenti, quali centrali termiche, autorimesse, locali deposito ecc.. Tali pertinenze dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento e comunque non inferiore a cm.50 rispetto alla quota naturale del terreno, e le stesse non dovranno costituire ostacolo al naturale deflusso delle acque.

2.3.3 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Le modifiche della regione hanno comportato il ripristino delle originarie aree tipo E e E1 e la soppressione delle aree E* e E1*

2.4 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI E CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI

2.4.1 I PIANI DI RECUPERO

All' interno delle zone di recupero ex art.27 legge 457/78, il piano individua anche gli ambiti nei quali vi è obbligo di formazione del piano esecutivo di cui all'art.41 bis della L.R.56/77. Tra questi nel quartiere Oltreponte è stato individuato un ambito oggetto di formazione di piano di recupero. La presente variante prevede la soppressione di detto obbligo, ritenendo che le modalità ed i tipi di intervento previsti, in base delle varie sottocategorie d'uso delle aree nonché la localizzazione delle aree per servizi zonali e per la viabilità già previste ed individuate nelle tav 3c5, per il loro grado di dettaglio, bastino da sole a garantire il corretto recupero degli ambiti in argomento, peraltro in gran parte attualmente già recuperati con singoli interventi edilizi.

2.4.2 BASSI FABBRICATI IN AREE AGRICOLE

Nelle aree agricole, al fine di soddisfare le esigenze dei proprietari di piccoli appezzamenti di terreno non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi, è stata normata la costruzione di bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli stabilendone le caratteristiche dimensionali (esterne max. m.3,50*3,00, altezza massima al colmo m.3,00), costruttive (tetto a due falde con copertura in coppi, materiale di facciata muratura intonacata, a faccia vista tipo vecchio o conci di tufo) ed estetiche (serramenti in legno, sporto massimo della copertura cm.50) nonché la dimensione minima dell'appezzamento di terreno nel quale edificare tale fabbricato (mq. 3.000).

Ai sensi dell'art.25 comma 7°della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola.

2.4.3 VARIAZIONE DELLA CATEGORIA DI DUE AREE A CASALE POPOLO ED UNA AREA IN STRADA VECCHIA POZZO S.EVASIO

Sono state riclassificate due aree site in Casale Popolo da residenziali (rispettivamente di sottocategoria Ar e Cr2/2) in produttive di sottocategoria Cpr1 prendendo atto della loro attuale destinazione come deposito automezzi relativi ad associazione irrigua e impresa di costruzione. In merito a quanto precedentemente trattato al capitolo 2.2, tali due aree sono state considerate come già trasformate e quindi non potenzialmente trasformabili in residenziale.

E' stata inoltre riclassificate un'area sita in strada vecchia Pozzo S.Evasio da produttiva di sottocategoria Bp1 all'interno del distretto industriale DI2, in produttiva di sottocategoria Cpr1 all'interno del distretto residenziale DR4. Si ritiene, infatti, tale nuova classificazione più adeguata nel rappresentare le caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali (sostanzialmente artigianali e residenziali) dell'area in oggetto (rispetto alla precedente prettamente industriale) considerato che la variante n.7 ha ampliato il perimetro del distretto residenziale DR4 fino al limite di tale area. In merito a quanto precedentemente trattato al capitolo 2.2, l'area è stata considerata potenzialmente trasformabile in residenziale. La superficie territoriale del distretto produttivo DI2 si riduce a mq. 182.800.

2.4.4 INDIVIDUAZIONE DI SITI DA BONIFICARE

La Regione Piemonte, in fase di prima applicazione e contestualmente alla L.R. 7 aprile 2000 n.42, ha approvato il Piano di bonifica delle aree inquinate ai sensi dell'art.22 del D.Lgs 22/1997 e s.m.i..

Il precedente Piano regionale del 1991 aveva individuato nel territorio del comune di Casale Monferrato i seguenti siti inquinati in ordine decrescente di indice di rischio:

N° ord	Località	Tipo di area	Tipo di abbandono	Rifiuti	Indice rischio	I.R. norm
2	Argine morano-oltreponte	Disc.abusiva	Fusti	T/N presunti	231	79
4	Cascinetta	Ex disc.controllata	Disc. Controllata	T/N certi	157	47
3	Cant. Cerreto	Disc.abusiva	Sversamento	T/N certi	158	46
384	Popolo/via cantone chiesa	Stoccaggio incontrollato	Fusti	Speciali	123	32

Il successivo aggiornamento (aprile 1999) del Piano di bonifica, ha rilevato che il sito n.384 (Popolo) è in corso di bonifica (ultimata nel corso nei primi mesi del 2001), mentre i siti (n.2, n.4 e n.3) sono stati inseriti nel programma degli interventi di bonifica a breve termine. In particolare la Regione Piemonte ha evidenziato che nel sito n.3 (Cerreto), da verifiche condotte nel 1998 sui pozzi presenti nella zona, non risulta più presente inquinamento chimico della falda (anche se ancora da certificare) mentre è ancora da asportare o rimuovere il terreno contaminato.

In merito al sito n.2 (argine Morano-Oltreponte), il Comune di Casale Monferrato ha approvato il progetto preliminare degli interventi di bonifica e messa in sicurezza (delibera della Giunta Comunale n.75 del 28.02.2000) ed è in corso la Conferenza dei Servizi tra tutti gli Enti interessati (Magistrato del Po, Parco fluviale, Regione Piemonte, Provincia di Alessandria, ARPA, Agenzia del demanio ecc) per l'approvazione del progetto definitivo ai sensi del D.M. 471/1999. Tale progetto prevede sostanzialmente il confinamento statico sui quattro lati delle materie inquinanti con opere di impermeabilizzazione verticale (consolidamento del terreno con procedimento jet-grouting) superiore (livellamento del terreno esistente con stesa di strato di argilla compatta e sovrastante georete tridimensionale ad alto indice di vuoti e strato di ghiaino vagliato di protezione). La protezione dell'impermeabilizzazione è garantita da scogliere di massi in pietra anche parzialmente interrate e a gradoni (impermeabilizzazione verticale) o trasversali al senso della corrente (impermeabilizzazione orizzontale)per impedire la asportazione del terreno vegetale di ricoprimento. La sistemazione finale dell'area consiste nel riporto di terreno vegetale e piantumazione di essenze autoctone ad alto fusto.

In merito al sito n.4 (località Cascinetta) il Comune ha approvato il piano di caratterizzazione del sito (deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 14.05.2001) prodotto dall'ARPA Piemonte. Le conclusioni di tale studio affermano che "….attualmente non emergono segni evidenti di rilascio di sostanze inquinanti da parte della discarica per rifiuti speciali presente sul sito. Non si ritiene pertanto necessario procedere con intervento di bonifica propriamente detto." Le stesse conclusioni tuttavia affermano che " Non essendovi tuttavia elementi sufficienti per garantire lo stato di efficienza dell'impermeabilizzazione della discarica, si ritiene necessario prevedere un monitoraggio periodico delle acque sotterranee utilizzando i piezometri……, ai fini di individuare tempestivamente l'eventuale fuoriuscita di sostanze contaminanti e di poter procedere ad un sistema di messa in sicurezza……Si ritiene inoltre necessario eseguire una corretta impermeabilizzazione superficiale della discarica al fine di ridurre l'infiltrazione delle acque meteoriche e limitare la produzione del percolato. Successivamente a tale operazione, considerate le scarse conoscenze circa l'efficienza del sistema di impermeabilizzazione di base, si ritiene opportuno prevedere un piano di estrazione e smaltimento del percolato presente nel corpo della discarica……"

Poiché, ai sensi del comma 10 dell'art 17 del D.Lgs. 5.02.1997 n.22, gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale costituiscono onere reale sulle aree inquinate da indicare nel certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18 della legge 47/1985 e, ai sensi degli artt.5 e 6 del D.M. 25.10.1999 n.471, le misure di sicurezza e le limitazioni temporanee o permanenti o le particolari

modalità previste per l'utilizzo dell'area devono risultare nello stesso certificato di destinazione urbanistica, si ritiene utile individuare il sito n.2 (argine Morano-Oltreponte) e il sito n.4 (Cascinetta) sulla cartografia del P.R.G.C. e farne espresso richiamo sulle norme di attuazione inserendo a tal proposito il nuovo paragrafo "20.4 - Modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati" all'interno dell'art.20.

2.4.5 INDIVIDUAZIONE AREA DI RIORDINO ALL' INTERNO DI AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO

All'interno del distretto industriale DI7 (aree destinate a nuovi insediamenti produttivi con obbligo di strumenti urbanistici esecutivi) è stata perimetrata, ai sensi e per i fini di cui all'art.26 comma 1. sub. b) della legge regionale 56/77 e s.m.i., un'area edificata composta da edifici artigianali e residenziali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità, delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche. Tale area è stata riclassificate di sottocategoria Bp2 (mq. 15.800) e individuati i relativi servizi pubblici in ragione del 10% della superficie fondiaria (mq. 1.600) nonché potenziata la viabilità di accesso esistente (mq. 1.900).

2.4.6 ADEGUAMENTO DELLE ABITAZIONI ESISTENTI NON CONNESSE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREE IMPROPRIE

L'art.13.7 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C. ammette, all'interno delle aree di sottocategoria Bp (aree di riordino a preminente destinazione produttiva in gran parte o totalmente utilizzate), che gli edifici residenziali esistenti non connessi alle attività produttive possano essere oggetto di modesti ampliamenti (non superiori a mc. 200) al fine di soddisfare le esigenze abitative strettamente indispensabili del proprietario e dei suoi diretti familiari. Detti edifici residenziali, caratterizzati da tipologie costruttive tipiche degli anni 50-60, sono in gran parte inadatti a soddisfare le moderne esigenze abitative sia in termini funzionali che distributivi interni e igienici. Gli adeguamenti funzionali, considerate le maggiori altezze di interpiano richieste all'epoca della costruzione rispetto quelle odierne e l'assenza di ulteriori strutture da recuperare (porticati, locali di deposito ecc.) comportano incrementi di volume anche superiori a quanto consentito dalla norma vigente.

Inoltre si ritiene di dovere svincolare la possibilità di ampliare gli edifici esistenti dalle esigenze abitative riferite al proprietario e ai suoi diretti familiari, in quanto la necessità dell'adeguamento funzionale è una caratteristica oggettiva degli edifici in oggetto che non può essere vincolata a fatti personali degli abitanti in esso insediati.

Per tale motivo si propone di elevare il limite della nuova cubatura per gli ampliamenti a mc.400 a prescindere dalle esigenze del proprietario e dei suoi diretti familiari.

2.4.7 AREE P.E.E.P.

Il vigente P.R.G.C. individua 5.058 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		n. 360
-	DR6 Ronzone		n. 562
-	DR7 P.Milano	via Comello	n. 877
		Argine Malpensata	n. 221
-	DR4 Valentino		n. 210
-	DR6	Ambito n.2	n. 174

- Interventi recupero programma 96-99 ERP sovvenzionata approvato con delibera G.C. 152 del 28.01.1997 n. 161
- TOTALE n. 5.058

La capacità insediativa recuperata nell'ipotesi di totale riconversione in residenziale delle aree Bpr1 e Cpr1 (2.571 stanze) potenzialmente trasformabili, poiché non incrementa il fabbisogno aggiuntivo di aree per nuovi insediamenti, non richiede l'aggiornamento della quota destinata all'edilizia residenziale pubblica.

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. rimane quindi di 12.232 nuove stanze di cui 5.058 peep (41,33%) e 7.174 private (58,67)

2.5 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO.

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato variazioni cartografiche e di capacità insediativa. Le tavole della presente variante sono state aggiornate alla data del 30.05.2001.

TABELLA n.4 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N.	DESTINAZIONE D'USO - SOTTOCATEGORIA				VARIAZ capacità	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.	Insediativa	
3C1	DR1	1	Bpr1	500	Stazione servizio	500	--	Area Brp1 occupata da distributore variata in area **stazione di servizio** (cap.2.2.2)
	DR3 Agrocalliori	2	Bpr1	1.040	Br1	1.040	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) di area sita in c.so G.Italia
	DR4 valentino	3	Bpr1	4.165	Bpr1*	4.165	(1)	Individuazione area Bpr1 in via Buozzi con obbligo di cessione area servizi pubblici di categoria Csr27 con superficie mq. 800 (cap.2.2.2)
	DR5 s.anna	4	Bpr1	--	Bpr1	--	--	St.Biglionino: prolungamento della via con nuovo tracciato stradale da individuare in sede di S.U.E. fino in salita S.Anna
		5	Br2	--	Br2	--	--	Vedi nota sopra
	DE2a	6	--	--	--	--	--	Individuazione sito inquinato da bonificare-oltreponte (vedi capitolo 2.4.4)
3C2	DR7 P.Milano Nuova Casale	7	Cpr1	--	Cpr1	--	--	Traversa argine Malpensata: allargamento viabilità esistente da individuare in sede di S.U.E.
		8	Cpr1	250	Cr1/1	250	--	Traversa argine Malpensata: rettifica area pertinenza edificio residenziale esistente
		9	Cpr1	--	Cpr1	--	--	Via orti: allargamento viabilità esistente da individuare in sede S.U.E.
		10	Cpr1	--	Cpr1	--	--	Via orti: allargamento viabilità esistente da individuare in sede S.U.E.
		11	Cpr1	529	Br2	529	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su via Podgora:
		12	Bpr1	476	Ar	476	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su via Degiovanni angolo c.so Firenze
		13	Bpr1	720	Cr1	720	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su via Massaia
		14	Bpr1	931	Cr1	931	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su via Massaia
		15	Bpr1	575	Cr1	575	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residen-ziali esistenti su via Massaia angolo via Settificio
		16	Bpr1	--	Bpr1*	--	(1)	Individuazione area Bpr1 in via Settificio con obbligo cessione area per servizi pubblici di categoria Csr26 con superficie mq. 260 (cap.2.2.2)
		17	Cpr1	584	Csr25	584	--	Area Crp1 occupata da distributore di via Negri variata in area **stazione di servizio** (cap.2.2.2)
		18	--	--	--	--	--	Rettifica viabilità prevista via G.Morbelli con incrocio su prolungamento via Rottigni
3C3	DI7	19	D1	19.300	Bp2	15.800	--	Strada S.M.Tempio: individuazione di area di riordino all'interno di distretto industriale di nuovo impianto (cap. 2.4.6)
					Csp	1.600	--	
					viabilità	1.900	--	
3C4	DR4 Valentino	20	Cpr1	890	Cr1	890	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto area pertinenza fabbricato esistente in via Monteverde
		21	Bpr1	3.195	Br2	3.195	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su c.so Valentino
		22	Cpr1	5.098	Cpr1*	5.098	(1)	Individuazione area Cpr1 in via Orba con obbligo di cessione area per servizi pubblici di categoria Csr28 con superficie mq. 2050 (cap.2.2.2)
		23	Cpr1	--	Cpr1	--	--	Via orba: prolungamento della via con nuovo tracciato stradale da individuare in sede di S.U.E.
		24	Cpr1	1.142	Csr26	1.142	--	Area Crp1 occupata da distributore variata in area **stazione di servizio** (cap.2.2.2)

		25	Bpr1	460	Br1 recupero	460	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su traversa c.so Valentino
		26	Bpr1	6.310	Bpr1*	6.310	(1)	Individuazione area Bpr1 in c.so Valentino con obbligo cessione area servizi pubblici di categoria Csr29 con superficie mq. 2.500 (cap.2.2.2)
		27	Cpr1	1.840	Csr 19	1.840	--	Area Crp1 libera variata in area servizi pubblici. La area servizi Csr19 aumenta a complessivi mq. 11.661 (cap.2.2.2)
		28	Cpr1	859	Br2	859	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su via dei Glicini
		29	Cpr1	2.988	Br2	2.988	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su c.so Valentino angolo via dei Glicini
		30	Bpr1	1.370	Br2	1.370	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su c.so Valentino angolo st Asti
		31	Cpr1	1.568	Cr1	1.568	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su via delle Rose
		32	Bpr1	410	Br2	410	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) presa atto edifici residenziali esistenti su st. Asti
		33	Cr2	700	Nuova viabilità	700	--	nuova traversa collegamento st. Asti con c.so Valentino – individuazione nuovo tracciato stradale
		34	Bpr1	--	Bpr1	--	--	Vedi nota precedente: allargamento della via con nuovo tracciato stradale da individuare in sede di S.U.E.
		35	Bpr1	--	Bpr1*	--	(1)	Individuazione area Bpr1 in st Asti con obbligo di cessione area servizi pubblici Csr30 di superf. mq. 550 (cap.2.2.2) e allargamento della via con tracciato stradale da individuare in sede di S.U.E.
	DI2	36	BP1	5.000	Cpr1	5.000	(1)	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.4.3). La superficie territoriale del distretto produttivo DI2 si riduce a mq.182.800
3C5	**DR2**	37	Cpr1	3.200	Csr 14	3.200	--	Area Crp1 occupata da distributore e locale commerciale variata in area **stazione di servizio** (cap.2.2.2)
	oltrepon te	38	Cpr1	864	Csr 15	864	--	Area Crp1 occupata da distributore variata in area **stazione di servizio** (cap.2.2.2)
		39	Cpr1	532	Csr 13	532	--	Area Crp1 occupata da distributore variata in area **stazione di servizio**. (cap.2.2.2)
		40	Bpr1	9.810	Bpr1 *	9.810	(1)	Individuazione area Bpr1 con obbligo di cessione area per servizi pubblici di categoria Csr16 con superficie mq. 4.500 (cap.2.2.2)
		41	Bpr1	5.511	Bpr1 *	5.511	(1)	Individuazione area Bpr1 con obbligo di cessione area per servizi pubblici di categoria Csr17 con superficie mq. 2.500 (cap.2.2.2)
		42	--	--	--	--	--	Eliminazione perimetro area sottoposta a P.R. (vedi capitolo 2.4.1)
		43	--	--	--	--	--	**SOPPRESSA**
	DE2a	44	--	--	--	--	--	Individuazione sito inquinato da bonificare-oltreponte (vedi capitolo 2.4.4)
3C6	**DR2a**	45	Cpr1	4.656	Cpr1*	4.656	(1)	Individuazione area Cpr1 con obbligo di cessione area per servizi pubblici di categoria Csr19 con superficie mq. 1.050 (cap.2.2.2)
	popolo	46	Cpr1	5.600	Cpr1*	5.600	(1)	Individuazione area Cpr1 con obbligo di cessione area per servizi pubblici di categoria Csr20 con superficie mq. 1.100 (cap.2.2.2)
		47	Ar	3.965	Cpr1	3.965	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.4.3)
		48	Cr2/2	795	Cpr1	795	- 4	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.4.3)
		49						**SOPPRESSA**
		Variazione capacità insediativa DR2a					**-4**	
3C7	**DR2b** terrano	50	Cpr1	1.490	Ar	1.490	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2). La area Cpr1 originaria si riduce a mq. 2.735
	va	51	--	--	--	--	--	Individuazione aree tipo E* e E1* (vedi capitolo 2.3.3)
3C9	**DR4b**	52	Cpr1	786	Ar	786	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) area su strada provinciale
	Ronca	53	Ee	305	Cpr1	305	--	St.Provinciale:aggiornamento cartografico area edificata esistente
	glia	54	Cpr1	1.800	Ar	1.800	--	Variazione sottocategoria d'uso (cap. 2.2.2) area su strada provinciale
		55	Ee ambien tale	600	Ef	600	--	St.Provinciale: riduzione di area agricola inedificabile in corrispondenza del peso pubblico esistente
	DR6a vialarda	56	Cpr1	2.981	Ef	2.981	--	Vialarda: soppressione area Cpr1 inedificata (vedi capitolo 2.2.2)
3C10	**DI7**	57	--	--	--	--	--	localizzazione sito inquinato da bonificare-cacsinetta (vedi capitolo 2.4.4)

3b1-3b2		58	--	--	--	--	--	**SOPPRESSA**

(1) vedi conteggio della variazione della capacità insediativa nel capitolo 2.2

3 ILLUSTRAZIONE VARIANTI NORMATIVE

art.12 al terzo comma lettera a) secondo allinea e lettera f) primo allinea sono state aggiunte anche le aree Bpr e Cpr in cui è ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettiva;

art.13.6 dopo l'ultimo comma sono stati aggiunti ulteriori commi che regolano la trasformazione d'uso in residenziale delle aree Bpr1 e Cpr1;

art.13.7 primo allinea è stato aumentato il limite volumetrico di 200 mc. riservato agli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti al nuovo valore di mc.400 a prescindere dalle esigenze abitative del proprietario e dei suoi diretti familiari

art.13.11 dopo l'ultimo comma sono stati aggiunti ulteriori commi che regolano la costruzione di bassi fabbricati uso depositi agricoli nel caso di proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi;

art.20 dopo l'ultimo paragrafo è stato aggiunto il paragrafo 20.4 "modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati" per ottemperare a quanto richiesto dall'art.17 del D.Lgs 22/1997 e art.5 e 6 del D.M.471/99;

art.21 ter sono stati aggiunti ulteriori comma che regolano la disciplina urbanistico-edilizia di carattere transitorio nelle zone interessate dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 valida sino all'adeguamento obbligatorio del P.R.G.C. alle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con DPCM 24.07.1998.

4 VARIAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA - RIEPILOGO

In base alle considerazioni svolte nei capitoli precedenti la capacità insediativa e il fabbisogno teorico ed effettivo delle aree risulta aggiornato secondo la tabella sottostante.

TABELLA n.5

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliam.inclusi	Necessari	Previsti totale	di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in caso di trasformazione d'uso residenziale	Differ.
DR1 centro storico	---	11.767	---	294.175	**309.159**	**11.376**	**+3.608**
DR2 oltreponte	---	4.707	477	117.675	**119.793**	**2.000**	**+118**
DR3 callori-clinica	---	6.002	71	150.050	150.889	839	---
DR4 valentino	---	14.866	3.858	371.650	**375.199**	**3.549**	**---**
DR5 salita s.anna	---	2.762 (2)	623 (2)	69.050	74.681	5.631	---
DR6 ronzone	---	3.861	2.324	96.525	112.053	**9.350**	**+6.178**
DR7 n.casale-p.milano	---	9.397	2.640	234.925	**234.905**	**---**	**-20**
DR2a popolo	-4	4.697	568	117.425	126.448	**7.175**	**+1.848**
DR2b terranova	---	1.536	173	38.400	41.903	1.150	+2.353
DR4a San germano	---	2.318	145	57.950	57.897	---	-53
DR4b roncaglia	---	247	99	6.175	14.070	7.895	---
DR6a-6b rolasco-vialarda	---	417	97	10.425	10.422	---	-3
DR7a s.m.tempio	---	210	74	5.250	5.720	---	+470
BPR2(aggiornam.P.P.approv)	---	788	788	19.700	19.700	---	---
Ec	---	295	295	7.375	7.375	---	---
BPR1-CPR1	+ 2.571	2.571	(1)	64.275	15.310	(48.965 quota integrativa dai vari DR)	---
Totale parziale 1	+ 2.567	66.441	12.232	1.661.025	**1.675.524**		**+14.499**
DE2a agricole nord po	---	744	---	18.600	18.707	---	+107
DE2b agricole nord po	---	295	---	7.375	7.335	---	-40
DE4a agricole sud po	---	1.691	---	42.275	42.274	---	-1
DE4b agricole sud po	---	442	---	11.050	10.659	---	-391
DE5 agricole sud po	---	558	---	13.950	13.963	---	+13
DE6 agricole sud po	---	1.076	---	26.900	26.988	---	+88
DE7 agricole sud po	---	3.425	---	85.625	85.667	---	+42
Totale parziale2	---	8.231	---	205.775	205.593	---	-182
TOTALE	**+2.567**	**74.672**	**12.232**	**1.866.800**	**1.881.117**		**+14.317**

(1) In base ai criteri di calcolo individuati dal P.R.G.C., la capacità insediativa così recuperata, in quanto individuata su aree già edificate e occupate da edifici ed impianti esistenti, viene considerata ai soli fini dell'aggiornamento di quella complessiva originariamente individuata dal P.R.G.C. ma non rientra nel calcolo del fabbisogno aggiuntivo di aree per nuovi insediamenti.

(2) La capacità insediativa e il numero dei nuovi vani previsti per il distretto DR5 sono stati aggiornati in seguito alle modifiche apportate dalla DGR 2.05.2000 n.15-29970 che hanno soppresso il sub-ambito 1G (che contribuiva con una capacità insediativa di 42 stanze e aree di sottocategoria Cr 2/2 di mq.7.545)