Città di **Casale Monferrato**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

MODIFICAZIONE N. 1

DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

EX LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 N. 56 ART. 17 comma 8°

RELAZIONE

CASALE MONFERRATO LI ……

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

1 PREMESSE 2

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE 2

2 LA MODIFICAZIONE 3

2.1 MODIFICAZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 3

2.1.1 MODIFICAZIONI DI CARATTERE GENERALE 3

2.1.2 MODIFICAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE 4

2.2 ACCOGLIMENTO DI RICHIESTE DI VARIANTE E CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI 5

3 VARIAZIONI CARTOGRAFICHE 5

4 VARIAZIONI NORMATIVE 6

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. 6 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 nella quale si è 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 soddisfatte tramite varianti parziali o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. così come definite dall'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., senza attendere il perfezionamento del lungo e complesso iter della revisione generale.

Il presente progetto di "modificazione" propone interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informatori del P.R.G.C. e si pongono come obiettivo quello del 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.

Il Comune di Casale Monferrato, ha già affrontato tale problema per alcune delle aree produttive di antico impianto (Ronzone, Cofi e Gabba-Miglietta) proponendo soluzioni coordinate nella variante n.7 del P.R.G.C.. 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 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.

La presente modifica accoglie inoltre alcune richieste da parte di privati cittadini tendenti a riconoscere situazioni di fatto da lungo tempo consolidate o a rettificare errori cartografici.

2 LA MODIFICAZIONE

2.1 MODIFICAZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

La presente "modificazione" del P.R.G.C. si inquadra nelle previsioni dell'art. 17 comma 8° lett.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.

Le proposte di modificazione si configurano rispettivamente due di carattere generale (modificazione normativa), in quanto una tratta tutte le aree di sottocategoria Cpr1 e Bpr1, e l'altra la definizione di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "a", ed una di carattere puntuale (modificazione cartografica).

2.1.1 MODIFICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

a) Interventi sulle aree di sottocategoria Bpr1 e Cpr1

La modificazione riguarda tutte le aree che il vigente P.R.G.C. classifica di sottocategoria Bpr1 e Cpr1 (aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale). L'art. 13.6 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C. prevede che, gli interventi di completamento o di ristrutturazione urbanistica, possono essere effettuati 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; per gli altri parametri da adottare nell'elaborazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi varranno i valori ed i limiti indicati per le aree di tipo Bp2 e Cp rispettivamente per le aree Bpr1 e Cpr1.

In particolare gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti devono rispettare i limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 10.

La modificazione in oggetto consiste nella variazione normativa dell'art. 13.7 (a cui l'art.13.6 rimanda per quanto riguarda i parametri urbanistico-edilizi di riferimento) in merito all' incremento della altezza massima a m.11. Tale modifica è motivata dalla constatazione che, nel caso di costruzione di edifici terziari con n.3 piani fuori terra, esiste disparità normativa rispetto ad analoga prescrizione valida nelle aree residenziali contermini dove il limite massimo dell'altezza, (per edifici di tre piani) è di m.11,00 (vedi artt.13.4, 13.5 ecc.). La

maggiore altezza massima permette in tal modo una più ampia libertà progettuale in merito agli spessori tecnici dei solai da riservare a impianti tecnologici (reti informatiche ecc.) divenuti indispensabili per la rapida trasmissione di dati informatici.

b) Interventi di ristrutturazione edilizia tipo "a"

La modificazione riguarda tutte le aree classificate di sottocategoria Ar in cui il P.R.G.C. dà la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "a".

La normativa di tali aree del P.R.G.C. (art. 13.2) prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo "a", ristrutturazione edilizia tipo "b". Essendo aree di antico impianto, il P.R.G.C. non prescrive parametri edilizi volumetrici o di superficie a cui fare riferimento nella progettazione in quanto è l'immobile stesso a costituire il parametro di riferimento.

Sorge quindi il problema del recupero funzionale delle superfici interrate esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "a".

L'art. 13.1 comma 3° lett.d) delle N.d.A. del vigente P.R.G.C. definisce l'intervento di ristrutturazione edilizia tipo "a" come: "….interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e, per ragioni ambientali e strutturali, assicurano il mantenimento dell'impianto originario delle cellule edilizie interessate".

Nell'ambito di tale definizione e in base alle indicazioni contenute nella circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG./URB del 27/04/1984 in cui la ristrutturazione edilizia tipo "a" non deve comportare un "aumento dei carichi urbanistici", si ritiene che il recupero funzionale delle superfici interrate possa rientrare nel contesto degli interventi ammessi purchè tali superfici interrate siano funzionalmente connesse alle sovrastanti unità immobiliari collocate al piano terra destinate ad attività terziaria, di interesse generale, produttiva o turistico-ricettive e che non diano quindi origine a nuove unità immobiliari indipendenti.

La modificazione in oggetto comporta quindi l'integrazione normativa dell'art. 13.1 comma 3° delle N.d.A.

Tale modifica è motivata dalla constatazione che nel centro storico la capacità edificatoria è esaurita, e le possibilità di intervento si limitano al recupero delle preesistenze, e, pertanto, i locali seminterrati e interrati in quanto già esistenti, possono essere oggetto di intervento senza che tale operazione comporti aumenti di superficie e di volume.

2.1.2 MODIFICAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Le modificazioni riguardano la tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico e puntualmente definiti nella tavola "3d – sviluppi relativi al Centro Storico". Due delle modifiche proposte riguardano parte degli immobili interni all'isolato definito da via Olivero Capello, via Gonzaga, via dell'Addolorata e via Vercelli e parte degli edifici che aggettano su via Gonzaga e via F.lli Costa. Il vigente P.R.G.C. prevede che gli edifici siano da conservare e recuperare con interventi fino alla ristrutturazione di tipo "a".

Al fine di favorire il recupero funzionale di tali edifici, comprendenti anche immobili con tipologia strutturale di tipo industriale, si vuole ammettere anche l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione con particolari prescrizioni in merito alla altezza massima (con la indicazione del numero massimo dei piani e l'allineamento dei nuovi cornicioni con quelli esistenti) e agli allineamenti da mantenere sui fronti pubblici.

Inoltre tra le modificazioni di carattere puntuale si recepisce la proposta di consentire nell'ambito di intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato adibito a cinema sito in via Roma, oggetto già di variante n. 7, la possibilità di ricostruire il fabbricato con quattro piani fuori terra, rispetto ai tre piani fuori terra attuali mantenendo comunque le altezze ed i volumi dei fabbricati esistenti. Tale modifica è giustificata dal fatto che i

costi di intervento in un contesto densamente urbanizzato e di difficile accesso impongono il recupero dell'intero volume disponibile.

2.2 ACCOGLIMENTO DI RICHIESTE DI VARIANTE E CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI

La presente modificazione accoglie alcune richieste di privati in merito a variazione di limitata entità delle previsioni del P.R.G.C. (nei limiti dell'art. 17, lett. a), b), f) comma 8° della L.R. 56/77 e s.m.i.) che non comportano incremento della capacità insediativa.

Inoltre sono stati corretti e rettificati errori cartografici riscontrati nel tempo, come meglio specificato nella successiva tabella in cui sono elencate le variazioni apportate sulle cartografie.

3 VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRETTO	N.	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA attuale	Mq.	variante	Mq.	VARIAZ.capacità insediativa	NOTE
3C1	DR4	1						Prolungamento Via Calligaris: rettifica tracciato stradale a correzione errore var. 7 PRGC in cui la modica veniva riportata nella tav 3f3 e non nella tav 3c1.
3C4	DR4	2	Bsr 17	277	Cr1	277	--	Edificio di Via Manzoni, 38 - Via Donizzetti: si rettifica la area per servizi togliendola da un'area occupata da un edificio residenziale esistente di proprietà privata. L'area Csr 18 diventa di 8723 mq.
		3	Csr 18	390	Cr1	390	--	Edificio di Via Bellini, 18 – Via Donizzetti: si rettifica la area per servizi togliendola da un'area occupata da un edificio residenziale esistente di proprietà privata. L'area Csr 18 diventa di 6790 mq.
	DR 5	4	Strada	250	Cr 2/2	60	--	Strada S.Giorgio Maglietta Ambito 1-Subambiti 1A e 1B: rettifica allargamento sedime stradale e adeguamento del perimetro dei sub- ambiti (anche sulla tavola 3f)
					Giardini privati	190		
			Cr 2/2	60	Ef	60		
			Cr 2/2	406	strada	406		
			Ef	406	Cr 2/2	406		
3C5	DR 2	6	Ee	1498	Cr 1/1	1498	--	Edificio di str. Vercelli, 24: rettifica perimetro area di proprietà e del confine del distretto residenziale in base agli effettivi edifici esistenti. Modifica anche sulla tav. 3b1.
3C6	DR 2a	7						Correzioni di errori cartografici in Cantone Grassi e Cantone Corno a Casale Popolo.

3C7	DR2b	8	Cr1/2	1610	Bsr	1080	--	Centro civico a Terranova: ampliamento area destinata a servizi zonali. L'area per servizi Bsr 7 complessivamente misura 3380mq. La restante area Cr1/2, viene trasformata in Ar.
					Ar	530		
3C8	DR 4a	9	Ee	310	Cr1/2	310	--	Edificio di str. Terruggia, 21: rettifica perimetro di confine in base all'effettiva area di pertinenza ai fabbricati esistenti.
3C9	DR 7a	10	E stor.	537	Ar	537	--	Edificio in S.M.T cantone Chiesa, 21: rettifica perimetro di confine in base all'effettiva area di pertinenza ai fabbricati esistenti. (modifica anche sulla tav. 3b2)
3C10	DI 7a	11	Bp1	104	Csp 1	104	--	Modifica della linea di demarcazione del confine dell'area Bp1 e Csp, al fine di permettere un miglior utilizzo delle aree, senza che ciò comporti variazioni delle relative superfici.
			Csp 1	104	Bp1	104		
3d orientale	DR1	12	Ristrutt. tipo "a"		demolizione e ricostruzione max 3 piani con obbligo di allineare i cornicioni verso spazi pubblici con quelli degli edifici esistenti		--	Via Oliviero Capello - Via: modifica tipologia d'intervento ammessa. (vedi capitolo 2.1.2)
		13	Ristrutt. tipo "a"		demolizione e ricostruzione max 2 o 3 piani con obbligo di allineare i cornicioni verso spazi pubblici con quelli degli edifici esistenti Obbligo di arretramento dei fabbricati come individuato in cartografia.		--	Via Gonzaga – Via F.lli Costa: modifica tipologia d'intervento ammessa. (vedi capitolo 2.1.2)
3d occidentale		14	demolizione e ricostruzione max 3		demolizione e ricostruzione max 4		--	Via Roma:cinema Moderno modifica numero piani ammessi, mantenendo le altezze esistenti. (vedi capitolo 2.1.2)
A3a Tav. 4		15	Edifici residenziali segnalati		Edificio residenziale		--	Soppressa segnalazione edificio residenziale ex art.24 L.R. 56/77 come "edificio prevalentemente residenziale di impianto sette-ottocentesco" in quanto privo di particolari caratteri ambientali
3e	tabelle	16						Aggiornamento delle aree a servizi

4 VARIAZIONI NORMATIVE

All' art.13.7 terzo e quarto allinea del paragrafo "Bp1" è stata sostituita la altezza massima di m.10 con quella di m. 11.

All'art. 13.1 comma 3° lett.d) primo allinea si integra la definizione di ristrutturazione edilizia tipo "a" con il seguente capoverso:

"Nelle aree Ar non costituisce aumento delle superfici, il recupero funzionale delle superfici interrate o seminterrate, purchè dette superfici siano funzionalmente connesse alle soprastanti unità immobiliari site al piano terra o rialzate destinate ad attività terziarie, di interesse generale, produttive o turistico-ricettive. Detto recupero funzionale non è ammesso qualora tendente ad ottenere un maggior carico urbanistico in termini di nuove unità immobiliari mediante possibili frazionamenti di quelli esistenti".

All'art.16.3/1 dopo l'ultimo comma è aggiunto il seguente comma:

"In particolare nelle aree oggetto della modificazione n.1 del P.R.G.C., l'altezza dei fronti prospettanti su spazi pubblici degli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, nel rispetto del numero massimo dei piani ammessi, specificatamente indicato nella tav.3d, non dovrà superare quella dei cornicioni degli edifici confinanti".

All'art. 21.6 Sub-ambito di intervento n.1: via Sosso-Salita Sant'Anna, sono sostituite le tabelle: "Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione" e " Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private" con quelle sottoindicate:

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territoriale	private	pubbliche					
			viabilità	standards			parco	totale (individuato interno subambito)
				Cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare		
1A	7.534	7.534	--	2.445	--	2.445	--	--
1B	10.076	9.090	986	2.123	--	2.123	--	986
1C	32.029	18.120	2.539	2.574	11.370	--	--	13.909
1D	11.055	7.080	1.060	2.502	2.915	--	--	3.975
1E	2.465	2.425	40	901	--	901	--	40
1F	3.104	2.918	186	1030	--	1030	--	186
1G	SOPPRESSO							
1H	11.377	9.152	2.225	2.703	--	2.703	--	2.225
fuori subambito	3.136	1.930	2.087	--	--	--	--	2.087
TOTALE	80.776	58.249	9.123	14.285	14.285	9.202	--	23.408

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max

1A	--	6.810	724	7.534	3.405	--	3.405	0,50	3	4
1B	--	6.000	3.090	9.090	3.000	--	3.000	0,50	3	4
1C	10.930	7.190	--	18.120	3.595	--	3.595	0,50	4	6
1D	--	7.080	--	7.080	3.540	--	3.540	0,50	3	5
1E	--	2.425	--	2.425	1.212	--	1.212	0,50	1	2
1F	--	2.918	--	2.918	1.459	--	1.459	0,50	1	2
1G	SOPPRESSO									
1H	--	7.629	1.523	9.152	3.814	--	3.814	0,50	3	6
fuori sub-ambito	1.930	--	--	1.930	--	--	--	--	--	--
TOTALE	12.860	40.052	5.337	58.249	20.025	--	20.025	--	18	29