



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

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

MODIFICAZIONE N. 2

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 11.11.2003

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ASSUNTA CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

1	PREMESSE	2
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	2
2	LA MODIFICAZIONE	4
2.1	MODIFICAZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	4
2.2	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E CORREZIONE ERRORI	4

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. 10 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, 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. Solo le ultime varianti hanno introdotto consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, senza peraltro giungere alla revisione generale del P.R.G.C, ed in particolare:

- la variante n.6, approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998, 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.
- 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 unifamiliari.
- 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.
- la variante n.10 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 68 del 09.10.2003 ha 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".

In conformità a queste considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, 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 guida 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.

A tal fine è in corso lo studio di verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.

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 nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (nuove disposizioni normative o atti di valenza sovracomunale) che comportano adeguamenti obbligatori del P.R.G.C., oppure delle mutate esigenze di pianificazione urbana e degli errori cartografici che sono velocemente soddisfatti tramite varianti parziali, o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. vigente senza attendere il perfezionamento del lungo e complesso iter della revisione generale.

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nei capitoli successivi, l'Amministrazione Comunale intende proporre la modificazione n.2 del piano, affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

La presente modificazione possiede le caratteristiche dell' art.17 comma 8° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto propone:

- modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente senza ricadere nell'intervento di ristrutturazione edilizia, non riguardano edifici individuati fra i beni ambientali e non comporta variazione della capacità insediativa;
- correzioni di errori materiali cartografici derivanti dalla esecuzione di opere pubbliche;

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 di carattere puntuale (modificazione cartografica) in quanto interessano esclusivamente gli edifici sottoindicati.

a) edifici situati nel DR1 Centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione di tipo “b”

Le modificazioni riguardano 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 due immobili situati in via Caccia 27 angolo via Saletta e in via Vigliani 33 angolo Baluardo S.Anna.

I due edifici presentano una tipologia edilizia costruttiva di antico impianto con altezze di interpiano particolarmente elevate (variabile da m. 4,50 a m.6,00) poiché prevalentemente destinati a depositi e/o magazzini di attività artigianali, commerciali o per servizi e uffici pubblici (ENEL). Attualmente sono inutilizzati e abbandonati. Inoltre gli edifici in questione non sono di interesse storico-artistico compresi nell’elenco di cui al D.Lgs 490/1999 o come tali individuati dal P.R.G.C..

Il vigente P.R.G.C. prevede che gli edifici siano da conservare e recuperare con interventi edilizi di ristrutturazione di tipo “a” senza aumento delle superfici. Al fine di favorire il recupero dei volumi abbandonati con elevati costi di intervento in contesto densamente urbanizzato e di difficile accesso, la presente modificazione ammette anche l’intervento di ristrutturazione edilizia di tipo “b” con aumento delle superfici utili per la realizzazione di nuovi orizzontamenti e la variazione delle quote di imposta di quelli esistenti. L’intervento edilizio, in ogni caso, deve garantire la conservazione dell’impianto originario evitando l’integrale demolizione e successiva ricostruzione.

b) Percorsi pedonali individuati dal P.R.G.C. da sopprimere

Il vigente P.R.G.C. individua, all’interno delle tavole grafiche, l’obbligo di garantire dei percorsi pedonali di collegamento tra varie vie, senza peraltro indicarne le modalità di realizzazione.

Tali indicazioni incidono su aree di proprietà pubbliche e private costituite da cortili, androni, parti di immobile, per i quali non risulta possibile la loro attivazione se non con costosi interventi edilizi e il riconoscimento di indennità di servitù particolarmente onerose.

Al fine di favorire il recupero funzionale degli edifici interessati ed evitare imposizioni di servitù ritenute non più necessarie ai fini urbani, si sopprimono le indicazioni dei collegamenti pedonali tra:

- via Saletta e v.le Morozzo S.Michele in prossimità del civico 51 di via Saletta
- via C.Massaia e la retrostante area per servizi pubblici in prossimità del civico 47 di via C.Massaia.

2.2 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E CORREZIONE ERRORI

L’adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante. La capacità insediativa residenziale non subisce alcuna variazione.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTR ETTO	N .	DESTINAZIONE D'USO- SOTTOCATEGORIA				VARIAZ.c apacità insediativa	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3d occid entale	DR1 centro storico	1	Ristrutturazio ne tipo "a"	--	Ristrutturazi one tipo "b"	--	--	Edifici in via Caccia 27 angolo via Saletta e in via Vigliani 33 angolo Baluardo S.Anna modifica tipologia d'intervento senza integrale demolizione e ricostruzione
		2	Percorsi pedonali	--	--	--	--	Soppressione di percorso pedonale (vedi cap.2.1 lett.c) via Saletta
	legenda	3	Fronti a negozi	--	--	--	--	Soppressione nella legenda della dizione "fronti a negozi" in quanto riferita alla versione originale dell'art.19 "norme particolari per gli insediamenti commerciali" delle N.d.A. completamente riscritto con la variante n.10 del P.R.G.C. senza più alcun riferimento alla dizione stessa
3C2	DR7 P.milano	4	Percorsi pedonali	--	--	--	--	Soppressione di percorso pedonale (vedi cap.2.1 lett.c) via C.Massaia 47
3C5	DR2 oltrepont e	5	viabilità	--	viabilità	--	--	Strada vecchia Morano: rettifica perimetro viabilità in base all'andamento della strada realizzata nel PIP3