



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. 4

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 10.07.2007

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ASSUNTA CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

1	IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	2
2	LA MODIFICAZIONE	4
3	NORME DI ATTUAZIONE	5
1	ARTICOLO UNICO	5

1 IL 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. 15 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 informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni.

Il contesto ambientale dell'area oggetto della presente modificazione, negli ultimi anni è stato oggetto di innumerevoli varianti urbanistiche che ne hanno profondamente modificato le previsioni di sviluppo edilizio.

L'originario ambito preminentemente destinato a parco pubblico od assoggettato ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero e possibilità di continuare le attività agricole esistenti, con successive varianti del P.R.G.C. approvate dall'Amministrazione Comunale, è stato trasformato in un polo integrato di servizi vari di interesse generale a livello urbano e comprensoriale coordinando varie destinazioni d'uso compresa la grande distribuzione al dettaglio.

Per brevità si elencano tali varianti urbanistiche:

- Variante n.10 (approvata con delibera C.C. n. 68 del 09.10.2003), finalizzata all'adeguamento del 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", localizzando un'area di mq. 75.000 da destinare alla grande distribuzione commerciale al dettaglio;
- Variante n.11 (approvata con delibera C.C. n. 16 del 31.03.2004) e n.12 (approvata con delibera C.C. n. 35 del 29.06.2005) con le quali, considerata la mancanza di interesse da parte dell'Amministrazione al suo acquisto, è stato ammesso il recupero funzionale dei fabbricati rurali denominati "C.na S.Bernardino", con mutamento della destinazione d'uso in quella turistico-ricettiva mediante interventi di trasformazione, compresa la possibilità di sostituire le strutture edilizie esistenti, nel rispetto del corretto uso di materiali tradizionali finalizzati all'evidenza dell'origine rurale del complesso, della tipologia edilizia costruttiva originale (corte chiusa) e della conservazione della parte del muro perimetrale ritenuta di meritevole pregio architettonico (portale con stemma);
- Variante n.12 (approvata con delibera C.C. n. 35 del 29.06.2005), finalizzata ad individuare il futuro polo sportivo-ricreativo della città con la costruzione di nuovi impianti sportivi complementari a quelli già individuati (Palazzetto dello Sport "Paolo Ferraris" e nuovo centro polivalente natatorio), nonché a localizzare la nuova caserma per l'Arma dei Carabinieri e un impianto tecnologico di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento.
- Variante n.13 (approvata con delibera C.C. n. 24 del 11.06.2007), finalizzata a rafforzare il ruolo di tale ambito quale principale polo per il tempo libero al servizio della Città, concentrando il fabbisogno degli standards urbanistici relativi agli impianti sportivi nonché proponendo la possibilità di localizzare un impianto d'interesse generale per la distribuzione del carburante ed eventuale annesso impianto di lavaggio vetture, ad integrazione di quanto già ammesso con la variante 12 del P.R.G.C. (impianto distribuzione di energia e/o teleriscaldamento e caserma Carabinieri);
- Variante n.14 (adottata con delibera C.C. n. 20 del 7.05.2007 in corso di approvazione), finalizzata all'aggiornamento del Piano Regolatore Generale ai nuovi indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999", potenziando la localizzazione commerciale individuata con la variante n.10 alla dimensione massima (mq. 90.000) consentita dalla nuova normativa commerciale regionale.

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nel capitolo successivo, l'Amministrazione Comunale intende proporre la modificazione n.4 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.

2 LA MODIFICAZIONE

La modificazione riguarda l'area che il vigente P.R.G.C. classifica di sottocategoria Fg 32 "c.na San Bernardino".

La normativa del P.R.G.C. vigente (art. 13.16) prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di trasformazione quali la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, nel rispetto del corretto uso di materiali tradizionali finalizzati all'evidenza dell'origine rurale del complesso, della tipologia edilizia costruttiva (corte chiusa) e della conservazione della parte del muro perimetrale ritenuta di meritevole pregio architettonico (portale con stemma). Sono ammesse anche integrazioni e ricomposizioni volumetriche al fine di favorire l'integrale recupero degli immobili esistenti e la creazione di sala congressi. Dette integrazioni volumetriche non devono deturpare l'assetto formale e tipologico del complesso edilizio, ed essere contenute entro la misura massima del 10% del volume edificato. In ogni caso l'altezza massima non può essere superiore a m.11 con non più di 3 piani fuori terra.

Al fine favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la formazione di un ambito territoriale nella quale siano presenti attività finalizzate a fornire vari servizi coordinati di interesse generale per la popolazione, la presente modificazione, riformulando la tipologia degli interventi edilizi ammessi, introduce anche la possibilità di ampliare le integrazioni volumetriche destinate alle varie attività ammesse dal PRGC vigente oltre il limite attualmente consentito (pari al 10% del volume edificato).

Le integrazioni volumetriche ammesse complessivamente nella misura massima del 100% del volume esistente, dovranno comunque garantire il mantenimento della tipologia edilizia costruttiva originale (corte chiusa) e la conservazione della parte del muro perimetrale ritenuta di meritevole pregio architettonico (portale con stemma). Allo scopo di garantire che l'intervento di recupero dei fabbricati esistenti rientri nella definizione di "ristrutturazione edilizia" e non nel più ampio intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, la parte di integrazione volumetrica che supera i limiti già ammessi per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà essere individuata al piano interrato di aree non occupate dal perimetro della sagoma planimetrica dei fabbricati esistenti.

L'integrazione volumetrica così ammessa consentirà di realizzare, in un unico complesso edilizio, un centro ricettivo in grado di soddisfare il "business mix" costituito dalla complementarietà di servizi alberghieri di alta qualità, congressuali, di ristorazione e di benessere richiesto da vari tipi di clientela (viaggiatori d'affari, meeting aziendali, turismo enogastronomico, ristorazione, del tempo libero ecc). Per tali scopi, oltre alle superficie esistenti a tali usi destinate, potranno essere realizzate le nuove superfici interrato da destinare ad attività complementari quali formazione professionale alberghiera, culinaria ecc. con benefici effetti sull'economia e occupazione della Città.

La presente modificazione comporta la variazione normativa dello specifico capoverso di disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative relative alla "c.na S.Bernardino" di cui all'art.13.16 delle norme di attuazione del P.R.G.C.

3 NORME DI ATTUAZIONE

1 Articolo unico

Le norme di attuazione del P.R.G.C., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164 e successiva varianti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 14 e dalla modificazioni n.1, 2 e 3 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art.13.16 paragrafo “Fg” dopo il primo periodo delle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative del paragrafo valide per lo specifico complesso immobiliare n.32 “C.na S.Bernardino” è inserito tale ulteriore periodo:

“Eventuali ulteriori integrazioni volumetriche, oltre la misura precedentemente indicata e comunque complessivamente entro e non oltre la misura massima del 100% del volume edificato, dovranno essere ricavate esclusivamente nel piano interrato di aree non occupate dal perimetro della sagoma planimetrica del fabbricato esistente. Al di sotto di detto perimetro, è ammessa esclusivamente la realizzazione di passaggi di collegamento strettamente indispensabili alle esigenze distributive, organizzative e di sicurezza delle superfici interrate.”