Città di **Casale Monferrato**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

MODIFICAZIONE N. 5

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 18.03.2009

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

2.2 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO 4
2.3 VARIAZIONI NORMATIVE 5

3 NORME DI ATTUAZIONE 6

1 ARTICOLO UNICO 6

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 informatori del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni.

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 (approvata con delibera C.C n. 31 del 17.07.2007), 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;
- Variante n. 15 (adottata con delibera C.C n. 19 del 26.03.2008 in corso di approvazione), finalizzata all'individuazione di un nuovo distretto industriale (DI10) destinato ad ospitare aree per la logistica, nonché la proposta di localizzare un'area destinata ad attività direzionale all'interno polo sportivo-ricreativo di S.Bernardino.

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nel capitolo successivo, l'Amministrazione Comunale intende proporre la modificazione n.5 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 presente "modificazione" del P.R.G.C. si inquadra nelle previsioni dell'articolo 17 comma 8° lettera f) della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in quanto propone modificazioni parziali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente senza entrare nel campo dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

La proposta di modificazione si configura di carattere puntuale (modificazione cartografica) in quanto interessa esclusivamente l'edificio denominato "Clinica S.Anna" da assoggettare ad intervento di ampliamento (nel rispetto di determinate condizioni).

Il P.R.G.C. vigente classifica l'edificio di sottocategoria Fg "parti di territorio destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc., scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggio albergo, attività terziarie e di servizio della popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizipubblici ecc.) specificatamente al n. 29 "Clinica" e, prevede (tav. 3d parte orientale) esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto con operazioni di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tipo "a" senza aumento delle superfici.

Premesso, che la Regione Piemonte, con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-8362 del 10.03.2008, pubblicata sul B.U.R.P. n.14 del 03.04.2008, ha provveduto all'accreditamento dell'attività degenziale e ambulatoriale (fascia A) del presidio "Nuova Casa di Cura Privata S.Anna" e che la stessa struttura necessita di interventi di "Adeguamento ai requisiti strutturali, dimensionali, distributivi ed impiantistici", ai sensi del combinato disposto D.P.R. 14.01.1997 e D.C.R. n. 616-3149 del 22.02.2000, mantenendo comunque inalterati il numero dei posti letto esistenti (n. 80).

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di adeguamento sopraindicati consistenti in modifiche distributive interne degli spazi esistenti nonché la creazione di nuovi locali, indispensabili al raggiungimento degli standards minimi previsti dalla normativa vigente, la presente modificazione ammette anche l'intervento di ampliamento in elevazione (altezza e numero massimo dei piani pari a quelli esistenti) limitatamente alla parte di edificio già in aderenza al piano rialzato con il fabbricato residenziale confinante, nonché la copertura del cortile con strutture leggere interessato dal passaggio delle salme alla camera mortuaria e dal deposito di materiale vario, al fine di occultarne la vista ai vicini fabbricati residenziali. Si precisa inoltre che l'ampliamento consentito non dovrà inoltre superare, limitatamente all'ultimo piano, l'allineamento costituito dal filo fabbricato del piano mansardato del confinante fabbricato residenziale.

Tale interventi edilizi sono subordinati alla messa in opera di idonei interventi tendenti alla riduzione dei rumori emessi dagli impianti posti sulla sommità dell'edificio esistente, nonché all'obbligo della demolizione delle opere realizzate qualora venga meno la specifica destinazione d'uso sanitaria dell'immobile.

2.2 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAVOLA	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3d orientale	**DR1** centro storico	1	Ristrutturazione di tipo "a"	--	Ampliamento	--	--	V.le C.Olivola, 22 Clinica "S.Anna": possibilità di ampliamento in elevazione massimo 5 piani fuori terra

2.3 VARIAZIONI NORMATIVE

Si illustrano le varianti normative apportate dalla presente variante, significando che viene fornito il testo coordinato delle norme di attuazione con evidenziate in grassetto dette variazioni.

Art.13.16 paragrafo “Fg” dopo l’ultimo comma è stato aggiunto un comma nel quale si introducono le norme particolari per complesso immobiliare.

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 e modificazioni, sono modificate come segue:

All'art.13.16 paragrafo "Fg" dopo l'ultimo comma è stato aggiunto il seguente comma:

Per lo specifico complesso immobiliare valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

n. 29 "Clinica" Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato per la specifica destinazione d'uso sanitaria. In particolare nella parte di edificio già in aderenza al piano rialzato con il fabbricato residenziale confinante, sono ammessi interventi di sopraelevazione con altezza massima pari a quella della clinica esistente e nel rispetto del numero massimo dei piani, specificatamente indicato nella tavola 3d (orientale). In particolare l'ampliamento consentito non dovrà superare, limitatamente all'ultimo piano, l'allineamento costituito dal filo fabbricato del piano mansardato del confinante fabbricato residenziale.

E'inoltre ammessa la copertura totale del cortile con strutture leggere per occultare il passaggio delle salme alla camera mortuaria e di materiale vario ai locali deposito.

Gli interventi edilizi sopraindicati, sono vincolati alla specifica destinazione d'uso sanitaria.

Pertanto gli atti di assenso edilizi sono subordinati:

a) all'approvazione di atto d'obbligo (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) con il quale il proprietario si impegna a rimuovere a propria cura e spese ogni opera realizzata, senza pretendere rimborso o indennizzo alcuno, a semplice richiesta del Comune, qualora per qualsiasi motivazione venga meno la destinazione d'uso sanitaria;

b) alla messa in opera di idonee misure tendenti alla riduzione dei rumori emessi dai macchinari posti sulla sommità dell'edificio esistente da certificare in sede di presentazione dell'istanza per il permesso di costruire.