



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. 8

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 25.10.2010

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 | 1 |
| 2 | LA MODIFICAZIONE | 3 |
| 2.2 | ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO | 3 |
| 2.3 | VARIAZIONI NORMATIVE | 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.

Che in ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del P.R.G.C. sono state approvate n. 17 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.7 modificazioni, 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, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città.

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.7 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° lett.b) della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto propone adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

2 LA MODIFICAZIONE

La presente “modificazione” del P.R.G.C. si inquadra nelle previsioni dell’articolo 17 comma 8° lettera b) della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in quanto propone adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale..

La proposta di modificazione si configura di carattere puntuale (modificazione cartografica) in quanto interessa esclusivamente l’area ove è localizzato l’edificio destinato ad attività artigianale e commercio all’ingrosso sede della società “Cartomoderna srl” sito ini corso Valentino 51/a (nel rispetto di determinate condizioni).

Il P.R.G.C. vigente classifica l’area di sottocategoria Bpr1 quale area “occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all’interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale”. Con delibera del Consiglio Comunale n.131 del 17.09.1991, è stato approvato il piano esecutivo convenzionato ai sensi dell’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., che ha proposto l’attuale sistemazione edilizia a fini commerciali all’ingrosso e produttivo/artigianale.

Al fine di favorire la rilocalizzazione e mantenere nel comune di Casale Monferrato un istituto scolastico (istituto alberghiero Artusi) posto nelle vicinanze, la presente modificazione riclassifica l’area in oggetto in sottocategoria Fg quali “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 esercizi pubblici ecc.) specificatamente al n. 33 “Edificio corso Valentino 51/a”. La modificazione consente pertanto i successivi interventi edilizi diretti all’adeguamento strutturale e al mutamento della destinazione d’uso del fabbricato esistente.

Tale interventi edilizi sono subordinati a soluzioni progettuali che prevedano l’accesso principale all’edificio scolastico dal vicolo adiacente all’area per servizi comunale di c.so Valentino 33, alla formazione di parcheggi nella misura prevista dall’art.15 delle N.d.A del P.R.G.C, nonché all’obbligo della demolizione delle opere edilizie realizzate qualora venga meno la specifica destinazione d’uso scolastica dell’immobile.

Con la modificazione si prende, inoltre, atto dello stato di fatto delle aree pubbliche che sono state cedute in l’attuazione del P.E.C. sopraindicato, entrate in possesso del Comune con convenzione in data 23.12.1991 rep. N.40538 notaio Baralis Giorgio quale parte di una più ampia area per servizi pubblici.

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 | | | | VARIAZION E capacità insediativa | NOTE |
|--------|------------------|---|-----------------------------------|---------|----------|---------|--|--|
| | | | attuale | mq. | variante | mq. | | |
| 3C4 | DR4 valentino | 1 | Bpr1 | 1950,19 | Fg 33 | 1950,19 | -- | C.so Valentino 51/a: modifica destinazione d’uso dell’area |
| Tav 3e | | 2 | -- | | Fg 33 | | | Elenco aree Fg: aggiunta dell’area n.33 “edificio corso Valentino 51/a |

2.3 VARIAZIONI NORMATIVE

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

Art.13.16 paragrafo “Fg” nel comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari, dopo il n.32 è stato aggiunto il n. 33.

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" il comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari, dopo il n.32 è aggiunto il seguente n. 33.

n. 33 "Edificio corso Valentino 51/a": Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato per lo specifico uso scolastico.

In particolare gli interventi di trasformazione comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto possono prevedere la ristrutturazione edilizia di tipo "b" dei volumi esistenti. Inoltre dovranno garantire, oltre la dotazione delle superfici destinate alla formazione di aree a verde e a parcheggio nella misura stabilita dal successivo art15 delle presenti norme, l'accesso principale sia veicolare che pedonale dal vicolo adiacente all'area comunale per servizi pubblici di c.so Valentino 33.

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

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 scolastica;
- b) alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G.C.