



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. 9

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 02.02.2012

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	3
	a) aree per edilizia economica e popolare nel distretto residenziale DR7 Porta Milano	3
	b) correzione di errori materiali	4
	2.1 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	4
	2.2 CAPACITA' INSEDIATIVA	4
3	NORME DI ATTUAZIONE	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. 18 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.8 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.

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.9 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:

- adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo e della localizzazione delle aree destinate ad infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- correzioni di errori materiali cartografici derivanti dalla esecuzione di opere pubbliche;

A conclusione, nessuno dei terreni oggetto della presente modificazione appartiene alla Fondazione Ordine Mauriziano o è soggetto al vincolo di usi civici.

2 LA MODIFICAZIONE

a) *aree per edilizia economica e popolare nel distretto residenziale DR7 Porta Milano*

La presente “modificazione” del P.R.G.C. si inquadra nelle previsioni dell’articolo 17 comma 8° lettera c) e lett.b) della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in quanto propone adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo e della localizzazione delle aree destinate ad infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

In particolare la variante n.7, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 2 maggio 2000 n. 15-29970, ha ridefinito le aree residenziali destinate ad edilizia economica e popolare classificate di sottocategoria CR3, individuate nel distretto residenziale DR7 di Porta Milano in prossimità di via Milano e via Comello, rivedendone la conformazione in quanto la parte ancora inedita non consentiva più un adeguato sfruttamento edilizio ed urbanistico della intera volumetria residua.

Con deliberazione n.90 del 18.12.2002 il Consiglio Comunale ha approvato il piano per edilizia economica popolare denominato "P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano", formato ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167 e redatto nel rispetto di quanto disposto dall’art.20 della L.R. 40/1998. Tale piano prevede la seguente ripartizione della superficie territoriale complessiva di mq. 10.774:

- aree destinate a nuovi insediamenti residenziali	mq.	4.706
- viabilità urbana	mq.	1.907
- aree per servizi pubblici	mq.	4.161

La superficie che il piano destina ad uso pubblico nell’ambito delle aree di sottocategoria Cr3 è di mq. 4.161 con una eccedenza di mq. 1.161 rispetto alla dotazione minima strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dei 120 abitanti insediabili nel peep. (calcolata in mq. 3.000 pari a mq.25 di area per ogni nuovo abitante attribuendo a ciascuno di essi un indice volumetrico abitativo di mc. 90). Tale superficie consente di ridurre progressivamente le carenze pregresse di servizi del distretto di urbanizzazione DR7 cui appartiene il p.e.e.p., come previsto dalla Norme di Attuazione del P.R.G.C.

In seguito all’avvio del procedimento di espropriazione dei terreni, i proprietari interessati hanno presentato osservazioni tendenti sostanzialmente a rettificare il perimetro del PEEP per una migliore corrispondenza alle situazioni di fatto evitando la formazione di reliquati catastali inutilizzabili e preservando le aree pertinenti dei fabbricati esistenti posti a confine e lungo il perimetro del piano stesso.

Il rilievo topografico necessario per i frazionamenti catastali dei terreni interessati, ha acconsentito l’accoglimento delle osservazioni che comportano adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte al P.E.E.P.

La variante, a parità della capacità insediativa residenziale delle aree edificabili e delle aree a standard urbanistici, rettifica il perimetro delle aree per edilizia residenziale pubblica di sottocategoria Cr3 al fine di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, di una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o della più razionale fattibilità economica degli interventi, in modo che la successiva approvazione della variante del P.E.E.P. sia perfettamente conforme al P.R.G.C.

La proposta di modificazione si configura di carattere puntuale (modificazione cartografica) in quanto interessa esclusivamente i terreni compresi nel Piano di zona denominato “PEEP Comprensorio 7 via Milano” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. n.90 del 18.12.2002

In merito ai parametri dimensionali delle aree peep, nulla altro cambia rispetto a quanto già adottato e pianificato.

b) *correzione di errori materiali*

La presente “modificazione” del P.R.G.C. si inquadra nelle previsioni dell’articolo 17 comma 8° lettera a) della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in quanto propone correzioni di errori materiali, che eliminano contrasti tra atti diversi del P.R.G.C. e per i quali sia evidente univoco rimedio. Nel caso in esame si tratta di adeguare l’indicazione degli allineamenti/arretramenti dei nuovi edifici indicati nelle tavole grafiche delle schede-progetto con i riferimenti normativi mancanti nella corrispondente scheda norma di cui all’art.21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C..

La modifica propone di integrare la tabella “Parametri edilizi” (riferiti all’intero ambito di intervento) dell’ambito di intervento n.1 delle N.d.A del P.R.G.C. con la indicazione della distanza minima di m.10 di allineamento dei fabbricati rispetto al ciglio strada di salita S.Anna indicato nella corrispondente tavola grafica 3f1

2.1 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				VARIATION E capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C2	DR7 Porta Milano	1	Cr3	70	Cr1.1	70	--	Rettifica perimetro aree peep a parità di superficie complessiva (vedi cap.2 lett.a)
			Cr 1.1	70	Cr3	70	--	

2.2 CAPACITA’ INSEDIATIVA

La presente modificazione non comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici del P.R.G.C. vigente (Variante n.19).

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliamenti inclusi	Necessari	previsti totale	di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	Differ.
DR1 centro storico		11.767	0	294.175	308.988	11.001	3.812
DR2 oltreponte		4.707	477	117.675	119.757	2.000	82
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino		15.110	4.088	377.750	384.190	5.049	1.391
DR5 salita s.anna		2.762	623	69.050	74.690	5.631	9
DR6 ronzone		3.615	2.100	90.375	99.834	9.350	109
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo		4.619	490	115.475	128.568	7.175	5.918
DR2b terranova		1.536	173	38.400	41.903	1.150	2.353
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	57.897	0	72
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0

DR6a-6b rolasco-vialarda		417	97	10.425	10.423	0	-2
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.720	0	470
BRP2 (aggiorn.P.P. papprovati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		290	290	7.250	7.250	0	0
BPR1-CPR1		2.484	0	62.100	12.010	50.090 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1		66.433	12.319	1.660.825	1.675.039		14.214
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.707	0	107
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.335	0	-40
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.274	0	-1
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	10.659	0	-391
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.963	0	13
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.988	0	88
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.667	0	42
Totale parziale 2		8.231	0	205.775	205.593		-182
TOTALE	0	74.664	12.319	1.866.600	1.880.632		14.032

3 NORME DI ATTUAZIONE

Articolo unico

All'art. 21.6 capitolo AMBITO DI INTERVENTO N.1: AREE DI VIA SOSSO – SALITA SANT'ANNA delle norme di attuazione del P.R.G.C. la parte di tabella "Parametri edilizi: (riferiti all'intero ambito di intervento) è così integrata:

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Tipi di fabbricazione ammessi	isolata uni-bifamiliare oppure binata
Altezza massima (salvo casi particolari dovuti alla orografia terreno)	m. 7,50
Numero piani massimo	2
Distanza minima tra fabbricati	m. 10,00
Allineamento delle fronti dal filo viabilità	m. 12,00 obbligatorio (via Sosso) m. 10,00 minimo salita Sant'Anna
Distacco minimo dei fabbricati dai confini di proprietà	m. 5,00 (salvo lato binato a confine)
Aree verdi e parcheggio private	vedi art.15 N.d.A