



*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. 10

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

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 18.02.2013

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	1
	2.1 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA:RIEPILOGO	2
3	NORME DI ATTUAZIONE	2

# **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. 20 varianti (di cui una ex legge 1/78), n. 1 varianti strutturali (di cui all'art.2 della L.R. 1/2007 e art.31 ter della L.R. 56/79) e n.9 modificazioni, 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, 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.10 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 della tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, specificatamente l'immobile di proprietà privata individuato nell'area occupata dall'ex cinema Moderno.

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**

La variante n.13 del P.R.G.C., approvata con deliberazione consiliare n.24 del 11.06.2007, al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, ha creato una connessione funzionale/operativa tra l'edificio in questione e il confinante ex edificio di proprietà comunale denominato "mercato Piccaroli" con il duplice obiettivo di realizzare un percorso pedonale di collegamento tra via Roma e via Piccaroli ed evitare la costruzione dei parcheggi interrati pertinenziale ai due edifici con accesso diretto su via Roma. Contemporaneamente ha ammesso la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici esistenti indicando il numero massimo dei piani fuori terra da ricostruire.

Durante i lavori di scavo per la realizzazione dei livelli interrati destinati al parcheggio dell'erigendo edificio individuato sull'area occupata dall'ex "cinema moderno", sono stati rinvenuti importanti e notevoli reperti archeologici, tali da far sospendere i lavori di ricostruzione per tutto il tempo necessario a recuperare e catalogare il materiale scoperto da parte della Soprintendenza archeologica.

Detta sospensione, la cui durata è di difficile determinazione, le difficoltà incontrate dal cantiere per l'apertura della rampa di accesso del parcheggio interrato su via Piccaroli nonché la situazione economica contingibile, hanno indotto la proprietà a rivedere il progetto iniziale per garantirne la sostenibilità economica, proponendo la realizzazione di un fabbricato residenziale con piano terra su pilotis destinato a parcheggio (circa 20 autovetture) e accesso, limitatamente a tale piano, sul vicolo Crosio di via Roma.

Al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, considerati gli elevati costi d'intervento per l'ubicazione dell'immobile in un contesto densamente urbanizzato e di difficile

accesso, l'accoglimento della proposta comporta la modificazione dell'art. 16.3/1 del P.R.G.C. vigente che vieta l'apertura di accessi veicolari diretti su via Roma.

La presente modificazione non comporta adeguamenti cartografici.

## 2.1 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente (Variante 20 PRGC progetto definitivo), la presente modificazione non comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici.

DISTRETTO	CAPACITA' INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	incremento della variante	totale	di cui nuovi vani (ampliamenti inclusi)	Necessari	totale	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	differenza
DR1 centro storico	-	12.150	0	303.750	312.098	7.973	375
DR2 oltreponete	-	4.707	477	117.675	119.757	2.082	0
DR3 callori-clinica	-	6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino	-	15.140	4.088	378.500	386.580	7.995	85
DR5 salita s.anna	-	2.853	623	71.325	74.690	3.365	0
DR6 ronzone	-	3.517	2.075	87.925	97.093	8.576	592
DR7 n.casale-p.milano	-	9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo	-	4.619	490	115.475	128.565	13.090	0
DR2b terranova	-	1.567	173	39.175	41.436	1.150	1.111
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	-	422	97	10.550	10.548	0	-2
DR7a s.m.tempio	-	210	74	5.250	5.720	0	470
BRP2 (aggiorn.P.P. approvati)	-	788	788	19.700	19.700	0	0
Ec	-	290	290	7.250	7.250	0	0
BPR1-CPR1	-	2.599	0	64.975	12.010	52.965 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	-	66.990	12.294	1.674.750	1.677.453		2.703
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	26.922	0	22
DE7 agricole sud po	-	3.425	0	85.625	85.667	0	42
Totale parziale 2	-	8.231	0	205.775	205.527		-248
<b>TOTALE</b>	-	<b>75.221</b>	<b>12.294</b>	<b>1.880.525</b>	<b>1.882.980</b>	-	<b>2.455</b>

## 3 NORME DI ATTUAZIONE

### 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 successive varianti e modificazioni, sono modificate come segue:

**All'art.16.3/1 comma 6 lettera a)**, nell' secondo capoverso dopo la frase "E' vietata l'apertura di accessi veicolari diretti su via Roma" è aggiunta la seguente:

“, ad eccezione di un'unica apertura a servizio dei parcheggi privati realizzati al piano terra.”