



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977, n. 56 art. 17

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

MODIFICAZIONE N.13

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento: Ing. Roberto Martinotti

I Progettisti: Ing. Roberto Martinotti

Arch. Simona Cane

Il Sindaco: Federico Riboldi

Assunta con Delibera C.C. n. del .

Il Segretario Generale: Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 7.11.2019

SOMMARIO

1	IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2	LA MODIFICAZIONE	2
2.1	DESCRIZIONE	2
	<i>a) aree viabili pubbliche localizzate in prossimità della linea ferrovia Casale Monferrato – Mortara</i>	2
	<i>b) edifici situati nel DR1 Centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione di tipo “a”</i>	3
2.2	COMPATIBILITA ACUSTICA	3
2.3	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	4
2.4	CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	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. 25 varianti (di cui una ex legge 1/78), n. 2 varianti strutturali (di cui all'art.2 della L.R. 1/2007 e art.31 ter della L.R. 56/79) e n. 12 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 per la revisione generale del P.R.G.C. coerenti con le indicazioni metodologiche della nuova legge urbanistica regionale di governo del territorio nonché del Piano Territoriale Regionale, approvato dalla Regione Piemonte, tuttavia, si deve tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (quali adeguamenti normativi alle nuove disposizioni o atti di valenza sovra comunale, mutate previsioni di pianificazione urbana, correzione di errori cartografici ecc.) che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti strutturali o parziali, o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. vigente che, pur senza incidere sui criteri informativi del P.R.G.C. approvato, ne consentono un continuo e limitato adeguamento.

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nei capitoli successivi, l'Amministrazione Comunale intende proporre la modificazione n.13 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 12° lett.b) e lett.f) della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto propone adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture viabili pubbliche nonché modificazione parziale ai singoli tipi di intervento su parte del patrimonio edilizio esistente come meglio descritto successivamente nella presente relazione, inoltre non è in contrasto con le prescrizioni degli articoli del Piano paesaggistico Regionale attualmente sottoposte a misure di salvaguardia.

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

La presente relazione inoltre contiene la tematica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52).

2 LA MODIFICAZIONE

2.1 DESCRIZIONE

La presente modificazione possiede le caratteristiche dell' art.17 comma 12° lett.b) e lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto propone rispettivamente:

- adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture viabili pubbliche in prossimità della linea ferrovia Casale Monferrato – Mortara
- modificazione parziale ai singoli tipi di intervento su parte del patrimonio edilizio esistente sito in via O. Capello 26-28 e via Vercelli come meglio descritto successivamente nella presente relazione.

a) aree viabili pubbliche localizzate in prossimità della linea ferrovia Casale Monferrato – Mortara

Il Comune di Casale Monferrato e Rete Ferroviaria Italiana in data 2.04.2019, nell'ambito del progetto di riattivazione della linea ferroviaria Casale Monferrato – Mortara, hanno sottoscritto una convenzione finalizzata alla soppressione di n. 3 passaggi a livello mediante la realizzazione di manufatti sostitutivi o deviazioni stradali. In particolare nel territorio comunale il progetto prevede la soppressione dei passaggi a livello situati alle progressive km. 71+638, km. 72+381 e km. 75+207 su strade soggette a transito pubblico o ad uso pubblico che comporta la realizzazione, a cura del comune di Casale Monferrato con onere finanziario a carico di RFI, di deviazioni stradali, realizzazioni di nuovi tratti stradali o riqualificazione di strade esistenti al fine di garantire gli accessi ai fondi agricoli che con la soppressione verrebbero di fatto interclusi. I lavori indicati in convenzione consistono in:

- 1) nuova strada collegante la S.P. 596 dei Cairoli con la strada comunale Bigliona
- 2) intervento P.L. km. 70+989 mediante la completa riqualificazione della strada esistente, che diramandosi dalla Strada Comunale Vecchia di Terranova, raggiunge la S.P. 596 dei Cairoli attraversando il P.L. posto al km. 70+989 passando tra le cascine “Benefica” e “Bisognetta”
- 3) intervento P.L. km 72+381 mediante realizzazione di nuova strada di penetrazione a partire dalla Strada Comunale Vecchia di Terranova e collegante la “pista di servizio” utilizzata dai proprietari dei fondi agricoli, che avevano accesso alla SP 596 dei Cairoli utilizzando il P.L. posto alla progressiva km. 72+381
- 4) intervento P.L. km. 75+207 mediante realizzazione di nuova strada di accesso al complesso immobiliare denominato “Cascina Grangia di Gazzo partendo dalla progressiva km. 13+155 della S:P. 596 dei Cairoli sino ad intersecare l'attuale viabilità, di natura privata, posta all'interno del complesso prima citato.
- 5) Realizzazione di nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso in strada Comunale Vecchia di Terranova

Al fine di garantire la conformità urbanistica dei progetti dei lavori di adeguamento stradali sopraindicati con le previsioni del P.R.G.C., la modificazione propone adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture viabili pubbliche in prossimità della linea ferrovia Casale Monferrato – Mortara consistenti nei nuovi tratti stradali originariamente non individuati nel P.R.G.C. con la riclassificazione di aree agricole di categoria Ee in viabilità (lavori con numero di elenco 1), 3) e 4) per totali mq. 3.789) mentre i lavori di cui al n.2) e n.5) non comportano adeguamenti del PRGC in quanto eseguiti su strade esistenti.

b) edifici situati nel DR1 Centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione di tipo “a”

La modificazione riguarda la tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico e puntualmente definiti nella tavola “3d – sviluppi relativi al Centro Storico”, specificatamente un immobile situato in via Olivero Capello 26-28 e uno in via Vercelli. Gli edifici in oggetto non hanno alcun interesse o vincolo di carattere paesaggistico, storico artistico, ambientale ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Il vigente P.R.G.C. prevede mediante un’unico e organico intervento edilizio che riguarda l’intera area, la demolizione dei vari edifici e la successiva ricostruzione con massimo tre piani fuori terra.

Tale ipotesi venne introdotta con la modificazione n.1 del P.R.G.C. assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 11.04.2001, sostituendo l’originaria previsione di conservazione della parte degli edifici posti sui fronti strada con interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “a” e di demolizione delle superfetazioni interne poste nei cortili.

A distanza di anni l’intervento di demolizione e ricostruzione sull’intera area non è mai stato realizzato e la proprietà è stata frazionata in più parti, accentuando nel contempo lo stato di degrado dei fabbricati.

Al fine di favorire il recupero funzionale degli edifici esistenti, anche in considerazione dell’intervenuto frazionamento dell’unica proprietà che di fatto rende impossibile il previsto l’intervento edilizio unitario, si ritiene utile ripristinare l’originaria ipotesi progettuale del P.R.G.C., consentendo la conservazione degli immobili fronteggianti le vie pubbliche con interventi di ristrutturazione di tipo “a” anche eventualmente frazionati nel tempo secondo le tempistiche dei vari proprietari.

La presente modificazione non comporta variazione della capacità insediativa del P.R.G.C.

2.2 COMPATIBILITA ACUSTICA

Il Comune di Casale Monferrato ha approvato la classificazione acustica del proprio territorio, ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n.64 del 4.11.2003.

L’art.5 della L.R. 52/2000 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l’eventuale revisione della classificazione acustica.

In merito alle modificazioni si specifica che:

a) aree viabili pubbliche localizzate in prossimità della linea ferrovia Casale Monferrato – Mortara

La vigente classificazione acustica individua le aree oggetto di modificazione in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d’uso delle aree al pari delle aree agricole contermini.

b) edifici situati nel DR1 Centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione di tipo “a”

La vigente classificazione acustica individua le aree oggetto di modificazione in classe III (aree di tipo misto). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova tipologia di intervento edilizio non modificando la destinazione d’uso residenziale delle aree.

2.3 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.		
3C7 - 3b1	DE2b terranova	1	Ee	3.789	viabilità	3.789	--	Distretto agricolo Terranova: modifica destinazione d'uso (vedi cap. 2.1 lett.a)
3d orientale	DR1	2	Demolizione e ricostruzione max 3 piani		Ristrutturazione tipo "a"		--	Via Oliviero Capello-via Vercelli: modifica tipologia intervento edilizio (vedi cap. 2.1 lett.b)
All.tecnico A3a tav.1 e tav.7	DE2b terranova	3	--	--	--	--	--	Vedi precedente modifica n.1
Totale variazione CIR Modifica 13							--	

2.4 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente (Variante 25 PRGC), la presente modificazione non comporta variazione della capacità insediativa.

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		12.354	0	308.850	328.960	8.483	11.627
DR2 oltreponete		4.666	477	116.650	123.005	2.857	3.498
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	176.332	704	5.128
DR4 valentino		15.129	4.109	378.225	388.556	9.113	1.218
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.870	3.365	480
DR6 ronzone		3.033	1.672	75.825	89.727	10.383	3.519
DR7 n.casale-p.milano		9.513	2.756	237.825	239.837	0	2.012
DR2a popolo		4.589	460	114.725	126.697	11.972	0
DR2b terranova		1.533	173	38.325	46.277	1.150	6.802
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.587	0	762
DR4b roncaglia		247	99	6.175	12.263	6.088	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		405	80	10.125	10.244	0	119
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.254	0	4
BPR2 (aggiorn. P.P. approvati)		0	0	0	0	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0	0
BPR1-CPR1		2.645	0	66.125	12.010	54.115 (quota integrativa dai vari DR)	0
Totale parziale 1		66.602	11.837	1.665.050	1.700.129		35.169
DE2a agricole nord po		744	0	18.600	18.600	0	0
DE2b agricole nord po		295	0	7.375	7.377	0	2
DE4a agricole sud po		1.691	0	42.275	42.277	0	2
DE4b agricole sud po		442	0	11.050	11.039	0	-11
DE5 agricole sud po		558	0	13.950	13.952	0	2
DE6 agricole sud po		1.076	0	26.900	26.900	0	0
DE7 agricole sud po		3.425	0	85.625	85.628	0	3
Totale parziale 2		8.231	0	205.775	205.773		-2
TOTALE	0	74.833	11.837	1.870.825	1.905.992		35.167

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 11.837 nuove stanze di cui 4.980 peep (42,07%) e 6.857 private (57,93%)