



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, n. 93-29164

Modificazione N. 11

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento
I Progettisti
Il Sindaco
Assunta con Delibera C.C. n. 748 del 29.8.2014
Il Segretario Generale
Casale Monferrato,02.09.2014.....



SOMMARIO

1	IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
2	LA MODIFICAZIONE	2
2.1	AREA DI PIAZZA S.FRANCESCO IMMOBILE DENOMINATO “PALAZZO COVA”	2
2.2	COMPATIBILITÀ ACUSTICA	3
2.3	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	3
2.4	CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	4

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. 22 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. 10 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.11 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° 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.

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 Area di piazza S.Francesco immobile denominato “Palazzo Cova”

L'immobile è ubicato su ampia area interamente recintata ed adiacente alla centrale Piazza San Francesco. Il fabbricato, edificato a due piani fuori terra con ampio sottotetto, ha pianta a “L” della superficie di mq.1200 circa per piano ed è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del



D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939). La distribuzione in pianta è costituita, ad ogni piano, da un ampio corridoio verso il cortile interno che disimpegna aule molto spaziose e locali comuni di ricreazione e di disimpegno e servizio. Le altezze di interpiano sono molto elevate pari a m. 5,80 al piano terra e m. 6,00 al piano primo.

L'edificio si presenta in generali discrete condizioni di manutenzione essendo stato oggetto (fine anni '90 e inizio 2000) di vari interventi di manutenzione e di adeguamento alle norme di sicurezza e

impianti antincendio in funzione della destinazione ad istituto scolastico.

L'immobile è stato trasferito al Comune di Casale Monferrato con atto Rep. 111.919 del 10/2/1995 a seguito estinzione dell'ente Ente morale “Asilo Infantile di Casale Monferrato” disposta con D.G.R. n. 333-39256 del 24/07/1990.

L'edificio fu progettato a titolo gratuito dall'Ing. Giuseppe Alzona ed inaugurato il 07/04/1903.

Nel corso del XX secolo alla scuola materna si aggiunse anche l'asilo nido che funzionarono fino a metà degli anni '70 quando l'attività, divenuta di competenza statale, fu trasferita in altra sede di proprietà pubblica. A partire dai primi anni '80 gran parte del fabbricato è stato, concesso in parte in locazione allo IAL - Istituto Addestramento Lavoratori tuttora presente, in parte destinato a sede distaccata del Tribunale – Giudice di Pace e in parte concesso in uso all'Associazione Comuni del Monferrato.

Il fabbricato attualmente non è utilizzato.



La variante strutturale n. 1 del P.R.G.C., approvata con deliberazione consiliare n.11 del 05.03.2012, al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, ha individuato immobile in oggetto quale bene non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, modificandone la classificazione della destinazione d'uso del suolo in residenziale, rispetto quella allora vigente di area destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale di categoria F (l'istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77).

La successiva mancata vendita dell'immobile per scarso interesse da parte degli operatori del settore immobiliare, e la contemporanea necessità di reperire un edificio comunale idoneo al trasferimento

della scuola media "A.Trevigi", sita nell'immobile di proprietà della Fondazione Ente Treviso in precarie condizioni di sicurezza relativamente alla funzione scolastica ivi insediata, hanno portato l'Amministrazione Comunale a rivedere nuovamente la destinazione d'uso del "Palazzo Cova" confermandone l'originaria vocazione scolastica, come da indirizzo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 159 del 23.07.2014.

La modificazione propone di riclassificare l'area (mq. 4.081 circa) in sottocategoria Bsr con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza (scuola media) rispetto quella residenziale vigente.

Al fine di non variare la quantità globale di aree per servizi pubblici individuati nel distretto residenziale DR1 – Centro Storico – all'interno del quale è individuato il "Palazzo Cova", analoga quantità di aree per servizi pubblici viene diminuita dall'immobile di proprietà della Fondazione Ente Treviso classificato in categoria Fg 20

La capacità insediativa, riferita al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso (circa mc. 14.200), diminuisce di 157 unità.

2.2 Compatibilità 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.

Si ritiene che la nuova destinazione d'uso a pubblici servizi sia compatibile con la vigente classificazione acustica che individua in classe I (aree particolarmente protette).

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.		
3C1	DR1 c.storico	1	Ar	4.081	Bsr 6	4.081	- 157	p.za S.Francesco (cova): modifica destinazione d'uso
		2	Fg 20 *	--	Fg 20	--	--	Via Trevigi: soppresso obbligo conteggio quota 60% aree servizi all'interno aree categoria Fg.
	Totale variazione CIR DR1 (di cui 157 unità esistenti)						-157	
Tav 3e		3	-					Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati
Totale variazione CIR Modifica 11 (di cui 157 unità esistenti)							-157	

2.4 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente (Variante 22 PRGC), la presente modificazione 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	-157	11.996	0	299.900	320.790	8.208	12.682
DR2 oltreponte		4.666	477	116.650	122.328	2.082	3.596
DR3 callori-clinica		6.002	71	150.050	150.889	839	0
DR4 valentino		15.177	4.125	379.425	388.169	7.995	749
DR5 salita s.anna		2.881	651	72.025	75.524	3.365	134
DR6 ronzone		3.517	2.075	87.925	97.896	8.576	1.395
DR7 n.casale-p.milano		9.566	2.809	239.150	239.150	0	0
DR2a popolo		4.622	493	115.550	128.883	13.090	243
DR2b terranova		1.564	173	39.100	43.893	1.150	3.643
DR4a s.germano		2.313	140	57.825	58.505	0	680
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		422	97	10.550	10.550	0	0
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.251	0	1
BPR2 (aggiorn.P.P. approvati)		788	788	19.700	19.700	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0	0
BPR1-CPR1		2.610	0	65.250	12.010	53.200 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1	-157	66.845	12.336	1.671.125	1.694.208		23.083
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	0	8.231	0	205.775	205.773		-2
TOTALE	-157	75.076	12.336	1.876.900	1.899.981		23.081

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.336 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,37%) e 7.356 private (59.63%)

La dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale (art.21 L.R.56/77) ammonta a complessivi mq/abitante 25,31 contro la dotazione minima di mq/abitante 25,00. Per gli aspetti di dettaglio dei singoli distretti residenziali (DR) e per quanto riguarda i distretti produttivi (DI) e relative dotazioni di aree per servizi si rimanda alle singole tabella nella tavola 3e della variante.