



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.12

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 14.11.2017

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	2
2.1	DESCRIZIONE	2
2.2	COMPATIBILITA ACUSTICA	2
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. 23 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. 11 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.12 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) 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 DESCRIZIONE

La presente modificazione possiede le caratteristiche dell' art.17 comma 12° lett.b) della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto propone adeguamenti di limitata entità della localizzazione di aree riservate o da riservare a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 situate nel distretto Dr1 "Centro storico" della Città.

La modificazione consiste:

- a) riclassificare l'area cortilizia (mq. 1.627 circa) di sottocategoria "Bsr" destinata a pubblici servizi afferenti la residenza, in area di sottocategoria "Ar con preminente destinazione residenziale" quale area pertinenziale ad edificio residenziale esistente di proprietà della Fondazione Ente Treviso uniformandone pertanto la destinazione. Tale modificazione prende atto della decadenza del vincolo espropriativo derivante dalle indicazioni del P.R.G.C. che incide su beni determinati ed assoggetta i beni stessi all'espropriazione, di durata quinquennale dalla data di approvazione del P.R.G.C ai sensi dell'art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione). Conseguentemente la modificazione individua la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione. La capacità insediativa, non varia essendo l'area cortilizia inedificabile a fini residenziali.
- b) riclassificare un'area privata (mq. 880) situata in via Sella angolo via Musso, individuata come "giardini privati nel centro storico con vincolo di inedificabilità, restauro e conservazione" in area di sottocategoria "Bsr destinata a pubblici servizi afferenti la residenza" quale parte di una più ampia area per servizi pubblici destinata a scuola media nell'immobile Palazzo Cova Adaglio, "*al fine di integrare le superfici da destinare alle attività ludico-sportive all'aperto e migliorare il benessere psico-fisico degli utenti della nuova struttura adibita a palestra*" come da indirizzo adottato con delibera della Giunta Comunale n. 339 del 20.10.2017. Contemporaneamente è stato aggiornata anche la tipologia di intervento edilizio ammesso su detta area individuando la possibilità di una nuova costruzione a due piani fuori terra da adibire a palestra e attività didattiche, il cui progetto dovrà comunque essere conforme ai pareri degli Enti di competenza.

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.

La vigente classificazione acustica individua:

- a) l'area cortilizia oggetto di variante in classe 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 residenziali contermini.
- b) l'area a giardini privati oggetto di variante in classe I (aree particolarmente protette). Si ritiene tale classificazione acustica compatibile con la nuova destinazione d'uso delle aree al pari delle aree per servizi pubblici contermini.

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				VARIAZION E capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C1	DR1 c.storico	1	Bsr4	1.627	Ar	1.627	--	Via Trevigi – via Alessandria: modifica destinazione d'uso
		2	Giardini privati *	880	Brs6a	880	--	Via Sella, via Musso, p.za S.Francesco (cova): modifica destinazione d'uso
	Totale variazione CIR DR1						--	
Tav. 3d occidentale	DR1	3	--		Nuova costruzione			Via Sella, via Musso, p.za S.Francesco: modifica tipologia intervento su area libera
Tav 3e		4	-					Adeguamento tabelle repertorio e servizi in base ai punti trattati
Totale variazione CIR Modifica 12						--		

2.4 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente (Variante 23 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	totali	previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in casi trasformazione d'uso residenziale	differenza
DR1 centro storico		12.121	0	303.025	317.639	8.483	6.131
DR2 oltrepoate		4.666	477	116.650	122.328	2.082	3.596
DR3 callori-clinica		6.820	882	170.500	175.608	674	4.434
DR4 valentino		15.153	4.133	378.825	388.169	7.995	1.349
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	58.422	0	597
DR4b roncaglia		247	99	6.175	14.070	7.895	0
DR6a-6b rolasco-vialarda		405	80	10.125	10.550	0	425
DR7a s.m.tempio		210	74	5.250	5.251	0	1
BPR2 (aggiorn.P.P. approvati)		0	0	0	0	0	0
Ec		264	264	6.600	6.600	0	0
BPR1-CPR1		2.614	0	65.350	12.010	53.310 (quota integrativa dai vari DR)	
Totale parziale 1		66.963	12.350	1.674.075	1.695.993		21.918
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	75.194	12.350	1.879.850	1.901.766		21.916

Il fabbisogno complessivo nel periodo di validità del P.R.G.C. è aggiornato a 12.350 nuove stanze di cui 4.980 peep (40,32%) e 7.370 private (59,68%)

La dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale (art.21 L.R.56/77) ammonta a complessivi mq/abitante 25,29 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 modifica.