



Deliberazione della Giunta Regionale 11 dicembre 2006, n. 55-4877  
Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte 01 del 4/01/ 2007

Bando Regionale  
Programmi Territoriali Integrati per gli anni 2006-2007

**Comune di Casale Monferrato**

“Programma Territoriale Integrato dell’Area Casalese:  
freddo, logistica, energia per uno sviluppo competitivo”

**PROGRAMMA OPERATIVO  
FASE II**

**Scheda Azione Immateriale  
Intervento 15.1.2.3  
Riqualficazione  
Piazza Castello**





RIQUALIFICAZIONE  
COMPLESSIVA  
CASTELLO

## ESTRATTO DI PRGC

### 21.2 - Polo del Castello

1. Gli interventi previsti nell'ambito delimitato indicativamente nelle tavole di piano dovranno essere coordinati al fine di realizzare il riassetto urbanistico-ambientale dell'intera zona, ed in particolare:
  - a) il restauro del Castello per prevalenti funzioni museali, espositive, culturali;
  - b) la formazione del Parco del Castello, con sistemazioni a verde, demolizione di parte dell'attuale sedime stradale e del Mercato Pavia, e scavi volti a liberare e rendere fruibili le sottostanti strutture fortificatorie, secondo le indicazioni della tav.3d, da precisare in esito ad appositi sondaggi e studi archeologici;
  - c) la risistemazione degli spazi per il mercato e dei parcheggi, con parziale demolizione del Mercato Pavia e realizzazione di parcheggi interrati, secondo le indicazioni della tav.3d, da precisare anche in seguito alle emergenze di cui agli studi sopra richiamati;
  - d) la rimodellazione di parte delle cortine edificate prospettanti sulla piazza, secondo le indicazioni della tav.3d.
  - e) la sistemazione architettonica del tratto urbano della fascia sponale del fiume Po secondo le indicazioni contenute al punto 2.3 della scheda progettuale n.5 del Comune di Casale Monferrato contenuta nel P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186 e dal Piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328, che si intendono qui integralmente confermate.
2. I limiti, le modalità di realizzazione e la più precisa configurazione delle diverse parti dovranno essere precisati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

### 21.6 - Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto

1. Il P.R.G.C. delimita appositi ambiti e relativi subambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche schede-norma e schede-progetto aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77 e precisamente individua le aree di concentrazione volumetrica e quelle da espropriare per interventi pubblici, le destinazioni d'uso delle singole aree e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le tipologie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi. Pertanto nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77, gli interventi previsti possono essere realizzati, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di concessione edilizia singola previa sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e servizi pubblici quantificate in base alla capacità edificatoria e alle necessità pregresse individuate. Resta impregiudicata la facoltà del comune di approvare i suddetti S.U.E al fine di garantire l'acquisizione forzata delle aree per l'attuazione degli interventi pubblici previsti.
2. Le indicazioni fornite hanno carattere di indirizzo del prodotto urbanistico-edilizio che si vuole ottenere e pertanto possono subire limitate variazioni, mediante approvazione di strumento urbanistico esecutivo senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai fini 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 purché avvengano nel rispetto della sicurezza geologica, degli obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica individuati, della capacità insediativa, degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste. A tal fine per ogni ambito sono distinte le variabili fisse da quelle negoziali. Proposte alternative che non rispettano detti limiti dovranno essere approvate con idonea variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3. Al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), ogni subambito dovrà partecipare alla cessione gratuita delle aree pubbliche in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base al rapporto medio calcolato per l'intero ambito di appartenenza. In caso di assenza o insufficienza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno del perimetro del subambito considerato rispetto quella necessaria, la quota mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio delle concessioni ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.
4. All'interno dei subambiti espressamente individuati dovrà essere garantita la realizzazione di edilizia economico-popolare nella quantità minima indicata nelle tabelle sottostanti. A tal fine, preliminarmente a qualsiasi intervento di trasformazione d'uso, anche se frazionato nel tempo, dovrà essere sottoscritta apposita convenzione contenente la localizzazione, le modalità, i criteri, le sanzioni in caso di inosservanza degli impegni assunti nonché i tempi di messa a disposizione della quota di volumetria (con relative superfici) destinate alla edilizia economico-popolare al Comune. In alternativa, per espressa rinuncia del Comune, la suddetta quota di volumetria (con relative superfici) potrà essere assegnata direttamente ai soggetti attuatori degli interventi di edilizia economico-popolare. Non costituisce variante del P.R.G.C. la realizzazione dell'intera volumetria attribuita al subambito considerato per edilizia economico-popolare.
5. Per ogni subambito di intervento è obbligatoria una progettazione coordinata. Tale obbligo non comporta necessariamente una progettazione unitaria e contemporanea di tutti gli edifici previsti, ma comporta caratteri di omogeneità per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata. Per tale motivo l'approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche qualitative dell'intero subambito.

Ai sensi del comma 4 dell'art.26 della L.R. 56/77, per tutti gli edifici produttivi esistenti fino all'attuazione degli interventi previsti, e subordinatamente alla preventiva bonifica integrale della proprietà dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto e all'esercizio dell'attività insediata senza aumenti delle superfici utili lorde.

### AMBITO DI INTERVENTO N.3: AREA COFI

**Obiettivi progettuali:** la posizione estremamente centrale dell'area, la vicinanza con la piazza Castello, il canale Lanza (elemento caratterizzante dell'intera città) e la localizzazione a lato del tracciato delle antiche mura cittadine (attuale corso Manacorda) rende questa area importante per la localizzazione di funzioni pubbliche e di servizio per la collettività. Inoltre è individuato puntualmente il nuovo collegamento viario tra viale Lungo Po e via Buoizzi. La destinazione prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di due piani interrati (totali 450 posti) della superficie complessiva di 13.800 mq. con accesso dalla nuova viabilità definita dalla presente variante e da salita S.Anna. La copertura piana, utilizzata a verde e giochi urbani, stabilisce una continuità tra l'area del Castello ed il canale Lanza.

**Parametri urbanistici:** individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territoriale	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare			
unico	11.720	--	2.724	--	8.996	--	--	11.720	

21.8 – Via XX Settembre e via Eccettuato (e aree limitrofe perimetrare sulla cartografia di piano).

1. Gli interventi previsti nelle diverse aree di sottocategoria Cr2.1 nell'ambito indicato, dovranno essere coordinati al fine di:
  - realizzare uno spazio di relazione, sufficientemente unitario, caratterizzato ed attrattivo, complementare all'area per servizi individuata nell'ambito di intervento n.3 "area Cofì" immediatamente adiacente onde assicurare la massima possibile integrazione e connessione tra i diversi servizi e spazi pubblici e privati anche con la continuità di percorsi pedonali protetti;
  - realizzare un collegamento viario organico e coordinato tra via Lungo Po, via Eccettuato e la progettata viabilità all'interno del sopraccitato ambito di intervento n.3.
2. A tal fine pertanto gli interventi verranno eseguiti esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi. In tale sede, oltre all'osservanza delle prescrizioni di intervento per le aree di sottocategoria Cr2.1 di cui all'art.13.5 delle presenti norme, potrà essere realizzato un volume residenziale aggiuntivo massimo di mc. 3405. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare i 5 mc/mq. e l'altezza di m. 13,50 con 4 piani fuori terra.



# Città di Casale Monferrato

Prot. n.

Copia

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 54 del 27/11/2006

**OGGETTO: Indirizzi per la pianificazione e progettazione unitaria e coordinata degli interventi di riqualificazione e riassetto urbanistico ambientale di piazza Castello e aree contermini in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale.**

L'anno duemilasei, addì ventisette del mese di novembre alle ore 21,00 nella apposita sala del Civico Palazzo San Giorgio si è riunito il Consiglio Comunale con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio MARIA MERLO.

Partecipa Il Segretario Comunale GIANNACE DOMENICA MARIA

Fatto l'appello nominale risultano n. 20 presenti e riconosciuta legale l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta.

A seguito di movimenti in aula al momento della trattazione dell'oggetto risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	ALMIRANTE Marco	SI		17	GARIS Francesco	SI	
2	BAVIERA Alberto	SI		18	GUIDA Sebastiano	SI	
3	BOCCA Grazia	SI		19	LANZIANI Francesco	SI	
4	BOTTA Marco	SI		20	MERLO Paolo	SI	
5	BRUNO Giuseppe	SI		21	MAGGI Daniele	SI	
6	BAZZI Alessandro		SI	22	MAZZUCCO Francesco		SI
7	CALVI Giovanni	SI		23	MERLO Maria	SI	
8	CALVI Pasqualino	SI		24	MONTIGLIO Edoardo	SI	
9	SORISIO Davide	SI		25	MORETTI Vincenzo	SI	
10	BARGERIO Cristina		SI	26	SALVADORI Gianfranco	SI	
11	DE LUCA Vito	SI		27	SANDALO Davide		SI
12	DEGIOVANNI Daniela	SI		28	SANZONE Salvatore	SI	
13	DEMEZZI Giorgio	SI		29	IURATO Giuseppe		SI
14	DI COSMO Angelo	SI		30	SIRCHIA Nicola	SI	
15	FILIBERTI Giuseppe	SI		31	MASCARINO Paolo	SI	
16	FORMICA Italo	SI					
PRESENTI: 26				ASSENTI: 5			

Sono presenti senza diritto di voto i seguenti assessori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenti
CRISAFULLI Giovanni	ASSESSORE	SI
COPPO Riccardo	ASSESSORE	SI
PUGNO Enrica	ASSESSORE	SI
SCOCATI Enrico	ASSESSORE	NO
QUIRINO Roberto	ASSESSORE	SI
CALVO Riccardo	ASSESSORE	NO
REVELLO Riccardo	ASSESSORE	NO
OGLIETTI Mauro	ASSESSORE	SI
LAVAGNO Fabio	ASSESSORE	SI



# Città di Casale Monferrato

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 54 DEL 27.11.2006

**OGGETTO:** indirizzi per la pianificazione e progettazione unitaria e coordinata degli interventi di riqualificazione e riassetto urbanistico ambientale di piazza Castello e aree contermini in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale

UFFICIO URBANISTICA

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Verificato che la proposta di deliberazione di cui sopra è conforme alla normativa tecnica che regola la materia oggetto della stessa, si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali",

## PARERE FAVOREVOLE

Casale Monferrato 13/11/2006

Il Responsabile del Settore PUT  
Ing. Roberto Martinotti

UFFICIO RAGIONERIA

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" - in merito alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprime

## PARERE CONTABILE FAVOREVOLE

Casale Monferrato

Il Responsabile  
\_\_\_\_\_

---

## IL SEGRETARIO GENERALE

Ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa all'ordinamento giuridico, esprime parere: **FAVOREVOLE.**

Casale Monferrato

Il Segretario Generale  
\_\_\_\_\_



## **DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 54 DEL 27.11.2006**

**Oggetto:** Indirizzi per la pianificazione e progettazione unitaria e coordinata degli interventi di riqualificazione e riassetto urbanistico ambientale di piazza Castello e aree contermini in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale

L'Assessore Coppo R. illustra il provvedimento;

Aperto il dibattito intervengono i Consiglieri Botta, Sirchia, Bruno e De Luca che presenta l'emendamento di cui all'allegato A);

Durante il dibattito escono i Consiglieri Almirante, Guida, Maggi, Degiovanni, Di Cosmo e Demezzi: presenti in aula e votanti n. 19 Consiglieri oltre al Sindaco;

Sentita la replica dell'Assessore Coppo R. e prima di proseguire nei lavori il Consigliere Botta propone di sospendere la seduta per consentire una riunione dei Capigruppo finalizzata all'individuazione di una soluzione condivisa;

Non essendoci interventi in contrario, il Presidente sospende i lavori;

Alla ripresa rientrano tutti in aula: presenti e votanti n. 19 Consiglieri oltre al Sindaco;

Il Presidente comunica che i Capigruppo non hanno raggiunto alcun accordo ed hanno richiesto di procedere prima alla votazione sull'emendamento di cui all'allegato A) e poi alle dichiarazioni di voto sulla proposta di deliberazione;

Il Presidente pone quindi in votazione l'emendamento di cui all'allegato A) che ottiene il seguente risultato:

n. 7 voti Favorevoli

n. 13 voti Contrari (Baviera, Bruno, Calvi G, Formica, Garis, Lanziani, Mascarino, Merlo M., Merlo P., Moretti, Salvadori, Sanzone, Sorisio)

n. == Astenuti

espressi in forma palese peralzata di mano dai n. 19 Consiglieri presenti oltre al Sindaco;

Il Presidente dichiara pertanto respinto l'emendamento di cui all'allegato A);

Seguono poi le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Sirchia, Filiberti e Sanzone;

Si dà atto che tutti gli interventi di cui sopra vengono conservati agli atti mediante registrazione magnetica a cura della Segreteria Comunale, a disposizione dei singoli Consiglieri e degli aventi titolo.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso

– che il Comune di Casale Monferrato è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, formato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/1977, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6.6.1989 n. 93-29164, e oggetto di successive varianti;

– che tale piano individua vari ambiti assoggettati a particolari prescrizioni che necessitano di strumenti urbanistici di dettaglio preliminari alla attuazione degli

interventi di opere pubbliche e/o private (art.21 N.d.A.), tra i quali quelli comprendenti le aree di p.za Castello e contermini;

– che in particolare l'art. 21.2 delle NdA intitolato "Polo del Castello" prevede il restauro del Castello, la formazione del Parco del Castello con sistemazioni a verde, demolizione di parte dell'attuale sedime stradale e del Mercato Pavia, risistemazione degli spazi per il mercato e dei parcheggi da realizzare in parte interrati, rimodellazione di parte delle cortine edificate prospettanti sulla piazza;

– che l'art. 21.6 NdA definisce l'Ambito di intervento n. 3 per l'area denominata "Cofi" di proprietà comunale, prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico di due piani interrati mentre l'art. 21.8 NdA per l'area di proprietà privata c.d. "Demar" posta tra Via XX Settembre e Via Eccettuato prevede la realizzazione di uno spazio di relazione complementare alla suddetta area per servizi e un nuovo collegamento viario organico e coordinato.

Dato atto

– che il recupero e la rivitalizzazione, tuttora in corso, del Castello, acquistato dal Comune per il suo riuso dopo decenni di abbandono, non può prescindere da una generale riqualificazione del contesto urbano di riferimento per non vanificare l'obiettivo primario di restituire alla città storica la sua piazza medioevale, attualmente destinata solo a viabilità e parcheggi;

– che nel contempo anche le limitrofe aree dimesse, sia di proprietà pubblica (ex Cofi) che privata (Demar) necessitano di urgenti interventi di recupero e definitiva sistemazione urbanistica;

– che la proprietà privata ha più volte manifestato, anche con la presentazione di progetti edilizi, l'intenzione di intervenire per la ristrutturazione dell'area abbandonata prospiciente via XX Settembre;

– che del resto la trasformazione dello spazio pubblico non può prescindere dalla valutazione della cortina edilizia di contorno, di proprietà privata, con la quale deve trovare il giusto coordinamento funzionale ed architettonico;

– che pertanto da un lato, il programma di recupero e di riuso del Castello in un contesto ripensato a ridare alla città la forza del suo impianto originario, e dall'altro lato, l'avvio degli interventi privati di perimetro, forniscono l'occasione all'Amministrazione comunale di operare una scelta urbanistica e architettonica complessiva sulle aree ed immobili pubblici circostanti, di rilievo storico;

Considerato

– che l'area di piazza Castello per le sue caratteristiche architettoniche e storiche nonché per i monumenti ed edifici che ospita, rappresenta il cuore e l'immagine della nostra città;

– che la sua riqualificazione in base alle previsioni del PRGC vigente come sopra riportate, si configura come un percorso lungo e difficile tale da richiedere un notevole impegno e una previsione di lungo periodo;

– che il progetto urbano di uno spazio pubblico come quello in oggetto che evoca l'idea stessa dell'immagine della città, non può limitarsi a fattori impiantistici e funzionali ma deve ricostruire i legami e le relazioni umane e raccontare la storia del territorio;

– che pertanto si impone un progetto di elevata qualità architettonica, unitario e coordinato degli interventi pubblici e privati, che rappresenti interpretazione e conoscenza della città, in rapporto alla elevata immagine urbanistica e culturale

che la stessa intende assumere nel prossimo futuro e pertanto sia frutto di un alto profilo professionale in grado di fornire un progetto di prestigio;

- che si ritiene necessario mantenere nel cuore della città una sede per le manifestazioni storiche e di tradizione che sarebbe opportuno localizzare presso il Mercato Pavia adeguatamente riqualificato.

Visto l'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ritenuto non doversi sottoporre il provvedimento in esame al parere di conformità di cui all'art. 97 comma2 , trattandosi di mero atto di indirizzo.

Il Presidente pone in votazione il presente provvedimento che ottiene il seguente risultato:

n. 13 voti Favorevoli

n. 6 voti Contrari (Bocca, Botta, Calvi P., De Luca, Montiglio, Sirchia)

n. 1 Astenuto (Filiberti)

espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 19 Consiglieri oltre al Sindaco;

Visto l'esito della votazione;

### **DELIBERA**

- di programmare l'attuazione delle previsioni di PRGC vigente, come indicate in premessa, relative alla riqualificazione e trasformazione urbanistica ed ambientale di piazza Castello e delle aree limitrofe, ad eccezione del Mercato Pavia da riqualificare all'interno del progetto generale quale sede delle manifestazioni storiche e di tradizione previo adeguamento dello strumento urbanistico vigente;

- di realizzare la trasformazione attraverso la pianificazione e progettazione unitaria e coordinata di tutti gli interventi pubblici e privati ivi previsti, che assicuri elevata qualità progettuale e architettonica.

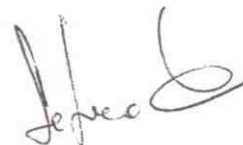
ALLEGATO A)

Gruppo Consigliare Forza Italia Casale

Al Presidente del Consiglio Comunale  
di Casale Monferrato

**Emendamento** al “ Indirizzi per la pianificazione e progettazione unitaria e coordinata degli interventi di riqualificazione e riassetto urbanistico ambientale di piazza Castello e aree contermini in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale”.

Aggiungere nel disposto di delibera dopo le parole “di programmare” le seguenti “, **in accordo con le priorità delle linee guide del documento di pianificazione strategica di prossima edizione,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Devec' followed by a stylized flourish.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
**F.TO MARIA MERLO**

Il Segretario Comunale  
**F.TO GIANNACE DOMENICA  
MARIA**

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune  
il: 30/11/2006  
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale  
**F.TO GIANNACE DOMENICA MARIA**

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10/12/2006

Il Segretario Comunale  
**F.TO GIANNACE DOMENICA MARIA**

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale  
**GIANNACE DOMENICA MARIA**

---

