



**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**

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

## **VARIANTE STRUTTURALE**

### **DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

(art.31 ter L.R. 56/1977 e s.m.i. introdotto con art.2 L.R. 1/2007)

a) Recupero di immobili dismessi o sottoutilizzati

### **INTEGRAZIONE**

CASALE MONFERRATO LI 01.04.2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

PPROVATO CON DELIBERA C.C. N. ... DEL ..

IL SEGRETARIO GENERALE

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSE</b>	<b>1</b>
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
<b>2</b>	<b>DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI ESPLICITAZIONE DELLE FINALITA' E DEGLI OGGETTI GENERALI DELLA VARIANTE STRUTTURALE</b>	<b>2</b>
2.1	TRASFORMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE E IMMOBILI SOTTOUTILIZZATI, DISMESSI O IN CORSO DI DISMISSIONE	2
a)	LE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE: INTEGRAZIONE	2
1.	Area di via Orba, 35 complesso edifici dimessi ex Pavital	2
2.	Area di vicolo Caravadossi, 69, edificio denominato "Seminario Vescovile o Seminario Maggiore"	4
3.	Edificio situato nel DR1 centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione tipo b.	5
2.2	AGGIORNAMENTI VARI: INTEGRAZIONE	6
a)	Area destinata a viabilità in via Orba	6
b)	Area di via XX Settembre, 15-21	6
2.3	ESTRATTI DEL P.R.G.C. VIGENTE	7

# 1 PREMESSE

## 1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato con delibera consiliare n.44 del 30.09.2009 ha approvato il documento programmatico relativo alla variante strutturale ex art.1 della L.R. 26.01.2007 n.1 per favorire interventi di limitata entità che non incidono sui criteri informativi del P.R.G.C. e si pongono come obiettivo:

- a) il recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante;
- b) trasformare e recuperare ad usi artigianali e produttivi fabbricati esistenti dismessi destinati originariamente ad attività agricola;

In tale documento sono state esposte le specifiche aree oggetto di trasformazione e precisamente:

1. Area di piazza S.Francesco immobile denominato "Palazzo Cova"
2. Area di via Leardi, 35 edificio denominato "ex Carcere giudiziarie"
3. Area di Popolo str. Vercelli 72 complesso edifici rurali denominati "Molinetto"

Inoltre sono stati individuati anche i seguenti aggiornamenti:

1. Ambito territoriale compreso nel piano particolareggiato "Polo del Valentino"
2. Localizzazione percorso ciclo-pedonale tra via Buozzi e strada IV Novembre (dietro Ospedale)

Con la stessa deliberazione consiliare è stato inoltre approvato lo specifico allegato tecnico costituito dal rapporto preliminare di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS della variante ai sensi del combinato disposto degli art.22 e 52 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in applicazione dei disposti dell'art.20 della L.R. 40/1998.

Il documento programmatico e il rapporto preliminare sono stati resi pubblici dal Comune per quindici giorni consecutivi a far data dal 19.10.2009. Non sono pervenute osservazioni. Contemporaneamente è stata convocata una conferenza di pianificazione nella quale gli Enti Istituzionali (Regione, Provincia) ed altri invitati (comune di Villanova Monferrato, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte) anche ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (ARPA di Alessandria, ASL-SISP, Provincia e Regione Piemonte) sono stati messi in grado di conoscere i contenuti della proposta di variante e formulare rilievi e proposte.

Durante tale iter formativo sono pervenute ulteriori richieste di variante al P.R.G.C. che, pur pertinenti con l'obiettivo del documento programmatico (recupero funzionale ed edilizio di edifici degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto residenziale circostante), non potevano essere comprese nell'elenco delle aree trattate in quanto pervenute successivamente alla data di proposta di adozione del documento programmatico.

In particolare una richiesta di variante è stata formulata ai sensi dell'art.14 della recente L.R. 20/2009 quale intervento di rigenerazione urbana che, in base ai chiarimenti della stessa Regione Piemonte, può essere approvato solamente se conforme alle indicazioni del P.R.G.C.

Pertanto al fine di approvare un unico progetto preliminare di variante del P.R.G.C., si ritiene necessario integrare le aree oggetto di trasformazione indicate nel documento programmatico precedente approvato, con le seguenti nuove aree ed edifici, significando che il nuovo elenco non è esaustivo di tutte le aree oggetto di variante, ma eventuali nuove richieste (se presentate successivamente alla data di approvazione della presente integrazione) ritenute pertinenti con l'oggetto del documento programmatico, potranno essere accolte in sede di stesura del progetto preliminare della variante.

## 2 DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI ESPLICITAZIONE DELLE FINALITA' E DEGLI OGGETTI GENERALI DELLA VARIANTE STRUTTURALE

### 2.1 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE E IMMOBILI SOTTOUTLIZZATI, DISMESSI O IN CORSO DI DISMISSIONE

#### a) LE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE: INTEGRAZIONE

##### 1. Area di via Orba, 35 complesso edifici dimessi ex Pavital

Il complesso degli edifici dimessi oggetto di variante insiste su un'area della superficie complessiva mq. 3.150 di cui coperti mq. 2.100 circa, edificata in gran parte tra gli anni 40 e 60. La composizione edilizia è formata da più corpi di fabbricati disordinatamente disposti, prevalentemente monopiano, uso deposito magazzino, costruiti



in epoche successive in base alle mutate esigenze della attività di produzione e successivamente di commercializzazione prodotti per edilizia (pavimenti e rivestimenti). Attualmente risultano abbandonati e non più necessari alle esigenze di una attività produttiva, considerata anche la difficoltà di accesso attraverso una via a senso unico e di ridotto calibro stradale.

La posizione geografica, originariamente in aperta campagna, è stata successivamente inglobata all'interno della espansione residenziale del quartiere del Valentino.

Il vigente P.R.G.C. classifica l'area quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, distinta nella sottocategoria Cpr1: aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all' interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui all' art.26, comma primo, sub. c ed e della L.R.56/77.



Al fine di favorire il generale recupero delle aree produttive dismesse o sottoutilizzate di sottocategoria Bpr1 e Cpr1, variamente disseminate all'interno dei distretti residenziali e, in particolare concentrate nelle parti della città sviluppate negli anni 50-60 (Oltremonte, Valentino e Porta Milano), il comune di Casale Monferrato adottò la variante n.8 del P.R.G.C. (approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4-7977 del 16/12/2002) che introdusse la possibilità di trasformarle in residenziale (in aggiunta agli interventi già ammessi dal P.R.G.C. diretti alla conservazione dello stato di fatto degli immobili esistenti nonché la trasformazione d'uso in terziario),

previa presentazione di piano esecutivo convenzionato (PEC) per la cessione e/o monetizzazione delle aree da destinare a standards urbanistici nel rispetto degli indici volumetrici legati alla tipologia degli interventi edilizi proposti (ristrutturazione del volume esistente nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 5,00 o 2,50 mc/mq. a

seconda della classificazione dell'area di intervento oppure demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'indice fondiario di 1,50 mc/mq.).



La nuova legge regionale 14.07.2009 n.20, con l'art.14, ha inteso incentivare gli interventi di riqualificazione edilizia mediante la promozione di "programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica". Con tali programmi i Comuni individuano edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, anche con interventi di demolizione e successiva ricostruzione.

preesistente (comunque nel rispetto dell'art.23 della L.R. 56/1977 per quanto riguarda il limite massimo di 5,00 mc/mq. di densità fondiaria per i singoli lotti residenziali) a condizione che la realizzazione del nuovo edificio utilizzi idonee tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica pari al valore di 2,50 del sistema di valutazione denominato "Protocollo

Per incentivare tali interventi lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35% del volume per il nuovo edificio, con la condizione che la realizzazione del nuovo edificio utilizzi idonee tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica pari al valore di 2,50 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte".



Si ritiene pertanto che tutte le aree produttive che il vigente P.R.G.C. classifica di sottocategoria Bpr1 e Cpr1, siano potenziali aree oggetto di programmi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/2009, in quanto collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale ed occupate da edifici ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie con il contesto circostante.

del P.G.R. 21.09.2009 n.4/PET, occorre adeguare le norme del P.R.G.C. nella parte in cui è possibile recuperare integralmente la cubatura esistente nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale premialità di cubatura nel rispetto di tutte le prescrizioni indicate dallo stesso art.14 della L.R. 20/2009.

Tuttavia, dovendo garantire la conformità degli interventi di riqualificazione edilizia alle prescrizioni del P.R.G.C., come successivamente specificato dalla Regione Piemonte con circolare

Tale adeguamento è necessario in quanto l'art.13.6 delle N.d.A. vigenti consente interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con riduzione della cubatura nei limiti sopra indicati oppure, in alternativa, interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso in residenziale senza aumento della volumetria esistente. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici ove individuate) non può superare quella preesistente e comunque 5,00 mc/mq. per le aree Bpr1 e 2,50 mc/mq. per le aree Cpr1; altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Inoltre, poiché la L.R 20/2009 prevede che la cubatura eccedente sommata alla premialità, possa essere ricostruita in altre aree diverse da quella d'intervento, anche attraverso sistemi perequativi, si ritiene che in assenza di indicazioni più precise da parte della Regione sulle tecniche di perequazione da adottare, la variante di adeguamento del P.R.G.C. non possa essere generalizzata a tutte le aree produttive dismesse o sottoutilizzate di sottocategoria Bpr1 e Cpr1, ma debba essere specifica per ognuna di esse al fine di garantire le azioni

partecipative e di concerto con l'operatore privato (comma 1 art.14 della L.R. 20/2009) in merito alle soluzioni urbanistiche, architettoniche ed edilizie da adottare affinché l'intervento di riqualificazione edilizia sia congruo con il contesto edilizio circostante. Tale necessità è ancor più evidente se si considera che la molteplicità (oltre 100 aree) e le caratteristiche intrinseche delle aree in oggetto (sia in termini di superficie fondiaria, volumetria costruita, tipologia costruttiva, stato di manutenzione che in termini di collocazione all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale) non permettono di definire un'unica norma edilizia universalmente valida in ogni caso.

## 2. Area di vicolo Caravadossi, 69, edificio denominato "Seminario Vescovile o Seminario Maggiore"

Il complesso immobiliare denominato Seminario Vescovile o Seminario Maggiore in Casale Monferrato è ubicato in un'ampia area totalmente edificata compresa tra piazza Nazzari di Calabiana, via Biblioteca, piazza Statuto e via dell'Asilo. Eretto nel 1777 dall'architetto Luigi Barberis, allievo di Benedetto Alfieri con relativa



torre per osservatorio astronomico, ospita la biblioteca fondata dal vescovo Pietro Girolamo Caravadossi nel 1737 che annovera oltre 35.000 volumi tra cui manoscritti ed incunabili nonché la chiesa di S.Filippo eretta nel 1667 sui disegni del canonico e architetto Sebastiano Guala restaurata nel 1877. Il complesso immobiliare di antico impianto è composto da più corpi (individuabili nella Chiesa di S.Filippo, Auditorium, Portineria e sala riunioni, Biblioteca e Seminario) costruiti in epoche differenti.

In tale complesso è identificabile una porzione di fabbricato a forma di T di tre piani fuori terra (circa mq. 175 lordi per piano per complessivi mc.2.000 circa e altezze medie lorde di interpiano m.3,80) con cortile interno e accesso in vicolo Caravadossi, costituente immobile ben distinto sia per tipologia costruttiva che identificazione catastale. Da ricerche effettuate tale parte di immobile non è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).

Tale immobile era destinato dal Seminario quale convitto e abitazione dei religiosi, come dimostra l'impianto distributivo

interno dei locali e la loro destinazione d'uso (camere e cucine). In generale il fabbricato appare in buono stato di conservazione

Il vigente P.R.G.C. classifica il corpo di fabbricato in esame quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E, distinta nelle sottocategoria "Fg: attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.)" specificatamente indicato con il n. 5 di elenco quale parte del più ampio complesso polivalente denominato "Seminario Vescovile". Inoltre il fabbricato è compreso all'intero del distretto residenziale "DR1 centro storico".

La tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G.C., puntualmente definiti nella tavola "3d - sviluppi relativi al Centro Storico", in conformità all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., è rivolta alla al recupero dell'esistente con interventi di tipo conservativo compresa la ristrutturazione tipo a.

Al fine di favorire il recupero di edifici sottoutilizzati nel centro storico della città evitandone il degrado, la variante propone, nel rispetto delle modalità di intervento definite al PRGC vigente (operazioni di recupero con interventi di ristrutturazione tipo a), la riclassificazione dell'area (mq. 255) in sottocategoria Ar "Parti del territorio con preminente destinazione residenziale".



### 3. Edificio situato nel DR1 centro storico da assoggettare ad intervento di ristrutturazione tipo b.

La variante riguarda la tipologia degli interventi ammessi su parte del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, puntualmente definiti nella tavola 3d sviluppi relativi al Centro Storico, specificatamente l'immobile situato in via Canina, 5.



L'edificio presenta tipologia costruttiva di antico impianto con fronte principale prospettante su via Canina e maniche secondarie su due cortili interni.

Il fabbricato principale, edificato a due piani fuori terra con ampio sottotetto, presenta altezze d'interpiano notevoli variabili da m. 4,80 al piano terra a m. 7,00 circa al piano primo. Si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è in parte destinato a residenze ed uffici.

Il vigente P.R.G.C. prevede che l'edificio sia da conservare e recuperare con interventi edilizi di ristrutturazione di tipo a, senza aumento delle superfici. Inoltre l'edificio è individuato tra i beni

culturali ambientali del centro storico (allegato tecnico A3a tav.4 n.102 di elenco) di cui all'art.24 della L.R. 56/77. L'immobile non è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).

Al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, considerati gli elevati costi di intervento per la ubicazione dell'immobile in un contesto densamente urbanizzato e di difficile accesso, la variante modifica parzialmente la tipologia degli interventi ammessi sul bene in oggetto, introducendo la possibilità del recupero edilizio mediante la ristrutturazione di tipo "b" con aumento delle superfici utili e la realizzazione di nuovi orizzontamenti con variazione delle quote di imposta dei solai

## 2.2 AGGIORNAMENTI VARI: INTEGRAZIONE

### a) Area destinata a viabilità in via Orba

Il vigente P.R.G.C. individua in via Orba un piccolo slargo viabile, al di fuori dell'ordinario calibro stradale, confinante con un'area destinata a servizi pubblici (Bsr23) di interesse comune quali oratorio e annessi campi sportivi.

Preso atto dell'avvenuta decadenza del vincolo di espropriazione per la mancata emanazione del provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista dal P.R.G.C. nonché l'indisponibilità dell'Amministrazione Comunale ad acquisire l'area privata, si ritiene opportuno, 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), individuarne la nuova disciplina urbanistica.

La variante, pertanto, considerato che la porzione dell'area in questione è parte di un più ampio mappale catastale destinato a servizi pubblici (area di sottocategoria Bsr23), ne uniforma la destinazione d'uso.

### b) Area di via XX Settembre, 15-21



L'area di cui trattasi è individuata come parte del territorio definito dal D.M. 2.4.1968 n.1444 art.2, comma primo, lettera A, distinta nella sottocategoria Ar "con preminente destinazione residenziale" resto del territorio non facente parte del Centro Storico, nella quale sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto. E' occupata da immobile a destinazione residenziale abbandonato ed in cattivo stato di manutenzione, non sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).

pubblici servizi afferenti le destinazioni residenziali.

L'immobile è confinante con un'area di proprietà comunale di sottocategoria Bsr destinata a

Poiché è intenzione dell'Amministrazione comunale dare maggiore visibilità, sicurezza e fruibilità alla propria area con una maggiore apertura del fronte su via XX Settembre, si propone di vincolare l'immobile abbandonato alla destinazione pubblica, in modo da proporre un unico organico progetto di riqualificazione dell'intera zona compresa l'apertura pedonale sul lungo Po ed il parcheggio del vicino centro commerciale, eliminando contemporaneamente l'eventuale pericolo per la pubblica incolumità che lo stato di abbandono dell'immobile potrebbe rappresentare in previsione di un maggiore utilizzo da parte dei cittadini.

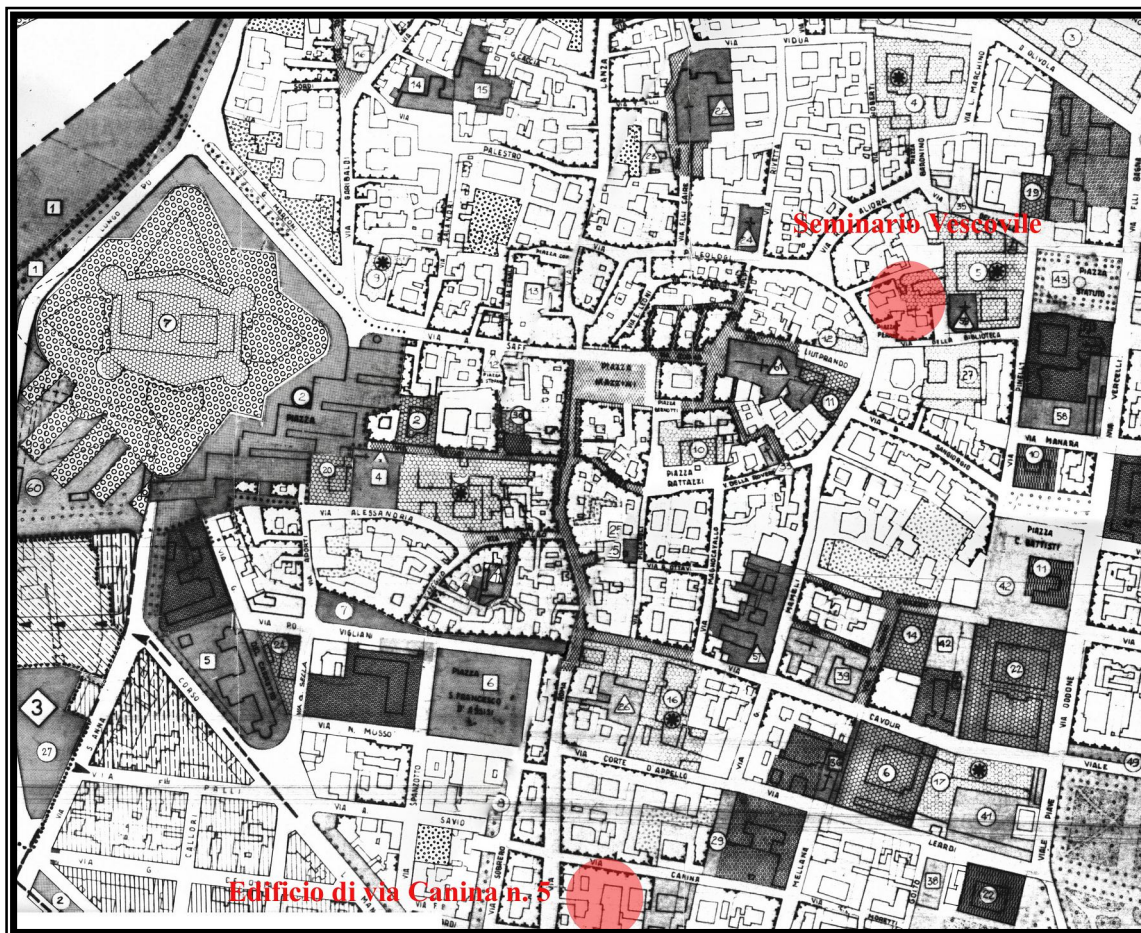
La variante pertanto riclassifica l'area residenziale in area per servizi pubblici afferenti la residenza di sottocategoria Bsr.



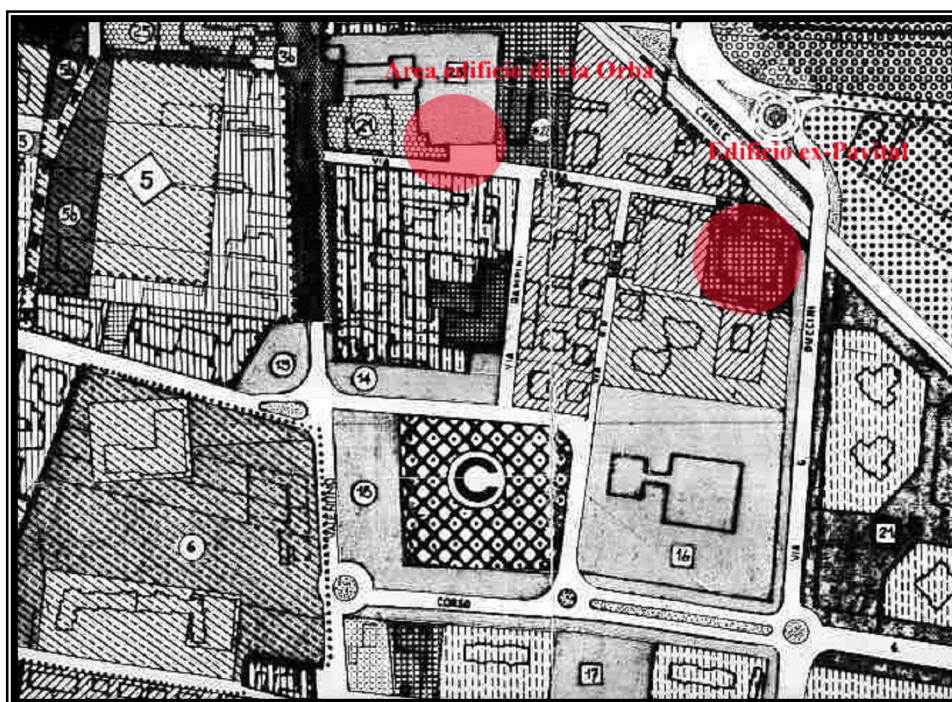


## 2.3 ESTRATTI DEL P.R.G.C. VIGENTE

### ESTRATTO 1:TAVOLA 3C1 DEL P.R.G.C.



ESTRATTO 2: TAVOLA 3C4





ESTRATTO 3: TAVOLA 3C1 DEL P.R.G.C.

