



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

CASALE MONFERRATO LI 16.09.2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO F.to Ing. Roberto Martinotti

I PROGETTISTI

IL SINDACO F.to Giorgio Demezzi

PPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 44 DEL 30/09/2009

IL SEGRETARIO GENERALE F.to Dott.sa Anna Garavoglia

INDICE

1	PREMESSE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
1.2	PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.	2
2	DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI ESPLICITAZIONE DELLE FINALITA' E DEGLI OGGETTI GENERALI DELLA VARIANTE STRUTTURALE	3
2.1	TRASFORMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE E IMMOBILI SOTTOUTLIZZATI, DISMESSI O IN CORSO DI DISMISSIONE	3
a)	<i>INTRODUZIONE</i>	3
b)	<i>LE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE</i>	4
	1. Area di piazza S.Francesco immobile denominato "Palazzo Cova"	4
	2. Area di via Leardi, 35 edificio denominato "ex Carcere giudiziarie"	5
	3. Area di Popolo st Vercelli 72 complesso edifici rurali denominati "Molinetto"	6
2.2	AGGIORNAMENTI VARI	8
a)	<i>Ambito territoriale compreso nel piano particolareggiato "Polo del Valentino"</i>	8
b)	<i>Localizzazione percorso ciclo-pedonale tra via Buoizzi e strada IV Novembre (dietro Ospedale)</i>	8
2.3	ESTRATTI DEL P.R.G.C. VIGENTE	9

1 PREMESSE

1.1 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. 17 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.6 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, ed in particolare:

- la variante n.6, approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998, ha provveduto ad adeguare le previsioni del P.R.G.C. in merito alle aree interessate dall'evento alluvionale della prima decade del mese di novembre 1994; aggiornare determinate previsioni urbanistiche alle mutate disposizioni legislative (in particolare alla normativa del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse fluviali del Po" approvato con D.C.R. n.981-4186 del 8.3.1995, e Piano d'Area "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. 982-4328 del 8.3.1995) o esigenze di pianificazione urbana ridefinendo in particolare la normativa delle aree di sottocategoria F e introducendo la disciplina delle attività turistico-ricettive.
- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha previsto le nuove aree industriali oggetto di PIP; la trasformazione e recupero ad usi residenziali di varie parti della città di impianto prevalentemente produttivo dismesse e/o in corso di dismissione con interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma; individuare alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili unifamiliari.
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all'interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr), nonché ha adottato norme temporanee di salvaguardia del territorio interessato dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 aventi efficacia fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.
- varianti n.10, n.14 e n.16 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003, n.31 del 17.07.2007 e n. 62 del 22.12.2008, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure di formazione della variante strutturale del piano che interessa l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali di salvaguardia e di sicurezza del territorio mediante la verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.. A tal fine con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008 è stato approvato ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., come introdotto dall'art.2 della L.R. 1/2007, il documento programmatico che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante strutturale, rilevando che il Comune potrà aggiornare e modificare il quadro dei dissesti contenuto nel P.A.I., ove necessario.

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, recentemente adottato 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 sovracomunale, mutate previsioni di pianificazione urbana, correzione di errori cartografici ecc.) che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti strutturali o parziali, che pur senza incidere sui criteri informativi del P.R.G.C. approvato, ne consentono un continuo e limitato adeguamento.

In conformità alle sopraindicate considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le precedenti varianti, l'Amministrazione Comunale promuove l'iter di formazione della presente variante strutturale 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;

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre una nuova variante del P.R.G.C., affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto, di cui la presente relazione costituisce "documento programmatico".

La variante strutturale, di cui il presente documento programmatico costituisce avvio di procedimento, non tratta argomenti ed è completamente estranea dalle finalità della precedente variante strutturale di cui il documento programmatico approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008 tuttora in corso di adozione.

1.2 PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G.C.

Con riferimento agli obiettivi che si intende proporre, la variante del P.R.G.C. può essere inquadrata tra le varianti strutturali definite dall'art.1 della L.R. 26.01.2007 n.1 "Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori generali. Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela e uso del suolo)" in quanto non ha le caratteristiche di nuovo piano regolatore o di variante generale e rientra nell'ambito di applicazione indicato al comma 3° dello stesso articolo 1 della L.R.1/2007.

L'art.2 della L.R. 1/2007, introducendo il nuovo art.31 ter della L.R. 56/77, prevede che la procedura di formazione ed approvazione di tali varianti strutturali ha inizio con la approvazione da parte del consiglio comunale di un "documento programmatico" che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante.

Tale documento programmatico è reso pubblico dal Comune e formerà oggetto di osservazioni a titolo collaborativo e di proposte che potranno essere presentate da chiunque, con le modalità ed i tempi (comunque non inferiori a quindici giorni) stabiliti dal Comune. Contemporaneamente il Sindaco, o suo delegato, convoca una conferenza di pianificazione nella quale gli Enti Istituzionali (Regione, Provincia) ed eventualmente altri invitati (Comuni confinanti, Enti gestori aree protette, ARPA, Amministrazioni statali preposte alla tutela dei vincoli ecc.) possono formulare rilievi e proposte.

Sulla base degli elementi acquisiti, il Comune elabora il progetto preliminare della variante strutturale al piano regolatore generale e lo adotta.

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

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

a) INTRODUZIONE

Il problema delle “aree dismesse” – cioè aree urbane e complessi immobiliari non più utilizzati per le loro funzioni originarie e trasformabili per funzioni anche radicalmente diverse – ha assunto negli ultimi anni in Italia una notevole rilevanza ai fini delle politiche urbane, soprattutto, ma non soltanto, nelle aree e nelle regioni più industrializzate. I processi di dismissione sono, in generale, strettamente connessi ai processi e alle politiche di trasformazione urbana e territoriale. L’ampiezza del problema non costituisce quindi un dato oggettivo esterno e neutrale, ma un aspetto cruciale della problematica urbana e territoriale complessiva: le aree dismesse non sono un dato ma un problema, che rimanda inevitabilmente alla scelte urbanistiche e territoriali che orientano le attese immobiliari ed i processi di dismissione.

In base alle problematiche urbane da affrontare e alle scelte politiche da adottare, le aree dismesse possono essere principalmente distinte in aree ed impianti derivanti da antiche o tradizionali culture produttive di ampie superfici oppure in aree ed impianti interessati da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione economico-funzionale, estesi ad ampio spettro di attività (artigianali, industriali, commerciali compresa anche quella residenziale) e funzioni riguardanti innumerevoli immobili di media e piccola dimensione.

Nella prima categoria rientrano principalmente tutte le aree produttive di antico impianto occupate dai cementifici storici della città siti in località Ronzone e Salita Sant’Anna mentre nella seconda rientrano innumerevoli aree interstiziali con caratteri di episodicità e collocate all’interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, puntualmente localizzate dal P.R.G.C. e classificate di sottocategoria Bpr1 e Cpr1 (aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione) oppure diversi contenitori edilizi (variamente localizzati sul territorio) la cui originaria funzione è venuta meno con il mutare delle condizioni sociali e degli usi di vita delle persone.

Le problematiche urbane da affrontare risultano estremamente differenziate in quanto le aree della prima categoria, essenzialmente compatte, di grosse dimensioni e contermini, possono essere oggetto di uno studio coordinato e unitario di trasformazione urbanistico-edilizia, mentre quelle della seconda categoria, estremamente frazionate in termini di superfici, di proprietà, di localizzazioni e variamente disseminate nel contesto residenziale urbanizzato, debbono essere trattate singolarmente con uno studio più complesso e approfondito in merito alle nuove destinazioni d’uso e capacità edificatorie in rapporto al contesto edificato circostante.

Il Comune di Casale Monferrato, ha già più volte affrontato tale problema adottando soluzioni urbanistiche differenziate in base alle caratteristiche e alle destinazioni d’uso delle aree da trattare proponendo:

- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, nella quale si è proposta la ristrutturazione urbanistica e la riconversione ad usi residenziali dell’intera parte del quartiere del Ronzone, originariamente occupato da vari insediamenti per la lavorazione del cemento, da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma aventi valore di strumento urbanistico esecutivo;
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all’interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr);

- le varianti (n. 12, 13, 15) e le modifiche (n. 1, 2) del P.R.G.C. con adeguamenti normativi di carattere generale (per esempio favorire il recupero delle superfici interrato degli edifici residenziali siti nelle aree “A” di antico impianto), di carattere puntuale riferite a specifici contenitori edilizi modificando la tipologia degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente puntualmente definiti nella tavola “3d” del P.R.G.C. oppure la classificazione della categorie omogenee d'uso del suolo o la tipologia di strumento urbanistico esecutivo da adottare preventivo al rilascio dei permessi di costruire. Le suddette varianti parziali o modificazioni comunque non sono mai ricadute nell'intervento di ristrutturazione urbanistica, nè hanno riguardano edifici individuati fra i beni ambientali o comportato variazione della capacità insediativa.

I processi di dismissione non riguardano peraltro soltanto le aree industriali e gli impianti produttivi, ma un'ampia gamma di aree e contenitori liberati o liberabili per usi diversi da quelli originali mediante trasformazioni più o meno radicali: il problema delle aree dismesse sfuma in quello più ampio del riuso della “città esistente” e sembra evocare soprattutto “pezzi di città” che consentono e richiedono più o meno organiche riprogettazioni. Nel contempo, le aree dismesse, a causa della loro dimensione (spesso notevole), ubicazione (spesso centrale o semicentrale), della destinazione (residenziale o legata ad attività economiche varie) e proprietà (spesso in mano ad uno solo o a pochi soggetti, pubblici o privati, comunque capaci di influire sulle politiche urbane e territoriali) costituiscono sempre più una risorsa fondamentale per qualunque politica di trasformazione, sia essa rivolta ad accrescere la competitività e l'attrazione della città e a stimolare gli investimenti, ovvero a migliorare ed arricchire l'offerta urbana e la qualità ambientale, o, ancora, a favorire processi di reindustrializzazione o d'innovazione economica. In questo senso l'inaspettata disponibilità di aree dismesse in tante città piccole e grandi offre un'occasione storica per il rinnovamento urbano.

b) LE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

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, è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2001 (ex legge 1089/1939). 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 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.

Il fabbricato attualmente è interamente occupato dalle attività pubbliche sopraindicate per complessivi mc. 14.200 circa.

Il vigente P.R.G.C. inquadra il fabbricato quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinta nelle sottocategoria “Fi: attrezzature per 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. 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", è di tipo conservativo compresa la ristrutturazione tipo a.

Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale e di favorire il recupero dell'intero fabbricato ad usi più consoni al suo valore storico ed artistico nonché il riutilizzo delle parti abbandonate, degradate o sottoutilizzate, l'immobile è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari" redatto ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, approvato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n. 7 del 26.02.2009, quale bene non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, modificandone contemporaneamente la classificazione della destinazione d'uso del suolo in residenziale di sottocategoria "Ar centro storico" quale parte del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante. Lo stesso art.58 della L.133/2008 dispone inoltre che l'approvazione del "Piano" comporta variante automatica del P.R.G.C. vigente limitatamente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

La presente variante prende atto di quanto sopra indicato e inoltre propone, nel rispetto della conservazione e recupero dell'edificio, anche la possibilità dell'intervento di ristrutturazione edilizia tipo b considerate le notevoli altezze di interpiano esistenti (m.5,80 al piano terra e m. 6,00 al piano primo).

2. Area di via Leardi, 35 edificio denominato "ex Carcere giudiziarie"



L'immobile è ubicato in via Leardi su un'area adiacente ai giardini pubblici. E' composto da un corpo fabbrica a due piani fuori terra, di pianta rettangolare chiusa con ampio cortile interno, della superficie lorda di mq. 1.450 circa per piano ed è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2001 (ex legge 1089/1939).

La disposizione planimetrica è costituita, ad ogni piano, da un corridoio centrale di distribuzione ai vari locali (celle, parlatoio locali di sicurezza e comuni ecc) posti ai lati. La altezza di ogni piano è di m. 3,50 per una volumetria complessiva di mc. 10.150 circa.



L'intero complesso immobiliare dismesso dallo Stato e alienato a privati, versa in stato di abbandono ed è inutilizzato da anni.

Il vigente P.R.G.C. inquadra il fabbricato quale parte di territorio definita dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera F; distinta nelle sottocategoria "Ft: destinata ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.) specificatamente indicato con il n.22 di elenco "carceri giudiziarie". L'edificio è di antico impianto ed 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”, è di tipo conservativo compresa la ristrutturazione tipo a.

Al fine di favorire il recupero di edifici degradati e sottoutilizzati nel centro storico della città, 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. 2.070) in sottocategoria Ar “Parti del territorio con preminente destinazione residenziale”.

3. Area di Popolo st Vercelli 72 complesso edifici rurali denominati “Molinetto”

Il complesso degli immobili destinati all’uso agricolo oggetto di variante insiste su un’area con una superficie di complessivi mq. 27.190 di cui coperti mq. 9.000 circa, edificata per la maggior parte negli anni 70. La posizione geografica è posta al confine territoriale del comune di Casale Monferrato, oltre il quale il complesso degli immobili trova senza soluzione di continuità con quelli edificati nel comune di Villanova Monferrato.



La composizione edilizia è formata da fabbricati prettamente rurali (su cui spiccano i tre corpi destinati a stalla della superficie coperta complessiva di circa mq. 6.000, tettoie e magazzini vari della superficie di mq. 2.000 circa) nonché due edifici con caratteristiche tipologiche residenziali (casa colonica, abitazione e spaccio prodotti agricoli).

Attualmente risultano abbandonati, dismessi e non più necessari alle esigenze agricole, ad eccezione del piano terra dell’ex fabbricato destinato a spaccio, in parte riutilizzato ad attività commerciale di superficie inferiore a

quella degli esercizi di vicinato.

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 E preminentemente destinate ad usi agricoli, distinta nella sottocategoria Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77.

L’art.13.14 delle N.d.A. del P.R.G.C. ammette che immobili abbandonati o di cui venga adeguatamente dimostrata la non necessità per le esigenze delle aziende agricole, possono essere ammessi alle operazioni di recupero per usi extragricoli (produttivi e/o residenziali), anche per i fini di cui al sub. g del secondo comma dell'art.25 L.R.56/77, e di quello che concerne l'attività turistica, mediante interventi di risanamento



conservativo o di ristrutturazione edilizia, senza alcun incremento dei preesistenti volumi chiusi e con il recupero degli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e casseri, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali.

Considerata la notevole entità dimensionale sia volumetrica che planimetrica dei fabbricati esistenti, si ritiene corretto che il recupero e la trasformazione d’uso in produttivo dei fabbricati rurali dismessi debba essere adeguatamente governata non solo dal punto di vista edilizio (come già ammesso

dal P.R.G.C. vigente) ma soprattutto urbanistico, in quanto il contemporaneo recupero di più edifici (anche con interventi di demolizione e ricostruzione) e la possibilità di successivi frazionamenti in più proprietà ed attività, rende necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e degli standards urbanistici pubblici (parcheggio e verde) necessari per l'insediamento, anche mediante l'assoggettamento di aree private ad uso pubblico con convenzione.

Al fine di favorire il recupero di tale complesso immobiliare, nel rispetto di una corretta pianificazione urbanistica, la variante propone la riclassificazione dell'area in sottocategoria Ep2 quale area edificata, edifici, manufatti situati in aree agricole, adibiti ad usi extragricoli produttivi, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. e, h, l, della L.R. 56/77, ed aree destinate o da destinare ad impianti di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R.56/77, subordinando l'attuazione degli interventi all'approvazione di un piano esecutivo d'iniziativa privata esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C., che dovrà prevedere, oltre le aree fondiari per gli impianti produttivi e/o residenziali per gli immobili esistenti tipologicamente compatibili, anche le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e standards (aree pubbliche a verde e parcheggio) nella misura minima stabilita dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché regolamentare l'accesso veicolare alla viabilità pubblica costituita dalla strada provinciale S.S. 31 bis per Vercelli.

2.2 AGGIORNAMENTI VARI

a) *Ambito territoriale compreso nel piano particolareggiato “Polo del Valentino”*

Il vigente P.R.G.C. localizza nel distretto residenziale DR4 Valentino, un’ampio ambito della superficie territoriale complessiva di mq. 32.412 classificato di sottocategoria Cr2.1 con preminente destinazione residenziale quale “aree o complessi di aree libere o scarsamente edificate, ma liberabili, per interventi di nuovo impianto con obbligo di strumento urbanistico esecutivo: P.P., P.E.C. e P.E.C.O.”, in cui sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, terziario pubblico e/o privato nel rispetto dei parametri fissati all’art.13.5 delle N.d.A. del P.R.G.C.. Tale ambito è stato oggetto del piano particolareggiato “Polo del Valentino” approvato con D.G.R. n.171-15181 del 4.08.1987 decaduto per decorrenza del termine decennale (art.3 della delibera sopraindicata) e, pertanto, divenuto inefficace per la parte non attuata.



Alla data di decadenza, le previsioni del piano particolareggiato erano interamente attuate per quanto riguarda le nuove costruzioni previste distribuite in due lotti edificabili per una cubatura complessiva di mc. 39.481,16 (di cui mc. 30.736,39 residenziali e mc. 8.744,77 terziaria) rispetto ad una cubatura disponibile di mc. 41.832 (di cui mc. 32.412 residenziale e mc. 9420 terziaria), per le aree da destinare a servizi pubblici pari a mq. 18.857 e per le aree stradali pari a mq. 2.001.

La parte inattuata del P.P. consiste nella mancata acquisizione di una residua area (mq. 2.300) prospettante su c.so Valentino da destinare a pubblici servizi (verde pubblico) con a prevalente destinazione residenziale previa

obbligo di demolizione dei fabbricati privati esistenti in attesa di acquisizione coattiva degli stessi.

Considerato che entro il termine di validità del P.P. il Comune non ha emanato il provvedimento di espropriazione degli immobili in questione e preso atto dell’avvenuta decadenza del piano particolareggiato nonchè l’indisponibilità dell’Amministrazione Comunale ad acquisire gli immobili privati oggetto di demolizione vista la sopravvenuta mancanza di interesse pubblico rispetto la data di approvazione del piano esecutivo per l’onerosità che l’operazione comporta, 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), individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

b) *Localizzazione percorso ciclo-pedonale tra via Buozzi e strada IV Novembre (dietro Ospedale)*

Il vigente P.R.G.C. individua tra via Buozzi e strada IV Novembre (dietro Ospedale), in posizione mediana tra v.le O.Marchino e c.so Valentino, una serie di aree per servizi pubblici, in parte di proprietà comunale ed in parte ancora da acquisire, che nel loro insieme possono costituire senza soluzione di continuità un valido percorso ciclo-pedonale protetto ed alternativo alle principali vie di comunicazione veicolare prima menzionate. La variante, senza nulla modificare le indicazioni delle aree per servizi già individuate nel P.R.G.C. vigente evidenzia tale possibilità di percorso alternativo con specifica simbologia.

