



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

Variante n. 3 della Variante Generale
PIANO PARTICOLAREGGIATO
Corso Indipendenza I

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 40

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 7.12.2004

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

1. PREMESSE

Il Comune di Casale Monferrato con delibera consigliere n. 48 del 23.04.1998 esecutiva a termini di legge, ha approvato ai sensi dell'art.40 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante n. 2 al Piano Particolareggiato "Corso Indipendenza I" delle aree comprese tra corso G. Italia e Indipendenza, via Visconti e il canale Lanza.

Detta variante nasceva dall'esigenza di individuare destinazioni d'uso, meno rigide e incompatibili con la realtà edilizia della nostra città. La variante, non apportando modificazioni sostanziali all'impostazione generale del piano, ha proposto marginali mutamenti nella definizione delle aree edificabili e della volumetria massima edificabile (riduzione generale della cubatura di Piano da mc. 83.630 a mc. 81.930 e conseguentemente l'indice territoriale di progetto da 2,2 mc/mq teorici a 1,92 mc/mq.).

Complessivamente la variante n.2 del piano particolareggiato prevede una volumetria totale di mc. 81.930, destinato per mc. 43.350 (pari al 52,91%) alla residenza e per mc. 38.580 (pari al 47,09%) alle attività terziarie e produttive, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 13.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente. Tale impostazione dimensionale prevede quindi una dotazione di aree a standard per complessivi mq. 20.321, viabilità pubblica di mq. 2.528 e aree fondiarie per edificazioni di mq.19.885.

Successivamente, con specifica variante n.10 del P.R.G.C., approvata con delibera consiliare n.68 del 09.10.2003, l'Amministrazione Comunale ha recepito i contenuti del "Decreto Bersani", che ha profondamente modificato la disciplina concernente i criteri di insediamento e di esercizio delle attività commerciali, in riferimento agli obiettivi della libera circolazione delle merci, della tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza del sistema distributivo, con conseguenti effetti anche sui relativi criteri di programmazione urbanistica.

Tale adeguamento del P.R.G.C. ha consentito anche di riclassificare un'area sita in via Visconti da spazio di arredo stradale in area di sottocategoria Bpr2 occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocata all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, prendendo atto che tale area costituisce parte integrale del cortile pertinenziale a impianto commerciale esistente. La nuova destinazione d'uso consente il potenziamento dell'attività commerciale già insediata.

Con l'occasione si ritiene inoltre utile recepire la recente sistemazione dell'incrocio tra la via Buzzi e via Visconti e conseguente modesta rettifica del perimetro del piano particolareggiato in prossimità del lotto "B".

Tale motivo comporta quindi la necessità di una ulteriore variante al P.P. in oggetto al fine di:

- adeguare l'area da destinare ad attività di vendita al dettaglio occupata dal centro commerciale "Famila" onde consentire l'ampliamento della superficie di vendita da mq. 1.740 a mq. 2.390;
- verificare le aree per servizi pubblici conseguenti all'ampliamento di cui al precedente punto in conformità alle disposizioni dell'art. 21 comma 1° numero 3) e comma 2° della L.R. 56/77 come modificati dall'art.7 della L.R. 28/1999 nonché dell'art.25 della deliberazione C.R. 29.10.1999 n. 563-13414;
- rettificare il perimetro del piano in prossimità del lotto "B" come conseguenza della soluzione progettuale di viabilità adottata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Buzzi e via Visconti.

2. LA VARIANTE n.3

2.1 Impostazione metodologica

La variante n.2 prevede tre lotti edificabili con destinazione residenziale, terziaria e produttiva.

Le analisi delle esigenze emerse e descritte in premessa, l'impossibilità di intervenire sui lotti "A" e "C" attuati o in corso di attuazione con la realizzazione delle costruzioni ivi previste nonché su parte delle aree per servizi pubblici (verde e parcheggio) già realizzate, impongono come unica possibilità di intervento una redistribuzione della cubatura e della superficie fondiaria prevista sul lotto "B", la diversa conformazione e sistemazione delle aree per servizi pubblici ancora da realizzare e la individuazione di un'area aggiuntiva prospettante su via Visconti di mq. 1.966.

Tali interventi comprendono la modesta rettifica del perimetro del lotto "B" in corrispondenza dell'incrocio tra la via Buzzi e via Visconti al fine di coordinare gli interventi privati e pubblici conseguenti alla soluzione progettuale di viabilità recentemente realizzata. La superficie fondiaria del lotto risulta quindi di mq. 9.575 rispetto agli originali mq. 9.552.

Sostanzialmente l'ampliamento del perimetro delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato, introduce i terreni individuali al C.T. del Comune di Casale Monferrato al fg. 56 mappali n. 743 di mq. 271 e n. 737 di mq. 1.695, elevando la superficie territoriale complessiva a mq. 44.700.

Le scelte progettuali di intervento sul lotto "B" comportano la parziale demolizione e ristrutturazione edilizia dei fabbricati di antico impianto destinati al produttivo (commercio all'ingrosso) con parziale mutamento della destinazione d'uso in commerciale al dettaglio e attività di servizio.

Tali interventi comportano l'incremento della superficie lorda di pavimento a complessivi mq. 3.640 (precedenti 2.307), superficie di vendita a complessivi mq. 2.390 (precedenti 1.740), volume commerciale a complessivi mc. 17.630 (precedenti mc. 11.063) nonché la riduzione del volume destinato al produttivo (commercio all'ingrosso) a complessivi mc. 4.910 (precedenti mc. 11.402).

Per quanto riguarda la parte di lotto destinata all'uso residenziale, si conferma la volumetria esistente di complessivi mc. 14.000, distinti in mc. 13.150 per abitazioni e mc. 850 (pari a mq. 283 di superficie lorda di pavimento) per terziario di servizio.

A seguito degli interventi ipotizzati e in base alla classificazione tipologica delle strutture distributive di cui all'art. 8 della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999, l'ampliamento del centro commerciale esistente "Famila" comporta la classificazione di media struttura di vendita con offerta alimentare e/o mista M-SAM 4 in comuni con popolazione maggiore a 10.000 abitanti, ed è compatibile territorialmente con la classificazione di addensamento di tipo A3 (addensamento commerciale urbano forte) adottata dal Comune relativa alla zona in cui è ubicato il centro commerciale.

Le aree per servizi aggiuntive necessarie ad ammettere gli interventi sopradescritti sono state individuate lungo via Visconti, dietro al fabbricato del centro commerciale "Famila".

2.2 Dimensionamento: volumetrie e aree per servizi

La superficie territoriale della variante n.3 è di mq. 44.700 (interamente formata da aree di sottocategoria Bpr2 nel P.R.G.C.) così destinata:

Superficie fondiaria complessiva	mq. 19.908
Superficie a standards	mq. 22.264
superficie stradale	mq. 2.528

Complessivamente la variante n.3 prevede una volumetria totale di mc. 82.055, ripartiti in mc. 12.615 lotto A, mc. 32.900 lotto C entrambi invariati rispetto la variante n. 2, e in mc. 36.540 per il lotto B.

L'indice territoriale medio risulta pari a 1,84 mc/mq.

Il volume complessivo è destinato per mc. 43.350 (pari al 53%) alla residenza e per mc. 38.705 (pari al 47%) alle attività terziarie e produttive, nel rispetto delle disposizioni dell'art.13.6 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C..

La verifica dei parametri urbanistici (densità fondiaria e indice di copertura) è garantita nel rispetto dei valori massimi fissati dal PRGC (rispettivamente mc/mq 5.00 e 60%) sia globalmente sull'intero piano, che singolarmente lotto per lotto.

La tabella riassuntiva delle destinazioni d'uso espone le caratteristiche progettuali di ogni singolo lotto di intervento.

Il dimensionamento delle aree per servizi tiene conto del fatto che la trasformazione urbanistica delle aree classificate di sottocategoria Bpr2 deve garantire l'integrale rispetto degli standards urbanistici di cui all'art.6 delle N.d.A. del P.R.G.C. da calcolarsi in rapporto alle destinazioni d'uso indicate dal piano particolareggiato. La verifica comprende il calcolo del fabbisogno totale dei posti a parcheggio, stabiliti dall'art.25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., relativo al centro commerciale con tipologia distributiva M-SAM4 di superficie di vendita massima mq. 2.390. (fabbisogno posti n. 228,50 di cui 114,25 pubblici e 114,25 privati).

La superficie che il piano destina ad uso pubblico è di mq. 22.264 leggermente superiore al minimo richiesto di 22.150 mq. nel rispetto degli standards, calcolati attribuendo mq.25 di area per ogni nuovo abitante insediato (n.481,68 in base all'indice volumetrico abitativo unitario di mq.90 e volume residenziale di mc.43.350), il 20% della superficie fondiaria attribuibile alla volumetria produttiva (mc. 4.910), il 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad usi terziari (mq. 4782) e commerciali al dettaglio (mq.3.640), di cui il 50% da destinare a verde e il restante 50% a parcheggi da sostituire con la quota relativa al fabbisogno dei posti a parcheggio pubblici (pari a 114,25) calcolata con le modalità dell'art.25 della D.C.R. sopra citata se maggiore. Il piano individua i parcheggi pubblici tutti a raso, pertanto il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto è stato assunto pari a mq. 26.

La restante quota di posti a parcheggio privati (pari a 114,25 stalli) è individuata per la maggior parte sulla copertura del centro commerciale con accesso dalla rampa prospettante su p.za Camillo Vanesio (pari a n. 110 posti corrispondente ad una superficie di mq. 3.080 ottenuta moltiplicando il n. dei posti per il coefficiente di trasformazione di mq. 28) e per la restante parte a raso nel cortile posteriore con accesso dalla via Visconti (pari a n. 4,25 posti corrispondente ad una superficie di mq. 110,50 ottenuta moltiplicando il n. dei posti per il coefficiente di trasformazione di mq. 26). L'intera superficie così ottenuta sulle aree private soddisfa la quota indicata dall'art. 41 sexies della legge 1150/1942 come modificata dalla legge 122/1989 (pari a mq. 1.763)

Per quanto riguarda l'organizzazione delle aree per servizi pubblici, si rimanda alla relazione generale del piano particolareggiato approvato nel 1990, nella quale si sottolinea come la riarticolazione dei servizi all'interno del P.P. medesimo fa riferimento alla impostazione generale del P.R.G.C., con la ripartizione del territorio in "distretti residenziali" nei quali la dotazione dei presidi infrastrutturali esistenti o di nuova costruzione puntualmente individuati, interessano omogeneamente la struttura urbana e possono essere collocati anche al di fuori della zona di intervento. Ne discende che, pur dimensionando le aree a servizi pubblici nel P.P. in base agli standards individuati dal P.R.G.C., per quanto riguarda la ripartizione funzionale, occorre fare riferimento all'ambito territoriale del distretto residenziale di appartenenza cui si demanda per il soddisfacimento del fabbisogno relativo alle scuole.

Il progetto del piano, per le considerazioni sopra svolte, destina mq. 10.419 a parcheggi (rispetto al minimo di mq.6.834), mq. 11.845 a verde di quartiere. La impostazione progettuale della variante n.3 tiene necessariamente conto delle aree per servizi già realizzate destinate a verde e parcheggio formanti una unica area baricentrica rispetto alle nuove edificazioni integrata con l'area verde lungo il canale Lanza, ed individua una nuova superficie a parcheggio pubblico con accesso diretto su via Visconti.

2.3 Elaborati grafici

La variante aggiorna le tavole di progetto della variante n.2 del piano particolareggiato essenzialmente per la diversa previsione planovolumetrica degli edifici sul lotto "B" conseguente alla possibilità di riservare una

maggiore superficie e volume al centro commerciale “Famila” per la vendita al dettaglio nonché alla individuazione della nuova area per servizi pubblici prospettante su via Visconti.

Le soluzioni progettuali proposte sul lotto “B” degli edifici ancora da trasformare e delle relative aree di pertinenza in termini di verde e parcheggio privato, risultano indicative e potranno subire variazioni in sede di rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle destinazioni d’uso e quantità planovolumetriche massime definite nella tabella di cui al successivo punto 3.

2.4 norme di attuazione

Non sono apportate ulteriori modifiche alle norme di attuazione del piano particolareggiato così come modificate con la variante n.2.

2.5 Compatibilità ambientale L.R. 40/1998

In merito alla legge regionale 14.12.1998 n.40 sulla compatibilità ambientale, la presente variante è da ritenersi “non sostanziale” rispetto all’impostazione generale del P.P. approvato e, pertanto in base al comunicato del Presidente G.R. del 6.11.2000, non è soggetta ai disposti dell’art.20 della L.R. 40/98 stessa.

2.6 Tabelle riassuntive

a) destinazioni d’uso e limiti dimensionali massimi per lotto edificabile

lotto	Superficie fondiaria mq.	volume totale mc.	densità fondiaria	piani max	altezza max m.	DESTINAZIONE				
						Residenziale Volume max mc.	Produttiva Volume max mc.	Terziaria		
								Volume max mc	Sup.lorda di piano max mq.	Sup. max vendita medie strutt. mq.
A	3.753	12.615	3,36	8	27,00	--	--	12.615	3.729	--
B	9.575	36.540	3,82	8	27,00	13.150	4.910	18.480 ¹	3.923 ²	2.390
C	6.580	32.900	5,00	8	27,00	30.200	--	2.700	770	--
totale	19.908	82.055		--		43.350	4.910	33.795	8.422	2.390

¹ di cui mc. 850 per terziario di servizio e mc. 17.630 per commerciale vendita al dettaglio

² di cui mq. 283 per terziario di servizio e mq. 3.640 per commerciale vendita al dettaglio