



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

PIANO PARTICOLAREGGIATO
“Corso Indipendenza II”
Variante n. 5

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI 12.09.2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA G.C. N. 194 DEL 20.09.2011

APPROVATO CON DELIBERA G.C. N. 268 DEL 15.12.2011

IL SEGRETARIO GENERALE

1. PREMESSE – IL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato con deliberazione consiliare n. 150 del 26 luglio 1990, esecutiva a termini di legge, ha approvato ai sensi dell'art.40 della L.R. 56/77 e s.m.i., il piano particolareggiato "Corso Indipendenza II" delle aree comprese tra via Visconti, corso Indipendenza e p.za D'Armi.

Con successive n.4 varianti sono state adeguate le originali previsioni urbanistiche nel senso di prevedere una volumetria totale di mc. 52.765, ripartita in mc. 42.093 per le aree di sottocategoria Bpr2 (di cui per residenza mc. 29.593 e mc. 12.500 per attività commerciali, direzionali e produttive, nei limiti stabiliti dalle disposizioni dell'art. 13.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C.) e in mc. 10.672 per le aree di sottocategoria Br1 nonché una dotazione di aree destinate a standard per complessivi mq. 12.846, viabilità pubblica di mq. 2.970 e aree fondiarie di mq. 11.203 suddivise in totali 5 lotti per nuove edificazioni.

La dotazione complessiva delle aree per servizi pubblici pari a mq. 12.846 è pertanto maggiore (mq. 1.026) rispetto quella minima prevista dall'art.21 della L.R. 56/77 per le destinazioni d'uso previste dal P.P.

Attualmente le previsioni del piano particolareggiato sono state interamente attuate per quanto riguarda la costruzione dei nuovi edifici previsti nei cinque lotti edificabili nonché la quasi totale acquisizione delle aree destinate all'uso pubblico sia stradale che servizi pubblici, ad eccezione di due piccoli mappali di cui uno di proprietà demaniale. (totali mq. 1.015).

Tra le aree ancora da acquistare è compresa quella di proprietà della soc. Degiocase s.r.l. (mq. 854) prospettante su via Padre Pio da destinare a pubblici servizi (parcheggio alberato pubblico) e confinante con il lotto edificabile 3a all'interno del quale è stato costruito un edificio prevalentemente residenziale di sette piani fuori terra e con il piano terreno su pilotis.

La Società Degiocase chiede di poter chiudere il suddetto piano pilotis in modo da ricavare una superficie da destinare ad uffici, cedendo gratuitamente al Comune la residua parte di area per servizi pubblici.

L'accoglimento della richiesta necessita l'ampliamento della superficie fondiaria del lotto edificabile 3a in modo da non superare l'indice di densità fondiaria massima indicato dall'art.13.6 delle N.d.A. del P.R.G.C. (5 mc/mq) ed il ricalcolo della dotazione complessiva delle aree a standards urbanistici afferenti alle varie destinazioni d'uso e nelle quantità previste nel piano particolareggiato, in modo da contemperare le esigenze pubbliche e private.

L'interesse pubblico conseguente l'accoglimento delle istanze della soc. Degiocase è rappresentato dalla cessione gratuita di 524 mq. di aree destinate a pubblici servizi, ad integrazione di quelle già individuate dal P.P. come meglio di seguito specificato.

Inoltre per quanto riguarda le aree di proprietà comunale, il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una nuova viabilità secondaria a senso unico quale collegamento tra via Padre Pio e via Visconti con sbocco in prossimità di corso Indipendenza quale disimpegno urbano nell'ipotesi di temporanea chiusura della via Padre Pio. La variante ne propone la soppressione considerato che la viabilità nel frattempo realizzata è sufficiente a fronteggiare anche una chiusura temporanea di tale via. Le aree così recuperate sono destinate a pubblici servizi.

La variante tipologica e di destinazione d'uso al vigente Piano Particolareggiato "Corso Indipendenza II" è da formare ai sensi dell'art.40 e 42 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. LA VARIANTE N 5

2.1 Impostazione metodologica

La variante n.5 prevede il mantenimento dei cinque lotti edificabili esistenti con destinazione residenziale, terziaria e produttiva.

L'analisi delle esigenze emerse e descritte in premessa nonché la impossibilità di intervenire sui lotti 1, 2, 4 e 3b in quanto già attuati mediante la realizzazione delle costruzioni ivi previste, impongono come unica possibilità di intervento l'aumento della cubatura assentibile (quale chiusura del piano terra su pilotis) e della superficie fondiaria del lotto 3a, nonché la conseguente verifica della dotazione di aree a standards all'interno del perimetro del piano particolareggiato.

Tali modifiche impongono l'aumento della superficie fondiaria del lotto 3a (mq. 2.500 rispetto agli originali mq. 2.170) in modo da non superare l'indice di densità fondiaria massima indicato dall'art.13.6 delle N.d.A. del P.R.G.C. (5 mc/mq) e conseguente diminuzione della porzione di area da destinare a servizi pubblici di proprietà della società istante che verrà ceduta al Comune a titolo gratuito.

Contemporaneamente la soppressione della viabilità secondaria indicata in premessa comporta un incremento della dotazione delle aree per servizi di mq. 560, in parte destinate a parcheggio pubblico ed in parte a verde pubblico.

La verifica della dotazione complessiva delle aree per servizi pubblici afferenti alle varie destinazioni d'uso nelle quantità previste nel piano particolareggiato, comporta una superficie minima totale di mq. 12.235. La variante in oggetto ne individua mq. 13.076.

La sistemazione delle aree per servizi resta praticamente invariata, ovvero un'ampia area centrale pedonale individuabile con l'immobile denominato "paraboloide" destinata a servizi di interesse comune, servita al contorno da ampie superfici a parcheggio dislocate sulle principali vie di accesso (c.so indipendenza, via Visconti e via Padre Pio) nonché aree a verde pubblico.

2.2 Dimensionamento: volumetrie e aree per servizi

Complessivamente la variante n.5 prevede una volumetria totale di mc. 54.110, ripartiti in mc. 43.438 per le aree di sottocategoria Bpr2 e in mc. 10.672 per le aree di sottocategoria Br1.

Il volume di mc. 43.438 competente alle aree di sottocategoria Bpr2 è destinato per mc. 29.593 (pari al 68,13%) alla residenza e per mc. 13.845 (pari al 31,87%) alle attività terziarie e produttive, nel rispetto delle disposizioni dell'art.13.6 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C..

L'indice territoriale medio riferito alle aree di sottocategoria Bpr2 risulta pari a 1,83 mc/mq.

La tabella riassuntiva delle destinazioni d'uso, allegata in calce alla presente, espone le caratteristiche progettuali di ogni singolo lotto di intervento.

Il dimensionamento delle aree per servizi, come già specificato nella relazione del piano approvato, tiene conto del fatto che per le aree classificate di sottocategoria Bpr2 deve essere garantito l'integrale rispetto degli standards urbanistici di cui all'art.6 delle N.d.A. del P.R.G.C. mentre per quelle classificate di sottocategoria Br1 si fa riferimento alle aree destinate per servizi e individuate dal P.R.G.C. nel distretto di appartenenza.

In merito alla superficie territoriale la presente variante non apporta modifiche rispetto quanto detto con le precedenti varianti n.2, 3 e 4. Pertanto si riporta la seguente situazione numerica:

Superficie territoriale	mq. 27.019
di cui	
Bpr2	mq. 23.729

Br1	mq. 2.913
sedimi stradali	mq. 377

La variante individua le seguenti:

- Superficie edificabile:	mq. 11.533
- Superficie a servizi:	mq. 13.076
- Superficie stradale:	mq. 2.410

La superficie che il piano destina ad uso pubblico nell'ambito delle aree di sottocategoria Bpr2 è di mq. 13.076 nel rispetto degli standards che comportano una superficie di mq. 12.235, calcolati attribuendo mq.25 di area per ogni nuovo abitante insediato (n.329 in base all'indice volumetrico abitativo unitario di mq.90 e volume residenziale di mc.29.593); il 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad usi terziari (mq. 3.843) e il 20% della superficie fondiaria attribuibile alla volumetria produttiva (mc. 1.551).

Il progetto, per le considerazioni sopra svolte, destina nell'ambito del piano mq.4.010 a parcheggi, mq. 7.048 a verde di quartiere e parco pubblico, nonché mq.2.018 per attrezzature di interesse comune, il tutto formante un'unica area baricentrica rispetto alle nuove edificazioni previste e perno di collegamento funzionale con il vicino polo fieristico e ricreativo in via di definizione e realizzazione (Fiera, esercizi commerciali pubblici e privati, cinema multisala ecc.). A tal fine si segnala la organizzazione progettuale essenzialmente rivolta, oltre al soddisfacimento dei fabbisogni funzionali delle edificazioni previste all'interno del perimetro del P.P., al coordinamento con le future destinazioni d'uso previste nella contermina area fieristica e ricreativa che si formalizza con il percorso pedonale coperto, estremo prolungamento della campata centrale e asse centrale di distribuzione (galleria commerciale) del fabbricato Magazzino Eternit, fino al cosiddetto "paraboloide" sede di attività espositive pubbliche (quali museo del lavoro ecc), il tutto completato con la sistemazione dei necessari spazi complementari esterni sia a verde pubblico che di sosta e parcheggio.

La verifica dei parametri urbanistici (densità e indice di copertura) è garantita nel rispetto dei valori massimi fissati dal P.R.G.C. (rispettivamente mc/mq. 5,00 e 60%) sia globalmente sull'intero piano che singolarmente lotto per lotto.

2.3 Elaborati grafici

La variante aggiorna le tavole di progetto n. 3av, 3bv, 3cv, 5bv e 8v della variante n.4 del piano particolareggiato essenzialmente per la diversa previsione volumetrica dell'edificio sul lotto 3a nonché alla diversa sistemazione dell'area destinata a servizi pubblici per le motivazioni sopraesposte.

Conseguentemente l'edificazione prevista sul nuovo lotto 3a contrappone alla precedente tipologia di unico edificio condominiale su pilotis di 7 piani fuori terra, lo stesso edificio condominiale di 7 piani f.t. senza piano pilotis.

2.4 Norme di attuazione

Non sono apportate ulteriori modifiche alle norme di attuazione del piano particolareggiato così come modificate con la variante n.1.

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.

3. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DESTINAZIONI D'USO

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	VOLUME TOTALE mc.	DENSITA' FONDIAR IA mc./mq.	N. PIANI MAX	ALTEZZA MASSIM A m.	DESTINAZIONE			
						Residenziale Volume max. mc.	Produttiva Volume max mc.	Terziaria Volume max mc.	Sup.lorda di piano max mq.
1	2.272	11.350	5,00	8	27,00	5.849	--	5.501	1.701
2	1.374	6.695	4,87	5	15,10	5.862	--	833	245
3 a	2.500	11.926	4,77	7	24,00	8.460	1.551	1.915	601
3 b	3.674	17.583	4,79	8	27,00	13.538	--	4.045	1.296
4	1.713	6.556	3,83	5	15,10	5.650	--	906	256