

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

“AREA COMMERCIALE VIA NEGRI”

in Casale Monferrato

Committente: PIA Società Semplice
(legali rappresentanti: Sigg. Mercandelli Giuliano e Mercandelli Carlo Alberto)

Redattore: Ing. Alessandro Melfi



Casale Monf.to, li 02/07/2025

1 - PREMESSE

1.1 Il quadro normativo vigente

a) La pianificazione sovracomunale

L'area in oggetto:

- non è compresa all'interno del piano stralcio delle Fasce Fluviali (in seguito chiamato PS FF) approvato con D.P.C.M. 24.07.1998 redatto ai sensi del comma 6-ter dell'art. 17 della legge 19.05.1989 n.183.
- non è compresa all'interno delle aree in dissesto geomorfologico individuate dal piano per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 ai sensi dell'art. 17 della legge 18.05.1989 n.183.
- non è compresa all'interno del piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del fiume Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328;
- è compresa all'interno dell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operative (P.T.O.) "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186;
- non è compresa nel più ampio territorio dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1.08.1985 (cosiddetto Galassino delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del fiume Po ricadente nei comuni di Coniolo e Casale Monferrato) pubblicato sulla G.U. 298 del 19.12.1985;
- nel Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. del 19.02.2002 n.223-5714, è individuata come area di completamento (CO) del sottosistema insediativo delle attività.

b) Il 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 e successive varianti.

Il PRGC vigente individua l'intera area oggetto di PEC all'interno del distretto residenziale DR7 di mq 3194.00. a seguito di rilievo e riconfinamento dell'area si riscontra che mq 127.00 non ricadono all'interno del lotto di proprietà della società PIA - società semplice e pertanto non utilizzabili ai fini dei calcoli urbanistici, a seguito di ciò la superficie territoriale del PEC risulta essere di mq 3067.00 e più precisamente:

- l'area censita al foglio 58 mappale 844 e 855 è classificata come Superficie di Viabilità, con una superficie rilevata di mq 222.00;
- l'area censita al foglio 58 mappale 130 è classificata quale sottocategoria Cpr1 "parti del territorio come definite dal DM 2/4/1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera c occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale" di mq 2845.00, già depurata dell'area di mq 127.00 soraindicata;

2) individua l'area oggetto del PEC, come indicato dall'art. 20.1 delle NdA del PRGC, ai sensi e per gli effetti della legge 183/1989, dell'art.9 bis e dell'art.12 comma secondo punto della L.R.56/77, in classe "classe IIa";

3) non individua tale area all'interno del perimetro del territorio soggetto alle norme ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 13 agosto 1999 n. 334 e s.m.i., del D.M. 9 maggio 2001, della D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010 e dell'Elaborato tecnico R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante).

Le N.d.A. del P.R.G.C. consentono la trasformazione d'uso in commerciale delle aree Cpr1 esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards urbanistici in misura proporzionale alla superficie lorda di pavimento realizzabile.

Inoltre:

- l'area oggetto di PEC è compresa all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale di cui è sempre possibile individuare la localizzazione del tipo L1 di dimensione massima inferiore a 40000.00 mq;
- per l'area oggetto di PEC, ai sensi dell'art.5 del DL n.70/2011, non è possibile né la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006, né la VAS, in quanto è strumento attuativo della Variante n.23 del PRGC (approvata con Delibera CC n.42 del 29/07/2015), già esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica con delibera GC n.14 del 23/01/2015.

Tali standards si intendono al lordo della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva indicate dal PRGC ridotta in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area Cpr oggetto di trasformazione e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Cpr1 individuate nel distretto industriale di appartenenza. Tali aree aggiuntive, dovranno essere prioritariamente localizzate in prossimità di quelle individuate nelle tavole del P.R.G.C. per garantire un'organica attuazione delle infrastrutture e servizi di urbanizzazione secondaria.

1.2 Obiettivi del piano esecutivo

La proposta progettuale intende intervenire sulla porzione di immobile in via Francesco Negri n.61-63-65-67, attuando le previsioni del P.R.G.C. attraverso un complesso integrato ed organico d'interventi finalizzati:

- a) al recupero funzionale del fabbricato esistente attraverso la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso in commerciale di tutti i locali al piano terra, mentre il piano primo rimane in parte con destinazione residenziale esistente ed in parte trasformata in spogliatoi e servizi dell'area commerciale sottostante;
- b) all'integrazione degli interventi con il tessuto urbano specifico;
- c) alla realizzazione di parte delle previsioni di P.R.G.C. relative ad aree per servizi da assoggettare ad uso pubblico.

Attualmente il lotto oggetto di intervento è una cellula edilizia produttiva, su cui insiste un fabbricato principale ad uso officina, con annessi uffici e servizi igienici al piano terra ed al piano primo un'abitazione destinata al custode, ed un basso fabbricato ad uso deposito posto nella parte retrostante del lotto produttivo.

Il Piano esecutivo prevede la divisione dell'intero lotto urbanistico in un ambito destinato alla trasformazione d'uso in commerciale, di Superficie Fondiaria di mq 2180.00, per attività di vendita prodotti al dettaglio o all'ingrosso non alimentare e un'area per servizi di mq. 665.00 da assoggettare ad uso pubblico.

1.3 Procedure ed elaborati

Il presente S.U.E. si attua nella forma di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) con gli elaborati di cui all'art. 39 e le procedure dagli artt. 43 e 45, tutti della L. R. 56/77 e s.m.i. e, più precisamente:

- All. n.1: Relazione illustrativa;
- All. n.2: Norme tecniche di attuazione;
- All. n.3: Schema di convenzione;
- All. n.4: Computo metrico;
- TAV. n. 0: Inquadramento (sc. 1:1000 -1:2000);
- TAV. n. 1: Rilievo topografico (sc. 1:200);
- TAV. n. 2: Elaborato fotografico con punti di presa;
- TAV. n. 3: Stato di fatto (rilievo) - (sc. 1:100);
- TAV. n. 4: Progetto di massima (sc 1:200);
- TAV. n. 5: Calcoli planovolumetrici (sc. 1:200);
- TAV. n. 6: Verifica urbanistica aree pubbliche e aree private (sc 1:200);
- TAV. n. 7: Planimetria dei servizi (fogna, acqua, gas, elettricità) - (sc. 1:200);
- TAV. n. 8: Progetto di massima - realizzazione parcheggio (sc 1:200).

2 - IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

2.1 Verifica urbanistica

Il P.R.G.C. vigente localizza, lungo via Francesco Negri, piazza Industria, Strada San Giovannino, un distretto residenziale - DR7, all'interno dei quali sono comprese vari insediamenti con preminente destinazione produttiva ed aree per servizi pubblici.

Catastalmente l'area in oggetto è così censita:

catasto fabbricati								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
58	130	1	1	C/3	3	572 mq	601 mq	€ 1.565,59
58	130	2	1	A/2	2	6,5 vani	142 mq	€ 637,82

catasto terreni									
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito agrario
58	844		-	Ente urbano		90			
58	855		-	Ente urbano		110			

Tale area nel P.R.G.C. è classificata secondo la sottocategoria di destinazione d'uso Cpr1 (aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. c L.R. 56/77).

L'area oggetto di PEC è compresa all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale in cui viene individuata la localizzazione di tipo L1, con dimensione di mq 2845.00.

Ai sensi dell'art.5 del DL 70/2011 non sono necessarie la Verifica di Assoggettabilità, di cui all'art.12 del DLgs 152/2006, e la VAS in quanto già esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica con delibera G.C. 14 del 23/01/2015.

Le norme di attuazione del P.R.G.C. (art.13.6) per le aree di sottocategoria Cpr1 prevedono:

- sarà ammessa la continuazione delle attività insediate al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano, che non risultino insalubri o inquinanti: per i relativi fabbricati e impianti saranno ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento strettamente indispensabili alla funzionalità del ciclo produttivo in atto e dei relativi servizi;
- gli interventi di ampliamento saranno ammessi in misura non superiore al 50% della superficie coperta e comunque non superiore a 1000 mq di superficie utile lorda;
- I suddetti limiti, anche se frazionati in interventi successivi nel tempo, varranno con riferimento alla superficie utile lorda degli impianti al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano; essi verranno applicati a ciascuna delle aziende presenti in una delle aree delle categorie qui considerate;
- nelle aree Cpr1 il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 60%; in ogni caso tali operazioni dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17, e di altezza non superiori a quelle massime stabilite dal P.R.G.C. per le aree confinanti; per quelle incluse nel DR1 e nelle aree di categoria Ar delle frazioni varranno limiti di densità, altezza e distanza dai confini stabiliti per le zone di categoria A rispettivamente dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444;
- interventi di completamento o di ristrutturazione urbanistica o che comunque eccedano i limiti di cui ai capoversi precedenti, potranno essere effettuati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che prevedano la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art.21 L.R.56/77, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria per gli insediamenti produttivi e dell'80% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti direzionali e commerciali; per gli altri parametri da adottare nell'elaborazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi varranno i valori ed i limiti indicati per le aree di tipo Bp2 e Cp rispettivamente per le aree Bpr1 e Cpr1;
- fatto salvo l'obbligo della cessione gratuita delle aree per la viabilità e servizi pubblici, ove individuate, nella misura indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano, 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), in caso di assenza o insufficienza di dette aree per servizi pubblici all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto la quota necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (ove necessario) o preventiva al rilascio della concessione 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.

Inoltre, ai sensi dell'art.8 delle N.d.A. del P.R.G.C., è obbligatoria la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo preventivo al rilascio dei permessi di costruire, in quanto

l'intervento di recupero dei fabbricati esistenti, prevedendo il frazionamento dell'area in più ambiti, è necessario adeguare gli standard urbanistici previsti dal P.R.G.C..

Il P.E.C. propone la seguente ripartizione della superficie territoriale (mq. 3067 da rilievo) complessiva:

- superficie fondiaria lotto commerciale mq. 2180.00
- superficie viabilità (Fg.58 mapp.844 e mapp.855) mq. 222.00
- area per servizi da assoggettare ad uso pubblico (art.21 LR 56/77) mq. 665.00

Come indicato nella tavola grafica n.4 - progetto di massima - è previsto un edificio commerciale con superficie di vendita pari a mq 510, definito come Media Struttura di Vendita extra alimentare M-SE2, come stabilito dalla DCR 563-13414/1999 art.8 comma 2 lettera a) e superficie lorda di pavimento di 756.00mq.

L'area posta a nord sulla via Francesco Negri, composta dai mappali 844 e 855, con una superficie complessiva di mq 222.00, verrà ceduta gratuitamente al Comune di Casale Monferrato quale superficie di viabilità pubblica.

Trattandosi di immobile di tipo commerciale con superficie di vendita (non alimentare) maggiore di 400,00mq, viene eseguita per determinare il fabbisogno totale di posti auto e la loro superficie, viene eseguita una duplice verifica:

1) verifica prevista dalla DCR 563-13414/1999 e s.m.i.:

M-SE2 - Media struttura di Vendita con SV > 400.00mq

Fabbisogno minimo posti auto = SV x 0.045 = 510.00mq x 0.045 = 22.95 arr.23

Da suddividere in:

- posti auto ad uso pubblico = 23 x 50% = 11.50 arr.12
(Sup. posti auto ad uso pubblico = 12 x 26.00mq = 312.00mq)
- posti auto ad uso privato = 23 x 50% = 11.50 arr.11
(Sup. posti auto ad uso privato = 11 x 26.00mq = 286.00mq)

2) verifica prevista dalla LR 56/77 art.21:

- area minima richiesta da assoggettare ad uso pubblico

SLP x 80% = 756.00mq x 80% = 604.80mq arr.605.00mq

da suddividere in: area parcheggio pubblica = 605.00mq x 70% = 423.50mq
(423.50mq > 312.00mq)

area verde pubblica = 605.00mq x 30% = 181.50mq

- area a servizi da assoggettare ad uso pubblico in progetto

665.00 mq suddivise in: 481.00mq a parcheggio pubblico
184.00mq a verde pubblico

Per il calcolo dell'area parcheggio da assoggettare ad uso pubblico verrà applicata la maggiore tra le due verifiche richieste; a fronte di ciò la scelta ricade sulla verifica secondo la LR 56/77, che viene utilizzata anche per il calcolo dell'area verde ad uso pubblico.

Il progetto di P.E.C. prevede il rispetto dell'utilizzazione delle superficie fondiaria ed in particolare della riserva di aree a parcheggio privato (minimo pari ad 1/10mq/mc del volume) e verde privato (minimo pari a 1/30 mq/mc del volume edificato per la destinazione commerciale) di carattere privato nella misura prevista dalle norme di attuazione del P.R.G.C.; a tal fine si segnala che la verifica complessiva dei parametri urbanistici (rapporto di copertura, aree verdi e parcheggio di

carattere privato ecc.) è garantita per ciascun ambito funzionale e la localizzazione delle aree verdi e delle aree a parcheggio di carattere privato sono individuate nella tavola 6 allegata.

Le classi di destinazioni d'uso dei singoli ambiti sono quelle espressamente indicate nella tabella sottostante e, per la sola destinazione terziaria quantificata anche la superficie lorda massima di pavimento a tale uso destinata.

La verifica delle aree verdi e parcheggio di carattere privato e del rapporto di copertura, nell'ipotesi indicativa illustrata nel PEC, è pari a:

- verifica area parcheggio privata

area parcheggio privata minima richiesta = Volume lordo x 1/10 mq/mc

$$3488.00\text{mc} \times 1/10 \text{mq/mc} = 348.80\text{mq} \quad \text{arr. } 349.00\text{mq} \\ (349.00\text{mq} > 286.00 \text{mq})$$

area parcheggio privata in progetto = 1393.00 mq

- verifica area verde privata

area verde privata minima richiesta = Volume lordo x 1/30 mq/mc

$$3488.00\text{mc} \times 1/30 \text{mq/mc} = 116.27\text{mq} \quad \text{arr. } 116.00\text{mq}$$

area verde privata in progetto = 123.00 mq

- verifica rapporto di copertura

sup. fondiaria lotto commerciale = sup. territoriale – (sup. viabilità + area servizi pubblici)

$$3067,00\text{mq} - (222,00\text{mq} + 665,50\text{mq}) = 2179,50 \text{mq} \quad \text{arr. } 2180.00\text{mq}$$

Sup. coperta massima consentita = sup. fondiaria lotto commerciale x 60%

$$2180,00\text{mq} \times 60\% = 1308,00 \text{mq}$$

Sup. coperta in progetto = 625,00 mq (625.00mq < 1308.00 mq)

2.2 Inquadramento urbanistico e aspetti urbanistici

L'area interessata dal P.E.C. "Area Commerciale via Negri" è ubicata a sud del nucleo industriale che si sviluppa da via Cardinale Guglielmo Massaia verso strada Provinciale Casale-Valenza, a pochi passi da alcune aree commerciali poste sul lato est di strada Valenza.

L'ubicazione interessantissima perché si colloca all'estremità del tessuto urbano locale ed in prossimità di strade di ampia percorrenza con accesso all'Autostrada A/26 mediante il casello "Casale Sud" posto a m 800 dal lotto oggetto di PEC.

L'area oggetto di P.E.C. ricade in un contesto già edificato negli anni sessanta/settanta, costituito da capannoni ed alloggi legati all'attività produttiva.

2.3 Caratteristiche del territorio e aspetti geologici

L'area oggetto di P.E.C. è collocata nella parte pianeggiante del territorio comunale; la carta geolitologica allegata al PRGC vigente evidenzia la formazione di terreno quale "olocene antico: aree di fondovalle".

Secondo la Carta delle capacità d'uso della Regione Piemonte e dall'esame dell'allegato tecnico "Carta propositiva dell'uso ottimale dei suoli" del P.R.G.C., il terreno oggetto di P.E.C. non risulta classificato essendo urbanizzato.

Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e l'allegato tecnico Alb "Carta idrografica, geomorfologia, dei dissesti idrogeologici, delle esondazioni" del P.R.G.C. non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

L'allegato tecnico Aid "Carta di sintesi alla propensione del dissesto" del P.R.G.C. non segnala particolari problemi.

Per un più approfondito esame si rimanda agli specifici allegati del P.R.G.C. e del P.A.I.

2.4 Impostazione metodologica e organizzazione della viabilità

La modesta estensione del P.E.C., la ben definita superficie compresa tra la strada comunale via Francesco Negri e la strada Provinciale Casale-Valenza, le aree agricole e le aree destinate a servizi, ha fatto sì che la progettazione urbanistica sia stata semplice e lineare, tenendo soprattutto conto delle strutture produttive esistenti sulle quali si prevede di intervenire rispetto al contorno edilizio e alla viabilità esistente.

Il capannone attualmente utilizzato per l'attività di officina venne costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo e utilizzato come officina fino agli anni Duemila; da allora il capannone risulta non più utilizzato e da un ventennio non vengono eseguite manutenzioni a strutture, impianti e finiture.

Con il PEC, il fabbricato è stato il più possibile mantenuto nella sua attuale conformazione tipologica ed esterna dell'edificio, eccezion fatta per il basso fabbricato posto nella parte retrostante del lotto, il quale verrà demolito e ricostruito con una lieve variazione volumetrica dovuta alla modifica della tipologia di falda di copertura.

La soluzione viabile, proposta dal P.E.C. ha come obiettivo la conservazione degli accessi carrai attuali su via Francesco Negri ai civici 65 e 67, la traslazione del passo carraio al civico 63, la demolizione di porzione di recinzione esistente per suddividere le aree private da quelle pubbliche come indicato in progetto garantendo il corretto flusso veicolare delle auto dirette all'immobile commerciale e nel rispetto degli esistenti percorsi ciclabili e pedonali.

Le porzioni di area a servizi, da assoggettare ad uso pubblico, situate a est e ovest dell'immobile oggetto di PEC vengono individuate per dare continuità di passaggio con le edificazioni limitrofe.

All'interno degli ambiti saranno ricavate le aree parcheggio e verde indicate all'art.15 delle norme di attuazione del PRGC.

Per quanto riguarda la tutela ambientale, il fabbricato è attualmente dotato di tutti i collegamenti ai servizi essenziali (luce, acqua, gas, fogna), la formazione di un lotto a destinazione commerciale non influisce minimamente sull'utilizzo dei servizi sopraelencati.

Le caratteristiche idrogeologiche del terreno che costituiscono la superficie fondiaria non richiedono particolari accorgimenti in quanto non è prevista l'edificazione di nuove strutture.

2.6 Analisi di compatibilità ambientale del piano

Per l'area oggetto di PEC ai sensi dell'art.5 del DL 70/2011 non è necessaria né la verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del Dlgs.152/2006, né la VAS in quanto è strumento attuativo della Variante n.23 del PRGC, già esclusa da Valutazione Ambientale Strategica con delibera GC 14 del 23/01/2015. Avendo una superficie di vendita minore di mq 1800 non comporta la redazione dello studio di impatto di viabilità, ai sensi dell'art.26 della DCR 563-13414 del 29/10/1999.

2.7 Superamento barriere architettoniche

Per la particolare situazione altimetrica delle aree interessate dal P.E.C. non emergono problemi per il superamento delle barriere architettoniche, per cui il progetto risulta in linea con le prescrizioni di cui all'art. 39 comma 2 della L.R. 56/77. In fase esecutiva le norme in vigore saranno comunque ricontrollate.

3 - TEMPI DI ATTUAZIONE

3.1 Validità del P.E.C. – Via Negri

Il presente P.E.C. ha durata massima di 10 anni ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e art. 28 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e rispettive modificazioni e integrazioni.

PIA Società Semplice

Il Tecnico
Ing. Alessandro Melfi