

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

“AREA PRODUTTIVA

Via Cardinal Massaia 114-116”

in Casale Monferrato

Committente: Immobiliare Alba di Montiglio Angelo & C snc

Redattore: Ing. Alessandro Melfi



Casale Monf.to, lì 15/10/2022

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:

1) classifica l'area di mq 8020 catastali (ente urbano) e mq 7890 da rilievo topografico in parte in **Bp1 (mq 5982)** "Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444 art.2, comma primo, lettera B, con preminente destinazione produttiva; classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77." e in parte in **Csp (mq 1908)** "Parti

del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive."

2) individua l'area oggetto del PEC, come indicato nella tav. 3h4 e dall'art. 20 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 terziario (con esclusione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita) delle aree Bp1 esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards urbanistici in misura proporzionale alla superficie lorda di pavimento realizzabile.

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 Bp oggetto di trasformazione e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Bp1 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 Cardinal Massaia n 114-116, attuando le previsioni del P.R.G.C. attraverso un complesso integrato ed organico d'interventi finalizzati:

- a) al recupero funzionale di parte dei fabbricati esistenti (parte dell'impianto produttivo dismesso individuato in via Cardinal Massaia 114) attraverso la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso in terziario degli uffici, appartamenti ed esposizione legati all'attività produttiva.
- 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.

Attualmente il lotto oggetto di intervento, è una cellula edilizia produttiva, in cui insiste un fabbricato principale ad uso officina carrozzeria di cui rimane invariata la destinazione d'uso, mentre la palazzina uffici, gli appartamenti legati al produttivo e

il locale esposizione che affacciano sul fronte di via Cardinal Massaia sono oggetto di trasformazione d'uso in terziario, per collocare attività indipendenti dall'attività produttiva.

Il Piano esecutivo prevede la divisione dell'intero lotto urbanistico in due ambiti, rispettivamente Ambito A di mq 865 corrispondente all'immobile sito in via Cardinal Massaia 114 destinato alla trasformazione d'uso in terziario per attività professionali di servizio e Ambito B di mq 4350 in cui non sono previste opere e rimane con l'attuale destinazione urbanistica produttiva.

Inoltre è individuata un'area per servizi pubblici di mq. 767 a servizio dell'ambito A del PEC oggetto di trasformazione urbanistica in terziario, da assoggettare ad uso pubblico e un'altra area per servizi pubblici di mq 1908 a servizio dell'ambito B del PEC a destinazione produttiva già individuata dal PRG, che viene ceduta gratuitamente al Comune.

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: Individuazione delle aree interessate dal P.E.C. (sc. 1:5000);
- TAV. n. 1: Elaborato fotografico con punti di presa (sc. 1:1000);
- TAV. n. 2: Rilievo topografico (sc. 1:500);
- TAV. n. 3: Calcoli planovolumetrici (sc. 1:500);
- TAV. n. 4A: Planimetria di zonizzazione PEC (sc 1:500);
- TAV. n. 4B: Verifica urbanistica standard aree private (sc. 1:500);
- TAV. n. 5: Planimetria dei servizi (fogna, acqua, gas, elettricità) – (sc. 1:500);
- TAV. n. 6: Progetto di massima - realizzazione parcheggio (sc 1:1000 – 1:500 – 1:100);
- Verifica di assoggettabilità.

2 - IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

2.1 Verifica urbanistica

Il P.R.G.C. vigente localizza, lungo via Negri, piazza Industria, Strada San Giovannino, un distretto industriale di vecchio impianto, denominato DI5 – Piccole industrie, all'interno dei quali sono comprese vari insediamenti con preminente destinazione produttiva ed aree per servizi pubblici.

L'area in oggetto di mq 8020 catastali è censita al foglio **58** mappale n. **45** via *Cardinale Guglielmo Massaia n. 114-116 Z.C.1 piano T-1 cat. D/7 R.C.E. 8748,78.*

Tale area da rilievo strumentale è di mq 7890 e nel P.R.G.C. è classificata secondo le seguenti sottocategorie di destinazione d'uso:

- aree di sottocategoria Bp1 (con preminente destinazione produttiva, classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77): mq. 5982
- aree di sottocategoria Csp (con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive) mq. 1908

Le norme di attuazione del P.R.G.C. (art.13.7) prevedono, oltre la conservazione dello stato di fatto con interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione di fabbricati a destinazione d'uso produttiva, anche la possibilità della trasformazione d'uso in terziario (con esclusione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita) esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo e garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards urbanistici in misura proporzionale alla superficie lorda di pavimento realizzabile.

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. 7890 da rilievo) complessiva:

- superficie fondiaria intero unico lotto funzionale mq. 5215
 - di cui: a destinazione terziaria (ambito A) mq. 865
 - a destinazione produttiva (ambito B) mq. 4350
- Superfici destinate a servizi pubblici mq. 2675
 - di cui: da cedere gratuitamente al Comune mq 1908

da assoggettare ad uso pubblico

mq 767

Le aree per servizi pubblici afferenti le attività produttive necessarie per gli interventi previsti nel p.e.c., ammontano a complessivi mq. 573.00 e sono calcolate in proporzione alle aree di sottocategoria Bp individuate all'interno del pec ed al rapporto tra la superficie complessiva delle aree a standards e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Bp individuate nel Distretto Industriale DI5; Il progetto prevede per l'ambito produttivo, la cessione gratuita di mq 1908,00, superiori rispetto alla quota dovuta.

Le aree per servizi pubblici necessarie per l'intervento di trasformazione d'uso in terziario previsto nel P.E.C. (ambito A con superficie lorda di pavimento massima di mq. 881), ammontano a complessivi mq. 767 e sono state calcolate in ragione del 100 % della superficie lorda di pavimento meno la quota di aree per servizi già individuata come Bp1 proporzionalmente all'area trasformata in terziario, come previsto dall'art. 13.7 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Complessivamente le aree per servizi pubblici necessarie per gli interventi previsti nel P.E.C. ammontano a mq. 2675,00. Il PEC prevede complessivamente aree per servizi pari a mq. 2675,00 di cui mq. 1908,00 afferenti gli interventi produttivi cedute gratuitamente al Comune e mq. 767,00 afferenti l'intervento terziario assoggettate ad uso pubblico.

Poichè l'area servizi funzionale alla destinazione produttiva che con il presente PEC viene ceduta al Comune (indicata con la lettera D nella tav 4A-4B) è attualmente interclusa tra le particelle n.264-477-638, in attesa della sistemazione della stessa come da previsione del PRGC, dovrà essere garantito l'accesso dalla via Cardinal Massaia attraverso una servitù temporanea di passaggio pedonale e carraio a favore del Comune di Casale Monferrato, avente larghezza pari a minimo mt 2,50 da costituirsi con la sottoscrizione della convenzione allegata, sull'area a servizi assoggettata ad uso pubblico e sull'area di pertinenza dell'ambito B produttivo.

La presente servitù cesserà nel momento in cui il Comune provvederà all'attuazione della destinazione d'uso prevista dal PRGC per l'area servizi.

Il progetto di P.E.C. prevede il rispetto dell'utilizzazione delle superficie fondiaria ed in particolare della riserva di aree a parcheggio (minimo pari ad 1/10 del volume) e verdi (minimo pari al 15% della superficie fondiaria per le destinazioni produttive e mq. 3/90 mc di volume edificato per la destinazione terziario) di carattere privato nella misura prevista dall'art.15 delle 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 su ciascun ambito.

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.

Il passaggio da una all'altra delle classi di destinazioni d'uso non è consentito.

Gli ambiti che si intendono realizzare sono così suddivisi:

ambito	Classe di destinazione	Sup.fondiarìa (mq.)	Sup.lorda pav. (mq.)	Sup.coperta (mq.)	Sup.verde privato (mq)	Sup.parcheggio priv. (mq)
A	terziario	865	881	478	97	290
B	produttiva	4350	1764	1939	664	1162
Totale generale		5215	2645	2417	761	1452

La verifica del rapporto di copertura e delle aree verdi e parcheggio di carattere privato per singoli ambiti, nell'ipotesi indicativa illustrata nel p.e.c., è pari a:

a) aree verdi private:

- destinazione produttiva (minimo 15% superf. Fondiaria ⁽¹⁾ produttivo = mq 4350)
mq. 652.50 (in progetto mq 664.00)
- destinazione terziario (minimo 3mq/90 mc volume edificato ⁽²⁾ terziario = mc 2889)
mq. 96.30 (in progetto mq 97.00)
- totale aree verdi minimo mq. 748.80
- ⁽¹⁾ superf.fondiarìa produttivo = mq. 4350.00
- ⁽²⁾ Volume terziario = mc. 2889.00

b) aree parcheggio private

- destinazione produttiva (minimo 1mq. / 10 mc di volume⁽¹⁾ = mc. 8224)
mq. 822.40 (in progetto mq 1262.00)
- destinazione terziario (minimo 1mq. / 10 mc di volume⁽²⁾ = mc. 2889)
mq. 288.90 (in progetto mq 290.00)
- ⁽¹⁾ Volume capannone = mc. 8224.00

c) Rapporto di copertura riferito ai singoli ambiti

ambito A = $R_c = 478 / 865 = 0,55 < 0,60$
 ambito B = $R_c = 1939 / 4350 = 0,45 < 0,60$

2.2 Inquadramento urbanistico e aspetti urbanistici

L'area interessata dal P.E.C. "Area produttiva via Cardinale Guglielmo Massaia 114" 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 in questione.

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.

All'interno del lotto produttivo summenzionato costituito da un'ampia superficie fondiaria sono garantite le aree verdi e parcheggio.

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 Ale "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 Cardinal Massaia 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 carrozzeria, venne costruito in origine con lo scopo di avviare un'attività di falegnameria, negli anni settanta venne trasformato in officina meccanica e vendita di auto; grazie all'ubicazione e all'imponente fronte su strada comunale per la posizione dello showroom, il corpo fronte strada comunale costruito negli anni novanta venne istituito con lo spirito di ampliare l'area espositiva, attualmente in disuso e oggetto di trasformazione urbanistica.

Con il PEC, il blocco degli attuali fabbricati è stato il più possibile mantenuto nella sua attuale conformazione tipologica (coperture ad arco, pilastrature in c.a., tamponamenti in laterizio tinteggiato); nell'esposizione e nella palazzina, che subiranno un cambio di destinazione d'uso da produttivo a terziario, vengono mantenute pressochè invariate le vetrate e la configurazione esterna dell'edificio, verranno verniciati con altro colore i frangisole presenti sulla facciata fronte via Cardinal Massaia. Relativamente alla parte interna della porzione di fabbricato ad uso terziario saranno eseguire opere di miglioramento ed adeguamento degli spazi secondo le esigenze del futuro insediamento, mantenendo invariate superfici, volumetrie e prospetto architettonico.

La soluzione viabile, proposta dal P.E.C. lascia invariato l'attuale stato di fatto, conservando gli accessi carrai attuali su via Cardinal Massaia con qualche adeguamento onde garantire il corretto flusso veicolare, sia delle auto dirette all'immobile terziario che ai mezzi diretti alla carrozzeria, nel rispetto degli esistenti percorsi ciclabili e pedonali. L'aumento delle aree parcheggio poste sul fronte verso via Cardinal Guglielmo Massaia garantisce e migliora la disponibilità delle aree a disposizione del pubblico per la sosta nelle ore diurne e/o comunque durante gli orari di apertura della struttura con destinazione terziaria, dicesi altresì per le aree destinate a verde pubblico, come previsto dall'art.15 delle norme di attuazione del PRGC.

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 terziario 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 quanto riguarda la compatibilità ambientale del PEC si rimanda alla Valutazione Ambientale Strategica ed ai relativi allegati.

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 Cardinal Massaia 114-116

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.

Immobiliare Alba di
Montiglio Angelo & C snc

Il Tecnico
Ing. Alessandro Melfi