



IL PRGC VIGENTE

CITTA' DI CASALE MONFERRATO

A cura dell'Assessorato alla Pianificazione Urbana e Territoriale
del Comune di Casale Monferrato



CITTA' DI CASALE MONFERRATO

Presentazione di progetti di
recupero e riqualificazione di
aree e ambiti urbani



Dove cambia la città

NUOVA LOCALIZZAZIONE
COMMERCIALE per grandi
strutture di vendita nel
quartiere Oltreponete

AMBITO DI INTERVENTO N.7
localizzazione commerciale in
ambito urbano per medie
strutture di vendita

AREE COMMERCIALI DI
STRADA VALENZA
Nuovi sviluppi commerciali con
la realizzazione di opere
viabilistiche



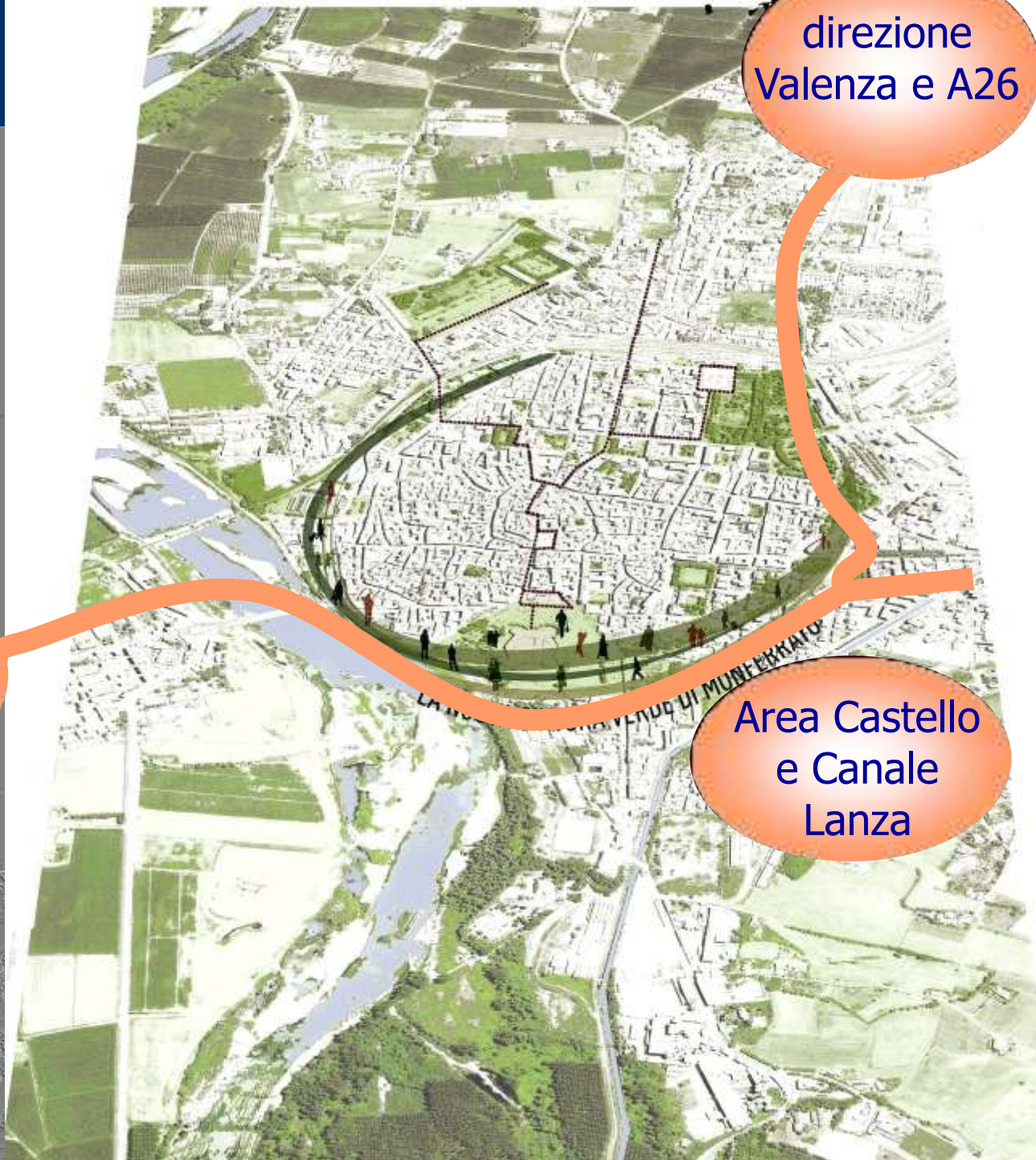
Il potenziamento infrastrutturale

Importante snodo dei tre progetti è l'intervento sulla viabilità

direzione
Vercelli Milano
e Torino

direzione
Valenza e A26

Area Castello
e Canale
Lanza



Gli interventi periferici



Via Adam



Svincolo A26 in Strada Valenza

Localizzazione L2 in via Adam ad Oltreponte



individuata e perimetrata
una nuova localizzazione,
candidata ad ospitare
attività rivolte al servizio
dei consumatori nel
quadro di un processo di
riqualificazione urbana in
zona Oltreponte via
Adam della

**SUPERFICIE
TERRITORIALE DI
MQ. 38.980,**

indicativamente posta sul
complesso immobiliare
abbandonato denominato
"ex IBL" originariamente
destinato ad usi
produttivi

La variante pertanto propone:

il cambio di destinazione d'uso delle aree di sottocategoria Bp1 (a destinazione produttiva) in aree di sottocategoria D5 (mq. 32.770) riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi.



Nuova viabilità pubblica per mq. 1.960



Organizzazione della viabilità:

centro per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi.



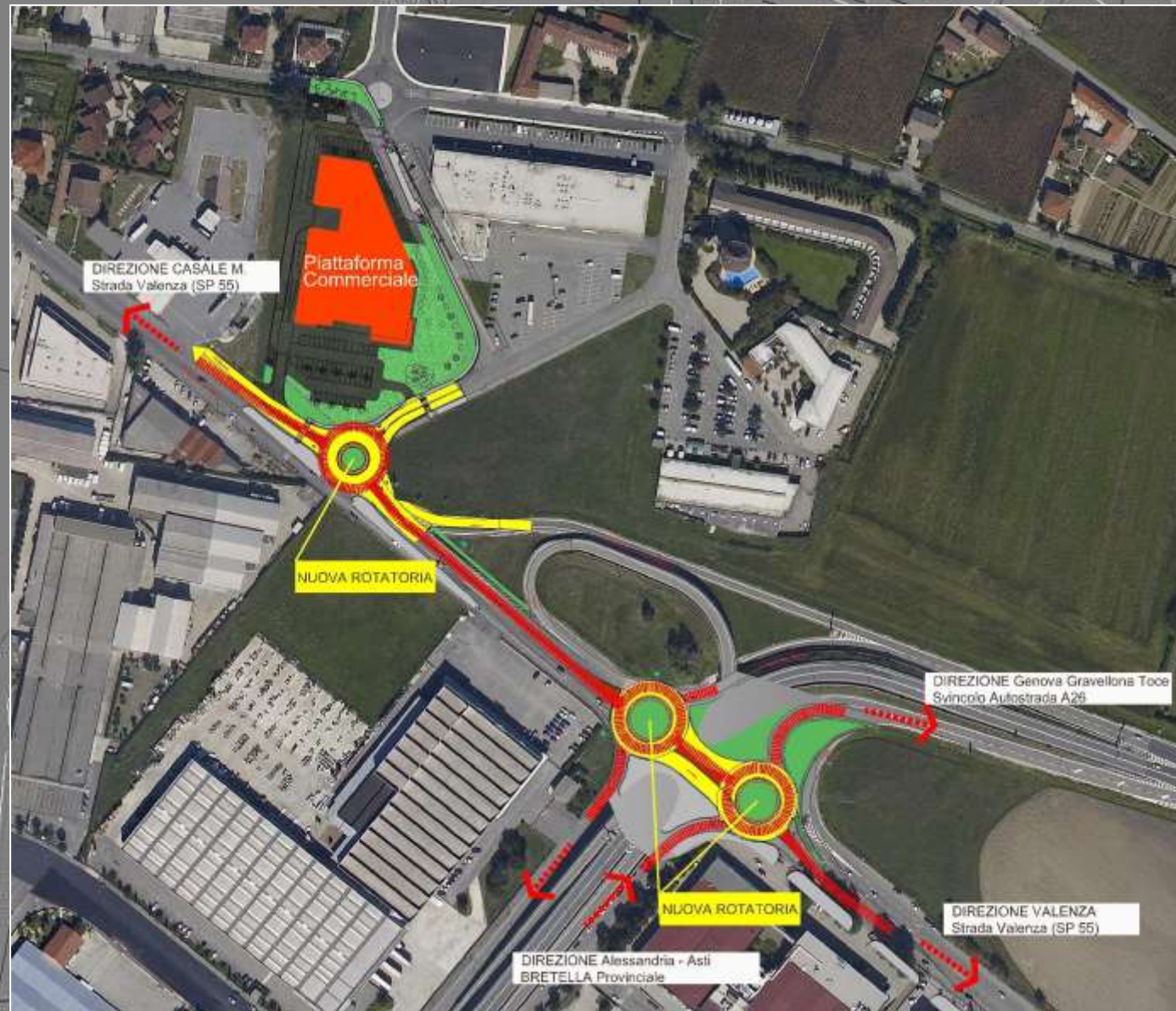
Il calibro stradale di m.17,00 è organizzato in:

- due corsie centrali di m.3,25 per senso di marcia) senza possibilità di svolta a destra,
- due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari insediamenti (m. 3,00 per senso di marcia)
- marciapiedi posti ai lati delle corsie.
- due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camurati e con via Caduti sul Lavoro.

Strada Valenza e i nuovi progetti

Adeguamento della viabilità consistente in:

- a) *rotatoria per innesto al "Centro Polifunzionale" e Strada Valenza;*
- b) *due rotatorie di innesto tra la viabilità di uscita e di entrata dal casello Casale Sud dell'autostrada A-26 e Strada Valenza;*
- c) *risagomatura di Strada Valenza nel tratto tra la rotatoria indicata al punto a) e rotatoria di innesto tra l'uscita dal casello Casale Sud dell'autostrada A-26 e Strada Valenza*



Ambito di intervento n.7: "Aree di via Sant'Anna via XX Settembre-via Eccettuato"

intervento di ristrutturazione urbanistica esteso all'intero isolato compreso tra via Sant'Anna, via XX Settembre e via Eccettuato"

l'area di 20.675 mq consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1

con media struttura di vendita non superiore a mq. 2.500 = offerta alimentare mista tipo M-SAM4, cubatura di circa mc. 42.400 e superficie lorda di piano di circa mq. 6.230



Come si presenta attualmente



Via XX Settembre



Area ex Carzino



Area ex Demar



Area ex Demar



Parcheggio ex Cofi



Canale Lanza



La Variante prevede:

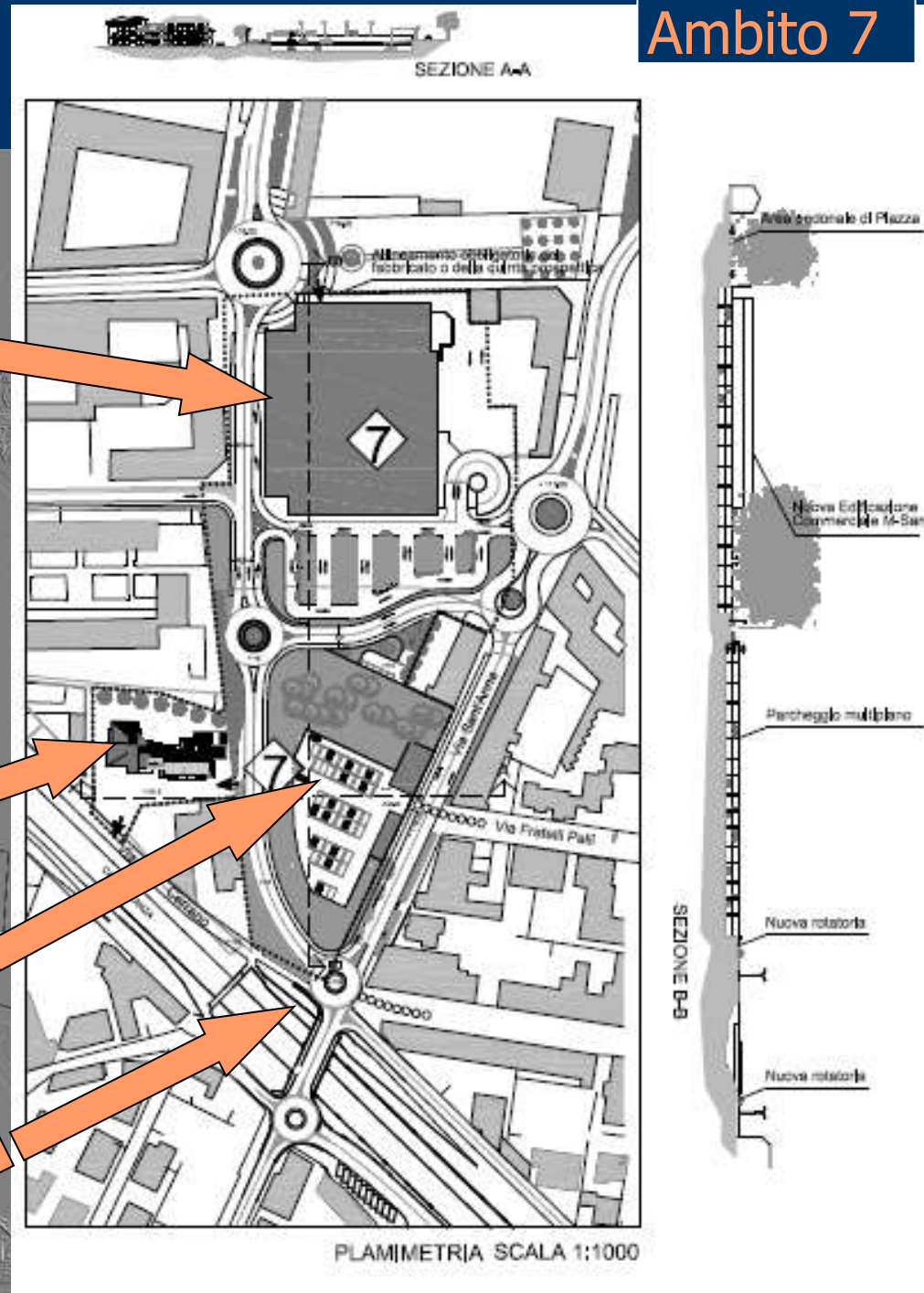
Ambito 7

area di sottocategoria D5 per complessivi mq. 20.675 (di cui mq. 16.575 in superficie e mq. 4.100 in struttura pluripiano) per attività commerciali, all'interno della quale sono state individuate le superfici fondiari destinate all'edificazione e quelle a servizi pubblici e opere infrastrutturali

area di sottocategoria Br2 (mq. 2.227) con destinazione residenziale

aree di sottocategoria Csr per servizi per complessivi mq. 10.185

viabilità pubblica per complessivi mq. 1.566

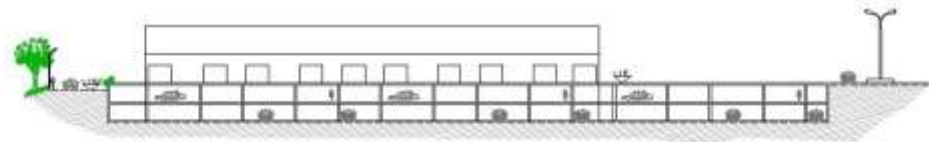


Subambito 7A

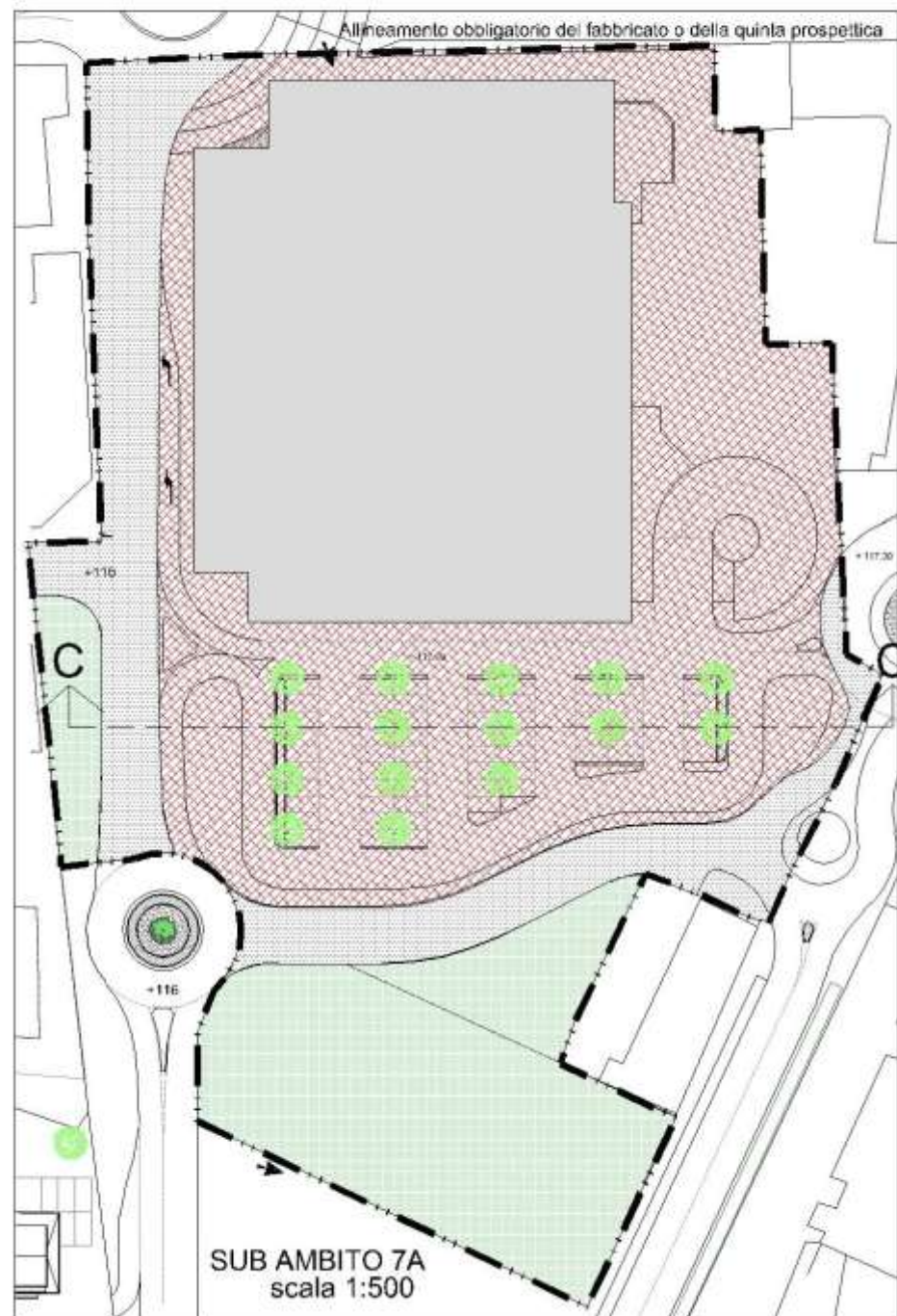
area per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 2500 mq

- Superficie fondiaria: 11.422 mq
- Superficie a servizi pubblici 6.876 di cui mq. 4.100 in struttura pluripiano
- nuova viabilità: 2.377 mq

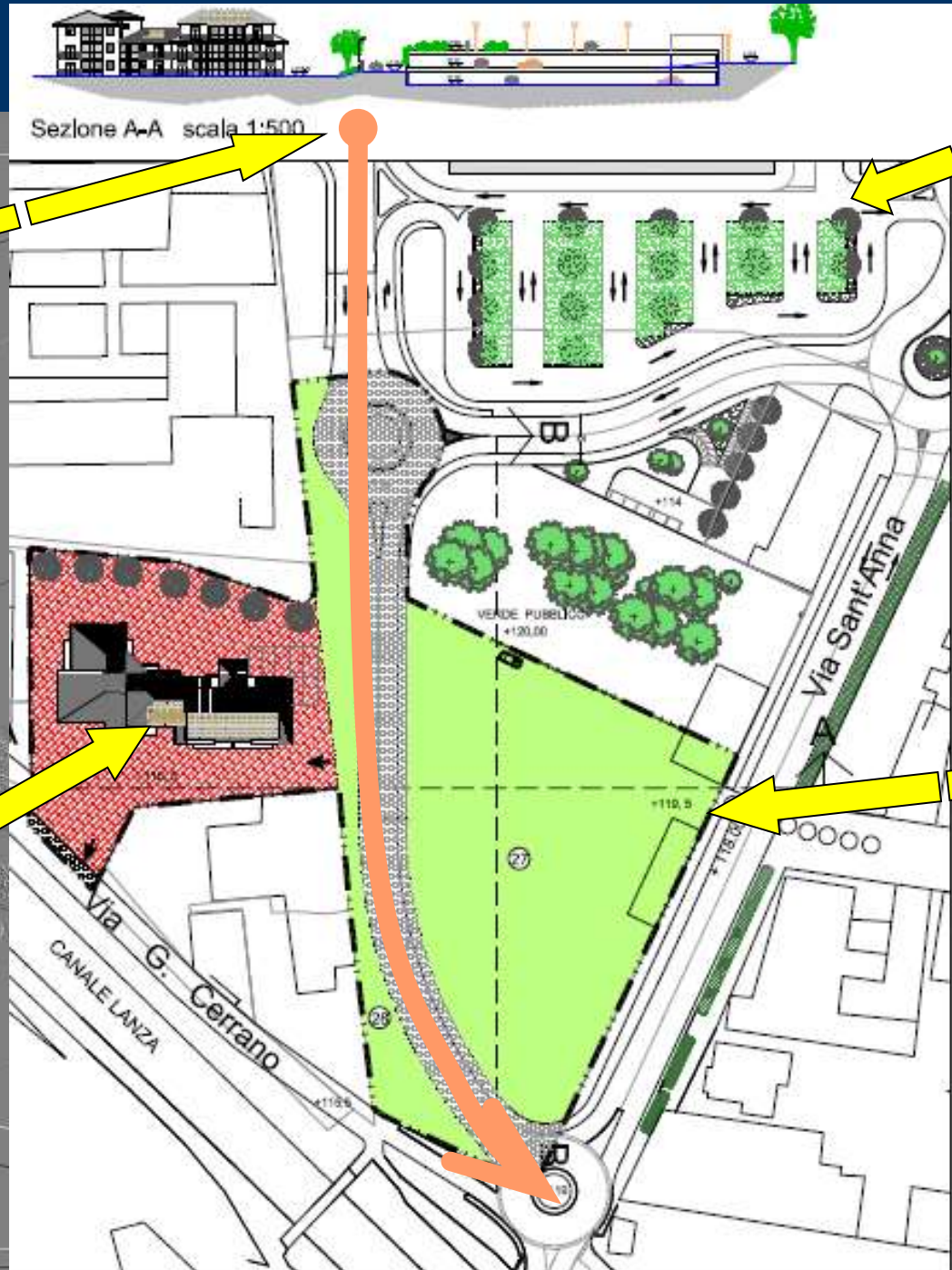
il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.



Sezione C-C scala 1:500



Subambito 7B

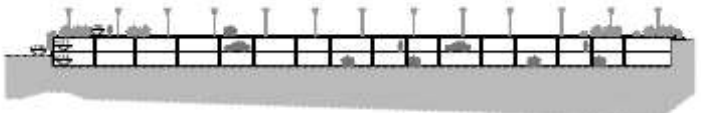


La nuova viabilità di collegamento tra viale lungo Po e il ponte sul canale Lanza prevede un calibro stradale di m. 8,50 composta da due corsie di m. 3,50 e marciapiedi.

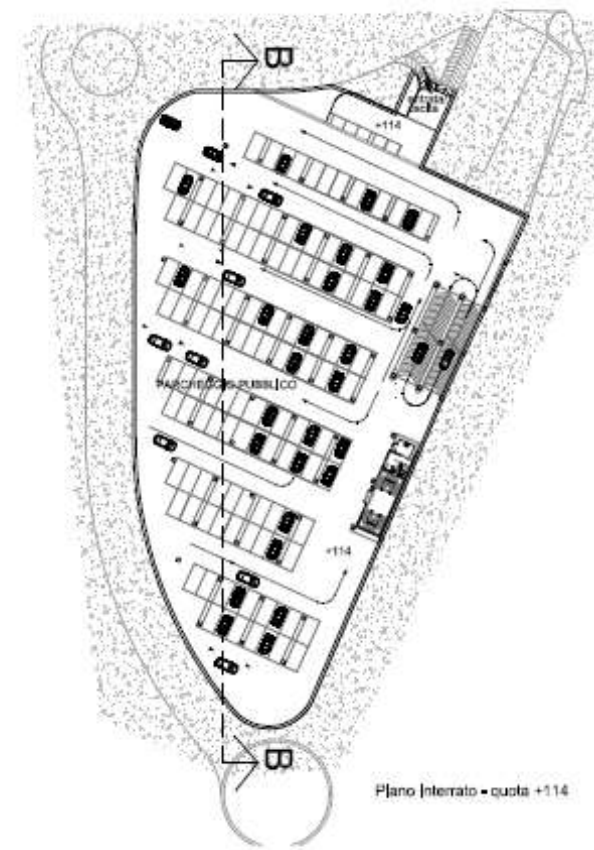
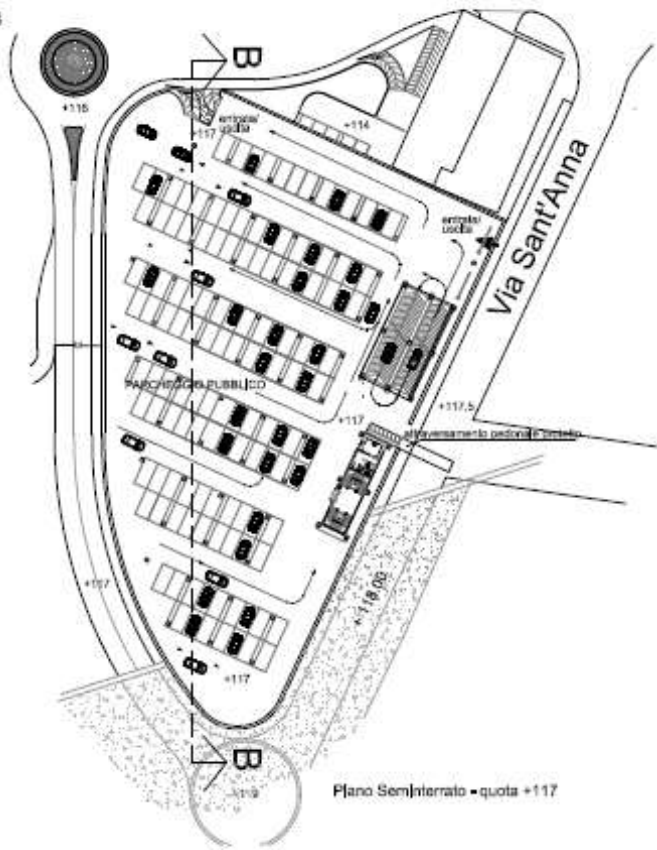
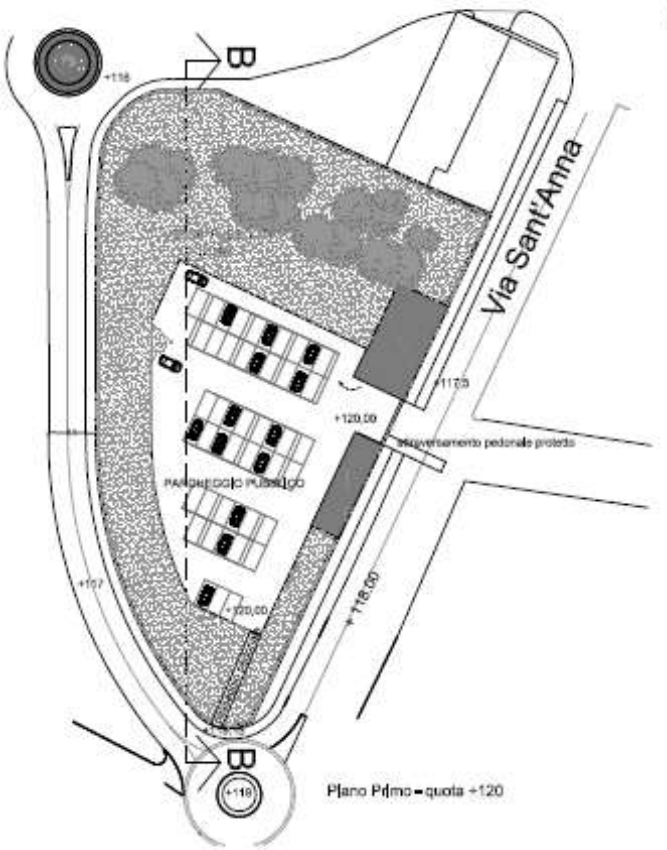
area residenziale per interventi di nuova costruzione con densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq, h. massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;

aree con preminente destinazione a pubblici servizi per complessivi mq. 10.185 (di cui mq. 3.386 di parcheggi in superficie e mq. 6.254 in struttura pluripiano)

Il Parcheggio Multipiano



PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE



Una visione d'insieme degli interventi

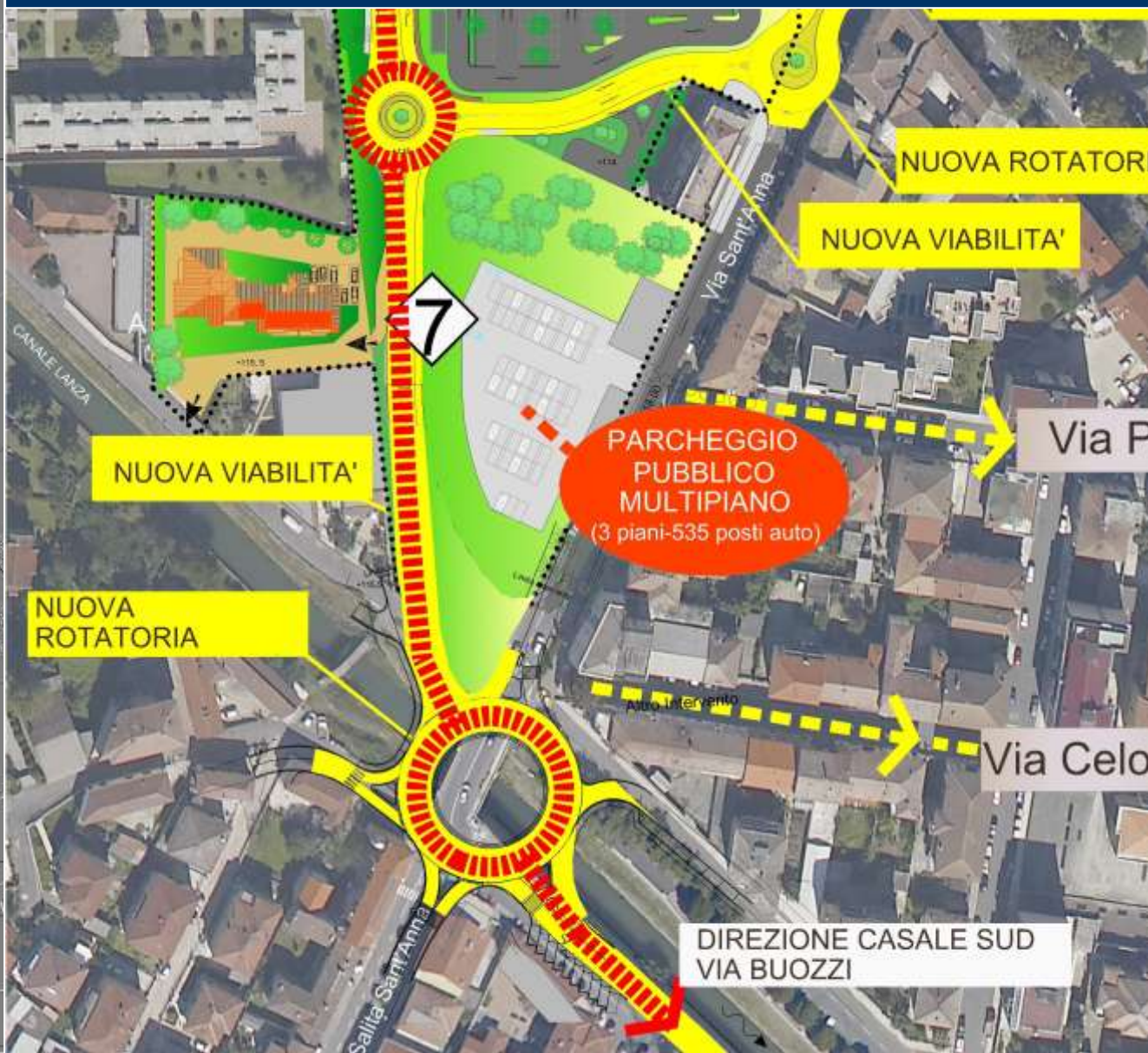
Conseguenza dell'intervento commerciale è il potenziamento viario e la realizzazione del parcheggio multipiano. Sinteticamente si realizzeranno:

- 6 nuove rotonde
- 370 m di nuova viabilità (collegamento tra via XX Settembre e il Canale Lanza)
- circa 1000 posti auto



Soluzione alternativa ...

all'incrocio via Buozzi – via Sant'Anna



Nuove opportunità e scenari conseguenti alla pianificazione



Il Centro dista solo 330 mt



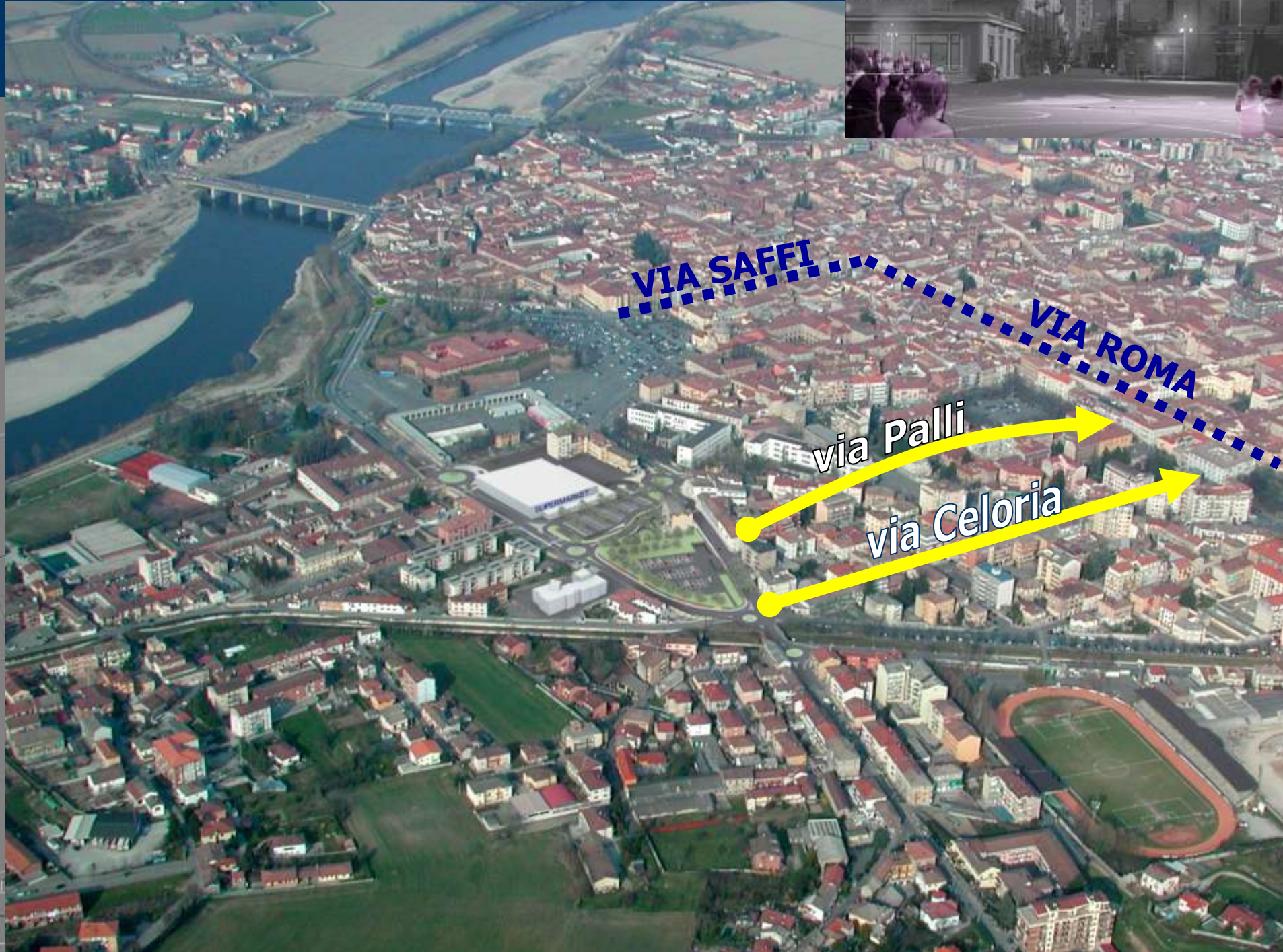
VIA SAFFI
via Treviggi
via Alessandria
VIA ROMA

Via Alessandria e via Trevigi



Rendering by
Daniele Digregorio Architetto

Il Centro dista solo 400 mt



VIA SAFFI

VIA ROMA

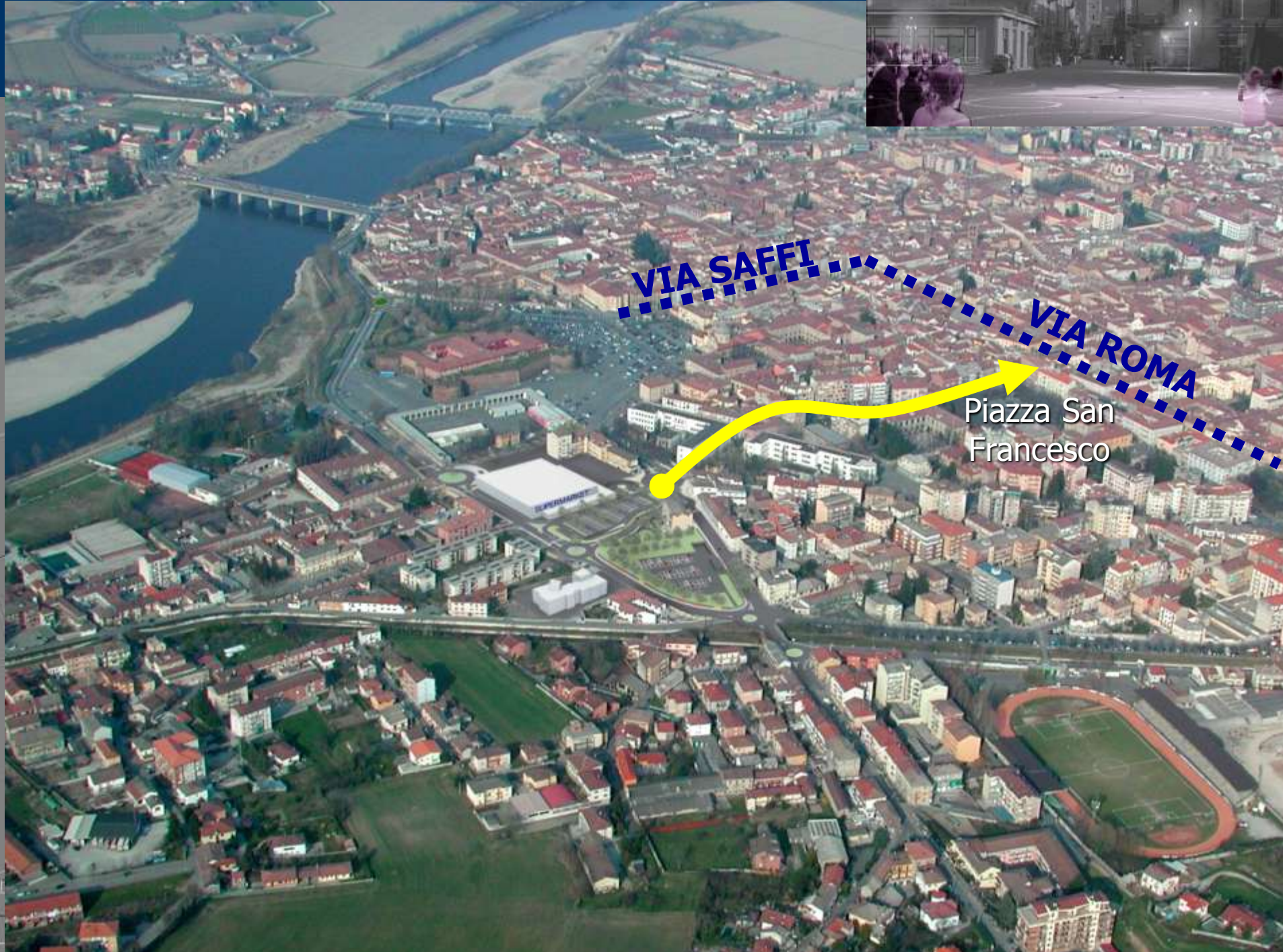
via Palli

via Celoria

Via Celoria e il recupero della scalinata



Il Centro dista solo 310 mt



VIA SAFFI

VIA ROMA

Piazza San Francesco

Passaggio pedonale ricavato tra gli edifici scolastici Martiri e Balbo

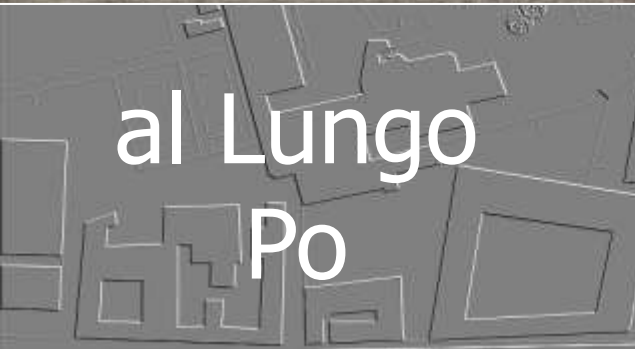


Rivitalizzazione del Lungo Po

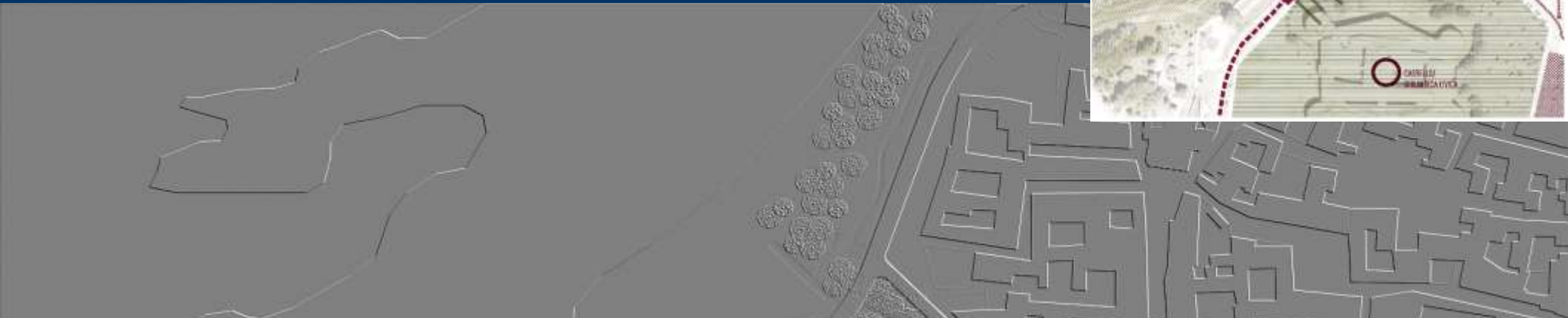


SOTTOPASSAGGIO

Lungo Po e il sottopasso



Vista da Oltreponte

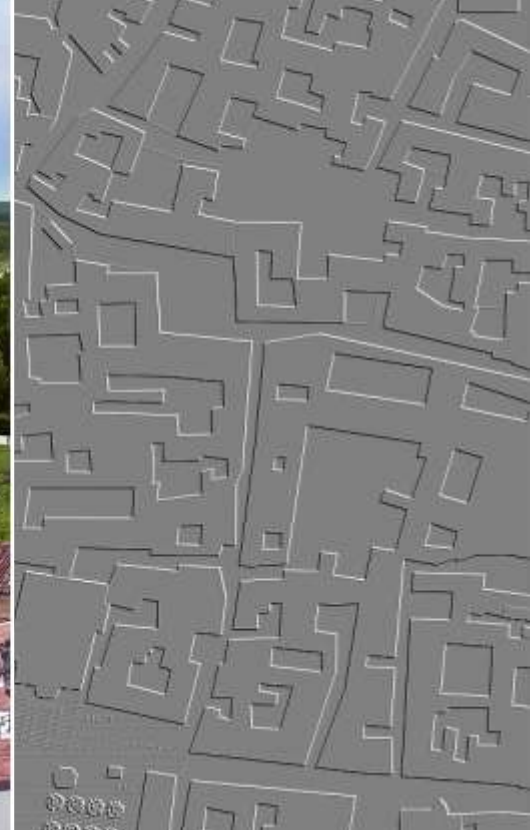


Nuova importanza al Castello



Rendering by
Daniele Digregorio Architetto

Idee emerse dal concorso...



Ringraziamenti

Per il progetto grafico:
Simona Cane

Per i rendering architettonici:
Daniele Di Gregorio

Per il materiale fotografico:
Stefano Bragato
Gabriele Degiovanni

Per gli effetti:
Marina Zimarino

