



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano per l'edilizia economica e popolare

EX ART. 41 L.R. 56/77

VARIANTE N. 1
P.E.E.P. Comprensorio 7
Via Milano

RELAZIONE TECNICA

CASALE MONFERRATO, LI'

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA G.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA G.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

INDICE P.E.E.P COMPENSORIO 7 VARIANTE 1

1.	PREMESSE	1
1.1	Il Piano Regolatore Generale comunale vigente e il P.E.E.P. comprensorio 7 - via Milano approvato	1
2.	LA VARIANTE	2
2.1	Analisi di compatibilità ambientale del piano	3
2.2	Opere di urbanizzazione primaria e risanamento dell'area	5
2.3	Elaborati grafici	5
2.4	Norme di attuazione	5
3.	RELAZIONE FINANZIARIA	6
3.1	Sommario dei costi	6
4.	TEMPI DI ATTUAZIONE	7
4.1	Validità del P.E.E.P. comprensorio 7 Porta Milano	7

1. PREMESSE

1.1 Il Piano Regolatore Generale comunale vigente e il P.E.E.P. comprensorio 7 - via Milano approvato

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C., formato ai sensi dell'art.15 della legge regionale 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni e integrazioni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164.

Il P.R.G.C. vigente, tra le aree destinate ad edilizia economica popolare ancora da attuare di sottocategoria Cr3, individua nel quartiere di Porta Milano un'ampia area residenziale per interventi di nuovo impianto con obbligo di P.E.E.P., della superficie territoriale di mq. 35.680 (pari ad una volumetria di mc. 35.680 e per complessive 396 stanze), fissando valori massimi della densità territoriale e della densità fondiaria rispettivamente pari a 1 mc/mq e ad 3 mc/mq.

Di tale complessiva superficie territoriale, mq. 10.774 sono stati oggetto di pianificazione esecutiva con il "P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano" approvato con delibera consiliare n.90 del 18.12.2002, ed i restanti mq. 24.906 con il "P.E.E.P. comprensorio 8 via Milano", approvato con deliberazione consiliare n.57 del 17.11.2010 che ne costituisce naturale prosecuzione e completamento.

Il P.E.E.P. 7 si colloca nel Quartiere Porta Milano a est del centro abitato di Casale Monferrato tra la via Degiovanni e via Milano immediatamente a ridosso delle aree già edificate prospettanti su via Comello.

Il P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano approvato, comprende una superficie territoriale complessiva pari a mq. 10.774 così suddivisa:

- | | | |
|--|-----|-------|
| - aree destinate a nuovi insediamenti residenziali | mq. | 4.706 |
| - viabilità urbana | mq. | 1.907 |
| - aree per servizi pubblici | mq. | 4.161 |

così ripartite: - a parcheggio alberato mq.1.304

- a verde pubblico di quartiere mq. 2.857

La superficie che il piano destina ad uso pubblico nell'ambito delle aree di sottocategoria Cr3 è di mq. 4.161 con una eccedenza di mq. 1.161 rispetto alla dotazione minima strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dei 120 abitanti insediabili nel peep. (calcolata in mq. 3.000 pari a mq.25 di area per ogni nuovo abitante attribuendo a ciascuno di essi un indice volumetrico abitativo di mc. 90). Tale superficie consente di ridurre progressivamente le carenze pregresse di servizi del distretto di urbanizzazione DR7 cui appartiene il p.e.e.p., come previsto dalla Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Al fine di dare attuazione al P.E.E.P. in oggetto, nel corso dell'anno 2011 si è dato avvio al procedimento di espropriazione dei terreni. In conseguenza alla comunicazione ex art. 17, comma 2 e 20 c. 1, del D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 (T.U. Espropri), i proprietari interessati, hanno presentato osservazioni di diversa natura, che la presente variante si appresta, in parte, ad accogliere.

In particolare, il rilievo topografico propedeutico al frazionamenti catastali dei terreni interessati, ha permesso di valutare positivamente le richieste dei privati, con conseguenti adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte al P.E.E.P., il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici costituenti la Variante n. 1 del P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano.

L'accoglimento delle osservazioni, ha comportato preventivamente l'adeguamento delle previsioni del P.R.G.C. con la specifica modificazione n.9 assunta con deliberazione consiliare n.6 del 29.02.2012 ai sensi del comma 9 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. LA VARIANTE

La presente Variante in parziale accoglimento delle osservazioni in premessa, si pone i seguenti obiettivi:

- 1) rappresentare l'esito del rilievo topografico allineando l'esatta perimetrazione del PEEP allo stato dei luoghi ed alle mappe catastali, mantenendone invariata la superficie territoriale di mq 10.774;
- 2) garantire un miglior inserimento della previsione urbanistica alla realtà dei luoghi preesistenti, da un lato evitando la formazione di reliquati catastali inutilizzabili dagli espropriati e dall'altro, preservando il più possibile le aree pertinenziali dei fabbricati esistenti posti a confine e lungo il perimetro del piano stesso, tenendo conto delle diverse realtà comprese nello stesso ambito.

La variante, nel rispetto della capacità insediativa già individuata dal P.R.G.C. e dal P.E.E.P. Comprensorio 7 approvato (pari a 10.774 mc. e 120 abitanti), propone la rettifica del perimetro:

- dell' area fondiaria per edilizia residenziale pubblica con lieve diminuzione di superficie (mq 4.636);
- delle aree a standard urbanistici con aumento della superficie (mq. 4.583);

il tutto al fine di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, di una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o della più razionale fattibilità economica degli interventi.

Inoltre si è provveduto ad adeguare il calibro della strada di penetrazione costituita semplicemente dal prolungamento di via Milano, con le stesse caratteristiche dimensionali previste nel tratto stradale del contiguo P.E.E.P. comprensorio 8, ovvero con sezione stradale di m. 11,75 (anziché 14 m) che ha consentito di mantenere inalterata la carreggiata centrale a due corsie di marcia di m. 6,50 di larghezza e un marciapiede di m. 1,50.

A differenza del P.E.E.P 7 originario, la variante sopprime le due corsie riservate alla sosta in linea lungo l'asse viario, favorendo invece il parcheggio nell'apposita area servizi posta sul lato destro della carreggiata (che aumenta lievemente di superficie), e prevede la realizzazione di una pista ciclabile della larghezza di m.2,50 e contermine marciapiede di m.1,25.

In seguito alle modifiche sopraindicate, la superficie territoriale complessiva della variante n. 1 del P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano, pari a mq. 10.774, ed è così suddivisa:

- | | | |
|--|-----|-------|
| - aree destinate a nuovi insediamenti residenziali | mq. | 4.636 |
| - viabilità urbana | mq. | 1.555 |
| - aree per servizi pubblici | mq. | 4.583 |

così ripartite: - a parcheggio alberato mq.1.726

- a verde pubblico di quartiere mq. 2.857

La variante prevede sempre la realizzazione di quattro complessi edilizi della volumetria complessiva di mc. 10.774. Ad ogni lotto compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole n. 2 e 4a del piano ed è prevista una progettazione coordinata degli interventi per quanto riguarda l'aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata.

In merito alla tipologia edilizia degli edifici e delle singole unità immobiliari, nulla altro cambia

rispetto a quanto già approvato e pianificato.

Si riporta la tabella sottostante che espone i caratteri progettuali generali delle tipologie di ogni singolo lotto ed edificio.

Tabella 1

LOTTE	1	2	3	4	TOTALE
Superficie fondiaria mq.	1146	1120	1115	1255	4636
Superficie coperta mq.	317	256	256	317	---
Altezza max. mt	12,50	12,50	12,50	12,50	---
Numero piani f.t. max (*)	4	4	4	4	---
Volume mc.	2900	2487	2487	2900	10774
Indice fondiario <3 mc/mq	2,53	2,22	2,23	2,31	---
N. unità immobiliari	7	6	6	7	26
Superficie parcheggio privato min.	290	248,7	248,7	290	---
Superficie verde privato min.	97	83	83	97	---

* rispetto al piano di campagna attuale

2.1 Analisi di compatibilità ambientale del piano

Nonostante che la presente variante non incide sulle analisi di compatibilità ambientale illustrate nella relazione del piano approvato, si integra questo paragrafo adeguandolo ai dettami delle nuove leggi di riferimento.

La V.A.S. è stata introdotta a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente «la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente».

La Direttiva 42/2001/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” (e successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale”) che, per i piani e programmi la cui approvazione spetta alle Regioni o agli Enti locali, prevede che le procedure specifiche di VAS siano disciplinate da leggi regionali o provinciali.

Ai sensi dell'art.35 del D.Lgs.152/2006, fino a quando le Regioni non avranno adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti.

In attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale, in Piemonte, trova applicazione l'art.20 della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n.40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”, che prevede l'adozione e l'approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell'analisi di compatibilità ambientale.

In particolare la D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931 ha emanato i “primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”, nella quale, richiamando la circolare del P.G.R. 13.01.2003 n. 1/PET, si evidenzia in linea generale l'opportunità di rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale ed al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre, escludendo di norma dal processo della valutazione ambientale gli strumenti urbanistici esecutivi in attuazione del P.R.G.C.

che non ricadono nei casi ivi individuati.

Nel caso specifico si osserva che il presente piano è l'attuazione del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 6.06.1989 n.93-29164 e s.m.i..

Tale analisi prende atto che tale area è inserita in un contesto attualmente in gran parte già edificata e quindi adeguatamente infrastrutturata. L'edificazione dei lotti del P.E.E.P. sostanzialmente non cambia lo stato ambientale esistente essendo interclusi tra quelli edificati.

L'unica raccomandazione di rilievo consiste, nel caso di consistenti impermeabilizzazione dei suoli, dovuti alla realizzazione di parcheggi a raso, di adottare idonee soluzioni per:

- a) disoleare la acque di prima pioggia, convogliandole nei collettori fognari,
- b) riutilizzare l'acqua di risulta per l'irrigazione degli spazi erbosi oltre che disperderla utilizzando appositi pozzetti drenanti.

L'area oggetto di intervento non ricade nella fascia della Zone di Protezione Speciali (ZPS) regionali, definite dalla Regione Piemonte con Deliberazione di Giunta Regionale n. 76-2950, in attuazione della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli selvatici".

Per quanto concerne i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) si evidenzia la presenza del SIC "Confluenza Po – Sesia – Tanaro" nel Comune di Frassineto Po, a circa km 6,0 di distanza dall'area oggetto di intervento.

Tale distanza e le condizioni dell'area interessata dal P.E.E.P escludono qualsiasi influenza sul S.I.C. sopra citato.

Pertanto si ritiene che il piano in oggetto non sia da sottoporre a Valutazione d'Incidenza (VINCA) di cui alla DPGR n. 16/R del 16/11/2001.

Inoltre i tipi di intervento previsto nel P.E.E.P. non rientrano tra quelli da sottoporre ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) di cui all'art. 29 bis e seguenti del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal DLgs. 29 giugno 2010 n. 128 .

L'area non è interessata da zone di particolare interesse pubblico, ambientale o tutelate per legge ai sensi degli articoli 136, 142 (ex art.1 della L. n. 431 del 08/08/1985) e 157 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici dispositivi normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili, aree di rispetto di acquedotti ecc).

Ai sensi dell'art. 6 "Oggetto della disciplina" comma 3 del D.Lgs. 4/2008 "i piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente". La Commissione Europea nel documento "Attuazione della Direttiva 2001/42/CE" attribuisce alle Regioni o alle Province autonome definire cosa s'intenda per "piccole aree locali" e "modifiche minori", sottolineando che è necessario decidere caso per caso. Il criterio chiave di applicazione della direttiva non è la dimensione dell'area contemplata, bensì se il P.E.E.P. può avere effetti significativi sull'ambiente. Stesso criterio vale per la definizione dell'entità delle modifiche da apportare con l'adozione del P.E.E.P. Vista la modesta estensione del P.E.E.P. e la dotazione di infrastrutture presenti nella zona circostante si ritiene pertanto di ricadere nell'ipotesi indicata dalla D.G.R. sopraindicata di esclusione dal processo di valutazione ambientale.

Le scelte progettuali e l'organizzazione funzionale del piano permettono:

- garantire spazi pubblici e privati, integrati in modo organico con le nuove aree per servizi e quelle già presenti nella zona;
- progettazione funzionale degli edifici residenziali basati sulla scelta di materiali, tecniche

costruttive e impiantistiche capaci di ridurre i consumi energetici;

- garantire un corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi edilizi e degli spazi attrezzati circostanti affinché possano integrarsi in modo razionale e piacevole nel contesto urbano esistente con particolare riguardo alle scelte cromatiche e l'organizzazione degli spazi verdi;
- garantire un corretto smaltimento delle acque piovane e di quelle reflue prodotte dall'attività residenziale nella rete fognaria comunale con recapito finale nel depuratore esistente in località "Baraccone";

Considerando la modesta estensione del piano, l'esistenza nelle immediate vicinanze delle principali opere di urbanizzazione primaria (fognature, illuminazione pubblica, rete di approvvigionamento idrico e gas, ecc.), si ritiene che l'attuazione degli interventi edilizi previsti non comporti effetti indotti negativi in ordine alla compatibilità ambientale con il territorio circostante.

In merito all'inquinamento sonoro, il Comune di Casale Monferrato ha approvato la classificazione acustica del proprio territorio, ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n.64 del 04/11/2003, che classifica l'area oggetto di intervento in classe II (aree di tipo residenziale).

2.2 Opere di urbanizzazione primaria e risanamento dell'area

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, nulla altro cambia rispetto a quanto già approvato e pianificato, se non che l'impianto di fognatura preveda condotti per la raccolta delle acque nere e bianche separate. La progettata rete di raccolta si collega all'attuale condotto fognario di strada Frassineto, all'altezza dell'area per servizi posta nel contiguo P.E.E.P comprensorio 8, in modo da evitare servitù di passaggio su aree private.

2.3 Elaborati grafici

La variante aggiorna le tavole di progetto n. 1, 2, 3, 4a, 5 del P.E.E.P. Comprensorio 7, per le motivazioni sopraesposte.

2.4 Norme di attuazione

Non sono apportate modifiche alle norme di attuazione del P.E.E.P. Comprensorio 7, che rimangono invariate.

3. RELAZIONE FINANZIARIA

L'art.39 della L.R. 56/77 e s.m.i. prevede una relazione finanziaria con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree oggetto di pianificazione. La stima sottoriportata, indicativa dei costi di realizzazione del presente peep è calcolata in base alle opere ed ai costi presunti nel 2002, aggiornati in base all'indice ISTAT del costo delle costruzioni 2012 (+32%). L'effettivo costo delle opere pubbliche sarà determinato al momento della progettazione esecutiva delle stese.

3.1 Sommario dei costi

A)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Stima 2002	Istat	Valore 2012
1.	prolungamento via Milano	€ 89.329,49	32%	€ 117.94,93
2.	rete fognaria acque bianche e nere	€ 53.298,35	32%	€ 70.353,82
3.	rete impianti tecnologici	€ 46.481,12	32%	€ 61.35,08
	totale A)	€ 189.108,96		€ 249.623,83

B)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA (1)			
1.	parcheggi pubblici	€ 41.948,91	32%	€ 55.372,56
2.	verde pubblico	€ 20.657,24	32%	€ 27.267,56
	totale B)	€ 62.606,15		€ 82.640,12
	totale B) a carico del p.e.e.p. (mq 3000)	45.137,82		€ 54.095,65

C)	TOTALE (A + B a carico p.e.e.p.)			€ 303.719,48
----	----------------------------------	--	--	--------------

(1) Per conoscere i costi a carico dell'Amministrazione relativi alle opere di urbanizzazione di pertinenza del p.e.e.p., occorre considerare che una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, calcolata in mq. 1.583 su complessivi mq. 4.583 previsti nel p.e.e.p approvato, consente di ridurre progressivamente le carenze pregresse di servizi del distretto di urbanizzazione DR7 (come meglio specificato nel precedente capitolo 2.1).

Di conseguenza il costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria di stretta pertinenza del p.e.e.p. ammonta a complessivi € 54.095,65

Pertanto l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del peep viene determinato in complessivi € 303.719,48

C) ACQUISIZIONE AREE

I costi di acquisizione delle aree stabiliti in base dalla normativa in materia di espropriazione sono pari ad € 289.174,16 (valore unitario di esproprio per le aree edificabili di tipo Cr3 stabilito da ultimo con delibera GC n. 66 del 29.3.2011 comprensivo maggiorazione del 10% per accordo bonario pari a complessivi €/mq 26,84) salvo successivi aggiornamenti.

4. TEMPI DI ATTUAZIONE

4.1 Validità del P.E.E.P. comprensorio 7 Porta Milano

Il combinato disposto dell'art.38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come sostituito dall'art.1 della legge 27 giugno 1974 n.247 e dall'art.51 della legge 5 agosto 1978 n.457, dispone che il piano approvato ai sensi dell'articolo stesso abbia efficacia per diciotto anni dalla data del decreto (ora deliberazione Consiliare) di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il P.E.E.P. comprensorio 7 Porta Milano, è stato approvato con delibera consiliare n. 90 del 18.12.2002 esecutiva il 02.01.2003, ed ha assunto efficacia con la pubblicazione sul B.U.R.P. della Regione Piemonte n. 5 del 30.01.2003

Ai fini dell'efficacia temporale la variante n.1 è influente.