CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

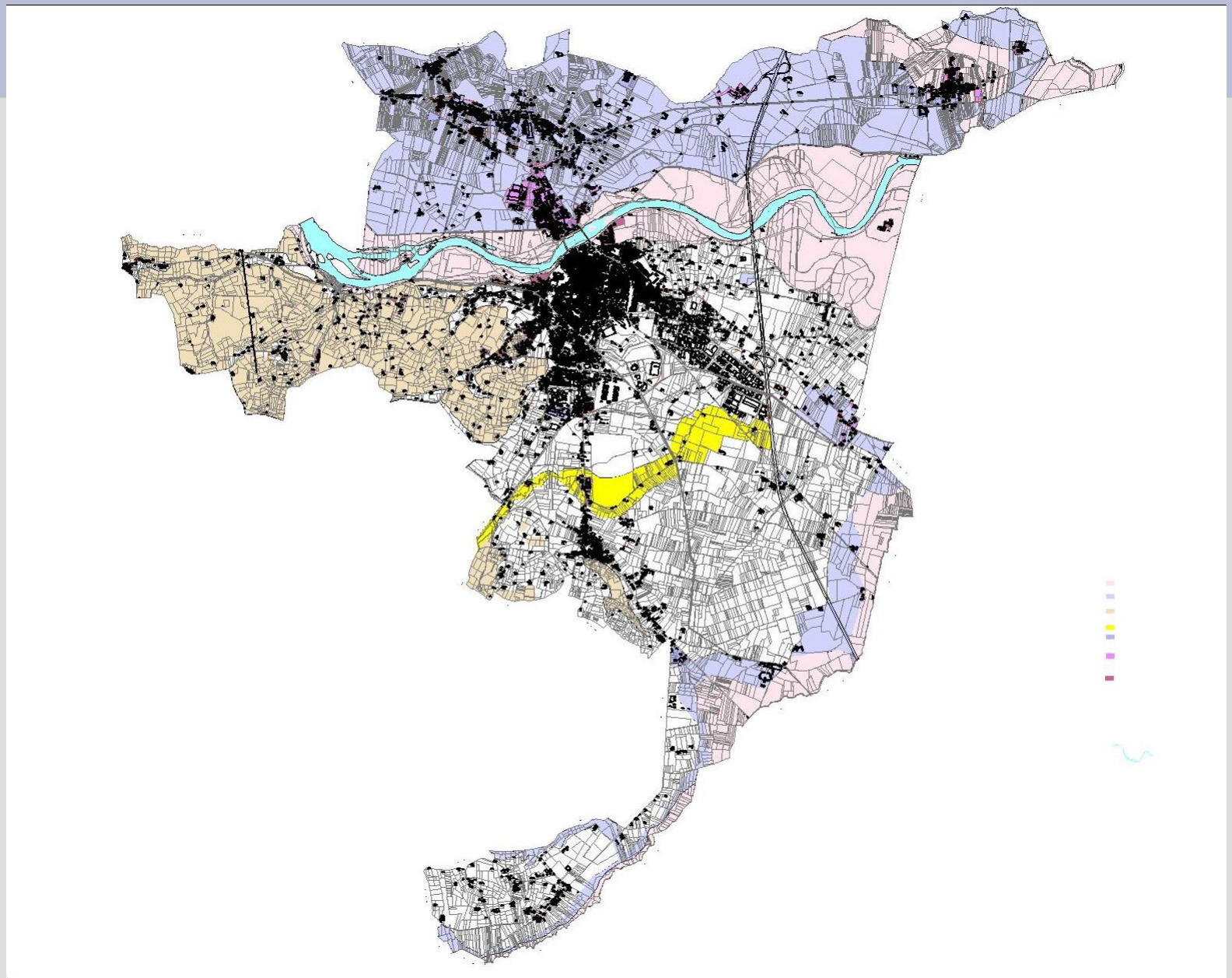
A cura del SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LE ZONE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO DI "CLASSE III"

Oneri di Urbanizzazione per le Zone di Rischio Idrogeologico di “Classe III”

- La precedente “Variante strutturale n. 2 di adeguamento del P.R.G.C. vigente ai disposti P.A.I.”, ha individuato le zone territoriali ove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si è reso necessario sottoporre la attività edilizia a speciali
- Le zone maggiormente soggette a prescrizioni relative interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico accertate, risultano essere quelle individuate nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” quali aree omogenee di **“Classe III”** (suddivise nelle relative sottoclassi);
- Al fine di agevolare interventi edilizi diretti al recupero e riuso funzionale, ove ammessi, degli edifici posti all'interno delle aree omogenee di **“Classe III”**, in tali aree si ritiene opportuno rimodulare il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione

Zone di Rischio Idrogeologico di “Classe III”



Riduzioni in tutte le aree di Classe III

Riduzione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione con aumenti di superficie o volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda o la volumetria allagata, **purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra, adibendola a porticati aperti**

Riduzione del 40% per interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione con aumenti di superficie o volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda o la volumetria allagata, purché **finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra, assoggettandola al vincolo di non utilizzo a fini abitativi**

CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

A cura del SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977, n. 56 art. 17

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164

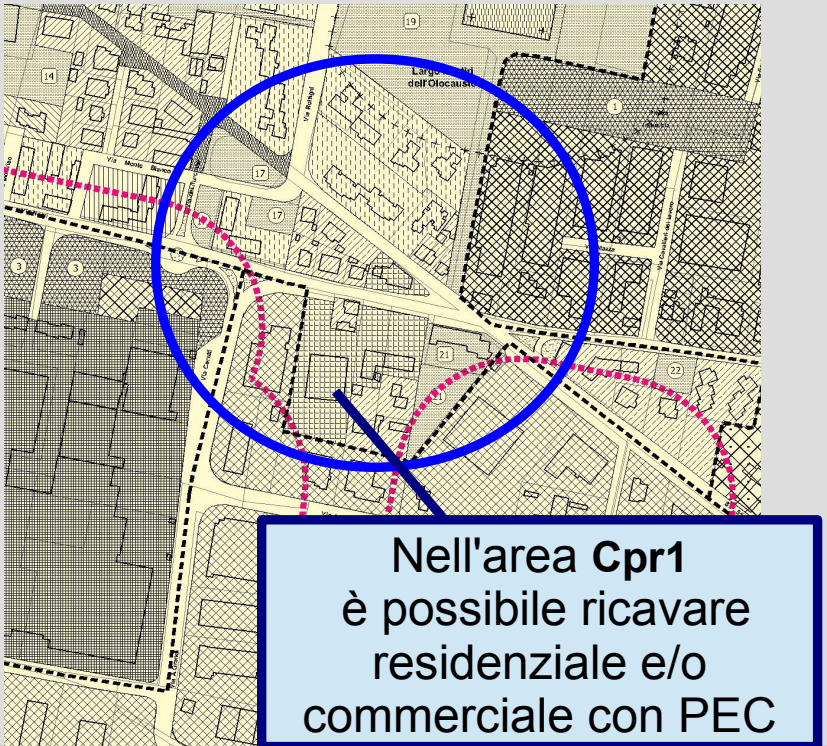
VARIANTE N. 23

PROGETTO PRELIMINARE

Insediamenti residenziali e produttivi esistenti via Negri tra le intersezioni di via Cerutti e l'incrocio di via C.Massaia e strada Valenza"

OBIETTIVO:

- favorire il recupero di edifici sottoutilizzati evitandone il degrado e **bonificando l'area dalle coperture in amianto**
- dotare gli isolati residenziali contermini di un adeguato livello di offerta commerciale (circa 780 mq di vendita) e relativi servizi pubblici



Nell'area **Cpr1**
è possibile ricavare residenziale e/o commerciale con PEC

LA VARIANTE :

Cpr1 (mq. 7.735) aree "occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti con caratteri di episodicità e collocate all' interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale" per le parti occupate dagli immobili produttivi.

Cr1/1 (mq. 3.192) aree occupate da edifici residenziali esistenti e costruiti prima dell'approvazione del P.R.G.C.di cui si prende atto dello stato di fatto;

Ambito di intervento n.8: “Aree di piazza Venezia ex Mercato Ortofrutticolo”

OBIETTIVO:

Valorizzazione edilizia e riqualificazione urbanistica di una parte della città considerata di frangia e marginale, proponendone la **riorganizzazione territoriale ed infrastrutturale con l’allontanamento del transito veicolare di attraversamento** nonché l’integrazione e il potenziamento dei servizi pubblici e privati diretti alla popolazione.

Recupero di un ex edificio produttivo abbandonato prevedendo la monetizzazione degli standards urbanistici, in aree pubbliche confinanti

La nuova viabilità modifica l' area dei Vigili del Fuoco, consentendone un utilizzo più razionale e sicuro con l'uscita degli automezzi mantenuta sull'attuale viabilità non più interessata dal traffico veicolare di attraversamento.

Area di proprietà comunale di sottocategoria D5 (mq. 15.610) riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio

Si propone:

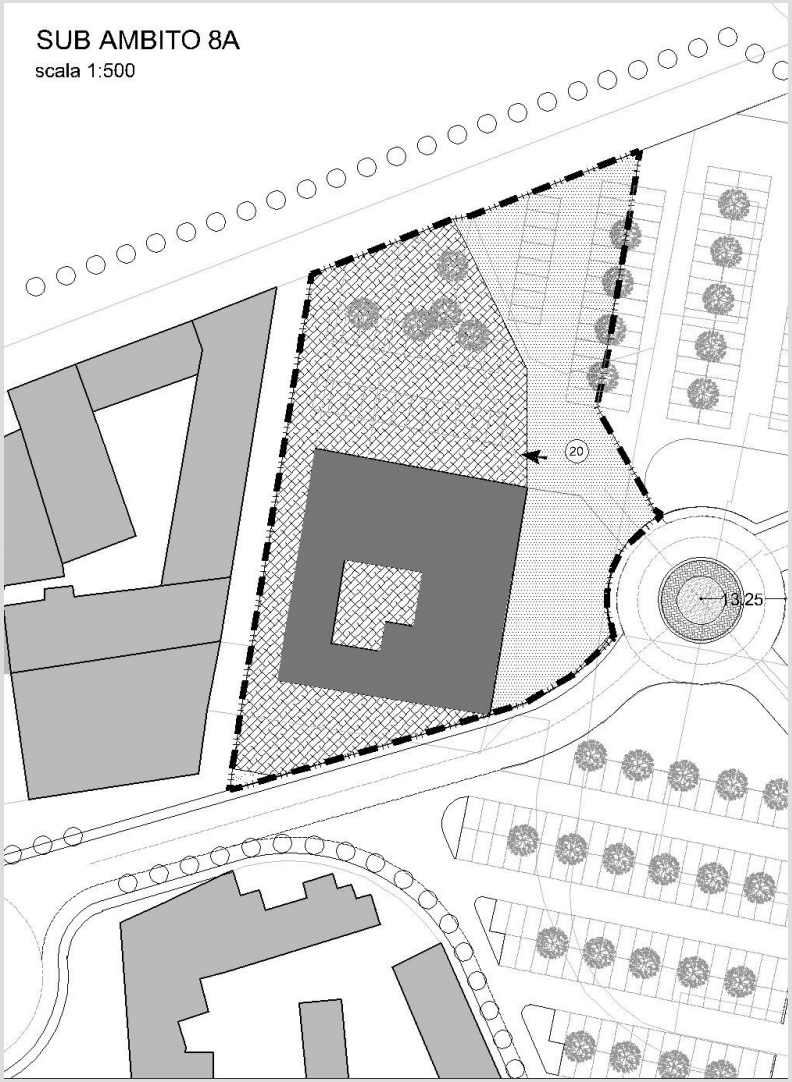
1) **la prevalente destinazione commerciale dell'intero ambito (previa demolizione dei fabbricati dell'ex Mercato ortofrutticolo)**
2) **indicazione delle opere pubbliche ed infrastrutturali obbligatoriamente a carico del nuovo insediamento ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire,**
3) **la realizzare la nuova viabilità di attraversamento lungo l'argine ferroviario e favorire l'integrazione funzionale di tale parte di città con il tessuto residenziale esistente**.

Ambito d'Intervento 8:
AREE DI PIAZZA VENEZIA – EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Subambito 8A

- Superficie territoriale: mq. 4275
- Superficie fondiaria: mq. 2.885
- Consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 di media struttura vendita con offerta extralimentare M-SE3 di mq. 1000
- Cubatura di circa mc. 7.500
- Superficie lorda di pavimento di circa mq. 1.500.
- Il fabbisogno totale di posti a parcheggio ammonta a totali 45 stalli di cui 50% pubblici.
- Parcheggi e aree a servizi pubblici (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano): mq. 1.761

Ancor prima dell'approvazione della presente variante è possibile la realizzazione di una struttura di vendita, di dimensione massime di circa 400 mq di vendita



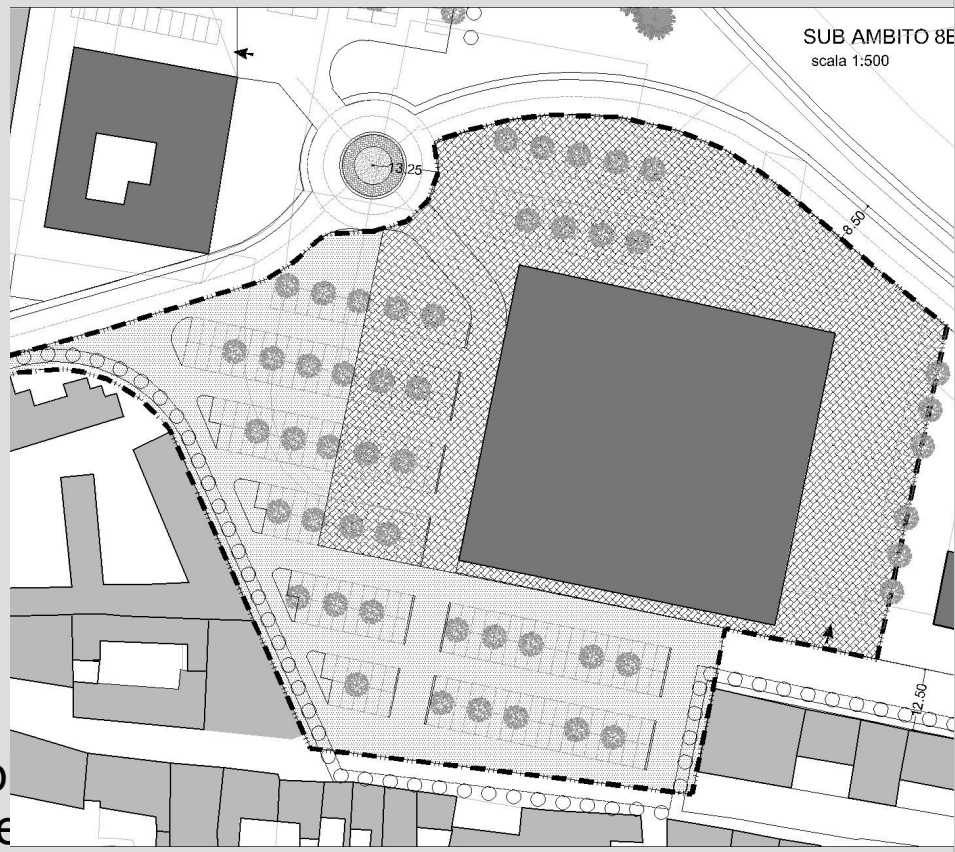
Subambito 8B

- Superficie territoriale: 15.610 mq
- Superfici fondiaria: mq. 10.000
- Consente l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 commerciale (struttura di vendita max mq. 3.000)

di cui:

- ✓ **M-SAM4 offerta alimentare e/o mista di mq. 2.500**
- ✓ **esercizi di vicinato per complessivi mq. 500**

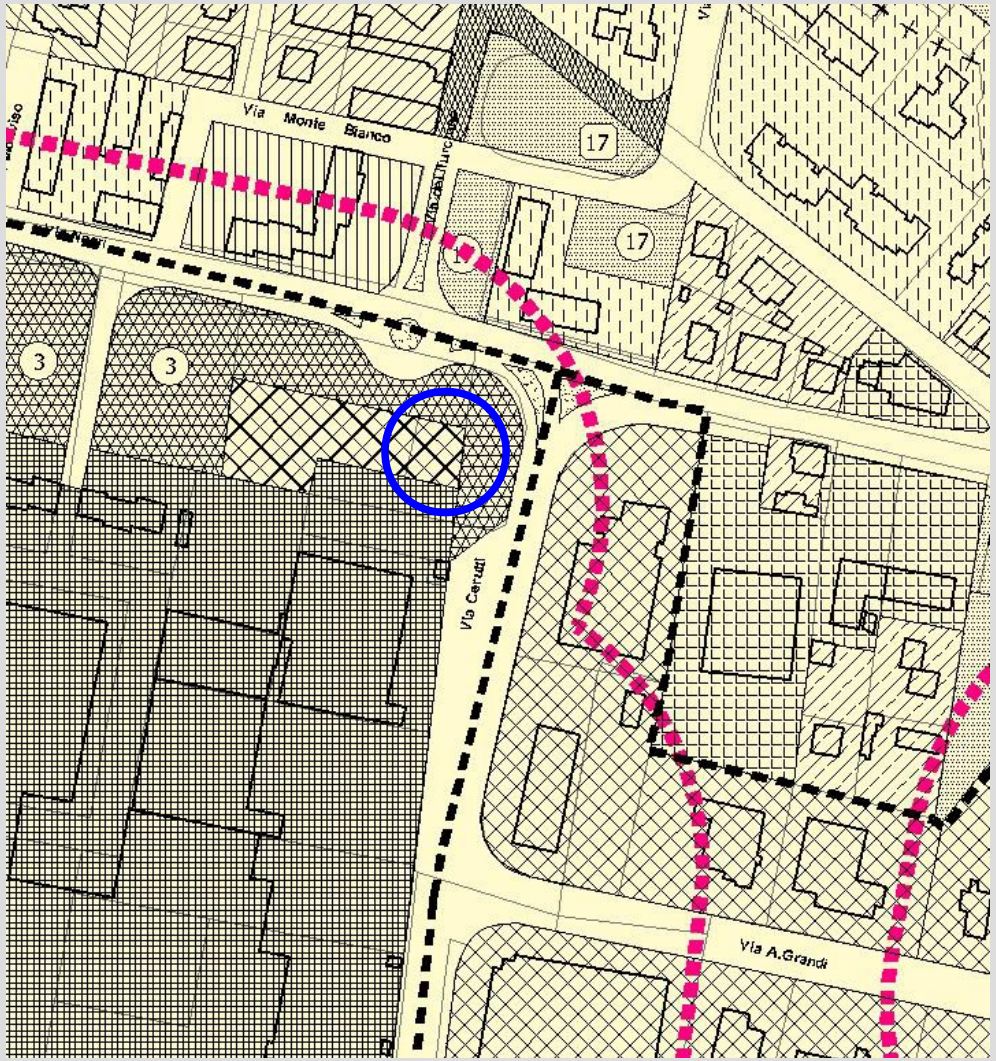
- Cubatura di circa mc. 20.000
- Superficie lorda di pavimento di circa mq. 4.000.
- Posti a parcheggio totali 305 stalli di cui 50% pubb (tutti realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano)



Area comunale di via Negri angolo via G. e L. Cerutti

La presente variazione consiste nell'ampliare le nuove aree a destinazione produttiva fino all'allineamento con le aree produttive di antico impianto

Riclassifica parte dell'area per servizi pubblici di sottocategoria Csp3 (mq. 360) in aree di sottocategoria Bp2 con preminente destinazione produttiva, completando quanto già individuato con la variante 22 del P.R.G.C.



Area comunale in San Germano strada Alessandria 62.

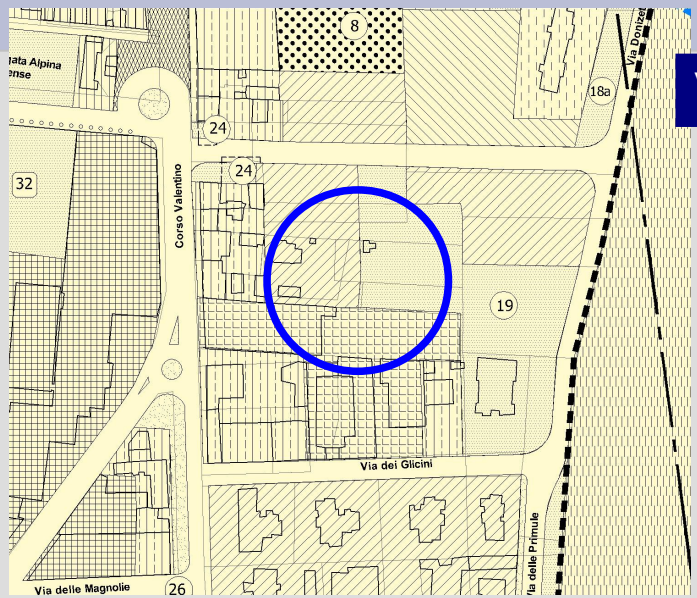
L’area di cui trattasi fa parte di un’ampia area di sottocategoria Bsr 2 con destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza.

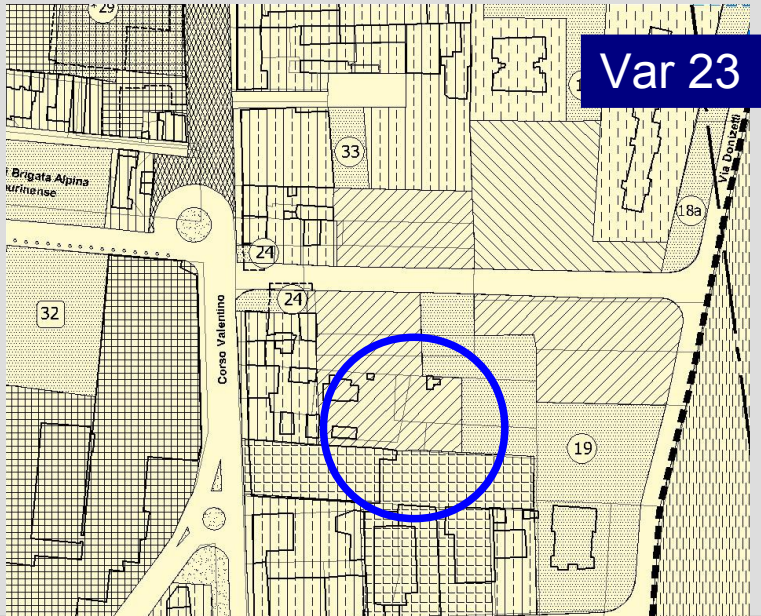
La variazione consiste nel riclassificare tale area (mq. 83) in sottocategoria Cr1/1 con preminente destinazione residenziale, prendendo atto dello stato di fatto

(area che da tempo immemorabile lo utilizza la proprietà privata quale area cortilizia privata)

Area per servizi afferente la destinazione residenziale di c.so Valentino 222

- L'area in oggetto era sottoposta al vincolo espropriativo (area servizi) fin dall'approvazione del P.R.G.C. ovvero dal 1989.
- Il suddetto vincolo è decaduto quindi si è individuata un'area (mq. 600) con destinazione residenziale di sottocategoria Cr1.
- Sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, con una densità fondiaria massima di 1,20 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, due piani fuori terra.
- Gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di un piano esecutivo convenzionato che preveda la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici.





Area di c.so Valentino 215

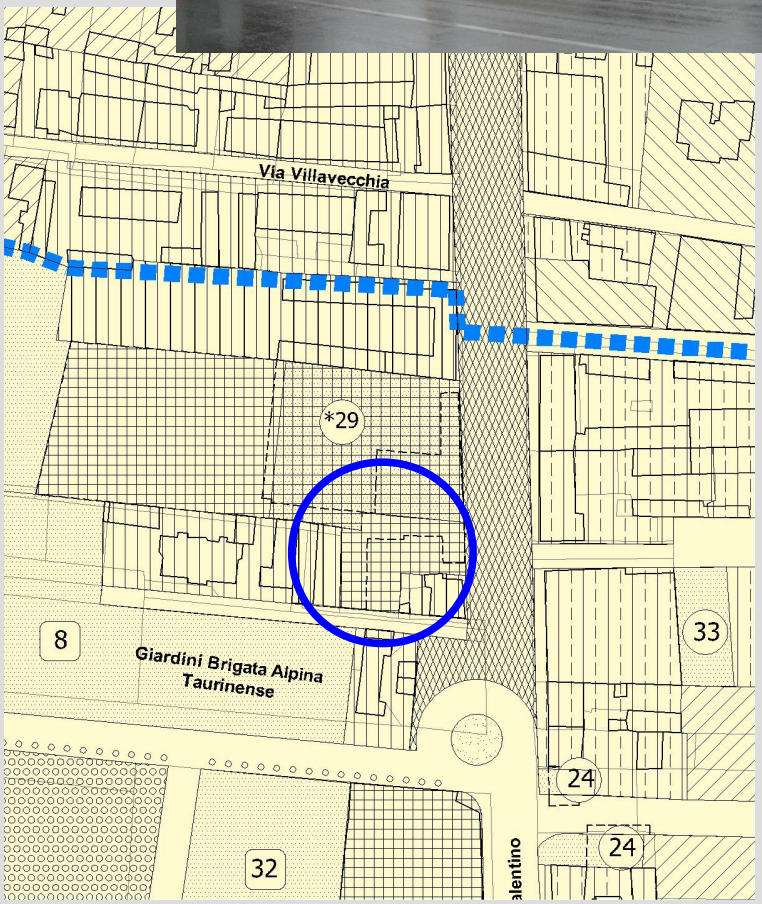
L’area di mq. 872 è compresa nel piano esecutivo convenzionato approvato nel 2011, che ha individuato due lotti edificabili:

- Lotto A – commerciale Penny Market e Niao Mao: superficie fondiaria mq. 4.057
- Lotto B – residenziale : superficie fondiaria mq. 872).

Le previsioni del P.E.C. sono state interamente attuate per quanto riguarda l’intervento commerciale, mentre la parte residuale residenziale (libera in seguito alla demolizione del preesistente edificio non presenta riscontri sul mercato immobiliare cittadino e pertanto in stato di abbandono.

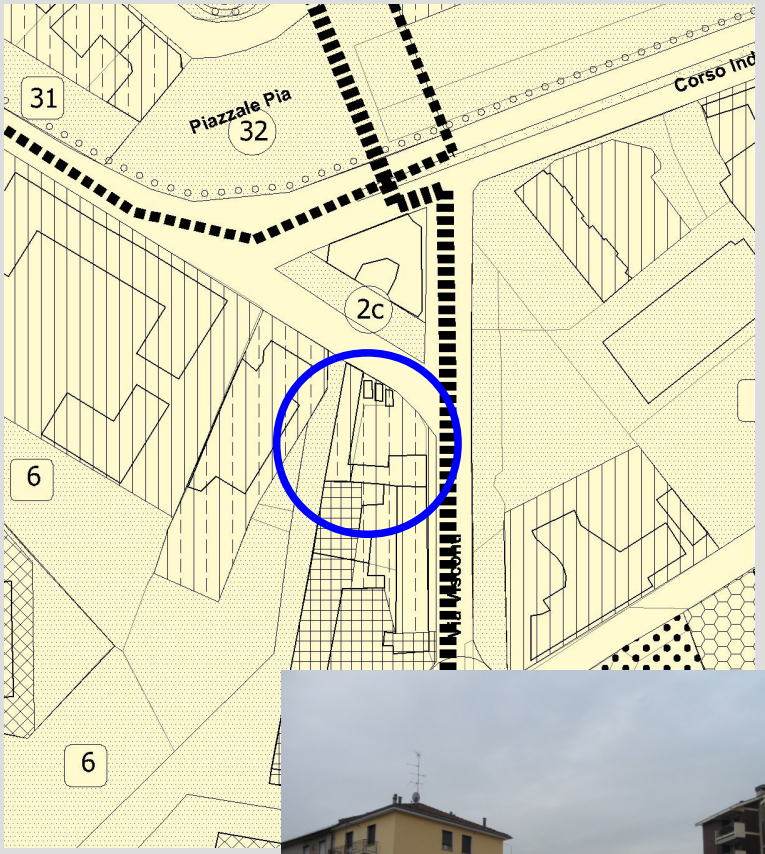
La variante propone di riclassificare l’area destinata alla residenza (lotto B mq. 872) in sottocategoria Bpr1

In tal modo, con successiva variante del p.e.c. approvato, sarà possibile il recupero funzionale ed edilizio dell’intero ambito, anche con destinazione commerciale.



Area in c.so Indipendenza 49/a

- L’area di mq. 403 era di sottocategoria Bpr1, quale area occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti.
- Al fine di favorire il recupero funzionale di edifici degradati e sottoutilizzati nelle parti urbane della città, si è riclassificata l’area in sottocategoria Br2 “con preminente destinazione residenziale“, uniformando la classificazione dell’intera cellula edilizia .



Area di piazza Castello – via Aporti – via Alessandria immobile di proprietà Fondazione “Collegio Convitto Municipale Trevisio”

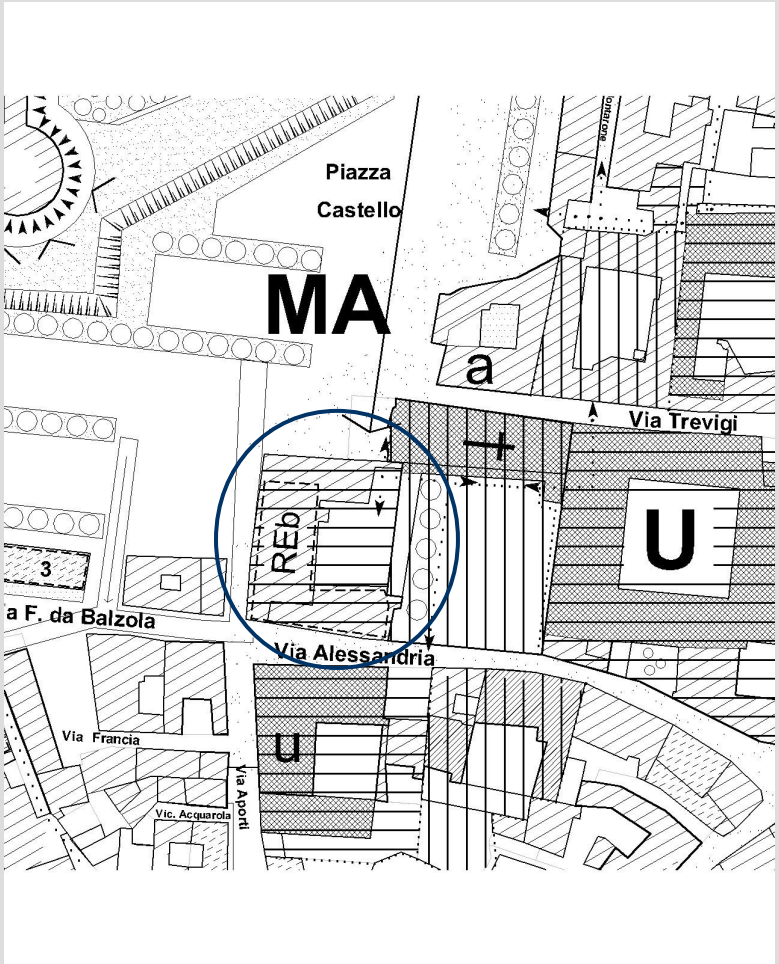
OBIETTIVO:

- Favorire il riutilizzo e il recupero delle parti abbandonate, degradate o sottoutilizzate dell’intero compendio ad usi compatibili al suo valore storico.
- Porre le basi per la riqualificazione dell’intera parte di isolato nel pieno centro storico della Città

“Collegio Convitto Municipale Trevisio”

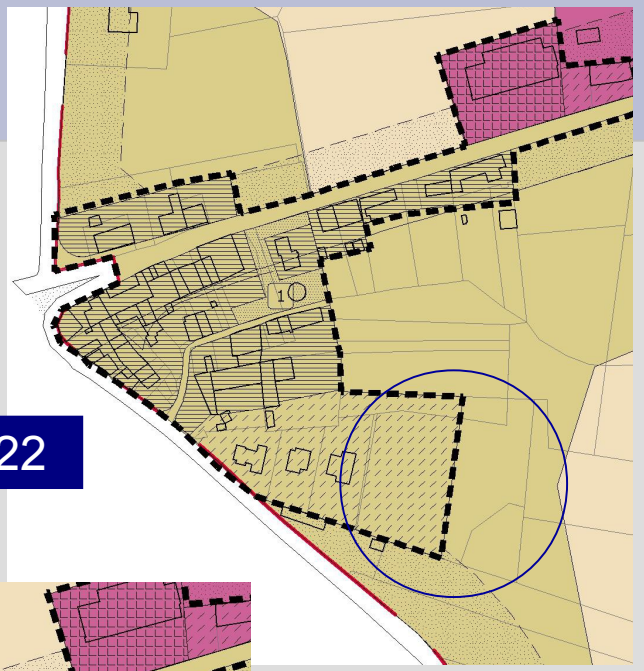
La variante propone:

la nuova classificazione residenziale di sottocategoria **“Ar centro storico”**, nel rispetto della conservazione strutturale dell’edificio, con possibilità di intervenire mediante interventi edilizi di **ristrutturazione tipo a** e **ristrutturazione tipo b** limitatamente ai due edifici prospettanti su via Aporti e su via Alessandria, considerate le notevoli altezze di interpiano esistenti (da m. 6,00 al piano primo a m. 4,50 ai piani superiori) .

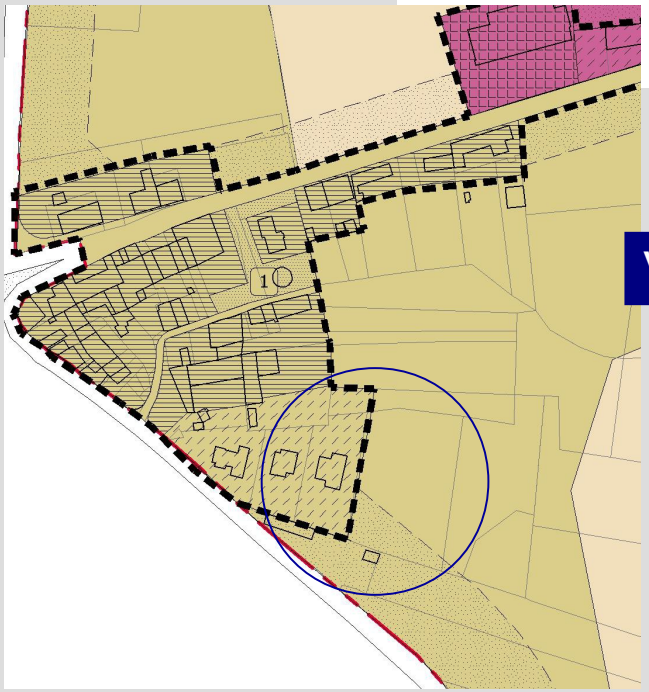


Area in Torcello strada Vialarda

- L’area di mq. 2.632 era definita di sottocategoria Cr1/2 con preminente destinazione residenziale
- **La variazione, su richiesta del proprietario, consiste nella riclassificazione in sottocategoria Ef, quale area agricola collinare togliendone la possibilità edificatoria.**
- Ai fini di un corretto disegno urbano, la variazione riguarda anche una limitata porzione dell’area confinante (mq. 379), in mancanza della quale si manterrebbe un piccolo cuneo edificabile inutilizzabile ai fini edificatori inserito in un’ambito agricolo



Var 22



Var 23