



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano per l'edilizia economica e popolare
art.41 L.R. 56/77

P.E.E.P. Comprensorio 8 “Via Milano”

VARIANTE N. 1

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento: Ing Roberto Martinotti

I Progettisti: Ing Roberto Martinotti

Arch. Simona Cane

Arch. Iacopo Loreti

Il Sindaco: Federico Riboldi

Adottata con Delibera G.C. n. 107 del 15/04/2021

Approvata con Delibera G.C. n. del

Il Segretario Generale: Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato,

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii

Indice generale

. 1. PREMESSE	1
. 1.1 Il Piano Regolatore Generale comunale vigente.	1
. 1.2 Il p.e.e.p. comprensorio 8 “via Milano” vigente.	1
. 2. LA VARIANTE N.1 DEL P.E.E.P. COMPRESORIO 8 “VIA MILANO”	3
. 2.1 Verifica urbanistica	3
. 2.2 Analisi di compatibilità ambientale del piano	4
. 2.3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	4
. 2.3 Elaborati grafici	5
. 2.4 Norme di attuazione	5
. 3. RELAZIONE FINANZIARIA	6
. 3.1 Opere di urbanizzazione primaria	6
. 3.2 Opere di urbanizzazione secondaria	7
. 3.3 Sommario dei costi	8
. 4. TEMPI DI ATTUAZIONE	9
. 4.1 Validità del P.E.E.P. comprensorio 8 Porta Milano	9

.1. PREMESSE

.1.1 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 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 e successive varianti.

La Variante n. 26 del P.R.G.C. approvata con delibera C.C. 56 del 29/10/2020, in conformità agli indirizzi della Regione Piemonte di limitare ed arrestare il consumo del suolo, ha individuato nelle aree libere destinate alla edilizia residenziale pubblica la possibilità di raggiungere tale obiettivo razionalizzandone la dimensione complessiva sull'intero territorio comunale, nel senso di:

1. confermare le aree di sottocategoria Cr3 “aree libere per interventi di nuovo impianto” già acquisite dal Comune nell’ambito di precedenti procedure espropriative al fine di non vanificare gli investimenti effettuati e a garanzia del dimensionamento di cui all’articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10;
2. rinunciare alla attuazione delle rimanenti porzioni dei peep approvati, ancorché efficaci, costituiti dalle aree private ancora da espropriare riportando le aree stesse all’uso agricolo di categoria E o ad essa assimilabile (giardini privati);
3. rinunciare alla attuazione delle aree di sottocategoria Cr3 “aree libere per interventi di nuovo impianto” non ancora oggetto di pianificazione esecutiva (P.E.E.P.), prendendo atto che, ai sensi dell’art.1 della L.19.11.1968 n.1187 e art. 9 del D.Lgs 8.06.2001 n.327 (T.U in materia di espropriazione), i vincoli derivanti dai piani urbanistici nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi all’espropriazione, perdono ogni efficacia qualora entro i cinque anni dalla data di approvazione, non siano stati approvati i relativi piani esecutivi.

In particolare nel distretto residenziale DR7 Porta Milano tale razionalizzazione ha comportato:

1. la conferma delle aree di sottocategoria Cr3 “aree libere per interventi di nuovo impianto” della superficie di:
 - a) mq. 10.774 in quanto attuazione totale del “peep comprensorio 7” approvato con delibera consiliare n.90 del 18.12.2002 di via Milano;
 - b) mq. 11.737 in quanto attuazione parziale del “peep comprensorio 8” approvato con delibera consiliare n. 57 del 17.11.2010 di via Milano;
2. la rinuncia all’attuazione della rimanente porzione di mq. 13.169 del “peep comprensorio 8” approvato con delibera consiliare n. 57 del 17.11.2010, ancorché efficaci, costituito dalle aree private ancora da espropriare;
3. la soppressione delle aree di sottocategoria Cr3 “aree libere per interventi di nuovo impianto” di mq. 19.900 (Regione Orti - argine Malpensata) non ancora oggetto di pianificazione esecutiva (P.E.E.P.) riportandole all’originaria destinazione agricola di categoria E.

.1.2 Il p.e.e.p. comprensorio 8 “via Milano” vigente.

Il P.E.E.P. comprensorio 8 via Milano vigente approvato con deliberazione consiliare n.57 del 17.11.2010 comprende una superficie territoriale complessiva pari a mq. 24.906 così suddivisa:

- aree destinate a nuovi insediamenti residenziali	mq.	8.663
- viabilità urbana	mq.	3.018
- aree per servizi pubblici	mq.	13.225

La superficie che il piano destina ad uso pubblico nell’ambito delle aree di sottocategoria Cr3 è di

mq. 13.225 con una eccedenza di mq. 6.300 rispetto alla dotazione minima strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dei 277 abitanti insediabili (calcolata in mq. 6.925 pari a mq.25 di area per ogni nuovo abitante attribuendo a ciascuno di essi un indice volumetrico abitativo di mc. 90), consentendo 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.

Il P.E.E.P. 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.

Al fine di dare attuazione al P.E.E.P. in oggetto, nel corso dell'anno 2011 sono state acquisite parte delle aree interessate mediante procedura espropriativa per complessivi mq. 11.737 così individuati:

Nominativo o denominazione	FOGLIO	Particella	mq.	sup. compresa nel PEEP mq.
Comune di Casale Monferrato	58	2265	1.247	1.247
	58	765	650	650
	58	2267	1.425	1.425
	58	761	610	610
	58	926	7.805	7.805
TOTALE				11.737

Poiché con l'approvazione della variante parziale n. 26 del P.R.G.C., sono state soppresse le aree libere non ancora acquisite destinate all'edilizia residenziale pubblica per i motivi indicati in premessa, si rende necessario adeguare il P.E.E.P. vigente a tali indirizzi mediante la presente variante n.1.

.2. LA VARIANTE N.1 DEL P.E.E.P. COMPENSORIO 8 “VIA MILANO”

.2.1 Verifica urbanistica

Il P.R.G.C. vigente (variante n.26), ridefinendo le aree destinate ad edilizia economica popolare classificate di sottocategoria Cr3, individua nel quartiere di Porta Milano un'area residenziale per interventi di nuovo impianto con obbligo di P.E.E.P., della superficie territoriale di mq. 22.511 (pari ad una volumetria di mc. 22.511 e per complessive 250 abitanti), fissando valori massimi della densità territoriale e della densità fondiaria rispettivamente pari a 1 mc/mq e ad 3 mc/mq.

Di tale superficie territoriale mq. 10.774 sono stati oggetto di pianificazione esecutiva del “P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano” approvato con delibera consiliare n.90 del 18.12.2002, mentre i restanti mq. 11.737 sono oggetto della presente variante n.1 del piano denominato “P.E.E.P. comprensorio 8 via Milano”, che ne costituisce naturale prosecuzione e completamento.

Il P.R.G.C. prevede che la superficie territoriale della presente variante sia così individuata:

- superficie territoriale (aree di sottocategoria Cr3) mq. 11.737

In particolare, secondo le indicazioni della tav.3e “legenda repertorio dei servizi” allegata al P.R.G.C. vigente (variante n.26), all'interno delle aree Cr3 occorre reperire una quantità di aree per servizi pubblici ai sensi dell' art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., per complessivi mq. 4.300 (aree Csr n. 25 e 26).

Il progetto di variante n. 1 del P.E.E.P. vigente propone la seguente ripartizione della superficie territoriale:

- aree destinate a nuovi insediamenti residenziali	mq.	5.128
- viabilità urbana	mq.	1.934
- aree per servizi pubblici	mq.	4.675

così ripartite: a parcheggio alberato mq. 2.157

a verde pubblico di quartiere mq. 2.518

La presente variante, pertanto, riduce le aree assoggettate a p.e.e.p. rispetto quelle comprese nel perimetro del p.e.e.p. vigente, limitandole ai soli mappali già di proprietà comunale prevedendo una capacità insediativa di complessivi mc. 11.737 pari a e 130 abitanti.

La superficie che il piano destina ad uso pubblico nell'ambito delle aree di sottocategoria Cr3 è di mq. 4.675 con una eccedenza di mq. 1.415 rispetto alla dotazione minima strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dei 130 abitanti insediabili nel P.E.E.P. (calcolata in mq. 3.260 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.

La variante prevede la realizzazione di due complessi edilizi della volumetria complessiva di mc. 11.737.

Ad ogni lotto compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole n. 2 e 4b 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	TOTALE
Superficie fondiaria mq.	2.888	2.240	5.128
Superficie coperta mq.	891	765	---
Altezza max. mt	11,00	11,00	---
Numero piani f.t. max (*)	3	3	---
Volume mc.	6.500	5.237	11.737
Indice fondiario <3 mc/mq	2,25	2,34	---
N. unità immobiliari	17	14	31
Superficie parcheggio privato min.	650	523,7	---
Superficie verde privato min.	216,67	174,57	---

* rispetto al piano di campagna attuale

.2.2 Analisi di compatibilità ambientale del piano

Ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011 convertito in legge 106/2011, la variante n.1 del p.e.e.p. approvato non necessita di verifica di assoggettabilità a V.A.S (ex art.12 del D.Lgs. 152/2006), costituendo strumento attuativo della variante n.26 del P.R.G.C., già esclusa da Valutazione Ambientale Strategica con delibera G.C. n. 337 del 08.10.2020.

Si può comunque affermare che le scelte progettuali e l'organizzazione funzionale del piano permettono di garantire:

- spazi pubblici e privati, integrati in modo organico con le nuove aree per servizi e quelle già presenti nella zona;
- una progettazione funzionale degli edifici residenziali basati sulla scelta di materiali, tecniche costruttive e impiantistiche capaci di ridurre i consumi energetici;
- 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;
- 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";

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).

.2.3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si evidenzia l'esclusivo adeguamento delle originarie previsioni sulla base della rimodulazione riduttiva subita dal P.E.E.P. e pertanto il Piano finanziario viene rivisto ed aggiornato alle nuove quantità dei lavori.

Si rimanda alla relazione del P.E.E.P. approvato per eventuali ulteriori approfondimenti.

.2.3 Elaborati grafici

La variante aggiorna le tavole di progetto n. 1, 2, 3, 4a, 4b e 5 del P.E.E.P. Comprensorio 8, per le motivazioni sopraesposte.

.2.4 Norme di attuazione

Non sono apportate modifiche alle norme di attuazione del P.E.E.P. Comprensorio 8, 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 quantificate a seguito della Variante, ed ai costi presunti nel 2010, aggiornati in base all'indice ISTAT del costo delle costruzioni 2020 (+11,58%). L'effettivo costo delle opere pubbliche sarà determinato al momento della progettazione esecutiva delle stese.

3.1 Opere di urbanizzazione primaria

1) Prolungamento di via Milano

Il prolungamento della viabilità pubblica impone l'adeguamento del calibro stradale alle indicazioni di P.R.G.C. in modo coordinato a quanto già previsto nel PEEP Comprensorio 7 per il nuovo tratto stradale Via Milano.

Il prolungamento della viabilità pubblica impone l'adeguamento del calibro stradale alle indicazioni di P.R.G.C. in modo coordinato a quanto già previsto nel PEEP Comprensorio 7 per il nuovo tratto stradale Via Milano. La larghezza della carreggiata si riduce a complessivi m. 11,75 rispetto ai precedenti m.14 del peep comprensorio 7, eliminando la corsia di sosta (pari a 2,25 m) sul lato sinistro. Inoltre si ritiene utile trasformare per tutta la lunghezza di Via Milano, la corsia per la sosta collocata sul lato destro ricavandone una pista ciclabile.

La larghezza della piattaforma stradale consente una soluzione con carreggiata centrale di m. 6,50 di larghezza a due corsie di marcia, marciapiedi di m. 1,50 e pista ciclabile di m. 2,25. Il profilo longitudinale prevede una pendenza tale da raccordare il dislivello esistente (circa m.1,50) tra il piano finito previsto nel PEEP Comprensorio 7 a confine con il nuovo PEEP e l'attuale piano campagna

L'impianto di fognatura prevede in base alle normative vigenti, reti separate per la raccolta delle acque nere e bianche. La progettata rete di raccolta si collega all'attuale condotto fognario di via Degiovanni mediante la costruzione di un nuovo tratto fognario. Tale soluzione si è resa necessaria in quanto tecnicamente impossibile prolungare la rete di via Milano posta in contropendenza e a livello superiore rispetto al progettato prolungamento di via Milano.

Costo sommario viabilità PEEP larghezza m 11,75					
	unità	quantità	costo unit.(€)	ml	Totale (€.)
Scavo di sbancamento per formazione cassonetto stradale	mc	4,65	3,43	200	3.185,72
Formazione rilevato stradale	mc	7,19	14,51	200	20.858,77
Compattazione	mq	11,75	1,12	200	2.622,13
misto granulare fondazione	mq	11,75	12,94	200	30.416,71
Compattazione	mq	11,75	1,12	200	2.622,13
misto granulare stabilizzante	mc	0,375	55,46	200	4.159,14
compattazione	mq	6,5	0,83	200	1.073,40
cordoli granito	ml	2	62,93	200	25.172,45
cordoli cls	ml	2	20,37	200	8.149,80
fognatura collettore	ml	1	455,44	200	91.087,22
fognatura bianca	ml	1	108,21	200	21.642,06

linea IP	ml	1	99,17	200	19.834,46
linea fibre ottiche	ml	1	22,03	200	4.405,18
linea Telecom	ml	1	44,27	200	8.854,99
linea Enel	ml	1	58,36	200	11.671,27
fondazione marciapiede	mq	5,25	20,37	200	21.393,23
autobloccanti per marciapiedi	mq	2,75	31,78	200	17.477,89
Tout venant bitumato spessore cm.8	mq	6,5	7,99	200	10.385,87
emulsionante bitumato	mq	6,5	0,32	200	420,66
binder spessore cm 4	mq	6,5	4,91	200	6.382,38
preparazione	mq	6,5	0,60	200	783,29
binder spessore cm 4	mq	6,5	0,32	200	420,66
tappeto spessore cm 3	mq	6,5	3,91	200	5.076,89
preparazione per pista ciclabile	mq	2,5	0,65	200	323,58
emulsionante bitumato	mq	2,5	0,32	200	161,79
tappeto spessore cm 2	mq	2,5	6,28	200	3.140,98
TOTALE 1 €/m 1.608,61					321.722,63

3.2 Opere di urbanizzazione secondaria

1) parcheggi pubblici

Il progetto di piano destina mq. 2.157 parcheggi pubblici alberati individuati in due aree lungo via Milano direttamente al servizio dei nuovi insediamenti. La superficie degli stalli (mq. 1000 circa) è prevista in autobloccanti forati per favorire il successivo inerbimento e drenaggio dell'acqua piovana nel rispetto degli indirizzi del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.117-10731 del 13.03.2007.

Costo sommario dei parcheggi mq 2.157				
	unità misura	quantità	costo unitario (€.)	Totale (€.)
Scavo di sbancamento per formazione cassonetto stradale	mc	732,6	3,43	2.509,53
Formazione rilevato stradale	mc	1953,6	14,51	28.337,75
Compattazione	mq	2157	1,12	2.415,84 €
misto granulare fondazione	mq	2157	12,94	27.911,58
Compattazione	mq	1200	1,12	1.338,96
misto granulare stabilizzante	mc	48,84	55,46	2.708,43
compattazione	mq	1200	0,83	990,83
cordoli granito	ml	150	62,93	9.439,67
cordoli cls	ml	220	20,37	4.482,39
fognatura bianca	ml	300	96,74	29.021,96
linea IP	ml	300	99,17	29.751,69

linea Enel	ml	150	58,36	8.753,45
fondazione marciapiede	mq	180	20,37	3.667,41
autobloccanti forati	mq	1200	31,78	38.133,58
Tout venant bitumato spessore cm.8	mq	1260	7,99	10.066,30
emulsionante bitumato	mq	1260	0,32	407,71
binder spessore cm 4	mq	1260	4,91	6.186,00
Preparazione	mq	1260	0,60	759,19
emulsionante bitumato	mq	1260	0,32	407,71
tappeto spessore cm 3	mq	1260	3,91	4.920,68
Preparazione per marciapiede	mq	180	0,60	108,46
emulsionante bitumato	mq	180	0,32	58,24
tappeto spessore cm 2	mq	180	5,13	923,88
Scavo piantumazione e messa a dimora alberelli	n.	80	334,74	26.779,20
TOTALE 1				240.097,34

2) aree a verde pubblico, per il gioco, sport e di interesse comune

Sono previste due aree della superficie complessiva di mq. 2.518. L'urbanizzazione delle aree prevede attrezzature per le attività all'aperto con la creazione di percorsi pedonali e per la sosta pedonale.

Costo sommario dei lavori per il parco e le aree verdi mq. 2.518				
	unità misura	quantità	costo unitario (€.)	Totale (€.)
Sistemazione e preparazione del terreno alla semina	mq.	2.518	5,58	14.050,44
Semina prato	mq.	2.518	2,23	5.615,14
Pista ciclabile in terreno stabilizzato/vialetti	mq.	500	18,97	9.484,301
Piantumazione con relativo scavo e fornitura di piante di diametro 20-25 cm	n.	5	334,74	1.673,701
Impianto di irrigazione	mq.	2.518	3,91	9.845,38
TOTALE 2				40.669,66

.3.3 Sommario dei costi

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. prolungamento via Milano € 321.722,63
totale A) € **321.722,63**

B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA (1)

1. parcheggi pubblici € 240.097,34
2. aree a verde pubblico, per il gioco, sport e di interesse comune € 40,669,66
totale B) € **280.767,00**

C) totale (A + B) € **602.489,63**

(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. 1.415 su complessivi mq. 4.675 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 totali €. 195.786,1864

Pertanto l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del peep viene determinato in totali €. 517.508,80

D) ACQUISIZIONE AREE

I costi di acquisizione delle aree avvenuto con Decreto di esproprio n. 16 del 18.12.2013, è stato pari ad €. **315.189,36**.

.4. TEMPI DI ATTUAZIONE

.4.1 Validità del P.E.E.P. comprensorio 8 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 di Giunta Comunale) 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 8 Porta Milano, è stato approvato con delibera consiliare n. 57 del 17.11.2010, ed ha assunto efficacia con la pubblicazione sul B.U.R.P. della Regione Piemonte n. 7 del 17.02.2011

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