

STUDIO ALZONA ARCHITETTI

Casale Monferrato (AL) 15033 Via Salita Sant' Anna n.83
Email: info@studioalzona.it
Pec: studioalzona@legalmail.it
www.studioalzona.it Tel.: 014271273

Regione Piemonte – Provincia di Alessandria
Comune di Casale Monferrato

Tipo di intervento:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “AREA san Bernardino”

Art.13.9 Aree D5 aree riservate all' insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi

Relazione Tecnica Illustrativa

Attuatore:

TREE s.r.l.

Progettista: Dott. Arch. Massimo Alzona

Salita Sant'anna n.83 - Casale M.to - 15033 (AL)

data: 12-03- 2024

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;

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.

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.

La variante n. 24 Approvata con D.C.C. N° 42 del 11/07/2018, ha individuato, l'area a ridosso della piscina comunale sita in Via Papa Giovanni XXIII, angolo Via dello Sport, di superficie territoriale di mq. 7995, ai sensi dell'art. 13.9 delle N.d.A. del PRGC come : **D5:** " Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera D, specificatamente riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi." soggetta a strumento urbanistico esecutivo.

Tale area ad oggi non edificata di proprietà della TREE s.r.l., è compresa all'interno del distretto commerciale DC1 denominato "San Bernardino" ed è altresì classificata dal PRG vigente come:

Localizzazioni urbano-periferiche non addensate di tipo L2: corrispondente all'area di nuovo impianto sita in zona S.Bernardino della superficie territoriale complessiva di mq. 138.603

- Inoltre il PRG individua l'area interessata dal PEC:

- come indicato nella Tav. 3h2 e dall'art. 20 delle NdA allegata al P.R.G.C. vigente, 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 e s.m.i. in "classe IIa: *Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno)*";

- non individua tale area all'interno del perimetro del territorio soggetto alle norme ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 13/08/1999 n. 334 e s.m.i., del D.M. 09/05/2001, della D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 e dell'Elaborato tecnico R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante);

Per l'area oggetto di PEC, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, non è necessaria né la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, né la VAS, in quanto è strumento attuativo della Variante n. 24 del PRGC (approvata con Delibera C.C. n. 42 del 11/07/2018), già esclusa da Valutazione Ambientale Strategica con delibera G.C. n. 382 del 15/11/2017.

1.2 Obiettivi del piano esecutivo

L'area in oggetto è una superficie ad oggi pianeggiante inserita tra Via Madre teresa di Calcutta e Via Papa Giovanni XXIII, delimitata da marciapiedi.

La proposta progettuale è molto semplice in quanto il fabbricato sarà fondamentalmente un parallelepipedo di forma rettangolare, suddiviso all'interno in quattro unità commerciali. Ogni unità avrà un affaccio diretto all'esterno sia sul parcheggio ad uso pubblico posto sul fronte principale (fronte Via Madre teresa di Calcutta) che sull'area cortilizia privata - lato posteriore (lato Via Papa Giovanni XXIII, ingresso piscina), la struttura sarà in cemento armato precompresso prefabbricato, con pannelli anch'essi prefabbricati isolati con finitura a fondo cassero, successivamente rasata in opera e tinteggiata.

Garantisce in questo modo un primo completamento di un'area libera e permettendo di portare nuova occupazione e altre attività nel comprensorio cittadino, ottenendo:

- a) integrazione dell'intervento con il tessuto urbano esistente e con la rete viaria.
- b) alla realizzazione delle previsioni di P.R.G.C.

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. precisamente:

Tav. 01 - Planimetria Catastale – Immagine Area – Estratto di mappa – estratto di Prgc – Documentazione Fotografica.

Tav. 02 – Classi di Destinazione d'uso e tipologia struttura di Vendita

Tav.03a – Standard Urbanistici e Calcoli per standard

Tav.03b – Standard Urbanistici e Calcoli Utilizzazione superficie Fondiaria

Tav.04a – Rilievo Piano altimetrico

Tav.04b – Progetto

Tav.5 – stato di fatto – Progetto – Calcolo plano-volumetrico

Tav.6 – Tavola opere di urbanizzazione e relativi sottoservizi - planimetria

Tav.7 – Tavola opere di urbanizzazione e relativi sottoservizi – Sezioni

Relazione illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di convenzione

- all. n. 1: Progetto Esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 36/2023 e s.m.i., delle opere di urbanizzazione dei parcheggi e delle opere a verde assoggettate ad uso pubblico e specificatamente:

- 8)Elaborati grafici :
 - Tav 1- planimetria di inquadramento
 - Tav. 2- tavola riempimenti
 - Tav.3 – opere di urbanizzazione e allacciamenti - planimetria
 - Tav.4 - opere di urbanizzazione e allacciamenti – sezioni
 - Tav. 5 - opere di urbanizzazione e allacciamenti – sezioni di dettaglio
- 9) Relazione illustrativa;
- 10) Quadro Economico di Spesa;
- 11) Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 12) Elenco Prezzi;
- 13) Computo Metrico Estimativo;
- 14) Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- 15) Cronoprogramma;

- 16) Piano della Manutenzione
- 17) Relazione specialistica- impianto elettrico – con relativa Tavola- T2

2 - IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

2.1 Verifica urbanistica

L'area oggetto di P.E.C. ha una superficie territoriale di mq. 7995 e risulta totalmente libera; essa è di proprietà della ditta TREE s.r.l. con sede in Tortona, Corso Leoniero 42/2 (AL), p.iva 02421280062 ed è individuata al Catasto fabbricati di Alessandria come segue:

- Foglio 57 mapp. 344 CAT.SEMIN. IRRIGUO rendita dom. € 128 agrario 70.19

La superficie catastale risulta pertanto pari a mq 7995, corrispondente alla superficie territoriale rilevata mediante rilevazioni topografiche.

Nel P.R.G.C. l'area é individuata secondo le sottocategorie di destinazione riportate in premessa.L'intervento edificatorio non dovrà superare i seguenti limiti:

- | | |
|--|-------------|
| - Volumetria | mc. 14.000, |
| - Superficie lorda di pavimento | mq. 2800 |
| - Superficie coperta | mq. 2800 |
| - altezza massima metri 5 con non più di 1 piani fuori terra | |

Il P.E.C. propone la seguente ripartizione della superficie territoriale (mq. 7995,00) complessiva, in un unico lotto funzionale a destinazione commerciale di cui:

- | | |
|--|---------|
| - Superficie fondiaria | mq 5012 |
| - Aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria | mq 2983 |

Ai sensi dell'art. 13.9 delle NdA del PRGC, il PEC deve garantire l'integrale recupero degli standard di cui all'art.6 delle NdA del PRGC.

La dotazione minima delle aree per servizi pubblici afferenti le attività commerciali (mq 2800) necessarie per tale intervento, pari al 100 % della superficie lorda di pavimento complessiva (mq 2800,00) come previsto dall'art. 13.9 delle N.d.A. del P.R.G.C., e in particolare ai sensi dell'art. 6 delle NDA, la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pubblici non inferiore al 50% della sup.lorda di pavimento e le aree verdi per servizi sociali ed attrezzature integrative restante quota comunque non inferiore al 30% della sup. lorda di pavimento.

Aree per servizi pubblici: 100% S.I.p. (ex art. 21 LR 56/77) di cui: a parcheggio pubblico 70% di mq 1960: - in progetto 2006 mq

a verde pubblico 30% di mq 840: - in progetto 977 mq

Il progetto di P.E.C. prevede l'assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree a servizi pubblici (art.21 L.R. 56/77) di cui:

- aree a parcheggio pubblico pari a mq.2006 maggiore a quella minima prevista (mq. 1960) in base agli standards urbanistici,
- aree a verde pubblico pari a mq. 977,00 maggiore a quella minima prevista (mq. 840) in base agli standards urbanistici,

Trattandosi, inoltre, di P.E.C. a destinazione commerciale con superficie di vendita superiore a mq. 400 le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici, come previsto dal 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 sono calcolate osservando i criteri di cui all'art. 25 della D.C.R. 563 CR 13414 del 29.10.99 e s.m.i, applicando il maggiore tra quelli previsti e pertanto la verifica del fabbisogno totale dei posti a parcheggio (e relativa superficie) comporta per il centro commerciale la somma delle singole dotazioni a parcheggio previste per le medie strutture di vendita in esso comprese

- Tipologia della struttura distributiva:

M-CC superficie vendita (S) mq. 2390,00

N. posti parcheggio: $2390 \cdot 0.045 = n.108$

- Tipologia della struttura distributiva:

- 108 posti auto a raso, ovvero $108 \times 26 = 2796,00$ mq

Di cui il 50% ovvero 1398 mq a parcheggio privato e 1398 mq a parcheggio pubblico

Di cui 1398 privati e 1398 pubblici.

Essendo maggiore la superficie da destinare a parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77, rispetto a quanto determinato ai sensi dell'art. 25 della DCR 563 C.R. 13414 29.10.99, la superficie a parcheggio pubblico da assoggettare in modo permanente a titolo gratuito al Comune di Casale Monferrato è di mq. 2006.

Superficie fondiaria – volume – indice di copertura

Il progetto di pec prevede;

- superficie fondiaria mq 5012
- superficie coperta massima mq 2800
- Rapporto di copertura (mq. 2800/mq.5012) 0,558 < 0,60
- Area verde privato: (art. 15 N.d.A. 3mq./90 mc.volume) 14.000 *3/90 mq 467

Il progetto di pec prevede mq 480

- Aree parcheggio privati: 1/10 Volume (L.122/89 e art.15 N.d.A) mc 14000/10= mq 1400.

Essendo la superficie da destinare a parcheggio privato determinata ai sensi della legge 122/89 minore rispetto quella determinata ai sensi dell'art. 25 della DCR 563 C.R. 13414 29/10/9921, la superficie minima a parcheggio privato da individuare all'interno del lotto fondiario è di mq 1400,00. Il progetto di pec prevede mq 1732,00.

Il progetto prevede la realizzazione mediante intervento di nuova costruzione di un fabbricato commerciale su 1 piani fuori terra, dove troveranno posto 4 unità commerciali di diverse metrature.

All'interno del lotto sono ricavate le aree di parcheggio privato nella misura minima pari al 1mq./10 mc. Del volume costruito e le aree verdi 3 mq. Ogni 90 mc..

La disposizione e il dimensionamento dell'edificio, così come rappresentato nella tav. 4b e Tav.5 è quindi indicativo e potranno essere apportate modifiche in fase esecutiva, fermo restando l'obbligo del rispetto degli standard vigenti.

Nel caso specifico la verifica complessiva dei parametri urbanistici (densità fondiaria; aree verdi; parcheggi di carattere privato) è garantita per l'intero lotto.

Verranno richieste agli organi competenti le autorizzazione per gli allacciamenti alle reti dei sottoservizi della Città.

Il Piano Esecutivo prevede l'accesso, carraio e pedonale sulla Via Madre Teresa di Calcutta, mentre su Via Giovanni Paolo XXIII, vi sarà l'accesso per il carico e scarico.

2.2 Inquadramento urbanistico e aspetti paesaggistici

L'area interessata dal P.E.C. si colloca a sud/est del nucleo urbano di Casale Monferrato e risulta accessibile da via dello Sport e confinante con Via Madre Teresa di Calcutta e Via Papa Giovanni XXIII.

Considerata la modesta estensione del piano, la progettazione urbanistica è particolarmente lineare e tiene conto sia della situazione edilizia esistente sia della conformazione viabile di contorno.

E' inserita in una zona ad oggi edificata caratterizzata da insediamenti a carattere commerciale e di servizio (palazzetto dello sport e centro sportivo). Secondo le previsioni di PRGC, tale ambito rientra in quelle porzioni di territorio costituenti aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi (art. 13.9 aree D5).

Il lotto non si affaccia su aree aventi particolari caratteristiche costruttive, o tipologiche, senza particolari elementi di pregio. A est si affaccia su Via Madre Teresa di Calcutta, via trafficata che porta al nuovo polo commerciale, a nord, con la porzione di Via dello Sport , mentre le restanti porzioni con Via Papa Giovanni XXIII.

L'area oggetto di PEC risulta sostanzialmente in piano con un dislivello di circa 0,70 m rispetto a Via Madre Teresa di Calcutta e alla Vie limitrofe, è completamente delimitata da un marciapiede in autobloccanti di larghezza 1.2 m circa.

Attualmente l'area in oggetto non è servita dai seguenti sottoservizi: fognatura; acquedotto comunale; illuminazione pubblica; gas metano, anche se sono presenti sulle vie che delimitano le aree e quindi risulta facilmente collegabile.

L'area non è interessata da zone di particolare interesse pubblico, ambientale o tutelate per legge ai sensi degli articoli 136, 142 (ex art.I della L. n. 431 del 08/08/1985) e 157 del D.lg. 42 del 22/01/2004, 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).

Per quanto riguarda la tutela ambientale tutte le acque saranno collegate alle reti di smaltimento delle acque reflue.

2.3 Caratteristiche del territorio e aspetti geologici

L'area oggetto di P.E.C. si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi e idrogeologicamente esente da fenomeni di esondazione, così come individuata da: AREA OMOGENEA "CLASSE IIa": aree di pianura (inedificate o edificate) dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia sono legate ad

una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o problematiche relative alle insufficienze della rete idrografica di drenaggio.

L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. Il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

2.4 Impostazione metodologica e organizzazione della viabilità

La modesta estensione del P.E.C., e la ben definita superficie del lotto, non permette grandi scelte progettuali a livello di viabilità, infatti le strade non verranno modificate, vengono solamente previsti due accessi: il principale da Via Madre Teresa di Calcutta e uno per il carico e scarico dalla parte opposta su Via Papa Giovanni XXIII..

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde pubblico) oggetto di P.E.C., si rimanda a quanto dettagliatamente indicato dal progetto definitivo predisposto in ottemperanza al D.Lgs 36/2023 (nuovo codice appalti) e s.m.i. ed allegato al presente PEC.

2.5 Analisi di compatibilità ambientale del piano

Per l'area oggetto di PEC, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, non è necessaria né la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, né la VAS, in quanto è strumento, già escluso da Valutazione Ambientale Strategica con delibera deliberazione consiliare n. N° 42 del 11/07/2018.

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 dell'intervento edilizio previsto ai fini commerciali non comporti effetti indotti negativi in ordine alla compatibilità ambientale con il territorio circostante. In particolare non si prevede possibilità d'inquinamento dell'aria e delle falde acquifere superficiali e profonde poiché le attività svolte non comprendono processi di lavorazione tali da comportare immissioni nel suolo o in atmosfera. Inoltre non si ritiene esista pericolo di inquinamento del suolo e del sottosuolo dovuto agli scarichi delle acque reflue in quanto obbligatoriamente incanalate nelle pubbliche fognature.

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

- progettazione funzionale degli edifici commerciali 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 commerciale nella rete fognaria comunale.

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.16 del 8/04/2013, che classifica l'area oggetto di intervento in classe III (aree di tipo misto).

2.6 Superamento delle 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. – Area commerciale San Bernardino

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.

Casale M.to. lì 12-03-2024

Il tecnico
Arch.Massimo Alzona