



# CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

## **STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 artt. 43

Piano Esecutivo Convenzionato di libera  
iniziativa “ EX MARIETTI”

## **RELAZIONE TECNICA- ILLUSTRATIVA**

STUDIO TECNICO  
SCAGLIOTTI ING. FIORENZO

Via G. Matteotti, 66 15040 Ticineto (AL)  
Email [scagliottifiorenzo@libero.it](mailto:scagliottifiorenzo@libero.it)  
PEC [fiorenzo.scagliotti@ingpec.eu](mailto:fiorenzo.scagliotti@ingpec.eu)  
Tel. 0142/421104 cell. 3204847999

**SOMMARIO RELAZIONE TECNICA -ILLUSTRATIVA P.E.C. "EX MARIETTI"**  
**PAG.**

|  |            |
|--|------------|
| <u>Art.1 - Il quadro normativo vigente.....</u>                                | <u>3</u>   |
| <u>Art.2 – Descrizione dell'intervento.....</u>                                | <u>4</u>   |
| <u>Art.3 - Obiettivi del piano esecutivo.....</u>                              | <u>5</u>   |
| <u>Art.4 – Procedure ed elaborati.....</u>                                     | <u>5</u>   |
| <u>Art.5 – Verifica urbanistica.....</u>                                       | <u>6-7</u> |
| <u>Art.6 – Caratteristiche del territorio e aspetti geologici.....</u>         | <u>8</u>   |
| <u>Art.7 - Impostazione metodologica e organizzazione della viabilità.....</u> | <u>8</u>   |
| <u>Art.8 - Analisi di compatibilità ambientale del piano.....</u>              | <u>9</u>   |
| <u>Art.9 - Validità del PEC.....</u>   | <u>10</u>  |
| <u>Art.10 - Opere di urbanizzazione.....</u>                                   | <u>10</u>  |
| <u>Art.11 - Superamento delle barriere architettoniche.....</u>                | <u>11</u>  |
| <u>Art.12 - Elenco catastale delle Proprietà.....</u>                          | <u>11</u>  |

## **Art.1 - Il quadro normativo vigente**

### **a) La pianificazione sovracomunale**

L'area in oggetto: **area ex Marietti**

■

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.

■

è compresa all'interno della 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 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 compresa all'interno dell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186;

■

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.

■

nel Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. del 19.02.2002 n.223-5714, è individuata come area urbanizzata del sottosistema insediativo della residenza "aree di Riqualficazione"

■

.nella carta rilievo dei beni culturali ambientali ( art.24 L.R. 56/77) allegato tecnico A3a scala 1:10.000 l'area non risulta soggetta a vincoli.

### **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.

Il P.R.G.C. vigente:

1) classifica l'intera area (mq 10.720) di **sottocategoria Bpr1** - aree occupate da impianti pro- duttivi esistenti, con carattere episodico e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale di cui all'art. 13.6 delle Norme Tecniche di Attuazione;

2) individua l'area oggetto del PEC, come indicato nella tav. 3h1 e dall'art. 20 delle NdA del PRGC, 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, in:

- classe IIIb3: "aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

3) non individua tale area all'interno del perimetro del territorio soggetto alle norme ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 13 agosto 1999 n. 334 e s.m.i., del D.M. 9 maggio 2001, della D.G.R. n. 17- 377 del 26 luglio 2010 e dell'Elaborato tecnico R.I.R (Rischio di Incidente Rilevante).

4) l'area oggetto di P.E.C. è compresa della delimitazione del perimetro delle aree residenziali del concentrico principale della città (aree delimitate con il colore ed il perimetro azzurro nella tavola 3g1) quindi è stato possibile individuare la localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica da parte del proponente il PEC in quanto il rispetto dei parametri regionali sono già stati dimostrati all'interno del piano di adeguamento commerciale.

Le N.T.A. del P.R.G.C. consentono la trasformazione d'uso delle aree con interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle indicazioni degli art. 13.6 per le aree di sottocategoria Bpr1, previa approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE).

Considerata l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di difesa e di riassetto idrogeologico, il PRGC consente, nel rispetto delle destinazioni d'uso del sopra citato art. 13.6, interventi di recupero di aree occupate da edifici ed impianti produttivi dismessi con trasformazione d'uso mediante ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, ecc.;

Ai fini della verifica del rischio idraulico e delle precauzioni adottate nel presente PEC, si rimanda alla relazione tecnica realizzata dallo Studio Rossi Ingegneri Associati Srl di Torino, con modifica e integrazione a firma dell'ing. Fiorenzo Scagliotti allegata al PEC.

Ai sensi dell'art. 19 delle Nda è riportata nel PEC, una planimetria che indica la posizione sul territorio dell'insediamento all'interno del suddetto perimetro azzurro e che indica la dimensione massima (parametro M1) dell'area oggetto della localizzazione L1: Parametro M1 = mq 10.720, inferiore a mq 40.000 (superficie massima consentita per la localizzazione L1).

## **Art.2 – Descrizione dell'intervento**

Trattasi di intervento di recupero di un intero isolato occupato da un edificio produttivo dismesso e relativa palazzina uffici, con trasformazione d'uso mediante parziale demolizione e ricostruzione di nuovo immobile ad uso commerciale .

La proposta progettuale intende intervenire sull'area, attuando le previsioni del P.R.G.C. attraverso un complesso commerciale:

- a) offerta alimentare e/o mista (M-SAM4) della superficie di vendita massima di mq .2.000 (al netto delle avansasse)
- b) alla realizzazione delle previsioni di P.R.G.C. mediante assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree private necessarie per opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi e aree verdi pubbliche strettamente funzionali all'insediamento oggetto di (P.E.C.).

L'edificio commerciale, così come individuato dal progetto, si sviluppa su un unico piano fuori terra, situato ad una quota di pavimento interno di mt.1,30 in elevazione ,rispetto al piano stradale al fine di garantire la necessaria sicurezza idraulica come indicato nella relazione tecnica di verifica di rischio idraulico.

Il piano esecutivo prevede per l'accesso all'edificio commerciale e alle relative aree private di pertinenza due ingressi entrambi da via Fraillich, con doppio senso di marcia .L'accesso , dedicato ai fruitori dell'insediamento, sarà realizzato per mezzo di una rampa di pendenza massima 10% da quota 0.00 a quota +1.20 ( al fine di raggiungere la nuova quota del piazzale), e attraverso la regolamentazione interna della viabilità saranno accessibili tutti i posti macchina privati richiesti dalla normativa vigente. L'accesso dei mezzi di trasporto delle merci all'area di carico e scarico avverrà da via Fraillich angolo F.lli Bandiera con rampa da quota 0.00 a quota +0.20 .

Per garantire la capacità di invaso del rilevato creato, sarà ristrutturata adattata e ampliata la capacità volumetrica dell'attuale cantina, trasformandola in opportuna vasca di raccolta secondo sempre delle indicazioni che sono prescritte nell'allegata relazione tecnica di verifica del rischio idraulico residuo ;ed è anche prevista la posa in modo ortogonale di tubazioni del diametro 300 per il regolare deflusso delle acque di eventuale piena .

Le aree del PEC assoggettate ad uso pubblico parcheggio e verde sono situate a livello quota marciapiede+0.20.

### **Art.3 - Obiettivi del piano esecutivo**

La proposta progettuale, formulata dalla Dimar Spa quale proponente del PEC “ EX Marietti,” intende intervenire sull’area già urbanizzata, attuando le previsioni del P.R.G.C. attraverso un complesso organico di modifiche finalizzate alla più ampia integrazione dell’intervento di trasformazione. Dopo l’avvenuta demolizione a quota cortile interno ,della quasi totalità degli edifici della ex Marietti,( si ha un recupero di parte del fabbricato su via F.lli Bandiera )e la trasformazione d’uso dell’intera area di isolato , sarà realizzato un insediamento commerciale, con relative aree a standards urbanistici (parcheggio e verde a servizio dell’insediamento commerciale) ai sensi dell’art. 21 della LR 56/77 e art. 25 della D.C.R. 563 CR 13414 del 29.10.99 e s.m.i. computate su aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico. Il piano esecutivo diventa il principale strumento per ricucire il tessuto urbano, tenuto conto della disponibilità delle aree per servizi pubblici presenti o previste dal P.R.G.C., destinate a verde o parcheggio.

### **Art.4 – Procedure ed elaborati**

1 - 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:

## **ALLEGATI A: documentazione PEC “ Ex Marietti”**

Relazione tecnica illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di convenzione

Tav. 0= Planimetria Piano altimetrica aree PEC

Tav. 1= Planimetria di confronto demolizione-esistente-ampliamento nuovo edificio

Tav.2= Planimetria individuazione aree a standard urbanistici ad uso pubblico

Tav.3= Planimetria individuazione aree a standard urbanistici ad uso privato

Tav. 5=Opere di urbanizzazione secondaria area privata

Tav.6=Planimetria generale schema di tubi drenaggio e posizionamento vasche

Tav. 6a=Particolare di sezione vasca di accumulo e tubi di drenaggio

Tav.7=Individuazione fabbricato commerciale pianta piano terra -pianta copertura

Tav.8=Edificio commerciale prospetti e sezioni

Tav.9=Assonometria 1 Assonometria 2

## ALLEGATI B : opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico

Tav. 4=Opere di urbanizzazione secondaria area pubblica

Tav. 4a= Opere di urbanizzazione secondaria sezione trasversale area pubblica

Tav. 4b= Opere di urbanizzazione secondaria particolari costruttivi

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione pubbliche

## ALLEGATI C: verifica di assoggettabilità a VAS

Documento tecnico preliminare – valutazione impatto atmosferico

Valutazione previsionale di impatto acustico

Verifica di Compatibilità acustica

Documento di verifica ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.4/20008 e s.m.i. impatto sul traffico

Relazione geologica

Verifica di rischio idraulico

## ALLEGATI D : documenti vari

Tav. 00 = Individuazione area su estratto catastale-PRGC-Localizzazioni L1

Atto di acquisto

Documentazione fotografica

### **Art.5 – Verifica urbanistica**

Il P.R.G.C. vigente, ridefinendo le aree produttive di trasformazione, localizza un'area produttiva con possibilità di trasformazione d'uso commerciale individuata al NCEU come segue (vedi allegato 1 del P.E.C.):Foglio 23, mapp. N. 174 di superficie catastale complessiva pari a 10.720,00 mq. intestata alla società DIMAR Spa., in qualità di unica proprietaria.

Dopo apposita misura diretta, l'area sulla quale effettivamente si interviene è di mq. 10.720,00 (conteggio strumentale), con la seguente destinazione urbanistica:

- **Bpr1** di mq 10.720,00 - aree occupate da impianti produttivi esistenti, con carattere episodico e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale.

L'art. 13.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. consente la trasformazione d'uso in commerciale esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che prevedano la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art. 21 L.R.56/77, nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento e nel rispetto dell'art.25 della deliberazione C.R. 563-13414/1999 e successive integrazioni e modificazioni, sulla quantificazione degli spazi per la sosta veicolare sia pubblici che privati.

La superficie territoriale derivante dalla trasformazione d'uso in commerciale dell'area di sottocategoria Bpr1, in cui si prevede, previa verifica di compatibilità territoriale della tipologia M-CC con la localizzazione L1, la realizzazione di nuovo edificio commerciale come definito dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., è di mq 10.720,00.

Sarà realizzato una struttura ad un piano fuori terra, con offerta alimentare e/o mista (M-SAM4) della superficie di vendita massima di mq 2.000,00 (al netto delle avancasse), con superficie lorda di pavimento (SLP) di 2.797,00 mq e un Volume di 15.049,00 mc .

L'attuazione del lotto, come sopradescritto, richiede una dotazione di aree per servizi da computare su aree private da assoggettare in modo permanente ad uso pubblico; tali aree sono individuate all'interno del lotto "omogeneo" lungo un perimetro confinante con le via Adam, via Ottavio Frailich, via De Cristoforis e area a parcheggio privato.

La dotazione minima delle aree per servizi pubblici afferenti le attività commerciali necessarie per tale intervento, ottenute dall' 80 % della superficie lorda di pavimento complessiva (mq 2.796,77) pari a mq. 2.237,51 come previsto dall'art. 13.6 delle N.d.A. del P.R.G.

Aree per servizi pubblici: 80% S.l.p. (ex art. 21 LR 56/77) di cui:

|                  |                     |            |
|------------------|---------------------|------------|
| a parch.pubblico | 50% di mq 2.238,00: | 1.119,00mq |
| a verde pubblico | 50% di mq 2.238,00: | 1.119,00mq |

Il progetto di P.E.C. prevede l'assoggettamento permanente ad uso pubblico di aree a verde pubblico pari a mq 1.120,00 maggiore a quella minima prevista in base agli standards urbanistici di mq. 1.119,00. 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 commerciale la somma delle singole dotazioni a parcheggio previste per le medie strutture di vendita in esso comprese

- Tipologia della struttura distributiva: MSAM4  
superficie vendita (S) mq2.000,00

$$N. \text{ posti parcheggio: } 140 + 0,15 [2.000,00 - 1.800,00] = n. 170$$

La somma complessiva dei posti auto e delle relative superfici a parcheggio del centro commerciale è dato da 170 posti auto di cui:

- 85 posti auto pubblici a raso, ovvero  $85 \times 26 = 2.210,00$  mq
- 85 posti auto privati a raso, ovvero  $85 \times 26 = 2.210,00$  mq

Essendo maggiore la superficie da destinare a parcheggio pubblico così determinato ai sensi dell'art. 25 della DCR 563 C.R. 13414 29.10.99, rispetto a quanto determinato ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77, la superficie a parcheggio pubblico da assoggettare in modo permanente a titolo gratuito al Comune di Casale Monferrato da progetto è individuata in mq. 2.210,00 = mq. 2.210,00 richiesti.

La superficie che il PEC di progetto individua come aree per servizi pubblici afferenti la destinazione commerciale complessivamente è di mq 3.330,00 in eccedenza rispetto alla dotazione minima pari a mq. 3.329,00 strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dell'edificio insediato nel P.E.C.

|   |                               |                              |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Superficie verde pubblico</b>                    | 1.119,00<br>mq.               |                              |
| <b>Superficie a verde pubblico in progetto</b>      | <b>1.120,00</b><br><b>mq.</b> | <b>mq</b><br><b>1.120,00</b> |
| <b>Superficie parcheggio pubblico</b>               | 2.210,00<br>mq.               |                              |
| <b>Superficie a parcheggio pubblico in progetto</b> | <b>2.210,00</b><br><b>mq.</b> | <b>mq</b><br><b>2.210,00</b> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Totale area a servizi pubblici in progetto</b> | <b>m 3.330,00 &gt; mq.</b><br><b>q 3.329,00</b> |
|---|---|

All'interno del Lotto Commerciale, occorre ricavare:

- **Area verde privato:** (art. 15 N.d.A. 3 mq / 90 mc Volume) 15.049,00 x 3/90 = mq. 502,00. Il progetto di P.E.C ne prevede mq. 526,00.

- **Aree parcheggio privato:** 1/10 Volume (L.122/89 e art.15 N.d.A) mc15.049,00 /10= mq 1.505. 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 n° 85 x 26 mq. a raso = mq. 2.210,00

**Dal P.E.C. si prevede una sup. a parcheggio privato di mq. 3.490,00 > 2.210,00mq**

|   |
|---|
| <b>RIASSUNTO DEI DATI DIMENSIONALI DEL LOTTO COMMERCIALE:</b>                 |
| <b>Superficie territoriale del PEC</b>  |
| <b>Volume in progetto</b>   |
| <b>Superficie Coperta in progetto</b>   |
| <b>Area verde privato: (art. 15 N.d.A. 3 mq / 90 mc di volume)</b>            |
| <b>Area verde privato in progetto</b>   |
| <b>Aree parcheggio privati: (art. 25 della DCR 563 C.R. 13414 29/10/9921)</b> |
| <b>Aree parcheggio privati in Progetto</b>                                    |
| <b>Altezza fabbricato massima</b>   |
| <b>N piani massimo</b>  |

#### **Art.6 – Caratteristiche del territorio e aspetti geologici**

L'area oggetto di P.E.C. è collocata nella parte di pianura del territorio comunale. La carta geologica allegata al P.R.G.C. vigente evidenzia la formazione del terreno quale "Depositi alluvionali antichi, recenti e attuali di natura prevalentemente ghiaiosi legati alla dinamica fluviale del F. Po".

Secondo la Carta delle capacità d'uso della Regione Piemonte e dall'esame dell'allegato tecnico A1e "Carta propositiva dell'uso ottimale dei suoli" del P.R.G.C., il terreno oggetto di P.E.C. non risulta classificato essendo urbanizzato.

Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e la "Carta geomorfologica e dei dissesti e della dinamica fluviale" individuano l'Area a pericolosità molto elevata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria. Classificazione PAI EeA

Per un più approfondito esame si rimanda agli specifici allegati del P.R.G.C. e del P.A.I. e alla relazione geologica allegata alla VAS a firma del tecnico dott. Geol. Paolo Sassone.

#### **Art.7 - Impostazione metodologica e organizzazione della viabilità**

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

Il P.E.C. prevede gli accessi carrai su via Fraillich, con adeguamenti onde garantire il corretto flusso veicolare, sia delle auto dirette all'edificio commerciale che dei mezzi di approvvigionamento, nel rispetto degli esistenti percorsi ciclabili e pedonali. A tale proposito essendo la superficie di vendita superiore a 1.800 mq sarà prodotta al fine del rilascio della nuova

apertura, una relazione tecnica per la valutazione di impatto sulla viabilità secondo quanto prescritto dall'art.26 comma 3 bis testo coordinato dell'allegato alla deliberazione del C.R. del 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i.. Le indicazioni del PRGC non prevedono l'adeguamento dei calibri stradali di Via Adam e di tutte le altre che interessano il punto commerciale le cui sezioni consentono una soluzione con carreggiata a due corsie di marcia.. Non è prevista la realizzazione di strutture interrato o seminterrate per la sosta degli autoveicoli, essendo tale area inserita nel PAI, a causa delle caratteristiche idrogeologiche del terreno che richiedono particolari accorgimenti e cautele. Per un più approfondito esame si rimanda alla specifica relazione allegata alla VAS.

#### **Art.8 - Analisi di compatibilità ambientale del piano**

La relazione costituisce il Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato "P.E.C.", della Localizzazione urbano-periferica non addensata di tipo "L1", sita nel Comune di Casale Monferrato in via Adam (area ex MARIETTI).

Per quanto concerne gli aspetti connessi alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. si applicano i disposti dell'art. 43 (Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa) della L.R. 56/77 e s.m.i. che, al comma 2 rinvia al comma 7 dell'art. 40 che recita "Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi - o piani esecutivi convenzionati - di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)". La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

A livello nazionale il D.Lgs. 4/2008 (correttivo del D.Lgs.152/2006),e successivamente integrato e modificato dal D.Lgs. 128/2010, demanda alla Regione la regolamentazione, mentre a livello regionale restano vigenti le norme antecedenti il suddetto decreto, che ne anticipano sostanzialmente i contenuti, specificando gli aspetti procedurali. Scopo della Verifica di assoggettabilità è la decisione di assoggettare il piano (o programma) a VAS. Il decreto 4/2008 specifica, all'art.6, i piani da sottoporre a VAS oggetto della disciplina), e all'art.12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuandone l'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica. In relazione ai disposti del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 la Giunta Comunale con Deliberazione n.183 del 06/07/2010 ha deciso di individuare, ai sensi della DGR 9 giugno 2008 n.128931, il Settore Pianificazione Urbana e Territoriale quale settore competente nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e i Settori Tutela Ambiente e Gestione Urbana e Territoriale quali complementari integrati. I soggetti attivi nel processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. si identificano in base alle loro funzioni assunte nel processo valutativo in:

Proponente: DIMAR SPA, cf. e p.Iva 00294760046 con sede in CHERASCO (CN), Via Cuneo, 34 frazione Roreto. Autorità competenti in materia ambientale: Settore Ambiente della Provincia di Alessandria- Arpa Piemonte Alessandria- ASL AL SISP Casale Monferrato

CITTÀ DI CASALE MONFERRATO: . PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA EX MARIETTI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Verifica di assoggettabilità a VAS

Organo Tecnico Comunale (ODT)

L'Organo Tecnico, istituito ai sensi dell'art.7 della LR 40/98 e s.m.i. e costituito dal Comune di Casale Monferrato mediante Deliberazione G.C. n.183 del 06/07/2010, è composto da:

Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale con funzioni di Presidente

• Dirigente del Settore Tutela Ambiente. • Dirigente del Settore Gestione Urbana e Territoriale.

Il Comune, in qualità di Amministrazione competente alla V.A.S., da avvio alla fase di “Verifica preliminare” della necessità o meno di assoggettare ad essa il Piano in argomento, trasmettendo a mezzo dei propri Uffici il predetto Documento ai soggetti competenti in materia ambientale, invitandoli a fornire il proprio contributo. L'Amministrazione comunale si identifica come autorità competente in campo ambientale, ovvero come autorità preposta e responsabile a svolgere le procedure valutative. Pertanto spetta al Comune di Casale Monferrato decidere circa la necessità di sottoporre a valutazione ambientale il Piano Esecutivo Convenzionato proposto. L'iter procedurale dell'approvazione dello strumento urbanistico e del parallelo procedimento di VAS è riassunto in schemi messi a disposizione dalla Regione Piemonte. La VAS viene inviata ai seguenti enti: • Settore Ambiente della Provincia di Alessandria- Arpa Piemonte Alessandria - ASL AL SISP Casale Monferrato.

#### **Art.9 - Validità del PEC**

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.

#### **Art.10 - Opere di urbanizzazione**

Come già precedentemente descritto, il P.E.C. prevede opere di urbanizzazioni, (vedasi tav. 2 ) sinteticamente così descritte:

- Fognatura parte aree pubbliche: la futura rete di raccolta delle acque dell'area parcheggio pubblico ,acque bianche di pioggia, saranno collegata alla rete pubblica in via De Cristoforis previo accumulo presso cisterna di raccolta prefabbricata e pozzetto di prelievo acque.
- Acquedotto, metano ed energia elettrica: le reti interne al lotto effettueranno un semplice allaccio privato, secondo le modalità dei rispettivi Enti gestori. In particolare – salvo diverse indicazioni comunali - si ritiene che l'allacciamento all'acquedotto avvenga da via De Cristoforis,
- Costruzione dei parcheggi pubblici : il piazzale verrà realizzato con un adeguato cassonetto con riempimento fino alla nuova quota +0.20 cm ,con materiale di riciclo della demolizione oltre a ghiaia naturale di cava , tale da essere drenante. E' prevista inoltre la costruzione dell'occorrente cassonetto a massiciata (tout-venant , binder, tappeto d'usura ), con delimitazione dei posti auto e provvista e posa di pali illuminazione pubblica.
- Eventuale rifacimento marciapiedi su via De Cristoforis e su via Cabiati: è previsto lo scasso ed il relativo cassonetto, con cordoli in cemento comprensivi di risvolti ed imbocco in corrispondenza degli accessi carrai.
- Costruzione area verde pubblica: sono previste aiuole con tappeto erboso piantumato con siepi sempreverdi e fiorite, oltre provvista e posa di impianto di irrigazione automatica.
- Opere di sicurezza idraulica: poichè, come già accennato al precedente art.2 della presente relazione, deve essere garantito che la capacità di invaso non verrà in alcun modo alterata anzi sarà migliorata creando una opportuna vasca di raccolta il tutto come previsto nell'allegata relazione tecnica di verifica del rischio idraulico residuo. A tale scopo verrà utilizzata come vasca, l'intero interrato posto tra via F.lli Bandiera e via De Cristoforis che sarà opportunamente impermeabilizzato. A corona sia sulle citate via F.lli Bandiera e via De Cristoforis, saranno posizionati tubi in in cls diametro 400 mm dotati di valvole di non ritorno tipo Clepet per permettere alle eventuali acque di esondazione di entrare e di non fuoriuscire

se non pompate. A completamento verrà realizzato un grosso pozzetto di raccolta dotato di due pompe a cascata abbinare complete di quadri elettrici e batterie di emergenza. Infine a garantire la capacità di deflusso delle acque riguardo l'intera area sia per la parte scoperta che per quella occupata dagli edifici si prevede la realizzazione di rete strutturata "a maglie" costituita da tubazioni diametro 300 mm ad interasse di 15 mt. circa. In entrambe le direzioni principali del complesso tali da non creare nessuna difficoltà allo smaltimento delle acque.

Le modalità attuative del P.E.C. prevedono che le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche rimangono di proprietà privata assoggettate in modo permanente ad uso pubblico. Per tali motivi, la loro realizzazione rimane a totale cura e spese del proponente senza oneri a carico del Comune, il tutto come da progetto delle opere contenuto nella tav. 1-2 del PEC che ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto preliminare.

### \*\*\* CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA \*\*\*

Per quanto concerne le opere ed i lavori di urbanizzazione si sono applicate alle quantità di progetto i prezzi previsti dal Prezziario Regione Piemonte 2020. Di seguito viene riportato il quadro generale dei lavori previsti con l'indicazione del costo indicativo ad opera finita.

#### COSTO SOMMARIO PER LAVORI REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO E VERDE PUBBLICO

|  |     |          |                |
|--|-----|----------|----------------|
| Realizzazione di area adibita a parcheggio pubblico illuminata | mq. | 2.210,00 | € . 238.759,68 |
| Realizzazione di area adibita verde pubblico con irrigazione   | mq. | 1.120,00 | € . 53.278,12  |
|  |     | totale   | € . 292.027,80 |

Il progetto definitivo-esecutivo delle suddette opere, sarà quello che il proponente dovrà presentare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire; quest'ultimo sarà oggetto di parere preventivo degli Uffici tecnici competenti che dovrà essere espressamente richiamato nel P.d.C. e ne costituisce condizione per il rilascio.

Per i contenuti dei suddetti progetti si rinvia alla definizione dell'art. 93 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i.

#### **Art.11 - Superamento delle barriere architettoniche**

Per il superamento delle barriere architettoniche, il progetto risulta in linea con le prescrizioni di cui all'art. 39.2 della L.R. 56/77. In fase esecutiva saranno rispettate tutte le prescrizioni.

I marciapiedi che contornano l'isolato oggetto dell'intervento hanno larghezza sufficiente al transito di carrozzelle per *handicap*.

#### **Art.12 - Elenco catastale delle Proprietà**

In ottemperanza al disposto dell'art. 39.1.6 della L.R. 56/77 e ricordando che nel presente P.E.C. resta coinvolta un'unica proprietà, si allega la relativa visura e l'estratto catastale cartaceo.

Casale Monferrato, lì 08/09/2020

Il progettista

**Scagliotti ing. Fiorenzo**