



*C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o*

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

# PIANO PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

## COMPRENSORIO 8 “VIA MILANO”

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 41

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PROGETTO DEFINITIVO

CASALE MONFERRATO LI 20.10.2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 35 DEL 30.06.2010

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.        DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

<b>RELAZIONE P.E.E.P. COMPENSORIO 8 VIA MILANO</b>		<b>pag.</b>
1	PREMESSE	1
1.1	Piano Regolatore Generale Comunale vigente	1
1.2	L'area di edilizia economico-popolare attuale del quartiere Porta Milano	2
2	Il P.E.E.P. comprensorio 8 - via Milano	3
2.1	Verifica urbanistica	3
2.2	Inquadramento urbanistico	4
2.3	Caratteristiche del territorio	4
2.4	Tutela ambientale	5
2.5	Impostazione metodologica e organizzazione della viabilità	5
2.6	Opere di urbanizzazione primaria e risanamento dell'area	7
2.7	Le aree per opere di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici)	7
2.8	Analisi di compatibilità ambientale del piano	8
3	RELAZIONE FINANZIARIA	10
3.1	Opere di urbanizzazione primaria	10
3.2	Opere di urbanizzazione secondaria	11
3.3	Sommario dei costi	12
3.4	Il finanziamento del P.E.E.P.	12
4.	TEMPI DI ATTUAZIONE	13
4.1	Validità del P.E.E.P. comprensorio 8 Porta Milano	13
4.2	Tempi di attuazione	13

# 1 PREMESSE

## 1.1 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.17, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 24.03.2009, ha ridefinito le aree residenziali destinate ad edilizia economica e popolare classificate di sottocategoria CR3 individuate nel distretto residenziale DR7 Porta Milano in prossimità di via Comello – via Rottigli – via Degiovanni – strada Frassineto, della superficie complessiva di 78.498 (872 stanze).

In particolare, analizzando la successione dei vari atti di pianificazione approvati dal comune dalla fine degli anni 70, ha stabilito che:

- sono state pianificate aree per una superficie territoriale complessiva di mq. 56.653 di cui mq. 45.879 in peep attuati con vari programmi di edilizia residenziale pubblica e mq. 10.774 nel peep approvato con deliberazione consiliare n. 90 del 18.12.2002 denominato " P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano", formato ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167, tuttora vigente;
- la collocazione e la destinazione delle aree inutilizzate (mq. 21.845) non comprese nei peep attuati o approvati, impediva un adeguato sfruttamento edilizio ed urbanistico della volumetria residua (pari a mc. 21.845), in quanto situate in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale oppure destinate ad aree per servizi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., ritenendo pertanto opportuno redistribuire e ridefinire la destinazione d'uso di tali aree anche considerando 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, hanno la durata di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.C.. Considerato che entro tale termine il Comune non aveva emanato il provvedimento che comportava la dichiarazione di pubblica utilità del peep previsto dal PRGC, il vincolo era decaduto e, conseguentemente, occorreva individuare la nuova disciplina urbanistica delle aree in questione.

Conseguentemente la variante, ridefinendo la disciplina urbanistica di quella particolare parte del territorio comunale, ha individuato differenti aree residenziali di sottocategoria CR3 per interventi di nuovo impianto di edilizia economica popolare, con obbligo di P.E.E.P., della superficie territoriale complessiva di mq. 35.680 (396 stanze) di cui mq 10.774 già oggetto di pianificazione esecutiva peep comprensorio 7 "Via Milano" ed i restanti mq. 24.906 ancora da pianificare, all'interno delle quali è comunque fatto obbligo di reperire aree per servizi pubblici in misura comunque non minore di mq. 13.225.

Le norme di attuazione del P.R.G.C. (art.13.6) prevedono che gli interventi di nuovo impianto avvengano esclusivamente a mezzo di P.E.E.P., che dovranno definire i cui parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art.21, sub. 1, della L.R. 56/77, in misura comunque non superiore ad una densità territoriale di 1 mc/mq e ad una densità fondiaria di 3 mc/mq con altezze non superiori a mt 15 con 4 piani abitabili fuori terra.

Sul merito dei criteri di dimensionamento delle aree da destinare ad edilizia economico-popolare in rapporto al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa individuato dal P.R.G.C., si rimanda allo specifico capitolo della relazione della variante 17 del P.R.G.C. sopramenzionata.

Complessivamente il presente piano (P.E.E.P - comprensorio 8 via Milano) persegue gli obiettivi di:

- consentire una maggiore disponibilità di aree residenziali per edilizia pubblica e una incisiva attuazione delle indicazioni dello stesso P.R.G.C. approvato trattandosi di aree residuali direttamente confinati con aree già edificate poste ai margini dell'abitato urbano. Il P.E.E.P.

diventa il principale strumento per ricucire il tessuto periferico tenendo conto anche degli interventi di edilizia sociale pubblica attuati nelle immediate adiacenze dell'area di intervento;

- pervenire al più economico e razionale sfruttamento delle opere di urbanizzazione esistenti, prevedendo la prosecuzione delle opere di urbanizzazione primaria già previste nel precedente piano per edilizia economica popolare "P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano" approvato con deliberazione consiliare n. 90 del 18.12.2002, quale naturale completamento urbano ed edilizio compreso il collegamento viario di via Milano con via G.Morbelli.
- incrementare la sostenibilità ambientale degli interventi nel rispetto delle normative relative alla raccolta e scarico acque meteoriche all'interno di ciascun lotto edificabile, in conformità alle finalità del "Piano di tutela delle acque" approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 13.03.2007 n. 117-10731.

## **1.2 L'area di edilizia economico-popolare attuale del quartiere Porta Milano**

L'area P.E.E.P. del quartiere di Porta Milano posta lungo via Comello, via Rottigni e via Degiovanni, ha mosso i primi passi nel 1980, quando con deliberazione della Giunta Regionale n.221-3152 del 22.12.1980 fu approvato il 3° piano integrativo delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare - Comprensorio 5 sulla base delle previsioni dell'allora vigente P.R.G. "Rigotti" approvato con D.P. 5.07.1967. Successivamente con deliberazione consiliare n. 126 del 20.03.1990 venne approvata specifica variante allo scopo di adeguare detto piano alle previsioni del nuovo P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.93-29164 del 6 giugno 1989.

Nel frattempo la Regione Piemonte, con deliberazione della Giunta Regionale n. 90-17092 del 17.11.1987, approvava il nuovo P.E.E.P comprensorio 6 - Quartiere Porta Milano - quale naturale ampliamento e completamento del precedente P.E.E.P. comprensorio 5, in merito alle opere di urbanizzazione primaria (viabilità ecc) e secondaria ivi previste, nonché come piano attuativo delle previsioni del progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. in quel momento adottato.

I suddetti P.E.E.P. integravano, inoltre, le localizzazioni dei finanziamenti per edilizia residenziale pubblica operate ai sensi dell'art.51 della legge 865/1971 ed in particolare con deliberazioni consiliari n. 200 del 13.06.1983 (IACP Alessandria in via Comello), n.12 del 21.01.1983 (coop. Roseto in via Massaia) e n. 90 del 29.09.1992 (ATC Alessandria in via Degiovanni).

Successivamente con deliberazione consiliare n. 90 del 18.12.2002, il Comune ha approvato il "P.E.E.P. comprensorio 7 via Milano" su parte delle aree libere ancora da pianificare.

Poiché l'intero ambito destinato ad edilizia economico-popolare sopradescritto è stato pianificato in periodi temporali a cavallo tra il piano regolatore "Rigotti" e quello successivo, la variante n.17 del vigente P.R.G.C., ridefinendo la disciplina urbanistica della parte del territorio comunale oggetto di analisi del presente provvedimento, ha classificato le aree destinate all'edificazione residenziale pubblica di tipo economico-popolare in due differenti sottocategorie d'uso e precisamente "Br3" per le parti già edificate e "Cr3" per le parti libere ancora da edificare per interventi di nuovo impianto con obbligo di P.E.E.P., all'interno delle quali occorre ricavare aliquote di aree per servizi pubblici nella misura stabilita nella specifica tabella della tavola repertorio del P.R.G.C.

## 2 Il P.E.E.P. comprensorio 8 - via Milano

### 2.1 Verifica urbanistica

Il P.R.G.C. vigente (variante n.17), ridefinendo le aree destinate ad edilizia economica popolare tra quelle attuate di sottocategoria Br3 e quelle 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 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. 24.906 sono oggetto del presente 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 del presente piano sia così individuata:

- superficie territoriale (aree di sottocategoria Cr3) mq. 24.906

In particolare, secondo le indicazioni della tav.3e "legenda repertorio dei servizi" allegata al P.R.G.C. vigente (variante n.17), 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. 13.225 (aree Csr n. 15, 25, 26 e 27).

Il progetto di P.E.E.P. propone la seguente ripartizione della superficie territoriale

- 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 nel peep. (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).

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.

Il progetto destina due aree per complessivi mq.3.260 a parcheggio alberato e verde e mq. 9.965 distinti in due aree separate, a gioco, verde e di interesse comune. L'organizzazione funzionale di queste due ultime aree non prevede distinzione tra le varie destinazioni propriamente dette, in quanto meramente finalizzata alla dimostrazione dell'osservanza numerica degli standards indicati dal P.R.G.C., e propone un progetto unitario e coordinato per garantire maggiore fruibilità delle stesse da parte dei cittadini.

Nel periodo della pubblicazione del P.E.E.P., adottato con delibera CC n. 35 del 30.06.2010, la Sig.ra Corino Carla in qualità di erede della Sig.ra Romagnano Maria, e attuale proprietaria di parte dei terreni interessati dal piano (fg. Mapp. n 886 e 887), in data 15.9.2010 prot. gen n. 29469, ha presentato una osservazione nel quale chiede di rettificare parzialmente il perimetro del PEEP in prossimità del fabbricato di abitazione, escludendo una parte del mappale 886 di mq 82 e compensandone una pari superficie sul mappale 887, al fine di conservare l'attuale cortile/giardino di pertinenza dell'abitazione residenziale.

L'accoglimento dell'osservazione, ha comportato preventivamente l'adeguamento delle previsioni

del P.R.G.C. con una specifica modificazione ai sensi del 8° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In merito ai parametri dimensionali delle aree peep, nulla altro cambia rispetto a quanto già adottato e pianificato.

## **2.2 Inquadramento urbanistico**

L'area interessata dal nuovo P.E.E.P comprensorio 8 - Quartiere Porta Milano si colloca 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.

L'intera area si presenta pressoché pianeggiante, libera da costruzioni e coltivata a seminativi e orti.

Il contesto urbano che la fronteggia è caratterizzato da interventi edilizi di varia natura non coordinati (case sparse di origine rurale di antico impianto più o meno recuperate all'utilizzo residenziale oppure edificazione isolata di tipo mono-bifamiliare sorte negli anni 50 e 60) cui fanno riscontro forti carenze di aree pubbliche, essenzialmente parcheggi, attività di interesse comune ed istruzione. Gli interventi pubblici realizzati negli anni 80 e inizio 90 (caratterizzati da un'edilizia di tipo condominiale in linea di 3 o 4 piani) hanno permesso di dotare l'intera zona di sufficienti aree pubbliche destinate al verde, gioco e sport (sistemazione di un'ampia area a verde e gioco in prossimità del cimitero israelitico) e per l'istruzione mediante la realizzazione di una scuola di quartiere.

All'area si accede direttamente dalla viabilità esistente di via Milano opportunamente sistemata e ampliata. Le comunicazioni con il centro urbano avvengono a sud attraverso il ponte sulla ferrovia, a nord attraverso mediante due attraversamenti ferroviari di cui uno in sottopasso.

Il P.R.G.C. inoltre prevede l'adeguamento della intersezione veicolare tra via Degiovanni, strada Frassineto, strada S.M.Tempio e la nuova viabilità prevista dal P.R.G.C. vigente, con rotatoria da realizzare quale elemento di moderazione della velocità del traffico in ingresso alla città.

## **2.3 Caratteristiche del territorio**

L'area interessata dal P.E.E.P è collocata nella parte pianeggiante del territorio comunale ed è attigua ad una rilevanza geomorfologia di antichi alvei abbandonati (comunemente conosciuta come "Cunetta") non più visibile per successiva attività antropica costruttiva con copertura e rimodellazione della scarpata erosionale relitta. La testimonianza di tale scarpata è rappresentata dal dislivello esistente tra via Degiovanni e via Milano.

Il fondo risulta costituito da una coltre di terreno vegetale dello spessore di cm.70 circa, sotto alla quale è posto un materasso alluvionale caratterizzato da un primo strato di grana fine con modesta permeabilità e da uno strato sottostante ghiaioso estremamente permeabile.

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., la capacità d'uso dei suoli è in parte di classe II in quanto presenta alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture o possono richiedere pratiche culturali per migliorare le proprietà del suolo, ed in parte in classe I quali suoli privi di limitazioni culturali.

Inoltre 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.

Per un più approfondito esame si rimanda agli specifici allegati del P.R.G.C. e del P.A.I.

## **2.4 Tutela ambientale**

L'area oggetto di pianificazione esecutiva non è interessata da zone di particolare interesse ambientale ai sensi dell'art. 146 del D.lg. 490 del 29.10.1999 (ex art.1 della L. n. 431 del 8.08.1985)

Inoltre, considerando la modesta estensione del piano (superficie territoriale mq. 24.906), la funzione di ricucitura e completamento di lotti contermini già edificati, l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria (fognature, illuminazione pubblica, rete di approvvigionamento idrico-gas ecc), si ritiene che l'attuazione degli interventi edilizi previsti a fini residenziali non comporta effetti indotti negativi in ordine alla compatibilità ambientale con il territorio circostante.

Le norme di attuazione del piano inoltre pongono particolare attenzione all'aspetto ambientale imponendo:

- l'incremento delle aree non pavimentate, all'interno di ogni lotto residenziale mediante la realizzazione di aree verdi private, opportunamente piantumate, nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato fuori terra.
- Il rispetto delle condizioni dettagliatamente elencate nell'art.10 in merito agli scarichi di acque reflue, all'utilizzo di combustibile negli impianti termici, alle emissioni in atmosfera degli impianti termici ecc.

Inoltre il piano, ai fini del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.117-10731 del 13.03.2007, impone che i nuovi insediamenti debbano obbligatoriamente prevedere misure dirette:

1. al risparmio e all'uso razionale delle risorse idriche (art.42 delle Norme del P.T.A) con:
  - l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;
  - la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;
2. alla riduzione delle portate meteoriche drenate e delle superfici urbane impermeabilizzate (art.32 delle Norme del P.T.A.), in attesa di specifiche direttive della Giunta Regionale, mediante realizzazione dei parcheggi interni al singolo lotto edificabile, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione drenante (masselli autobloccanti forati ecc.) finalizzati alla successiva inerbatura.

Inoltre il P.E.E.P. prevede anche la separazione delle reti di smaltimento delle acque reflue in bianche e nere e, conseguentemente, la separazione degli allacci delle reti interne alle abitazioni.

## **2.5 Impostazione metodologica e organizzazione della viabilità**

Uno degli obiettivi del presente piano è di consentire una maggiore disponibilità di aree residenziali per edilizia pubblica e una incisiva attuazione delle indicazioni dello stesso P.R.G.C. trattandosi di aree residuali direttamente confinanti con aree già edificate poste ai margini dell'abitato urbano.

Considerata la modesta estensione del piano, la progettazione urbanistica risulta particolarmente lineare e tiene necessariamente conto della situazione edilizia esistente. Il progetto di piano, conformemente alle indicazioni del P.R.G.C. vigente, prevede una strada di penetrazione costituita semplicemente dal prolungamento di via Milano, rispetto alla quale sono individuati i quattro lotti destinati all'edificazione (due per ogni lato della strada) e le aree pubbliche in parte destinate a parcheggio alberato e a verde attrezzato per il gioco e lo sport. Tale impostazione completa la prosecuzione di via Milano verso via Morbelli (in parte già prevista ed anticipata con il PEEP Comprensorio 7) creando un collegamento diretto con via Degiovanni.

Una ulteriore vasta area per servizi pubblici, è individuata lungo strada comunale della Madonna del Tempio direttamente confinante con un'area destinata ad attrezzature ed impianti di interesse

generale, nonché con un'area destinata all'edificazione residenziale privata di nuovo impianto previa approvazione di piano esecutivo convenzionato. Nell'ambito della propria destinazione pubblica è prevista una sistemazione per attività collettive all'aperto.

La viabilità pubblica del P.E.E.P prevede una sezione del calibro stradale di m. 11,75 che consente di mantenere inalterata la carreggiata centrale a due corsie di marcia di m. 6,50 di larghezza e un marciapiedi di m. 1,50 come previsto nel tratto stradale del precedente PEEP comprensorio 7. A differenza del precedente peep, il presente piano non prevede le due corsie riservate alla sosta in linea lungo l'asse viario, essendo i parcheggi espressamente individuati in specifiche aree, ma prevede la realizzazione di pista ciclabile della larghezza di m.2,50 e contermine marciapiede di m.1,25. La riduzione complessiva del calibro stradale consente l'aumento delle superfici fondiarie dei lotti da destinare alle abitazioni.

Il profilo longitudinale, di tutto il tratto di prolungamento della via Milano fino al suo raccordo con via Morbelli, prevede una pendenza tale da raccordare il dislivello esistente (circa m.2,50) tra l'attuale piano di via Milano e quello di campagna dei terreni liberi. Il dislivello relativo al tratto compreso nel presente piano è di circa m. 1,50.

L'organizzazione della viabilità e dei parcheggi consente di servire una superficie fondiaria destinata alle residenze di mq. 8.663 suddivisa in quattro lotti di varia pezzatura in modo da soddisfare le più svariate esigenze.

Per far sì che l'intervento rappresenti un ambiente fruibile alla popolazione senza assumere connotati stridenti rispetto al contesto circostante, sono state tenute in conto le caratteristiche edilizie delle preesistenze prevedendo costruzioni con tipologia a blocchi e in linea con altezza variabile da tre a quattro piani fuori terra, che riprendono le caratteristiche degli edifici previsti per l'attiguo PEEP Comprensorio 7, opportunamente integrati con elementi di risparmio energetico (serre, pannelli fotovoltaici ecc..)

Il piano prevede la realizzazione di quattro complessi edilizi della volumetria complessiva di mc. 24.906 ad ogni lotto compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nella tavole n. 2, 4a e 4b del piano ed è prevista una progettazione coordinata degli interventi in merito all'aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata.

L'alloggio tipo è composto da ingresso, da una zona per il soggiorno e il pranzo, da un locale destinato a cucina, di due o tre camere da letto e doppi servizi.

La dimensione dei lotti edificabili consente ai due complessi posti sul lato sinistro di via Milano, oltre al giardino condominiale, la dotazione di giardini privati per ogni alloggio sito al piano terra, mentre i restanti due complessi posti sul lato destro di via Milano sono dotati esclusivamente di giardini condominiali, nel rispetto, comunque, della dotazione minima di aree verdi private secondo quanto stabilito dall'art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. in 3mq. ogni 90 mc. di volumetria costruita.

All'interno di ciascun lotto è prevista anche la realizzazione di opportune aree per la sosta nella misura minima di mq.1 ogni 10 mc. di volumetria costruita.

Tutti gli edifici sono, inoltre, dotati di box e posti auto realizzati al piano terra in numero almeno pari al numero degli alloggi realizzati.

La tabella sottostante espone i caratteri progettuali generali delle tipologie di ogni singolo lotto ed edificio. Le tavole di progetto n. 4a e 4b forniscono un suggerimento orientativo per la successiva progettazione architettonica.

Per quanto riguarda la tutela ambientale, ogni lotto residenziale sarà collegato alle reti di smaltimento acque bianche e nere con recapito finale nell'impianto di depurazione esistente in regione Baraccone.

	Lotto n.1	Lotto n.2	Lotto n.3	Lotto n.4	totale
Sup.fondiarie mq.	3.030	2.100	1.750	1.783	8.663
Volume max mc.	8.339	6.200	5.155	5.212	24.906

Densità fondiaria mc/mq	2,75	2,95	2,95	2,92	
piani f.t. max (1)	3	3	4	4	
Altezza max. m. (1)	11,00	11,00	15,00	15,00	
n.abitazioni indicative (2)	20	17	13	13	63
n.posti auto (autorimesse)	20	17	13	13	63
verde privato min. (3 mq./90 mc.)	277,97	206,67	171,84	173,74	830,22
parcheggio privato min. (1/10 v)	833,90	620,00	515,50	521,20	2.490,60

- (1) altezza massima prevista dal P.R.G.C. per il numero di piani fuori terra sopraindicati
- (2) numero abitazioni con superficie utile compresa tra mq. 75 e 110. Il numero effettivo delle abitazioni può variare in presenza di particolari premialità stabilite nei bandi di finanziamento regionale quali, per esempio, alloggi di piccole dimensioni, ecc.

## 2.6 Opere di urbanizzazione primaria e risanamento dell'area

L'area sarà servita dalle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, rete telefonica, gas metano, illuminazione pubblica e impianto di fognatura, con separazione delle reti per acque bianche e nere.

Tali reti, con esclusione di quella fognaria, saranno realizzate semplicemente mediante il prolungamento di quelle esistenti in via Milano.

L'impianto di fognatura prevede la separazione delle reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere. La progettata rete di raccolta, costituisce prolungamento di quella già prevista nel precedente PEEP comprensorio 7, e 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.

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche delle reti e dell'impianto di fognatura si rimanda alle tavole di piano e all'allegato computo metrico estimativo.

Nonostante le caratteristiche idrogeologiche del terreno non richiedano particolari accorgimenti e cautele, non è ammessa la realizzazione di piani interrati o semi-interrati a qualsiasi uso destinati rispetto al piano naturale del terreno esistente, salvo modeste variazioni comunque non superiori a cm.50 per comprovate esigenze dovute alla orografia del terreno.

## 2.7 Le aree per opere di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici)

Il trattamento, il dimensionamento e il disegno degli *standards*, offrono l'occasione per l'aumento della qualità interna non solo del Piano ma anche dell'intero quartiere. Infatti, gli standards non vengono assunti come puro dato quantitativo ma sono unificati fin dalla fase ideativa del progetto, per fornire un disegno complessivo e coordinato con le aree destinate alla residenza.

La dotazione di aree per servizi osserva la ripartizione individuata dal P.R.G.C. vigente.

Il peep destina due aree a parcheggio alberato e verde per complessivi mq.3.260 e altre due aree separate a gioco, verde e di interesse comune per totali mq. 9.965. L'organizzazione funzionale di tutte le aree ed in particolare delle ultime due non prevede distinzione tra le varie destinazioni propriamente dette, in quanto meramente finalizzata alla dimostrazione dell'osservanza numerica degli standards indicati dal P.R.G.C.. Il piano propone un progetto unitario e coordinato per garantire maggiore fruibilità delle stesse da parte dei cittadini.

Tutto ciò consente di rendere possibile la costituzione di zone tali da assumere una precisa fisionomia e carattere ambientale con una organizzazione tendenzialmente di un' interesse generale

ed ottimizzare, secondo la metodologia dei costi-benefici, le caratteristiche anche finanziarie della spesa pubblica.

Nell'ambito del piano non sono state riservate aree per attrezzature scolastiche e religiose in quanto, secondo le indicazioni già verificate dello stesso P.R.G.C., il fabbisogno è soddisfatto da attrezzature esistenti poste al di fuori del comprensorio di intervento

## **2.8 Analisi di compatibilità ambientale del piano**

La VAS 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.lgs152/2006, 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 le varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del DLG 42/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Nel caso specifico si osserva che il P.E.E.P. in oggetto è attuativo della variante n.17 del P.R.G.C., che è stata esclusa dal processo di valutazione ambientale in quanto ricorrevano i presupposti di esclusione indicati nella deliberazione della Giunta Regionale 12-8931/2008

Conseguentemente anche il presente piano è escluso dalla Valutazione ambientale.

Si osserva comunque che nei vari capitoli della presente relazione sono contenute le analisi richieste nell'allegato F della L.R. 40/98 e l'impostazione del P.E.E.P., per quanto possibile, ha tenuto conto delle indicazioni dell'art.20 della L.R. 40/1998 stessa e del comunicato del Presidente della G.R. del 6.11.2000.

In particolare modo si segnala che nei vari capitoli della relazione sono stati trattati gli obiettivi e conformità del piano con la pianificazione comunale e sovracomunale e ove necessario gli aspetti di verifica urbanistica e organizzazione della viabilità, paesaggistici, caratteristiche del territorio e geologici delle aree.

In particolare nei vari capitoli della presente relazione sono contenute le analisi richieste nell'allegato F della L.R. 40/1998 stessa. In particolare modo si segnala:

- capitolo 1 paragrafo 1.1, 1.2 e 2.1: obiettivi e conformità del P.E.E.P. comprensorio 7 via

Milano con le previsioni della variante n.7 del P.R.G.C. e criteri di dimensionamento già indicati nella relazione della variante n.7 del P.R.G.C.

- capitolo2 paragrafo 2.2 e 2.5: inquadramento urbanistico dell'area, criteri di progettazione e collegamenti viari con approfondimenti sulle modalità di regolamentazione del traffico
- capitolo2 paragrafo 2.3: caratteristiche ambientali delle aree con riferimento agli aspetti di pericolosità geomorfologica e idrogeologica
- capitolo2 paragrafo 2.4: obiettivi di tutela ambientale con indicazione degli accorgimenti adottati per il loro conseguimento in relazione agli edifici esistenti.

Inoltre all'interno delle norme di attuazione del piano è stato dedicato l'intero articolo 10 rivolto alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento con particolare riferimento alla produzione di rifiuti in genere, alle emissioni inquinanti in atmosfera, agli scarichi di acque meteoriche e/o di rifiuto provenienti da insediamenti civili sul suolo, sottosuolo o in acque superficiali, alle emissioni sonore.

Per quanto riguarda i prevedibili impatti ambientali significativi e le loro ricadute sull'ambiente, si è cercato di adottare tutti gli accorgimenti possibili per ridurre tali ricadute se esistenti. In particolare 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 con recapito finale nel depuratore esistente in località "Baraccone";

### 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. Le stime sottoriportate sono quindi indicative dei costi di realizzazione del presente peep. 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. 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 di via Morelli.

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	3,07	255	3.640,25
Formazione rilevato stradale	mc	7,19	13	255	23.834,85
Compattazione misto granulare fondazione	mq	11,75	1	255	2.996,25
Compattazione misto granulare stabilizzante	mq	11,75	11,6	255	34.756,50
Compattazione misto granulare stabilizzante	mq	11,75	1	255	2.996,25
compattazione	mc	0,375	49,7	255	4.752,56
cordoli granito	mq	6,5	0,74	255	1.226,55
cordoli cls	ml	2	56,4	255	28.764,00
fognatura collettore	ml	2	18,26	255	9.312,60
fognatura bianca	ml	1	408,17	265	108.165,05
linea IP	ml	1	96,98	255	24.729,90
linea fibre ottiche	ml	1	88,88	255	22.664,40
linea Telecom	ml	1	19,74	255	5.033,70
linea Enel	ml	1	39,68	255	10.118,40
fondazione marciapiede	ml	1	52,3	255	13.336,50
autobloccanti per marciapiedi	mq	5,25	18,26	255	24.445,58
Tout venant bitumato spessore cm.8	mq	2,75	28,48	255	19.971,60
emulsionante bitumato	mq	6,5	7,16	255	11.867,70
binder spessore cm 4	mq	6,5	0,29	255	480,68
	mq	6,5	4,4	255	7.293,00

preparazione	mq	6,5	0,54	255	895,05
binder spessore cm 4	mq	6,5	0,29	255	480,68
tappeto spessore cm 3	mq	6,5	3,5	255	5.801,25
preparazione per pista ciclabile	mq	2,5	0,58	255	369,75
emulsionante bitumato	mq	2,5	0,29	255	184,88
tappeto spessore cm 2	mq	2,5	5,63	255	3.589,13
<b>TOTALE 1</b>	<b>€/m</b>	<b>1443,40</b>			<b>368.066,79</b>

### 3.2 Opere di urbanizzazione secondaria

#### 1) parcheggi pubblici

Il progetto di piano destina mq. 3260 parcheggi pubblici alberati individuati in due aree lungo via Milano direttamente al servizio dei nuovi insediamenti. La superficie degli stalli (mq. 2000 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.

<b>Costo sommario dei parcheggi mq 3260</b>				
	<b>unità misura</b>	<b>quantità</b>	<b>costo unitario (€.)</b>	<b>Totale (€.)</b>
Scavo di sbancamento per formazione cassonetto stradale	mc	978	3,07	3.002,46
Formazione rilevato stradale	mc	2608	13	33.904,00
Compattazione misto granulare fondazione	mq	3260	1	3.260,00
Compattazione misto granulare stabilizzante	mq	3260	11,6	37.816,00
Compattazione	mq	2000	1	2.000,00
cordoli granito	mc	48,9	49,7	2.430,33
cordoli c ls	mq	2000	0,74	1.480,00
fognatura bianca	ml	150	56,4	8.460,00
linea IP	ml	220	18,26	4.017,20
linea Enel	ml	200	86,7	17.340,00
fondazione marciapiede	ml	200	88,88	17.776,00
autobloccanti forati	ml	150	52,3	7.845,00
Tout venant bitumato spessore cm.8	mq	216	18,26	3.944,16
emulsionante bitumato	mq	2000	28,48	56.960,00
binder spessore cm 4	mq	1260	7,16	9.021,60
Preparazione	mq	1260	0,29	365,40
emulsionante bitumato	mq	1260	4,4	5.544,00
tappeto spessore cm 3	mq	1260	0,54	680,40
Preparazione per marciapiede	mq	1260	0,29	365,40
emulsionante bitumato	mq	1260	3,5	4.410,00
tappeto spessore cm 2	mq	216	0,54	116,64
Scavo piantumazione e messa a dimora alberelli	mq	216	0,29	62,64
	mq	216	4,6	993,60
	n.	100	300	30.000,00
<b>TOTALE 1</b>				<b>251.794,83</b>

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

Sono previste due aree nettamente distinte della superficie complessiva di mq. 9.965 come già indicato al precedente paragrafo 2.7. Si rimanda al paragrafo dedicato alla tutela ambientale per maggiori dettagli.

L'urbanizzazione delle aree prevede attrezzature per le attività all'aperto con la creazione di percorsi

pedonali e per la sosta pedonale nonché piccola arena semicircolare polifunzionale all'aperto.

<b>Costo sommario dei lavori per il parco e le aree verdi mq. 9.965</b>				
	<b>unità misura</b>	<b>quantità</b>	<b>costo unitario (€.)</b>	<b>Totale (€.)</b>
Sistemazione e preparazione del terreno alla semina	mq.	9.965	5	49.825,00
Semina prato	mq.	9.965	2	19.930,00
Pista ciclabile in terreno stabilizzato/vialetti	mq.	1.200	17	20.400,00
Piantumazione con relativo scavo e fornitura di piante di diametro 20-25 cm	n.	10	300	3.000,00
Impianto di irrigazione	mq.	9.965	3,5	34.877,50
Arena in cls rivestita in mattoni con seduta	a corpo	1		100.000,00
<b>TOTALE 2</b>				<b>228.032,50</b>

### 3.3 Sommario dei costi

#### A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. prolungamento via Milano € 368.066,79  
 totale A) € 368.066,79

#### B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA (1)

1. parcheggi pubblici € 251.794,83  
 2. aree a verde pubblico, per il gioco, sport e di interesse comune € 228.032,50  
 totale B) € 479.827,33

#### C) totale (A + B) € 847.894,12

(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. 6.300 su complessivi mq. 13.225 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 € 251.251,74.

**Pertanto l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del peep viene determinato in totali € 619318,53**

#### D) ACQUISIZIONE AREE

I costi di acquisizione delle aree terranno conto dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della acquisizione stessa.

### 3.4 Il finanziamento del P.E.E.P.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si prevede di utilizzare gli oneri di urbanizzazione che verranno versati dai concessionari del P.E.E.P.

Per l'acquisizione delle aree si provvederà con fondi comunali che verranno reintegrati attraverso la cessione delle aree agli operatori.

## **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 Consiliare) di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

### **4.2 Tempi di attuazione**

La limitata portata del piano in oggetto non rende necessario indicare priorità di tempi per l'attuazione degli interventi.

I tempi di attuazione del piano dipenderanno dai finanziamenti disposti a favore dell'edilizia residenziale pubblica in applicazione delle leggi vigenti.

La diretta interrelazione tra le opere di urbanizzazione primaria e gli interventi costruttivi implicherà la contemporanea realizzazione di detti interventi e quelli per il prolungamento di via Milano.