



Comune di CASALE MONFERRATO

Provincia di ALESSANDRIA

Scheda n. 10.1.1.1

Progetto: Parco ETERnot

a) QUADRO CONOSCITIVO**Località ove sarà realizzato l'intervento:**

Il quartiere del Ronzone manifesta l'esigenza di "chiudere" con un passato pesante, spesso ancora terribilmente presente a causa della mortalità che ancora per anni affliggerà l'area. Questa esigenza si concretizza nella necessità di "ribaltare" il quartiere, a livello di immagine (dalla cementificazione e dai larghi stradoni asfaltati, ai parchi e ai viali alberati) ma anche "sostanziale", eliminando l'inquinamento da amianto, bonificando le aree, ripristinandole con un alto valore ambientale.

Descrizione dell'intervento:

In sintesi, si prevede di:

- portare a termine le bonifiche già stabilite, in un quadro organico che fornisca certezze ai residenti su tempi e metodi;
- prevedere un ripristino finale dei siti contaminati, con una sistemazione degli stessi di alta qualità ambientale, con una fruizione (sport, tempo libero) da parte dei cittadini delle aree bonificate;
- connettere le aree bonificate con le restanti aree verdi e con i percorsi alberati e la pista ciclopedonale in un sistema complessivo del verde di quartiere.

(intervento PI 1 di cui all'allegato "Planimetria generale dell'area" a pagina 30 del relativo Studio di Fattibilità)

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

- Collaborazione con Consiglio di Quartiere per la realizzazione di un info point sullo stato di avanzamento degli interventi presso la centralina di sollevamento.
- Collaborazione con il Parco Fluviale del Po e dell'Orba (si veda, a tale proposito, il verbale che riassume le comuni linee di indirizzo definite tra il Comune di Casale Monferrato ed il Parco Fluviale del Po e dell'Orba, inserito tra gli allegati generali di questo PISL).

Risultati ed effetti attesi;

- Ripristino ambientale dei siti contaminati assoggettati a bonifica, con una sistemazione a verde di qualità, come segno di cesura con il passato;
- fornire una nuova immagine "verde" al quartiere che, al di là dei problemi epidemiologici, ha subito una forte cementificazione ed un degrado dell'immagine urbana con una conseguente forte compromissione percettiva, specie sull'asse di quartiere Via Oggero - Via XX Settembre, porta urbana della città;

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Comune di Casale Monferrato: ufficio tecnico per la progettazione e realizzazione dell'intervento
Comune di Casale Monferrato: settore Tutela Ambientale per l'attuazione delle bonifiche

Modalità di gestione

- Gestione diretta a cura dei Servizi Comunali interessati (Settore Tutela Ambientale, Settore Gestione Urbana e Territoriale)





b) FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche "di base"

Bonifica stabilimento ETERNIT

Lo stabilimento è stato acquistato dal Comune nel 1995. Il progetto prevedeva la bonifica totale del sito da tutti gli elementi contenenti amianto e la successiva demolizione dell'intero stabilimento per quanto riguarda le strutture in elevato, ad eccezione di un blocco adibito ad uffici, prospiciente via Oggero. La bonifica è stata terminata nel corso del 2006.

Parco ETERnot: ripristino finale ambientale sito contaminato ex-ETERNIT

È l'intervento cardine per l'intero quartiere: il "polmone verde" che si andrà a creare sui quasi 10 ettari dell'intervento permetterà di ricostruire il collegamento tra la fascia fluviale del Po e le prime pendici collinari del Monferrato. L'intervento prende spunto dalla necessità di recuperare a favore della città l'area resa disponibile in seguito alla bonifica e demolizione dello stabilimento Eternit. L'intervento di bonifica condiziona le possibili scelte progettuali, in quanto prevede il mantenimento della palazzina per uffici esistente e la conservazione in loco dei materiali di risulta provenienti dalla demolizione degli altri fabbricati, utilizzando i piani interrati dello Stabilimento.

a. Parcheggio pubblico. Dati i piani di sviluppo del Ronzone (già espressi e finanziati parzialmente dal Contratto di Quartiere II), con un notevole sviluppo della residenza e la costruzione di una scuola (asilo nido e materna), nonché la riqualificazione dell'asse di penetrazione principale del quartiere, via Oggero, con inserimento di percorsi ciclopedonali e arredo urbano, congiuntamente alla volontà di non consentire la sosta lungo la via, rendono necessaria la destinazione di parte dell'area a parcheggio pubblico. Vista la conformazione planimetrica dell'area, in relazione alla prevista dislocazione delle aree residenziali ed a parcheggio del quartiere e considerata la necessità di garantire una fascia di rispetto a favore della palazzina per uffici esistente, che non sarà demolita, si ritiene opportuno realizzare la nuova area di sosta verso il lato ovest della superficie disponibile ed in adiacenza al già citato fabbricato superstite.

b. Opere di contenimento. L'accentuato dislivello originato dalla demolizione dell'edificio preesistente e la realizzazione dell'area verde danno luogo a fenomeni di smottamento del terreno a danno della strada e del canale adiacenti. L'impatto esteticamente negativo di tale intervento verrà limitato grazie all'adozione di adeguati accorgimenti (altezza limitata, realizzazione a gradoni, mascheramento con essenze arboree). Con una idonea disposizione di tali opere di contenimento verranno altresì realizzati gli accessi ciclopedonali all'area direttamente da via Oggero.

c. Percorso ciclopedonale. Dall'esame dell'area, dall'analisi del tessuto dell'intero quartiere si è ritenuto funzionale ed efficace individuare quale elemento focale a destinazione d'uso prevalente all'interno dell'area verde in progetto, la creazione di un percorso ciclopedonale, sia come oggetto a sé stante, che come parte di un percorso che nasce a ridosso del centro storico e si sviluppa fino alla periferia del quartiere.

d. Sistemazioni, monumenti, preesistenze. Si prevede la realizzazione di un'estesa area di fruizione "panoramica" prospiciente l'area golenale del fiume Po. Analogamente si intende recuperare il pozzo esistente all'interno dell'area quale esempio di archeologia industriale. Si provvederà inoltre all'inserimento sull'area di un monumento in ricordo delle vittime dell'amianto (lato est dell'area, nel punto di maggiore visibilità).

Sistemazione a verde - impianti. È previsto impianto di illuminazione pubblica, con posa di pali in ferro, mentre la sistemazione a verde dell'area rispetterà i vincoli legati alla conformazione del sito post bonifica. Si prevede l'utilizzo di essenze arboree, arbusti e siepi. Si completerà il tutto mediante la realizzazione dell'impianto di irrigazione e la semina del prato.

Si veda l'allegato "Documentazione fotografica" a pagina 21 e l'allegato "Esplorazioni preprogettuali" a pagina 33 del relativo studio di fattibilità.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Si veda l'allegato "Cartografia generale dell'area" a pagina 29 e l'allegato "Planimetria generale dell'area" a pagina 30 del relativo Studio di Fattibilità.



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	9	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	103	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	110	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	112	4	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	165	8	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	233	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	234	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	235	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	236	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Fabb.	54	349	2	Comune di Casale Monferrato
complesso immobiliare ex Eternit	Terr.	54	104	-	Comune di Casale Monferrato

Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Si riporta lo schema B1 relativo all'intervento in esame.

Si rimanda, per gli opportuni approfondimenti, all'allegato "Quadro Tecnico Economico - QTE" a pagina 25 del relativo Studio di Fattibilità.

SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO PARCO ETERNOT

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto	€ 1.750.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€ 175.000,00
b2) acquisizione aree o immobili	€ -
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 265.000,00
b4) IVA totale	€ 438.000,00
	<i>parziale</i> € 878.000,00
Totale costo realizzazione	€ 2.628.000,00

Superficie complessiva	35.500 mq.
di cui: superficie d'intervento	34.400 mq.
area destinata a parcheggio	7.000 mq.
area a servizio del monumento	800 mq.
area di fruizione	2.500 mq.
percorso ciclopedonale	3.000 mq.
area a verde	21.100 mq.
Area di intervento	34.400*50,87 €/mq

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari.

Gli immobili interessati dall'intervento sono di proprietà comunale.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.).

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento di ripristino e recupero funzionale dell'immobile.



Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale (illustrare soluzioni per favorire la permanenza dei residenti e delle attività insediate nella zona interessata dal Programma o eventuali trasferimenti temporanei).

Non sono previsti trasferimenti di residenti e/o di attività nell'area oggetto del presente intervento.



**c) COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Si veda l'allegato "Scheda URB" a pagina 26 ed il correlativo allegato "Estratto PRGC" a pagina 31 del relativo Studio di Fattibilità.

L'intervento NON è soggetto a procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale o di valutazione d'incidenza.

L'area di intervento ricade all'interno del territorio dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1.08.1985 (Galassino) pubblicato sulla G.U. 298 del 19.12.1985.

Il Comune ha accertato l'idoneità tecnica delle aree ed ha verificato la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geomorfologiche del terreno ed i vincoli esistenti.

Caratteristiche dell'area:		
superficie complessiva	35.500,00	mq.
superficie di intervento	34.400,00	mq.
area destinata a parcheggio	7.000,00	mq.
area a servizio del monumento	800,00	mq.
area di fruizione	2.500,00	mq.
percorso ciclopedonale	3.000,00	mq.
area verde	21.100,00	mq.

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera.

Si veda l'allegato "Documentazione fotografica" a pagina 21 del relativo Studio di Fattibilità per gli opportuni approfondimenti.



**d) SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

Si rimanda, per gli opportuni approfondimenti, al capitolo "4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA" a pagina 9 del relativo Studio di Fattibilità.

Per un'analisi dettagliata dei costi si rimanda alla "Scheda S3 - Schema piano finanziario" a pagina 35 del relativo Studio di Fattibilità.



**e) PROCEDURE****Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili**

L'intervento, che avviene su immobili di proprietà comunale di cui l'Amministrazione ha la piena disponibilità, è conforme allo strumento urbanistico generale vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso e le modalità d'intervento, i parametri edilizi ed urbanistici.

Lo strumento urbanistico generale è stato approvato con delibera della Giunta regionale n. 93-29164 in data 06.06.1989.

Lo strumento urbanistico generale individua appositi ambiti e relativi subambiti di intervento con schede-norma e schede-progetto aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77. Gli interventi possono essere realizzati senza approvazione di ulteriori SUE mediante rilascio di permesso edilizio singolo, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica. In particolare l'ambito in oggetto costituisce Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale ai sensi della L.R. 18/96.

Si rimanda, per gli eventuali approfondimenti, al Capitolo "6. PROCEDURE" a pagina 15 del relativo studio di Fattibilità.

Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti;

Si rimanda al precedente punto per la descrizione dei passaggi normativi e procedurali che si rendono necessari per il superamento dei vincoli.

Indicazione delle scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento (Cronoprogramma), sulla base della Scheda di Monitoraggio approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (autorizzazioni-progettazione-lavori).

Si rimanda allo "Schema di cronoprogramma dell'intervento" a pagina 27 del relativo Studio di Fattibilità.

