

RICHIEDENTE:

Mondobrico Srl

Via Vanoni n°18

15057 – Tortona (AL)

543 - PROGETTO M

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

approvato con DCC n. 49/2019

**Lottizzazione a Destinazione Commerciale
Viale Industria – Via El Alamein (Vigevano – PV)**

OPERE PEREQUATIVE

(Art. 6.2 Convenzione Edilizia sottoscritta il 12.11.2019 REP. 33478 RACC.
10377 e s.m.i.)

9 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Stesura n° 02

Genova, 17 marzo 2026

PREMESSA

In data 17/06/2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 è stato approvato il Piano di Lottizzazione relativo ad insediamento per medie strutture di vendita, localizzato in Via El Alamein.

Successivamente, in data 12/11/2019 è stata sottoscritta la relativa Convenzione Edilizia (n° 33478 Rep, n° 10377 Racc.) a firma Dott. Notaio Ileana Maestroni fra il Comune di Vigevano e la Società Fi.Ma. Srl (rappresentata dall' Amministratore Unico dott.ssa Elena Galbiati).

Detta convenzione, che disciplina l'esecuzione dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area localizzata in Via El Alamein per la realizzazione di quattro medie strutture di vendita e di un edificio con destinazione somministrazione/terziario, prevede all'articolo 6.2) "Opere quali misure perequative" la realizzazione di quanto segue:

- Lett a). Riqualificazione di Via Rocca Vecchia, per un importo totale di € 333.572,00;
- Lett.b). Realizzazione della rotatoria nella frazione Piccolini in luogo all'incrocio tra Corso Europa e Via Gravellona, per un importo totale di € 411.000,00;
- Lett. c). Riqualificazione infrastrutture stradali comprensive di interventi sulla ex. SS 949, per un importo totale di € 445.428,00.

In data 18/11/2022, con atto a firma Dott. Notaio Ileana Maestroni, la Società Fi.Ma Srl ha venduto i terreni compresi nel Piano attuativo alla società Mondobrico Srl, con sede in Tortona (AL) in Via Ezio Vanoni n° 18, codice fiscale 01087730063, rappresentata legalmente dal Dott. Domenico Carrea, C.F. CRR DNC 45A11 L904I, residente a Tortona in strada Costa Longarino n°9.

La realizzazione del Piano di Lottizzazione sito in Via El Alamein è stata regolamentata dai seguenti titoli edilizi:

- LOTTO A: PDC 1065/19 del 16/12/2019 e s.m.i., inizio lavori presentato in data 29/11/2022 e fine lavori comunicata in data 06/11/2023;
- LOTTO B: PDC 1068/19 del 16/12/2019 e s.m.i. inizio lavori presentato in data 29/11/2022 e fine lavori comunicata in data 06/11/2023;
- LOTTO C: PDC 1069/19 del 16/12/2019 e s.m.i. inizio lavori presentato in data 29/11/2022 e fine lavori comunicata in data 06/11/2023;
- LOTTO D: PDC 1070/19 del 16/12/2019 e s.m.i. inizio lavori presentato in data 29/11/2022 e fine lavori comunicata in data 06/11/2023;
- LOTTO E: PDC 1071/19 del 16/12/2019 e s.m.i. inizio lavori presentato in data 29/11/2022 e fine lavori comunicata in data 22/02/2024;
- OOUU: PDC 1076/19 del 09/12/2019 e s.m.i. inizio lavori presentato in data 04/11/2022, fine lavori comunicata in data 04/03/2024 e collaudo opere rilasciato in data 09/11/2024;
- CABINE ELETTRICHE: PDC 1277/22 del 12/07/2022 e s.m.i. inizio lavori presentato in data 14/07/2023 e fine lavori comunicata in data 04/03/2024;

STATO ATTUALE OPERE PEREQUATIVE

Riguardo alla realizzazione delle Opere Perequative di cui al sopra citato art. n° 6.2, attualmente la situazione risulta quanto segue:

- ART 6.2 Lett. A) Riqualificazione di Via Rocca Vecchia

La realizzazione del progetto in questione risulta conseguente al termine delle opere di copertura del Rio sottostante Via Rocca Vecchia, i cui lavori sono ancora in corso con termini di consegna non ancora definiti. Pertanto, negli ultimi incontri con il Comune, si è concordato di procedere

con la monetizzazione dell'intero importo di **€ 333.572,00** riguardante la riqualificazione della Rocca Vecchia al fine di velocizzare e facilitare l'iter amministrativo.

- ART 6.2 Lett. B) Realizzazione della rotatoria nella frazione Piccolini

In considerazione di emerse priorità di interesse pubblico, in data 02/10/2024 il Comune di Vigevano ha proposto, tramite PEC, di realizzare l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente sito presso il Palazzetto dello Sport in Via Cappuccini e la realizzazione di posti auto a raso lungo Strada Casalino quale opera perequativa in sostituzione dell'esecuzione della rotatoria nella frazione Piccolini.

In data 28/11/2024 il promotore dell'intervento Mondobrico ha accettato la modifica sopracitata tramite PEC.

Viene pertanto proposta la realizzazione del parcheggio e dei parcheggi a raso sopracitati per un importo totale di **€ 366.363,12**, di cui € 25.000,00 rimangono destinati ad opere di manutenzione ordinaria dell'incrocio sito nella frazione Piccoli tra Corso Europa e Via Gravellona.

- ART 6.2 Lett. C) Riqualificazione infrastrutture stradali comprensive di interventi sulla ex. SS 949

A seguito del progetto esecutivo, a firma dell'Ing. Mauro Trichieri, protocollato in data 24/11/2022, prot. gen. 82008 ed integrato in data 23/11/2022, prot. gen. 89831, le opere sono state approvate dall'Ente Comunale con DG del n.142 del 08/06/2023.

Nel corso dei lavori sono state protocollate, a firma dell'Ing. Trinchieri, una prima Perizia di Variante, trasmessa via PEC in data 02/08/2024, e successivamente una Perizia di Variante Finale, trasmessa via PEC in

data 16/10/2024 – PG 80422, per un importo totale finale delle opere di € **490.072,91**. Le opere risultano ad oggi completamente terminate.

(Per informazioni ulteriori contattare l'Ing. Mauro Trinchieri, in qualità di tecnico progettista e direttore lavori delle opere)

PROGETTO ART. 6.2 LETT B):

L'area oggetto di intervento è localizzata nel Comune di Vigevano (PV), tra la Strada Casalino e Via Cappuccini, nei pressi del Palazzetto dello Sport, ed è di proprietà del Comune di Vigevano.

Inquadramento catastale:

Al Catasto dei Terreni di Vigevano l'area oggetto della presente relazione risulta identificata ai seguenti mappali:

Foglio n.° 29 mappale n° 27, 21 are 82 ca, semin. irrig

Foglio n.° 29 mappale n° 1773, 1ha 70 are 94 ca, semin. irrig.

Foglio n.° 29 mappale n° 2160, 2ha 30 are 33 ca, semin. irrig.

Foglio n.° 29 mappale n° 2167, 1ha 21 are 30 ca, semin. irrig.

Inquadramento urbanistico:

Nel vigente PGT (Piano di Governo del Territorio)

I terreni oggetto di intervento ricadono:

Piano dei servizi → Verde e attrezzature sportive (Art.12 NA del PdS)

→ Area di rispetto cimiteriale (Art. 14 NA del PdS)

Database topografico → aree a destinazione parcheggio, seminativo e incolto

Classificazione acustica → Classe 3 (Delibera C.C. n.72 del 21/11/2005)

Lo stato attuale:

La prima area oggetto di intervento è costituita da un terreno in leggera pendenza finito a prato e confinante con il piazzale asfaltato ad uso parcheggio a servizio dell'adiacente Palazzetto dello Sport "PalaELAchem". Il parcheggio esistente, ove sono collocati nr. 354 posti auto di cui 10 riservati a disabili, è dotato di illuminazione pubblica costituito da nr. 3 torri faro e di un sistema di raccolta delle acque bianche.

La seconda area di intervento si trova in adiacenza della vicina strada Casalino, strada asfaltata, carrabile e ad andamento rettilineo che collega il palazzetto dello Sport alla via Gravellona. Il terreno ove sono previsti i posti auto è pianeggiante e finito a prato.

Il progetto:

Il progetto prevede due interventi differenti: l'ampliamento del parcheggio esistente e la realizzazione di posti auto lungo la strada Casalino.

L'ampliamento del parcheggio esistente

Si prevede di scavare e livellare parte del terreno esistente per realizzare la continuazione del parcheggio esistente. L'ampliamento previsto ha una superficie di circa 4.300 mq e consente di realizzare nr. 137 posti auto scoperti, identificati con segnaletica orizzontale e ripartiti seguendo il ritmo e la geometria del parcheggio esistente. La dimensione prevista per i posti auto è 2,50 x 5,00 m, inoltre si precisa che dei 137 posti auto a progetto nr. 4 saranno di dimensione maggiore e riservati a disabili. Tali parcheggi saranno individuati dalla segnaletica orizzontale e dall'installazione di idonea segnaletica verticale.

Si prevede inoltre di realizzare la rete di regimentazione delle acque bianche caratterizzata da nr. 8 pozzetti di raccolta confluenti nelle due trincee drenanti

lateralmente, rispettivamente di dimensioni 2,00 x 47,00 x h1,00 m e 2,00 x 73,00 x h1,00 m per un totale di 180,00 mc come meglio descritto nella relazione di invarianza idraulica, a firma del Geologo Maurizio Visconti. Si prevede inoltre di installare nr. 7 pali per illuminazione di altezza 10 m simili a quelli esistenti lungo Strada Casalino.

La stratigrafia dell'asfaltatura in progetto è prevista in:

- strato in telo geotessile;
- sottofondazione in misto granulare dello spessore di 30 cm;
- strato di base tout venant dello spessore di 10 cm;
- strato di collegamento in calcestruzzo bituminoso dello spessore di 5 cm.

La realizzazione dei posti auto lungo la strada Casalino

Il secondo intervento riguarda la realizzazione di nr. 58 posti auto in adiacenza alla strada Casalino esistente.

Si prevede di asfaltare una striscia di terreno adiacente alla strada di dimensioni 2,50 x 290,10 m per una superficie pari a circa 760 mq. Il pacchetto stradale verrà realizzato con la medesima stratigrafia dell'ampliamento del parcheggio, conferendo al terreno la corretta pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche verso il verde adiacente. Non si prevede alcuna modifica del sistema di illuminazione pubblica della strada, la quale già garantisce un'adeguata illuminazione all'area.

Nella speranza di aver chiarito tutti gli aspetti relativi al presente progetto, rimango in attesa di un vostro gentile riscontro e colgo l'occasione per porgere i miei migliori saluti.

Genova, 17 marzo 2026