



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “VILLA DEL FORO”

Proponenti: Danila Verzetti – Via Rocca n.52 – Villa del Foro

Ubicazione: Via Rocca n.54 – Villa del Foro

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot. n.49547 del 27.05.2024)

Premesso che:

- in data 13/10/2023 con nota pec ns. prot.90326 la Sig.ra Danila Verzetti in qualità di proprietaria delle area censita al N.C.T. al foglio 74 mappale 18 ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Villa Del Foro" sito in Alessandria, sobborgo Villa del Foro, Via Della Rocca n.54 in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- che detta area d'intervento e' individuata dall'art. 42 delle NTA del P.R.G.C. vigente come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", il cui riuso degli immobili avviene (ai sensi del punto 3 del predetto art. 42) esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) secondo le modalità di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà la trasformazione di detta area alle prevalenti destinazioni territoriali della zona circostante;
- che detta area è inserita, ai sensi dell'articolo 48 ter, in area soggetta a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939 n.1089:"Tutela delle cose di interesse storico ed artistico" – 1 Abitato romano di Forum Fulvii in detta area gli interventi ammessi sono unicamente manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risamento conservativo, compresi i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti;
- che le destinazioni di zona circostanti più consone ai lotti di intervento sono:
 - per mq 600 l'area residenziale dei sobborghi di 3^a classe, di cui all'art. 37bis e art. 64 punto 2 lett. f delle N. di A. del PRGC vigente
 - per mq 1710 l'area agricola, di cui all'art. 45 delle N. di A. del PRGC vigentein quanto risultano destinazioni conformi alle prevalenti utilizzazioni territoriali della zona circostante;
- il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000, con il quale veniva individuata l'area interessata dall'intervento proposto come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) obbligatorio in caso di riuso degli immobili a cessata attività produttiva, non è stato sottoposto a analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R.n.40/1998, pertanto ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i. il Settore Urbanistica e Sviluppo Economico ha proceduto ad espletare, tramite il proprio Organo Tecnico Comunale, la verifica preventiva di assoggettabilità del P.E.C. in oggetto alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
- con Determinazione Dirigenziale n.734 del 14/05/2024 del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;
- il soggetto proponente pertanto non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i..

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità' in capo alla Sig.ra Danila Verzetti a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dalla proponente in data 13/10/2023 con nota pec ns. prot.90326 e successivamente integrata con note n.8126 del 25/01/2024 e n.13891 del 13/02/2024 consta di:
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Calcoli Planovolumetrici;

- Schema di convenzione;
- Titolo di proprietà;
- Documentazione fotografica a colori;
- Valutazione Clima Acustico;
- Relazione Tecnica Verifica VAS.

Elaborati grafici:

- Tavola 1 – estratti e rilievo,
- Tavola 2 – piante piano terreno con sistemazioni esterne,
- Tavola 3 – prospetti e sezioni rilievo,
- Tavola 4 – schema allacciamenti progetto,

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno avente una superficie complessiva di mq. 2.310, censito a Catasto foglio 74 mappale 18, l'area confina a nord con mappali 10 e 16 a est con Via Rocca, a ovest con mappale 404, a sud con mappale 405;
- le aree oggetto di P.E.C. sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'art. 48 ter N. di A. del P.R.G. – Aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939 n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico";
- le aree oggetto di P.E.C. sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura – Classe I;
- il progetto di PEC prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area, in parte in aree residenziali dei sobborghi di 3° classe, articolo 37bis delle N.di A. del P.R.G. vigente, ed in parte in aree per attività agricole, articolo 45 delle N.di A. del P.R.G. vigente . E' inoltre previsto il riutilizzo della casa e dei capannoni prefabbricati di tipo agricolo esistenti attualmente inutilizzati. Non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Gian Franco Vescovo iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 247), con studio in Alessandria, via Urbano Rattazzi n.11, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C. vigente
superficie territoriale P.E.C.	mq.		2.310
- parte residenziale		600	
- parte agricola		1.710	
superficie fondiaria	mq.		2.070
- parte residenziale		360	
- parte agricola		1.710	
superficie da monetizzare derivante dalla quantificazione delle aree da cedere			
- parte residenziale	mq.	240	240
superficie coperta			
- parte residenziale	mq	157,11	162,00
- parte agricola	mq	737,42	1.026,00

rapporto di copertura max	%		
- parte residenziale		43,64 %	45 %
- parte agricola		43,12 %	60 %
indice territoriale (It)			
- parte residenziale	mq/mq	0,64	0,8
indice fondiario (If)			
- parte residenziale	mq/mq	1,07	1,5
volumetria max (con it) DA RISPETTARE NEL PEC	mq.		
- parte residenziale		480	480
volumetria max (con if) DA RISPETTARE NEL PEC	mq.		
- parte residenziale		540	540
volumetria esistente	mc	386,06	386,06
altezza massima ammissibile	ml.		
- parte residenziale		10,50	

che il lo schema di convenzione presentato risulta coerente con i contenuti dell'art. 45 della L.R. 56/77 le cui principali caratteristiche sono di seguito riportate:

<p>ONERI DI URBANIZZAZIONE: Il P.E.C. non prevede la realizzazione di nuovi volumi, tuttavia si sottolinea che le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilita' elencate all'art. 45, 37 bis e 64 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi qualora dovuti.</p>	NON DOVUTI
<p>OPERE DI URBANIZZAZIONE: è prevista la monetizzazione di mq 240, equivalente al 40% della St.</p>	€ 2.400
<p>GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione 	€ 3.000,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

Visti:

I pareri pervenuti:

- Commissione Igiene Edilizia del 26/03/2024: favorevole all'unanimità prevedendo nelle norme di attuazione del piano esecutivo l'inserimento di indirizzi per l'inserimento ambientale degli immobili;
- parere Settore Partecipate, Politiche Ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza – Servizio Tutela dell'Ambiente su documentazione Clima Acustico: favorevole alla realizzazione dell'opera in questione con prescrizioni riportate nelle Norme di attuazione.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questo Settore esprime parere favorevole all'accoglimento del piano in oggetto proposto purché vengano rispettate le sotto elencate condizioni:

- a) l'attuazione del P.E.C. è comunque subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I delle N. di A. del P.R.G.C. vigente;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire;

IL DIRIGENTE

Arch. Claudio Delponte

Il presente documento è sottoscritto omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i. che attribuiscono pieno valore probatorio

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Daniela Iberti

Il presente documento è sottoscritto omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i. che attribuiscono pieno valore probatorio