

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PEC DENOMINATO “VERZETTI “

Sito in Villa del Foro via Rocca

Proprietà Danila Verzetti



MAGGIO 2024

Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

L'intervento verrà realizzato secondo quanto previsto nello Schema di Convenzione allegato ed in conformità a quanto previsto dalle norme urbanistico – edilizie tuttora vigenti ed in particolare la L. R. 56/77 e s.m.i. e il D.P.R. N° 380/2001.

Art. 2 - SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ALESSANDRIA

Il Comune di Alessandria risulta attualmente dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della G. R. 7 febbraio 2000 n. 36/29308. L'area di intervento è costituita da un sedime in Via Rocca 52 Frazione Villa del Foro classificata come **“Area produttiva e depositi a destinazione temporanea”** di cui all'art. 42 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. 90. Il riuso degli immobili avviene esclusivamente a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le modalità di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, che disciplinerà la trasformazione dell'area dall'attuale destinazione alla classe di destinazione residenziale della quale l'area fa parte. Il ricorso allo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà garantire il reperimento delle aree per servizi nella misura dovuta a seconda della destinazione d'uso in previsione. Si prevede pertanto di trasformare l'attuale destinazione d'uso in "Area residenziale dei sobborghi di 3° classe", soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) secondo le prescrizioni degli artt. , 37 bis e 48 ter. e 64 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C e in “Attività destinate alle attività agricole “art .45 Nta.

Art. 3 - DATI CATASTALI E LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

Il terreno interessato è individuabile sulle mappe catastali al N.C.T. , 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 .

Art. 4 - I SERVIZI

L'area in oggetto necessita del solo allacciamento alla rete del gas essendo già provvisto di tutti gli altri.

Art. 5 - LE PREVISIONI DEL PEC

Per la parte residenziale :

La Superficie Territoriale di Piano risulta di mq 600

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,8 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,5 mc/mq.

L'area da cedere (40% della Superficie Territoriale) è di mq 240.

Il rapporto di copertura è 45% della Superficie Fondiaria.

E' concessa pertanto una edificazione pari a mc 480 secondo l'indice di fabbricabilità territoriale .

Attualmente il volume presente è di mc. 386,06 e si riferisce alla casa accatasta in categoria A.4 .La superficie di mq. 240 (duecentoquaranta) dovuta in cessione dal proponente per raggiungere la quota del 40% (mq 600) della superficie territoriale di aree da cedere per opere di urbanizzazione di cui all'articolo 64 comma 2 lettera f) e non ceduta dal proponente viene monetizzata ai sensi dell'articolo 64 comma 5 ultimo periodo in € 2.400,00 e detta somma viene versata dal soggetto proponente al Comune alla sottoscrizione della presente convenzione.

Per la parte : Aree destinate alle attività agricole

La Superficie Territoriale di Piano risulta di mq .1710

Il rapporto di copertura è 60% del lotto interessato .

Superficie coperta esistente mq.737,42

Superficie coperta ammissibile mq.1026

Art. 6 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Gli immobili esistenti, in Via Rocca 54 , sono costituiti da una casa non occupata e da capannoni prefabbricati di tipo agricolo risalenti agli anni '60 e '70. Attualmente i fabbricati sono inutilizzati in quanto l'attività produttiva è cessata. E' previsto il loro riutilizzo. Si precisa che non essendo previste nuove edificazioni o ampliamenti si ritiene non necessaria la redazione della **Relazione Geologico Tecnica**. E' prevista una porzione di area destinata a

parcheggio privato di 40 mq. atta a soddisfare la normativa vigente Legge 122/89 .

Art. 7 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

In seguito alla ricerca effettuata dal sottoscritto il 21 /12/ 2023 presso l'Archivio Comunale emerge quanto segue:

Per quanto riguarda gli immobili ubicati a Villa del Foro in via ROCCA 54 . Esiste un progetto con concessione Edilizia n:700 del 16.11.1987 per : trasformazione di Fabbricato Rurale in abitazione, il progetto comprende anche il Portico per ricovero attrezzi agricoli adiacente alla casa , negli elaborati presentati attualmente viene indicato come magazzino.

Per quanto riguarda il capannone con la volta a botte esistono alcune Tavole datate 1965 quindi ante 1967.

Mentre per quanto riguarda il capannone agricolo più grande esiste il progetto approvato in Commissione Edilizia il 14/7/1978 con Concessione Edilizia n.157 del 22/ 8/1978 con inizio lavori il 19/02/1979 ed ultimazione il 711/1979.

Esiste inoltre una tavola di variante del 09/10/1980.

I progetti presenti in archivio corrispondono a quanto realizzato.

Nella zona residenziale si prevede il riuso del fabbricato ad uso residenziale, e del capannone destinato a deposito .

Nella zona per "Attività destinate alle attività agricole " si prevede l'uso dei capannoni esistenti per ricovero attrezzi e mezzi agricoli ed eventuali prodotti agricoli.

L'intervento sarà delimitato da una recinzione .

Art. 8 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza di ogni fabbricato è quella individuata nelle tavole di sezione ed è misurata dalla quota del marciapiede alla linea di intradosso dell'ultimo solaio; L'altezza massima consentita è di ml 10,5, come da norme di PRGC.

Art. 9 - SISTEMAZIONE ESTERNA

I cortili saranno raggiungibili attraverso un ingresso carrabile su Via Rocca

Art. 10 – OPERE A SCOMPUTO

Non sono previste opere a scomputo.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

La presente Relazione è integrata dagli elaborati di seguito in elenco :

- all. n.2 : Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n.3 : Calcoli Planovolumetrici ;
- all. n.5 : Schema di convenzione;
- all. n.6 : Titolo di proprietà;
- all. n.7 : Documentazione fotografica a colori;
- all. n.8 : Valutazione Clima Acustico
- all. n.9 : Relazione Tecnica Verifica VAS

- n. 4 : elaborati grafici e specificatamente :
 - Tav.1 : Estratti e Rilievo
 - Tav. 2 : Pianta piano Terreno con sistemazioni esterne
 - Tav. 3 : Prospetti e Sezione
 - Tav. 4 : Schema allacciamenti

Alessandria, Maggio 2024

il Tecnico