



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Settore Urbanistica e Patrimonio

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "LE FONTANETTE"**

Proponente: BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L.

Ubicazione: Valmadonna - Strada Fontanette

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(Prot.Reg.Int. n.210185 del 20/10/2022)

**ALESSANDRIA, 20 Ottobre 2022**

Premesso che:

- in data 15/06/2022 con nota ns. prot.29851 del 18/06/2022 il Sig. Santagostino Guido in qualità di rappresentante legale della Società BIO CALORE ENERGY a r.l. ed i Sigg. Bianchi Ilaria, Giordano Lorella, Zanon Luciano, Prati Luigi, Dirutigliano Maria Luigia, Porretto Antonino e Strazza Natalina (rappresentanti, in base al reddito imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo) hanno presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "LE FONTANETTE" in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area di intervento è ricompresa nell'area individuata dal P.R.G.C. vigente come "Aree residenziali dei sobborghi di terza classe" (art. 37bis delle NTA del PRGC vigente), interamente soggetta a Piano Esecutivo obbligatorio (articolo 64 delle NTA); per tale area gli indici e i parametri sono definiti dall'articolo 64 delle N.T.A. e precisamente:

indice di fabbricabilità territoriale	It : 0,80 mc/mq
indice fondiario massimo	If : 1,50 mc/mq
aree da cedere per opere di urbanizzazione	40% della St.
rapporto di copertura Rc :	45% della Sf.
- detta area è stata individuata con tale destinazione a seguito dell'approvazione della Variante parziale al P.R.G.C. vigente, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n.132 del 21/12/2021;
- la Variante parziale è stata sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., della L.R. 14.12.1998 n° 40 e s.m.i. e della D.G.R. n° 12-8931 del 09.06.2008;
- con Determinazione Dirigenziale n°1429 del 09.10.2020 del Settore Sviluppo ECONOMICO, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Mobilità, Protezione Civile è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante parziale del P.R.G.C. sopra citata, stabilendo l'esclusione della Variante in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- il soggetto proponente 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. in quanto il piano non ricade, ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i., nei casi previsti dall'articolo 20 della L.R.n.40/98 e dall'Allegato II della D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008.

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità in capo alla Società BIO CALORE ENERGY a r.l. a presentare la sopraccitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 15/06/2022 con nota ns. prot.29851 del 18/06/2022, consta di:
  - all. n. 01: Istanza di approvazione;
  - all. n. 02: Titoli di proprietà;
  - all. n. 03: Documentazione fotografica a colori;
  - all. n. 04: Relazione illustrativa;
  - all. n. 05: Calcoli piano volumetrici;
  - all. n. 06: Norme Tecniche di Attuazione;
  - all. n. 07: Relazione geologica;
  - all. n. 08: Schema di convenzione;
  - all. n. 09a Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo COMPARTO 1;

- all. n. 09b Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto COMPARTO 2;
- all. n. 10: Relazione valutazione clima acustico;
- all. n. 11: Documento tecnico verifica assoggettabilità a V.A.S.;
- all. n. 12: Relazione di compatibilità ambientale;
- all. n. 13: Elaborati grafici costituiti da 12 tavole:
  - TAV. 01 Planimetria generale di P.E.C. Estratto di P.R.G.C. e catastale
  - TAV. 02 Planimetria di P.E.C. progetto aree
  - TAV. 03 Planimetria generale di PEC Piano quotato e sezioni
  - TAV. 04 Planimetria generale di PEC aree ad uso pubblico in cessione
  - TAV. 05 a Tipologia edilizia A
  - TAV. 05 b Tipologia edilizia B
  - TAV. 06a Urbanizzazione primaria rete fognaria
  - TAV. 06b Urbanizzazione primaria rete fognaria e viabilità
  - TAV. 06c Urbanizzazione primaria rete idrica
  - TAV. 06d Urbanizzazione primaria rete illuminazione pubblica
  - TAV. 06e Urbanizzazione primaria rete Enel e Telecom
  - TAV. 07 Viste prospettiche
- all. n. 14: Planimetria di progetto su formato A3 con individuazione del contorno di PEC;

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 18.716 censito al N.C.T. foglio 6 mappali 168, 185, 538, 556, 561, 574, 580, 624, 626, 630, 633, 634, 653, 654, 655, 656, 657, 670, 671, 672, 673, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 707, 708, 715, 717, 723, 751, 752, 753, 754, 755, 756;
- in particolare le aree oggetto di P.E.C. sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche area collinare - classe IIb;
- il progetto di PEC prevede il completamento dei due edifici residenziali in corso di costruzione, la costruzione di n.5 villette a schiera e una villetta composta da tre unità abitative.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'arch. Maurizio Carozzi iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 1101), con studio in Bistagno (AL), via G.Saracco n.15, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C. vigente
- superficie territoriale	mq.	18.716	18.716
- superficie fondiaria ( relativa al conteggio vol. max ammissibile)	mq.	11.230	11.230
- aree pubbliche da cedere	mq.	7.530	7.486 (40%St)
- <i>aree pubbliche da cedere INTERNE al piano</i>	<i>mq.</i>	<i>5.428</i>	-

<i>di cui:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verde pubblico</li> <li>• parcheggio pubblico</li> <li>• viabilita' pubblica</li> </ul>		3.250 380 1.798	
- aree pubbliche da cedere <i>ESTERNE al piano</i> <i>di cui:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verde pubblico</li> <li>• parcheggio pubblico</li> <li>• viabilita' pubblica</li> </ul>	mq.	2.102  1.170 0 932	-
- superficie coperta di cui: - esistente - in progetto	mq	1691 831 860	5.054 (45% Sf)
- indice territoriale	mc/mq	0,61	0,8
- indice fondiario	mc/mq	1,02	1,5
- volumetria max <i>di cui:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente</li> <li>- realizzato</li> <li>- in progetto</li> </ul>	mc	11.447  3.992 3.591 3.864	14.973 (0,8xSt)

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:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (determinati ai sensi della delib. C.C. n° 70 del 09/08/2012 e D.G.C. n.298 del 24/11/2010): - primaria - secondaria <b>TOTALE ONERI</b>	€ 45.149 € 55.844 € 100.993
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPARTO 2: - opere stradali e parcheggi - rete ENEL - rete TELECOM - rete fognaria  Totale	€ 195.548
OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO 1 GIA' REALIZZATE	€ 40.221

GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di:	
• osservanza degli obblighi convenzionali,	€ 234.660
• esecuzione opere di urbanizzazione	€ 19.560
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 20/07/2022;
- parere Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Mobilità e Disability Manager - Servizio Manutentivi per infrastrutture e Servizi a Rete nota prot.n.186598 del 15/09/2022: favorevole.

#### CONCLUSIONI:

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

- a) l'attuazione del P.E.C. è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 – Prescrizioni geologiche per le aree di collina - classe Ib 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 solo nel caso in cui si provveda a demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

IL DIRETTORE  
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Daniela Iberti

Comune di Alessandria  
Settore Urbanistica e Patrimonio  
(ex Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa )  
Ufficio Pianificazione esecutiva  
Piazza della Libertà - 15121 Alessandria  
Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368