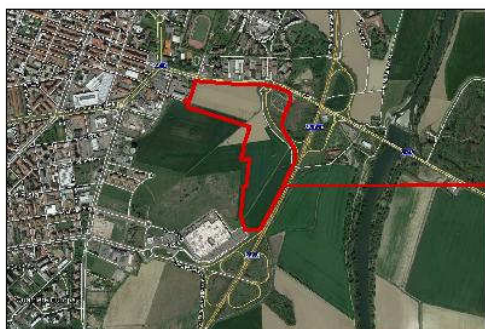


COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area oggetto
di intervento

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

ALESSANDRIA 2000 S.r.l.

Dott. Arch. Luca SERRA

Via Immacolata n. 14
27030 - MEZZANA BIGLI (PV)

Dott. Avv. Vincenzo GIOVINAZZO

ALESSANDRIA 2000 s.r.l.

Ethos Engineering s.r.l.

TITOLO DELL'OPERA:

MODIFICA PEC CHIOZZO EUROPA 1 PARTE SETTENTRIONALE EST

OGGETTO DELLA TAVOLA:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TAVOLA N.

SCALA

DATA

20/12/2016

Indice:

1. PREMESSA.....	4
2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO.....	6
3. GLI STRUMENTI URBANISTICI.....	7
4. LO STATO DI FATTO	20
5. IL PROGETTO.....	23
6. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	27
7. LA SOSTENIBILITA'	29
8. TABELLA QUANTITA' GENERALI.....	30
9. TABELLA LOTTI FONDIARI	31
10. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	34

1. PREMESSA

Il presente elaborato ha lo scopo di illustrare il Progetto del Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 – parte settentrionale est alla luce della modifica proposta.

Come già anticipato, mediante la relativa istanza protocollata dagli Uffici del Comune di Alessandria, in data 13/01/2017, la modifica proposta dalla Società Alessandria 2000 S.r.l., in persona del legale rappresentante in carica, Dott. Federico Radice Fossati Confalonieri, mira a contribuire al miglioramento della produttività e della qualità del servizio da rendere ai consumatori nel quadro di “*un sistema decisionale condiviso*” e più rispondente al perseguimento del pubblico interesse, così contribuendo al rilancio di attività imprenditoriali aventi possibile impatto occupazionale.

Preliminarmente, devesi osservare come a fronte:

dell'art. 1 del D.L. 24 gennaio 2012 n.1, convertito con modificazioni in L. 24 marzo 2012, n. 27, recante “*Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività*” (c.d. *CRESCITALIA-LIBERALIZZAZIONI*), laddove si dispone che “*...in attuazione del principio di liberta' di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate...*”:

dell'art. 31, secondo comma, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, in L. 22 dicembre 2011, n. 214, recante “*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equita' e il consolidamento dei conti pubblici*” c.d. “*SALVA-ITALIA*”,

le Regioni e gli Enti locali abbiano dovuto adeguare i rispettivi ordinamenti alle predette prescrizioni.

Infatti, nel rispetto di quanto prescritto inoltre dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59) e dalla L.R. 12 novembre 1999, n. 28, recante “*Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114*”, denominata legge regionale sul commercio, la Regione Piemonte con Deliberazione del C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016, ha stabilito gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa e i criteri di programmazione urbanistica ai quali devono attenersi i vari livelli di governo regionale e locale.

Il Comune di Alessandria, previa adozione degli INDIRIZZI E CRITERI COMUNALI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99 (Deliberazione del C.C. n. 80 del 28.06.2013), ha formato e approvato secondo le procedure stabilite dalla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i. la variante urbanistica (cfr. Deliberazione del C.C. n. 71 del 21/5/2014) necessaria ad adeguare lo strumento urbanistico generale (P.R.C.G.), ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della precitata L.R. 28/1999 sul commercio, così individuando le zone di insediamento commerciale e, in particolare, le aree (Aree residenziali della città di 2° classe) di cui trattasi, facenti parte del comparto denominato "Unità Chiozzo", soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo", in base al quale gli interventi dovranno essere regolati da specifiche convenzioni, secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti degli artt. 43-44 della precitata L.R. n.56/77, ai sensi del riformulato art. 64 delle NTA, in forza del quale *"l'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12"*.

Pertanto, facendo seguito ai diversi contatti per il corretto sviluppo procedimentale e per la legittima emanazione del provvedimento finale, la Società richiedente ritiene che si renda necessario da parte della Giunta Comunale adeguare e conformare lo strumento esecutivo Pec "Unità 1 Chiozzo – Parte Settentrionale Est" e la relativa convenzione urbanistica (cfr. convenzione con atto a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria, in data 30/06/2011, rep. n. 143217/21933, registrato ad Alessandria il 05/07/2011 n. 3685 serie 1T,) alle sopravvenute esigenze pubbliche, alle previsioni dello strumento urbanistico generale (cfr. Deliberazione del C.C. n. 71, adottata il 21/5/2014, recante *"Variante Parziale 2014 al PRGC"*), ai regolamenti edilizi e alla disciplina urbanistico-edilizia-commerciale vigenti, in particolare al riformulato art. 64 delle NTA al PRGC, tenendo conto del Progetto di Modifica. Tale proposta di modifica, ai sensi dell'art. 43 della precitata L.R. 56/1977, sarà presentata, corredata dei relativi elaborati, in essi compreso lo schema di convenzione, e che prevede, una superficie non edificabile, destinata, ai sensi e per gli effetti del precitato art. 64 terzo comma.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area interessata dal piano è delimitata a nord da via Marengo, a est dalla Tangenziale sud-est, a sud dalla nuova viabilità prevista dal PEC Chiozzo Europa 1 – Parte meridionale adottato (per brevità nella relazione: PEC Chiozzo sud), a ovest in parte dalla nuova viabilità del PEC sud e in parte dalla nuova viabilità del piano ottenuta dal prolungamento di via Piave.

Le proprietà interessate dal piano sono:

- **Alessandria 2000 s.r.l.**
 - foglio 127, mappali 38, 41
 - atto notaio Cesare Chiodi Daelli n. 59009 del 30/10/1991
 - foglio 127, 322, 377 e 378
 - atto notaio Cesare Chiodi Daelli n. 91545 del 27/06/2003
- **Novacoop s.c.r.l.**
 - foglio 127, mappali 13 (parte), 19, 44, 45, 126, 130, 305, 307 e 309 (parte)
 - Disciplina urbanistica PRGC 1990 Artt. 35, 64 NTA.

3. GLI STRUMENTI URBANISTICI

Con il PRGC 1990 – approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n°36-29308 del 7 febbraio 2000 – l'Amministrazione Comunale di Alessandria ha delimitato ampie parti del territorio da destinare all'espansione residenziale e alle funzioni ad essa compatibili.

In particolare le aree, di cui al cap. 1, sono parte del comparto denominato "Unità Chiozzo" ricomprese nella classificazione di "Aree residenziali della città di 2° classe di nuovo impianto" di cui all'art. 35 delle NTA, da realizzarsi mediante il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le previsioni dell'art. 64 delle NTA.

L'Unità Chiozzo è inserita nella parte sud-est della città ed è compresa tra le vie Marengo a nord, San Giovanni Bosco a ovest, e la Tangenziale sud-est verso est, che separa l'area dal fiume Bormida.

Il Comune di Alessandria, previa adozione degli *"Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 114/98 e della l.r. 28/99"* (Deliberazione del C.C. n. 80 del 28.06.2013), ha formato e approvato (secondo le procedure stabilite dalla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i.), la variante urbanistica (cfr. Deliberazione del C.C. n. 71 del 21/5/2014) necessaria ad adeguare lo strumento urbanistico generale, (ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della L.R. sul commercio), così individuando le zone di insediamento commerciale e, in particolare, le aree (Aree residenziali della città di 2° classe) di cui trattasi, facenti parte del comparto denominato *"Unità Chiozzo"*, soggette a preventivo *"Strumento Urbanistico Esecutivo"*. In base a quest'ultimo, gli interventi dovranno essere regolati da specifiche convenzioni, secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti degli artt. 43-44 della precitata L.R. n.56/77, ai sensi del riformulato art. 64 delle NTA, in forza del quale *"l'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12"*.

LA VARIANTE PARZIALE 2014

Il PRGC di Alessandria, a seguito della variante approvata con n°71 del 21/05/2014 classifica l'area oggetto del PEC Unità 1 Chiozzo parte SETTENTRIONALE EST come Aree residenziali della città di 2° classe, art. 35.

Per le zone classificate quali Aree residenziali della città di 2° classe, come riportato negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, risulta compatibile la destinazione commerciale.

STRALCIO PRG. NORD EST



Figura: stralcio tavole 4 -21, 4-22, 4-26, 4-27 PRGC


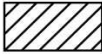




Aree residenziali:	
	della città' di 1 [^] classe;
	della città' di 2 [^] classe;
	della città' di 3 [^] classe;
	dei sobborghi di 1 [^] classe;
	dei sobborghi di 2 [^] classe;
	dei sobborghi di 3 [^] classe;

Figura: legenda PRGC

Articolo 35: Aree residenziali della città di 2° classe

Articolo 35, comma 1 *Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.*

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) *residenza;*
- b) *servizi sociali e culturali o di interesse generale;*
- c) *attrezzature di interesse comune;*
- d) *esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti dagli indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs.114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R n.563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.:*
- e) *attrezzature a carattere religioso;*
- f) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) *artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);*
- h) *laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;*
- i) *attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;*

- j) *teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;*
- k) *uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;*
- l) *case-albergo, pensioni, alberghi;*
- m) *garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.*

2 *La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.*

3 *La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.*

4 *In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:*

- *indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq.*
- *altezza massima degli edifici ml 25,00*
- *rapporto di copertura non superiore al 45%*

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 *Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.*

6 *Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.*

Articolo 64: Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

1 Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.

E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

...OMISSIS...

g. Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 710.876

<i>2 Superficie territoriale non residenziale</i>	
<i>a) per servizi comprensoriali</i>	<i>mq. 23.703</i>
<i>b) per strade urbane</i>	<i>mq. 25.141</i>
<i>c) per verde di arredo</i>	<i><u>mq. 18.647</u></i>
	<i>mq 67.491</i>
<i>3 Superficie territoriale residenziale</i>	<i>mq. 643.385</i>
<i>4 Aree pubbliche minime da cedere</i>	
<i>40% superficie territoriale residenziale</i>	<i>mq. 257.354</i>
<i>5 Superficie fondiaria</i>	<i>mq. 386.031</i>
<i>51 Indice fondiario massimo utilizzabile</i>	<i>4,50 mc/mq.</i>
<i>6 Volumetria massima realizzabile</i>	<i>mc 883.000</i>
<i>7 Edilizia Economica Popolare 30%</i>	<i>mc 264.900</i>

.."OMISSIS"...

Le aree per la viabilità, i parcheggi e servizi di interesse comune previsti in misura pari a quanto indicato, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

3 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" definiti e non individuati con rappresentazione numerica di cui al precedente punto g. possono in tutto o in parte reperire le aree da cedere per opere di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dello stesso in aree specificatamente individuate dal P.R.G.C. a destinazione pubblica previo accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale e fermo restando le volumetrie assentibili ed il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G.C.. Le aree interne allo "Strumento Urbanistico Esecutivo" non edificabili restano destinate a verde privato.

4 Gli interventi dovranno essere regolati da specifica convenzione e secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi i Piani Urbanistici Esecutivi in itinere già adottati dal Consiglio Comunale.

5 In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo,

l'indice fondiario della specifica zona urbanistica applicato alle aree edificabili previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso, che definirà la localizzazione, la destinazione d'uso degli immobili e le modalità operative di intervento. Restano fermi per ogni singola zona i parametri edilizi specifici. La convenzione o atto di impegno unilaterale determinerà le modalità di cessione di eventuali aree pubbliche e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nell'area collinare di cui all'art. 62 comma 2 lettera b, le aree previste in cessione alla P.A. nell'ambito dei Piani esecutivi, potranno essere cedute anche all'esterno del perimetro di Piano purché previste quali standards urbanistici del PRGC, oppure potranno essere monetizzate vincolando i proventi all'acquisto di aree per standards urbanistici nella stessa unità urbanistica.

Le aree non cedute nell'ambito dei P.E.C. resteranno vincolate a verde privato.

6 *Il P.R.G.C. individua Piani Particolareggiati finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di aree secondo le destinazioni d'uso riportate cartograficamente.*

7 *Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano delle aree per insediamenti produttivi" da effettuarsi per iniziativa pubblica. Gli indici ed i parametri sono definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione' agli articoli 40-41.*

8 *Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano Tecnico esecutivo di Opere Pubbliche" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni delle presenti 'Norme di Attuazione'.*

Articolo 29: Destinazioni d'uso del territorio comunale

1 *Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.*

2 *In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si fa rimando agli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. – in particolare precisando che gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita eccedente la massima ammessa per gli esercizi di vicinato (250 mq) potranno insediarsi unicamente nell'ambito delle aree riconosciute dai predetti Indirizzi e criteri comunali quali addensamenti e localizzazioni commerciali.*

3. *La destinazione commerciale può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, direzionale, turistico-ricettivo. L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile, deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 dell'allegato A della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., senza imposizioni di*

vincoli di tipo quantitativo o numerico.

1. LE RAGIONI DELLA MODIFICA DEL PRG

Il Comune di Alessandria con la Delib. del C.C. N. 71 del 21/05/2014, recante *"variante parziale 2014 al PRGC"* ha modificato gli artt. 29 e 64 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Di seguito viene riportato l'articolo approvato comparato con il testo precedente.

TESTO COMPARATO

Articolo 29 *Destinazioni d'uso del territorio comunale*

1 Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

2 In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si fa rimando agli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. – in particolare precisando che gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita eccedente la massima ammessa per gli esercizi di vicinato (250 mq) potranno insediarsi unicamente nell'ambito delle aree riconosciute dai predetti Indirizzi e criteri comunali quali addensamenti e localizzazioni commerciali.

3. La destinazione commerciale può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, direzionale, turistico-ricettivo. L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile, deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 dell'allegato A della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.

TESTO COMPARATO

Articolo 64 *Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"*

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.
E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi

indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

a, Area centrale (aree residenziali della città di 1° classe)

Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" (Piani di Recupero) sono indicati nelle "Tavole di Piano" con numerazione progressiva dal n.1 al n.33.

Gli interventi sono soggetti alle specifiche indicazioni dell'articolo 34, dell'articolo 62, lettera d, delle presenti 'Norme di Attuazione', ed alle prescrizioni contenute nell'allegato denominato "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".

b, Aree residenziali della città di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 2,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con I_f massimo di 4 mc/mq.

c, Aree residenziali della città di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 1,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 bis con I_f massimo di 2 mc/mq.

d, Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 1,1 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.

Parametri edilizi conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 36 con I_f massimo di 2 mc/mq.

e, Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 0,90 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 con I_f massimo di 1,5 mc/mq..

f, Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 0,80 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40%.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 bis con I_f massimo di 1,5 mc/mq..

g, Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	710.876
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per servizi comprensoriali	mq.	23.703
b) per strade urbane	mq.	25.141
c) per verde di arredo	mq.	<u>18.647</u>
	mq.	67.491
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	643.385
4 Aree pubbliche minime da cedere		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	257.354
5 Superficie fondiaria	mq.	386.031
5 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		4,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	883.000
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	264.900

...OMISSIS...

I sopracitati articoli sono stati adeguati in conformità agli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. Piemonte 191-43016/12.

Al riguardo, com'è agevole evincere, segnatamente dall'art. 64, secondo comma, punto 8, delle NTA al PRGC, inerente "l'Unità Chiozzo", il limite di volumetria massima ammissibile a destinazione commerciale è stato espunto.

Orbene, rilevato come gli atti relativi al PEC Unità Chiozzo prevedano ancora detto limite volumetrico in materia commerciale, si rende necessaria la modifica per adeguare, in primo luogo, gli elaborati del PEC alle vigenti disposizioni di cui agli artt. 29 e 64 delle NTA al PRGC, sì come novellati mediante la Delib. C.C. N. 71 del 21/05/2014, recante "variante parziale al PRGC".

A seguito della modifica proposta di annullamento del limite imposto inerente la volumetria commerciale (di cui al predetto punto 8 dell'Art. 64 delle NTA del PRGC vigente, ai sensi dell'Art. 15 secondo comma della D.C.R. 191-43016/12), le nuove aperture degli esercizi commerciali al dettaglio, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico **sono consentite nelle zone di insediamento commerciale** (così come definite agli articoli 12, 13 e 14 della DCR), in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 17 della DCR precitata.

Ai sensi dell'Art. 22 quarto comma della DCR precitata *"le destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto delle norme del presente provvedimento, devono garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive, nel rispetto delle norme e delle tabelle di compatibilità dell'articolo 17, comma 4"*.

Verificata la destinazione d'uso, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 7 dei criteri commerciali comunali (Deliberazione C.C. n. 80 del 28.06.2013), sarà delineata inderogabilmente ed esclusivamente nei limiti derivanti dall'articolo 16, comma 1 della DCR precitata e dalla Tabella di compatibilità definita dall'Art. 14 dei criteri precitati all'interno di ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed urbano-periferica.

Il processo di armonizzazione della normativa regionale alla Direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein) sui servizi nel mercato interno e del relativo D.Lgs. n. 59/2010, ha determinato ai sensi dell'Art. 16 primo comma della DCR precitata che *"L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è*

soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella l. 287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012". Nel rispetto del comma precitato la compatibilità territoriale dello sviluppo non costituisce limitazione inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei titoli edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

Si precisa che a seguito della eventuale realizzazione di strutture commerciali, in aree destinate alla residenza, ma compatibili con la destinazione commerciale, la volumetria edificata si andrà a ridurre di fatto grazie anche alle infrastrutture di corredo quali spazi a parcheggio, aree verdi e aree di manovra per mezzi di carico e scarico e utenti. Ciò comporterà un minor volume edificato e di conseguenza anche un minor impatto nel territorio circostante.

Per dotare l'area di adeguate infrastrutture e garantire una idonea rete viaria di connessione urbana e locale, il PRGC 1990 prevede come principale viabilità di connettivo un itinerario che passando lateralmente all'Unità Chiozzo collega il corso Romita al nuovo ponte sul fiume Bormida, connettendosi alla tangenziale con un nuovo svincolo.

Un secondo itinerario di viabilità locale previsto dal PRGC è quello che collega trasversalmente in senso nord-sud la nuova viabilità alla parte terminale della via San Giovanni Bosco.

L'area "Unità Chiozzo" è stata attivata per parti denominate: "Unità 1 Chiozzo – parte Meridionale", "Unità 1 Chiozzo – parte Settentrionale Est" e "Unità 1 Chiozzo – parte Settentrionale Ovest".

Relativamente all' "Unità 1 – Chiozzo" parte Meridionale, con Deliberazione della Giunta Comunale n.10/2016 del 13/01/2016, è stata approvata la modifica di P.E.C. e successivamente con atto integrativo modificativo notaio Luciano Mariano repertorio n° 153182/27409 del 01/02/2016 è stata modificata la Convenzione urbanistica.

La precedente Convenzione all'Art. 5 – Destinazione d'uso ammesse, prevedeva relativamente al P.E.C. "Unità 1 – Chiozzo" parte Meridionale una suddivisione della cubatura complessiva massima ammessa.

Successivamente nel 2016, come già citato, è stato presentato un ulteriore aggiornamento relativo all'adeguamento del PEC Chiozzo 1 parte Meridionale" della

citata convenzione che al quarto paragrafo, è stata adeguata, eliminando di fatto ogni tetto ammissibile relativo allo sviluppo potenziale di volumetria commerciale.

Relativamente all' "Unità 1 – Chiozzo" parte Settentrionale Est, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 15/02/2010 è stato approvato il P.E.C. e successivamente con atto a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria, in data 30/06/2011, rep. n. 143217/21933, registrato ad Alessandria il 05/07/2011 al n. 3685 serie 1T, è stata stipulata la convenzione urbanistica aggiornata .

L'art. 3 "Modalità di attuazione del Piano" della suddetta Convenzione regolante il P.E.C. "Unità 1 – Chiozzo" parte Settentrionale Est, prevede l'utilizzazione dell'area articolata in più lotti di intervento, suddivisibili ove possibile in ulteriori unità minime di intervento ed individua la volumetria commerciale del P.E.C. in complessivi mc 36.037,00, di cui mc 18.000,00 vendita e deposito e mc 18.037 attività compatibili, nei tre lotti C1, C2 e C3 insistenti sui mappali 303 e 322 del foglio 127 di proprietà di Alessandria 2000 s.r.l.

Ciò premesso, la Società proponente intende adeguare gli elaborati relativi al PEC : "Unità 1 Chiozzo – parte Nord Est", eliminando il limite di volumetria commerciale edificabile, in recepimento delle novellate disposizioni di cui agli artt. 29 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRGC (Delib. C.C. N. 71 del 21/05/2014).

Come dimostrato dalla tavola 04 MOD, l'area oggetto del PEC è di proprietà del proponente la modifica Alessandria 2000 e della Soc. NOVACOP che ha dato mandato alla suddetta Società con accordo di comparto firmato il 30-05-2006 e successivo atto integrativo del 4-10-2011.

Le prescrizioni dell'art. 64 NTA così come modificate con la variante parziale DCC 71/2014, per l'Unità Chiozzo sono:

- Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq	710.876
- Superficie territoriale non residenziale	mq	67.491
- Superficie territoriale residenziale	mq	643.385
- Aree pubbliche minime da cedere 40% della s.t.r.	mq	257.354
- Superficie fondiaria massima	mq	386.031
- Indice fondiario massimo utilizzabile	mc /mq	4,5
- Volumetria massima realizzabile	mc	883.000
- Edilizia economica popolare minima 30%	mc	264.90

4. LO STATO DI FATTO

Per quanto riguarda le modalità di predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo e la conseguente realizzazione degli interventi edilizi, la Normativa Tecnica specifica che l'approvazione del Piano Attuativo possa avvenire anche per parti.

Con delibera n°10 del 13/01/2016 , la Giunta Comunale ha approvato una modifica al piano esecutivo (precedentemente presentato) che interessa la parte sud dell'Unità Chiozzo, denominato PEC Chiozzo Europa 1 – Parte Meridionale (per brevità nella relazione: PEC Chiozzo sud), riguardante aree con una superficie complessiva di mq 145.076,67, corrispondente al 42,43% dell'intera superficie territoriale residenziale.

La variante di piano "Chiozzo Europa 1 – parte meridionale", oltre a risolvere le questioni viabilistiche di interesse generale (nuovo svincolo Tangenziale, nuova viabilità di collegamento con corso Romita, allargamento via San Giovanni Bosco), organizza un quartiere residenziale dotato di un parco centrale e un grande centro commerciale, utilizzando la superficie territoriale e la volumetria disponibile come segue:

- Superficie territoriale residenziale	mq	308.359,00
- Superficie fondiaria	mq	145.077,00
- Volume edilizia residenziale libera	mc	157.489,91
- Volume edilizia residenziale convenzionata	mc	133.227,00
- Volume direzionale	mc	20.000,00
- Volume commerciale	mc	106.897,00
- Volume totale	mc	420.655,11

Viste le prescrizioni dell'art. 64 NTA, nell'unità Chiozzo rimangono quindi le seguenti potenzialità edificatorie:

- | | | |
|---|----|------------|
| - Volume edilizia residenziale convenzionata (minimo) | mc | 133.227,00 |
| - Volume totale (massimo) | mc | 462.344,89 |

Anche nella parte rimanente dell'unità Chiozzo valgono le prescrizioni generali relative alle Aree pubbliche da cedere (minimo 40% della S.t.r. rimanente), all'Indice Fondiario massimo (4,50 mc/mq), al Rapporto di Copertura (massimo 45%, da art. 35 NTA). Tali vincoli si intendono calcolati sul totale dell'unità Chiozzo; di conseguenza la congruenza di rapporti e indici si intende verificata sul totale dell'area (comprese le quantità già approvate della variante al PEC Chiozzo sud) e non in ogni sua singola parte isolata.

Prescrizioni geologiche

L'intera area denominata unità Chiozzo ricade nella classificazione geologica "area di pianura" IIIb α , come da **art. 51 NTA**, nella quale a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e/o di riassetto territoriale ritenute dall'Amministrazione Comunale sufficienti alla minimizzazione del rischio esistente, possono essere realizzate nuove edificazioni a particolari condizioni, indicate nell'art. citato delle NTA.

Tra queste, le più vincolanti per il Piano Attuativo sono:

- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota minima di sicurezza, che per l'area interessata dal piano è di m 93,50 s.l.m. (come da tabella A, art.51 delle NTA del PRGC vigente);
- omissis
- in queste aree è ammessa la costruzione di piani seminterrati e interrati. A una quota più bassa di quella di riferimento (Tabella A) o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, previa esecuzione delle specifiche indagini di cui alla lettera H del D.M. 11 marzo 1988, il cui accesso avvenga comunque attraverso vie di ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali alla quota di riferimento (Tabella A). La realizzazione di

piani seminterrati o interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. I locali seminterrati o interrati dovranno essere realizzati adottando gli accorgimenti tecnici atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Come previsto dal comma 7 dell'articolo 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese in Fascia C il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.

- "E' vietato in ogni caso lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti" (da art. 51 NTA del PRGC vigente a seguito dell'approvazione della Terza Variante strutturale al P.R.G.C. vigente).

In merito all'articolo 51 comma 1 sopracitato, la tesi sostenuta dal Comune, e condivisa dalla Regione Piemonte attraverso l'interpretazione della norma, recita, *"è indubbio che nelle aree commerciali la presenza di persone per sua natura e per le indispensabili esigenze economico-funzionali non può che essere discontinua essendo l'avvicinarsi dei fruitori (clienti) condizione essenziale di sopravvivenza dell'attività; peraltro si osserva che l'obiettivo evidente della norma in esame è quello della tutela delle persone fisiche evitando appunto una "presenza continuativa di persone" che inevitabilmente in tale condizione determinerebbe situazioni di permanenza continuativa non vigile ovvero di condizioni di difficile mobilità e quindi di potenziale pericolo in caso di calamità improvvise. In proposito si richiama quanto espresso con l'interpretazione dell'estensore del P.R.G.C. fin dal lontano giugno 1999 e relativo a caso analogo ove tale condizione di presenza continuativa di persone viene riferita sostanzialmente ad insediamenti che presuppongono la permanenza continuativa di persone non in attività vigile. A tale indicazione che si allega al n.3) l'Amministrazione Comunale si è negli anni costantemente allineata facendone strumento operativo costante."*

5. IL PROGETTO

Gli obiettivi e i dati generali

I criteri generali che stanno alla base della redazione del PEC Chiozzo – Parte Settentrionale – EST (per brevità nella relazione: PEC Chiozzo nord-est) tengono in doveroso conto le scelte progettuali dell'intero comparto; gli elaborati grafici infatti riportano le indicazioni progettuali relative alla porzione sud già adottata dall'Amministrazione Comunale, per garantire una corretta integrazione tra le parti. La disposizione planimetrica, i profili, le sagome, gli allineamenti e le caratteristiche tipologiche degli edifici indicati a titolo esemplificativo nelle tavole del Piano Esecutivo, presentano le caratteristiche generali del progetto urbanistico e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permessi di costruzione.

In concomitanza alla realizzazione in corso del nuovo svincolo che collega la Tangenziale sud-est con via Marengo, e la relativa rotatoria che raccoglie i flussi in ingresso alla città, il progetto risolve tutti i problemi di accessibilità da nord all'unità Chiozzo e di rapporto con i margini dell'area, dispiegandosi a L in adiacenza a via Marengo a nord e alla Tangenziale a est.

Si configura quindi come la naturale conclusione della città prima del contatto con la barriera della tangenziale; limite netto tra costruito e campagna, il terrapieno che raggiunge un'altezza di circa 9 metri funge anche da argine artificiale che ripara l'area e la città intera dalle eventuali piene del fiume Bormida, distante circa 400 metri. Tuttavia sia la Tangenziale che via Marengo sono strade ad alto traffico, che portano inquinamento atmosferico e acustico; sulla prima scorrono autoveicoli ad alta velocità, mentre sulla seconda la velocità è ridotta ma il traffico è molto intenso. Questo è il motivo per cui l'edificazione prevista dal piano lascia sempre una distanza dai margini esterni con funzione di "cuscinetto", per garantire così un adeguato abbattimento del rumore e dell'inquinamento dell'aria; le aree intermedie vengono trattate a verde e per la maggior parte ospitano i grandi parcheggi delle zone commerciali e terziarie.

Il progetto modificato prevede per queste aree ai margini dell'unità Chiozzo, facilmente accessibili e dotate di un'ottima visibilità, una serie di funzioni diverse dalla residenza (funzioni previste dall'art. 35 NTA); in particolare una zona commerciale a nord, visibile dall'ingresso alla città, un centro terziario con piazza pedonale nell'area adiacente il nuovo svincolo, una zona artigianale nel cuneo più a sud. Si viene così a creare, in continuità con il centro commerciale previsto dal PEC Chiozzo-sud, una fascia di funzioni commerciali e terziarie adiacente alle vie di

traffico che chiudono a est tutta l'unità Chiozzo, funzioni che garantiscono una corretta dotazione di attività complementari alla residenza per un quartiere di espansione della città di Alessandria fra i più importanti in quanto a dimensioni, che porterà nel tempo ad un aumento totale di circa 5.000 abitanti.

Il progetto proposto prevede, che tutte le zone pedonali di ingresso alle funzioni terziarie e commerciali siano portate dalla quota di campagna esistente (che varia da 90,60 a 91,60 m. s.l.m.) alla quota di 93,50 m.

In particolare è opportuno rimarcare che il sistema arginale previsto nell'ambito del complesso di opere necessarie per la minimizzazione del rischio idraulico e relativo alla messa in sicurezza del tratto della sponda destra del Fiume Bormida, è stato completato.

Questa condizione consente tramite l'opportuna ratifica delle certificazioni dei collaudi delle opere eseguite, di derogare dai limiti sopracitati, ovviamente secondo le linee procedurali che il Comune ha condiviso con la Regione e che ha già adottato per altri quadranti del territorio comunale interessati dall'attraversamento del fiume Tanaro.

Di conseguenza il progetto prevede un apporto di quantità di terreno per alzare alcuni settori, che si configurano come piattaforme pedonali dove si svolgono le varie attività della vita urbana ad una quota che mette al sicuro cose e persone da eventuali eventi alluvionali. Le aree marginali, invece, con verde e parcheggi, sono lasciate alla quota di campagna esistente.

I dati generali di superfici e volumetria (riportati nella tabella al cap. 8 in modo analitico) sono i seguenti:

PEC Chiozzo – parte settentrionale EST

- Superficie territoriale (da rilievo)	mq	189.133,50
- Superficie ceduta per svincolo e scarpate	mq	19.319,00
- Superficie territoriale residenziale	mq	169.814,50
- Aree pubbliche in cessione (50,18%)	mq	107.287,50
- Superficie fondiaria (43,27%)	mq	81.846,00
- Volume totale	mc	194.504,00

di cui (destinate alle seguenti
funzioni)

○ Artigianale (art. 41 N.d.A. P.R.G.)	26,58 %	mc	51.692,00
○ Terziario (direzionale art.44 N.d.A. P.R.G.)	30,27 %	mc	58.872,00
○ Residenziale (art. 35 N.d.A. P.R.G.)	3,21 %	mc	6.240,00
○ Commerciale	39,94 %	mc	77.700,00
- Indice fondiario medio		mc/mq	2,52
- Superficie coperta		mq	29.446,00
- Rapporto di copertura medio			37,01%

Il progetto sviluppa una volumetria di 194.504 mc, corrispondente al 42,26% di 460.173,7 mc (volumetria rimanente dopo l'adozione della variante al PEC Chiozzo sud). Le destinazioni funzionali prevedono una preponderante presenza di terziario e di artigianato, presente nei lotti lungo il prolungamento di via Piave dal centro città, rappresenta solo il 14% del volume totale. Questo perchè le aree marginali e adiacenti alle grandi infrastrutture di traffico automobilistico prediligono naturalmente altre funzioni, più adatte al contatto con i flussi veicolari di rilevanza extraurbana che collegano la città di Alessandria con il suo territorio circostante.

La parte rimanente dell'unità Chiozzo, più interna, riparata dai flussi di traffico e adiacente alla città esistente, sarà in grado di accogliere più correttamente le funzioni residenziali necessarie, compreso il volume minimo di residenza convenzionata che serve, sommato al volume già approvato nel PEC sud, per soddisfare i vincoli di piano (131.595 mc).

L'assetto viabilistico

La viabilità di progetto si sviluppa attraverso due assi principali: il primo, in direzione nord-sud, collega la nuova rotatoria a nord alla viabilità in progetto nel PEC Chiozzo-sud, mentre il secondo, con direzione est-ovest, nasce dal prolungamento verso est di via Piave, incrocia l'asse nord-sud e si piega ad anello per servire il centro terziario e artigianale.

Il primo risolve l'accesso all'area dei flussi (principalmente veicolari) provenienti dall'esterno della città, garantendo anche una continuità nord-sud interna all'intera unità Chiozzo. Questa strada sarà interessata non solo da traffico locale ma anche extraurbano, oltre che dal traffico di servizio, di carico-scarico, e quindi presumibilmente anche da veicoli pesanti. Per questo motivo sarà dotata di rotonde con un raggio esterno non inferiore a 12 m, e il limite di velocità sarà di 50 km/h.

Il secondo asse è ottenuto dal prolungamento di un tracciato stradale che proviene dal centro città: precisamente parte da piazza della Libertà, diventa via Parma prima e via Piave poi, sfociando nell'asse residenziale portante del progetto. L'accessibilità che garantisce quindi, è soprattutto dal centro città, e sarà non solo veicolare ma anche ciclabile e pedonale: piazza della Libertà dista infatti solo 1.400 metri. Per questo motivo la strada sarà a velocità ridotta (30 km/h) e nella sua complessa sezione ospiterà anche ampi marciapiedi e piste ciclabili.

Il principio seguito dal progetto è quello di un disegno razionale delle strade, che mira a ridurre la quantità lineare dei tracciati attraverso un corretto dimensionamento dei lotti serviti. In totale la superficie destinata alla viabilità (escludendo lo svincolo della tangenziale) è di 16.600,5 mq, cioè il 9,1% della superficie territoriale residenziale.

Inoltre, attraverso l'uso sistematico di rotatorie e microrotatorie si favorisce la fluidità del traffico; a bassissima velocità e con la continuità del flusso, le rotatorie consentono di evitare intersezioni stradali dirette con segnali di stop o semafori, e di conseguenza più sicurezza per auto e pedoni, meno pericoli di congestione del traffico.

Per consentire un futuro prolungamento della rete di trasporto pubblico con autobus, è stato anche predisposto lo spazio idoneo per una fermata attrezzata, in corrispondenza del centro terziario e vicino alla piazza pedonale. Tale fermata è completata da apposite corsie di decelerazione e accelerazione che, per la sicurezza degli utenti, che sono state separate dalla carreggiata stradale della ex S.S. 10.

Le funzioni insediate

Nelle funzioni previste nel piano originario c'è una preponderanza di terziario, artigianale e commerciale sulla residenza, per le ragioni già descritte sopra. La distribuzione delle volumetrie e delle funzioni è indicata in modo specifico nella "Tabella analitica lotti di progetto" (cap. 9) a cui si fa riferimento.

Rispondendo maggiormente alle istanze proposte dall'amministrazione comunale, attraverso la variante "produttiva" al PRG (2014), e per coniugare diverse specializzazioni funzionali delle aree, tuttavia, le funzioni sono vicine e interagiscono fra loro; per esempio una strada commerciale pedonale trasversale interna nei lotti più orientali, unisce fra loro gli edifici commerciali, direzionali ed artigianali, in modo che possano nascere spontaneamente i meccanismi che reggono la vita urbana produttiva.

Talvolta anche all'interno dello stesso edificio è prevista la compresenza di diverse funzioni, privilegiando un mix funzionale, tipico della città consolidata, alla separazione

netta e alla specializzazione funzionale, caratteristiche invece associate alla città modernista. Per fare un esempio, nei lotti a destinazione principalmente commerciale, sono proposti (ai fini esemplificativi) edifici composti da un basamento a più piani, che ospita funzioni di servizio (uffici, banche, ristoranti, bar, ecc.). In questo modo si creano sinergie positive nella vita degli edifici.

6. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono considerate come elemento fondamentale per il disegno e l'immagine della città "pubblica", in quanto consistono precisamente in quelle opere che configurano lo spazio che verrà effettivamente utilizzato dai cittadini, oltre che costituire un patrimonio pubblico che la città acquisisce e che dovrà mantenere e gestire.

E' pertanto di grande importanza che il progetto di questi spazi sia particolarmente curato e studiato per garantire qualità, durata nel tempo, facilità di manutenzione, correttezza delle scelte rispetto agli usi previsti, alle aspettative della città, e alle più aggiornate esperienze analoghe in tutti i settori coinvolti nella progettazione.

Le strade che disegnano il quartiere sono concepite come strade "urbane", e quindi vissute da diversi utenti: automobili, veicoli a motore, biciclette e pedoni; utenti che hanno diverse esigenze e diversi modi di utilizzare queste infrastrutture, spesso in conflitto.

Per garantire quindi un'elevata qualità ambientale di queste infrastrutture è stato seguito il principio di dividere e allontanare i flussi veicolari da un lato e i flussi ciclo-pedonali dall'altro, separandoli fisicamente con elementi verdi, diversi per i diversi contesti. Questa soluzione, che porta ad un disegno complesso e vario delle sezioni stradali, garantisce anche un maggior grado di sicurezza soprattutto per gli utenti "deboli".

I percorsi pedonali, quindi, saranno ampi, protetti dalle automobili, dotati di panchine per fermarsi, di alberi per una corretta ombreggiatura; saranno pavimentati con materiali duraturi e di qualità, e tutti i cordoli che li separano dagli altri spazi saranno a raso in corrispondenza degli attraversamenti, per eliminare le barriere ed agevolare la manutenzione; gli elementi costituiranno una rete senza discontinuità che consentirà di fruire pedonalmente tutto il quartiere, collegando le residenze con il parco, la piazza del terziario con la strada commerciale ecc.

Le strade carrabili saranno a bassa velocità, 30 o 50 km/h, e gli incroci saranno realizzati preferibilmente attraverso rotatorie che garantiscono la fluidità del traffico e diminuiscono il rischio di incidenti. Il manto superficiale,

considerate le basse velocità, sarà realizzato in tappeto di usura spessore 3 cm soprastante tuot venant spessore 8 cm ed uno strato di misto granulare di almeno 10 cm.

La disposizione planimetrica, i profili, le sagome, gli allineamenti e le caratteristiche Tipologiche delle opere indicate a titolo esemplificativo nelle tavole del Piano Esecutivo, presentano le caratteristiche generali del progetto urbanistico e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permessi di costruzione.

7. LA SOSTENIBILITA'

Il progetto contenuto nel presente Piano Esecutivo cerca di rispondere a tutte le problematiche poste dal concetto di sostenibilità ambientale, nella sua forma più completa. La sostenibilità è ormai un tema largamente dibattuto ma in realtà poco applicato nel concreto; questo Piano propone le tematiche della sostenibilità alle diverse scale del progetto, da quella urbanistica a quella edilizia.

La trasformazione urbanistica prevista dal progetto iniziale approvato, portava il territorio dallo stato attuale (campi parzialmente coltivati e parzialmente abbandonati) ad un nuovo status di quartiere urbanizzato, infrastrutturato e abitato, causando un impatto ambientale, sia nella fase di cantiere che nella fase di esercizio.

La modifica prevista dal presente progetto di PEC, dettata dalle mutate condizioni del mercato e da considerazioni ambientali, ridurrà detto impatto grazie ad una forte contrazione di volumi edificati previsti ed alla quasi eliminazione degli edifici (residenziali) e quindi del costruito in generale. La tendenza all'aumento delle emissioni di gas inquinanti è stata ovviata, per l'evidente fatto che non andremo ad insediare un consistente numero di nuovi abitanti in una zona ora disabitata.

Comunque il compito di una progettazione urbana sostenibile è quello di minimizzare gli impatti negativi che ci saranno con tutte le tecniche e i sistemi disponibili, migliorando molti altri fattori che regolano la qualità della vita delle persone, in modo che il bilancio totale sia comunque positivo.

Per minimizzare la quantità di traffico veicolare, oltre a proporre un disegno razionale delle strade che ne diminuisce la lunghezza totale in rapporto alla superficie territoriale, si cerca di incentivare l'utilizzo di altri tipi di mobilità per gli spostamenti interni al quartiere (piste ciclabili, rete di grandi marciapiedi ombreggiati), e si predispone lo spazio per una fermata attrezzata del servizio di trasporto pubblico. Gli incroci tra le

strade sono sempre realizzati attraverso rotatorie, che garantiscono una continuità di flusso veicolare a velocità ridotta, condizione ottimale per una minore emissione di gas di scarico rispetto ad un andamento intermittente con continue accelerazioni del motore.

Per minimizzare la quantità di gas di scarico prodotti dalla combustione per il riscaldamento domestico vengono proposte diverse soluzioni, che vanno dal risparmio energetico sistematizzato all'utilizzo di energie rinnovabili. Tutti gli edifici dovranno infatti rispondere a requisiti di efficienza energetica e contenimento dei consumi.

Sono anche considerate, tra l'altro, ipotesi di sistemi di produzione centralizzata dell'energia: si potrebbe pensare ad un'integrazione della rete di teleriscaldamento cittadina in itinere. Saranno realizzati numerosi spazi verdi di socializzazione e incontro, giardini soleggiati e fruibili; saranno anche previste, nelle zone marginali poco utilizzate, aree verdi dove effettuare la piantumazione di piante.

Sono inoltre previsti sistemi per il contenimento energetico per esempio per l'illuminazione pubblica, e come per altro prescritto dalle Norme Tecniche del PRG vigente, sistemi per la riduzione del consumo idrico.

Infine, un tema affrontato dalla progettazione delle opere di urbanizzazione, è la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Si prediligono soluzioni di drenaggio delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili per infiltrazione naturale del terreno, sia per evitare sovraccarichi sulla rete di smaltimento che per favorire i processi di evotraspirazione della vegetazione nelle aree verdi.

La preziosa risorsa idrica viene così restituita nel terreno, secondo i principi di invarianza idraulica.

Tali soluzioni consentono inoltre lo sviluppo di specie vegetali che qualificano l'ambito sotto il profilo ambientale e paesaggistico, incrementando il valore ecologico del sito e favoriscono la mitigazione dei fabbricati. Per quanto attiene alle pavimentazioni esterne, si prediligono sistemi che limitino il più possibile l'impermeabilizzazione delle aree.

Il concetto di sostenibilità comprende anche la sostenibilità economica, e quindi l'attenzione ai costi di gestione degli spazi aperti pubblici. La qualità nel tempo degli spazi è garantita solo se la manutenzione è costante e sicura: per questo motivo è necessario progettare gli spazi al fine di ridurre i costi di esercizio delle aree verdi.

Queste ultime per esempio, saranno trattate con tappeti erbosi naturali e fioriti, che richiedono una manutenzione minima (in particolare non necessitano concimazioni, irrigazione e trattamenti con prodotti fitosanitari), che hanno una crescita limitata (calpestable in qualsiasi momento e necessitante un ridotto numero di sfalci all'anno), che hanno una grande diversità biologica di specie indigene per offrire un ambiente vitale a farfalle e altri piccoli animali.

8. TABELLA QUANTITA' GENERALI

COMUNE DI ALESSANDRIA							
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CHIOZZO EUROPA PARTE SETTENTRIONALE EST							
TABELLA QUANTITA' GENERALI							
	mq	PEC Chiozzo Art. 64 NTA	PEC sud (approvato)	RIMANENTE	PEC nord est (vigente)	PEC nord est (progetto variante)	RIMANENTE (nord ovest)
Superficie territoriale							
Superficie territoriale non residenziale	mq	710.876,00	308.359,00	402.517,00	189.133,50	189.133,50	213.383,50
Superficie territoriale residenziale	mq	67.491,00					
Superficie territoriale non residenziale	mq	643.385,00	95.856,11	547.528,89	169.823,50	169.814,50	377.714,39
PEC nord (area ceduta per svincolo tangenziale)	mq				19.310,00	19.319,00	
Aree pubbliche da cedere (minimo 40% della Sup.terr. Residenziale)	mq	257.354,00			87.977,50	87.968,50	
Superficie fondiaria (minimo 60% della Sup.terr. Residenziale)	mq	386.031,00			81.846,00	81.846,00	
Indice fondiario medio	mc/mq	4,50			2,62	2,52	
Volumetria max realizzabile	mc	883.000,00	420.655,11	462.344,89	214.504,30	194.504,30	267.840,59
Volumetria Residenziale	mc		290.717,11		29.970,00	6.240,00	
Edilizia economica popolare (almeno 30%)	mc	264.900,00	133.227,20	131.672,80	0,00	0,00	131.672,80
Volumetria non residenziale	mc		129.938,00		184.534,30	188.264,30	

9. TABELLA LOTTI FONDIARI

COMUNE DI ALESSANDRIA												
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CHIOZZO EUROPA PARTE SETTENTRIONALE												
TABELLA ANALITICA LOTTI DI PROGETTO												
LOTTO	mc	DEST. FUNZIONALE	mc	tipologia descrizione	n° piani	n° edifici	SLP	H	SC - sup coperta mq	SF - sup fondiaria mq	RC rapporto copertura %	IF indice fondiario mc/mq
C1	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	6.243,80	48,05%	1,68
C2	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41,44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	7.133,60	42,05%	1,47
C3	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41,44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	6.383,35	47,00%	1,64
C4	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	6.867,50	43,68%	1,53
C4 bis	3.150,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 2.275,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	2	1	250,00 650,00	3,50	450,00	3.127,00	14,39%	1,01
C5	32.550,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 31.675,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	3	1	250,00 9.050,00	3,50	3.100,00	6.429,00	48,22%	5,06
T1	19.968,00	Terziario (art. 44) Residenziale (art. 35)	13.728,00 6.240,00	terziario residenziale	4	1	4.160,00 2.080,00	3,30 3,00	1.040,00	3.809,00	27,30%	5,24
T2	45.144,00	Terziario (art. 44)	45.144,00	terziario	3	1	13.680,00	3,30	4.560,00	14.320,44	31,84%	3,15
Ar 1	51.692,00	Artigianato Artigianato	27.632,00 14.460,00 9.600,00	laboratori uffici esposizione	1	5	7.895,00 4.381,00 3.200,00	3,50 3,30 3,00	8.296,00	27.147,31	30,56%	1,90
TOT	194.504,00		194.504,00				57.596,00		29.446,00	81.846,00	37,01%	2,52

(le quantità indicate in tabella risultano puramente esemplificative e dimostrative del rispetto dei parametri urbanistici prescrittivi indicati nelle norme)

10. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Natura del Piano e localizzazione

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto, come pure la successiva modifica sono formati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in conformità ai disposti degli artt. 35 e 64 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

L'area oggetto di intervento è individuata dal PRGC vigente come "area residenziale della città di 2° classe di nuovo impianto", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) da approvarsi anche per parti, e denominata Unità Chiozzo (art. 64 NTA). L'area è localizzata nella parte est di Alessandria, ed è delimitata da via Marengo a nord, da via San Giovanni Bosco a ovest, dalla Tangenziale sud-est a est.

In conformità con le previsioni di piano regolatore è attualmente vigente il *PEC Chiozzo Europa 1 – Parte meridionale così come modificato e integrato in data 13/01/2016 con deliberazione G.C. n.10*, che interessa la parte sud dell'Unità Chiozzo per una superficie complessiva di 308.359 mq, corrispondente al 47,93% dell'intera superficie territoriale residenziale, e che sviluppa una volumetria di 422.826,30 mc, corrispondente al 47,88% della volumetria massima consentita dalle NTA, come meglio specificato nella tabella al cap. 7.

Il progetto presentato con Piano Esecutivo, interessa una porzione della parte rimanente dell'Unità Chiozzo, per una superficie territoriale di 189.133,50 mq.

I soggetti proponenti sono proprietari delle aree interessate dal progetto e identificate nel Catasto di Alessandria come segue:

- **Alessandria 2000 s.r.l.**
 - foglio 127, mappali 38, 41
 - atto notaio Cesare Chiodi Daelli n. 59009 del 30/10/1991
 - foglio 127, 322, 377 e 378
 - atto notaio Cesare Chiodi Daelli n. 91545 del 27/06/2003
- **Novacoop s.c.r.l.**
 - foglio 127, mappali 13 (parte), 19, 44, 45, 126, 130, 305, 307 e 309 (parte)

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato definisce l'impianto morfologico e la configurazione spaziale dell'insediamento, individua gli spazi pubblici e le infrastrutture

Art. 2 – Elaborati ed allegati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- Titoli di proprietà delle aree
- Rilievo fotografico
- Fascicolo contenente:
 - Relazione illustrativa
 - Tabelle superfici e calcoli piano volumetrici
 - Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione
- Relazione di compatibilità ambientale
- Relazione geologica
- Relazione tecnica reti e opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli OO.UU.
- Plastico del piano in scala 1:1.000
- Tavole di piano:
 - Tav. 01 Inquadramento urbanistico **MOD**
 - Tav. 02a Estratto PRGC
 - Tav. 02b Modifica confini PEC – confronto – stato finale
 - Tav. 02c Inserimento progetto nel PRGC – Estratto catastale **MOD**
 - Tav. 03 Rilievo planoaltimetrico
 - Tav. 04 Planimetria generale **MOD**
 - Tav. 05 Planimetria lotti fondiari **MOD**
 - Tav. 06 Planimetria aree in cessione **MOD**
 - Tav. 07 Planimetria OO.UU. primaria – strade e parcheggi **MOD**
 - Tav. 08 Plan. OO.UU. secondaria – verde e spazi aperti **MOD**
 - Tav. 09 Sezioni urbane 1:500 **MOD**
 - Tav. 10 Sezioni stradali 1:200 **MOD**

- Tav. 11 Planimetria piano quotato **MOD**
- Tav. 12 Planimetria aree colanti **MOD**
- Tav. 13 Planimetria rete acque meteoriche
- Tav. 14 Planimetria rete acque reflue
- Tav. 15 Planimetria rete idrica
- Tav. 16 Planimetria rete illuminazione pubblica
- Tav. 17 Planimetria rete elettrica
- Tav. 18 Planimetria rete telefonica
- Tav. 19 Planimetria rete gas
- Tav. 20 Sezioni di progetto reti tecnologiche

- Integrazione Relazione Geologica,

Art. 3 – Prescrizioni piani volumetriche e morfologiche generali

Indici e parametri urbanistico-edilizi di riferimento

L'art. 64 NTA, a seguito della variante n° 71 del 2014, oltre a fissare un massimo di volumetria per l'intera Unità Chiozzo (883.000 mc), fissa un minimo di aree da cedere per opere di urbanizzazione corrispondente al 40% della Superficie territoriale residenziale, un massimo indice fondiario di 4,5 mc/mq, un minimo di volumetria a destinazione residenziale a carattere economico popolare pari al 30% del volume totale.

L'art. 35 NTA indica invece, come area residenziale di 2° classe, un massimo del 45% come rapporto di copertura.

Questi indici e parametri sono da intendersi misurati sull'intera Unità Chiozzo. Pertanto il presente piano, che non individua aree per la residenza a carattere economico popolare, lascia in carico alla rimanente porzione dell'Unità Chiozzo la previsione di un minimo di 131.595 mc di questa funzione per soddisfare le richieste delle NTA.

Gli indici sono verificati sul valore medio dell'intero progetto presentato, e non sui singoli lotti fondiari.

Sagome e allineamenti

Le sagome piani volumetriche degli edifici, le sistemazioni delle aree a verde, la viabilità carrabile e ciclopedonale sono **indicate a titolo di esempio di fattibilità**, nelle tavole di progetto.

Le indicazioni delle tavole, che ipotizzano delle tipologie di edificio raggruppando i lotti per funzioni, sono elementi **modificabili** per il successivo sviluppo del progetto edilizio; quanto indicato rimane *perciò* a discrezione dei progettisti nelle successive fasi di approfondimento architettonico.

Nei progetti esecutivi andranno considerate con particolare attenzione le modalità di affaccio sugli spazi pubblici destinati alla viabilità ed al connettivo pedonale verso i quali prospettano i nuovi edifici.

Anche le sistemazioni degli spazi privati dovranno essere coerenti con il disegno e le caratteristiche degli spazi pubblici.

Nella tabella al cap. 8 vengono indicati analiticamente i calcoli volumetrici e le assegnazioni di quantità massime e funzioni ai singoli lotti fondiari.

Art. 4 Insedimenti commerciali

L'area di intervento inerente il "PEC Chiozzo nord-est", oggetto delle presenti norme, risulta ricompresa all'interno dell'"Addensamento A.3." denominato "*Addensamento commerciale urbano forte Galimberti*" il quale si sviluppa lungo l'asse costituito dalle vie Moccagatta, Galimberti e Marengo nel settore nord ovest della città, come riconosciuto nei vigenti criteri commerciali del Comune di Alessandria e dalla Tavola del PRGC vigente "Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali. (cfr. Deliberazione del C.C. n. 71 del 21/5/2014).

Nell'area di intervento risulta inoltre presente e riconosciuta con Delibera 80 del 28/06/2013 la "Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1." denominata "*Alessandria 2000 P.E.C. Nord Est*".

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite dai criteri commerciali comunali vigenti adottati in aree e/o edifici in cui sia ammessa, dallo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo la destinazione d'uso commercio al dettaglio.

Verificata la destinazione d'uso, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 7 dei criteri commerciali comunali (Deliberazione C.C. n. 80 del 28.06.2013), le nuove aperture di insediamenti commerciali o procedure definite dall'Art. 15 della DCR precitata, saranno consentite inderogabilmente ed esclusivamente nei limiti derivanti dall'articolo 16, comma 1 della DCR precitata e dalla Tabella di compatibilità definita dall'Art. 14 dei criteri comunali vigenti all'interno delle zone di insediamento commerciale riconosciute.

A SEGUITO DELLA MODIFICA INTRODotta DAL PIANO DEL COMMERCIO COMUNALE E DELLA VARIANTE AL PRG SOPRACITATA (AT. 35 COMMA 1) IL

PRESENTE PEC MODIFICATO AMMETTE NEI LOTTI INDIVIDUATI DAL PIANO L'EVENTUALE INSEDIAMENTO DI STRUTTURE COMMERCIALI LE CUI TIPOLOGIE SARANNO APPROVATE IN SEDE DI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, FATTA SALVA LA REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD AGGIUNTIVI DA GARANTIRE PER TALI DESTINAZIONI RISPETTO A QUELLO Già PROGETTATO PER LA DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DAL PEC.

Risparmio energetico

Tutti gli edifici dovranno rispondere a requisiti di efficienza energetica e contenimento dei consumi secondo le disposizioni di legge vigenti.

Servitù

Laddove presenti, i passaggi di uso pubblico in aree fondiari private tendono a stabilire i punti di connessione tra diverse parti pubbliche. Essi rimarranno di proprietà privata con obbligo di stabilirne le modalità d'uso in sede di convenzione e non concorreranno a formare la quota di aree a standard minime necessarie.

Art. 5 – Verde privato inedificabile

Le aree individuate all'interno dell'area oggetto del PEC a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.

In ogni caso, la superficie pavimentata non potrà superare il 30% dell'area stessa. In suddette aree vige il divieto di edificazione.

Ne deriva che l'area, a seguito della presente istanza di modifica allo strumento urbanistico, non comprenderà al suo interno la destinazione commerciale, ovvero non contemplando la destinazione "commercio al dettaglio" non sarà possibile l'attivazione di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, pubblici esercizi o attività di commercio all'ingrosso.

Art. 6 – Coordinamento degli interventi previsti nelle aree esterne

Al fine di realizzare una migliore organizzazione e distribuzione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso ammesse, e della viabilità, le indicazioni progettuali fornite dagli elaborati del presente Piano Esecutivo Convenzionato, studiate in continuità con il PEC Chiozzo sud già adottato, costituiscono quadro di riferimento anche degli interventi di successiva attuazione collocati nelle aree esterne alla porzione

considerata.

Gli strumenti urbanistici attuativi successivi dovranno, conseguentemente, essere predisposti coerentemente con i parametri urbanistici riportati nel presente piano.

Art. 7 – Modalità attuative

Al fine di assicurare il necessario carattere unitario dell'insediamento, le domande di permesso di costruire relative ad una unità minima di intervento all'interno di un lotto (come indicato nelle schede lotti fondiari allegate) dovranno essere presentate con una previsione progettuale estesa all'intero lotto, secondo le indicazioni delle tavole, anche se la sua attuazione potrà essere realizzata per singolo edificio o parti di esso, con permessi di costruire separati, e comunque rispettando le sequenze temporali prescritte.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al rispetto dei contenuti della convenzione di attuazione del Piano Esecutivo.

Relativamente alla presentazione dei progetti di permesso di costruire, esse potranno essere introdotte in fase di esecuzione, senza necessità di preventiva approvazione di ulteriore variante del PEC, modifiche piani volumetriche, nonché di destinazione d'uso (garantendo l'eventuale standard aggiuntivo), delle singole unità di intervento a condizione che:

- non si incrementino le quantità globalmente previste dagli elaborati del Piano Modificato;
- non diminuisca la dotazione delle aree per servizi pubblici prevista.

L'attuazione organica delle previsioni di Piano, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà comunque garantita mediante la stipulazione della convenzione, come da bozza dell'integrazione allegata al Piano.

Per quanto riguarda le destinazioni funzionali previste nei lotti fondiari, tutte rientrano nelle attività consentite dall'art. 35 NTA.

Art. 8 – Opere di urbanizzazione primaria/secondaria e servizi a rete

Le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria andranno cedute libere da vincoli, da edifici, da persone e da cose.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno uniformarsi ai progetti preliminari delle opere pubbliche e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale nel rispetto dei contenuti degli elaborati grafici di progetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

Saranno ammesse varianti alla viabilità ed ai parcheggi privati e pubblici, anche significative e la costruzione di tracciati alternativi, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, che dovessero evidenziarsi nella fase esecutiva, senza la necessità di presentare varianti al presente PEC; è comunque altresì ammessa la realizzazione di tracciati provvisori destinati agli accessi di cantiere e limitati alla durata degli stessi.

Le aree stradali comprendono le aree pubbliche destinate esclusivamente al transito veicolare; le aree a parcheggio comprendono le aree destinate alla sosta dei veicoli, la relativa area di manovra e gli spazi per la piantumazione degli alberi per l'ombreggiamento del posteggio, sia nei casi di parcheggi lineari lungo le principali strade, sia nel caso di parcheggi isolati e raggruppati; le aree verdi/spazi aperti comprendono le aree di parco attrezzato e tutti gli spazi aperti variamente attrezzati con alberature e arbusti destinate al transito ciclo-pedonale.

Si precisa che le soluzioni indicate nelle tavole potranno variare in funzione dei progetti esecutivi relativi ai singoli Permessi di costruire, pur nel rispetto dei parametri generali.

Le aree descritte soggette a cessione pubblica sono:

- | | | |
|----------------------------|----|-----------|
| - per viabilità veicolare | mq | 17.756,93 |
| - per parcheggi | mq | 22.000,00 |
| - per verde e spazi aperti | mq | 48.211,57 |

per un totale di 87.968,50 mq, corrispondente al 46,51% della Superficie Territoriale Residenziale, a cui vanno aggiunti 19.319,00 mq ceduti per lo svincolo della tangenziale e le relative scarpate verdi.

Per i nuovi insediamenti commerciali proposti e assentiti dalla vigente normativa comunale e regionale sul commercio, dovranno essere realizzate le opere a standard aggiuntive richieste dalle suddette norme rispetto a quelle già progettate per la destinazione d'uso prevista dal P.E.C..

LOTTO	MC	SLP	DESTINAZIONE	PARCHEGGI DA PROGETTO		Art. 32.5		PARCHEGGI PUBBLICI CEDUTI			LEGGE 122/1989 ex Tognoli (1 mq / 10 mc)					
				N°	mq	%	mq	P1	mq	Verificato	mq	Verificato				
C1	10.500,00	3.000,00	Comm./Att. Compatibili	P1	113	3.651,70	50%	1.500,00	mq	P1	1.732,00	mq	1.050,00	mq	Verificato	
C2	10.500,00	3.000,00	Comm./Att. Compatibili	P2	130	3.880,00	50%	1.500,00	mq	P2	1.865,00	mq	1.050,00	mq	Verificato	
C3	10.500,00	3.000,00	Comm./Att. Compatibili	P3	145	3.580,30	50%	1.500,00	mq	P3	2.225,00	mq	1.050,00	mq	Verificato	
C4	10.500,00	3.000,00	Comm./Att. Compatibili	P4	190	5.174,82	50%	1.950,00	mq	P4	2.246,00	mq	1.050,00	mq	Verificato	
C4 bis	3.150,00	900,00	Comm./Att. Compatibili	P4									3.150/10=	315,00	mq	Verificato
C5	32.550,00	9.300,00	Comm./Att. Compatibili			7.761,99	50%	4.650,00	mq				32.550/10	3.255,00	mq	Verificato
T1	13.728,00	4.160,00	terziario	P5	277	16.621,24	50%	2.080,00	mq	P5	4.462,20	mq	13.728/10=	1.372,80	mq	Verificato
								208,00	mq							
T2	45.144,00	13.680,00	terziario				50%	6.840,00	mq				45.144/10=	4.514,40	mq	Verificato
Ar1	51.692,00	15.476,00	Artigianato	P6	306	8.715,15	10%	1.547,60	mq	P6	6.860,00	mq	51.692/10=	5.169,20	mq	Verificato
				P7	116	2.609,80	mq	P7	2.609,80	mq	Verificato					
TOTALE	194.504,00	57.596,00		N°	1277	51.995,00		21.775,60	mq		22.000,00	mq	19.450,40	mq	Verificato	

* NOTA

Parcheeggi privati quantità minime stabilite da normativa sup. 25.813,20 mq

Parcheeggi pubblici quantità minime stabilite da normativa sup. 21.775,60 mq

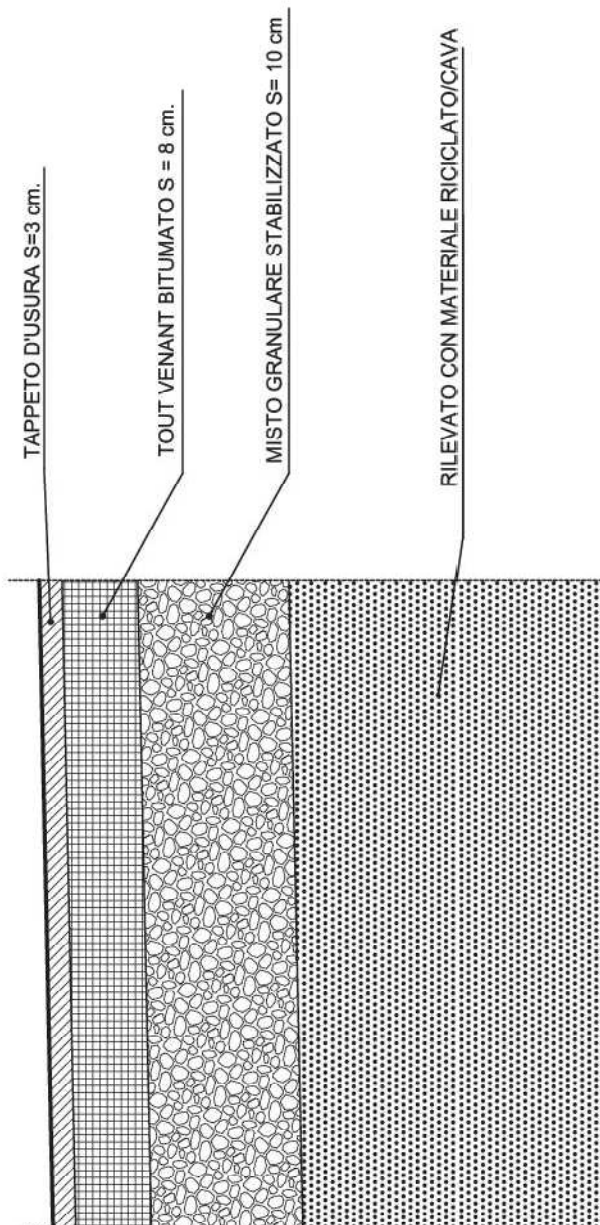
Parcheeggi privati in dotazione

Sup. 29.995 mq > Sup 25.813,20 mq

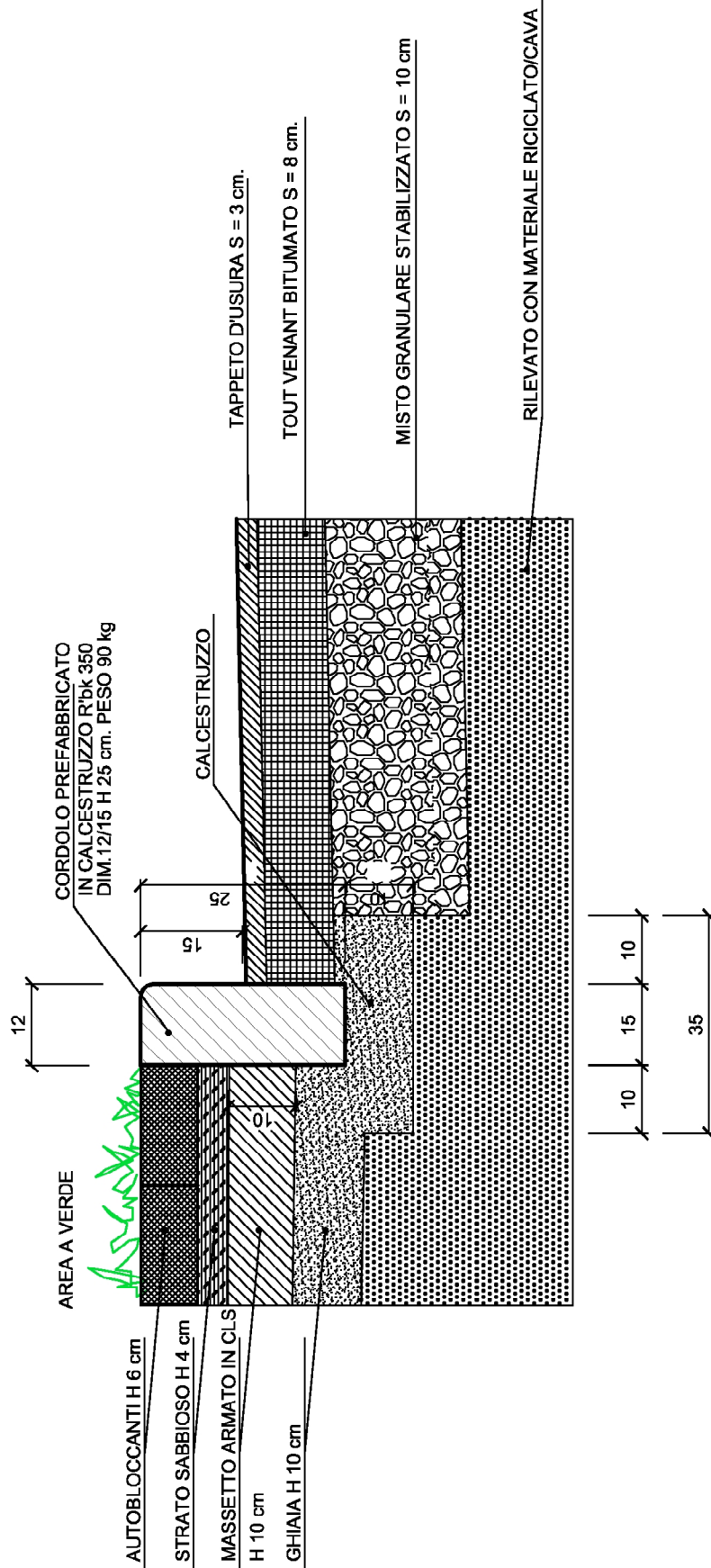
Parcheeggi pubblici in dotazione

Sup. 22.000 mq > Sup 21.775,60 mq

PARTICOLARE A Scala 1:10



PARTICOLARE B Scala 1:10



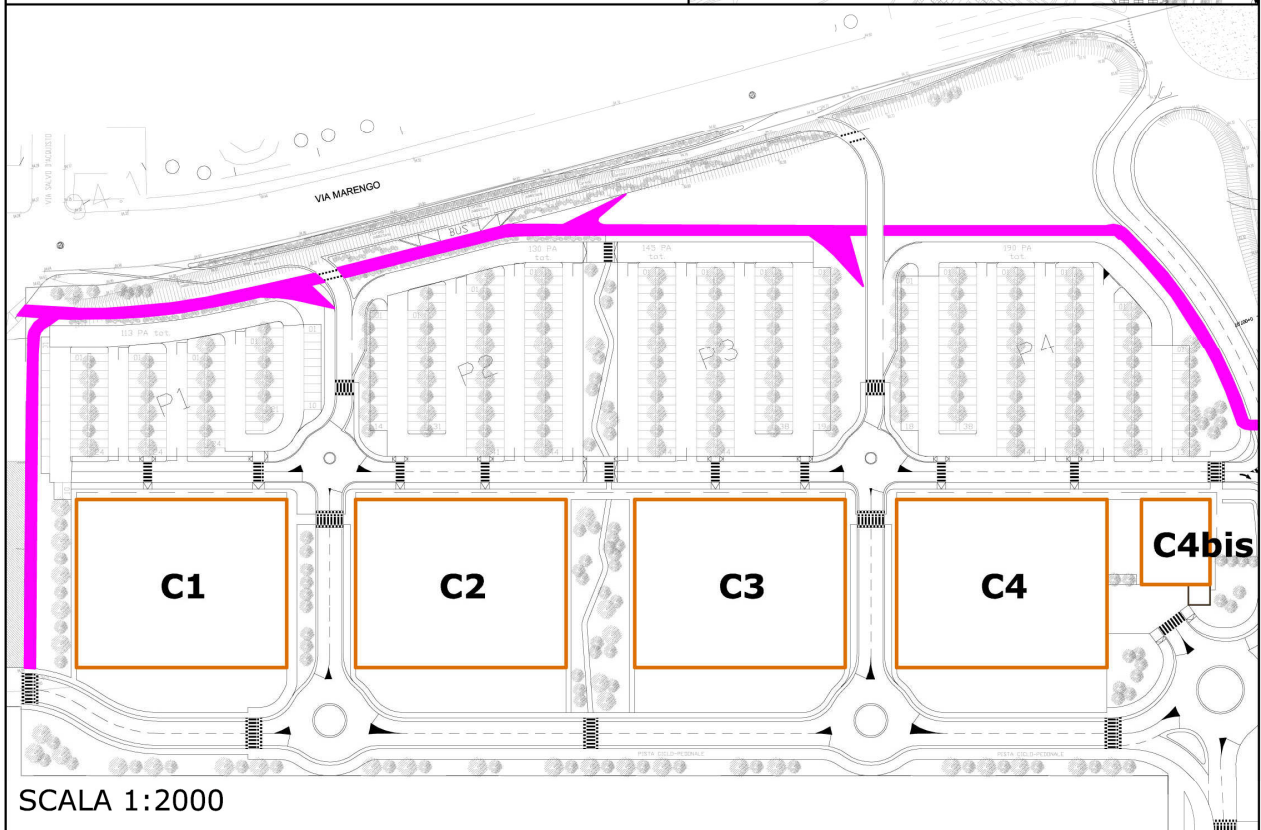
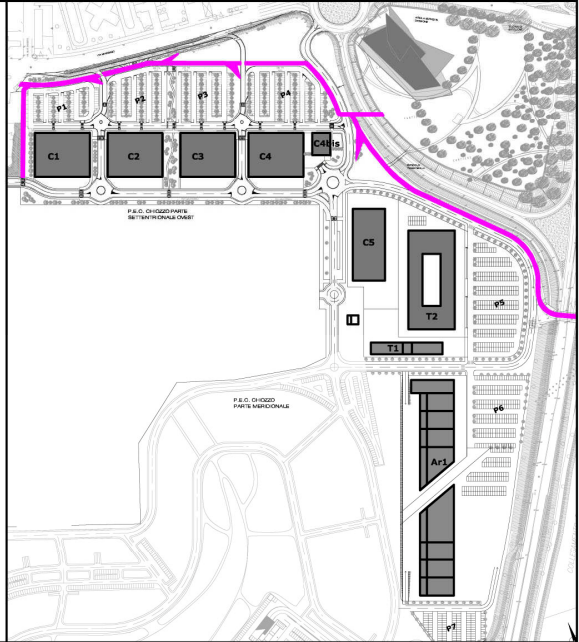
INDIVIDUAZIONE

La signa "C" individua gli edifici che ospitano una funzione commerciale e di attività compatibili (Art. 41 e Art. 44).

Gli edifici C1 C2 C3 C4 si articolano in 4 blocchi di pari dimensioni (10.500,00 mc) posti sul fronte di Via Marengo,arteria di immissione in città da est caratterizzata da intenso traffico inoltre gli edifici vengono ad acquisire,data la posizione, numerosa visibilità.

L'edificio C4 bis, sviluppato su 2 piani fuori terra, ospita un edificio commerciale e di attività compatibili di 3.150,00 metri cubi di progetto. rogetto.

LOTTI C1,C2,C3,C4,C4bis



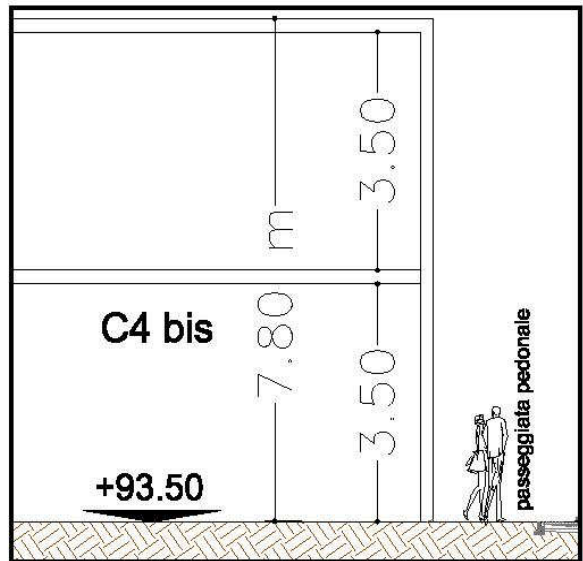
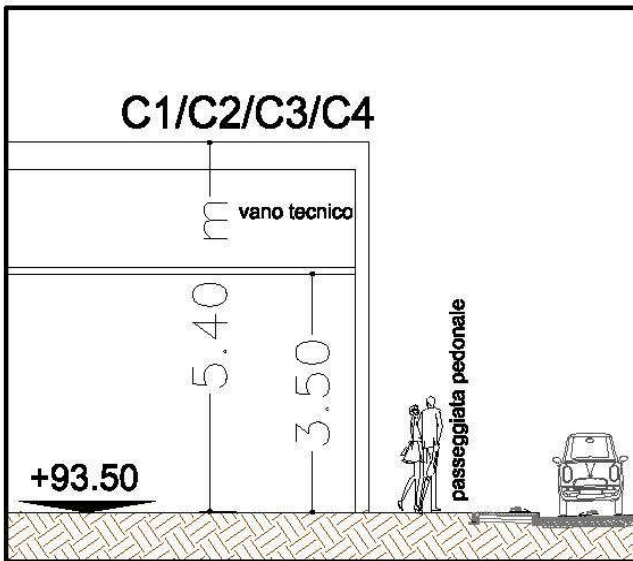
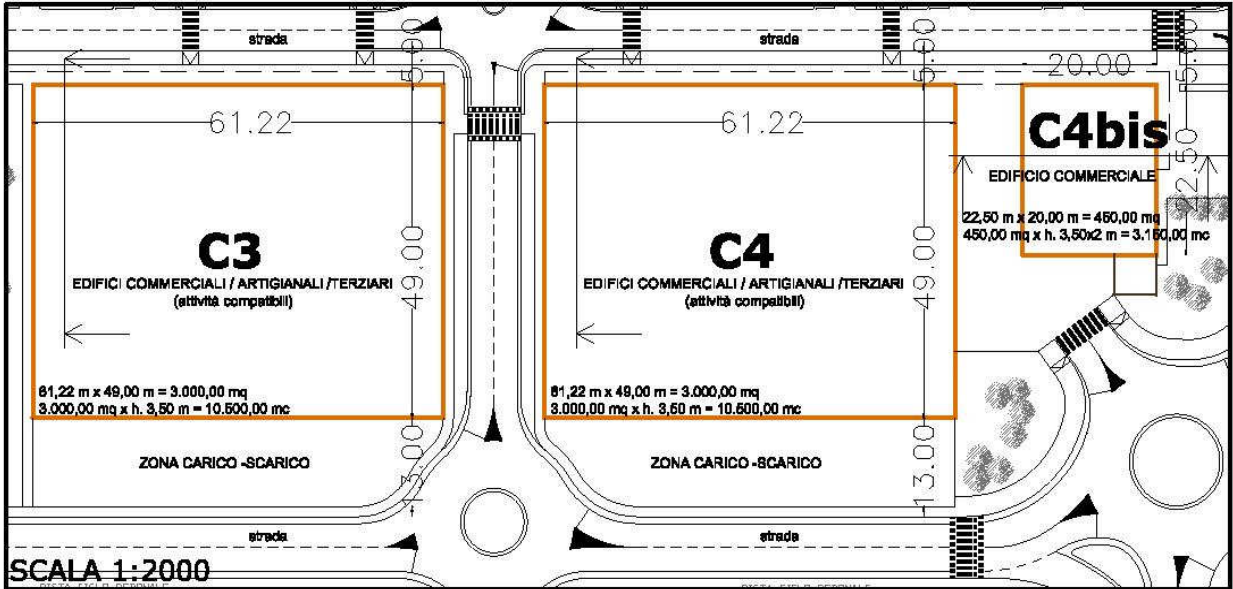
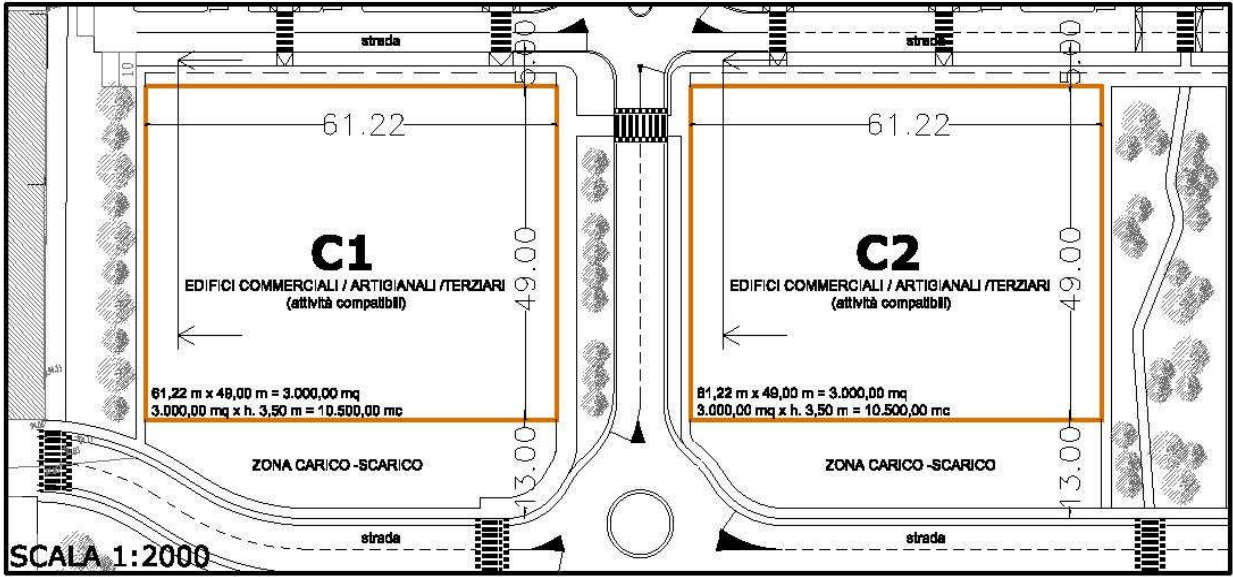
SCALA 1:2000

COMUNE DI ALESSANDRIA
 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CHIOZZO EUROPA PARTE SETTENTRIONALE

TABELLA ANALITICA LOTTI DI PROGETTO

LOTTO	mc	DEST. FUNZIONALE	mc	tipologia descrizione	n° piani	n° edifici	SLP	H	SC - sup coperta mq	SF - sup fondiaria mq	RC rapporto copertura %	IF indice fondiario mc/mq
C1	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	6.243,80	48,05%	1,68
C2	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41,44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	7.133,60	42,05%	1,47
C3	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41,44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	6.383,35	47,00%	1,64
C4	10.500,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 9.625,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	1	1	250,00 2.750,00	3,50	3.000,00	6.867,50	43,68%	1,53
C4 bis	3.150,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00 2.275,00	vendita Att. Compatibili Artt. 41 e 44	2	1	250,00 650,00	3,50	450,00	3.127,00	14,39%	1,01

LOTTI C1,C2,C3,C4,C4bis



SEZIONI SCALA 1:200

INDIVIDUAZIONE

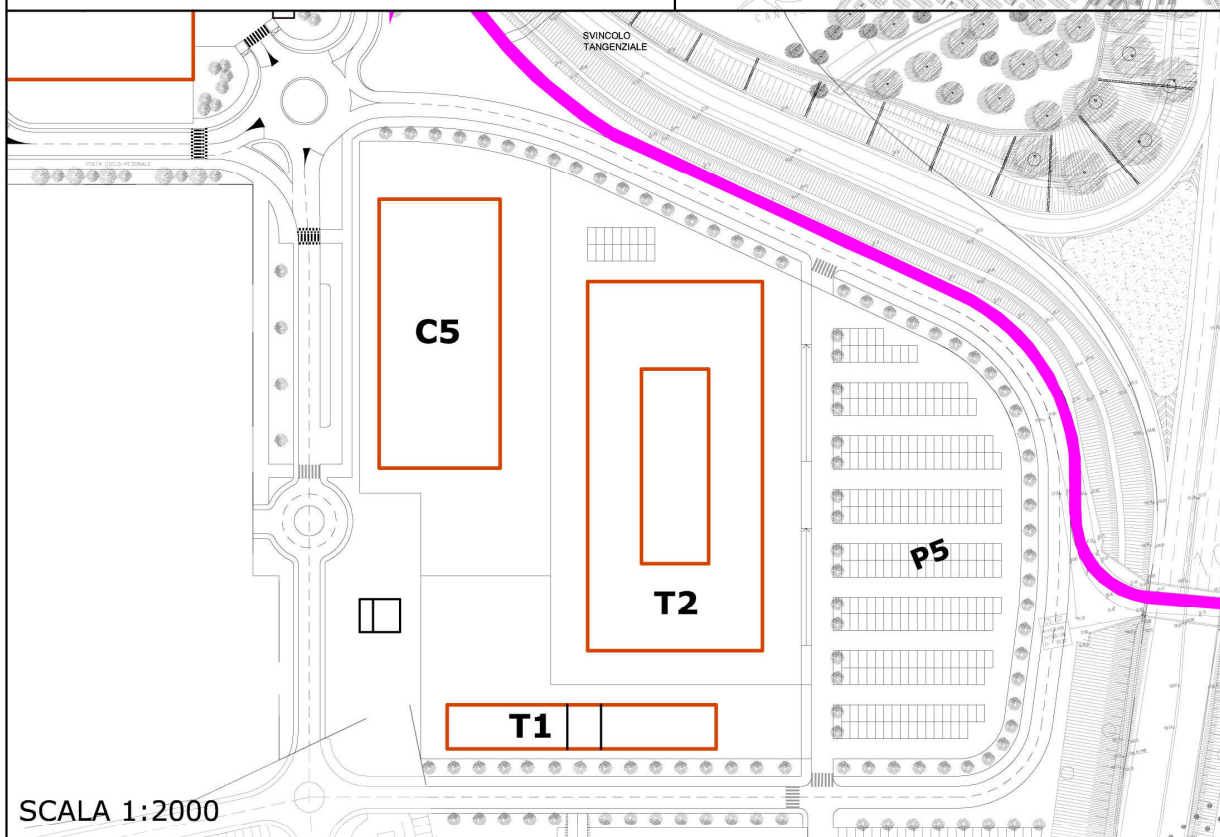
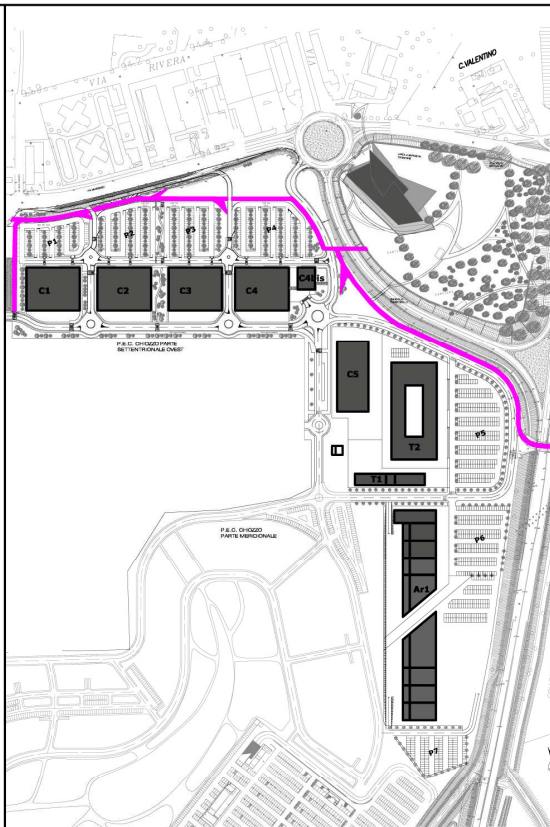
LOTTE C5,T1,T2

L'edificio C5 ospita una struttura commerciale di 32.550,00 metri cubi
 Esso fa parte di una sottoarea che contiene i due edifici T1 e T2: tale sottoarea è resa riconoscibile dal medesimo trattamento dello spazio aperto che contiene i tre edifici.

All'interno del lotto C5 è presente un'area adibita a verde privato (Art.5 NTA).

L'edificio T1, formato da 6 piani fuori terra, ospita quattro piani a destinazione terziaria e 2 piani a destinazione residenziale, per un totale di 19.968,00 metri cubi di progetto.

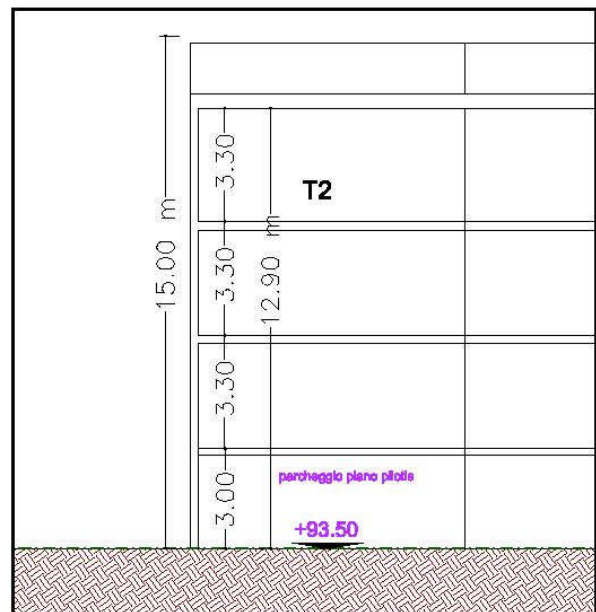
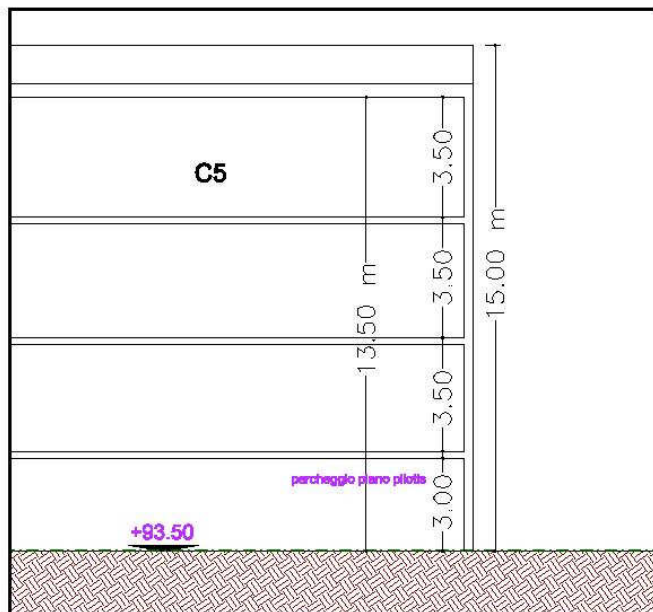
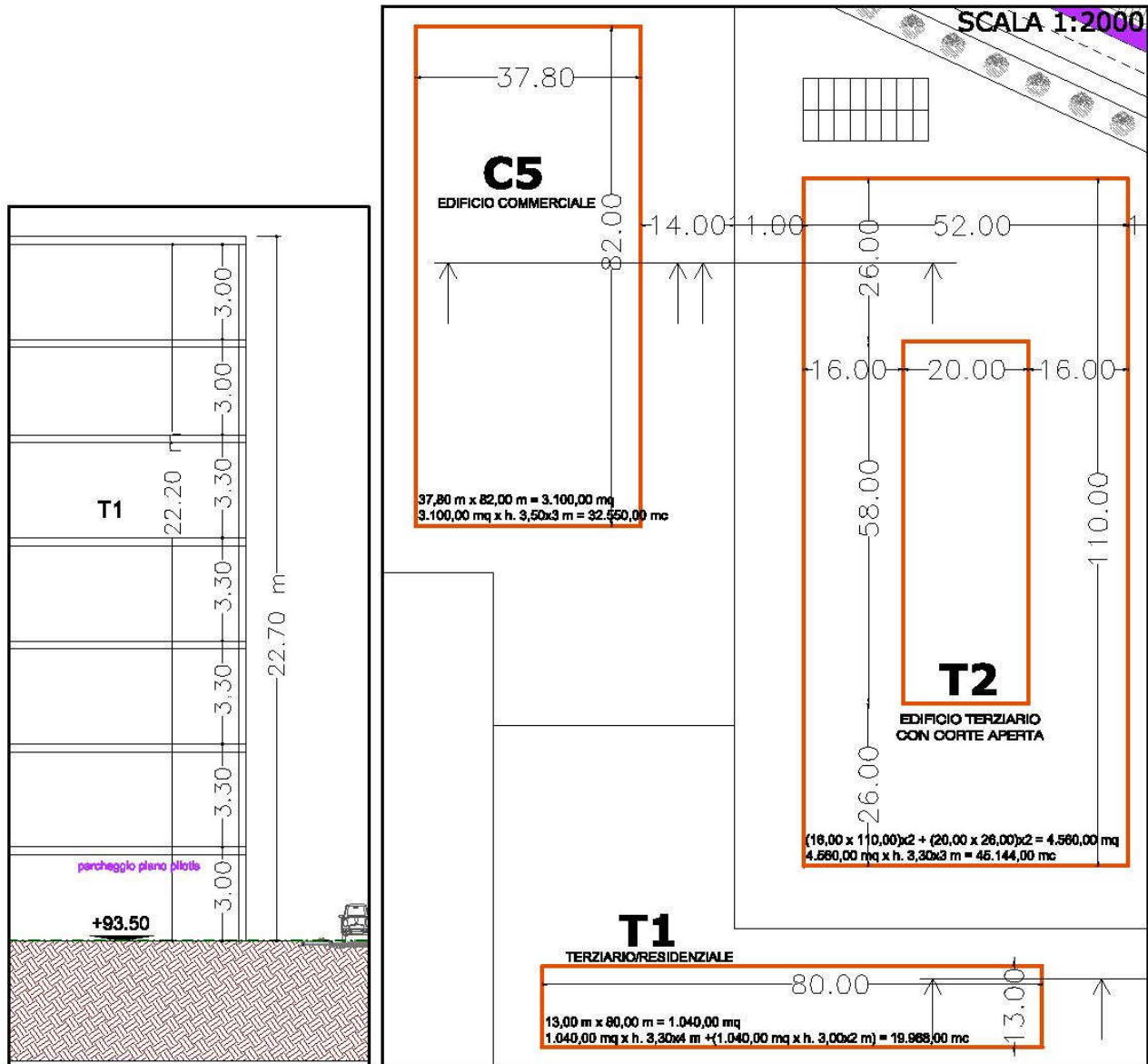
L'edificio T2 ospita una struttura a destinazione terziaria e residenziale, composta da 3 piani fuori terra e pari a 45.144,00 metri cubi di progetto.



SCALA 1:2000

LOTTO	mc	DEST. FUNZIONALE	mc	tipologia descrizione	n° piani	n° edifici	SLP	H	SC - sup coperta mq	SF - sup fondiaria mq	RC rapporto copertura %	IF indice fondiario mc/mq
C5	32.550,00	Commerciale Att. Compatibili	875,00	vendita	3	1	250,00	3,50	3.100,00	6.429,00	48,22%	5,06
			31.675,00	Att. Compatibili Artt. 41 e 44 verde privato Art. 5 NTA								
T1	19.968,00	Terziario (art. 44) Residenziale (art. 35)	13.728,00	terziario	4	2	4.160,00	3,30	1.040,00	3.809,00	27,30%	5,24
			6.240,00	residenziale								
T2	45.144,00	Terziario (art. 44)	45.144,00	terziario	3	1	13.680,00	3,30	4.560,00	14.320,44	31,84%	3,15

LOTTI C5, T1, T2



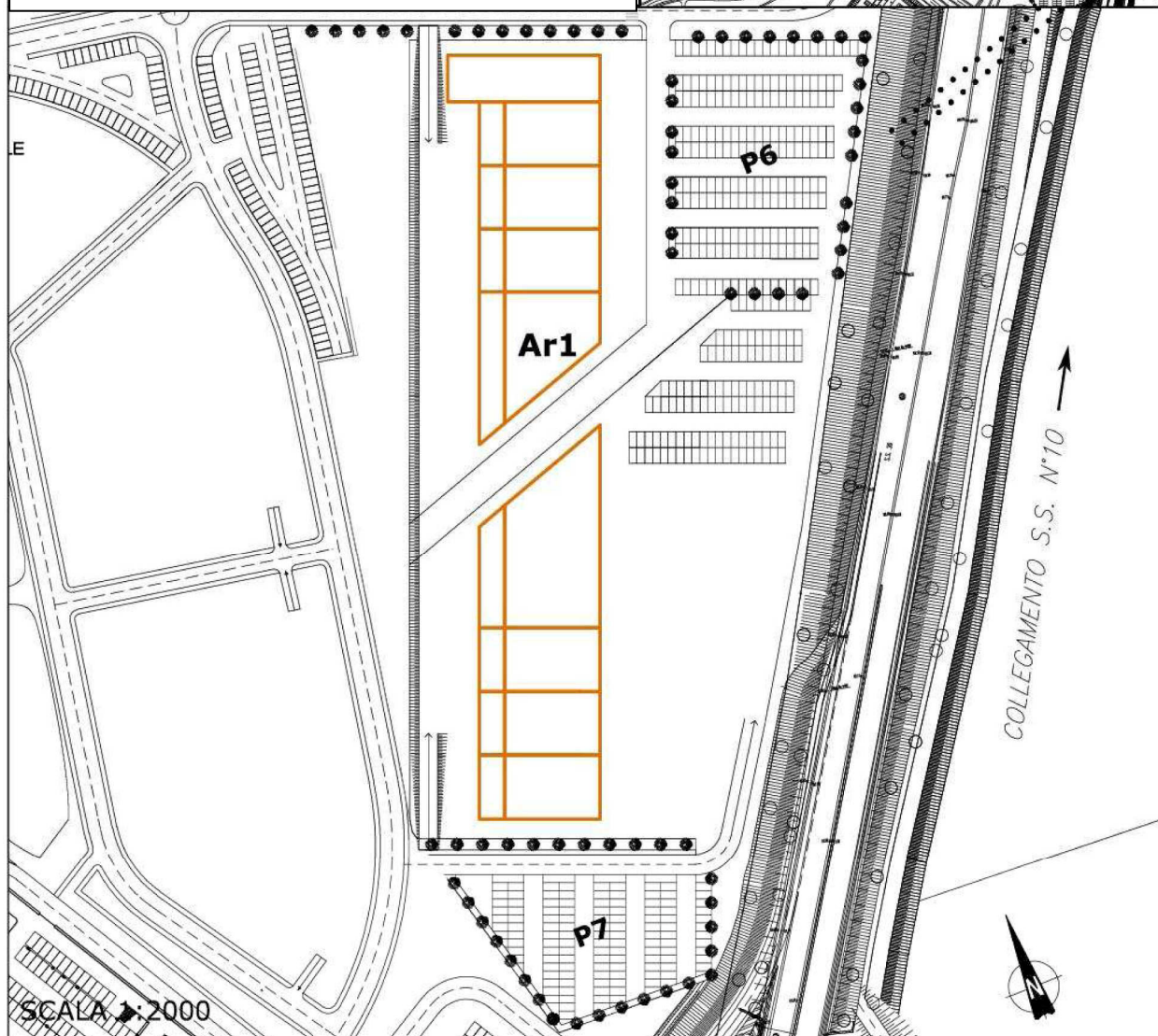
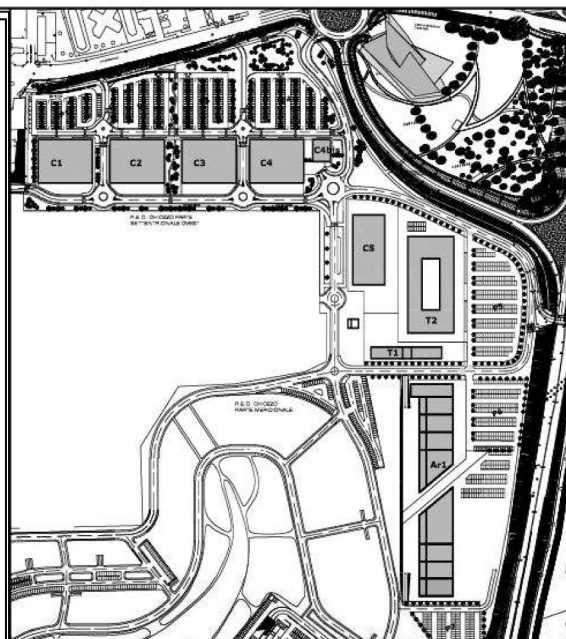
SEZIONI SCALA 1:400

INDIVIDUAZIONE

LOTTO Ar1

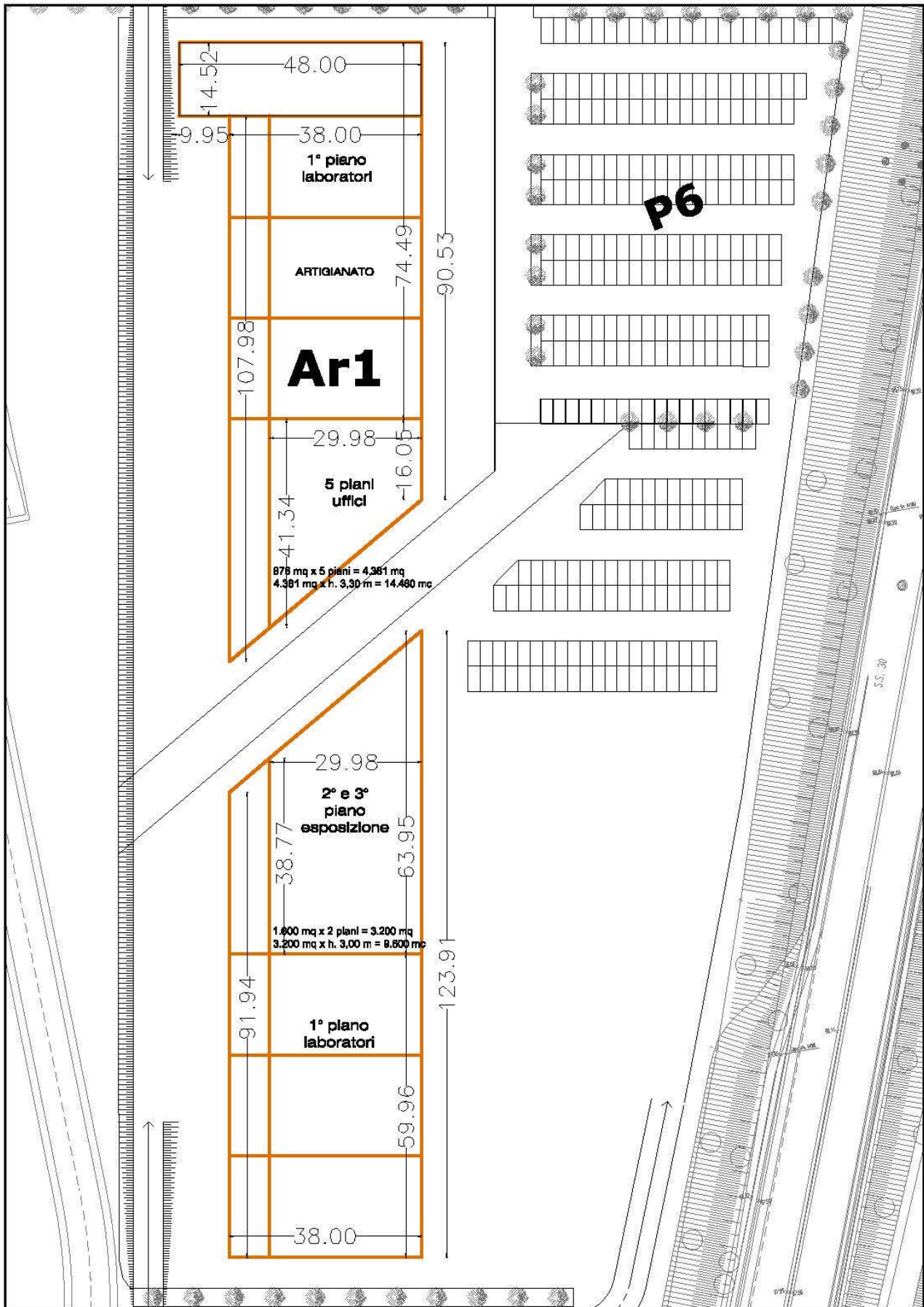
L'edificio Ar1 ospita una batteria di laboratori artigianali con spazi alti e liberi da pilastature, integrati da un edificio con uffici e servizi vari.

Il progetto prevede una cubatura totale pari a 51.692,00 metri cubi.



LOTTO	mc	DEST. FUNZIONALE	mc	tipologia descrizione	n° piani	n° edifici	SLP	H	SC - sup coperta mq	SF - sup fondiaria mq	RC rapporto copertura %	IF indice fondiario mc/mq
Ar 1	51.692,00	Artigianato	27.632,00	laboratori	1	1	7.895,00	3,50	8.296,00	27.147,31	30,56%	1,90
		Artigianato	14.460,00	uffici	5	9	4.381,00	3,30				
		Artigianato	9.600,00	esposizione	2		3.200,00	3,00				

LOTTO Ar1



SCALA 1:2000

Art. 9 – Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione architettonica e ambientale di tutti i nodi stradali, e in particolare degli innesti della viabilità di progetto con le strade esistenti (innesto con rotatoria a nord tra svincolo tangenziale e via Marengo, innesto con via Marengo a nord-ovest, prosecuzione di via Piave) e del raccordo con la viabilità in progetto nella variante di PEC Chiozzo sud, del quale si propone una modifica per collegarsi armoniosamente con la viabilità di progetto.

Tutti i collegamenti viari tra la viabilità in progetto e la viabilità già adottata nella variante del PEC Chiozzo sud sono a carico del proponente del presente piano. Allo stesso modo sono a carico dei proponenti le necessarie integrazioni tra aree verdi adiacenti e aree a parcheggio adiacenti tra i due PEC.

Nella costruzione delle strade dovranno essere previsti, ove occorrenti, apposite opere e impianti per collocare tutte le reti dei servizi pubblici secondo le prescrizioni e le indicazioni delle tavole di progetto delle infrastrutture di rete, che hanno già accolto le indicazioni dei vari Enti erogatori dei servizi.

Le modalità costruttive e i materiali da utilizzare per i diversi interventi previsti, quali opere di urbanizzazione (aree a verde, parcheggi, carreggiate stradali, marciapiedi e spazi ciclo-pedonali, sistemi di smaltimento e raccolta delle acque, reti tecnologiche ecc.) verranno definiti in fase di progettazione esecutiva ma dovranno seguire, dove presenti, le indicazioni espresse nel presente Piano Esecutivo.

Aree a verde, parcheggi, spazi aperti

Le aree a verde caratterizzano in generale tutti gli spazi aperti pubblici del nuovo quartiere: infatti, oltre che nelle parti destinate a parco vero e proprio, il verde (inteso come alberature, arbusti, prato, canali inerbiti ecc.) è abbondantemente presente in prossimità delle strade, nei percorsi ciclo-pedonali. In merito a questo ultimo aspetto si precisa la condivisione del progetto della pista ciclabile con l'Amministrazione Comunale nonché all'interno di un ambito che contempla una rete più ampia, approvata nel 2016 e anche nei parcheggi. L'elemento naturale diventa così una caratteristica del paesaggio urbano del nuovo quartiere in progetto.

Ogni zona è caratterizzata da particolari sistemazioni superficiali, pavimentazioni, essenze arboree in quanto risponde a diversi usi, funzioni e criteri.

Le aree a parco sono trattate in modo naturale: per lo più spazi aperti a prato naturale di facile manutenzione; le aree a bosco sono costituite da alberature fitte dove non è necessario curare il prato.

Le strade alberate devono consentire una corretta ombreggiatura dei percorsi

pedonali, per cui le essenze arboree vanno scelte con cura per garantire una chioma sufficientemente ampia e una buona resistenza all'inquinamento atmosferico, vista la vicinanza del traffico veicolare.

Le aree di parcheggio dovranno essere, in generale, configurate come alberate, le scelte particolari riguardanti sistemazioni e essenze, sono state effettuate ed approfondite nel progetto definitivo approvato, prefigurando per ogni zona omogenea un'immagine dello spazio verde progettato.

Le strade carrabili saranno a bassa velocità, 30 o 50 km/h, e gli incroci saranno realizzati preferibilmente attraverso rotonde che garantiscono la fluidità del traffico e diminuiscono il rischio di incidenti. Il manto superficiale, considerate le basse velocità, sarà realizzato in tappeto di usura spessore 3 cm soprastante tuot venant spessore 8 cm e strato di misto granulare di almeno 10 cm.

Sistema di raccolta acque meteoriche

Il progetto recepisce le problematiche ambientali relative al corretto utilizzo delle acque meteoriche, evidenziate anche dallo Studio di Compatibilità Ambientale allegato al Piano. In particolare, con le soluzioni progettuali presentate nelle tavole e illustrate nella relazione tecnica, si evita di inviare le acque bianche nel sistema fognario, da un lato per non sovraccaricare le reti esistenti (che in caso di piogge intense potrebbero presentare problemi di smaltimento), dall'altra per cercare il corretto riutilizzo dove possibile di questa risorsa rinnovabile, ovvero l'acqua piovana. Infine, un tema affrontato dalla progettazione delle opere di urbanizzazione, è la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Si prediligono soluzioni di drenaggio delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili per infiltrazione naturale del terreno, sia, come sopra citato, per evitare sovraccarichi sulla rete di smaltimento che per favorire i processi di evotraspirazione della vegetazione nelle aree verdi.

La preziosa risorsa idrica viene così restituita nel terreno, secondo i principi di invarianza idraulica.

Il sistema di raccolta, più specificatamente dettagliato nel progetto esecutivo delle reti infrastrutturali a cui si fa riferimento, dovrà prevedere che tutte le acque meteoriche ricadenti sulle strade e sugli spazi aperti vengono convogliate in sistemi di dispersione nel sottosuolo (trincee o pozzi drenanti) previste all'interno dell'ampia area a parco posta nel P.E.C. settentrionale ovest o nel presente PEC.

Mitigazione del rumore

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, tenuto conto dei livelli di rumore esistenti in zona ante-operam (clima acustico dello stato zero), dovrà essere presentata idonea valutazione di previsione di impatto acustico nel rispetto delle N.d.A. del PRG. Le emissioni sonore dovranno rispettare le vigenti

normative, nonché rientrare nei limiti individuati dalla zonizzazione acustica, anche con l'adozione di mascheramenti ed effetti architettonici di smorzamento. Questi saranno in riferimento alla tipologia degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari di cui è prevedibile l'utilizzo, con riferimento alla densità ed alle caratteristiche del traffico veicolare, alla rumorosità delle aree destinate a parcheggio ed alle attività di carico e scarico, con la stima dei livelli sonori determinati dalle opere e dalle attività insediate (clima acustico previsionale).

Mitigazione degli impatti ambientali

Per la mitigazione degli impatti ambientali, in fase di progetto e di cantiere, si fa riferimento alla Relazione di Compatibilità Ambientale allegata al Piano Esecutivo.

Illuminazione pubblica

Tutti i lampioni, i fari e loro similari saranno a basso consumo, dovranno essere installati in modo da evitare abbagliamento ottico per pedoni ed automobilisti e dovranno avere caratteristiche di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.

Tutti gli impianti, al fine di ridurre l'inquinamento luminoso ed il consumo energetico, devono essere equipaggiati con riduttori di flusso luminoso, in grado di ridurre il valore nominale nel rispetto delle norme vigenti.