



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA URBANA CRISTO - VARIANTE

Proponente: Società PICA s.a.s.. D.IMMOBILIARE s.r.l., Ditta
Maccagno Maria Vittoria

Ubicazione: Via U. Giordano

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot.Reg.Int. n.828 del 14/02/2019)

ALESSANDRIA, 14 Febbraio 2019

Premesso che:

- in data 30/11/2018 con nota ns. prot.92737 del 04/12/2018 la Sig.na Ferrofino Marisa in qualità di rappresentante legale della Società PICA s.a.s, la Sig.ra Maccagno Maria Vittoria in qualità di titolare della ditta omonima e i Sigg. Goddio Roberto e Derba Giuseppe in qualità di amministratori della Società D. IMMOBILIARE s.r.l. in qualità di proprietari degli immobili che costituiscono più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo (determinato in base al reddito imponibile catastale), hanno presentato al Sindaco domanda di variante del P.E.C. denominato "Area Urbana Cristo";
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "area per insediamenti artigianali e di deposito", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 39 e 41 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione territoriale Ut : 0.6 mq/mq
 - indice di utilizzazione fondiaria Uf : 0.8 mq/mq
 - rapporto di copertura Rc : 60% della Sf.
 - standards minimi : 20% della St.

nonché all'art. 64, 1° comma delle NTA il quale prevede che in detto comparto ogni intervento edilizio sia subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che puo' avvenire anche per parti;

- i soggetti proponenti non hanno 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 non necessari, dato atto che l'area regolata del P.E.C. è già stata in gran parte urbanizzata ed edificata e la variante proposta riduce le opere di urbanizzazione e la potenzialità edificatoria del P.E.C. vigente,;

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità', in capo alle Società PICA s.a.s., D.IMMOBILIARE s.r.l. e alla Ditta Maccagno Maria Vittoria, a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 30/11/2018 con nota ns. prot.92737 del 04/12/2018 consta di:
 - Titoli di proprietà
 - Relazione illustrativa e calcoli planovolumetrici,
 - Norme di attuazione,
 - Bozza di convenzione,
 - Computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, n° 11 elaborati grafici di cui:
 - Tav. 01 – Tavola planimetria punti di presa e documentazione fotografica,
 - Tav. 03 – Planimetria catastale con individuazione delle proprietà interessate dall'intervento,
 - Tav. 04 – Identificazione dei lotti edificabili,
 - Tav. 05 – Individuazione delle aree da cedere al Comune,
 - Tav. 06 – Aree pubbliche in progetto interne al P.E.C.,
 - Tav. 06.1 – Aree destinate a standard,
 - Tav. 06.2 – Conteggi planimetrici delle superfici destinate alle urbanizzazioni,
 - Tav. 07 – Planimetria Schematica delle opere di urbanizzazione primaria interne al P.E.C.,
 - Tav. 08 – Estratto P.R.G.C. con inserimento P.E.C.,

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 02/04/2007, regolato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 02/08/2007, atto a rogito Notaio Dr. Luigi Oneto, insiste su terreni, aventi una superficie complessiva di mq. 114.338 censiti al N.C.T. come segue: foglio 115 mappali 200, 204, 205, 206,315,1565,1568,1579,1651,1652,1653,1654,1655,1709,1710,1711,1712,1713,1714, 1715,1716,1717,1718,1750,1690,1.696,1697,1698,1699,1700,1701,1729,1730,1732,1733 1735,1737,1738,1739,1740,1741,1742,1743,1744,1745,1746,1747,1748,1749,1807,1808 1809,1869;
- in particolare le aree oggetto di P.E.C. sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;
- l'elaborazione della variante in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Sergio Camilli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n.485), con studio tecnico in Alessandria – Galleria Guerci;
- la variante proposta riguarda la modifica della viabilità principale e la riduzione della potenzialità edificatoria dei lotti 2,8 e A2;
- i parametri del progetto di variante del P.E.C., risultano i seguenti:

	u.m.	Progetto di P.E.C. approvato	P.R.G.C. vigente	Progetto Variante PEC
superficie territoriale	mq.	114.338	114.338	114.338
superficie fondiaria	mq.	77.418	79.311	77.549
Aree a standards di cui:	mq.	24.760		26.312
• parcheggi		8.532	22.868	7.567
• viabilità secondaria		3.313	(20% St)	3.842
• verde		12.915		14.903
Aree a viabilità principale	mq	6.678	-----	10.477
Aree in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale	mq.	15.889 (A)	-----	15.889 (A)
• parcheggi pubblici		3.860		3.860
• viabilità principale		5.909		5.909
• viabilità secondaria		3.412		3.412
• verde pubblico e servizi		2.708		2.708
- superficie coperta di cui:	mq	44.530	47.586(60%	44.608
• esistente		5.577	Sf)	12.899
• in progetto		38.953		31.709
- indice utilizzazione territoriale (Ut)	mq/	0,54	0,60	0,54

	mq			
- indice utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/ mq	0,80	0,80	0,80
- superficie lorda max con Ut	mq.	61.935	63.449 (0,6xSt)	62.039 (B)

(A) si precisa che la dotazione complessiva di aree da cedere (mq 15.889 circa) comprende anche alcune aree, censite al NCT al foglio 115 mappali 1654,1568,1738,1739,1565,1653 che il Comune metterà a disposizione dei soggetti proponenti per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. La superficie complessiva di tali aree, che saranno oggetto dei necessari frazionamenti che preciseranno la loro quantificazione, verrà detratta dalla dotazione complessiva di aree da cedere (mq 15.889 circa) e pertanto non più dovuta dai soggetti proponenti

(B) la superficie utile lorda massima dei lotti 2,8 e A2 è fissata complessivamente in 21.784,29 mq

- le aree pubbliche da cedere risultano le seguenti:

AREE PUBBLICHE, INTERNE AL PEC, DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (vedi tav. 05)	mq. 15.889
di cui:	
• parcheggi pubblici	mq. 3.860
• viabilità principale	mq. 5.909
• viabilità secondaria	mq. 3.412
• verde pubblico e servizi	mq. 2.708

che il lo schema di addendum alla 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	€ 360.530,00
- secondaria	€ 177.324,12
Totale	€ 537.854,12
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE di cui:	€ 686.075,46 (C)
- opere stradali e parcheggi	
- rete fognaria acque reflue	
- rete fognaria acque meteoriche	
- rete illuminazione pubblica	
- rete enel	
- rete telefonica	

- rete acquedotto	
- rete gas	
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE di cui:	mq. 15.889
• parcheggi pubblici	mq. 3.860
• viabilità principale	mq 5.909
• viabilità secondaria	mq 3.412
• verde pubblico e servizi	mq 2.708
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di:	
• esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.	€ 132.350,78
• osservanza degli obblighi convenzionali per un importo pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 11.029,24
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

(C) Importo complessivo delle opere di urbanizzazione del piano del quale € 575.783,15 già realizzate e collaudate con provvedimento n.4070 del 06/08/2009 ed € 110.292,31 ancora da realizzare.

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 18/12/2018;
- parere Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture Mobilità e Disability Manager – Servizi Manutentivi per Infrastrutture e Servizi a rete prot.int. 668 del 07/02/2019.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento della variante del piano in oggetto proposta purchè 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 pianura - classe I delle N. di A. del P.R.G.C. vigente;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire.

IL DIRETTORE
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

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