



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO UNITA' CHIOZZO 1 PARTE MERIDIONALE VARIANTE DI MODIFICA ED ADEGUAMENTO NORMATIVO

Proponente: ALESSANDRIA 2000 s.r.l.

Ubicazione: Via San Giovanni Bosco – prolungamento Corso Romita

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA,
prot.n.8575 del 24/11/2015

Premesso che:

- in data 26/10/2015 con nota ns. prot.46954/5348 del 28/10/2015 il Dr. Federico Radice Fossati Confalonieri in qualità di rappresentante legale della Società Alessandria 2000 s.r.l., la quale rappresenta, in base agli atti notarili: notaio Francesco Gallizia di Milano in data 08 marzo 2005, repertorio numero 44950/9939; notaio Francesco Gallizia di Milano in data 21 giugno 2007, repertorio numero 46371/10815; notaio Massimo Martinelli di Cuneo in data 25 maggio 2010, repertorio numero 180295/32895; notaio Angelo Chianale di Torino in data 19 marzo 2012, repertorio numero 70835/30921; notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 23 marzo 2012, repertorio numero 144738/22733; notaio Luigi Oneto di Alessandria in data 18 settembre 2013, repertorio numero 89256/34212; notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 29 ottobre 2013, repertorio numero 147725/24220, ed in base al reddito imponibile catastale, i due terzi del valore degli immobili interessati dal P.E.C. denominato "VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO Unità Chiozzo 1 - parte meridionale, convenzionato con atto a rogito notaio dr. Vittorio Morandi, rep.n.79518/12200 del 10/12/2004, ha presentato al Sindaco domanda di modifica ed adeguamento normativo del P.E.C. denominato "Unità Chiozzo 1 - parte meridionale" a seguito dell'entrata in vigore della Variante Parziale al P.R.G.C. vigente approvata in data 21/05/2014, con deliberazione C.C. n.71, con la quale è stato eliminato, nell'area interessata dal P.E.C. sopra citato, il volume commerciale massimo assentibile di mc 88.300;
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "area residenziale della città di 2^ classe soggetta a strumento urbanistico esecutivo di cui agli artt. 35 e 64 delle NTA e rappresenta una parte di un più vasto piano esecutivo convenzionato denominato Unità n° 1 Chiozzo con i seguenti indici e parametri complessivi:
 - Superficie territoriale di Piano Esecutivo:
 - Superficie territoriale non residenziale:
 - a) per servizi comprensoriali: mq. 23.703
 - b) per strade urbane: mq. 25.141
 - c) per verde di arredo mq. 18.647
 - tot. mq. 67.491
 - Superficie territoriale residenziale: mq. 643.385
 - Aree pubbliche minime da cedere:
 - 40% superficie territoriale residenziale mq. 257.354
 - Superficie fondiaria: mq. 386.031
 - Indice fondiario massimo utilizzabile:
 - Volumetria massima realizzabile: mc. 883.000
 - Edilizia economico-popolare 30%
- il soggetto proponente non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i. in quanto non necessari, trattandosi di mera variante di adeguamento normativo che non varia l'assetto urbanistico del piano vigente;

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità' in capo alla Società Alessandria 2000 s.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- vista la dichiarazione del legale rappresentante della Società Alessandria 2000 s.r.l., resa ai sensi del D.P.R.445/200 e s.m.i. relativa alla rappresentanza, in base al reddito imponibile catastale, dei due terzi del valore degli immobili interessati dal P.E.C. denominato "VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO Unità Chiozzo 1 - parte meridionale, convenzionato con atto a rogito notaio dr. Vittorio Morandi,

rep.n.79518/12200 del 10/12/2004 corredata del relativo elaborato di calcolo dei valori ai sensi dell'articolo 43 della L.R. n.56/1977 e s.m.;

- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente 26/10/2015, ns. prot.46954/5348 del 28/10/2015 ed integrata da ultimo in data 24/11/2015, ns. prot.80477/8574 del 24/11/2015, consta di:

- Relazione illustrativa,
- Calcoli piano volumetrici,
- Norme tecniche di attuazione,
- Schema addendum alla convenzione,
- Relazione geologica,
- Relazione di compatibilità ambientale,

n° 8 elaborati grafici di cui:

Tav. 003p MOD* - progetto su mappa catastale - identific. catastale - elenco delle proprietà interessate,

Tav. 005p MOD* - urbanizzazioni primarie/viabilità e parcheggi,

Tav. 006p MOD* - urbanizzazioni primarie/parcheggi,

Tav. 008p MOD* - urbanizzazioni primarie/verde pubblico,

Tav. 008bp MOD* - superfici fondiari/unità minime di intervento,

Tav. 009p MOD* - planivolumetria - profili 1-2-3-4-5-6 - computo delle volumetrie previste,

Tav. 011p MOD* - aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

Tav. 011bp MOD* - aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivise per sistemazioni definitive.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.124 del 26/10/2004, regolato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 10/12/2014 insiste su terreni, aventi una superficie complessiva di mq. 308.359 e censiti al N.C.T. come segue: foglio 126 mappali 248,245,213,210,187,133,254,253,220, 185,189,78,79,159,175,188, 196,198,200,202,205,169,197,199,201,203,204,206,208 e al foglio 127 mappali 231,233, 234,203,204,211,242,247,250,205,206,207,209,301,314,330,331,333,215,,341,344,343, 345,278,285,286,97,96,342,200,212,315,316,317,216,312,313,208,291,292,185,186,284 277,280,282,139;
- 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 IIIb alfa;
- l'elaborazione della modifica e dell'adeguamento normativo in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Sergio Camilli con studio tecnico in Alessandria - Via Modena n.70;
- la modifica proposta riguarda l'adeguamento normativo del P.E.C. alla Variante Parziale al P.R.G.C. vigente approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.71 del 21.05.2014 con la quale è stato eliminato il volume massimo commerciale assentibile nell'area a P,E.C. denominata dall'articolo 64 delle N. di A. del P.R.G.C. vigente: "Unità Chiozzo 1";
- con tale modifica, anche a seguito degli interventi già attivati sull'area, si propone, inoltre, una riduzione della volumetria residenziale e direzionale massima pari a complessivi mc 2.160 e l'introduzione di un'area a destinazione verde privato inedificabile della superficie di mq 1.129;
- i parametri del P.E.C., a seguito di aggiornamenti e modifiche apportati con determinazioni dirigenziali n.2605 del 12/11/2009, n.37 del 17/01/2011, n.2498 del 28/12/2011, n.308 del 24/02/2012, n.2361 del 06/12/2012 e n.175 del 31/01/2013, nell'ambito delle modifiche assentibili dalla convenzione urbanistica stipulata in data 10/12/2004 atto a

rogito notaio dr. Vittorio Morandi, e dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C., risultano i seguenti:

	Unita' di misura	P.R.G. (Totale Unità n. 1 Chiozzo)	P.R.G. (47,93 % dell'Unità n. 1 Chiozzo)	P.E.C. Variante Approvata in data 26/10/2004 C.C.n.124	Modifica ed Adeguamento Normativo P.E.C. ATTUALE
- superficie territoriale del P.E.C. Unità n. 1 Chiozzo (intero comparto)	mq.	710.876	-	-	-
- superficie territoriale residenziale	mq.	643.385	308.359	308.359	308.359
- superficie territoriale non residenziale	mq.	67.491	32.348	-	-
- aree pubbliche da cedere (40 % S.T. PEC)	mq.	257.354	123.350	160.082	156.546
- superficie fondiaria	mq.	386.031	185.025	141.541	145.077
- indice fondiario massimo utilizzabile	mc./mq	4,5	4,5	2,98	2,89
- volumetria massima	mc.	883.000	423.222	422.826	420.655
- edilizia economico-popolare 30 %	mc.	264.900	126.967	133.305	133.227
- volumetria massima ammissibile a destinazione commerciale (vendita e deposito)	mc.	88.300	42.322	105.147	0
				(a)	(b)

(a) dato quantitativo, pari a mc 67.880 di commerciale e mc. 37.267 relativi ad attività compatibili previste all'art. 35 delle NdiA del PRGC vigente (per le aree residenziali della città di 2^a classe), fissato dalla precedente Variante al P.E.C. Unità Chiozzo 1 - parte meridionale approvata con deliberazione C.C. n.124 del 26/10/2014 nel rispetto della normativa di P.R.G.C. previgente alla variante parziale di P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. n.71 del 21/05/2014.

(b) Eliminato in sede di modifica ed adeguamento normativo al P.R.G.C. vigente a seguito della cancellazione all'articolo 64 delle N.di A. della volumetria commerciale massima nell'area Unità Chiozzo 1 di mc 88.300 avvenuto con variante parziale al P.R.G.C. vigente approvata con deliberazione C.C. n.71 del 21/05/2014.

- le aree pubbliche da cedere, a seguito di aggiornamenti e modifiche apportati con determinazioni dirigenziali n.2605 del 12/11/2009, n.2498 del 28/12/2011, n.308 del 24/02/2012, e n.175 del 31/01/2013, nell'ambito delle modifiche assentibili dalla convenzione urbanistica stipulata in data 10/12/2004 atto a rogito notaio dr. Vittorio Morandi, e dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C., risultano le seguenti:

AREE PUBBLICHE, INTERNE ALLA VARIANTE DI PEC, DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (vedi tavv. 011P e 011BP)	mq. 156.546
di cui:	
• viabilità	mq. 55.290
• parcheggi	mq. 31.441
• verde di urbanizzazione primaria (di nucleo residenziale e di quartiere)	mq. 20.385
• giardini, parchi e spazi attrezzati	mq. 49.430

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:

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 27/10/2015;
- parere Direzione Infrastrutture e Protezione Civile non dovuto in quanto non sono stati modificati i lotti di intervento delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'articolo 9 della convenzione urbanistica stipulata in data 10/12/2014 atto a rogito notaio dr. Vittorio Morandi;.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento della modifica e dell'adeguamento normativo 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 IIIba 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 DI DIREZIONE
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