



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "PEC A Via del Castellino"

Proponente: Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C.
s.a.s. e Cooperativa Edilizia L'Oasi

Ubicazione: Valmadonna – Via del Castellino

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(aggiornamento a seguito provvedimento della Giunta Comunale di accoglimento del piano n.182 del
29/06/2016)

ALESSANDRIA, 30 Agosto 2016

Premesso che:

- in data 24/12/2014 è stato stipulato, tra il Comune di Alessandria e le Società L'Oasi ed Immobiliare Futuro, un atto di programmazione negoziata a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, rep.n.150483/25755 il quale all'azione a) prevede lo sviluppo di un P.E.C. sull'area di proprietà del Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C. s.a.s.;

- la Cooperativa Edilizia l'Oasi e la Società Immobiliare Futuro rappresentate dal Sig. Chiaffredo MARTINI nato a Cervere il 06/08/1948 in qualità di Legale Rappresentante, hanno presentato in data 15/07/2015, con nota ns. prot. 46954/5348, al Comune di Alessandria, ai sensi dell'Art. 43 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, denominato "PEC A - Via Del Castellino" unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;

- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "Area T3 Valmadonna", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 64bis, 64 e 37bis delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:

1. Superficie area dell'intervento	mq 97.111
2. Superficie Territoriale	mq 77.125
3. Superficie fondiaria	mq 53.084
4. abitanti previsti	n.241
5. Densità territoriale	ab/Ha 22,31
6. Cubatura residenziale	mc 21.700
7. Cubatura non residenziale: (turistico ricettivo)	mc 35.000
(commerciale)	mc 5.000
8. Aree per standards urbanistici	mq 6.993
9. Indice di fabbricabilità territoriale	IT mc/mq 0,56
10. Parcheggio privato ad uso pubblico	mq 5.504
11. Verde agricolo privato	mq 19.986

- a seguito dell'approvazione della Terza Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n.3 del 25/01/2011, è stata introdotta l'area interessata del P.E.C. "AREA T3 Valmadonna" e regolata dal nuovo articolo delle norme 64bis;

- la Terza Variante strutturale è stata sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., della L.R. 14.12.1998 n° 40 e s.m.i. e della D.G.R. n° 12-8931 del 09.06.2008;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n° 436 del 30.12.2009 è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della III Variante Strutturale 2007 del P.R.G.C., stabilendo l'esclusione della Variante in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica;

- il soggetto proponente non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i. in quanto il P.R.G.C. in sede di V.A.S. ed Analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R.n.40/98, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste ed inoltre il piano non ricade, ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i., nei casi previsti dall'articolo 20 della L.R.n.40/98 e dall'Allegato II della D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008.

VISTI:

- l'atto di programmazione negoziata stipulato tra il Comune di Alessandria e le Società L'Oasi ed Immobiliare Futuro in data 24/12/2014, a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, rep.n.150483/25755 ed in particolare l'azione a) relativa allo sviluppo del succitato P.E.C. per una volumetria massima consentita di mc 10.565;

- nel suddetto atto inoltre, alle azioni f) e J), è prevista la cessione dell'area censita al foglio 7 mappali 69 e 321, esterna al presente P.E.C. anche se ricomprese nell'area "T3 Valmadonna" in quanto oggetto di depotenziamento di tutta la relativa cubatura già in sede di stipula del convenzionamento del P.E.C..

- la citata area viene ceduta, secondo i tempi ed i modi dettati dal citato atto di programmazione negoziata, con destinazione a verde pubblico "Parco agricolo", all'interno del quale deve essere mantenuta e potenziata l'attività agricola al fine di salvaguardare e tutela il territorio e l'ambiente in esso inserito.
- la suddetta area si qualifica, senza bisogno di interventi di sorta, quale opera di urbanizzazione secondaria definita, ai sensi dell'articolo 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 4 comma 2 lettera h) della legge n.847 del 29/09/1964, area verde di quartiere
- la suddetta destinazione fissata dal presente P.E.C. sarà, ai sensi dell'articolo 12 comma 9 bis della L.R.n.56/77 e s.m.i., recepita dal P.R.G.C. vigente.
- gli atti notarili attestanti la proprietà in capo alla Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo relativamente ai mappali 1,2,4,62,262,263,264 e 444 del foglio 7;
- la documentazione di P.E.C. presentata in data 21/07/2015, ns prot. n.48500/5543 ed integrata dal proponente in ultimo in data 20/05/2016 consta dei seguenti allegati:

- Relazione illustrativa e documentazione fotografica;
- Calcoli Piano volumetrici;
- Norme tecniche di attuazione;
- Titolo di proprietà;
- Relazione Geologica;
- Schema di convenzione **aggiornato**;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo **aggiornato**;
- Relazione di compatibilità ambientale;
- Relazione previsionale del clima acustico;
- Relazione tecnica delle reti;

Tavole di Piano:

- Planimetria generale inquadramento PEC A e PEC B;
- Corografia;
- Planimetria generale;
- Piano quotato e sezioni;
- Aree in asservimento ad uso pubblico;
- Tipologia edilizia – piante, prospetti,sezioni – tipologia T2;
- Planimetria viabilità, parcheggi e verde;
- Sezione tipo e particolari costruttivi viabilità, parcheggi e verde;
- Planimetria e particolari costruttivi rete acque bianche;
- Planimetria e particolari costruttivi rete gas e idrica;
- Planimetria e particolari costruttivi rete telefonica;
- Planimetria e particolari costruttivi rete elettrica;
- Planimetria e particolari costruttivi rete acque nere;
- Viste prospettiche;
- Aree in cessione;
- Opere di urbanizzazione.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- L'area T3 Valmadonna è attivata per il comparto residenziale, così come previsto dall'atto di programmazione negoziata a rogito notaio Mariano rep.n.150485 in 24/12/2014, azioni a) e b), con due Piani esecutivi separati, PEC A Via Del Castellino e PEC B Via Costanza;
- il P.E.C. all'oggetto ricopre una superficie territoriale di mq. 64380 circa la cui area risulta ubicata in Valmadonna – Via del Castellino e censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 7 mapp. 1,2,4,62,69,262,263,264, 321 e 444;
- l'area oggetto del presente PEC comprende una parte dell'intera area soggetta a strumento urbanistico esecutivo;
- il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da n. 20 unità immobiliari unifamiliari con superficie da mq.80 a mq 125;
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Sergio Camilli iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 485), con studio in Alessandria in via Modena n. 70, sulla base dei seguenti indici e parametri:

**ATTRIBUZIONE PARAMETRI SCHEDA T3
A SEGUITO DI ATTO DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
STIPULATO IN DATA 24/12/2014**

	AREA T3 PRGC	unità	AREA OASI IMM. FUTURO	unità	AREA COMUNE DI ALESSANDRIA	unità
Sup. catastale	95.155	mq	72.905	mq	22.250	mq
Sup. area di intervento	97.111	mq	70.337,50	mq	26.773,50	mq
Sup. fondiaria	53.084	mq	36.414,00	mq	166.670,00	mq
Cubatura residenziale	21.700	mq	21.565	mq	-	mq
Cubatura non residenziale	35.000	mq	-	mq	35.000	mq
Cubatura non residenziale, turistico, ricettivo, commerciale	5.000	mq	-	mq	5.000	mq
Aree per standard urbanistici	22.085	mq	14.263,32	mq	7.821,68	mq
Parcheggio privato ad uso pubblico	5.504	mq	1.244	mq	4.260	mq
Verde agricolo privato	19.986	mq	18.247,68	mq	1.738,32	mq
Viabilità privata ad uso pubblico o verde privato inedificabile da scheda	11.544	mq	8.845,01	mq	2.698,99	mq
Viabilità privata ad uso pubblico da sup. catastale	9.588	mq	7.346,33	mq	2.241,67	mq

**PARAMETRI URBANISTICI AREE
PEC A e PEC B**

	u.m.	Progetto P.E.C. A	Progetto P.E.C.B	PEC A + PECB	AREA T3 P.R.G.C. Parte di competenza OASI/Immobilie re Futuro
- superficie catastale	mq.	42.130	30.775	72.905	72.905
- superficie area di intervento	mq.	40.913	29.424,50	70.337,50	70.337,50
- superficie fondiaria	mq.	16.648,39	15.207,75	31.856,14	36.414
- cubatura residenziale	mc.	10.560	10.164	20.724	21.565
- aree per standards urbanistici (verde ad uso pubblico)	mq	4.244	1.524	5.768	5.673
- parcheggio privato ad uso pubblico	mq	1.289	--	1289	1244
- verde agricolo privato	mq	13.266,61	5.076,58	18.343,19	18.247,68
- viabilità privata ad uso pubblico da scheda	mq	675			
- verde privato inedificabile	mq	<u>4.790</u> 5.465	7.616,17	13.081,17	8.845,01
- superficie coperta	mq	1.719	1.617	3.336	14.335,26

- rapporto di copertura	%	10%	11%	11%	45%
- altezza massima	mt	6,60	6,60	6,60	10,50

- che lo schema di convenzione presentato risulta coerente con i contenuti dell'art. 45 L.R. 56/77 le cui principali caratteristiche, **a seguito delle modifiche richieste dalla Giunta Comunale, in sede di accoglimento, nella sua seduta del 29/06/2016, con provvedimento n.182**, sono di seguito riportate:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (dest. Residenziale) (delib. C.C. n. 70 del 09/08/2012 e C.C. n.298 del 24/11/2010) di cui: - primaria - secondaria/indotta	€ 297.389,41 € 130.583,84 € 166.805,57
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE OO.UU. (viabilità ad uso pubblico, parcheggi ad uso pubblico, verde ad uso pubblico, reti infrastrutturali)	€ 212.087,16
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI N.B. da versarsi al momento del rilascio dei Permessi di Costruire in diretta proporzione alle superfici assentite	€ 85.302,25
AREE IN CESSIONE Area da destinare a verde "Parco Agricolo" • area azione f) atto di programmazione negoziata censita al foglio 7 mappali 321 e 69 parte • area azione j) atto di programmazione negoziata censita al foglio 7 mappali 69 parte	mq. 22.250 11.710 10.540
AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO • viabilità • parcheggi • verde	mq. 6.208 675 1.289 4.244
GARANZIE FINANZIARIE : - polizza fideiussoria cosi' suddivisa: • a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20% • a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 299.132,00 € 276.122,00 € 23.010,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

PARERI PERVENUTI:

- Commissione Igienico Edilizia del 28/07/2015 parere: favorevole
- Direzione Infrastrutture e Protezione Civile del 12/08/2015 parere: favorevole

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti a questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento del piano proposto purchè vengano rispettate le sotto elencate condizioni:

- a) l'attuazione del piano dovrà essere subordinata all'applicazione delle norme previste per le aree di collina classi IIa, IIb e IIIa3 definite dall'art.51 "*Prescrizioni geologiche*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- b) per il rilascio dei permessi di costruire dovrà essere presentata una relazione geologico-tecnica di approfondimento sul sito ove dovrà sorgere il nuovo edificio;
- c) la verifica della dotazione minima di parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

IL DIRETTORE DI DIREZIONE
(Arch. Pierfranco Robotti)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

Comune di Alessandria
Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture
Ufficio Pianificazione esecutiva
Piazza della Libertà - 15121 Alessandria
Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368