



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "PEC B Via Costanza"

Proponente: Martini Chiaffredo in qualità di legale rappresentante
della Cooperativa Edilizia L'Oasi e dell'Immobiliare
Futuro di Martini Chiaffredo & C. s.a.s..

Ubicazione: Valmadonna – Via Costanza

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(aggiornamento a seguito provvedimento della Giunta Comunale di accoglimento del piano n.183 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.;

- in data 15/07/2015 con nota ns. prot. 46960/5349 il Sig. Martini Chiaffredo, in qualità di Legale Rappresentante della società Cooperativa Edilizia L'Oasi, con sede ad Alba (CN) e della Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C. s.a.s. in via Montebellina n. 28, ha presentato al Sindaco il progetto di P.E.C. unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune ed alla modifica del P.R.G.C. vigente ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R.N.56/77 e s.m.i.;

- 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 b) relativa allo sviluppo del succitato P.E.C. per una volumetria massima consentita di mc 11.000;

- gli atti notarili attestanti la proprietà in capo alla Cooperativa Edilizia L'Oasi relativamente ai mappali 210,211,212,213,231,556,558,559 del foglio 8 e il contratto preliminare di compravendita attestante la disponibilità dell'area relativamente ai mappali 325,552,554 del foglio 8;

- la documentazione di P.E.C. presentata in data 08/07/2015, ns. prot.n.46960/5349 e successivamente integrata dal proponente in ultimo con nota 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 di urbanizzazione **aggiornato**;
- Relazione di compatibilità ambientale;
- Relazione tecnica delle reti;
- Relazione previsionale del clima acustico;

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 – tipologie T1 e T2;
- Planimetria e particolari costruttivi rete gas e idrica;
- Planimetria e particolari costruttivi rete elettrica;
- Planimetria e particolari costruttivi rete telefonica;
- Planimetria e particolari costruttivi rete acque nere;
- Viste prospettiche.

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. 30.775 circa la cui area risulta ubicata in Valmadonna – Via Costanza e censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 8 mappali 210,211,212,213,231,325,552,554,556,558,559;
- l'art. 64, 1° comma delle NTA prevede che in detto comparto ogni intervento edilizio sia subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti;
- l'area oggetto del presente PEC comprende una parte dell'intera area soggetta a strumento urbanistico esecutivo;
- in data 21/03/2015 con verbale dell'Assemblea dei Consorziati della Strada Vicinale della Costanza ha è stata deliberata la costituzione, a favore del Comune di Alessandria, le servitù di fognatura, metanodotto e acquedotto al fine di sviluppare le reti necessaria anche a servire le nuove aree residenziali progettate nel presente P.E.C. e nel P.E.C. di Via Del Castellino;
- il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da n. 13 villette con superficie di circa mq 160 e n.2 palazzine di due piani fuori terra costituite ciascuna da n.4 alloggi di circa 125 mq;
- 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/Immobilia 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.183, sono di seguito riportate:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (delib. C.C. n. 70 del 09/08/2012 e C.C. n.298 del 24/11/2010) di cui:	€ 286.246,12
- primaria	€ 125.689,49
- secondaria/indotta	€ 160.553,62
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI OO.UU. (verde ad uso pubblico e reti infrastrutturali)	€ 269.543,94
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI N.B. da versarsi al momento del rilascio dei Permessi di Costruire in diretta proporzione alle superfici assentite	€ 16.699,18
AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO	mq. 1.524
• verde	1.524
GARANZIE FINANZIARIE :	€ 434.560
- 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%	€ 401.130
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 33.430
DURATA	10 anni

PARERI PERVENUTI:

- Commissione Igienico Edilizia del 28/07/2015 parere: favorevole
- Direzione Infrastrutture e Protezione Civile dell'11/08/2015 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 e IIId, 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) sia stipulato l'atto di acquisizione del terreno censito al foglio 8, mappali 552,554 e 325 prima della sottoscrizione della convenzione;
- d) 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 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

Il Direttore di Direzione
(Arch. Pierfranco Robotti)

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