



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "2 EMME – Comparto Unità 4 Norberto Rosa"

Proponente: Immobiliare 2 EMME s.r.l.

Ubicazione: Via Della Santa

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot.Reg.Int. n.2343 del 13/05/2019)

ALESSANDRIA, 13 Maggio 2019

Premesso che:

- in data 09/04/2018 con nota ns. prot.29851 del 16/04/2018 il Sig. Mignone Pietro in qualità di rappresentante legale della Società Immobiliare 2 EMME s.r.l. ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "2 EMME – Comparto Unità 4 Norberto Rosa" in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area di intervento e' ricompresa nell'area individuata dal P.R.G.C. vigente come "Area residenziale della città di terza classe" (art. 35bis delle NTA del PRGC vigente), interamente soggetta a Piano Esecutivo obbligatorio (articolo 64 delle NTA) Unità 4 Norberto Rosa; per tale area gli indici e i parametri sono definiti dall'articolo 64 delle N.T.A. e precisamente:
04 Norberto Rosa
area residenziale della città, Norberto Rosa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq.		162.213
2 Superficie territoriale residenziale	mq.	162.213
3 Aree pubbliche minime da cedere o 40% superficie territoriale residenziale	mq.	64.855
4 Superficie fondiaria	mq.	97.327
4 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq
5 Volumetria massima realizzabile	mc	320.000
6 Edilizia Economico popolare 30%	mq	96.000
- il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000, con il quale veniva individuata l'area interessata dall'intervento proposto, soggetta a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), non è stato sottoposto a analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R.n.40/1998, pertanto ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i. il Servizio Sportello Unico Attività Produttive del Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente e Protezione Civile ha proceduto ad espletare, tramite il proprio Organo Tecnico Comunale, la verifica preventiva di assoggettabilità del P.E.C. in oggetto alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
- con Determinazione Dirigenziale n.272 del 15/01/2019 del Servizio Sportello Unico Attività Produttive è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;
- il soggetto proponente pertanto 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..

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità' in capo alla Società 2 EMME s.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 09/04/2018 con nota ns. prot.29851 del 16/04/2018, consta di:
 1. Relazione illustrativa,
 2. Norme tecniche di attuazione,
 3. Calcoli plano-volumetrici,
 4. Computo metrico estimativo delle OO.UU. a scomputo degli oneri,
 5. Schema di convenzione,
 6. Documentazione fotografica,
 7. Titoli di proprietà,

8. Relazione geologica,
9. Relazione valutazione previsionale di clima acustico,
10. Relazione di compatibilità ambientale,
11. elaborati grafici:
 - Tav. 1/v Estratti PRGC 1990 attuale e con inserimento dell'intervento, Estratto Catastale, Carta di Sintesi pericolosità geomorfologica, Vista aerea,
 - Tav. 2/v Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione,
 - Tav. 3/v Planimetria generale di piano,
 - Tav. 4/v Planimetria opere di urbanizzazione: fognature bianche e nere,
 - Tav. 5/v Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL e illuminazione pubblica,
 - Tav. 6/v Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom,
 - Tav. 7/v Planimetria opere di urbanizzazione: rete gas e acqua,
 - Tav. 8/v Tipologie edilizie: Piante – Prospetti – Sezioni – Schemi piani interrati,
 - Tav. 9/v Viste prospettiche.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 37.795 censito al N.C.T. foglio 109 mappale 906,908,910;
- 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;
- il progetto di PEC prevede la costruzione di n.5 fabbricati a destinazione residenziale libera di n.8 piani, n.2 fabbricati a destinazione residenziale economico popolare di n.8 piani, per un numero di alloggi complessivo di 224 (n.160 edilizia libera + n.64 edilizia economico popolare) e un fabbricato a destinazione commerciale extra alimentare con superficie di vendita pari a 1498,50 mq.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dagli arch. Oscar Ravazzi iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 192) e Federica Ravazzi iscritta all'Ordine degli Architetti di Bologna (pos. n.4058), con studio in Alessandria, via XXIV Maggio n. 20, sulla base dei seguenti indici e parametri:

Parametri	U. M.	PRGC (unità n.4 Norberto Rosa)	PRGC (23,30% circa di unità n.4 Norberto Rosa)	PEC 2 EMME – Unità 4 Norberto Rosa
Superficie territoriale del PEC	mq	162.213	37.795	37.795
Superficie territoriale residenziale	mq	162.213	37.795	37.795
Aree pubbliche da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di cui:	mq	64.885	15.118	15.190
- - aree a verde pubblico				5.575
- parcheggi pubblici				4.700
- viabilità e marciapiedi pubblici				4.915

Parametri	U. M.	PRGC (unità n.4 Norberto Rosa)	PRGC (23,30% circa di unità n.4 Norberto Rosa)	PEC 2 EMME – Unità 4 Norberto Rosa
Superficie fondiaria	mq	97.327	22.677	22.677
Volumetria massima di cui:	Mc	320.000	74.559	64.046
* Edilizia privata				39.341
* Edilizia economica popolare	mc	81.000	17.376	18.580
* Edilizia commerciale				6.125
Superficie coperta max	mq	43.797	10.205	4.250
Rapporto di copertura	%	45%	45 %	19 %
Altezza max	mt	--	--	23,70

che il lo schema di convenzione presentato risulta coerente con i contenuti dell'art. 45 della L.R. 56/77 le cui principali caratteristiche sono di seguito riportate:

<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale - residenziale pubblica - commerciale <p>Totale</p>	<p>€ 1.263.984,00</p> <p>€ 594.816,00</p> <p>€ 142.625,00</p> <p>€ 2.001.425,00</p>
<p>OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opere stradali e parcheggi - rete ENEL - rete TELECOM - rete fognaria <p style="text-align: right;">Totale</p>	<p>€ 924.752,60</p>
<p>N.B. Nel caso in cui venga attivato il lotto commerciale il soggetto proponente si assume l'obbligo della realizzazione di un nuovo tronco viabile di ritorno così come rappresentato alla Tavola 3v del P.E.C., detta opera resta totalmente a carico del soggetto proponente come pure l'acquisizione e la cessione gratuita delle afferenti aree.</p>	

ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI	
- relativamente alla destinazione residenziale	€ 635.152,23
- relativamente alla destinazione residenziale	€ 298.895,17
- relativamente alla destinazione commerciale	€ 142.625,00
N.B. Tali oneri dovranno essere versati al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire in proporzione alle superfici e/o volume assentiti. Sono fatti salvi eventuali aggiornamenti degli stessi oneri di urbanizzazione che intervenissero prima del rilascio dei singoli permessi di costruire.	
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di:	
• osservanza degli obblighi convenzionali,	€ 92.475,00
• esecuzione opere di urbanizzazione	€ 1.109.700,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 17/04/2018;
- parere Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Mobilità e Disability Manager - Servizio Manutentivi per infrastrutture e Servizi a Rete nota prot.n.1984 del 17/04/2019: favorevole.
- parere Servizio Autonomo Polizia Locale – Ufficio Traffico nota prot.int. 1291 dell'11/03/2019.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento del piano in oggetto proposta purché 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 solo nel caso in cui si provveda a demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
- c) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n.272 del 15/01/2019 del Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente e Protezione Civile – Servizio Sportello Unico Attività Produttive.

IL DIRETTORE
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

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