



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture

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

Proponente: ALESSANDRIA 2000 s.r.l.

Ubicazione: Via Marengo

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA, 11 Aprile 2017
Prot.n.1871 del 12/04/2017

Premesso che:

- in data 30/01/2017 con nota ns. prot.9511 del 07/02/2017 il Dr. Federico Radice Fossati Confalonieri in qualità di rappresentante legale della Società Alessandria 2000 s.r.l., la quale rappresenta anche, in base all'accordo di comparto firmato con la Società Novacoop scarl del 30/05/2006 e successivo atto integrativo del 04/10/2011, ha presentato al Sindaco domanda di modifica ed adeguamento normativo del P.E.C. denominato "Unità Chiozzo 1 – parte settentrionale est" in recepimento del progetto Bando Periferie (D.P.C.M. 25 maggio 2016) – Lotto 1 – Pista ciclabile - Primo tratto, nonchè 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^a 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;
 - la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente 30/01/2017 con nota ns. prot.9511 del 07/02/2017 ed integrata da ultimo in data 22/02/2017, ns. prot.14063 del 22/02/2017, consta di:
 - Relazione illustrativa e norme di attuazione,
 - Schema addendum alla convenzione,
 - Relazione geologica,
 - Relazione di compatibilità ambientale,
- n° 11 elaborati grafici di cui:
- Tav. 01 MOD – inquadramento urbanistico,
 - Tav. 02c MOD – estratto catastale – inserimento progetto del PEC,
 - Tav. 04 MOD – planimetria generale,
 - Tav. 05 MOD – planimetria generale lotti fondiari,
 - Tav. 06 MOD – planimetria generale aree in cessione,

Tav. 07 MOD – planimetria generale strade e parcheggi,
Tav. 08 MOD – planimetria generale verde e spazi aperti,
Tav. 09 MOD – sezioni urbane 1:500,
Tav. 10 MOD – sezioni stradali 1:200,
Tav. 11 MOD – piano quotato e sezioni di progetto,
Tav. 12 MOD – planimetria aree colanti,

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 15/02/2010, regolato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 30/06/2011, atto a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, insiste su terreni, aventi una superficie complessiva di mq. 189.133, censiti al N.C.T. come segue: foglio 127 mappali 38,41,322,377,378,13 (parte), 19, 44 45,126, 130,305, 307 e 309 (parte);
- 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 il recepimento del progetto Bando Periferie (D.P.C.M. 25 maggio 2016) – Lotto 1 – Pista ciclabile - Primo tratto, nonché, 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 si propone anche una riduzione della volumetria massima realizzabile pari a complessivi mc 20.000 e l'introduzione di un'area a destinazione verde privato inedificabile della superficie di mq 385;
- i parametri del P.E.C., a seguito di aggiornamenti e modifiche nell'ambito delle modifiche assentibili dalla convenzione urbanistica stipulata in data 30/06/2011 atto a rogito notaio dr. Vittorio Morandi, e dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C., risultano i seguenti:

	u.m.	Unità n. 1 Chiozzo (intero comparto)	Unità' n. 1 Chiozzo (parte meridionale) Modifica DGC.n.10 del 13/01/2016	Unità' n. 1 Chiozzo (parte settentrionale ovest) Approvato con DCC n. 32 del 15/02/2010	Unità' n. 1 Chiozzo (parte settentrionale est) Approvato con DCC n.33 del 15/02/2010	Unità' n. 1 Chiozzo (parte settentrionale est) Modifica e adeguamento normativo 2017	differenze con intero comparto Unità' n. 1 Chiozzo
		A	B	C	D	D	(B+C+D) - A
- superficie territoriale di P.E.C.	mq.	710.876	-		189.133	189.133	
- superficie territoriale non residenziale	mq.	67.491	-	1.413	19.310	19.319	- 46.759 (e)
- superficie territoriale	mq.	643.385	308.359	134.732	169.823	169.815	- 30.479

residenziale								
- aree pubbliche da cedere (40% della superficie territoriale di P.E.C.)	mq.	257.354	156.546	68.574	87.977	87.968	+ 55.734 (e)	
- superficie fondiaria	mq.	386.031	145.077	66.158	81.846	81.846	- 92.950	
- indice fondiario massimo utilizzabile	mc./mq	4,50	2,89	3,60	2,62	2,52	-	
- volumetria massima realizzabile	mc.	883.000	420.655	238.353	214.504	194.504	- 29.488 (a)	
- edilizia economico-popolare 30 %	mc.	264.900	133.227 (b)	135.648 (b)	0 (b)	0 (b)	+ 3.975	
- volumetria massima ammissibile a destinazione commerciale (vendita e deposito)	mc.	88.300	0 (d)	2.418 (c)	18.000 (c)	0 (d)	--- (d)	

N.B.

(a) volumetria residua da attribuire in parte (mc 7.317) alla porzione di lotto edificabile (ricompreso nello S.U.E. "Unita' n. Chiozzo" e posto ad est in prossimita' di via S. Giovanni Bosco) di proprieta' di terzi;

(b) la dotazione di edilizia economico-popolare richiesta per il P.E.C. Unita' n. 1 Chiozzo - parte settentrionale est viene interamente assicurata all'interno dei P.E.C. limitrofi - Unita' n. 1 Chiozzo - parte settentrionale ovest e parte meridionale;

(c) dato quantitativo, fissato dal P.E.C. Unità Chiozzo 1 - parte settentrionale est meridionale approvata con deliberazione C.C. n.32 del 15/02/2010 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

(d) 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 avvenuta con variante parziale al P.R.G.C. vigente approvata con deliberazione C.C. n.71 del 21/05/2014.

(e) la dotazione di superficie territoriale non residenziale risulta essere inferiore rispetto a quella richiesta dall'intera Unita' n. 1 Chiozzo (mq. 67.491), ma la stessa e' in parte ricompresa tra le aree pubbliche previste in cessione, abbondantemente superiori (per circa mq. 55.734) alla dotazione minima richiesta di mq.257.354;

- le aree pubbliche da cedere risultano le seguenti:

AREE PUBBLICHE, INTERNE AL PEC, DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (vedi tav. 06 MOD)	mq. 107.287
di cui:	
• viabilità	mq. 17.757
• parcheggi	mq. 22.000
• verde pubblico/area servizi	mq. 48.211
• tangenziale	mq. 19.319

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:

<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"> - commerciale - artigianale - direzionale - residenziale <p>Totale</p>	<p style="text-align: right;">€ 1.713.396,00 € 256.127,80 € 1.376.891,20 € 84.884,80</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p style="text-align: right;">€ 4.240.679,24</p>
<p>OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opere stradali - parcheggi - rete fognaria acque reflue - rete fognaria acque meteoriche - rete illuminazione pubblica - rete enel - rete telefonica - rete acquedotto - rete gas 	<p style="text-align: right;">€ 4.744.639,95</p>
<p>AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici - viabilita' pubblica - verde pubblico e spazi aperti <p><u>superficie territoriale non residenziale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bretella di collegamento alla tangenziale sud-est 	<p style="text-align: right;">mq. 107.287</p> <p style="text-align: right;">mq. 22.000 mq. 17.757 mq. 48.211</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p style="text-align: right;">mq. 87.968</p> <p style="text-align: right;">mq. 19.319</p>
<p>GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. 	<p style="text-align: center;">da determinarsi con successivo ed apposito provvedimento</p>

<ul style="list-style-type: none"> osservanza degli obblighi convenzionali per un importo pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione (fidejussione rilasciata da Biverbanca Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.a. n.17928 del 10/06/2011) 	amministrativo € 474.464
DURATA	Prorogata all'11/04/2027
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 21/03/2017;
- parere Direzione Infrastrutture e Protezione Civile non dovuto in quanto non sono stati modificati i lotti delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'articolo 6 della convenzione urbanistica stipulata in data 30/06/2011, 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:

- 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;
- il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire.
- la volumetria residua, pari a mc. 29.488, non utilizzata, dovrà essere attribuita in parte per mc 7.317 al lotto residenziale ricompreso all'interno dello S.U.E. "Unita' n. 1 Chiozzo" di proprietà di terzi;

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