



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Settore Urbanistica e Patrimonio

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "SOLFERINO"**

Proponente: M.G.C.I. s.r.l.

Ubicazione: Lungo Tanaro Solferino n.2

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(Prot.Reg.Int. n.151 del 11/01/2018)

**ALESSANDRIA, 11 Gennaio 2018**

Premesso che:

- in data 13/06/2017 con nota ns. prot.45607 del 15/06/2017 il Sig. Prevignano Giorgio in qualità di rappresentante legale della Società M.G.C.I. s.r.l. ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Solferino" in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area d'intervento e' individuata dall'art. 42 delle NTA del P.R.G.C. vigente come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", il cui riuso degli immobili avviene (ai sensi del punto 3 del predetto art. 42) esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) secondo le modalità di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà la trasformazione dell'area dall'attuale destinazione alla classe di destinazione residenziale della quale l'area fa parte;
- la destinazione di zona più consona al lotto di intervento è l'area residenziale della città di 2<sup>a</sup> classe, di cui all'art. 35 e art. 64 punto 2 lett. b delle NTA del PRGC vigente in quanto ampiamente diffusa nelle aree limitrofe;
- 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 come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) obbligatorio in caso di riuso degli immobili a cessata attività produttiva, 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 Ambiente di questa Direzione 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.3109 del 28/09/2017 del Servizio Ambiente della Direzione Ambiente, Trasporti e Sanità 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 M.G.C.I. s.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 13/06/2017 con nota ns. prot.45607 del 15/06/2017, consta di:
  1. Relazione tecnico illustrativa,
  2. Titolo di proprietà,
  3. Norme di attuazione,
  4. Calcoli plano-volumetrici,
  5. Schema di convenzione,
  6. Documentazione fotografica a colori,
  7. Relazione geologica,
  8. Relazione valutazione previsionale di clima acustico,
  9. Relazione di compatibilità ambientale – Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
  10. elaborati grafici:
    - Tav. 01 Estratto PRGC, Mappa Catastale, Carta di Sintesi pericolosità geomorfologica,
    - Tav. 02 Stato di fatto, Pianta- Prospetto- Sezioni,
    - Tav. 03 Raffronti, Pianta- Prospetto- Sezioni,
    - Tav. 04 Stato di progetto, Pianta- Prospetto- Sezioni,
    - Tav. 05 Calcoli Planivolumetrici.
  11. Render dell'area di intervento

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 529 censito al N.C.T. foglio 132 mappale 436;
- 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;
- il progetto di PEC prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente ex officina meccanica rilocalizzata in zona urbanistica compatibile ed ha l'obiettivo di riportare la destinazione dell'area conforme alla destinazione del territorio circostante (area residenziale della città di 2<sup>a</sup> classe, di cui all'art. 35) L'intervento prevede una piccola riduzione del volume e della superficie coperta, e la creazione di locali atti ad ospitare studi medici o professionali.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'arch. Enrico Pelizzone iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 65), con studio in Alessandria, via Treviso n. 19, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Parametri di P.R.G.C.	Stato Attuale	Progetto di P.E.C.
- superficie territoriale	mq.	529	529	529
- superficie fondiaria	mq.	317	317	317
- aree pubbliche da cedere per opere di urbanizzazione, di cui:	mq.	212 (40% della superficie territoriale)		212 <b>(a)</b>
- area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale da individuarsi con successivo ed apposito provvedimento amministrativo	mq.			
- indice di fabbricabilità' territoriale	mc/mq	2,50	2,29	2,24 <b>(b)</b>
- indice di fabbricabilità' fondiaria	mc/mq	4,00	3,82	3,74 <b>(b)</b>
- superficie coperta	mq	143	419	<b>376 (b)</b>
- superficie lorda	mq	nessun parametro di riferimento	353	376
- volume	mq	6.756	1.212	1.187 <b>(b)</b>
- altezza max	mt	25	3,55	3,00 <b>(c)</b>

**N.B.**

**(a)** si precisa che la superficie pari a mq 212 dovrà essere destinata, nel caso di demolizione e nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione

del P.R.G.C. vigente, nell'interna area fondiaria, a verde - cortile privato inedificabile.

**(b)** trattandosi di un intervento di ristrutturazione edilizia si prende come riferimento i dati quantitativi dello stato attuale, i quali risultano rispettati essendo i dati quantitativi di progetto inferiori ad essi.

**(c)** l'altezza max di progetto, risulta ricompresa nella misura massima ammessa (25 mt.) per le aree residenziali della città di 2<sup>a</sup> classe, a cui l'intervento di P.E.C. appartiene.

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:

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): - direzionale	€ 19.231,62
<b>Totale</b>	
OPERE DI URBANIZZAZIONE da realizzare a cure e spese del proponente il P.E.C. e precisamente parcheggio pubblico di mq 132 a soddisfacimento dello standard di cui all'articolo 32 quinquies lettera e) delle N.di A. del P.R.G.C. vigente da realizzarsi, a norma dei disposti di cui agli articoli 12 e 16 c.2bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i su area di proprietà comunale da individuarsi con successivo provvedimento dell'organo tecnico comunale che ne approverà contestualmente il relativo progetto definitivo presentato dallo stesso soggetto proponente.	
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE - area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (nella misura del 40% della superficie territoriale), da individuarsi con successivo ed apposito provvedimento amministrativo.	mq.212
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di: • osservanza degli obblighi convenzionali, • a garanzia della cessione di mq. 212 di area pubblica di cui all'art. 5 dello schema di convenzione, • a garanzia della cessione dell'area a standard di mq 212	€ 5.000,00 € 20.000,00 € 7.000,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 27/06/2017;
- parere Direzione Infrastrutture e Protezione Civile non dovuto;

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 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 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 solo nel caso in cui si provveda a demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
- c) una superficie pari a mq. 212 dovrà essere destinata, nel caso di demolizione e nuova costruzione, ai sensi dell'art. 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nell'interna area fondiaria, a verde-cortile privato.
- d) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n.3109 del 28/09/2017 del Servizio Ambiente della Direzione Ambiente, Trasporti e Sanità.

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