



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Direzione Pianificazione attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'Ambiente, Patrimonio, Sport e Tempo Libero

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "MANDROGNE 2" in Mandrogne**

Proponente: CILAURO DANIELA

Ubicazione: Via Crivelli

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**ALESSANDRIA, 23 Maggio 2014**  
prot.n.4535 del 23/05/2014

Premesso che:

- in data 18/02/2013 con nota ns. prot. 11293/1542 la Sig.ra Cilauro Daniela 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 residenziale dei sobborghi di 3<sup>a</sup> classe", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 37bis e 64 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
  - indice di fabbricabilità territoriale It : 0,80 mc/mq
  - indice fondiario massimo If : 1,50 mc/mq
  - aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della St.
  - rapporto di copertura Rc : 45% della Sf.
- 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 "area residenziale dei sobborghi di 3<sup>a</sup> classe", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) obbligatorio, 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° 1642 del 17.10.2013 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.;
- il piano è stato proposto alla Giunta Comunale in data 07/11/2013,
- in data 03/02/2014 l'Assessore allo Sviluppo territoriale e Strategico Ing. Marcello Ferralasco a seguito dell'esame della proposta di accoglimento del PEC ha richiesto approfondimenti relativi al P.E.C. stesso quali:
  - possibili di ipotesi alternative, che non comportino la necessità di modifiche alla perimetrazione individuata dal PRGC. come ivi risultante;
  - possibile diversa individuazione delle opere da cedersi al Comune, con privilegio per quelle di più significativo interesse pubblico e conseguente - eventuale -recupero di risorse economiche in termini di oneri di urbanizzazione corrisposti.
  - la Sig.ra Cilauro Daniela, in qualità di proprietaria degli immobili che costituiscono più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo (determinato in base al reddito imponibile catastale), quale soggetto proponente, in data 12/03/2014 con nota prot.n.15471/2092 ha depositato gli elaborati di piano opportunamente aggiornati secondo le indicazioni sopra riportate.

VISTI:

- gli atti notarili attestanti la proprietà in capo alla Cilauro Daniela relativamente alle particelle 1911, 1903, 1915, 1916, 1905, 1906, 1907 e 1908 del foglio 228, il contratto preliminare di compravendita attestante la disponibilità dell'area relativamente alla particella 11 del foglio 228, gli atti notarili attestanti la proprietà in capo ai Sig. Barbin Mario e Spagna Claudia relativamente alla particella 1902 del foglio 228 e gli atti notarili attestanti la proprietà in capo ai Sigg. Barbagallo Giuseppe e Kudrenko Alla relativamente alle particelle 1909 e 1910 del foglio 228;
- la documentazione di P.E.C., riveduta secondo gli approfondimenti di cui sopra, inoltrata dal soggetto proponente con ultima nota prot.n.15471/2092 del 12/03/2014 consta di:
  - Relazione illustrativa;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Titolo di proprietà;
  - Documentazione fotografica;
  - Calcoli plani volumetrici;
  - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
  - Schema di convenzione;
  - Relazione geologica-geotecnica;
  - Relazione di compatibilità ambientale.

Tavole di piano:

- Tav. 1bis – Estratto di P.R.G. e catastale;
- Tav. 2bis – Planimetria generale;
- Tav. 3bis – Aree in cessione;
- Tav. 4a – Tipologie edilizie – villa tipo A;
- Tav. 4b – Tipologie edilizie – villa tipo B;
- Tav. 4c – Tipologie edilizie – villa tipo C;
- Tav. 4d – Tipologie edilizie – villa tipo C’;
- Tav. 4e – Tipologie edilizie – villa tipo D;
- Tav. 4f – Tipologie edilizie – villa tipo B’;
- Tav. 5 bis - Opere di urbanizzazione;
- Tav. 6 bis - Vista tridimensionale del progetto.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il P.E.C. all’oggetto ricopre una superficie territoriale di mq. 8.424 circa la cui area risulta ubicata in Mandrogne – Via Crivelli e censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 228 particelle 1902,1903,1905,1906,1907,1908,1909 (parte),1910 (parte),1911,1915,1916 e 11 (parte);
- 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 ed è proposto dal proprietario che rappresenta più dei due terzi del valore degli immobili, in base al reddito imponibile catastale, interessati dal piano esecutivo;
- in sede di proposta di P.E.C, per dare attuazione al comparto di intervento, e' prevista una viabilità privata esternamente alla perimetrazione del P.E.C. in area destinata alle attività agricole, motivata dal fatto che si è reso necessario escludere i mappali 1880,1799,1800,1801,1802,1769 localizzati all’interno dell’area perimetrata dal P.R.G.C. a P.E.C. sui quali già insistono degli edifici rurali ristrutturati i cui lotti sono da tempo delimitati da recinzioni ed inoltre il mappale 105, confinante con la viabilità pubblica esistente, in quanto il proprietario non è interessato all’attivazione del piano;
- le suddette aree sono soggette alle prescrizioni stabilite dall’art. 51 N.T.A. del P.R.G.C. vigente – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;
- il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da n. 9 lotti edificabili sui quali sono previste complessivamente n. 9 unità immobiliari con superficie da mq.96 a mq 125;
- l’elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall’arch. Valerio Barbierato iscritto all’Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 267), con studio in Alessandria in via Ardigò n. 3, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C.
- superficie territoriale	mq.	8.424	8.424
- superficie fondiaria	mq.	5.054	5.054
- aree pubbliche da cedere <u>interne al perimetro di PEC</u>	mq.	<b>3.560</b>	3.370 (40% St)
• verde pubblico		734	
<u>esterne al perimetro di PEC</u>		<b>2.826</b>	
• verde pubblico con annessa area ecologica di mq 123,00		2.826,00 (a)	
- superficie coperta	mq	1.131	2.274 (35% Sf)
- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,376	0,80
- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,626	1,50

- rapporto di copertura	%	22%	45 %
- volumetria	mc	3.168	6.739
- altezza max	mt	10,50	10,50

**(a)** si precisa che una superficie pari a mq 2.636,00 (mq 3370,00 - 734,00 = mq 2.636,00), dovrà essere destinata, ai sensi dell'articolo 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nell'interna area fondiaria, a viabilità e verde privato.

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

ONERI DI URBANIZZAZIONE (dest. Residenziale) (delib. C.C. n. 30 del 22/03/2004) di cui:	<b>€ 90.549,26</b>
- primaria	€ 31.024,10
- secondaria/indotta	€ 59.525,16
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI OO.UU. (viabilità e marciapiedi pubblici, parcheggi pubblici, verde pubblico, reti infrastrutturali)	€ 30.586,00
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE di cui:	<b>mq. 3560</b>
- aree pubbliche da cedere <u>interne al perimetro di PEC</u>	<b>734</b>
• verde pubblico	734
<u>esterne al perimetro di PEC:</u>	<b>2.826</b>
• verde pubblico	2.826
GARANZIE FINANZIARIE :	<b>€ 39.761,20</b>
- 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%	€ 36.703,20
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 3.058,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

Il progetto di piano aggiornato in data 12/03/2014 è corredato dalla Relazione di compatibilità ambientale la quale richiama la procedura di assoggettabilità alla VAS conclusasi con determinazione n. 1642 del 17/10/2013 del Servizio Ambiente di questa Direzione ed evidenzia il minor impatto ambientale delle opere infrastrutturali in esso contenute.

PARERI PERVENUTI:

- Commissione Igienico Edilizia del 26/03/2014 parere: favorevole
- Direzione Infrastrutture e Protezione civile del 15/05/2014 parere: favorevole

## CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti 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 pianura classe I, definite dall'art.51 "*Prescrizioni geologiche*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- b) 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.
- c) una superficie pari a mq. 2.636,00 (mq. 3.370,00 - 734 = mq. 2.636,00), dovrà essere destinata, ai sensi dell'art. 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nell'interna area fondiaria, a viabilità e verde privato.
- d) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n. 1642 del 17/10/2013 del Servizio Ambiente di questa Direzione.
- e) sia stipulato l'atto di acquisizione del terreno censito al foglio 228 mappale 11 prima della sottoscrizione della convenzione.

Il Direttore di Direzione  
(Arch. Pierfranco Robotti)