



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

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

## **VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "GAVIGLIANA NORD-EST"**

Proponente: SOCIETA' AURORA S.R.L.

Ubicazione: Via Casalbagliano

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**ALESSANDRIA, 11 Luglio 2014**  
prot.n.6256 del 11/07/2014

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.201 del 22/12/2008, veniva approvato il piano esecutivo convenzionato denominato "Gavigliana Nord-est", contenuto nell'area identificata nel P.R.G.C. in allora vigente, ai sensi dell'articolo 64 delle N. di A., come Unità 8 "Gavigliana 2", nonché lo schema di convenzione;
- in data 13/12/2012 con nota ns. prot. 74329/22675 il sig. CIRIO ROBERTO in qualità di legale rappresentante della Società Aurora s.r.l. ha presentato al Sindaco domanda di Variante al suddetto P.E.C.;
- ad oggi la convenzione con il soggetto proponente non risulta ancora stipulata;
- 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, l'area interessata del P.E.C. "Gavigliana Nord Est" è stata stralciata dall'unità 8 dell'articolo 64 delle N. di A. ed individuata come area soggetta a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio secondo il disposto dell'art.64 comma 2 lettera b), pertanto le aree oggetto di P.E.C. sono individuate dal P.R.G.C. vigente come "Aree residenziali della città di 2^ classe" soggette a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato), di cui agli artt. 35 e 64 delle Norme di Attuazione;
- 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 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.
- il piano è stato proposto alla Giunta Comunale in data 23/01/2014,
- in data 04/02/2014 la Giunta Comunale, a seguito dell'esame della proposta di accoglimento del PEC, ha rinviato la proposta all'Ufficio chiedendo approfondimenti relativi al P.E.C. stesso quali:
  - possibilità di definire la scansione temporale degli interventi previsti nelle proposta di PEC,
  - verifica della necessità di insediare nell'area servizi di interesse comune ed in tal caso valutare la possibilità di realizzare la struttura di servizio a scomputo degli oneri dovuti per l'attuazione degli interventi progettati nell'ambito del piano;
- a seguito di successive note interlocutorie di questa Direzione Pianificazione Attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'Ambiente, Patrimonio, Sport e Tempo Libero (prot,n.1481 del 21/02/2014 e n.34765/5257 del 13/06/2014) l'Assessore allo Sviluppo territoriale e strategico con propria nota n.37314/16 del 26/06/2014, a seguito della propria nota informativa presentata alla Giunta in data 28/05/2014 ed all'esito della stessa, ha comunicato a questa Direzione, fermo restando la nuova dislocazione, concordata, dell'area a servizi in sola cessione a sud-est del PEC, anziché a nord-ovest di valutare la fattibilità di modifica della viabilità del tronco stradale che si dirama da Via Casalbaglino in direzione sud-sud-ovest lasciando piena autonomia a questa Direzione di confermare eventualmente l'impianto d'urbanizzazione proposto ritenendolo idoneo;
- il Sig. Cirio Roberto, in qualità di legale rappresentante della Società Aurora s.r.l., quale soggetto proponente, in data 07/07/2014 con nota ns. prot.n.40564 dell'11/07/2014 ha depositato gli elaborati di piano opportunamente aggiornati secondo le indicazioni impartite da quest'Ufficio che ha confermato l'impianto di urbanizzazione già precedentemente progettato in quanto ritenuto idoneo.

VISTI:

- gli atti notarili attestanti le proprietà in capo alla Società Aurora s.r.l.;
- la documentazione di P.E.C. debitamente aggiornata presentata con nota ns prot.40564 del 11/07/2014, consta di:
  - All. n.1 - Relazione illustrativa
  - All. n.2 - Norme tecniche di attuazione

- All. n.3 - Calcoli Plano-volumetrici
- All. n.4 - Computo metrico estimativo delle OO.UU. a scomputo degli oneri di urbanizzazione
- All. n.5 - Schema di convenzione
- All. n.6 - Documentazione fotografica
- All. n.7 - Titoli di proprietà
- All. n.8 - relazione geologica
- All. n.9 - Valutazione preventiva di impatto acustico

n° 10 elaborati grafici di cui:

Tav. 1/v - Inquadramento urbanistico e territoriale. Estratti P.R.G.C., catastali e vista aerea;

Tav. 2/v - Planimetria aree di proprietà oggetto di piano esecutivo;

Tav. 3/v - Planimetria generale;

Tav. 4/v - Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione;

Tav. 5/v - Planimetria opere di urbanizzazione: fognature acque bianche e nere;

Tav. 6/v - Planimetria opere di urbanizzazione: rete enel e illuminazione pubblica;

Tav. 7/v - Planimetria opere di urbanizzazione: rete telecom;

Tav. 8/v - Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua;

Tav. 9/v - Tipologie edilizie: piante, prospetti, sezioni;

Tav.10/v - Viste d'insieme.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di variante di P.E.C. insiste su terreni, aventi una superficie complessiva di mq. 30.839 e censiti al N.C.T. come segue: fg. 110 mappali 1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287;
- il progetto di variante di P.E.C. interessa anche alcune aree di proprietà del Comune di Alessandria, censite al N.C.T. al fg. 110 mappali 1325 e 1327, riguardanti porzioni di viabilità poste a est e a sud dell'insediamento;
- le suddette aree di proprietà del Comune di Alessandria verranno messe a disposizione del soggetto proponente il P.E.C. che si occuperà direttamente della realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione;
- 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 II;
- l'elaborazione della variante di P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Oscar Ravazzi con studio tecnico in Alessandria in via XXIV Maggio 20 sulla base dei seguenti parametri:

<b>Parametri</b>	<b>U. M.</b>	<b>Variante PEC  Gavigliana Nord-Est</b>	<b>P.R.G.C. vigente</b>
Superficie territoriale del PEC	mq	30839	30839
Superficie fondiaria	mq	18503	18503
Aree pubbliche da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di cui:	mq	12373	<b>12336</b>
<u>aree interne al P.E.C.</u>		9423	
- aree di interesse comune		1560	
- parcheggi pubblici		4600	

Parametri	U. M.	Variante PEC  Gavigliana Nord-Est	P.R.G.C. vigente
- viabilita' e marciapiedi pubblici		3263	
<u>aree esterne al P.E.C. (a)</u>		2950	
- aree a verde pubblico (b)		900	
- viabilita' e marciapiedi pubblici		1550	
- parcheggi pubblici		500	
Volumetria massima di cui:	Mc	63741	<b>74012</b>
* Edilizia privata	mc	56619	
* Edilizia commerciale	mc	7122	
Superficie coperta max	mq	5539	8326
Rapporto di copertura	%	29,90 %	45 %
Altezza max	mt	20,70	25,00

**(a)** si precisa che una superficie pari a mq. 2.913,00 (mq. 12.336 - 9.423 = mq. 2.913,00), 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

**(b)** inteso come spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere, ai sensi dell'art. 51 punto 1 lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in conformità con i disposti dell'art. 23 punto 1 lett. a) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

- che il progetto di variante di P.E.C. prevede la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale (edilizia privata) e commerciale che si possono così sintetizzare:

- **Residenziale (edilizia privata):** n. 11 edifici tipologia pluripiano: (6/7 piani) per un totale di 252 alloggi con superficie utile lorda compresa tra mq 60 e mq 90;

- **Commerciale:** n.1 edificio ad un piano fuori terra avente: superficie di vendita pari a 1.498 mq., superficie coperta pari a 2.035 mq e superficie utile pari a 2.035 mq.

Il progetto di P.E.C. prevede inoltre l'individuazione di un'area di interesse comune;

- 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:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (delib. C.C. N. 70 del 09/08/2012)	<b>2.432.520,81</b>
<i>PRIMARIA</i>	
- Edilizia Residenziale privata	1.187.595,47
- Commerciale	157.061,30
<i>SECONDARIA/INDOTTA</i>	
- Edilizia Residenziale privata	1.058.641,44
- Commerciale	29.222,60
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI OO.UU. AFFERENTI ALLA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE di cui: (viabilità e marciapiedi pubblici, parcheggi pubblici, verde pubblico, reti infrastrutturali)	<b>1.022.514,48</b>

ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (da versarsi al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire)	
- destinazione d'uso residenziale	<b>1.223.722,43</b>
- destinazione d'uso commerciale	<b>186.283,90</b>
AREE PUBBLICHE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (Vedere Tav. 4/v):	<b>12.373</b>
<u>aree interne al P.E.C.</u>	9423
- aree di interesse comune	1560
- parcheggi pubblici	4600
- viabilita' e marciapiedi pubblici	3263
<u>aree esterne al P.E.C.</u>	2950
- aree a verde pubblico ( <b>a</b> )	900
- viabilita' e marciapiedi pubblici	1550
- parcheggi pubblici	500
AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ALESSANDRIA INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO di proprietà di terzi	<b>1370</b>
GARANZIE FINANZIARIE :	<b>1.329.268,83</b>
- polizza fidejussoria cosi' suddivisa:	
• a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%	1.227.017,38
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	102.251,45
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 21/02/2013 parere: favorevole
- Direzione Lavori e Opere Pubbliche del 09/05/2013 parere: favorevole
- Servizio Ambiente nota prot.n.259/RP del 08/01/2014 parere: favorevole condizionato alla realizzazione delle opere di contenimento della rumorosità proposte dal tecnico incaricato, competente in acustica, ed alla presentazione, in allegato alla richiesta di Permesso di Costruire relativo alla struttura commerciale, di una specifica Valutazione Previsionale di Impatto Acustico.

#### 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 P.E.C. è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 NTA del P.R.G. - Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe II;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire;
- c) il soggetto proponente, dovrà impegnarsi convenzionalmente a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali ecc.) previste sulle aree di mq. 1.370 di proprietà

del Comune;

d) una superficie pari a 2.913,00 (mq. 12.336 - 9.423 = mq. 2.913,00),, 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.

e) siano rispettate le condizioni contenute nella parere prot.n.259/RP del 08/01/2014 del Servizio Ambiente di questa Direzione.

IL DIRETTORE DI DIREZIONE  
Arch. Pierfranco Robotti