

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



area a PEC

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

ALESSANDRIA 2000 S.r.l.

Via Immacolata n. 14
27030 - MEZZANA BIGLI (PV)

Dott. Arch. Luca SERRA

Dott. Avv. Vincenzo GIOVINAZZO

TITOLO DELL'OPERA:

MODIFICA PEC CHIOZZO EUROPA 1 - PARTE MERIDIONALE

OGGETTO DELLA TAVOLA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA N.

SCALA

DATA

20/10/2015

INDICE

1. PREMESSA	2
2. PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO UNITÀ CHIZZO EUROPA 1	4
3. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	10
4. LE RAGIONI DELLA MODIFICA	17
4.1 Calcoli piano volumetrici	22
5. VERDE PRIVATO INEDIFICABILE	23
6. ULTERIORI CONSIDERAZIONI	26
6.1 Considerazioni sullo sviluppo futuro del volume previsto	26
6.2 Il parco	26
6.2.1 – Modalità di attuazione dell'opera a parco	28

1. PREMESSA

Il presente elaborato ha lo scopo di illustrare il Progetto di modifica del Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 – parte meridionale.

Come già anticipato, mediante la relativa istanza protocollata dagli Uffici del Comune di Alessandria, in data 16/10/2015, la modifica proposta dalla Società Alessandria 2000 S.r.l., in persona del legale rappresentante in carica, Dott. Federico Radice Fossati Confalonieri, mira a contribuire al miglioramento della produttività e della qualità del servizio da rendere ai consumatori nel quadro di *“un sistema decisionale condiviso”* e più rispondente al perseguimento del pubblico interesse, così contribuendo al rilancio di attività imprenditoriali aventi possibile impatto occupazionale.

Preliminarmente, devesi osservare come a fronte:

dell'art. 1 del D.L. 24 gennaio 2012 n.1, convertito con modificazioni in L. 24 marzo 2012, n. 27, recante *“Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività”* (c.d. *CRESCITALIA-LIBERALIZZAZIONI*), laddove si dispone che *“...in attuazione del principio di liberta' di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate...:*

dell'art. 31, secondo comma, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, in L. 22 dicembre 2011, n. 214, recante *“Disposizioni urgenti per la crescita, l'equita' e il consolidamento dei conti pubblici”* c.d. *“SALVA-ITALIA”*,

le Regioni e gli Enti locali abbiano dovuto adeguare i rispettivi ordinamenti alle predette prescrizioni.

Infatti, nel rispetto di quanto prescritto inoltre dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59) e dalla L.R. 12 novembre 1999, n. 28, recante *“Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114”*, denominata legge regionale sul commercio, la Regione Piemonte con Deliberazione del C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016, ha stabilito gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa e i criteri di programmazione urbanistica ai quali devono attenersi i vari livelli di governo regionale e locale.

Il Comune di Alessandria, previa adozione degli INDIRIZZI E CRITERI COMUNALI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99 (Deliberazione del C.C. n. 80 del 28.06.2013), ha formato e approvato secondo le procedure stabilite dalla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i. la variante urbanistica (cfr. Deliberazione del C.C. n. 71 del 21/5/2014) necessaria ad adeguare lo strumento urbanistico generale (P.R.C.G.), ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della precitata L.R. 28/1999 sul commercio, così individuando le zone di insediamento commerciale e, in particolare, le aree (Aree residenziali della città di 2° classe) di cui trattasi, facenti parte del comparto denominato "Unità Chiozzo", soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo", in base al quale gli interventi dovranno essere regolati da specifiche convenzioni, secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti degli artt. 43-44 della precitata L.R. n.56/77, ai sensi del riformulato art. 64 delle NTA, in forza del quale *"l'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12"*.

Pertanto, facendo seguito ai diversi contatti per il corretto sviluppo procedimentale e per la legittima emanazione del provvedimento finale, la Società richiedente ritiene che si renda necessario da parte della Giunta Comunale adeguare e conformare, lo strumento esecutivo Pec "Unità 1 Chiozzo – parte meridionale" e la relativa convenzione urbanistica (cfr. convenzione con atto a rogito Notaio V. Morandi di Alessandria, in data 10/12/2004, rep. n. 79.518/12.200, registrato ad Alessandria il 16/12/2004, successivamente prorogata all'11/4/2018 con atto a rogito Notaio L. Mariano di Alessandria rep. n. 143004/21802 in data 18/5/2011) alle sopravvenute esigenze pubbliche e alle previsioni dello strumento urbanistico generale (cfr. Deliberazione del C.C. n. 71, adottata il 21/5/2014, recante "Variante Parziale 2014 al PRGC"), dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia-commerciale vigenti, in particolare al riformulato art. 64 delle NTA al PRGC, tenendo conto del Progetto di Modifica, che, ai sensi dell'art. 43 della precitata L.R. 56/1977, sarà presentato, corredato dei relativi elaborati, in essi compreso lo schema di convenzione, e che prevede, una superficie non edificabile, destinata, ai sensi e per gli effetti del precitato art. 64 terzo comma, nonché il combinato disposto degli articoli 50 e 64 delle N. di A, "a verde privato".

2. PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO UNITÀ CHIZZO EUROPA 1

L'area "Unità Chiozzo" è stata attivata per parti denominate: "Unità 1 Chiozzo – parte Meridionale", "Unità 1 Chiozzo – parte Settentrionale Est e "Unità 1 Chiozzo – parte Settentrionale Ovest".

Relativamente all' "Unità 1 – Chiozzo" parte Meridionale, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124/259/619 del 26/10/2004 è stata approvata la Variante di P.E.C. e successivamente in data 10/12/2004 è stata stipulata la Convenzione urbanistica con atto notaio Morandi rep. n. 79518 racc. n. 12200 la cui scadenza è stata prorogata con Atto Integrativo alla Convenzione, notaio Mariano rep. n. 143004/21802 del 18/05/2011 al 11/04/2018.

La suddetta Convenzione all'Art. 5 – Destinazione d'uso ammesse, prevede relativamente al P.E.C. "Unità 1 – Chiozzo" parte Meridionale la seguente suddivisione della cubatura complessiva massima ammessa:

- residenza mc 289.068,00 (di cui mc 133.305,00 destinati all'edilizia pubblica);
- direzionale mc 28.611,00;
- commerciale/attività compatibili mc 105.147,00.

Inoltre l'art 4 "Modalità di attuazione del piano" della citata convenzione al quarto paragrafo dispone *"...omissis...la volumetria a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e relativi locali-deposito non potrà comunque essere superiore a 67.920 mc. I soggetti proponenti si obbligano a non attivare ulteriore volumetria destinata al commercio al dettaglio nei piani attuativi relativi alle ulteriori loro attuali quote di proprietà incluse all'interno del comparto Chiozzo, risultando questa così completamente esaurita con il presente intervento. Qualora acquisissero altre proprietà ricadenti all'interno del comparto unità 1 Chiozzo, la volumetria a destinazione commerciale, come da art. 64 nta, potrà essere consentita in rapporto all'entità di tali nuove acquisizioni sino ad un massimo di 88.300 mc, fatto salvo quanto già assentito con il presente intervento per una differenza di mc 20.380 (88.300-67.920)."*

Relativamente all' "Unità 1 – Chiozzo" parte Settentrionale Est, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 15/02/2010 è stato approvato il P.E.C. e successivamente in data 30/06/2011 con atto notaio Mariano rep. n. 143217 racc. n. 21933 è stata stipulata la Convenzione urbanistica. L'art. 3 "Modalità di attuazione del Piano" della suddetta Convenzione regolante il P.E.C. "Unità 1 – Chiozzo" parte Settentrionale Est prevede l'utilizzazione dell'area articolata in più lotti di intervento, suddivisibili ove possibile in ulteriori unità minime di intervento ed individua la volumetria commerciale del P.E.C. in complessivi mc 36.037,00, di cui mc 18.000,00 vendita e deposito e mc 18.037 attività compatibili, nei tre lotti C1, C2 e C3 insistenti sui mappali 303 e 322 del foglio 127 di proprietà di Alessandria 2000 s.r.l.

In data 02/12/2011 (protocollata presso i competenti uffici del Comune di Alessandria n. 77283/22303 del 02/12/2011) la società Alessandria 2000 s.r.l. presentò una dichiarazione - impegno con la quale, in forza dell'accordo di comparto intervenuto tra le società proponenti il

piano (scrittura privata del 30/05/2006 e successiva integrazione del 05/10/2011) e secondo quanto pattuito nell'art.4 della convenzione, atto notaio Morandi rep. 79.518 racc. 12.200 del 10/12/2004, dichiarava di voler reperire 1.575 mc della dotazione di volume commerciale insediabile nell'ambito del P.E.C. "Unità 1 – Chiozzo" parte settentrionale est per attuare nuovi interventi edificatori di tipo commerciale nell'ambito del lotto 17, contenuto nella localizzazione L2 individuata per l'attivazione del centro commerciale "Panorama", del P.E.C. "Unità 1 – Chiozzo" parte meridionale, impegnandosi a detrarre tale dotazione di volumetria commerciale dalla capacità insediativa fissata nel PEC "Unità 1 – Chiozzo" parte settentrionale est.

In data 28/12/2011 con Determinazione Dirigenziale n. 2498 è stata recepita la suddetta istanza, presentata da Alessandria 2000 s.r.l., ed è stato dato atto che a seguito del sopracitato trasferimento della dotazione di volume commerciale la cubatura massima complessiva ammessa con destinazione commerciale/attività compatibili di cui all'art.5 della convenzione di Variante al Piano esecutivo convenzionato "Unità 1 – Chiozzo" parte Meridionale, atto notaio Morandi rep. 79.518 racc. 12.200 del 10/12/2004, risulta pari a mc 106.682 (di cui mc 69.455 di volumetria commerciale, anziché mc 67.880), mentre la cubatura massima complessiva ammessa con destinazione commerciale/attività compatibili di cui all'art. 3 della convenzione per la realizzazione del P.E.C. denominato "Unità 1 Chiozzo" parte Settentrionale Est, atto notaio Mariano rep. 143217 racc. 21933 del 30/06/2011, risulta pari a mc 34.462 (di cui mc 16.425 di volumetria commerciale, anziché mc 18.000).

In data 13/01/2012 con atto notaio Mariano rep. n. 144392 racc. n. 22547 è stato quindi sottoscritto il primo Atto di trasferimento parziale della dotazione di volumetria commerciale dal P.E.C. "Unità 1 Chiozzo" – parte Settentrionale Est al P.E.C. "Unità 1 Chiozzo" – parte Meridionale per mc 1.575 al fine di attuare un nuovo intervento edificatorio di tipo commerciale nell'ambito del lotto 17, contenuto nella localizzazione L2 individuata per l'insediamento del centro commerciale Panorama.

Ciò premesso, la Società proponente intende adeguare gli elaborati relativi al PEC : "Unità 1 Chiozzo – parte Meridionale", eliminando il limite di volumetria commerciale edificabile, in recepimento delle novellate disposizioni di cui agli artt. 29 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRGC (Delib. C.C. N. 71 del 21/05/2014).

Come dimostrato dalla tavola 003P, l'area oggetto del PEC è di proprietà per più di 2/3 del proponente, ovvero Alessandria 2000.

Di seguito la tabella dimostrativa.

TABELLA SUPERFICI CATASTALI INTERNE AL PEC "UNITA 1 CHIOZZO" PARTE MERIDIONALE AGGIORNATA AL 14/10/2015				
Comune di Alessandria	FOGLIO n°	MAPPALE n°	Sup. fondiaria mq	PROPRIETA'
	126	210	14305,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	213	810,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	245	1316,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	248	2952,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	196	1300,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	203	3275,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	204	2657,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	205	19,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	206	638,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	207	115,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	209	2537,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	211	15,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	215	2,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	231	885,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	233	895,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	234	3,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	242	34057,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	247	4710,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	250	1,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	278	940,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	301	44618,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	314	22889,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	330	41208,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	331	20,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	333	1427,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	341	502,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	343	1524,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	344	13800,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	345	8320,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
TOTALE proprietà Alessandria 2000 s.r.l.		mq	205740,00	
TOTALE sup. fondiaria Pec		mq	301622,68	

**TABELLA SUPERFICI CATASTALI INTERNE AL PEC "UNITA 1 CHIOZZO" PARTE MERIDIONALE
AGGIORNATA AL 14/10/2015**

Comune di Alessandria	FOGLIO n°	MAPPALE n°	Sup. fondiaria mq	Reddito Dominicale	Categoria	VALORE IMPONIBILE AGGIORNATO	PROPRIETA'
	126	210	14305,00	€ 177,31	TERRENI	€ 19.947,38	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	213	810,00	€ 10,04	TERRENI	€ 1.129,50	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	245	1316,00	€ 16,31	TERRENI	€ 1.834,88	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	248	2952,00	€ 36,59	TERRENI	€ 4.116,38	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	196	1300,00	0,00	TERRENI	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	203	3275,00	€ 36,37	TERRENI	€ 4.091,63	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	204	2657,00	€ 29,50	TERRENI	€ 3.318,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	205	19,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	206	638,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	207	115,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	209	2537,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	211	15,00	€ 0,17	TERRENI	€ 19,13	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	215	2,00	€ 0,02	TERRENI	€ 2,25	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	231	885,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	233	895,00	€ 6,70	TERRENI	€ 753,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	234	3,00	€ 0,02	TERRENI	€ 2,25	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	242	34057,00	€ 422,14	TERRENI	€ 47.490,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	247	4710,00	€ 52,30	TERRENI	€ 5.883,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	250	1,00	€ 0,01	TERRENI	€ 1,13	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	278	940,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	301	44618,00	€ 553,04	TERRENI	€ 62.217,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	314	22889,00	€ 254,16	TERRENI	€ 28.593,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	330	41208,00	€ 457,57	TERRENI	€ 51.476,63	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	331	20,00	€ 0,22	TERRENI	€ 24,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	333	1427,00	€ 15,85	TERRENI	€ 1.783,13	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	341	502,00	€ 6,22	TERRENI	€ 699,75	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	343	1524,00	€ 18,89	TERRENI	€ 2.125,13	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	344	13800,00	€ 171,05	TERRENI	€ 19.243,13	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	345	8320,00	€ 103,13	TERRENI	€ 11.602,13	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
TOTALE proprietà Alessandria 2000 s.r.l.			mq	205740,00		€ 2.367,61	
TOTALE sup. fondiaria Pec			mq	301622,68			
VALORI AREE INTERNE AL PEC DI PROPRIETA' DI ALESSANDRIA 2000 S.R.L.						266.356,13	

AREE INTERNE AL PEC AL 2000 MERIDIONALE DI ALTRE PROPRIETA'

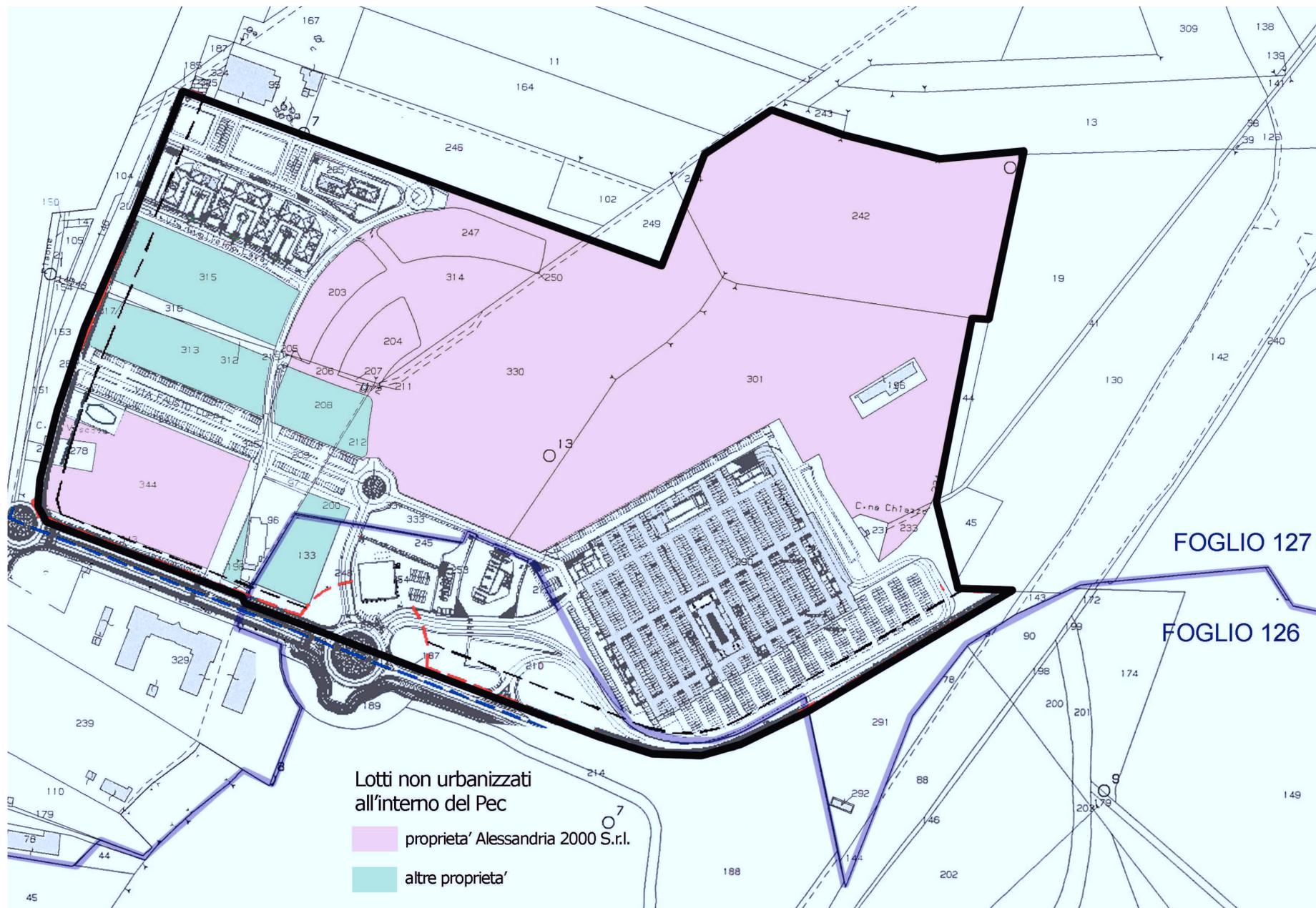
Comune di Alessandria	FOGLIO n°	MAPPALE n°	Sup. fondiaria mq	Reddito Dominicale	categoria	VALORE AGGIORNATO	PROPRIETA'
	127	212	768,00	€ 8,53	TERRENI	€ 767,70	Codelfa Spa
	127	315	8230,00	€ 91,38	TERRENI	€ 8.224,20	Codelfa Spa
	127	316	1273,00	€ 14,14	TERRENI	€ 1.272,60	Codelfa Spa
	127	317	136,00	€ 1,51	TERRENI	€ 135,90	Codelfa Spa
	127	216	145,00	€ 1,80	TERRENI	€ 162,00	Codelfa Spa
	127	312	348,00	€ 4,31	TERRENI	€ 387,90	Codelfa Spa
	127	313	7228,00	€ 89,59	TERRENI	€ 8.063,10	Codelfa Spa
	127	208	3194,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Codelfa Spa
	127	342	1067,00	€ 13,23	TERRENI	€ 1.190,70	Officina dei numeri Srl
	126	133	3070,00	€ 38,05	TERRENI	€ 4.280,63	Massobrio Franca
	127	200	598,00	€ 6,64	TERRENI	€ 747,00	Massobrio Franca
	126	185	1200,00	€ 14,87	TERRENI	€ 1.338,30	Comune di Alessandria
	127	297	15756,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alingi commerciale Srl (Panorama)
		298					
	127	290	31550,58	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Alingi commerciale Srl (Panorama)
	126	253	1204,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Effelle di Frattini e Lunghi
	126	254	3642,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Norauto italia Spa
	126	220	2953,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Kri Spa e Musso Carlo
	127	285	2609,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Ente Urbano
	127	286	8129,00	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Ente Urbano
	127	96	2319	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Croce Rossa
	127	97	27	€ 0,00	TERRENI	€ 0,00	Croce Rossa
	127	198	436,00	€ 5,40	TERRENI	€ 607,50	Croce Rossa
ALTRI PROPRIETARI PEC			mq	93536,58	RENDITA		
VALORI AREE INTERNE AL PEC ALTRE PROPRIETA'						€ 27.177,53	

**TABELLA SUPERFICI CATASTALI INTERNE AL PEC "UNITA 1 CHIOZZO" PARTE MERIDIONALE
AGGIORNATA AL 14/10/2015**

Comune di Alessandria	FOGLIO n°	MAPPALE n°	Sup. fondiaria mq	Reddito Dominicale	Categoria	Coeff	RENDITA	VALORE IMPONIBILE AGGIORNATO	PROPRIETA'
	126	210	14305,00	€ 177,31	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 19.947,38	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	213	810,00	€ 10,04	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1.129,50	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	245	1316,00	€ 16,31	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1.834,88	Alessandria 2000 S.r.l.
	126	248	2952,00	€ 36,59	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 4.116,38	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	196	1300,00	0,00	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	203	3275,00	€ 36,37	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 4.091,63	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	204	2657,00	€ 29,50	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 3.318,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	205	19,00	€ 0,00	AREA URBANA	/	€ 0,00	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	206	638,00	€ 0,00	AREA URBANA	/	€ 0,00	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	207	115,00	€ 0,00	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	209	2537,00	€ 0,00	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	211	15,00	€ 0,17	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 19,13	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	215	2,00	€ 0,02	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 2,25	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	231	885,00	€ 0,00	FABB RURALE	/	€ 0,00	€ 0,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	233	895,00	€ 6,70	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 753,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	234	3,00	€ 0,02	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 2,25	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	242	34057,00	€ 422,14	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 47.490,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	247	4710,00	€ 52,30	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 5.883,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	250	1,00	€ 0,01	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1,13	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	278	940,00	€ 0,00	TERRENI	/	€ 0,00	€ 0,00	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	301	44618,00	€ 553,04	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 62.217,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	314	22889,00	€ 254,16	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 28.593,00	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	330	41208,00	€ 457,57	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 51.476,63	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	331	20,00	€ 0,22	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 24,75	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	333	1427,00	€ 15,85	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1.783,13	Alessandria 2000 S.r.l.
	127	341	502,00	€ 6,22	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 699,75	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	343	1524,00	€ 18,89	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 2.125,13	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	344	13800,00	€ 171,05	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 19.243,13	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
	127	345	8320,00	€ 103,13	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 11.602,13	Dambar /Alessandria 2000 S.r.l.
TOTALE proprietà Alessandria 2000		mq	205740,00	€ 2.367,61			€ 0,00	€ 266.356,13	
TOTALE Pec		mq	301622,68	€ 57.589,76				37.083.491,46	

ALTRE PROPRIETA' INTERNE AL PEC MERIDIONALE INTEGRALE

Comune di Alessandria	FOGLIO n°	MAPPALE n°	Sup. fondiaria mq	Reddito Dominicale	categoria		RENDITA	VALORE AGGIORNATO	PROPRIETA'
	127	212	768,00	€ 8,53	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 959,63	Codelfa Spa
	127	315	8230,00	€ 91,38	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 10.280,25	Codelfa Spa
	127	316	1273,00	€ 14,14	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1.590,75	Codelfa Spa
	127	317	136,00	€ 1,51	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 169,88	Codelfa Spa
	127	216	145,00	€ 1,80	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 202,50	Codelfa Spa
	127	312	348,00	€ 4,31	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 484,88	Codelfa Spa
	127	313	7228,00	€ 89,59	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 10.078,88	Codelfa Spa
	127	208	3194,00	€ 0,00	AREA URBANA	/	€ 0,00	€ 0,00	Codelfa Spa
	127	342	1067,00	€ 13,23	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1.488,38	Officina dei numeri Srl
	126	133	3070,00	€ 38,05	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 4.280,63	Massobrio Franca
	127	200	598,00	€ 6,64	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 747,00	Massobrio Franca
	126	185	1200,00	€ 14,87	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 1.672,88	Comune di Alessandria
	127	297 298	15756,00	€ 0,00	AREA URBANA		€ 35.128,00		Alingi commerciale Srl (Panorama)
	127	290	31550,58	€ 0,00	D/8	60 x 1,05	€ 448.422,00	€ 28.250.586,00	Alingi commerciale Srl (Panorama)
	126	253	1204,00	€ 0,00	D/8	60 x 1,05	€ 2.784,00	€ 175.392,00	Effelle di Frattini e Lunghi
	126	254	3642,00	€ 0,00	D/8	60 x 1,05	€ 8.712,00	€ 548.856,00	Norauto italia Spa
	126	220	2953,00	€ 0,00	E/3	40,80 x 1,05	€ 4.038,00	€ 172.987,92	Kri Spa e Musso Carlo
	127	285	2609,00	€ 11.912,36	FABBRICATI	vedi tabella allegata	€ 0,00	€ 128.719,19	ERIF ALESSANDRIA RE Srl
								€ 1.364.996,12	altri proprietari
	127	286	8129,00	€ 43.020,34	FABBRICATI	vedi tabella allegata	€ 0,00	€ 2.192.785,14	ERIF ALESSANDRIA RE Srl
								€ 3.193.745,84	altri proprietari
	127	96	2319	€ 0,00	D/7	60 x 1,05	€ 12.008,00	€ 756.504,00	Croce Rossa
	127	97	27						
	127	198	436,00	€ 5,40	TERRENI	90 x 1,25	€ 0,00	€ 607,50	Croce Rossa
ALTRI PROPRIETARI PEC		mq	93536,58	€ 55.222,15			€ 511.092,00	€ 36.817.135,34	



3. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area facente parte del PEC Unità 1 Chiozzo parte meridionale risulta compresa tra le seguenti vie: S. G. Bosco – Marengo/tangenziale sud/est – Nuova viabilità PRGC da Corso Romita a alla Tangenziale sud/est.

Le aree interessate di proprietà della committenza risultano:

Alessandria 2000 srl

- Fg. 126 mappali 248, 245, 213, 210,

- Fg. 127 mappali 231, 233, 234, 203, 204, 211, 242, 247, 196 ,250, 205, 206, 207, 209, 301, 314, 330, 331, 333, 215

Alessandria 2000 per 5/9 - Dambar per 4/9

- Fg. 127 mappali 341, 344, 343, 345, 278

Alingi commerciale srl

- Fg. 127 mappali 290, 297, 298

Enti urbani

- Fg. 127 mappali 285, 286, 97, 96

- Fg. 126 mappali 254, 253, 220

Comune di Alessandria

- Fg. 126 mappali 185

L'Officina dei numeri

- Fg. 127 mappali 342

soggetti privati:

- Fg. 126 mappali 133

- Fg. 127 mappali 200

Codelfa

- Fg. 127 mappali 212, 315, 316, 317,216, 312, 313, 208

Il PRGC di Alessandria classifica l'area oggetto del PEC Unità 1 Chiozzo parte meridionale come Aree residenziali della città di 2° classe, art. 35.

Per le zone classificate quali Aree residenziali della città di 2° classe, come riportato negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, risulta compatibile la destinazione commerciale.

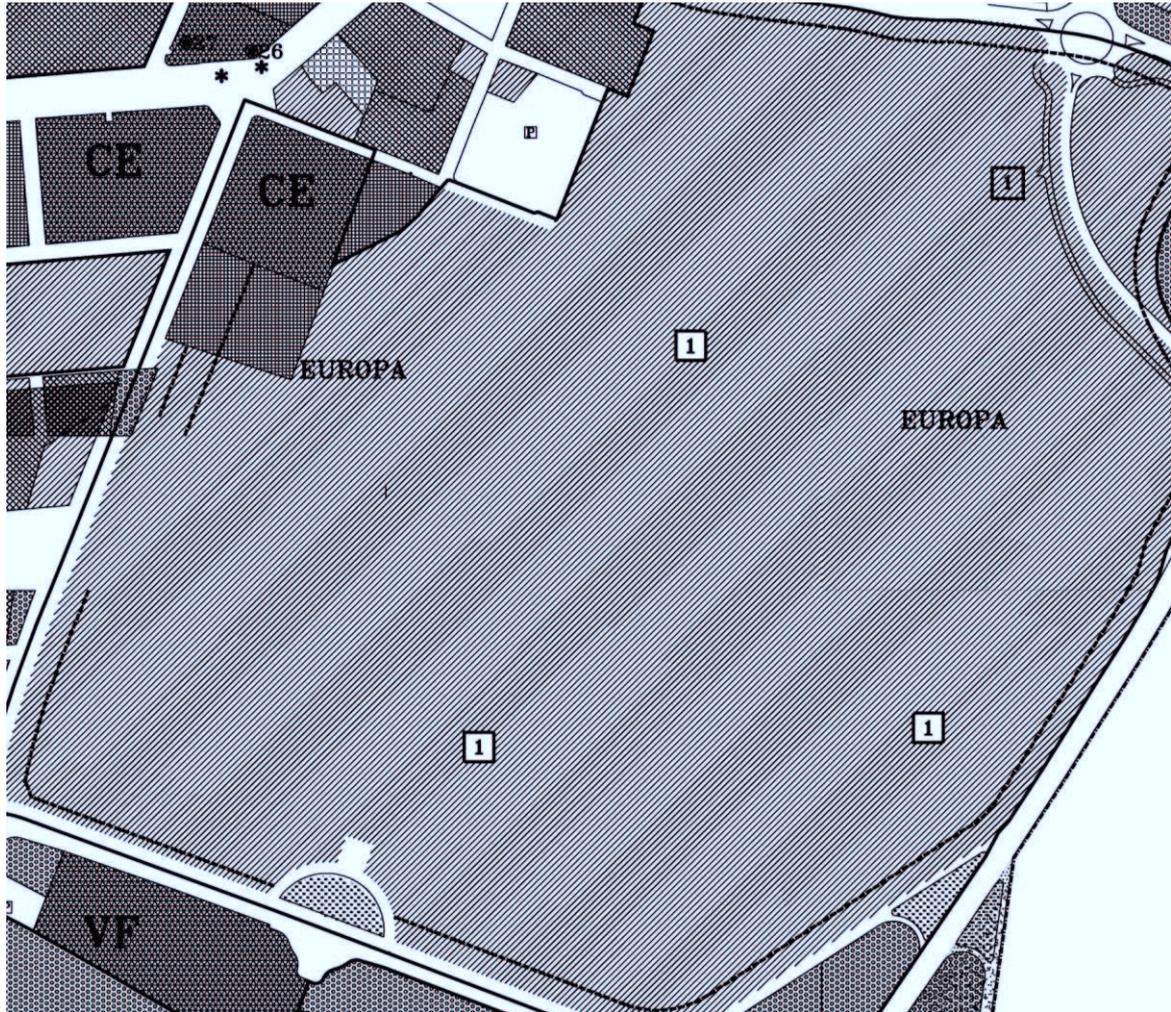


Figura: stralcio tavole 4 -21, 4-22, 4-26, 4-27 PRGC



Figura: legenda PRGC

Articolo 35: Aree residenziali della città di 2° classe

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) *residenza;*
- b) *servizi sociali e culturali o di interesse generale;*
- c) *attrezzature di interesse comune;*
- d) *esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250;*
- e) *attrezzature a carattere religioso;*
- f) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) *artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);*
- h) *laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;*
- i) *attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;*
- j) *teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;*
- k) *uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;*
- l) *case-albergo, pensioni, alberghi;*
- m) *garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.*

2 *La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.*

3 *La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.*

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 *In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:*

- *indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq.*

- *altezza massima degli edifici ml 25,00*

- *rapporto di copertura non superiore al 45%*

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 *Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.*

6 *Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.*

Articolo 64: Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

1 *Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.*

E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

2 *Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.*

...OMISSIS...

b, Aree residenziali della città di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 2,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con If massimo di 4 mc/mq.

...OMISSIS...

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 710.876

2 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

mq. 67.491

3 Superficie territoriale residenziale mq. 643.385

4 Aree pubbliche minime da cedere

40% superficie territoriale residenziale mq. 257.354

5 Superficie fondiaria mq. 386.031

51 Indice fondiario massimo utilizzabile 4,50 mc/mq.

6 Volumetria massima realizzabile mc 883.000

7 Edilizia Economica Popolare 30% mc 264.900

.."OMISSIS"...

Le aree per la viabilità, i parcheggi e servizi di interesse comune previsti in misura pari a quanto indicato, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

3 *Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" definiti e non individuati con rappresentazione numerica di cui al precedente punto g. possono in tutto o in parte reperire le aree da cedere per opere di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dello stesso in aree specificatamente individuate dal P.R.G.C. a destinazione pubblica previo accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale e fermo restando le volumetrie assentibili ed il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G.C.. Le aree interne allo "Strumento Urbanistico Esecutivo" non edificabili restano destinate a verde privato.*

4 *Gli interventi dovranno essere regolati da specifica convenzione e secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.*

Sono fatti salvi i Piani Urbanistici Esecutivi in itinere già adottati dal Consiglio Comunale.

5 *In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, l'indice fondiario della specifica zona urbanistica applicato alle aree edificabili previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso, che definirà la localizzazione, la destinazione d'uso degli immobili e le modalità operative di intervento. Restano fermi per ogni singola zona i parametri edilizi specifici. La convenzione o atto di impegno unilaterale determinerà le modalità di cessione di eventuali aree pubbliche e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.*

Nell'area collinare di cui all'art. 62 comma 2 lettera b, le aree previste in cessione alla P.A. nell'ambito dei Piani esecutivi, potranno essere cedute anche all'esterno del perimetro di Piano purché previste quali standards urbanistici del PRGC, oppure potranno essere monetizzate vincolando i proventi all'acquisto di aree per standards urbanistici nella stessa unità urbanistica.

Le aree non cedute nell'ambito dei P.E.C. resteranno vincolate a verde privato.

6 *Il P.R.G.C. individua Piani Particolareggiati finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di aree secondo le destinazioni d'uso riportate cartograficamente.*

7 *Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano delle aree per insediamenti produttivi" da effettuarsi per iniziativa pubblica. Gli indici ed i parametri sono definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione' agli articoli 40-41.*

8 *Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano Tecnico esecutivo di Opere Pubbliche" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni delle presenti 'Norme di Attuazione'.*

Articolo 29 **Destinazioni d'uso del territorio comunale**

1 *Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.*

2 *In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si fa rimando agli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. – in particolare precisando che gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita eccedente la massima ammessa per gli esercizi di vicinato (250 mq) potranno insediarsi unicamente nell'ambito delle aree riconosciute dai predetti Indirizzi e criteri comunali quali addensamenti e localizzazioni commerciali.*

3. *La destinazione commerciale può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, direzionale, turistico-ricettivo. L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile, deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 dell'allegato A della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.*

4. LE RAGIONI DELLA MODIFICA

Il Comune di Alessandria con la Delib. del C.C. N. 71 del 21/05/2014, recante “*variante parziale 2014 al PRGC*” ha modificato gli artt. 29 e 64 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Di seguito viene riportato l’articolo approvato comparato con il testo precedente.

TESTO COMPARATO

Articolo 29 *Destinazioni d'uso del territorio comunale*

1 Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

2 In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, **si precisa che, ai sensi della D.G.R. 01/03/2000, n. 42-29532, la destinazione d'uso “commercio al dettaglio” è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.**

~~Essa può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, ecc.~~

~~L'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 della D.C.R. 563-13414/99, senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.~~

~~Per quanto sopra previsto ed in riferimento agli articoli 34, 35, 35 bis, 36, 37, 37 bis, 38, 39 e 43 delle presenti Norme di Attuazione, si precisa che altre tipologie di strutture distributive sono ammesse con superfici contenute nei limiti della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 17 della D.C.R. 563-13414, con i criteri e le modalità fissate dalla L.R. 28/99 di applicazione del D. Lgs. 114/98, e in special modo per quanto previsto all'art. 24, comma 2, n. 2, della richiamata D.C.R. 563-13414/99, e subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree. si fa rimando agli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. – in particolare precisando che gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita eccedente la massima ammessa per gli esercizi di vicinato (250 mq) potranno insediarsi unicamente nell'ambito delle aree riconosciute dai predetti Indirizzi e criteri comunali quali addensamenti e localizzazioni commerciali.~~

3. La destinazione commerciale può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, direzionale, turistico-ricettivo. L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile, deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 dell'allegato A della

D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.

TESTO COMPARATO

Articolo 64 *Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"*

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.

E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

2. Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

a, Area centrale (aree residenziali della città di 1° classe)

Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" (Piani di Recupero) sono indicati nelle "Tavole di Piano" con numerazione progressiva dal n.1 al n.33.

Gli interventi sono soggetti alle specifiche indicazioni dell'articolo 34, dell'articolo 62, lettera d, delle presenti 'Norme di Attuazione', ed alle prescrizioni contenute nell'allegato denominato "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".

b, Aree residenziali della città di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 2,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con I_f massimo di 4 mc/mq.

c, Aree residenziali della città di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 1,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 bis con I_f massimo di 2 mc/mq.

d, Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe

Indice di fabbricabilità territoriale I_t , pari a 1,1 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.

Parametri edilizi conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 36 con If massimo di 2 mc/mq.

e, Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,90 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 con If massimo di 1,5 mc/mq..

f, Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,80 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40%.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 bis con If massimo di 1,5 mc/mq..

g, Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	710.876
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per servizi comprensoriali	mq.	23.703
b) per strade urbane	mq.	25.141
c) per verde di arredo	mq.	<u>18.647</u>
	mq.	67.491
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	643.385
4 Aree pubbliche minime da cedere		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	257.354
5 Superficie fondiaria	mq.	386.031
5,1Indice fondiario massimo utilizzabile		4,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	883.000

7 Edilizia Economica Popolare 30% mc 264.900

~~8 Volumetria massima ammissibile a
destinaz. commerciale (vendita e deposito)mc — 88.300~~

...OMISSIS...

I sopracitati articoli sono stati adeguati in conformità agli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. Piemonte 191-43016/12.

Al riguardo, com'è agevole evincere, segnatamente dall'art. 64, secondo comma, punto 8, delle NTA al PRGC, inerente "l'Unità Chiozzo", il limite di volumetria massima ammissibile a destinazione commerciale è stato espunto.

Orbene, rilevato come gli atti relativi al PEC Unità Chiozzo prevedano ancora detto limite volumetrico in materia commerciale, si rende necessaria la modifica per adeguare, in primo luogo, gli elaborati del PEC alle vigenti disposizioni di cui agli artt. 29 e 64 delle NTA al PRGC, sì come novellati mediante la Delib. C.C. N. 71 del 21/05/2014, recante "variante parziale al PRGC".

A seguito della modifica proposta di annullamento del limite imposto inerente la volumetria commerciale di cui al predetto punto 8 dell'Art. 64 delle NTA del PRGC vigente, ai sensi dell'Art. 15 secondo comma della D.C.R. 191-43016/12 le nuove aperture degli esercizi commerciali al dettaglio, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico **sono consentite nelle zone di insediamento commerciale** così come definite agli articoli 12, 13 e 14 della DCR, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 17 della DCR precitata.

Ai sensi dell'Art. 22 quarto comma della DCR precitata *"le destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto delle norme del presente provvedimento, devono garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive, nel rispetto delle norme e delle tabelle di compatibilità dell'articolo 17, comma 4.*

Verificata la destinazione d'uso, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 7 dei criteri commerciali comunali (Deliberazione C.C. n. 80 del 28.06.2013) sarà delineata inderogabilmente ed esclusivamente nei limiti derivanti dall'articolo

16, comma 1 della DCR precitata e dalla Tabella di compatibilità definita dall'Art. 14 dei criteri precitati all'interno di ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed urbano-periferica.

Il processo di armonizzazione della normativa regionale alla Direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein) sui servizi nel mercato interno e del relativo D.Lgs. n. 59/2010 ha determinato ai sensi dell'Art. 16 primo comma della DCR precitata che *“L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella l. 287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012.”* Nel rispetto del comma precitato la compatibilità territoriale dello sviluppo dello sviluppo non costituisce limitazione inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei titoli edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

In secondo luogo, viene proposto, a norma dell'art. 64, terzo comma, delle NTA, l'inserimento di una area interna al PEC “Unità 1 Chiozzo parte meridionale“ non edificabile “destinata a Verde Privato”, combinato disposto dagli articoli 50 e 64 delle N. di A.

Infine, la Società proponente, d'accordo con la competente Direzione Amministrativa, intende stabilire steps e azioni per la realizzazione del parco previsto dal PEC.

Si precisa che a seguito della eventuale realizzazione di strutture commerciali, in aree destinate alla residenza, ma compatibili con la destinazione commerciale, la volumetria edificata si andrà a ridurre di fatto grazie anche alle infrastrutture di corredo quali spazi a parcheggio, aree verdi e aree di manovra per mezzi di carico e scarico e utenti. Ciò comporterà un minor volume edificato e di conseguenza anche un minor impatto nel territorio circostante.

4.1 Calcoli piano volumetrici

Di seguito si riporta la tabella dei calcoli piano volumetrici e delle superfici con l'inserimento della nuova destinazione d'uso "Verde privato inedificabile" e la rimozione della voce pertinente il vincolo di cubatura commerciale realizzabile.

**PEC "UNITA 1 CHIOZZO" PARTE MERIDIONALE - TABELLA SUPERFICI E VOLUMI
AGGIORNATA AL 14/10/2015**

LOTTE al 16/01/13	Sup. fondiaria mq PEC al 16/01/2013	Volume mc PEC al 16/01/13	LOTTE al 14/10/15	Sup. fondiaria mq PEC al 14/10/2015	Volume mc PEC al 14/10/15
DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
1/ER	15.730,46	43.044,10	1/ER	13.476,46	44.035,20
2/EEP	0,00	0,00	2/EEP	0,00	0,00
(**) 3/ER	4.102,92	11.833,80	3/ER	4.102,92	11.833,80
4/EEP	0,00	0,00	4/EEP	0,00	0,00
(**) 5/ER	8.142,26	9.504,00	5/ER	8.142,26	20.170,00
(**) 6/ER	2.607,14	7.629,60	6/ER	2.607,14	5.763,11
7/ER	3.355,16	3.564,00	7/ER	3.355,16	3.564,00
8/ER	4.773,44	4.118,40	8/ER	4.773,44	9.688,80
9/ER	2.119,55	2.059,20	9/ER	2.119,55	2.059,20
10/ER	2.795,27	7.629,60	10/ER	2.795,27	7.629,60
11/ER	2.695,78	7.629,60	11/ER	2.695,78	7.629,60
12/ER	3.633,21	7.629,60	12/ER	3.633,21	7.629,60
13/EEP	6.473,05	36.477,00	13/EEP	6.473,05	22.204,00
14/EEP	7.593,78	36.477,00	14/EEP	7.593,78	22.204,00
15/EEP	7.798,26	27.432,00	15/EEP	7.798,26	44.409,60
16/EEP	9.026,78	32.919,00	16/EEP	9.026,78	44.409,60
(**) 19/ER	17.263,05	51.110,40	19/ER	17.263,05	37.487,00
sommano	98.110,11	289.057,30	sommano	95.856,11	290.717,11
VERDE PRIVATO INEDIFICABILE					
1/ER	0,00	0,00	1/ER	1.129,00	0,00
DESTINAZIONE DIREZIONALE					
1/ET		1.500,00	1/ET	1.125,00	1.716,00
(*) 17/ET	10.716,67	3.075,00	(*) 17/ET	7.093,67	1.325,00
lotti ER		25.536,00	lotti ER		20.000,00
DESTINAZIONE COMMERCIALE *					
18/EC	36.249,89	105.147,00	18/EC	36.249,89	105.147,00
(*) 17/ET	0,00	0,00	(*) 17/ET	3.623,00	1.750,00
SOMMANO	145.076,67	422.815,30	SOMMANO	145.076,67	420.655,11

(*) A seguito di adeguamento del presente Piano Esecutivo alle norme del PRG ed alla normativa regionale la volumetria commerciale è realizzabile negli ambiti consentiti dal vigente Piano del Commercio Com.Je, senza limitazione, negli ambiti compatibili con la specifica destinazione (art.35, 64 e 29 delle N.d.A.).

(**)La volumetria indicata è relativa alla tipologia di permesso rilasciato.

N.B. La presente relazione non contempla la verifica degli standard urbanistici in quanto nonostante la riduzione complessiva della volumetria ammissibile restando immutato l'impianto progettuale delle destinazioni d'uso già previste nella progettazione del piano nella variante approvata il 26/10/2004, la dotazione generale degli standard resterà immutata rispetto al piano vigente. (vedi elaborati di piano vigenti ed integrati , allegati).

In particolar modo si precisa che, per le eventuali richieste di permesso di costruire per l'insediamento di attività commerciali è prevista, nelle norme del piano e nella bozza dell'atto integrativo alla convenzione, la realizzazione dello standard aggiuntivo rispetto a quello già progettato per la destinazione d'uso prevista del P.E.C., calcolato secondo la normativa del Commercio Comunale e Regionale.

5. VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

Di seguito viene riportata la porzione di planimetria dove la committenza propone di inserire la nuova destinazione d'uso "Verde privato inedificabile", al fine di valorizzare e tutelare i lotti residenziali rispetto a quelli adiacenti destinati ad uso commerciale e servizi.

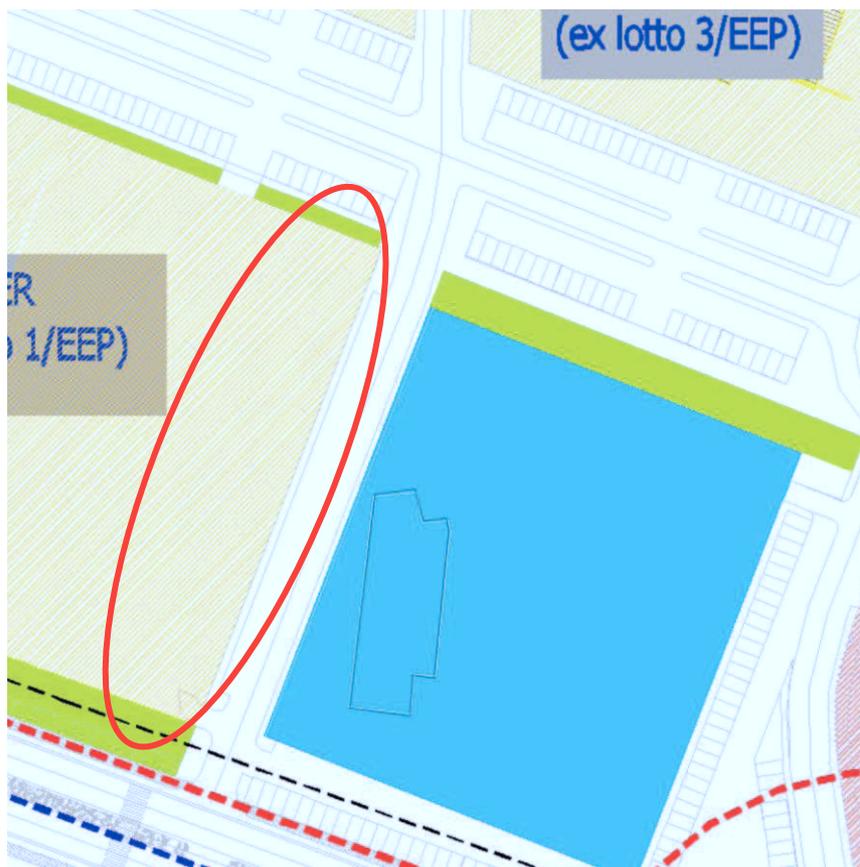


Figura: configurazione attuale



Figura: legenda attuale

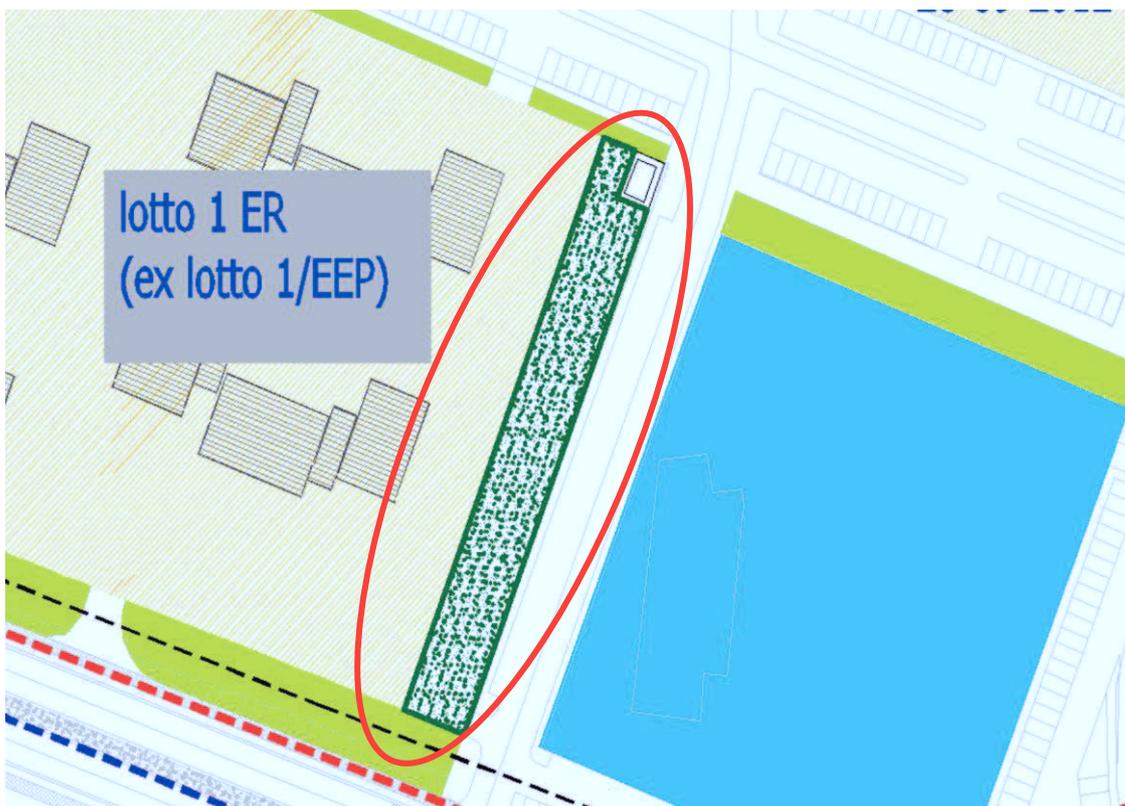


Figura: modifica

	SUP. FOND. RESIDENZIALE
	SUP. FOND. RESIDENZIALE CONVENZIONATA
	SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE
	SUPERFICIE FONDIARIA TERZIARIO
	VERDE PRIVATO INEDIFICABILE
	URBANIZZAZIONI PRIMARIE VERDE PUBBLICO DI NUCLEO RESIDENZIALE E DI QUARTIERE
	SUPERFICIE TERRITORIALE NON RESIDENZIALE DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VERDE PUBBLICO)
	AREE PRIVATE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (CROCE ROSSA)
	AREE IN CESSIONE PER GIARDINI, PARCHI PUBBLICI, SPAZI ATTREZZATI

Figura: legenda modifica

Di seguito viene riportato il testo del nuovo articolo delle Norme Tecniche di Attuazione inerente la destinazione d'uso "Verde privato inedificabile".

Articolo 8 Verde privato inedificabile

Le aree individuate all'interno dell'area oggetto del PEC a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.

In ogni caso, la superficie pavimentata non potrà superare il 30% dell'area stessa.

In suddette aree vige il divieto di edificazione.

Ne deriva che l'area, a seguito della presente istanza di modifica allo strumento urbanistico, non comprenderà al suo interno la destinazione commerciale, ovvero non contemplando la destinazione "commercio al dettaglio" non sarà possibile l'attivazione di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, pubblici esercizi o attività di commercio all'ingrosso.

6. ULTERIORI CONSIDERAZIONI

A conclusione della presente relazione si esprimono alcune considerazioni in merito all'iniziativa di modifica del PEC Chiozzo Europa 1 – parte meridionale, proposta.

6.1 Considerazioni sullo sviluppo futuro del volume previsto

Come già espresso in precedenza, la modifica al PEC riguardante la rimozione del vincolo legato al volume commerciale realizzabile, in adeguamento alla variante delle Norme di Attuazione del PRGC di Alessandria, art. 29 e 64 con Deliberazione del C.C. n. 71 del 21/5/2014, vede una potenziale riduzione di fatto del volume effettivamente edificabile. Le strutture commerciali, corredate da spazi di pertinenza quali aree a parcheggio, aree di manovra per mezzi di carico e scarico delle merci, aree ad arredo verde, determinano una conseguente riduzione dell'edificato, rispetto alla tipologia residenziale. A questo proposito, la riduzione di volume edificato, quindi di edifici, comporta una conseguente diminuzione dell'impatto sull'area in termini di occupazione di suolo e di situazione visiva.

A questo proposito si presuppone un miglioramento in termini di impatti sull'area qualora l'edificazione di strutture commerciali si sostituisca ad edifici residenziali previsti in precedenza

Ciò nonostante, al fine di ridurre ulteriormente l'impatto sul comparto edificando, la proprietà propone un'ulteriore contrazione del volume a destinazione direzionale e quindi del volume complessivo del piano.

6.2 Il parco

Tra gli impegni previsti nella Convenzione Urbanistica con il Comune di Alessandria per la costruzione del PEC CHIOZZO è contemplata la realizzazione di un parco nell'ambito della aree previste in cessione. Precisiamo che i lavori riguardanti la realizzazione delle opere del parco non sono descritti all'interno della convenzione vigente né il loro costo è stato in alcun modo quantificato. In particolare tale opera non rientra nello scomputo degli oneri primari e secondari seppur rientri nelle garanzie attualmente in essere a favore della realizzazione. Con il presente adeguamento del PEC CHIOZZO si è condiviso di identificare le fasi e classificazione delle lavorazioni del parco al fine di definire una modalità di attuazione come di seguito meglio specificato.

La realizzazione di un parco all'interno del comparto, da un lato si qualifica come semplice trasferimento gratuito che la società ha ritenuto di voler riconoscere all'amministrazione e dall'altro come elemento che evidenzia la volontà della Società di riqualificare la zona con indubbio vantaggio sulla fruibilità generale della Città.

Le parti hanno a suo tempo stabilito un primo budget di spesa per la realizzazione del parco su un progetto redatto, discusso e parzialmente condiviso con il Comune di Alessandria.

Lo scopo per la realizzazione del Parco è duplice. Da un lato si era affermata la volontà di realizzare un'opera che di per sé avesse un valore oggettivo per la città di Alessandria, un prezioso elemento di indubbio valore qualitativo per l'intera comunità cittadina. Dall'altro si voleva creare un elemento di accrescimento qualitativo dell'area volto alla valorizzazione degli interventi edili futuri e già realizzati (le abitazioni, il centro commerciale).

Su queste basi e con la collaborazione del comune di Alessandria è stato redatto un progetto che ad oggi rimane la base unica sia in termini economici sia progettuali.

L'idea portante è quella di non perdere l'occasione per concretizzare un progetto volto ad esaltare le scelte operate.

Sulla base di quanto sviluppato fino ad ora in accordo con la Committenza e il Comune di Alessandria, la società Alessandria 2000 S.r.l. propone lo sviluppo di un piano di promozione che possa nel tempo suscitare un sempre maggior interesse per l'iniziativa Parco AI2000.

Il parco si sviluppa su un'area di mq. 53.000 attualmente priva di piantumazione per la quale fino alla sua completa realizzazione, il Promotore si impegna eseguire periodicamente durante l'anno attività di manutenzione ordinaria (taglio erba). Una volta completato l'intervento edilizio residenziale e terziario sviluppato per steps, così come previsto dal piano attuativo approvato, il parco sarà in prevalenza circondato da edifici di tipo residenziale e da edifici commerciali.

La presenza della superstrada isola l'area ed impedisce l'eventuale formazione di corridoi ecologici che permettano il passaggio di animali da e verso l'area in oggetto.

La scelta progettuale è quindi quella di elaborare un disegno volto alla realizzazione di un ambiente che possa creare, date le sue discrete dimensioni, un microclima che vada a diretto beneficio di chi abita nelle vicinanze dell'area come pure di ogni persona che ne voglia usufruire.

Tale progetto è articolato in tre macro lotti planimetrici nonché fasi di lavorazione e relative opere parziali suddivise per categorie che potranno essere attivate in tempi successivi in base alle tempistiche di attuazione del Piano Attuativo.

Il Parco sarà strutturato come segue: sono già stati realizzati dal Promotore lievi movimenti di terra atti alla realizzazione di un ambiente maggiormente suggestivo ed articolato senza che ciò influenzi particolarmente i costi di manutenzione. Saranno piantumate con specie di graminacee ampie zone a prato per il gioco e il miglior sfruttamento della superficie. Verranno messe a dimora aree a verde quali oasi naturali che diverranno angoli suggestivi con panche per poter sfruttare il potere refrigerante delle chiome nei mesi estivi. Saranno previste zone di piante ad alto fusto quale schermatura da posizionarsi lungo una dorsale rialzata rispetto al piano di campagna. Le sedute, le zone relax e gli elementi di arredo urbano dell'intero parco verranno condivisi con l'amministrazione in completa armonia con gli arredi urbani già presenti in città..

Si specifica che in accordo con l'Amministrazione Comunale la scelta delle essenze arboree indicata nella bozza di progetto attuale e allegata è puramente indicativa come peraltro i materiali e arredi che saranno valutati di volta in volta in base alle fasi del progetto che saranno attuate entro i limiti del budget di spesa stabilito dal Promotore per la realizzazione dell'opera.

6.2.1 – Modalità di attuazione dell'opera a parco

L'opera a parco è stata suddivisa per fasi e opere di lavorazione anche parziali come di seguito descritto nella tabella;

N. elenco	CATEGORIA LAVORI / DESCRIZIONE OPERE	U.M.	QUANTITA'
PROGETTAZIONE - € 50.000			
	Progettazione preliminare e studi di fattibilità		
	Progettazione definitiva		
	Particolari costruttivi		
A - LAVORAZIONE TERRENO PARCO - €150.000			
A.01	Stesa e modellazione di terra di coltivo, compresa la fornitura, eseguito con mezzi meccanici, terra apportata per la realizzazione delle leggere curvature di progetto - ipotesi (riteniamo che lo strato di terreno vegetale presente possa essere idoneo alla realizzazione del parco, salvo verifiche in loco.	mc	6.000
A.02	Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, consistente in lavorazione meccanica alla profondità di 40cm, erpicatura ed affinamento meccanico	mq	53.000
B - SEMINA TERRENO PARCO - € 120.000			
B.03	Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, mediante lavorazione meccanica del terreno fino alla profondità di 15cm e successivi passaggi di affinamento meccanico e manuale, eliminazione di ciottoli, sassi ed erbe, completamento a mano nelle parti non raggiungibili dalle macchine, per superficie da 1000mq a 5000mq	mq	53.000
B.04	Formazione del tappeto erboso (prato fiorito) su terreno con preparazione meccanica, concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compreso fornitura di 100g di concime composto ternario al mq e di 40g di seme al mq, semina, rullatura, escluso eventuale ammendante organico ed irrigazione:	mq	53.000
C - REALIZZAZIONE VIALI PARCO € 200.000			
C.01	Formazione di viali pedonali in terra battuta con adeguato sottofondo e cordili di tenuta	mq	3.000
C.02	Sentieri		
	Formazione di viali pedonali in terra battuta con	mq	1.500

	adeguato sottofondo		
C.03	Canalizzazioni		
	Formazione di canali per il deflusso dell'acqua	a corpo	
D - PIANTUMAZIONE PARCO € 65.000			
D.02	Messa a dimora di piante comprensiva di fornitura della stessa, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame:		
D.03	piante con zolla ad alto fusto altezza 4,00-4,50m prezzo cad.:	cad.	15
D.04	piante con zolla a fusto, altezza 3,00-3,50m prezzo cad.:	cad.	30
D.05	piante con zolla, circonferenza del fusto 16-18cm prezzo cad.:	cad.	60
D.06	piante con zolla, circonferenza del fusto 12-14cm prezzo cad.:	cad.	90
D.07	piante con zolla, altezza fino a 1,50m prezzo cad.:	cad.	150
D.08	Messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone di piccole dimensioni (altezza inferiore a 80cm), a radice nuda e/o con pane di terra o in contenitore in operazioni di ricostruzione della vegetazione naturale potenziale del sito, consistente nell'esecuzione della buca, impianto, reinterro, concimazione e bagnatura d'impianto, potature di formazione, e sostituzione fallanze nel primo anno dopo l'impianto prezzo cad.:	cad.	800
E - ACCESSORI PARCO - € 140.000			
E.01	Panchine "Lionese"	cad	18
E.02	Fontanella Milano "Pesante"	cad	2
E.03	Cestini per raccolta rifiuti "Colonna"	cad	11
E.04	Porta-bici "Orion"	cad	18
E.06	Fornitura e posa in opera di pavimentazione drenante elastica antitrauma per aree giochi bimbi, realizzata per colata a freddo di granuli di gomma nera naturale (caucciù riciclato) a granulometria controllata (6-9,5) con l'aggiunta di filamenti in gomma in percentuale del 20%, legati con prepolimero a base poliuretanic, previa applicazione di primer poliuretanic in ragione di Kg. 0,5/mq il tutto mescolato con idonei macchinari. Spessore 30 mm (* rispetto della norma UNI 11123)	mq	300
E.07	Applicazione di primer poliuretanic in ragione di Kg 0,3/mq e successiva formazione di strato di usura realizzato mediante colata di granuli di gomma nera granulometria 1-4, miscelato con aggiunta di EPDM (c.ca 50%) colorato, granulometria 0,5-1,5, stabilizzato ai raggi UVA UVB e legato con prepolimero a base poliuretanic steso con stage metalliche, appositi regoli e lisciato con speciali macchine; spessore 10 mm. Spessore totale 40 mm. Colore melange blu/rosso mattone (* rispetto della norma UNI 11123)	mq	300

E.08	Fornitura e posa in opera di bordatura perimetrale esterna a contenimento del nuovo pavimento, realizzata mediante incollaggio con adesivo poliuretano bicomponente su massetto in cls liscio e complanare, di elemento in gomma, sezione cm 100x5x5, posato secondo geometrie di progetto (rette o curve). Colore rosso mattone (* rispetto della norma UNI 11123)	ml	60
E.09	fornitura e posa di attrezzatura per giochi bimbi, come da immagine in allegato o similari. (* rispetto della norma UNI 11123)	n	1
E.10	fornitura e posa di altalena doppia per gioco bimbi. (* rispetto della norma UNI 11123)	n	1
E.11	fornitura e posa di seggiolino in gomma ergonomico. (* rispetto della norma UNI 11123)	n	2
E.12	Formazione di piazzetta pavimentazione in porfido, elementi in cls lucidato e trattato a cera, e fontana a getto alto priva di vasca.:	a corpo	1

LE QUANTITA' E GLI IMPORTI DELLE LAVORAZIONI SOPRARIPORTATE SONO INDICATIVE E CONCORDATE CON L'AMMINISTRAZIONE IN RELAZIONE ALLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA A PARCO ENTRO I LIMITI DEL BUDGET DI SPESA DEFINITO DAL PROMOTORE PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

Promotore e Amministrazione comunale hanno condiviso, come accennato in precedenza, di attivare e realizzare l'opera a parco per fasi di lavorazione.

FASI DI LAVORAZIONE E OPERE GIÀ ESEGUITE

In relazione alla volumetria attualmente edificata nell'ambito del PEC il Promotore ha realizzato le fasi e opere del parco indicate nella tabella di seguito:

PROGETTAZIONE				
	Progettazione preliminare e studi di fattibilità			100%
	Progettazione definitiva			0%
	Particolari costruttivi			0%
A - LAVORAZIONE TERRENO PARCO				
A.0 1	Stesa e modellazione di terra di coltivo, compresa la fornitura, eseguito con mezzi meccanici, terra apportata per la realizzazione delle leggere curvature di progetto - ipotesi (riteniamo che lo strato di terreno vegetale presente possa essere idoneo alla realizzazione del parco, salvo verifiche in loco.	mc	6.000	100%

A.0 2	Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, consistente in lavorazione meccanica alla profondità di 40cm, erpicatura ed affinamento meccanico	mq	53.000	100%
----------	--	----	--------	------

Tali opere hanno determinato un costo di realizzazione a carico del Promotore pari circa € 200.000 da ritenersi capiente, in accordo con la Amministrazione, anche per i prossimi sviluppi edificatori previsti nell'ambito del Lotto 1 /ER per i quali il Promotore si attiverà per le richieste dei relativi titoli edilizi.

FASI DI LAVORAZIONE E OPERE DA ESEGUIRE

Il Promotore, in accordo con l'Amministrazione, si impegna ad attivare e realizzare le successive fasi e opere descritte anche parzialmente in proporzione al volume edificando.

Più precisamente, entro il 2020, i Proponenti si impegnano a realizzare la fase D "Piantumazione delle essenze arboree ed arbustive" (successivamente alla fase A, già ultimata) al concorrere dell'edificazione di almeno il 50% della volumetria residua, calcolata al momento della stipula della convenzione riferita al presente adeguamento del Piano esecutivo attivato dal Promotore o suoi aventi diritto. In particolare, il principio di cui Promotore e Amministrazione dovranno tenere conto sarà:

- 1 –proporzionalità tra costo della singola fase o porzione di essa rispetto al volume edificando;
- 3 - destinazione d'uso del volume edificando;
- 4 – stato di avanzamento delle opere e fasi del parco già realizzate;
- 5 – stato di avanzamento dei lotti funzionali del PEC realizzati dal promotore o suoi aventi diritto;
- 6 – stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste della Convenzione vigente.

Resta inteso che il Promotore si impegna comunque a realizzare l'opera a parco entro i termini di vigenza della presente convenzione e eventuali successive ulteriori proroghe.

- **ALLEGATI**

Tavola 003P – Progetto su mappa catastale – Elenco delle proprietà interessate **MOD***

Tavola 005P – OOUU primarie, viabilità e parcheggi **MOD***

Tavola 006P – Urbanizzazioni primarie parcheggi **MOD***

Tavola 008P – OO.UU. primarie verde pubblico **MOD***

Tavola 008BP – Superfici fondiarie **MOD***

Tavola 009P – Tipologie edilizie **MOD***

Tavola 011P – Aree di cessione per OO.UU. primaria e secondaria **MOD***

Tav 011BP – Aree in cessione per OO.UU. primaria e secondaria suddivisa per sistemazioni definitive **MOD***

Calcoli Piano volumetrici

Modifica Norme Tecniche di Attuazione

Schema atto integrativo alla convenzione rep.n del

Relazione di compatibilità ambientale

- **ELABORATI COMPLESSIVI DEL PEC**

Tav 001P – Identificazione del comparto

Tav 002P – Inquadramento territoriale

Tav 003P – Catastale **MOD***

Tav 004P – Superficie territoriale, calcolo e dimostrazione grafica

Tav 005P – OOUU primarie, viabilità e parcheggi **MOD***

Tav C005P, C'005P e C''005P – conteggi aree tav 005P

Tav 006P – Urbanizzazioni primarie parcheggi **MOD***

Tav C006P - conteggi aree tav 006P

Tav 007P – OO.UU. secondarie

Tav C007P – conteggi tav 007P

Tav 008P – OO.UU. primarie verde pubblico **MOD***

Tav C008P – conteggi tav 008P

Tav 008BP – Superfici fondiarie **MOD***

Tav C008BP – Conteggi tav 008BP

Tav 009P – Tipologie edilizie **MOD***

Tav 009BP – Calcoli tipologie edilizie

Tav 010P

Tav 011P – Aree di cessione per OO.UU. primaria e secondaria **MOD***

Tav 011BP – Aree in cessione per OO.UU. primaria e secondaria suddivisa per sistemazioni definitive **MOD***

Tav 012P – Calcolo SLP C.C.

ALBERATURE					
	Nome scientifico	Nome comune	Diam. chioma mt per progetto	H max a crescita definitiva	Utilizzo
	Populus nigra Italica	Pioppo cipressino	2.5	20	Filare
	Populus alba	Pioppo bianco	8-10	30	Isolato
	Quercus pubescens	Roverella	6-8	20	Boschetto
	Quercus robur	Farnia	8-10	30	Isolato
	Quercus petraea	Rovere	8-10	30	Isolato
	Castanea sativa	Castagno	8-10	30	Isolato/boschetto
	Alnus glutinosa	Ontano nero	6-8	18	Boschetto
	Salix alba	Salice bianco	8-10	25	Isolato/boschetto
	Corylus avellana	Nocciolo	4-6	6	Boschetto/macchia arbustiva
	Morus nigra	Gelso comune	4-6	8	Isolato
ARBUSTI E ALBERELLI DECORATIVI					
	Crataegus Paul's Secret		2	6	Filari interni
	Prunus in varietà	Ciliegio da filare	2	6	Filari interni
	Ligustrum japonicum	Ligustro	2	6	Filari interni
	Cornus florida		3	5	Isolato/gruppo
	Cornus alba	Corniolo corallo			Isolato/gruppo
	Amelanchier lamarckii		2-3	6	Isolato/gruppo
	Rose in varietà		0,5	0,5	Gruppo
GRAMINACEE					
	Miscanthus sinensis		0,5	1,5	Macchia
	Pennisetum alpeceuroides		0,5	0,8	Macchia
	Panicum virgatum Squaw		0,5	0,8	Macchia
	Carex morrowii		0,3	0,3	Macchia



GIARDINO DELLE FARFALLE

I lepidotteri (più comunemente chiamati farfalle) sono generalmente degli insetti nettariiferi, cioè che si nutrono del nettare dei fiori delle piante e allo stato di bruco litofagi in quanto questi ultimi mangiano le foglie delle specie vegetali. Con l'evoluzione, diversi lepidotteri si sono altamente specializzati riuscendo a vivere allo stato di bruco su una o due piante. In questi ultimi anni, in diverse Oasi WWF, si sono realizzati alcuni giardini delle farfalle. Tali giardini vengono realizzati tramite l'apposizione di essenze vegetali, erbacee ed arbustive, che attirano sia gli adulti sia i bruchi di farfalle. Alcune delle specie maggiormente utilizzate sono la Buddleia, il finocchio selvatico, rosmarino, loniceria, viburno, salice, ecc.

I lepidotteri attirati si potranno osservare durante tutto il loro ciclo vitale dalla deposizione delle uova, alla crescita dei bruchi, al volare degli adulti. Il giardino può essere anche di piccole dimensioni, 10 m², ma se ben realizzato, sufficiente ad ospitare decine di specie di farfalle.

La gestione del giardino, con un piccolo aiuto di qualche adulto, può essere interamente effettuata dai bambini ed offrirà innumerevoli sorprese naturalistiche che solo l'universo degli insetti riesce a dare.