



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "DELLA COLLA 2" in Valmadonna

Proponente: CIRIO GIOVANNI

Ubicazione: Strada Colla

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA, 13 Maggio 2016

Premesso che:

- in data 21/07/2015 con nota ns. prot. 48664/5626 il Sig. Cirio Giovanni, in qualità di promissario acquirente dell'area interessata dal P.E.C., ha presentato al Sindaco il progetto di P.E.C. in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "area residenziale dei sobborghi di 3[^] 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[^] 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. 2434 del 21/10/2015 del Servizio Ambiente della Direzione Politiche di valorizzazione e tutela ambientale, attività economiche è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;
- il soggetto proponente pertanto non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i..

VISTI:

- il contratto preliminare di compravendita attestante la disponibilità dell'area in capo al Sig. Cirio Giovanni relativamente ai mappali 43, 162,226,227,286,288,289 del foglio 12 ;
- la documentazione di P.E.C. presentata ed integrata dal proponente da ultimo in data 18/03/2016, istruita con relazione prot.n.957 del 23/03/2016 e successivamente modificata con richiesta prot.n.30098 del 13/05/2016 composta da:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Calcoli piani volumetrici;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Titoli di proprietà;
- Relazione geologica;
- Valutazione preventiva di impatto acustico;
- Relazione compatibilità Ambientale.

Tavole di piano:

- Tav. 1/U – Inquadramento urbanistico e territoriale: Estratti PRGC 1990 – Estratto catastale, Vista Aerea – Estratto di Carta di Sintesi Geologica;
- Tav. 2/U – Planimetria generale di piano;
- Tav. 3/U – Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione;
- Tav. 4/U – Planimetria Opere di Urbanizzazione: fognature bianche e nere;
- Tav. 5/U – Planimetria Opere di Urbanizzazione: rete enel e illuminazione pubblica;
- Tav. 6/U – Planimetria Opere di Urbanizzazione: rete telecom;
- Tav. 7/U – Planimetria Opere di Urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua;
- Tav. 8/U – Tipologie edilizie: piante, prospetti, sezioni;
- Tav. 9/U – Viste Prospettiche;

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il P.E.C. all'oggetto ricopre una superficie territoriale di mq. 12.047 circa la cui area risulta ubicata in Valmadonna – Strada Colla e censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 12 mappali 43, 162,226,227,286,288,289;
- 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;
- in sede di proposta di P.E.C, per dare attuazione al comparto di intervento, e' stata inserita la viabilità pubblica di accesso alla strada provinciale,;
- 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 collina - classe IIa e IIId;
- il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da n. 13 lotti edificabili sui quali sono previste complessivamente n. 13 villette con superficie da mq.120 a mq 150;
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'arch. Oscar Ravazzi iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 192), con studio in Alessandria in via XXIV Maggio n. 20, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C.
- superficie territoriale	mq.	12.047	12.047
- superficie fondiaria	mq.	7.228	7.228
- aree pubbliche da cedere <u>interne al perimetro di PEC</u>	mq.	2.806,13 (a) (b) 996,13	4.818,80 (40% St)
• viabilità pubblica		662,50	
• parcheggi pubblici		333,63	
<u>esterne al perimetro di PEC</u>		1.810	
• viabilità pubblica		1.810	
- superficie coperta	mq	1.566	3.253 (45% Sf)
- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,46	0,80
- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,77	1,33
- rapporto di copertura	%	22%	45 %
- volumetria	mc	5.556	9.638
- altezza max	mt	6,60	6,60

(a) si precisa che ai sensi dell'articolo 64 comma 5 delle N. di A. la superficie pari a mq 2.012,67 (mq 4.818,80- 2.806,13) dovuta in cessione per garantire la percentuale del 40% viene monetizzata applicando il valore patrimoniale delle aree a standards pari a 20,00 € al mq e così per un ammontare di € 40.253,40 (mq 2012,67 x 20,00 € = € 40.253,40) da versare all'atto della sottoscrizione della convenzione.

(b) si precisa che una superficie pari a mq 3.822,67 (mq 4.818,80 – 996,13 = mq 3.822,67), 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 inedificabile.

- 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 (delib. C.C. n. 70 del 09/08/2012 e C.C. n.298 del 24/11/2010) di cui:	€ 249.943,26
- primaria	€ 131.443,95
- secondaria/indotta	€ 118.499,31
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE DEGLI OO.UU. (viabilità e marciapiedi pubblici, parcheggi pubblici, verde pubblico, reti infrastrutturali)	€ 200.282,09
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE di cui:	mq. 2806,13
- aree pubbliche da cedere <u>interne al perimetro di PEC</u>	996,13
• viabilità pubblica	662,50
• parcheggio	334,63
<u>esterne al perimetro di PEC:</u>	1.810
• viabilità pubblica di P.R.G.C.	1.810
GARANZIE FINANZIARIE :	€ 260.369
- polizza fideiussoria così suddivisa:	
• a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%	€ 240.339
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 20.030
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

PARERI PERVENUTI:

- Commissione Igienico Edilizia del 25/08/2015 parere: favorevole
- il Servizio Gare, Contrattualistica e Progetti Complessi della Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture di questa Direzione del 21/03/2016 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 collina classi IIa e IIb, 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 3.822,67 (mq 4.818,80 - 996,13 = mq 3.822,67), dovrà essere destinata, ai sensi dell'art. 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nell'interno dell'area fondiaria, a viabilità e verde privato.
- d) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n. 2434 del 21/10/2015 del Servizio Ambiente della Direzione Politiche di valorizzazione e tutela ambientale, attività economiche.

e) sia stipulato l'atto di acquisizione dell'area oggetto di P.E.C. prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Il Direttore di Direzione
(Arch. Pierfranco Robotti)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
GEOM. DANIELA IBERTI

Comune di Alessandria
Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture
Ufficio Pianificazione esecutiva
Piazza della Libertà - 15121 Alessandria
Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368