



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "TENUTA LA FISCALA" in Via Quartieruzzi

Proponente: MORANDI LORENZO e MORANDI PATRIZIA

Ubicazione: Via Quartieruzzi

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA, Ottobre 2016

Premesso che:

- in data 28/07/2016 con nota ns. prot. 50943 del 29/07/2016 i Sigg. Morandi Lorenzo e Morandi Patrizia, proprietari dell'area interessata dal P.E.C., hanno 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 "Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) ai sensi del comma 4 del predetto articolo 49 bis;

- 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^a 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.2497 del 06/10/2016 del Servizio Ambiente della Direzione Ambiente, Trasporti e Sanità è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;

- il soggetto proponente pertanto non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i..

VISTI:

- gli atti notarili attestanti le proprietà dell'area in capo ai Sigg. Morandi Lorenzo e Morandi Patrizia relativamente al mappale 94, sub.2, del foglio 219 ;

- la documentazione di P.E.C. presentata in data 28/07/2016, composta da:

- Relazione descrittiva dell'intervento;
- Norme tecniche di attuazione;
- Calcoli planovolumetrici;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Titoli di proprietà;
- Relazione geologica;
- Analisi impatto acustico;
- Relazione compatibilità Ambientale;
- Valutazione Impatto sulla Viabilità

Tavole di piano:

Tav. 1 - Estratto PRGC 1990 - Estratto catastale - Vista Aerea - Estratto di Carta di Sintesi Geologica;

Tav. 2 - Planimetria sedime di proprietà;

Tav. 3 - Planimetria generale;

Tav. 4 - Planimetria area interessata dall'intervento;

Tav. 5 - Delimitazione area parcheggi (L.122/89);

Tav. 6 - Delimitazione area parcheggi da asservire ad uso pubblico- opere di urbanizzazione;

Tav. 7 - Area somministrazione Piano Terreno: Stato attuale, Raffronto, Stato Finale;

Tav. 8 - Area somministrazione prospetti, sezione trasversale A-A': Stato attuale, Raffronto, Stato Finale.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il P.E.C. all'oggetto ricopre una superficie territoriale di mq. 3.405 circa la cui area risulta ubicata in Via Quartieruzzi e censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 219 mappali 94 (sub.6 parte), 68,92,100,761;

- 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 ristrutturazione di parte del complesso agricolo "Cascina Fiscale" riguardante alcune porzioni di fabbricati rurali posti a sud-ovest oggetto di trasformazione di destinazione d'uso da agricola a turistico ricettiva mediante la creazione di un locale commerciale destinato alla ristorazione con superficie lorda di mq 276 circa ed un locale assimilabile al

commerciale destinato ad eventi, sala convegni e mostre, lezioni didattiche e riunioni conviviali con superficie lorda di mq 508 circa;

- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'arch. Marilisa Penna iscritta all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 254), con studio in Alessandria in via Trotti n. 55, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	Parametro di riferimento (P.R.G. vigente)
- superficie territoriale	mq.	3.405	3.405
- aree a standards di cui:	mq.	2.621	2.621
• parcheggio privato ad uso pubblico		1.123	
• viabilità privata ad uso pubblico		1.498	
- volumetria esistente	mc	4.321	
- volumetria complessiva in progetto		4.321	

- 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 - destinazione turistico-ricettiva (delib. C.C. n° 30 del 22/03/2004) di cui:	€ 26.411,37
- primaria	€ 20.022,96
- secondaria	€ 6.388,41
OPERE DI URBANIZZAZIONE (parcheggio privato ad uso pubblico e viabilità privata ad uso pubblico)	€ 120.916,38
AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO	
- parcheggio privato ad uso pubblico	mq. 1.123
- viabilità privata ad uso pubblico	mq. 1.498
totale	mq. 2.621

GARANZIE FINANZIARIE :	
- polizza fideiussoria così suddivisa:	€ 157.190
• a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%	€ 145.100
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 12.090
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

PARERI PERVENUTI:

- Commissione Igienico Edilizia del 04/08/2015 parere: favorevole,
- il Servizio Gare, Contrattualistica e Progetti Complessi della Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture di questa Direzione del 11/08/2016 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 pianura classi I 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) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n.2497 del 06/10/2016 del Servizio Ambiente della Direzione Ambiente, Trasporti e Sanità.

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