



## **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture

### **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "PEC Area T1 Via Scazzola"**

Proponenti: Cooperativa Edilizia L'Oasi – Leg. Rappr. Martini  
Chiaffredo. E Società Immobiliare Futuro di Martini  
Chiaffredo & C. s.a.s.

Ubicazione: Alessandria – Via Scazzola

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**ALESSANDRIA, 26 Maggio 2016**

Premesso che:

- in data 24/12/2014 è stato stipulato, tra il Comune di Alessandria e le Società L'Oasi ed Immobiliare Futuro, un atto di programmazione negoziata a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, rep.n.150483/25755 il quale all'azione i) prevede lo sviluppo di un P.E.C. sull'area di proprietà del Comune di Alessandria e prevista dal succitato atto in cessione alla società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C s.a.s. e/o alla Società Cooperativa L'Oasi per la realizzazione di alloggi di Housing Sociale;

- la Cooperativa Edilizia L'Oasi e la Società Immobiliare Futuro rappresentate dal Sig. Chiaffredo MARTINI nato a Cervere il 06/08/1948 in qualità di Legale Rappresentante, in forza del succitato atto, avendo la disponibilità del terreno censito al NCT del Comune di Alessandria al Foglio n. 115 Particella n. 1596 parte, hanno presentato in data 20/07/2015, con nota ns. prot. 48663/5635, al Comune di Alessandria, ai sensi dell'Art. 43 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, denominato "Area T1 Via Scazzola" unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;

- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come area soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 64bis, 64 e 35 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:

- 1. Superficie area dell'intervento mq 6.400
- 2. Superficie fondiaria mq 3.554
- 3. Abitanti previsti n.77
- 4. Densità territoriale ab/ha 128
- 5. Cubatura residenziale mc 7.000
- 6. Cubatura non residenziale mc 5.000
- 7. Aree per standards urbanistici mq 2.846
- 8. Indice di fabbricabilità  
Territoriale IT mc/mq 1,87
- 9. Parcheggio privato ad uso  
Pubblico mq 431

▪ In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n. 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d'uso del territorio, e comunque sono assentite, in quei termini, le destinazioni d'uso previste per le aree residenziali della città e dei sobborghi nelle quali sono localizzati territorialmente i Programmi stessi **e comunque sono assentibili le destinazioni d'uso previste per le aree residenziali della città e dei sobborghi indicate dall'art. 33 delle presenti Norme nelle quali sono localizzati territorialmente i programmi stessi, con i parametri urbanistici ed edilizi individuati dal Capo III delle presenti norme, applicati alla superficie fondiaria indicata per ciascun Programma dalla rispettiva scheda.**

▪ **Cubatura residenziale massima assentita dall'articolo 64, del Capo III, comma 2 lettera b) mc 14.216 (indice 4mc/mq);**

- che le suddette aree sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 N.T.A. del P.R.G. vigente - Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;

- 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, è stata introdotta l'area interessata del P.E.C. "AREA T1 Via Scazzola" è regolata dal nuovo articolo delle norme 64bis, così come da ultimo modificato;

- 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 P.R.G.C. in sede di V.A.S. ed Analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R.n.40/98, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste ed inoltre 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.

**VISTI:**

- l'atto di programmazione negoziata stipulato tra il Comune di Alessandria e le Società L'Oasi ed Immobiliare Futuro in data 24/12/2014, a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, rep.n.150483/25755 ed in particolare l'azione i) relativa allo sviluppo del succitato P.E.C. sull'area attualmente di proprietà del Comune di Alessandria e prevista dal succitato atto in cessione alla società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C s.a.s. e/o alla Società Cooperativa L'Oasi per la realizzazione di alloggi di Housing Sociale;

- la documentazione di P.E.C. presentata dai proponenti con nota n.48500/5543 del 21/07/2015 ed integrata in ultimo con nota del 20/05/2016 consta dei seguenti allegati:

- 01\_Relazione illustrativa e doc. fotografica,
- 02\_Norme tecniche di attuazione,
- 03\_Calcoli planovolumetrici
- 04\_Titoli di proprietà,
- 05\_Relazione geologica,
- 06\_Relazione di compatibilità ambientale,
- 07\_Relazione valutazione previsionale del clima acustico,
- 08\_Schema di convenzione,
- 09\_Computo metrico estimativo delle opere a scomputo,
- 10\_Relazione tecnica rete di smaltimento acque meteoriche,
- TAV\_01\_Corografia,
- TAV\_02\_Planimetria generale,
- TAV\_03\_Aree in asservimento ad uso pubblico,
- TAV\_04\_Tipologie edilizie - piante piani terra, primo e quarto,
- TAV\_05\_Tipologie edilizie - piante piani secondo, terzo, quinto e sottotetto,
- TAV\_06\_Prospetti e sezioni,
- TAV\_07\_Planimetria area verde attrezzata,
- TAV\_08\_Render,
- TAV\_09\_Planimetria parcheggi, aree a verde - sezione tipo e particolari costruttivi,
- TAV\_10\_Planimetria, sezione tipo e particolari costruttivi rete smaltimento acque meteoriche.

**SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:**

- il P.E.C. all'oggetto ricopre una superficie territoriale di mq 6400 circa la cui area risulta ubicata in Alessandria - Via Scazzola e censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 115 mappale 1596(parte);
- il progetto di PEC prevede la realizzazione di due edificio a destinazione residenziale a sei piani fuori terra costituiti complessivamente da n. 54 unità immobiliari con superficie da mq.75 a mq 110 circa;
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Sergio Camilli iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 485), con studio in Alessandria in via Modena n. 70, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	<b>u.m.</b>	<b>Progetto di P.E.C.</b>	<b>P.R.G. vigente</b>
• superficie territoriale	mq.	6.400	6.400
• superficie fondiaria	mq.	3.554	3.554

• Aree per standards urbanistici: <u>Interne alla perimetrazione del P.E.C.:</u>	mq.	4.079	4.077
• parcheggio privato ad uso pubblico (con viabilità di accesso e aree di manovra)	mq.	2846	2846
• verde ad uso pubblico	mq	433	431
<u>Esterne alla perimetrazione del P.E.C.:</u>			
• parcheggio pubblico (con viabilità di accesso e aree di manovra)	mq	800	800
• superficie coperta	mq.	1.462,38	1.599,30
• indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,24	1,88
• indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,23	3,38
• rapporto di copertura	%	41,67	45
• volumetria residenziale max	mc	13.512,50	14.216
• altezza max	ml	18,50	25,00

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

ONERI DI URBANIZZAZIONE (dest. Residenziale) (delib. C.C. n. 70 del 09/08/2012 e C.C. n.298 del 24/11/2010) di cui:	<b>€ 432.252,79</b>
- primaria	€ 189.802,41
- secondaria/indotta	€ 242.450,37
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE OO.UU. (viabilità ad uso pubblico, parcheggi ad uso pubblico, verde ad uso pubblico, reti infrastrutturali)	€ 280.884,99
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI <b>N.B.</b> da versarsi al momento del rilascio dei Permessi di Costruire in diretta proporzione alle superfici assentite	€ 151.367,79
AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO	<b>mq. 3.279</b>
• parcheggi	433
• verde	2.846

GARANZIE FINANZIARIE :	<b>€ 365.090</b>
- polizza fideiussoria cosi' suddivisa:	
• a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%	€ 337.100
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 28.090,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

**PARERI PERVENUTI:**

- Commissione Igienico Edilizia del 17/12/2015 parere: favorevole
- Direzione Infrastrutture e Protezione Civile p.i.n.691 del 26/05/2016 parere: favorevole

**CONCLUSIONI:**

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti a questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento del piano proposto purchè vengano rispettate le sotto elencate condizioni:

- a) venga approvata dal Consiglio Comunale la modifica sulla Tavola 25 del PRGC vigente riguardante la modifica della perimetrazione del P.E.C. e dell'adiacente area a parcheggio pubblico al fine di ottemperare a quanto dettato dall'articolo 5 comma 13 del D.L. n.70/2011 convertito in legge 106/2011 ;
- b) l'attuazione del piano dovrà essere subordinata all'applicazione delle norme previste per le aree di collina classe I definita dall'art.51 "Prescrizioni geologiche" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- c) prima della firma della convenzione dovranno essere stipulati gli atti di cui alle azioni h) e J) dell'atto di programmazione negoziata stipulato tra il Comune di Alessandria e le Società L'Oasi ed Immobiliare Futuro in data 24/12/2014, a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, rep.n.150483/25755;
- d) 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.

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