



COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO
Provincia di Alessandria

POZZOLO Piccolo PEC

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
in attuazione di parte dell'area C1 – art 19 N.d'A. del PRGC

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proponenti: Paolo Fornasari

Nadia Maria Grippaudo

giugno 2022

arch. guido gozzoli – via roma, 68 novi ligure - 340 5941017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- a) - PRG e dimensionamento del PEC
- b) - Scelte compositive
- c) - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC
- d) - Relazione finanziaria
- e) - Verifica di compatibilità ambientale
- f) - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

a) - PRG e dimensionamento del PEC

Questo PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), denominato "POZZOLO Piccolo Pec", viene redatto ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. in attuazione delle previsioni di cui all'art. 19 delle N.d'A. del PRGC relativamente all'area residenziale di nuovo impianto (C1a) collocata a sud est del centro, in strada vecchia san Marziano.

La presente stesura è conforme al PRGC vigente.

Le aree incluse nel presente PEC sono dettagliate al successivo punto c) - elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC e misurano complessivamente mq 5.340.

In base all'indice di densità edilizia territoriale $I_t = 0,6$ mc/mq l'edificabilità massima ammessa è di:
 $\text{mq } 5.340 \times 0,6 \text{ mc/mq} = 3.204 \text{ mc.}$

La capacità insediativa teorica risulta : $\text{mc } 3.204 / 90 = 36$ abitanti

Il disegno proposto comporta:

- superficie fondiaria Sf	mq	3.613
- indice di densità edilizia fondiaria I_f	mc/mq	0,9
- parcheggi pubblici	mq	379
- verde pubblico	mq	690
- percorso pedonale porzione nord	mq	190
- piazzetta pedonale	mq	146
- percorso pedonale porzione sud	mq	322
- totale standard urbanistici	mq	1.727
- superficie territoriale	mq	5.340

bilancio standard urbanistici:

a) - standard urbanistici dovuti	$36 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab}$	mq	900
b) - standard urbanistici monetizzati		mq	0
c) - standard localizzati nel PEC e ceduti al Comune		mq	1.723 (eccedenza mq 823)

b) - Scelte compositive

In ossequio alle perduranti tendenze del mercato immobiliare di nuova costruzione, si adotta la soluzione della tipologia a villette dissociate, ciascuna isolata per distacco entro il proprio lotto e con equivalenza di affacci su tutti i lati.

c) - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC

Foglio	25	
mappale	1026	
intestazione	FORNASARI Paolo - GRIPPAUDO Nadia Maria	
superficie intero mappale		mq 5.340
superficie ricadente nel PEC		mq 5.340
TOTALE SUPERFICIE INCLUSA NEL PEC		mq 5.340

d) - Relazione finanziaria

CESSIONE GRATUITA DI AREE

parcheggi pubblici	mq	375
verde pubblico e percorsi pedonali	mq	<u>1.348</u>
TOT AREE DA CEDERE	mq	1.723

AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

mq 0 (< 7 mq/ab)

BILANCIO STANDARD

standard dovuti (ab 36 x 25 mq/ab)	mq	900
standard localizzati entro PEC	mq	<u>1.723</u>

QUOTA DA MONETIZZARE 0

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ONERI DOVUTI A STIMA SINTETICA:

oneri di urbanizzazione primaria	€/mc 13,36 x mc 3.204 =	€ 42.805,44
oneri di urbanizzazione secondaria	€/mc 11,00 x mc 3.204 =	€ 35.244,00
esecuzione diretta opere di urbanizzazione primaria *		€ 74.816,19
esecuzione diretta opere di urbanizzazione secondaria*		€ 36.505,49
oneri di urbanizzazione primaria monetizzati		€ 0,00
oneri di urbanizzazione secondaria monetizzati		€ 0,00
totale oneri di urbanizzazione monetizzati		€ 0,00

*vedi computo metrico estimativo a seguire

e)- Verifica di compatibilità ambientale

L'art. 20 della LR 40/98, al primo comma, dispone che:

“Gli strumenti di programmazione e pianificazione sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela e sono studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale.”

E richiede quindi, al secondo comma, che:

“i piani e i programmi contengono all'interno della relazione generale le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale come specificate all'allegato F.”

In modo che (terzo comma):

“L'adozione e l'approvazione dei piani e programmi da parte delle autorità preposte, avviene anche alla luce delle informazioni e delle valutazioni di cui al comma 2.”

Il successivo comunicato PGR del 15.11.2000, in merito all'attuazione dell'art 20 citato, sottolinea come:

“L'applicazione di tale articolo pone pertanto una questione di “visibilità” dei contenuti inerenti” le problematiche di compatibilità ambientale, ricordando che:

“La disciplina prevista tende quindi ad approfondire ed a sistematizzare ... analisi e valutazioni già previste dalla LR 56/77”

Opportunamente, la più recente Circ. P.G.R. del 13/01/2003 n.1, oltre ad indicare esplicitamente (punto 3) che la richiesta di verifica di compatibilità ambientale:

“... sottintende l'intera gamma di piani attualmente definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente: dai piani territoriali regionali e provinciali, ai piani regolatori comunali, agli strumenti urbanistici esecutivi”,

nella premessa, (punto 1) evidenzia che:

“Per ogni tipo di tali strumenti bisogna definire il livello di approfondimento nelle analisi da condurre, stante che i diversi piani sono in gerarchia scalare dal generale al particolare.”, in tal modo riconoscendo il carattere di sperimentaltà del processo pianificatorio così delineato.

Con una condivisibilissima preoccupazione per la concreta e non meramente burocratica attuazione delle finalità di Legge, la circolare (ancora punto 1) considera:

“..... che non si ritiene percorribile la possibilità di richiedere ulteriori pesanti specificazioni ai contenuti del piano” e che *“..... si tratta di porre la questione nei giusti terminiin modo da non applicare al piano regole ed indagini “insopportabili”, che avrebbero forse anche il difetto di essere poco utili per la soluzione dei problemi da affrontare.”*

Con una operazione assolutamente meritoria, la circolare, in riferimento al Piano regolatore Generale, mette poi sistematicamente a confronto i contenuti richiesti dall'art. 20 della LR 40/98 con quelli già propri al processo pianificatorio normato dalla LR 56/77 e di fatto fornisce un utilissimo esempio di come si possa procedere alla compilazione del richiesto allegato "F" con il riordino ed evidenziazione di contenuti che devono già essere propri dei piani, più che con la produzione di ulteriori indagini.

Benché le problematiche ambientali, per loro stessa natura, appaiano più efficacemente affrontabili alla scala della pianificazione sovracomunale e comunale, con il dettaglio e con gli adattamenti propri ad un (piccolo) piano attuativo si tenta, nel seguito, di operare analogamente per questo PEC, trattando gli argomenti secondo l'ordine indicato dall'allegato F alla LR 40/98 e rimandando sistematicamente (o approfondendo) a quanto già contenuto nel PEC ex artt. 43, 38 e 39 LR 56/77, che definiscono contenuti e documenti propri dei Piani Esecutivi Convenzionati.

Rif. allegato "F" alla LR 40/98:

lettera a)

Il punto b) della presente Relazione Illustrativa motiva l'adozione della tipologia edilizia già esistente e in corso di realizzazione nelle aree limitrofe.

lettere b) – c)

Per l'esigua dimensione territoriale del Piano la descrizione delle caratteristiche ambientali delle aree è riconducibile alla loro esatta individuazione (perimetro del PEC in cartografia ed elenco delle proprietà ricadenti nel PEC – punto C di questa relazione) ed alla documentazione fotografica.

lettera d)

Richiamando gli obiettivi già esplicitati sub a), le modalità operative scelte per conseguirli sono riconoscibili nelle Norme di Attuazione del PEC.

lettera e)

Le ricadute positive e negative, per quanto improbabilmente riferibili alla individualità di un piano di questa dimensione, sono desumibili:

- rispetto alle ricadute sull'uomo e sulle aree urbane, dal dimensionamento del PEC stesso, analiticamente sintetizzato nella schedatura dei dati quantitativi riportata in calce alle Norme d'Attuazione; in tale scheda è reso di immediata evidenza il bilancio tra interventi strutturali ed infrastrutturali e, quindi, tra insediabilità teorica e servizi pubblici;

-rispetto alle ricadute su fauna, flora, aria, paesaggio, si può unicamente rilevare la scarsa criticità del PEC, in grado di essere in toto allacciabile alle reti urbanizzative esistenti.

lettera f)

Al punto b di questa relazione si esplicitano le motivazioni per cui si adotta la tipologia a villette isolate, rinunciando a riproporre, in alternativa o in commistione, una versione aggiornata della tipologia autoctona a corte.

lettera g)

E' il complesso delle scelte operate e dei meccanismi attuativi prefigurati dal PEC a costituire misura *"... per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano..."*

f) – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

vedi file a parte