

CITTA' DI ALBA



**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DELL' EDIFICIO EX FILANDA
E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DELL'EDIFICIO LINEARE NELLA'AREA DI PRGC BP1**

I PROPONENTI

Dott. Edo Milanesio

FERRERO MANAGEMENT SERVICES ITALIA SRL CON SOCIO UNICO
P.LE P.FERRERO,1 - 12051 ALBA (CN) CF 03629130042

Ing. Giuseppe Del Duca

FERRERO INDUSTRIALE ITALIA SRL CON SOCIO UNICO
P.LE P.FERRERO,1 - 12051 ALBA (CN) CF 03629080049

PROGETTO

Arch. Massimo Pelisseri

VIA DELL'ACQUEDOTTO, 29 - 12051 ALBA (CN)
TEL. 0173 361956 - FAX 0173 442484 E.MAIL m.pelisseri@gmail.com

		DATA FEBBRAIO 2018
ALLEGATO All. B	OGGETTO Relazione illustrativa	AGGIORNAMENTI
	NOTE	

1. Inquadramento generale

L'area del P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato) di iniziativa privata è compresa nel territorio del Comune di Alba, le fa parte del comparto del PRG della città, il quale occupa a ventaglio tutte le aree che - ad Ovest e a Sud, e cioè dal Tanaro e Cherasca e fino al cimitero – costituiscono parte della prima cintura dell'espansione urbana del centro storico. Proprio all'estremo settentrionale del ventaglio, affacciato sul Tanaro, è situato l'insediamento produttivo del gruppo "Ferrero", individuato dal piano con la sigla Bp2*.

Dal punto di vista urbanistico l'area è definita dal vigente PRGC approvato con DGR n. 30-3387 del 30.05.2016 con modificazione "ex officio", pubblicato sul BUR della Regione Piemonte n. 22 del 01.06.2016.

2. Descrizione del P.E.C.

Il P.E.C. rappresenta il tassello conclusivo dell'edificazione del compendio dell'Ex Filanda Pellisseri, che è stato oggetto del Piano Particolareggiato e dalla contestuale Variante Strutturale al P.R.G.C., approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15-12446 del 10.05.2004 in cui, per stralci successivi, furono realizzati sotto i dettami della Convenzione Quadro stipulata in data 30.09.2005, rep. n. 11.584, rispettivamente:

stralcio 1 – Recupero del fabbricato ex filanda nell'area SD 2.26;

stralcio 2 – Realizzazione dell'edificio lineare nella sub-area TD1;

stralcio 3 – Realizzazione dell'edificio trapezoidale nella sub-area TD2.

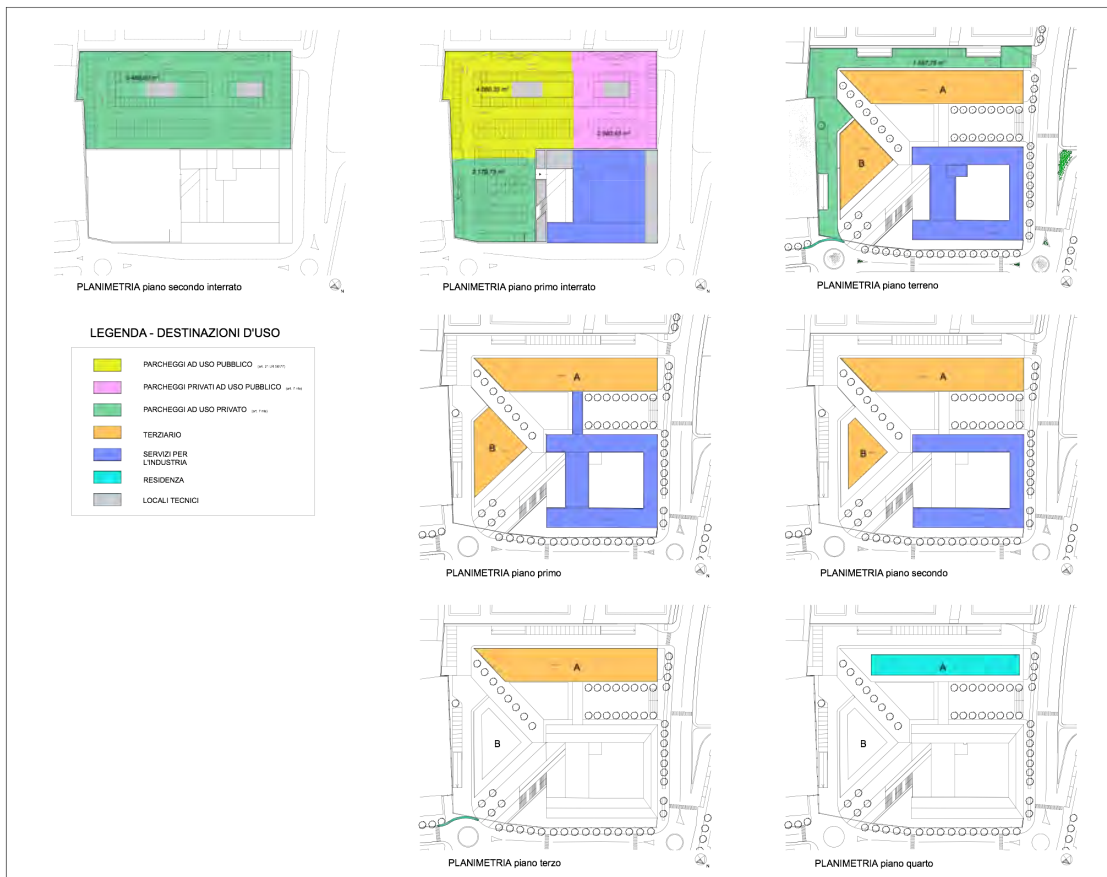
In data 01.03.2006 rep. n. 11.603, venne sottoscritta fra il Comune di Alba e la società Ferrero S.p.A. la Convenzione avente per oggetto il recupero del fabbricato ex filanda (stralcio 1), il cui recupero avvenne con Permesso di Costruire n. 183 del 21 aprile 2006 e relativa agibilità del 02.03.2007, la cui destinazione d'uso era, in coerenza con la convenzione quadro, "Servizi per l'Industria e locali tecnici".

Successivamente, in data 03.11.2009 rep. n. 76.756, è stata sottoscritta fra il Comune di Alba e la società Ferrero S.p.A. la Convenzione relativa al 2^ stralcio riguardante la realizzazione dell'edificio lineare ad uso residenziale-terziario e delle relative opere di urbanizzazione e che in data 03.06.2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 642/2009 avente destinazione d'uso terziario, residenza e locali tecnici;

In data 09.05.2013 è stata stipulata la "Convenzione Urbanistica Terzo Stralcio", (n. 80.305 di repertorio), approvata dalla Giunta Comunale con verbale N.130 del 12.04.2013, per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione terziario direzionale ad un piano fuori terra adibito in parte a portineria aziendale ed in parte ad

“Attività Espositiva” con annessi locali tecnici e locali di servizio (di cui una porzione fu oggetto di intervento anticipatorio con il P.d. C. n. 183 del 21 aprile 2006).

Il PdC 887/2016 per l’attuazione del Terzo Stralcio è stato rilasciato in data 01.03.2017 e la relativa variante finale (PdC 787/2017) è stata rilasciata in data 29.12.2017.



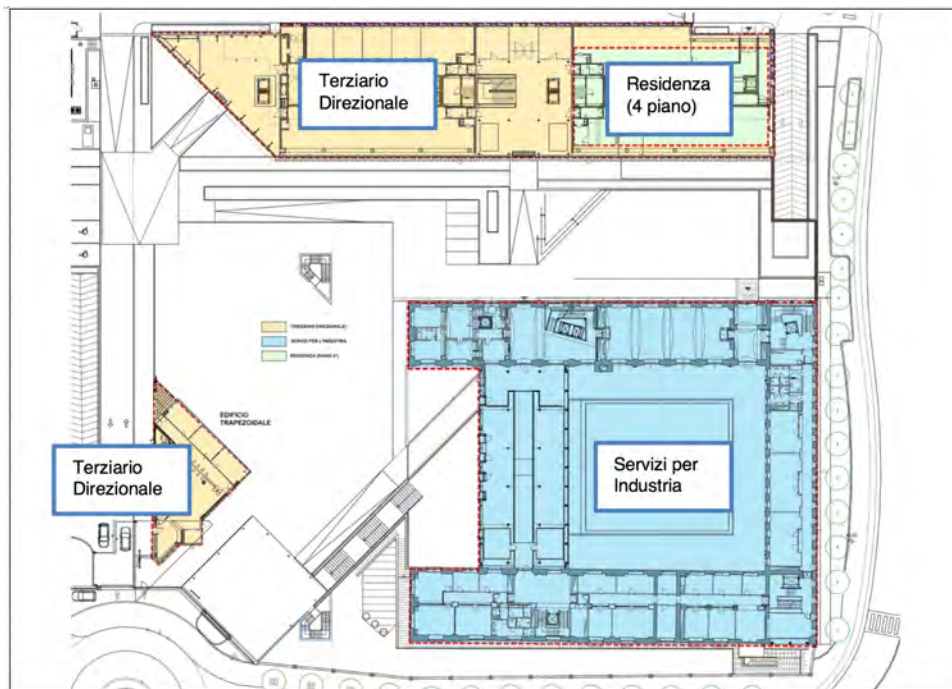
Estratto del P.P. del 2004 con le destinazioni d'uso previste

Con l’entrata in vigore del nuovo PRGC, approvato con DGR n. 30-3387 del 30.05.2016 con modificazione “ex officio”, pubblicato sul BUR della Regione Piemonte n. 22 del 01.06.2016, il compendio è stato inserito nell’Area urbanistica Bp1, “Zone produttive a destinazione variabile”.

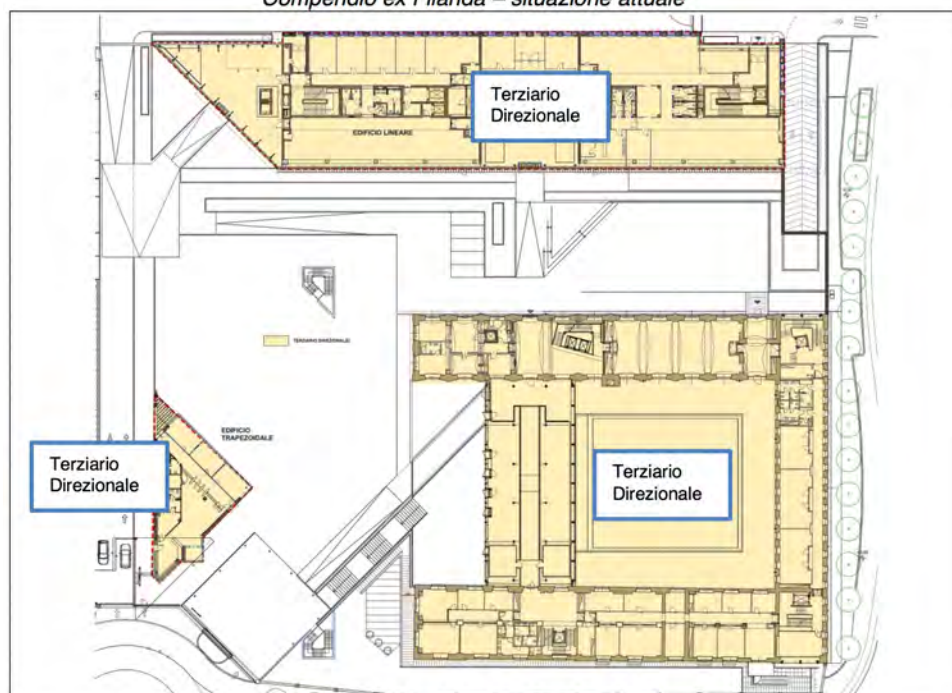
Ai sensi dell’art. 43.3 le nuove destinazioni d'uso produttive ammesse sono quelle ricettive (Pr), commerciali (Pc) comunque compatibili con i criteri comunali sul commercio, esercizi di somministrazione alimenti e bevande (Sab), attività commerciali all’ingrosso e **direzionali (Pd)**.

I proponenti intendono pertanto procedere con la modifica della destinazione dell’edificio Ex Filanda da Servizi per l’industria ad attività direzionale (Pd), e tale modificazione, ai sensi dell’articolo 43.2.2 delle NTA, deve avvenire mediante specifico P.E.C.

Inoltre, poiché sono tramontate le necessità di utilizzazione ai fini residenziali della porzione del quarto piano dell'edificio lineare, con il medesimo strumento urbanistico esecutivo, se ne richiede la modificazione da residenza a attività direzionale (Pd).



Compendio ex Filanda – situazione attuale

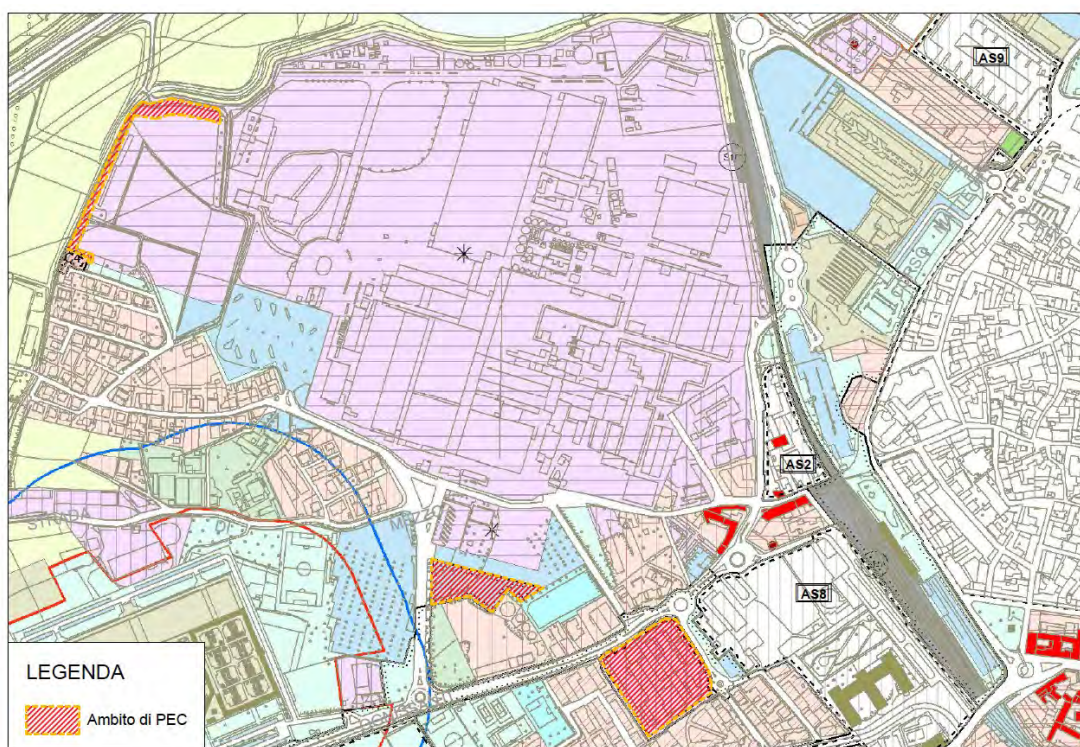


Compendio ex Filanda – situazione finale

Il cambio di destinazione in oggetto determina un fabbisogno di aree a standard ai sensi della LR 56/77 e s.m.i., oltre alla richiesta di soddisfacimento di aree a parcheggio pubblico e privato (art. 4.5 NTA al PRGC).

Il fabbisogno di standard viene soddisfatto mediante la realizzazione di un piano aggiuntivo dell'esistente parcheggio multipiano di proprietà della società Ferrero Industriale Italia srl nell'area di PRGC "Bs4", nonché di una sistemazione e vincolo ad uso pubblico di un'area in fregio alla realizzanda recinzione di stabilimento ell'area di PRGC Bp2*.

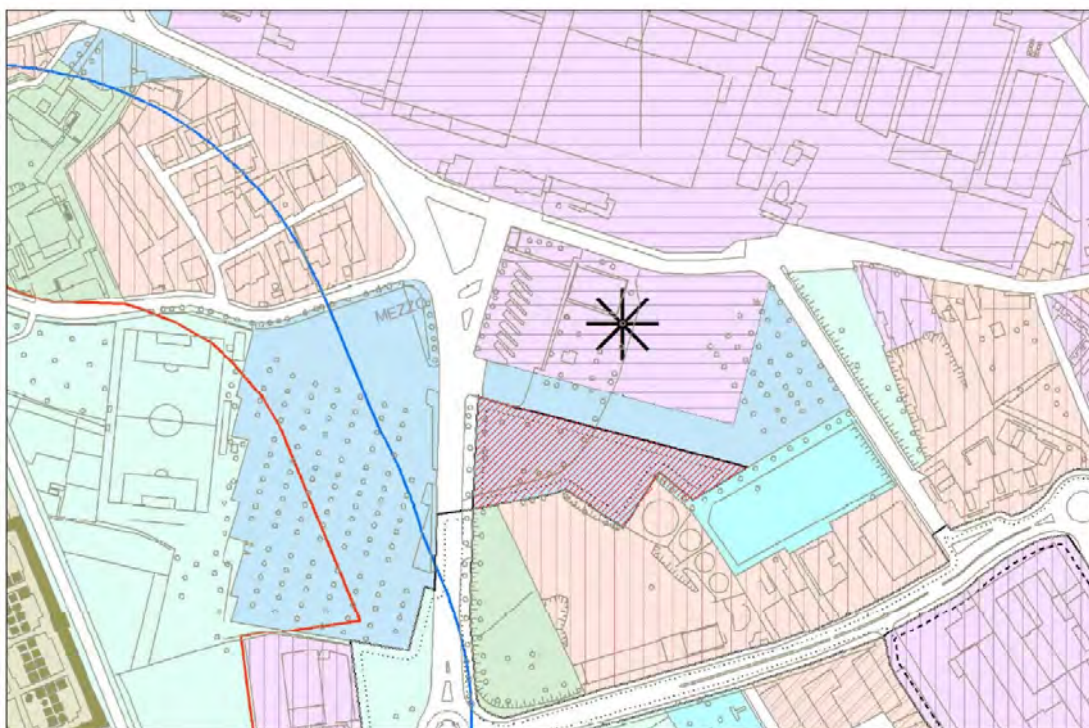
Di seguito l'individuazione degli ambiti.



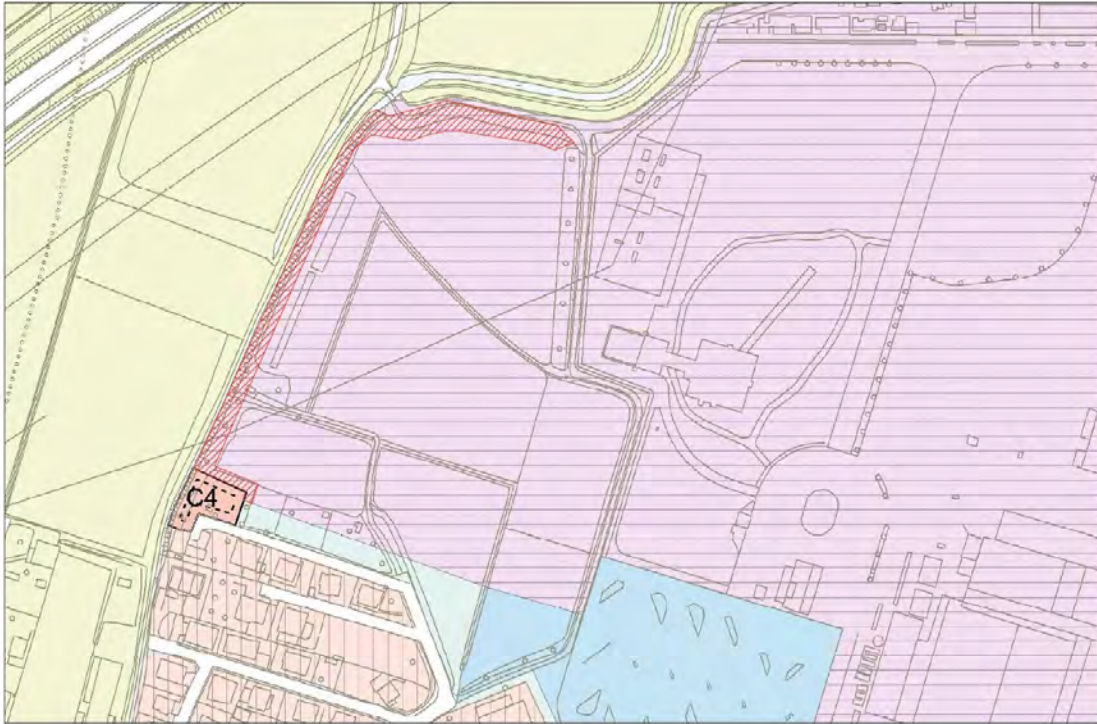
Quadro di insieme PEC



Estratto del RGC con evidenziato l'ambito Bp1



Estratto del RGC con evidenziato l'ambito Bs4



*Estratto del RGC con evidenziato l'ambito Bp2**

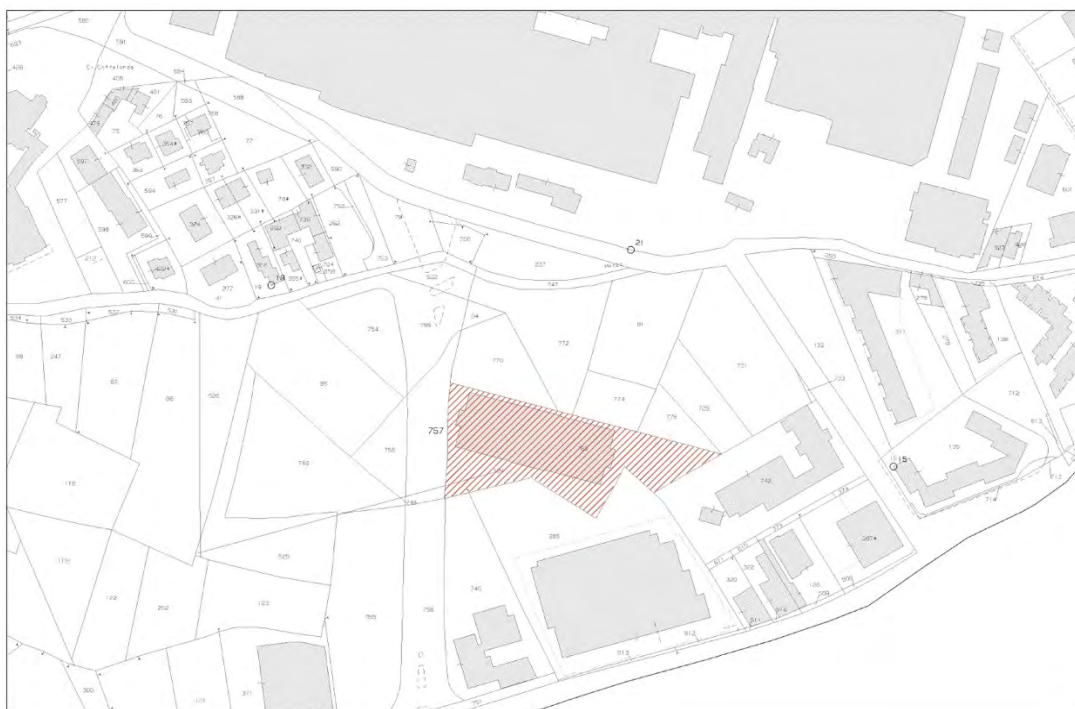
3 - Elenco immobili

L'area Bp1, con una superficie di mq 14400 ca., comprende la particella catastale 1296 del Foglio 36.



Estratto catastale - Fg. 36 con evidenziata in rosso l'area soggetta a P.E.C.

L'area Bs4, con una superficie di mq 5862 ca, comprende la particella catastale 769 del Foglio 22.



Estratto catastale - Fg. 22 con evidenziata in rosso l'area soggetta a P.E.C.

L'area Bp2*, con una superficie di mq 4000 ca., comprende le porzioni delle particelle catastali 1, 2, 3, 4, 229, 777 del Foglio 22.



Estratto catastale - Fg. 22 con evidenziata in rosso l'area soggetta a P.E.C.

Ditta Proprietaria	Foglio	Mappale	Sup. Catastale	Sup. PEC
Ferrero Management Services Italia srl	36	1296	14.400	14.400
Ferrero Industriale Italia srl	22	769	5.862	5.862
Ferrero Industriale Italia srl	22	1	3.463	4.000
Ferrero Industriale Italia srl	22	2	7.421	
Ferrero Industriale Italia srl	22	3	414	
Ferrero Industriale Italia srl	22	4	1.740	
Ferrero Industriale Italia srl	22	229	3.950	
Ferrero Industriale Italia srl	22	777	840	
TOTALE SUPERFICIE PEC			mq	

4 . Aree a destinazione pubblica

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato prevede le seguenti aree da assoggettare ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dell'articolo 4.5. delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.:

AREE A STANDARD	SUPERFICIE (mq)
Aree a parcheggio privato di uso pubblico	11.141
Area a verde privato di uso pubblico	4.000
TOTALE	15.141

Tali superfici sono determinate dai conteggi che seguono, che sono riferiti all'intero compendio di cui al summenzionato Piano Particolareggiato e contestuale Variante Strutturale al P.R.G.C., approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15-12446 del 10.05.2004.

Le aree vengono reperite e dislocate secondo la Tavola n. 08 "Reperimento aree a servizi", parte integrante del presente P.E.C.

Nel P.E.C. viene soddisfatta la richiesta di standard urbanistici a parcheggio (50%) di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto, rispetto ai **5.809,57** mq richiesti, ne vengono vincolati ad uso pubblico: 11.141,00 - 3.485,74 (art.4.5 NTA) = **7.655,26** mq.

STANDARD RICHIESTI

edificio	Destinazione d'uso	Volume (mc)	SUL (mq)	Art 4.5 NTA				Art 21 (80% SUL)	DI CUI P (50 %)	DI CUI V (50 %)
				art. 4.5.1 (1/10V)	art. 4.5.2 (80% SUL)	di cui uso pubblico (30%)	di cui uso privato			
ex Filanda	DIREZIONALE	35.090,00	7.215,00	0,00	5.772,00	1.731,60	4.040,40	5.772,00		
Manica Td	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Steccone	DIREZIONALE	26.500,00	6.861,92	2.650,00	5.489,54	1.646,86	6.492,68	5.489,54		
Edificio lineare ex Rr	DIREZIONALE	780,00	237,00	78,00	189,60	56,88	210,72	189,60		
Edificio Trapezio Td1	DIREZIONALE	350,00	90,00	36,00	72,00	21,60	86,40	72,00		
Edificio Trapezio Td2	DIREZIONALE	474,00	120,00	47,40	96,00	28,80	114,60	96,00		
tot mq		63.204,00	14.523,92	2.811,40	11.619,14	3.485,74	10.944,80	11.619,14	5.809,57	5.809,57
tot mq				vincolato con atto pubblico		vincolato con atto pubblico			vincolato con atto pubblico	vincolato con atto pubblico
				14.430,54						

STANDARD VINCOLATI

REALIZZATI IN ex SD 2.26 (attuale Bp1)	PRIVATI						PUBBLICI		TOTALE P.PRIVATO	TOTALE P. PUBBLICO	TOTALE P
PIANO TERRA	1.396,00	340,00	450,00	520,00	130,00	76,00	36,00	140,00	2.912,00	176,00	
PIANO PRIMO INT.			1.539,00	643,00	905,00	1.100,00		1.014,00	4.187,00	1.014,00	
PIANO SECONDO INT.						2025		1.867,00	2.025,00	1.867,00	
REALIZZATI IN ex SD 2.29 (attuale As4)											
PIANO TERRA					1.950,00	320,00		200,00	2.270,00	200,00	
PIANO PRIMO							2.528,00	100,00	0,00	2.628,00	
PIANO SECONDO								2.628,00	0,00	2.628,00	
PIANO TERZO								2.628,00	0,00	2.628,00	
								11.394,00	11.141,00	22.535,00	

REALIZZATI IN Bp2*		Totale V. uso pubblico 4.000,00
--------------------	--	--

VERIFICA	DOTAZIONE DI STANDARD RICHIESTI (ART.21 LR 56/77 + ART. 4.5 NTA)	15.104,88
	DOTAZIONE DI STANDARD REPERITI	15.141,00

VERIFICA	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI (ART. 4.5 NTA)	10.944,80
	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI REPERITI	11.394,00

5 - Opere di urbanizzazione e interventi complementari

5.1 Autorimessa multipiano

L'attuale parcheggio multipiano, inaugurato nell'autunno 2013, ospita 272 posti auto di cui 4 sono destinati a utenti diversamente abili oltre a 18 posti auto, di cui 2 per utenti diversamente abili, realizzati nell'area esterna. L'attuale autorimessa è provvista di n.2 varchi d'accesso separati: uno destinato esclusivamente agli utenti dipendenti dell'azienda Ferrero e l'altro dedicato al parcheggio di uso pubblico. Tale suddivisione determina 92 posti auto esclusivi per dipendenti Ferrero, 2 dei quali destinati a utenti diversamente abili, e 184 posti auto, di cui 2 per utenti diversamente abili, destinati al pubblico.

La struttura dell'edificio fu concepita e costruita con la prerogativa di poter essere innalzata di un ulteriore livello incrementandone così la capienza di 100 posti auto e accogliendo una struttura leggera di copertura per ombreggiamento e riparo dagli eventi atmosferici.

Il nuovo parcheggio multipiano risulterà quindi distribuito su 4 livelli (Piano terreno più tre livelli fuori terra) con una copertura in carpenteria metallica in sommità. Il piano terreno rimarrà di utilizzo esclusivo per i dipendenti dell'azienda Ferrero con 90 posti oltre a n.2 posteggi per diversamente abili (come da situazione originaria). Sui 3 livelli fuori terra si distribuiranno n.272 posti auto ad utilizzo pubblico privi di aree di sosta per diversamente abili. Complessivamente il parcheggio multipiano totalizzerà una disponibilità di 364 aree di posteggio, 2 delle quali per diversamente abili al piano terreno privato. Al piano terra, nella porzione di posteggio di forma triangolare antistante e annessa all'edificio multipiano, verranno adibiti 6 posti a parcheggio esclusivi per utenti diversamente abili coperti da una pensilina leggera oltre a 10 posti auto normali.



5.2 Sistemazione area a verde

Lungo il tracciato della nuova recinzione dell'area di stabilimento Ferrero verrà sistemata e vincolata all'uso pubblico un'area verde, utilizzabile per attività all'aperto, collegata con l'area a Verde pubblico prevista in PRGC.



VISTA 1 - STATO DI FATTO

VISTA 1 - STATO DI PROGETTO



VISTA 1 - STATO DI FATTO

VISTA 1 - STATO DI PROGETTO



6 - Relazione finanziaria

La stima sommaria degli oneri di urbanizzazione derivanti dal cambio di destinazione d'uso previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato (ex. Art. 39 L.R. 56/77 e ss.mm.ii.), derivante dal conteggio della Superficie Utile Netta (SUN) di cui alle Tavole 04 e 05 è la seguente:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

EDIFICIO	SUPERFICIE UTILE NETTA (mq)	URB 1^ (€/mq)	TOTALE (€)
Edificio ex filanda	6.498	51,00	331.398,00
Edificio lineare	224	51,00	11.424,00
		€.	342.1822,00

Dall'onere così determinato viene scorporato quando già corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'Edificio lineare (P.E. 642/2009)

	€.	- 9.079,20
Residuo	€.	333.742,80

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

EDIFICIO	SUPERFICIE UTILE NETTA (mq)	URB 2^ (€/mq)	TOTALE (€)
Edificio ex filanda	6.498	9,94	64.590,12
Edificio lineare	224	9,94	2.226,56
		€.	66.816,68

Dall'onere così determinato viene scorporato quando già corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'Edificio lineare (P.E. 642/2009)

Oneri già corrisposti con PdC 642/2009	€.	-7.082,40
Residuo	€.	59.734,28

TOTALE PARZIALE OO.UU. €. **393.477,08**

A detrarre l'importo scomputabile per la realizzazione delle aree a verde di uso pubblico (vedi punto 6 e Allegato F) €. 10.496,60

TOTALE COMPLESSIVO OO.UU. €. **382.980,48**

COSTO DI COSTRUZIONE

Per il calcolo del contributo è stato predisposto computo metrico estimativo delle opere oggetto di cambio di destinazione d'uso, (vedi Allegato E), per cui il contributo viene determinato come di seguito esposto.

A tal proposito si dichiara che il computo metrico suddetto è stato eseguito utilizzando i dati del progetto esecutivo appaltato, a cui sono state applicate le tariffe unitarie desunte dal Prezzario opere pubbliche della Regione Piemonte, ultima edizione.

EDIFICIO	IMPORTO CME (€)	%	TOTALE (€)
Edificio ex filanda	8.943.450	8%	715.475,97
Edificio lineare	70.000	8%	5.600,00
		€.	721.075,97

Gli oneri complessivi a carico dei proponenti, pertanto, sono stimati come segue:

ONERI DI URBANIZZAZIONE:	382.980,48
COSTO DI COSTRUZIONE:	721.075,97
TOTALE €.	1.104.056,45

7 - Opere di urbanizzazione

La realizzazione del PEC comporta la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione (vedi Tavole 09, 10 e Allegato F)

OPERE DI URBANIZZAZIONE (standard ex art. 21 LR 56/77 e ss.mm.)	IMPORTO LAVORI
SOPRAELEVAZIONE AUTORIMESSA MULTIPIANO:	1.088.449,58
SISTEMAZIONE AREA A VERDE USO PUBBLICO*:	41.566,00
TOTALE €.	1.130.015,58

*La quota di sistemazione a verde di uso pubblico utilizzabile ai fini dello scomputo sugli oneri di urbanizzazione è pari ad **€. 10.496,60**

A garanzia delle opere sopra citate verrà rilasciata garanzia fideiussoria dal parte dei proponenti, che verrà svincolata al termine della loro realizzazione.

8 - Tempi di attuazione

8.1) Il contributo di costruzione ammontante ad €. 1.130.015,58 dovrà essere versato entro il 30.06.2018. La società Ferrero si impegna a versare tale importo anche nel caso entro tale data non sia ancora stata sottoscritta la Convenzione di cui al presente P.E.C.

8.2) Per l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard di cui al punto 4) sono previste le seguenti tempistiche:

- Aree a parcheggio privato di uso pubblico: Entro i termini di realizzazione del piano aggiuntivo al parcheggio, di cui alla Pratica Edilizia n.

- Area a verde privato di uso pubblico: Entro i termini di realizzazione della recinzione di stabilimento, di cui alla Pratica Edilizia n. 903/2017

9 - Rilascio dei permessi di costruire per le opere di Urbanizzazione

Il rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione, in particolare per la sopraelevazione dell'autorimessa multipiano potrà avvenire a seguito della stipula della Convenzione di cui al presente P.E.C.

10 - Cambio di destinazione d'uso e Segnalazioni Certificate di Agibilità

Ad avvenuta approvazione del P.E.C. la modifica delle destinazioni d'uso dei fabbricati avverrà mediante presentazione di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 23 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Le Segnalazioni Certificate di Agibilità potranno essere attestate solamente a seguito degli adempimenti di tutti gli obblighi di cui alla Convenzione allegata al PEC.

11 - Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato

I documenti che costituiscono gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato sono i seguenti:

- Allegati:

- A) Schema di convenzione
- B) Relazione illustrativa
- C) Norme di attuazione
- D) Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC
- E) Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione
- F) Computo metrico estimativo per la determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione
- G) Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

- Elaborati grafici:

- Tavola 01) Inquadramento territoriale, Estratti catastali e di PRGC
- Tavola 02) Planimetria generale finale compendio "Ex Filanda"
- Tavola 03) Edificio ex Filanda: conteggio SUL
- Tavola 04) Porzione edificio lineare: conteggio SUL
- Tavola 05) Edificio ex Filanda: conteggio SUN
- Tavola 06) Porzione edificio lineare: conteggio SUN
- Tavola 07) Porzione edificio lineare: opere edili
- Tavola 08) Reperimento aree a servizi
- Tavola 09) Progetto di massima urbanizzazioni – sopraelevazione autorimessa
- Tavola 10) Progetto di massima urbanizzazioni – sistemazione area in fregio stabilimento

Alba, febbraio 2018

Il progettista:

Arch. Massimo Pelisseri