



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “AREA PER LOGISTICA SAN MICHELE”

Proponenti: Techbau S.p.A.

Ubicazione: Strada Provinciale n.31

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot.Reg.Int. n. 50836 del 12.03.2025)

Premesso che:

- in data 3/03/2025 con nota pec ns. prot.21337 il Sig. Marchiori Andrea in qualità di amministratore delegato della Società Techbau S.p.A. con sede in Milano – Piazza Giovine Italia n.3 ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato “Area per logistica San Michele” sito in Alessandria, Zona San Michele, in oggetto; con note pec ns. prot 24378 del 11/03/2025 e prot 24792 del 12/03/2025 sono poi stati ricevuti alcuni elaborati in sostituzione di quelli contenuti nell’invio precedente, tra cui lo schema di convenzione da stipulare con il Comune; L’istanza integra la precedente ricevuta con nota ns. prot.63498 del 18/07/2023.
- detta area d’intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente in parte come “Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport” di cui all’articolo 32 quinquies lettera c) e in parte come “area per insediamenti artigianali e di deposito”, soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 39 e 40 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione territoriale Ut : 0.6 mq/mq
 - indice di utilizzazione fondiaria Uf : 0.8 mq/mq
 - rapporto di copertura Rc : 60% della Sf.
 - standards minimi : 20% della St.

nonché all’art. 64, 1° comma delle NTA il quale prevede che in detto comparto ogni intervento edilizio sia subordinato all’approvazione dello strumento urbanistico esecutivo;

- detta area è stata individuata con tale destinazione a seguito dell’approvazione della Variante parziale al P.R.G.C. vigente, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n.71/82/136/4310N del 21/05/2014;
- la Variante parziale 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 D.D. n. 1934 del 24/12/12 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Ambiente è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante parziale del P.R.G.C.. sopra citata, stabilendo l’esclusione della Variante in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica; la stessa determinazione evidenzia una serie di raccomandazioni proposte dagli Enti e dai Servizi / Uffici interni coinvolti nel procedimento in oggetto, affinché possano essere prese in considerazione nelle fasi di pianificazione attuativa e di esecuzione - sia per strumenti urbanistici esecutivi che per singoli titoli autorizzativi.
- 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 elaborati attestanti la titolarità' in capo alla Società Techbau S.p.A. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 3/03/2025 con nota pec ns. prot. 21337 e successivamente integrata con note prot 24378 del 11/03/2025 e prot 24792 del 12/03/2025 che consta di:

FASCICOLI:

- A. Titoli di proprietà
- B. Relazione Tecnico – Illustrativa
- C. Norme tecniche di attuazione
- D. Calcoli plano-volumetrici
- E. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- F. Schema di convenzione
- G. Documentazione fotografica
- H. Relazione geologica - idrogeologica
- I. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
- J. Relazione di compatibilità ambientale
- K. Studio di impatto sulla viabilità
- L. Relazione di analisi di impatto sulla qualità dell'aria
- M. Relazione smaltimento acque reflue

ELABORATI GRAFICI:

- 1. Estratti cartografici
- 2. Planimetria di progetto PEC - Planovolumetrico
- 3. Aree in cessione e asservimento
- 4. Planimetrie tipologiche
- 5. 5a – Prospetti e sezioni tipologiche edificio A ; 5b - Prospetti e sezioni tipologiche edificio B
- 6. Render
- 7. Planimetria sinottica OOUU complessive

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno avente una superficie complessiva di mq. 395.000 oltre ad un'area esterna relativa alla viabilità provinciale in progetto e relativa area verde di cuscinetto censito a Catasto foglio 38 mappali 94 parte, 96 parte, 98 parte, 95, 100 parte, 102, 104 parte, foglio 40 mappali 111, 113, 155, 122 parte, 125 parte;
- in particolare le aree oggetto di P.E.C. sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura – Classe I;
- il progetto di PEC prevede la costruzione di due edifici ad uso logistico con una superficie utile complessiva di mq 191.552 ed una superficie coperta di mq 186.872,00.
- 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, Galleria Guerci, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C. vigente
- superficie territoriale P.E.C.	mq.	395.000,00	473.570,00
- superficie fondiaria	mq.	314.350,00	378.856,00
- aree da cedere per opere di urbanizzazione	mq.	79.000,00	94.714,00
di cui standard:			
- parcheggio pubblico	mq.	19.344,00	
- verde pubblico	mq.	59.656,00	

viabilità pubblica in cessione	mq.	1.650,00	
- aree da asservire ad uso pubblico esterne al PEC:			
- verde uso pubblico	mq.	61.353,20	
- viabilità a servizio del parcheggio P1	mq.	2.270,00	
- superficie coperta	mq	186.872,00	227.313,60
- rapporto di copertura max	%	59 %	60 %
- indice territoriale (It)	mq/mq	0,48	0,6
- indice fondiario (If)	mq/mq	0,60	0,8
-sul max (con if)	mq.	191.552,00	303.084,80
- altezza di zona	ml.	15,50	15,50

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

ONERI DI URBANIZZAZIONE e CONTRIBUTO PER IL COSTO SMALTIMENTO RIFIUTI (determinati ai sensi della C.C. n° 70 del 09/08/2012, D.G.C. n.298 del 24/11/2010 e D.C.C. n.122 del 23/10/2019, D.D. n.43 del 18/01/2022, D.G.C. 359 del 22/08/2024 e Circolare 1/2024) per insediamento produttivo artigianale e deposito (densità relativa indicata tra le 70 e le 150 unità per mq di SU):	€ 3.534.134,40
- oneri di urbanizzazione primaria: 2.323.525,76 euro	
- oneri di urbanizzazione secondaria: 1.298.722,56 euro	
- contributo per costo smaltimento rifiuti: 1.210.608,64 euro	
OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE IN CESSIONE	
Lotto A	€ 1.306.999,99
Lotto B	€ 1.110.740,17
Si precisa che l'Amministrazione Comunale ha concesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione unicamente per l'ammontare delle opere del lotto A.	
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (compreso 30% degli OO.UU. secondaria come da D.C.C. n.122 del 23/10/2019 e costo smaltimento rifiuti)	€ 2.227.133,77
CONTRIBUTO RESIDUO MONETIZZAZIONE PARCHEGGI (65,65 - 57,99 = 7,66 euro/mq per superficie parcheggi minima da PRGC 19.155,20 mq)	€ 146.727,30

Aree da cedere per opere di urbanizzazione di cui standard: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico - verde pubblico viabilità pubblica in cessione	mq 19.344,00 mq 59.656,00 mq 1.650,00
Aree da asservire ad uso pubblico esterne al PEC: <ul style="list-style-type: none"> - verde uso pubblico - viabilità a servizio del parcheggio P1 	mq 61.353,20 mq 2.270,00
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di: <ul style="list-style-type: none"> • a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20% • a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione 	€ 2.901.288,19 € 241.774,17
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

Visti i pareri pervenuti a seguito dell'istanza ricevuta con nota ns. prot.63498 del 18/07/2023:

- Commissione Igienico Edilizia del 20/07/2023: favorevole;
- parere Settore Lavori Pubblici e Infrastrutture prot. 105510 del 21/11/2024: favorevole;
- parere viabile Servizio Autonomo Polizia Locale – U.O.T. Traffico prot.162706 del 11/09/2023: favorevole;
- parere Settore V Partecipate, Politiche Ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio Servizio Tutela dell' Ambiente Prot.n.155981 del 29.08.2023 su documentazione Clima Acustico: favorevole alla realizzazione dell'opera in questione con prescrizioni riportate nelle Norme di attuazione;
- parere Settore Partecipate, Politiche ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio - Servizio Tutela dell'Ambiente prot.n.108027 del 28.11.24 e Contributo Tecnico ARPA – n.G07-2024_01152-02 sulla gestione dei reflui: favorevole con prescrizioni;
- parere Provincia di Alessandria, Direzione Ambiente Viabilità 1, n.p.g. 43073 del 04/09/2023, sul progetto definitivo di modifica del tracciato viario della S.P. n.31 Alessandria-Casale nell'ambito del piano esecutivo di libera iniziativa per "insediamento produttivo-artigianale" in zona San Michele: favorevole

Visti i pareri pervenuti a seguito dell'istanza ricevuta con con nota pec prot.21337 del 3/03/2025 e successive integrazioni:

- parere Settore Lavori Pubblici e Infrastrutture prot. Int. 45074 e 45236 del 5/03/2025: favorevole;

- parere Settore Partecipate, Politiche ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio - Servizio Tutela dell'Ambiente prot.n.24767 del 12/03/2025: favorevole con prescrizioni;

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questo Settore esprime parere favorevole all'accoglimento del piano in oggetto proposto purché vengano rispettate le sotto elencate condizioni:

- a) l'attuazione del P.E.C. è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I delle N. di A. del P.R.G.C. vigente;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire;
- c) il rispetto delle condizioni stabilite nei pareri del Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture ricevuto con prot. Int. 45074 e 45236 del 5/03/2025 e de Settore Partecipate, Politiche ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio - Servizio Tutela dell'Ambiente ricevuto con prot.n.24767 del 12/03/2025.

IL DIRIGENTE

Arch. Claudio Delponte

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Daniela Iberti

Comune di Alessandria

Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

Ufficio Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica

Piazza della Libertà - 15121 Alessandria

Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368