



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Settore Urbanistica e Patrimonio

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “AMPLIAMENTO ZONA D3 FASE 4.0”**

Proponenti: SOFIDIA s.r.l. a socio unico

Ubicazione: Via Elio Camagna – Via Della Maranzana

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(Prot.Reg.Int. n. 210949 del 21.10.2022 )

Premesso che:

- in data 16/06/2022 con nota pec ns. prot.56131 del 24/06/2022 il Sig. Pier Luigi Molla in qualità di amministratore unico della Società SOFIDIA s.r.l. con sede in Milano - Via Brera n.16 ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Ampliamento Zona D3 – Fase 4.0" in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- 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 41 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 a SOFIDIA s.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 16/06/2022 con nota pec ns. prot.56131 del 24/06/2022 consta di:

Progetto architettonico preliminare:

- Immagine satellitare – prg – catasto
- Rilievo terreno/quote altimetriche
- Pianta scala 1:500 + calcoli planivolumetrici

- Planimetria generale
- Piano terra
- Sezioni
- Prospetti
- Viste d'insieme

Relazioni:

- Titoli di proprietà/autocertificazione
- Relazione fotografica
- Relazione tecnico-illustrativa (urbanistica, reti tecnologiche)
- Calcoli piano volumetrici fascicolo
- Relazione – visualizzazioni render
- Schema di convenzione
- Norme di attuazione
- Relazione geologica
- Relazione di compatibilità ambientale
- Relazione valutazione previsionale del clima acustico
- Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione
- Studio di impatto sulla viabilità – relazione illustrativa

Le Relazioni sono numerate dal 001 al 013, con n.010 non esistente.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno avente una superficie complessiva di mq. 134.371 censito a Catasto foglio 119 mappali 65, 68, 69, 78, 222, 226, 232, 234, 902, 66, 70, 71, 81, 107, 158, 223, 228, 904, 80, 82, 83, 84, 85, 244, 906, 908, 910, 988, 67, 106, 230, 231, 240, 241, 72, 229, 237, 238, 239, 243, 79;
- 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 II  $\alpha$  e per una porzione settentrionale classe I;
- il progetto di PEC prevede la costruzione di un edificio ad uso artigianale e di deposito con una superficie utile di progetto totale di mq 56.229,50 e una superficie coperta massima di mq 54.800,00.
- 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 Guerici, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	<b>u.m.</b>	<b>Progetto di P.E.C.</b>	<b>P.R.G.C. vigente</b>
- superficie territoriale P.E.C.	mq.	132.939	134.371
- superficie fondiaria	mq.	92.000	92.000
- aree da asservire ad uso pubblico opere di urbanizzazione	mq.	40.938	40.938
di cui:			
- parcheggio e viabilità uso pubblico	mq.	14.465	13.437
- verde uso pubblico	mq.	26.473	26.473

- superficie coperta	mq	54.800	55.200
- rapporto di copertura max	%	60 %	60 %
- indice territoriale (It)	mq/mq	0,6	0,6
- indice fondiario (If)	mq/mq	0,8	0,8
-sul max (con it)	mq.	79.763	80.623
<b>-sul max (con if) DA RISPETTARE NEL PEC</b>	mq.	<b>73.600</b>	<b>73.600</b>
- altezza di zona	ml.	15,00	15,00

che il 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 (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): - insediamento produttivo artigianale e deposito	€ 1.443.748,64
OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE IN ASSERVIMENTO USO PUBBLICO E AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE A SCOMPUTO DEGLI OO.UU. (viabilità secondaria, parcheggi, verde, adeguamento opere di difesa idraulica)	€ 2.143.920,36
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (30% degli OO.UU. secondaria come da D.C.C. n.122 del 23/10/2019)	€ 142.879,16
AREE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - da PRGC esterne da PEC art. 41 (20% della superficie territoriale) di cui: - parcheggio e viabilità uso pubblico - verde uso pubblico	mq. 40.938  mq 14.465 mq 26.473
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di: • a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse	

maggiorato del 20%	€ 2.572.704
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 214.392
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

Visti:

I pareri pervenuti:

- Commissione Igienico Edilizia del 15/09/2022: favorevole;
- parere Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture e Smart city Servizi Manutentivi per Infrastrutture e servizi a Rete prot. 194885 del 28/09/2022: favorevole
- parere viabile Servizio Autonomo Polizia Locale – U.O.T. Traffico prot.90002 del 14/10/2022: favorevole

Il parere dell'Arpa trasmesso con nota PEC 90272 del 17/10/2022 dal quale si evince che la relazione tecnica relativa al clima acustico risulta conforme alla D.G.R. n.9-11616 del 02/02/2004.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questo Settore esprime parere favorevole all'accoglimento della modifica e dell'adeguamento normativo del piano in oggetto proposta 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 e IIα 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;

IL DIRETTORE  
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Daniela Iberti

Comune di Alessandria

*Settore Urbanistica e Patrimonio*

Ufficio Pianificazione esecutiva

Piazza della Libertà - 15121 Alessandria

Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368