



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “SMA Via Galimberti”

Proponenti: S.M.A. di Bulla & Gatti s.r.l., Helvetia S.p.a. e Casa Bella s.r.l.

Ubicazione: Via Galimberti angolo Via Monteverde

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot.Reg.Int. n.230360 del 14/12/2021)

Premesso che:

- in data 22/06/2021 con nota ns. prot.53796 del 22/06/2021 il Sig. Roberto Gatti in qualità di rappresentante legale della Società S.M.A di Bulla & Gatti s.r.l. con sede in Alessandria Via Monteverde n.1/7 in nome e per conto anche delle Società Casa Bella s.r.l. con sede in Alessandria Via Mazzini n.16 e Helvetia s.p.a. con sede in Torino, Corso Guglielmo Marconi n.31, ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "SMA Via Galimberti" in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area d'intervento e' individuata dall'art. 42 delle NTA del P.R.G.C. vigente come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", il cui riuso degli immobili avviene (ai sensi del punto 3 del predetto art. 42) esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) secondo le modalità di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà la trasformazione dell'area dall'attuale destinazione alla classe di destinazione residenziale della quale l'area fa parte;
- la destinazione di zona più consona al lotto di intervento è l'area residenziale della città di 2^a classe, di cui all'art. 35 e art. 64 punto 2 lett. b delle NTA del PRGC vigente in quanto ampiamente diffusa nelle aree limitrofe;
- il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000, con il quale veniva individuata l'area interessata dall'intervento proposto come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) obbligatorio in caso di riuso degli immobili a cessata attività produttiva, non è stato sottoposto a analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R.n.40/1998, pertanto ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i. il Servizio Ambiente di questa Direzione ha proceduto ad espletare, tramite il proprio Organo Tecnico Comunale, la verifica preventiva di assoggettabilità del P.E.C. in oggetto alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
- con Determinazione Dirigenziale n.2478 del 09/12/2021 del Settore Sviluppo Economico, Sanità, Ambiente, Mobilità e Protezione Civile è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;
- 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 alle Società S.M.A di Bulla & Gatti s.r.l., Casa Bella s.r.l. e Helvetia s.p.a. a presentare la sopraccitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 22/06/2021 con nota ns. prot. 53796 del 22/06/2021 consta di:
 1. Relazione illustrativa,
 2. Norme tecniche di attuazione,
 3. Calcoli plano-volumetrici,
 4. Schema di convenzione,
 5. Documentazione fotografica,
 6. Titoli di proprietà,
 7. Relazione geologica,
 8. Relazione valutazione previsionale di clima acustico,
 9. Relazione di compatibilità ambientale – Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)

Elaborati grafici:

- Tav. 1 Estratto Catastale, PRGC, Vista Aerea,
- Tav. 2 Rilievo celerimetrico,
- Tav. 3 Planimetria Generale di Piano,
- Tav. 4 Planimetria conteggi parcheggi, aree verdi, stalli ricariche auto elettriche,
- Tav. 5 Fognature bianche – nere,
- Tav. 6 Viabilità Schemi flussi,
- Tav. 7 Tipologia edilizia: Pianta – prospetti- sezione,
- Tav. 8 Vista prospettica.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 8905 censito al N.C.E.U foglio 130 mappali 136-121-208-167-133 (parte) - 428 sub.11 (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 demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di un nuovo edificio commercial con una superficie utile totale di mq 2.188,00.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dagli arch. Oscar Ravazzi iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 192) e Federica Ravazzi iscritta all'Ordine degli Architetti di Bologna (pos. n.4058), con studio in Alessandria, via XXIV Maggio n. 20, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C. vigente
- superficie territoriale	mq.	8.905	8.905
- superficie fondiaria	mq.	5.343	5.343
- aree pubbliche da cedere per opere di urbanizzazione, di cui: - area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione	mq.	3.562 (40% della superficie territoriale)	3.562 (a)
- superficie coperta	mq	2.335	2.404
- rapporto di copertura max	%	43.70 %	45 %
- indice territoriale (It)	mc/m q	1,05	2,5

- indice fondiario (If)	mc/m q	1,77	4,0
- volume max (con if)	mq.	9.340	21.372
- altezza di zona	ml.	7,15	25 (b)

N.B.

(a) si precisa che la superficie pari a mq 3562 dovrà essere destinata, , ai sensi dell'articolo 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nell'intera area fondiaria, a verde privato - parcheggio inedificabile.

(b) l'altezza max di progetto, risulta ricompresa nella misura massima ammessa (25 mt.) per le aree residenziali della citta' di 2^ classe, a cui l'intervento di P.E.C. appartiene.

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): - commerciale	€ 138.938,40
Totale	
OPERE DI URBANIZZAZIONE da realizzare a cure e spese del proponente il P.E.C. e precisamente parcheggio uso pubblico a soddisfacimento dello standard di cui all'articolo 32 quinquies lettera c) delle N.di A. del P.R.G.C. vigente da realizzarsi,	mq. 3.495
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE - area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (nella misura del 40% della superficie territoriale), contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione.	mq. 3.562
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di: • osservanza degli obblighi convenzionali	€ 15.000,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igiene Edilizia del 05/10/2021;
- parere Direzione Infrastrutture e Protezione Civile non dovuto;

PIA.RP.id.08.09.21.1

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 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
(ex Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa)
Ufficio Pianificazione esecutiva
Piazza della Libertà - 15121 Alessandria
Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368