



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Settore Urbanistica e Patrimonio

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI D8"**

Proponenti: VALTIDONE S.p.a.

Ubicazione: S.P.82

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(Prot.Reg.Int. n.258936 del 28.12.2022)

Premesso che:

- il Comune di Alessandria ha sottoscritto, in data 11/11/2022, con la Società Valtidone S.p.a. un atto di programmazione negoziata, Rep.168066, Racc. 36931 del Notaio Luciano Mariano ai fini di attivare, nella Zona D8, una nuova area di insediamento logistico oggetto di immediata attuazione realizzando le correlate infrastrutture tramite la necessaria approvazione di una variante al PRGC vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 12 lettera c) e d) della l.r. n.56/1977 e s.m.i. avvenuta contestualmente all'approvazione dello schema di atto di programmazione negoziata con deliberazione del Consiglio Comunale n.99 del 03.11.2022;
- Il suddetto atto al punto 4.6. prevede l'impegno da parte del Comune ad accogliere il P.E.C. relativo allo sviluppo della suddetta area della Zona D8, proposto dalla Società Valtidone S.p.a., entro 60 gg dalla data di presentazione del P.E.C.;
- in data 02/12/2022 con nota pec ns. prot.0105070 del 02/12/2022 il Sig. Bertola Fabrizio in qualità di rappresentante legale della Società Valtidone s.p.a. con sede in Assago – Frazione Milano Fiori – Strada 3 – Palazzo B3 - ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Area per insediamenti industriali D8" 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 "area per insediamenti industriali" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 39 e 40 delle N.T.A. e 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) 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.132 del 21/12/2021;
- 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. 1429 del 09/10/20 del SETTORE SVILUPPO ECONOMICO, MARKETING TERRITORIALE, SANITÀ, AMBIENTE, MOBILITÀ, PROTEZIONE CIVILE 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, raccomandazioni che sono state riportate a anche all'articolo 40 delle N.di A..
- 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 VALTIDONE s.p.a. a presentare la sopracitata istanza, avendo dimostrato di possedere in base al reddito imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo come previsto all'articolo 43, comma 1 della L.R.n.56/77 e s.m.i.;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 02/12/2022 con nota pec ns. prot.0105070 del 02/12/2022 consta di:

Progetto architettonico preliminare:

## **1. Relazione**

1.1 Relazione tecnico – illustrativa

## **2. Stato di fatto**

- 2.1 Planimetria di inquadramento territoriale
- 2.2 Inquadramento del PEC su mappa catastale
- 2.3 Inquadramento del PEC su PRG vigente
- 2.4 Rilievo piani altimetrico
- 2.5 Documentazione fotografica

## **3. Progetto**

- 3.1 Progetto planivolumetrico – planimetria generale
  - 3.1.1 Pianta piano terra e copertura– immobile ambito 1
  - 3.1.2 Pianta piano terra e copertura – immobile ambito 2
- 3.2.1 Progetto planivolumetrico – prospetti e sezioni ambito 1
- 3.2.2 Progetto planivolumetrico – prospetti e sezioni ambito 2
- 3.3 Progetto planivolumetrico – viste prospettiche
- 3.4 Progetto planivolumetrico – destinazioni d’uso delle aree e verifiche urbanistiche
- 3.5 Verifica Superfici – Convenzione

## **4 Opere di urbanizzazione**

- 4.0 Opere di urbanizzazione: Relazione illustrativa
- 4.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Planimetria di inquadramento
- 4.2 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di fatto
- 4.3.1 Opere di urbanizzazione: Strada di accesso e strada agricola - Stato di progetto
- 4.3.2 Opere di urbanizzazione: Rotatoria R1, Rettifilo 1, Rotatoria R2 - Stato di progetto
- 4.3.3 Opere di urbanizzazione: Rettifilo 2, Rotatoria R3 - Stato di progetto
- 4.4 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di confronto
- 4.5 Opere di urbanizzazione: Verifica visibilità e deflessione Rotatorie R1-R2-R3
- 4.6 Opere di urbanizzazione: Segnaletica orizzontale e verticale
- 4.7.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi
- 4.7.2 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi
- 4.7.3 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi
- 4.8 Opere di urbanizzazione: Inquadramento sottoservizi - stato di fatto/progetto
- 4.9 Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica
- 4.10 Computo metrico estimativo

## **5 Studi specialistici**

- 5.1 Indagine ambientale matrice suolo e sottosuolo
- 5.2 Analisi del reticolo idrico territoriale
- 5.3 Verifica della sostenibilità del carico aggiuntivo acque nere civili
- 5.4 Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera derivanti da traffico veicolare indotto
- 5.5 Studio di impatto viabilistico
- 5.6 Relazione geologica
- 5.7 Studio previsionale di impatto acustico ex art. 8 c.4 L. 447/95
- 5.8 Opere private: Progetto di invarianza idraulica e idrologica
- 5.9 Opere Extra Comparto: Progetto di invarianza idraulica e idrologica
- 5.10 Aspetti paesaggistici e progetto del verde
- 5.11 Relazione: Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA)
- 5.12 Relazione ambientale come da D.D. 1429 del 09/10/2020

## **6 Schema di convenzione urbanistica**

- 6.1 Schema di convenzione urbanistica
- 6.2 Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

## **7 Norme tecniche di attuazione**

- 7.1 Norme tecniche di attuazione

Detta documentazione progettuale contiene anche tutti gli studi specialistici inerenti il rispetto delle prescrizioni di cui alla succitata D.D. n. 1429 del 09/10/20 del SETTORE SVILUPPO ECONOMICO, MARKETING TERRITORIALE, SANITÀ, AMBIENTE, MOBILITÀ, PROTEZIONE CIVILE.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno avente una superficie complessiva di mq. 397.626 censito a Catasto foglio 198 mappali 16,146,147 sub.1-2-3, 123,20,23,141,80(parte),81,79(parte), 142,139,67(parte),76 (parte), 78(parte), 10(parte),82, 143 sub.1,53(parte),87(parte), foglio 186 mappali 94(parte), 132(parte), 310(parte), 112(parte), 134(parte), 135 (parte), 157, 221(parte),84 (parte), 85, 86,87, 88, 89, 90, 92, 131(parte), 133, 136(parte), 103, foglio 199 mappale 19, 10(parte), 28, 27, 20,21,22,23,24,25(parte),26 e Strada Poderale;
- 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 due insediamenti ad uso logistica e artigianale di nuovo impianto con una superficie utile di progetto totale di mq 147.964 e una superficie coperta massima di mq 133.336.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta da Project Management The Blossom Avenue Partners, Prof.Arch. Marco Facchinetti, Arch. Marco della Valle, Arch. Luca De Stefani e consulente Cnstudio, Arch. Domenico Catrambone dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C. vigente
- superficie territoriale P.E.C.	mq.	397.626	397.626
- superficie fondiaria	mq.	316.245	
- aree da asservire ad uso pubblico opere di urbanizzazione	mq.	79.854	79.525
di cui:			
- parcheggio uso pubblico	mq.	16.506	
- verde uso pubblico	mq.	63.348	
- aree da cedere:			
- viabilità interna	mq	1527	
- viabilità esterna	mq	35.579	
- superficie coperta	mq	133.336	189.747
- rapporto di copertura max	%	42,16 %	60 %
- indice territoriale (It)	mq/mq	0,37	0,6
- indice fondiario (If)	mq/mq	0,47	0,8
- sul max	mq.	147.964	252.996
- 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 D.C.C. n.122 del 23/10/2019): - insediamento produttivo artigianale-industriale - numero di addetti previsto ricompreso nello standard "zona industriale da 70 a 150 mq./addetto", previsto dalla Tabella sintetica Contributo di	€ 1.535.866,32
---	----------------

Costruzione, come da dichiarazione dell'Arch.Domenico Catrambone pervenuta a codesto Ente il 21/12/2022 di cui:  oneri di urbanizzazione primaria oneri di urbanizzazione secondaria oneri di urbanizzazione indotto	€ 858.191,20 € 350.674,68 € 327.000,44
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)	€ 2.549.013,54
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (30% degli OO.UU. secondaria come da D.C.C. n.122 del 23/10/2019)	€ 105.202,40
AREE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - da PRGC esterne da PEC art. 41 (20% della superficie territoriale) di cui: - parcheggio uso pubblico - verde uso pubblico	mq 79.854  mq 16.506 mq 63.348
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% • a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 3.058.816  € 254.901,35
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

Visti:

I pareri pervenuti:

- Commissione Igiene Edilizia del 15/12/2022: favorevole;
- parere Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture e Smart city Servizi Manutentivi per Infrastrutture e servizi a Rete, prot. Int. 255972 del 22/12/2022: favorevole
- parere viabile Servizio Autonomo Polizia Locale – U.O.T. Traffico prot.251062 del 15/12/2022: favorevole

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 anche in fase di attuazione degli interventi progettati nel P.E.C. di quanto dettato dalla D.D. n. 1429 del 09/10/20 del SETTORE SVILUPPO ECONOMICO, MARKETING TERRITORIALE, SANITÀ, AMBIENTE, MOBILITÀ, PROTEZIONE CIVILE

IL DIRIGENTE  
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