



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “AREA EX ALEXANDRIA”

Proponente: ALEXANDRIA s.r.l.

Ubicazione: Via Piave

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot. Reg. Int. n.53443 del 20.03.2023)

ALESSANDRIA, 20 Marzo 2023

Premesso che:

PIA.RP.ci.13.02.23.1

- Con nota ns. prot.69085 del 5/08/2022 il Sig. Paolo Camagna in qualità di Rappresentante legale della Società ALEXANDRIA SRL ha presentato al Sindaco domanda di approvazione dell'aggiornamento del P.E.C. denominato "Area Ex Alexandria srl" in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- il P.E.C. in oggetto era stato presentato in prima istanza in data 31/01/2018 prot.10881 del 6/02/2018 con inalterato impianto e destinazione di utilizzo, ma con volume edificato maggiore rispetto a quello recentemente proposto, più in linea con le esigenze dell'utilizzatore finale individuato;
- Con nota ns. prot. 102650 del 25 novembre 2022 il proponente ha trasmesso aggiornamento degli elaborati progettuali a seguito di nostra richiesta del 20/09/2022 prot.82217.
- detta area d'intervento è 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.;
- L'area oggetto di intervento risulta ricompresa nell'Addensamento commerciale urbano forte A3 Galimberti, rappresentato nella Tavola Unica approvata con D.C.C. n.71 del 21/05/2014, ampliato con D.D. 2678 del 10/08/2017 così come previsto dall'art.10 dei criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio approvati con Deliberazione del C.C. n.80 del 28/06/2013. All'interno dell'area esaminata risulta pertanto ammissibile la destinazione finale di "Aree per attività commerciali" ai sensi dell'art.43 delle NTA del P.R.G.C.;
- 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.3463 del 8/11/2019 del Servizio Sportello Unico Attività produttive del Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente 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..

DATO ATTO CHE:

- l'aggiornamento progettuale presentato ridimensiona sensibilmente l'intervento in termini di superficie coperta e di vendita per cui gli impatti ambientali sono proporzionalmente diminuiti, rimanendo invariate le caratteristiche degli interventi descritti nella originaria relazione di assoggettabilità alla V.A.S.;
- pertanto si è ritenuta valida l'esclusione del piano dalla valutazione ambientale strategica di cui alla citata Determinazione Dirigenziale n.3463 del 8/11/2019 del Servizio Sportello Unico Attività produttive del Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente e Protezione Civile, stabilendo non necessario avviare un'ulteriore valutazione.

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità in capo alla Società ALEXANDRIA S.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 25/11/2022 con nota ns. prot. 102650, consta di:
 1. Istanza al Sindaco con richiesta di approvazione del P.E.C.,
 2. Titolo di proprietà,
 3. Documentazione Fotografica,
 4. Relazione Illustrativa,
 5. Calcoli plano-volumetrici a verifica dei parametri di P.R.G.C. e Standards urbanistici richiesti,
 6. Norme di Attuazione,
 7. Schema di convenzione,
 8. Elaborati grafici:
 - elab. 8.1- COGNOGRAFIA
 - elab. 8.2- INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO
 - elab. 8.3- PLANIMETRIA GENERALE (scala 1:250)

- elab. 8.4- FABBRICATO – piante, prospetti e sezioni (scala 1:200)
 elab. 8.5- FABBRICATI ESISTENTI – piante, prospetti e sezioni (scala 1:200)
9. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo,
 - elab. 9.0- Computo Metrico Estimativo
 - elab. 9.1- Planimetria generale – Opere di Urbanizzazione 1 (scala 1:250)
 - elab. 9.2- Planimetria generale – Opere di Urbanizzazione 2 (scala 1:250)
 10. Relazione Geologica,
 11. Valutazione di Impatto Acustico Ambientale Previsionale,
 12. Verifica di assoggettabilità VAS,
 13. Viste Foto-Realistiche.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 5.126 censito al N.C.T. foglio 127 mappali 74, 124, 628;
- 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;
- sono altresì soggette alle prescrizioni stabilite dal Decreto dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n.121 del 26/10/2022;
- il progetto di PEC prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un edificio composto da due unità commerciali di cui una di somministrazione alimenti e bevande ed una classificata M-SAM2 di superficie utile totale di mq 735 ed ha l'obiettivo di riportare la destinazione dell'area conforme alla destinazione del territorio circostante (area commerciale, di cui all'art. 43)
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'arch. Enrico Pelizzone iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 65), con studio in Alessandria, via Treviso n. 19, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Parametri di P.R.G.C.	Progetto di P.E.C.
- superficie territoriale	mq.	5.126	5.126
- superficie fondiaria	mq.	5.126	5.126
- aree da assoggettare ad uso pubblico per opere di urbanizzazione, di cui: per parcheggio	mq.	617,5	1.332,0
- superficie utile	mq	3.075,6	1.307,4
- indice di fabbricabilità territoriale	mq/mq	0,60	0,25
- indice di fabbricabilità fondiaria	mq/mq	0,60	0,25

- superficie coperta	mq	2.563,6	1.307,4
- altezza max	mt	-	8,65

che il lo schema di addendum alla 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 delib. D.C.C. n.122 del 23/10/2019): - commerciale	€ 110.815,22
OPERE DI URBANIZZAZIONE a scomputo: - parcheggi ad uso pubblico	€ 164.254,21
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (30% degli OO.UU. secondaria come da D.C.C. n.122 del 23/10/2019)	€ 5.859,77
AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO - parcheggi	mq. 1.332,0
GARANZIE FINANZIARIE : • 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	€ 197.105,05 € 16.425,42
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 23/05/2019: favorevole a condizione che venga prevista la piantumazione di alberature nei parcheggi in fregio a via Piave e di siepe lungo il confine in fregio a via San Giovanni Bosco, oltre che verificare con l'Ufficio Viabilità le migliori soluzioni ingresso/uscita dal centro commerciale con le interconnessioni della viabilità esistente e prevista;
- Settore Lavori Pubblici Infrastrutture e Smart City, Servizi manutentivi per infrastrutture e servizi a rete: favorevole (nota p.i.n.180249 del 07/09/2022).
- Settore Servizio Autonomo Polizia Locale, U.O.T. Traffico: favorevole a condizione che in fase di progettazione esecutiva dell'intero complesso sia presentato un elaborato planimetrico corredato di segnaletica stradale orizzontale e verticale, così come previsto dal vigente Codice della Strada e relativamente alla modifica del senso di marcia vigente di Via Sardegna, sia effettuata un'analisi dei flussi di traffico della rotatoria tra via San Giovanni Bosco e via Don Orione, volta a verificarne la capacità, tenendo conto dell'aumento del traffico proveniente da Via Sardegna (nota prot.n.12670 del 08/02/2023).

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione 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 e alle prescrizioni stabilite dal Decreto dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n.121 del 26/10/2022;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire solo nel caso in cui si provveda a demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
- c) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n.3463 del 8/11/2019 del Servizio Sportello Unico Attività Produttive, Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente e Protezione Civile.
- d) siano rispettate le prescrizioni di cui al parere del Settore Servizio Autonomo Polizia Locale, U.O.T. Traffico nota prot.n.12670 del 08/02/2023.

IL DIRIGENTE
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

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