



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Pianificazione attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'Ambiente,
Patrimonio, Sport e Tempo Libero

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "ZONA CRISTO - VARIANTE PARZIALE LOTTO COMMERCIALE"

Proponente: LIDL ITALIA S.R.L.

Ubicazione: Corso Acqui

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA, 17 Marzo 2014
prot.n. 2238 del 17/03/2014

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.66 del 11/04/2002, veniva approvato il piano esecutivo convenzionato denominato "Zona Cristo - Corso Acqui", proposto dalla Società Immobiliare LIA nel quale erano individuati dei lotti a destinazione residenziale ed un lotto a destinazione commerciale;
- a seguito della suddetta approvazione la Società l'Immobiliare LIA SRL aveva stipulato con il Comune di Alessandria la relativa convenzione urbanistica con atto a rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria in data 19/12/2002 Rep. n. 182825/30120;
- con atto di compravendita rep n. 111.829/15.337 a rogito del Notaio Antonio Marranghello in data 16/10/2003 le aree relative al lotto commerciale sono state acquistate dalla "LOCAT SPA" e cedute in Leasing alla Società a responsabilità limitata "LIDL ITALIA SRL";
- in data 28/08/2003 veniva rilasciato, alla Società Immobiliare LIA il Permesso di Costruire n. 500, per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, della superficie coperta di mq. 1.298,33, di cui veniva rilasciato il certificato di agibilità in data 13/12/2004 prot. n. 16185 n. 180/2004;
- in data 30/09/2004 la Direzione Lavori Pubblici rilasciava il certificato di regolare esecuzione provvisorio inerente la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal P.E.C. di cui alla Convenzione n. 182825 di Repertorio in data 19/12/2002 rogito Notaio Dott. Gianfranco Busso di Alessandria;
- per le aree destinate dal P.E.C. denominato "Zona Cristo - Corso Acqui" a lotti residenziali, il Comune di Alessandria, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65/134/319 in data 12/07/2005, approvava una Variante Parziale al Piano Esecutivo, proposta dalle Società Cooperative "Vigili del Fuoco2", "Giorgia", "Mimosa" e "Quadrifoglio", conseguentemente alla quale è veniva stipulata tra le suddette società cooperative ed il Comune di Alessandria una convenzione con atto a rogito del notaio Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 01/08/2006 Rep. n. 116966/29865;
- le succitate convenzioni, atto a rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria in data 19/12/2002 Rep. n. 182825/30120 e atto a rogito del notaio dott. Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 01/08/2006 Rep. n. 116966/29865, le cui durate di validità erano fissate in anni dieci a partire dalla stipula della convenzione originaria del 19/12/2002, per effetto del disposto dell'articolo 30 comma 3 bis della legge n.98/2013 di conversione del D.L. n.69/2013, scadranno in data 19/12/2015;
- con atto notaio dr. Angelo Busani rogato in data 16/12/2008 rep.n.111829/15337 la società LOCAT S.P.A. si è fusa per incorporazione con la Società Unicredit Global Leasing S.p.a. con decorrenza 01/01/2009;
- conseguentemente all'attuale situazione e con l'insorgere di nuove esigenze da parte dell'attività commerciale, anticipate da un'istanza presentata dalla Società Unicredit Leasing S.p.a. al Comune di Alessandria in data 12/12/2012 prot.n.74123/22586, volta a prorogare sino al 31/12/2016 l'efficacia e gli effetti delle convenzioni citate, si è manifestata la necessità ampliare di mq. 150,00 la superficie coperta della struttura già insediata;
- in data 07/03/2014 con nota ns. prot. 15018/2082 del 10/03/2014 il sig. Bergaglio Riccardo in qualità di tecnico incaricato dalle società LIDL ITALIA s.r.l. e UNICREDIT LEASING S.p.a. della redazione e presentazione del P.E.C. in oggetto ha inoltrato al Sindaco domanda di Variante al suddetto P.E.C. "Zona Cristo - Corso Acqui";
- la superficie coperta è stata reperita all'interno del PEC ed è attualmente a disposizione del lotto residenziale, in quanto non totalmente utilizzata dalle previsioni della Convenzione originaria e dalla successiva variante (quest'ultima relativa al solo lotto residenziale);
- il trasferimento, a titolo gratuito di mq. 150,00, della superficie coperta dal lotto residenziale al lotto commerciale è stato sancito, tra i soggetti proprietari degli immobili costituenti il Piano Esecutivo di cui alle convenzioni, atto a rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria in data 19/12/2002 Rep. n. 182825/30120 ed atto a rogito del notaio dott. Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 01/08/2006 Rep. n. 116966/29865, dalla sottoscrizione di apposita scrittura privata stipulata in data 31/07/2013 e trasmessa al Comune di Alessandria con nota prot.n.44525/6376 del 02/08/2013;
- il soggetto proponente 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. in quanto si tratta di una variante di piano che riguarda un lotto già totalmente edificato ed urbanizzato e l'ampliamento proposto con la suddetta variante non produce nuovi carichi insediativi e situazioni impattanti negative,

come si evince dall'elaborato "Relazione di compatibilità ambientale" prodotto dall'Arch. Riccardo Bergaglio a corredo degli elaborati di piano, per cui non ricade l'obbligo di verifica preventiva di assoggettamento alla V.A.S. ed inoltre non ricade ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i., nei casi previsti dall'articolo 20 della L.R.n.40/98 e dall'Allegato II della D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008.

VISTI:

- gli atti notarili attestanti le proprietà in capo alla Società Unicredit Leasing s.r.l. e la disponibilità degli immobili in leasing alla Società LIDL s.r.l.;
 - la documentazione di P.E.C. presentata ed integrata dal proponente con successiva nota n.42231/6015 del 22/07/2013 consta di:
 - All. n.1 Relazione illustrativa,
 - All. n.2 Norme tecniche di attuazione,
 - All. n.3 Calcoli Plano-volumetrici,
 - All. n.4 Schema di convenzione,
 - All. n.5 Titoli di proprietà,
 - All. n.6 Documentazione fotografica,
 - All. n.7 Relazione geotecnica/geologica,
 - All. n.8 Indagine ambientale,
 - All. n.9 Relazione di compatibilità ambientale,
 - All. n.10 Previsione di impatto acustico prodotto dall'attività in ambiente esterno,
- n° 9 elaborati grafici di cui:
- Tav. 01 – Estratto P.R.G.C., Estratto catastale, vista aerea, Carta di Sintesi pericolosità geomorfologica;
- Tav. 02 – Planimetria generale Stato approvato di cui alla delibera n.66/104/109347 dell'11/04/2002;
- Tav. 03 – Verifiche Urbanistiche Planimetria Generale;
- Tav. 04 – Aree da cedere;
- Tav. 05 – Superficie coperta – Superficie Utile Lorda - Volume;
- Tav. 06 – Aree a parcheggio;
- Tav. 07 – Tipologia Edilizia - Pianta;
- Tav. 08 – Tipologia edilizia – Prospetti e sezione;
- Tav.09 - Viste prospettiche.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di variante di P.E.C. insiste su terreni, aventi una superficie complessiva di mq. 4.668,00 e censiti al N.C.E.U. come segue: fg. 110 mappali 1099 sub.3 e 1168 sub.1;
- detta area d'intervento è individuata dal P.R.G.C. vigente come "area residenziale della città di 2^a classe", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 35 e 64 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
 - indice di fabbricabilità territoriale It : 2,50 mc/mq
 - indice fondiario massimo If : 4,00 mc/mq
 - aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della St.
 - rapporto di copertura Rc : 45% della Sf.
- in particolare l'area oggetto di P.E.C. è soggetta alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;
- l'elaborazione della variante di P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Riccardo Bergaglio con studio tecnico in Basaluzzo in via Novi 70 sulla base dei seguenti parametri:

	u.m.	Parametri di PRG	Progetto Originario (approvato con delib. C.C. n. 66 del 1/04/02)	Progetto di variante (lotto residenziale) (approvato con delib. C.C. n. 65 del 12/07/05)	Progetto di variante (lotto commerciale)
- superficie territoriale	mq.	13.231	13.231	8.563	4.668 (a)
- superficie fondiaria	mq.	7.939	7.917	5.066	2.851 (b)
- superficie complessiva aree pubbliche	mq.	5.292 (40% St)	5.314	3.497	1.817
di cui:					
• viabilita' pubblica (esterna al PEC)			1.930 (c)	1.930	
• parcheggi pubblici					
• verde pubblico e percorsi pedonali			2.930	1.113	1.817 (c)
			454 (c)	454	
- superficie coperta complessiva	mq	3.572 (45% Sf)	2.709	3.144	3.294
di cui:					
• residenziale			1.332	1.767	1.767
• commerciale			1.377	1.377	1.527 (d)
- rapporto di copertura	%	45	34	40	42
- indice territoriale complessivo	mc/mq	2,5	2,39	2,39	2,39
di cui:					
• lotto residenziale			3,18	3,18	3,18
• lotto commerciale			0,95	0,95	0,95
- indice fondiario complessivo	mc/mq	4	4	4	4
di cui:					
• lotto residenziale			5,38	5,38	5,38
• lotto commerciale			2,60	2,60	2,60

- volumetria max di cui:	mc	31.756	31.711	31.711	31.711
• residenziale			27.258	27.258	27.258
• commerciale			4.453	4.453	4.453
					attivata)
- altezza max	mt	25	24,50	24,50	24,50

N.B.

(a) Superficie territoriale riferita al lotto commerciale oggetto di variante desunta dall'atto notarile di compra-vendita (di detto lotto) Notaio Marranghello rep. 111.829/15.337 del 16/10/2003.

(b) Superficie fondiaria ottenuta dalla differenza tra la superficie territoriale del lotto commerciale e le aree da cedere afferenti allo stesso (lotto residenziale).

(c) I restanti mq. 1.113 (2.930 – 1817) di parcheggi pubblici previsti in cessione dal PEC originario, nell'ambito della cessione complessiva di aree pubbliche pari a mq. 5.314, si riferiscono al parcheggio pubblico relativo ai lotti residenziali ed i mq 1930 di viabilità e mq 454 di verde pubblico insistono sui lotti residenziali.

(d) La superficie coperta del progetto di variante risulta superiore a quella del progetto originario di PEC, ma comunque inferiore a quella max ammessa dal P.R.G.C. vigente.

- il progetto di variante di P.E.C. prevede unicamente l'ampliamento di mq 150 della superficie coperta massima consentita nel lotto commerciale;
- 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 (delib. C.C. N. 70 del 09/08/2012)	
- primaria	
- secondaria	
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI OO.UU. AFFERENTI ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE (parcheggi pubblici)	Interamente realizzate e collaudate dalla Direzione Lavori pubblici in data 30/09/2004
ONERI DI URBANIZZAZIONE (da versarsi al momento del rilascio del permessodi costruire)	
- destinazione d'uso commerciale	
AREE PUBBLICHE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (Vedere Tav. 4/v):	1.817
- parcheggi pubblici	1.817
GARANZIE FINANZIARIE :	5.000,00
- obblighi convenzionali	5.000,00
DURATA	Sino al 31/12/2016
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 13/03/2014 parere: favorevole,
- Direzione Lavori e Opere Pubbliche non necessario in quanto le opere afferenti il lotto commerciale sono già state realizzate e collaudate,

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento del piano proposto purchè 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 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;
- 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 DI DIREZIONE
Arch. Pierfranco Robotti