



CITTÀ DI ALESSANDRIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 86 / 4120N - 120

OGGETTO: *Piano esecutivo convenzionato "Zona Cristo - Corso Acqui - variante parziale lotto commerciale". Soggetto proponente: LIDL s.r.l.. Accoglimento.*

*Il giorno **due** del mese di **aprile** dell'anno **duemilaquattordici** alle ore 11:00 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **02 APRILE 2014**.*

*Presiede l'adunanza ROSSA Maria Rita
Dei signori Membri della Giunta Comunale*

| | | | Presenti | Assenti |
|-----|--------------------------|-----------|-----------------|----------------|
| 1. | ROSSA Maria Rita | Sindaco | X | |
| 2. | FALLETI Claudio | Assessore | X | |
| 3. | FERRALASCO Marcello | Assessore | X | |
| 4. | FERRARIS Matteo Giovanni | Assessore | | X |
| 5. | ONETO Vittoria | Assessore | X | |
| 6. | CATTANEO Giancarlo | Assessore | X | |
| 7. | CATTANEO Pier Mauro | Assessore | | X |
| 8. | GOTTA Maria Teresa | Assessore | | X |
| 9. | BARRERA Maria Enrica | Assessore | X | |
| 10. | LOMBARDI Claudio | Assessore | X | |

Partecipa il Vice Segretario Generale : BOCCHIO Orietta.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita i presenti a trattare l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il progetto di Variante Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato in "Zona Cristo – Corso Acqui" sito in Alessandria in Corso Acqui riguardante il lotto commerciale, proposto dalla Società Lidl s.r.l. con sede in Arcole (VR) Via Augusto Ruffo n.36 con istanza presentata in data 10/03/2014, prot.n.15018/2082;

VISTO lo schema di convenzione da stipulare con il Comune;

PRESO ATTO CHE:

- con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000 è stato approvato il P.R.G.C. di Alessandria, successivamente modificato con varianti ai sensi dell'art. 17 della L.U.R.;
- che il P.E.C. originario, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.66 del 11/04/2002;
- il progetto di variante parziale di P.E.C. prevede unicamente l'ampliamento di mq 150 della superficie coperta massima consentita nel lotto commerciale;
- l'elaborazione della Variante parziale di P.E.C. relativa al lotto commerciale, in oggetto, è stata redatta dall'arch. Riccardo Bergaglio iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 116), con studio in Basaluzzo, via Novi n. 70;
- la documentazione progettuale di Variante di P.E.C. presentata 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.

- 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 articoli 43, comma 2 e 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i e visti inoltre l'articolo 20 della L.R.n.40/98 e l'Allegato II della D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008;

VISTA la relazione della Direzione Pianificazione attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'Ambiente, Patrimonio, Sport e Tempo Libero prot.n.2238 del 17/03/2014, allegata alla presente.

DATO ATTO che per le motivazione sopra relazionate non sono stati depositati 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'articolo 43 comma 3 della L.R.n.56/77 e s.m.i. prevede che il Comune decida l'accoglimento o il motivato rigetto dei piano esecutivo proposto.

PRESO ATTO del parere espresso, come segue, dal Direttore della Direzione Pianificazione Attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'ambiente, Patrimonio, Sport e Tempo Libero, Arch. Pierfranco Robotti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267:

Parere di regolarità tecnica favorevole alle seguenti 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 II;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire;

DATO ATTO che il parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 non è dovuto;

CON VOTI UNANIMI

DELIBERA

1. **DI ACCOGLIERE** il progetto di Variante Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato in "Zona Cristo – Corso Acqui" sito in Alessandria in Corso Acqui, proposto dalla Società Lidl s.r.l. con sede in Arcole (VR) Via Augusto Ruffo n.36, costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, alle particolari condizioni previste ai punti a) e b), del parere del Direttore della Direzione Pianificazione Attuativa. Edilizia Privata e Tutela dell'Ambiente sopra riportato.
2. **DI DARE MANDATO** alla Direzione competente affinché provveda al deposito e alla pubblicazione del progetto di piano sul sito informatico del Comune e del relativo avviso all'Albo pretorio per la durata di quindici giorni.
3. **DI DARE ATTO** che entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte e che scaduto tale periodo si provvederà a contro dedurre alle eventuali osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il progetto di piano compreso il relativo schema di convenzione
4. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs n. 267/2000.

| ALLEGATI | POSTI AGLI ATTI |
|---|---|
| relazione della Direzione Pianificazione attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'Ambiente, Patrimonio, Sport e Tempo Libero prot.n. 2238 del 17/03/2014. | - istanza del 07/03/2014 (ns. prot. 15018/2082 del 10/03/2014), - progetto di Variante di PEC. |

ATTESTAZIONI E PARERI
SOTTOSCRIZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005 N. 82 s.m.i.

Il Responsabile della SERVIZIO PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, EDILIZIA PRIVATA, TUTELA DELL'AMBIENTE, PATRIMONIO, SPORT E TEMPO LIBERO - IL DIRETTORE, Arch. ROBOTTI Pierfranco, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, li 28 marzo 2014

IL PRESIDENTE
ROSSA Maria Rita

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
BOCCHIO Orietta

Publicata all'albo pretorio on line del Comune il 04 aprile 2014 con pubblicazione numero 866 e per giorni 15

p. IL DIRETTORE
Dott.ssa Daniela Boccardo

DIVENUTA ESECUTIVA

Divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di cui all' art. 134 del D.Lgs 267 del 18/08/2000

Alessandria li _____,

IL SEGRETARIO GENERALE



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 | | | 2.930 | 1.113 | 1.817 (c) |
| • verde pubblico e percorsi pedonali | | | 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