

1. ELENCO ELABORATI

Il sottoscritto Arch. Riccardo Bergaglio, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Alessandria al n. 116, con studio Tecnico ARCHICOOP in Basaluzzo (AL), Via Novi n. 70/b, ha redatto il presente progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Zona Cristo – Corso Acqui" per l'area sita in Comune di Alessandria, costituito dai seguenti elaborati:

- all. n. 1 : Relazione tecnico-illustrativa;
- all. n. 2 : Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 3 : Calcoli Planovolumetrici;
- all. n. 4 : Schema di convenzione;
- all. n. 5 : Titolo di proprietà;
- all. n. 6 : Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 7 : Relazione geotecnica e/o 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 e specificatamente :

- TAV. 01 – Estratto P.R.G.C., Estratto catastale, Vista Aerea, Carta di Sintesi di Pericolosità Geomorfologica;
- TAV. 02 – Planimetria Generale – stato approvato di cui alla delibera n. 66/104/109347 del 11/04/2002;
- TAV. 03 – Verifiche Urbanistiche – Planimetria Generale
- TAV. 04 – Aree da Cedere
- TAV. 05 – Superficie Coperta in Variante – Superficie Utile Lorda in Variante - Volume

- TAV. 06 – Aree a Parcheggio
- TAV. 07 – Tipologia Edilizia – Piante;
- TAV. 08 – Tipologia Edilizia – Prospetti e Sezione;
- TAV. 09 – Viste Prospettiche.

in merito relaziona quanto segue

2. IDENTIFICAZIONE AREA INTERVENTO.

2.1. Generalità

L'area oggetto della presente Variante Parziale, di cui la Società LIDL ITALIA s.r.l. è proprietaria degli immobili distinti al NCEU del Comune di Alessandria al Foglio 110 Mappali 1099 subalterno 3 e 1168 subalterno 1, è classificata secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, 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..

Inoltre l'area, compresa nel piano esecutivo convenzionato denominato "Zona Cristo – Corso Acqui" approvato dal Consiglio Comunale in data 11/04/2002 con deliberazione n. 66 e disciplinato con convenzione attuativa in data 19/12/2002 rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria Rep. n. 182825/30120 è destinata ad attività commerciale (Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999).

Relativamente alle aree, non oggetto della presente Variante, 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, ha approvato una Variante Parziale al Piano Esecutivo, proposta dalle Società Cooperative “Vigili del Fuoco2”, “Giorgia”, “Mimosa” e “Quadrifoglio”, conseguentemente alla quale è stata 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.

La presente Variante si rende necessaria conseguentemente all’insorgere di nuove esigenze da parte dell’attività commerciale, anticipate da un’istanza 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, dove si è manifestata la necessità di ampliare di mq. 150,00 la superficie coperta della struttura già insediata.

Si sottolinea che l’ampliamento di cui sopra, pari a mq. 150,00 dell’attuale superficie coperta afferente il lotto commerciale, lascia inalterati tutti gli altri parametri urbanistici indicati dalle precedenti convenzioni, in quanto la superficie coperta è reperibile all’interno del PEC ed è attualmente a disposizione del lotto residenziale, perché non totalmente utilizzata dalle previsioni della Convenzione originaria e dalla successiva variante (quest’ultima relativa al solo lotto residenziale).

Inoltre 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.

2.2. Prescrizioni urbanistiche comunali vigenti.

La presente Variante parziale, ai sensi del P.R.G.C. vigente, del relativo Regolamento Edilizio del Comune di Alessandria e della Convenzione attuativa del 19/12/2002. conferma che:

- L'area in oggetto, perimetrata all'interno del PEC Cristo di Corso Acqui, è fra quelle classificate dal P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, "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., per la quale valgono i seguenti parametri:

indice di fabbricabilità territoriale = 2,5 mc/mq;

indice di fabbricabilità fondiaria = 4,00 mc/mq;

rapporto di copertura ≤ 45% della superficie fondiaria.

altezza massima dei fabbricati: ≤ 25 ml

area da cedere per opere di urbanizzazione = 40% della superficie territoriale.

- Nell'area sono consentite le destinazioni previste al comma 1 dell'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.
- Relativamente alle superfici per opere di urbanizzazione previste in cessione si riconferma quanto già indicato dalle precedenti convenzioni e più precisamente:

A) Strada in previsione di P.R.G.C.	mq. 1.930,42
B) Area pubblica a parcheggio in area residenziale	mq. 1.112,99
C) Area pubblica a verde e percorsi pedonali in area residenziale	mq. 454,15
D) Area pubblica a parcheggio in area commerciale	mq. 1.816,53

Dove le superfici di cui alle lettere A), B) e C) sono state desunte dalla Convenzione atto a rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria in data 19/12/2002 Rep. n. 182825/30120 e successiva Variante Parziale (solo per la destinazione residenziale) atto a rogito del notaio Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 01/08/2006 Rep. n. 116966/29865.

Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della convenzione, atto notaio Gianfranco BUSSO di Alessandria in data 19/12/2002 Rep. n. 182825/30120, afferenti il lotto commerciale e consistenti nella realizzazione del parcheggio ad uso commerciale, di cui alla lettera D), sono già state realizzate a seguito di autorizzazione esecutiva n. 31769/2757 di protocollo rilasciata dalla civica Direzione Lavori Pubblici in data 06/05/2004 e per le stesse in data 30/09/2004 è stato rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione Provvisorio a firma dell'Ing. Marco Neri – Dirigente della Direzione Lavori Pubblici del Comune di Alessandria.

2.3. Dati riassuntivi della presente Variante al P.E.C.

I dati quantitativi del PEC già approvato, vengono confermati senza modificazioni salvo per quanto riguarda la riforma del rapporto relativo alla Superficie Coperta.

Si riportano di seguito ed a confronto sia i parametri proposti con la presente Variante Parziale (afferente la sola destinazione commerciale) sia i parametri previsti dalle precedenti convenzioni:

	Dati da PEC approvato con D.C.C. 66 del 11/04/2002	=	VARIANTE PARZIALE AL PEC di cui alla presente istanza	=	Dati da PEC approvato con D.C.C. 65/134/319 del 12/07/2005
Superficie Territoriale	Mq. 13.231,30	=	Mq. 13.231,30	=	Mq. 13.231,30
Superficie per opere di Urbanizzazione previste in Cessione	Mq. 5.314,09	=	Mq. 5.314,09	=	Mq. 5.314,09
Rapporto di Copertura (max. previsto da P.R.G.C. 45% di S.F.)	34,21%	<	42,00	>	39,72%
Superficie Coperta	Mq. 2.708,81	<	Mq. 3.294,38	>	Mq. 3.144,38
Volume	Mc. 31.710,85	=	Mc. 31.710,85	=	Mc. 31.710,85
Altezza massima dei fabbricati	MI. 25,00	=	MI. 25,00 (*)	=	MI. 25,00 (*)

(*) Per la sola area residenziale altezza massima del fabbricato ml. 24,50 fissata dalla variante parziale del solo lotto residenziale.

Come si evince dai dati sopra indicati la riforma proposta per la superficie coperta è tale da mantenere il parametro entro i limiti imposti dalla strumentazione urbanistica vigente (45%).

Per maggiori dettagli in merito a quanto sopra riportato si rimanda agli elaborati grafici di progetto in allegato e più precisamente alle Tavole dalla N. 3 alla N. 6.

3. SOLUZIONE EDILIZIA ADOTTATA PER IL PROGETTO DI VARIANTE.

Facendo riferimento all'istanza di proroga al PEC, di cui alla Convenzione atto in data 19/12/2002 rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria Rep. n.

182825/30120, presentata in data 12/12/2012, con la quale LIDL ITALIA S.r.l. ha manifestato l'esigenza di ampliare la Superficie Coperta della struttura già insediata si prevede, con la presente Variante, di realizzare un edificio, monopiano, contenente un "locale cottura del pane", con adiacente locale accessorio "cella surgelati" che comporta un incremento della Superficie Coperta fissata dal PEC Originario di mq. 150,00 e della Superficie Coperta fissata dal PDC n. 500 del 28/08/2003 di mq. 186,09.

La nuova costruzione determina, perciò, la modifica dell'attuale Rapporto di Copertura, che passa dal 39,72% (rapporto indicato dalla Convenzione atto a rogito del notaio Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 01/08/2006 Rep. n. 116966/29865) al 42%, ma comunque inferiore a quanto indicato dalla strumentazione urbanistica vigente (45%).

Si puntualizza che nel locale cottura pane è interdetto l'accesso al pubblico, in quanto il locale è ad uso esclusivo del personale, pertanto non viene modificata l'attuale superficie commerciale di vendita e conseguentemente non si modificano gli standard previsti dalla D.C.R. 536-13414 e s.m.i..

Relativamente alla tipologia dell'edificio in progetto, questo presenterà un carattere di continuità con il fabbricato esistente, inoltre al fine di uniformarsi al nuovo restyling che LIDL ITALIA srl intende garantire per le proprie Filiali presenti sul territorio sia regionale sia nazionale, le finiture esterne prevedono, per le pareti perimetrali (realizzate in blocchi di laterizio tipo Poroton di spessore cm. 40,00), l'utilizzo di intonaco tinteggiato (colore bianco e zoccolo grigio) e rivestimento del cornicione di copertura (composto da lastre alveolari autoportanti, al di sopra del quale si prevedono in serie: uno strato di massetto di pendenza, una barriera al vapore, uno strato di isolante termo-acustico in lana di minerale

ad alta densità ed in fine uno strato di guaina gomma bituminosa per impermeabilizzare il pacchetto di copertura) in Alucobond.

Internamente le caratteristiche tipologiche delle finiture del Locale Pane saranno le seguenti:

- controsoffitto modulare ispezionabile realizzato con pannelli in fibra minerale;
- pavimento in gres porcellanato, classificazione antisdrucchiolo DIN 51130: R10;
- rivestimento, a tutt'altezza, in monocottura.

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato tradizionale nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

L'impianto di condizionamento del locale cottura pane sarà costituito da una pompa di calore, d'aria a cassetta, collocata nel controsoffitto del locale stesso per garantire durante tutto l'anno una temperatura di 5-6°C inferiore rispetto a quella esterna e comunque mai superiore a 24°C.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante acquedotto comunale, tramite un allacciamento alla rete interna, già esistente, e lo smaltimento dei reflui civili continuerà ad avvenire mediante il collettore fognario di cui alle opere di urbanizzazione realizzate in ottemperanza alla Convenzione atto in data 19/12/2002 rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria Rep. n. 182825/30120.

Relativamente alla cella surgelati in progetto, questa sarà collegata al Locale Pane attraverso una porta a due battenti, realizzata con manto di chiusura completamente trasparente autoestinguente in PE, tale porta avrà caratteristiche di resistenza alla temperatura della cella pari a -24°C. Tale locale, di H. pari a ml. 2,60, sarà rifinito a pavimento con piastrelle in gres porcellanato classificazione antisdrucchiolo DIN 51130: R11 e con una pannellatura in pannelli modulari prefabbricati isolati, sia sulle pareti che sul soffitto, a sistema “sandwich” con la lamiera zincata e verniciata su entrambi i lati, tali pannelli verranno accostati con interposizione di idonea tripla guarnizione autoespandente.

L'impianto di refrigerazione a bassa temperatura della cella sarà costituito da due parti: una parte condensante (modello silenziato) da installarsi esternamente sulla copertura del nuovo volume in ampliamento ed una parte evaporante separata da installarsi a soffitto all'interno della cella.

I compressori saranno di tipo alternativo ermetico o semiermetico funzionanti con refrigerante R404A.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE.

Vengono indicate, negli elaborati grafici di progetto in allegato, le aree afferenti il solo lotto commerciale, di cui si fa menzione sia nella convenzione attuativa originale (atto in data 19/12/2002 rogito del notaio dott. Gianfranco BUSSO di Alessandria Rep. n. 182825/30120) sia nella presente variante.

Relativamente alle opere di urbanizzazioni, non si prevede, con la presente variante la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, in quanto ciò che è indicato all'art. 5 della convenzione, atto notaio Gianfranco BUSSO di Alessandria in data 19/12/2002 Rep. n. 182825/30120 ed afferente il lotto commerciale (che prevedeva la realizzazione del parcheggio ad uso commerciale) è stato realizzato ed in data 30/09/2004 è stato rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione Provvisorio a firma dell'Ing. Marco Neri – Dirigente della Direzione Lavori Pubblici del Comune di Alessandria.

Per quanto riguarda la cessione delle aree, come previsto dall'art. 3 della convenzione originaria, si provvederà, contestualmente alla stipula della convenzione della presente Variante, a cedere gratuitamente al Comune di Alessandria l'area adibita a parcheggio pubblico di mq. 1817, identificato catastalmente al foglio 10, mappale 1168 sub. 1.

5. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL PEC AFFERENTE LA PARTE COMMERCIALE

La validità della convenzione allegata alla presente variante viene stabilita al 31/12/2016 e normata dalla citata convenzione.

Alessandria, 4 Marzo 2014

Il Progettista