



CITTÀ DI ALESSANDRIA

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

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI"

Proponente: SOCIETA' BIASOTTI GROUP s.r.l.

Ubicazione: Località Astuti - S.S. Alessandria - Asti Km1

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- in data 18/07/2014 con nota ns. prot.44010/6840 del 28/07/2014 il sig. BARBA ANTONIO in qualità di presidente della Società Biasotti Group s.r.l. ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Nuova Area Commerciale Astuti" sito in Località Astuti - S.P.n.10, ex S.S. Padana Inferiore Km 1;
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "aree per insediamenti artigianali e di deposito", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 39, 41 e 64 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
 - indice di fabbricabilità territoriale It : 0,60 mq/mq
 - indice fondiario massimo If : 0,80 mq/mq
 - aree da cedere per standards 20% della St.
 - rapporto di copertura Rc : 60% della Sf.
- 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.71 del 21/05/2014;
- 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 Deliberazione della Giunta Comunale n° 48 del 01.03.2012 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;
- 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 il piano 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 Biasotti Group s.r.l.;
 - la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 18/07/2014 ns. prot.n.44010/6840 del 28/07/2014 , consta di:
 - Relazione illustrativa,
 - Norme tecniche di attuazione,
 - Titoli di proprietà,
 - Documentazione fotografica,
 - Fascicolo verifiche planimetriche e verifiche dotazione parcheggi,
 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione,
 - Schema di convenzione
 - Relazione geologica
 - Valutazione impatto acustico ambientale previsionale,
 - Analisi di verifica di compatibilità ambientale
- n° 17 elaborati grafici di cui:
- Tav. 1 - Estratto di P.R.G.C., e catastale;
 - Tav. 2 - Estratto di carta di sintesi pericolosità geomorfologica;
 - Tav. 3 - Planimetria generale di piano;
 - Tav. 4 - Conteggi planimetrici superficie territoriale;
 - Tav. 5 - Planimetria aree in cessione;
 - Tav. 6 - Illuminazione pubblica e cavidotti interrati,;
 - Tav. 7 - Viabilità interna ed esterna con rete gas e rete idrica;
 - Tav. 8 - Viabilità interna ed esterna con rete segnaletica;
 - Tav. 9 - Viabilità interna ed esterna con rete fognaria acque bianche e grigie;
 - Tav.10 - Viabilità interna ed esterna con rete fognaria acque nere;
 - Tav.11 - Valutazione progetto antincendio;
 - Tav.12 - Piano quotato: Planimetria, Stato attuale, Confronto, Finale;

Tav.13 – Piano quotato sezioni,
 Tav.14 – Tipologia edilizia lotto 1: piante prospetti e sezione,
 Tav.15 – Tipologia edilizia lotto 2: pianta piano terra prospetti
 Tav.16 - Tipologia edilizia lotto 2: pianta copertura e sezione
 Tav.17 – Viste prospettiche.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C. insiste su terreni, aventi una superficie complessiva di mq. 28.498,22 e censiti al N.C.T. come segue: fg. 62 mappali 13 (parte),14, 25,294, 99, 100, 269, e 148;
- 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 IIIb alfa;
- l'elaborazione del in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Simona Calvi con studio tecnico in Alessandria Spalto Gamondio 55 sulla base dei seguenti parametri:

Parametri	U. M.	PEC Nuova Area Commerciale Astuti	P.R.G.C. vigente
Superficie territoriale del PEC	mq	28.498	28.498
Superficie fondiaria	mq	20.387	20.387
Aree pubbliche da cedere per standards gratuitamente all'Amministrazione Comunale: - parcheggi pubblici	mq	5.793	5.700
Aree pubbliche da cedere per viabilità: - Aree per strade pubbliche (viabilità interna di servizio ai lotti)	mq	884	
- Area per strade pubbliche (variante S.P.n.10 ex S.S. Padana Inferiore)	mq	1.434	
Totale Aree in cessione		8111	
Superficie utile massima: Edilizia commerciale	mq	6.462	16310
Superficie coperta max	mq	6.462	
Rapporto di copertura	%	32,69	60 %
Altezza max	mt	6,00	6,00

- che il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione di due fabbricati ad uso commerciale, la cui destinazione è compatibile con la zona ai sensi dell'articolo 39 delle N. di A. del P.R.G.C. vigente, che si possono così sintetizzare:

- lotto 1:

- Superficie fondiaria = mq.5.489,88
- Superficie coperta = mq. 2261,25
- Superficie utile = mq. 2261,25
- Superficie di vendita = mq 2060,00

lotto 2:

- Superficie fondiaria = mq. 14.897,42
 - Superficie coperta = mq. 4215,24
 - Superficie utile = mq. 4200,84
 - Superficie di vendita = mq 3500,00
- 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)	
<i>PRIMARIA</i>	
- Commerciale	€ 673.220,54
<i>SECONDARIA/INDOTTA</i>	
- Commerciale	€ 92.795,61
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI OO.UU. (viabilità pubblica di servizio ai lotti e parcheggi pubblici)	€ 796.844,72
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO PROPONENTE (Variante S.P.n.10 ex S.S. Padana Inferiore)	€ 142.925,33
AREE PUBBLICHE DA CEDERE GRATUITAMENTE (Vedere Tav. 5)	8.111
ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:	
- parcheggi pubblici	5.793
- viabilità e marciapiedi pubblici	884
ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e/o ALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA	
- viabilità e marciapiedi	1.434
GARANZIE FINANZIARIE :	
- polizza fidejussoria così suddivisa:	
• a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%	€ 1.127.725,00
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 93.977,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:
- Commissione Igiene Edilizia del 29/07/2014 parere: favorevole

- Direzione Lavori e Opere Pubbliche del 16/10/2014 e nota integrativa del 12/10/2014 parere: favorevole a condizione che sia incluso nel redigendo disposto convenzionale quanto segue: "l'approvazione ed autorizzazione all'esecuzione della rotatoria viabile prevista dal P.E.C. in intersezione a raso tra la nuova viabilità di progetto e la ex S.S. n.10 "Padana Inferiore" venga subordinata al rilascio di positivo parere favorevole da parte della Provincia di Alessandria - Direzione Viabilità, in sede di valutazione del progetto esecutivo delle opere di che trattasi e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C., escluse le opere di competenza viabile della provincia di Alessandria ed inclusa l'area verde insita all'interno della rotatoria viabile prevista a regolamentazione dell'intersezione a raso tra la viabilità di piano e la ex S.S.n.10 "Padana Inferiore", venga posta a carico del proponente".
- Servizio Ambiente nota dell'08/10/2014 prot.n.60638/8965 : per ciascun lotto dovrà essere presentata specifica Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale secondo i criteri dettati dalla D.G.R. 9-11616 del 02/02/2004, ai sensi dei punti 2 e 3 dell'articolo 10 della L.R.n.52/2000.

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 - Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe IIIba ed al rispetto dell'art. 57 - Fasce di rispetto ferroviario 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) siano rispettate le condizioni contenute nella parere prot.n.60638/8965/RP del 08/10/2014 del Servizio Ambiente di questa Direzione.

IL DIRETTORE DI DIREZIONE
Arch. Pierfranco Robotti