

1. IL CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PEC

Il PEC in argomento riguarda un insediamento misto a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, denominato "Area ex Baratta" approvato dal Consiglio Comunale in data 08/09/2003 con deliberazione n. 135/281/220.

Un lotto di tale PEC è destinato ad attività commerciale (classificata M-SAM3 ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999).

La presente Variante Parziale si rende necessaria conseguentemente all'insorgere di nuove esigenze da parte dell'attività commerciale insediata (LIDL ITALIA srl), essendosi manifestata la necessità ampliare di mq. 200,00 la superficie coperta della struttura.

Si sottolinea che l'ampliamento di cui sopra, dell'attuale superficie coperta afferente il lotto commerciale e di ca. mc. 300 dell'attuale volumetria, lascia inalterati tutti gli altri parametri urbanistici del PEC, in quanto sia la superficie coperta sia il volume sono reperibili all'interno della pianificazione esecutiva originaria e sono attualmente a disposizione, perché non totalmente utilizzati dalle previsioni della Convenzione originaria.

La modifica introdotta non comporta variazioni al perimetro del PEC, alla viabilità ed agli standard urbanistici previsti dal SUE.

Non vengono modificate le superfici di vendita al dettaglio e conseguentemente le quantità di parcheggi pubblici necessari all'esercizio commerciale autorizzati in sede di formazione del PEC e della conseguente autorizzazione commerciale.

Di seguito si evidenziano l'estratto catastale (*Figura 1*), l'estratto di PRGC (*Figura 2*), la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (*Figura 3*), una veduta aerofotogrammetrica del sito (*Figura 4*) ed un estratto del PRGC con l'inserimento del PEC (*Figura 5*).



Figura 1 Estratto Catastale (Fg. 118, mapp. 1490)

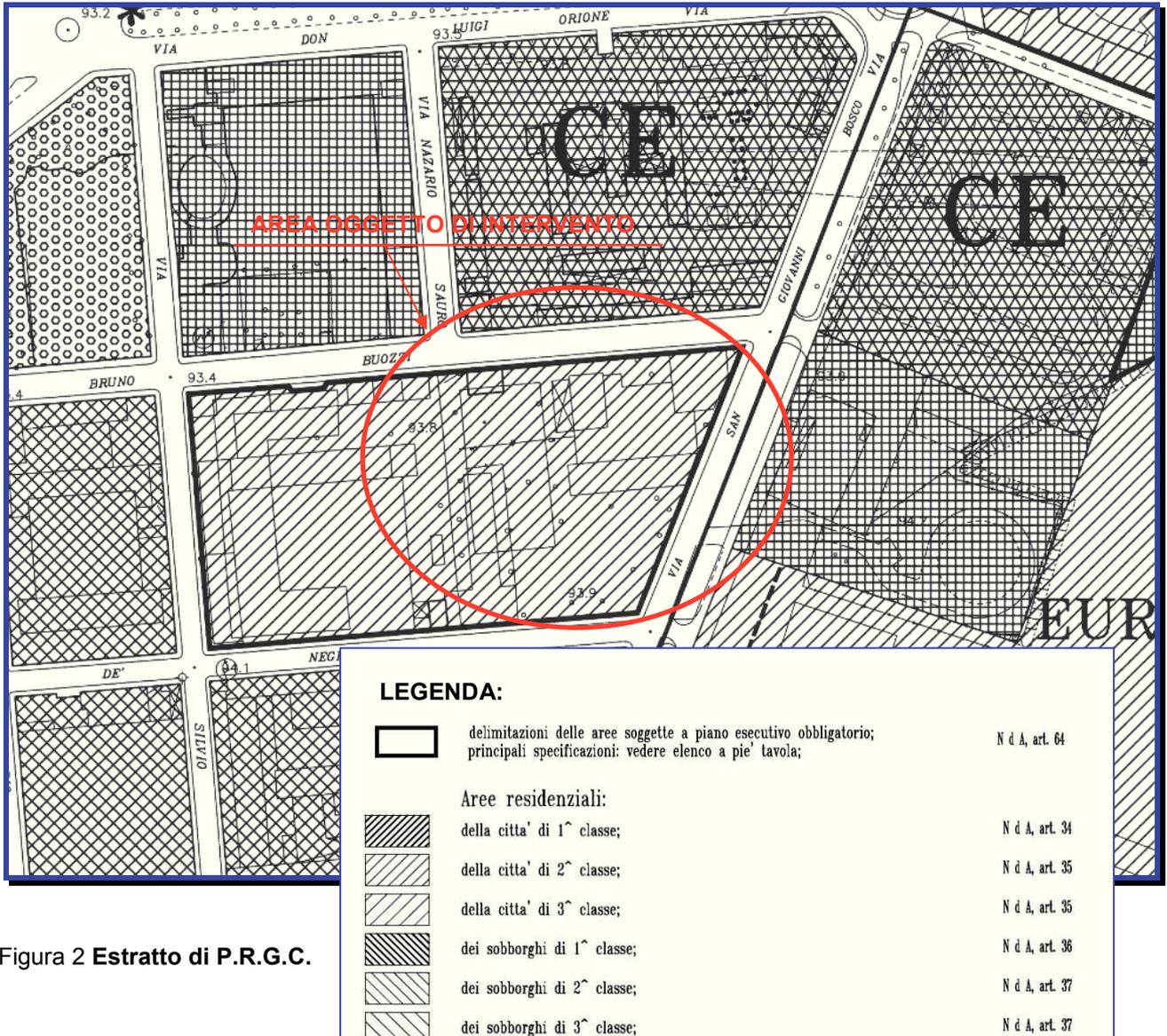


Figura 2 Estratto di P.R.G.C.

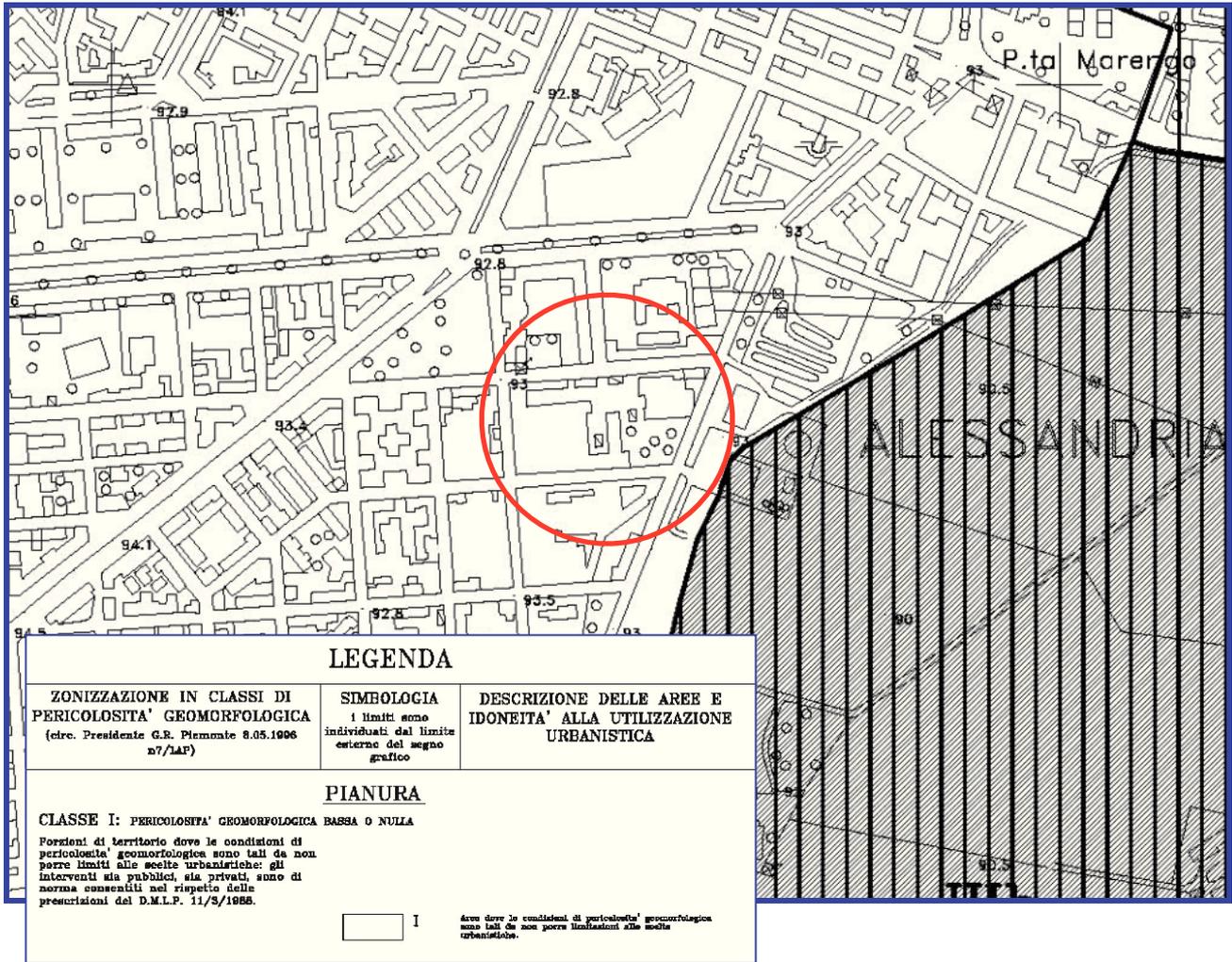


Figura 3 Carta di Sintesi di Pericolosità Geomorfologica.



Figura 4 Veduta Aerofotogrammetrica

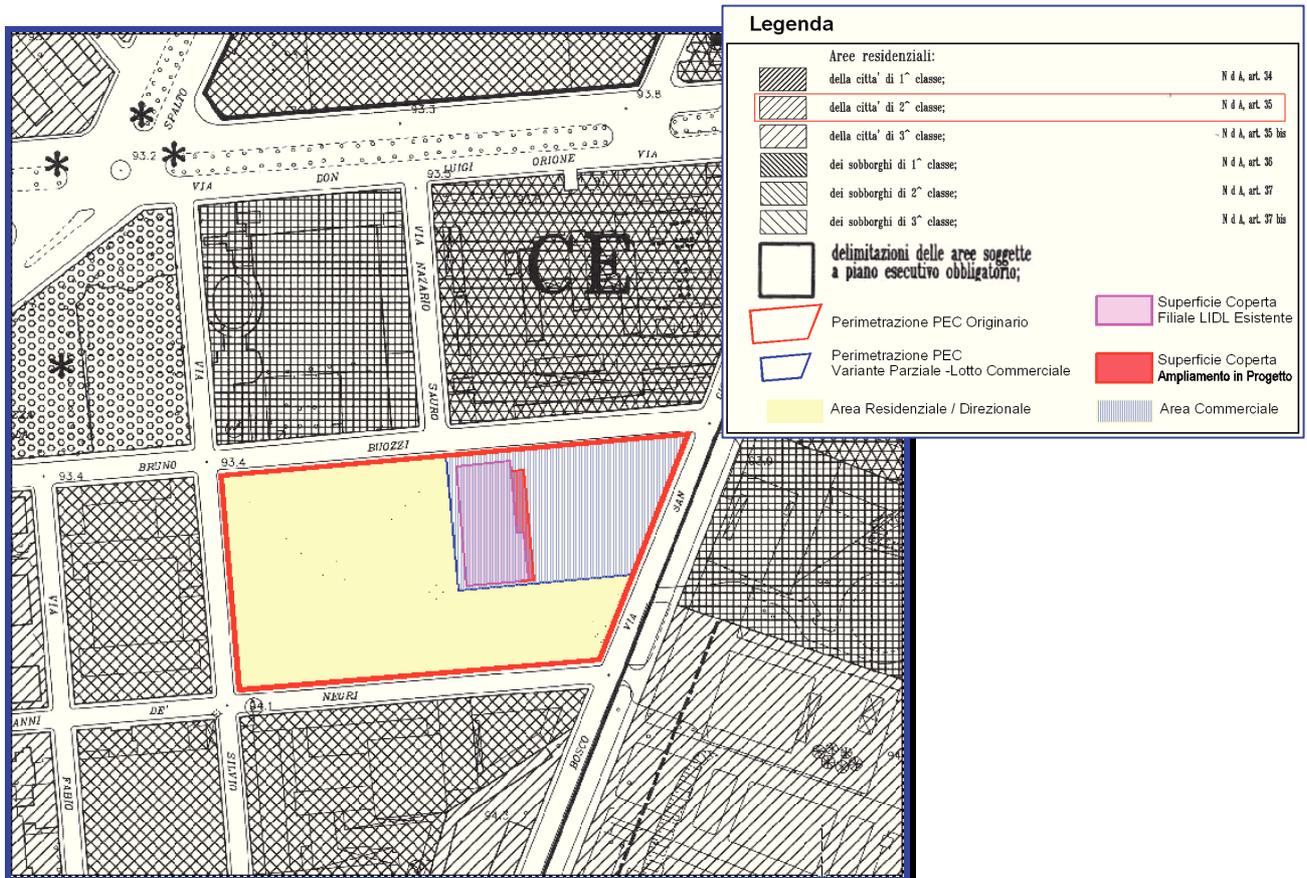


Figura 5 Estratto del PRGC con l'inserimento del PEC

E' di tutta evidenza che la modifica al PEC riguarda un minimo ampliamento dell'esercizio commerciale già realizzato nell'ambito del SUE che non incide a livello qualitativo e/o ambientale sul contesto urbano di riferimento.

Trattandosi di un ampliamento di un punto vendita esistente ed in funzione non è stato possibile prendere in considerazione ipotesi alternative di collocazione del piccolo impianto oggetto di Variante Parziale al presente PEC.

L'esercizio commerciale è utilizzato dalla Società LIDL ITALIA srl che, come precedentemente accennato, ha l'esigenza di ampliare la struttura già insediata prevedendo di realizzare un edificio monopiano contenente un "locale cottura del pane", con adiacente "cella surgelati" avente una Superficie Coperta complessiva (compreso il portico) di circa mq. 200,00.

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..

L'edificio in progetto presenterà un carattere di continuità con il fabbricato esistente al fine di uniformarsi al nuovo restyling che LIDL ITALIA srl intende garantire per le proprie Filiali presenti sul territorio sia regionale sia nazionale.



Figura 6 Stato in Progetto (Vista da Via Buozzi)



Figura 7 Stato in Progetto (vista da Via S. G. Bosco)



Figura 8 Stato Attuale

Le finiture esterne prevedono, per le pareti perimetrali, l'utilizzo di intonaco tinteggiato (colore bianco e grigio per lo zoccolo e le finte paraste) e rivestimento del cornicione di copertura in Alucobond (Figura 6-7).

2. CARATTERI AMBIENTALI DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

La zona in cui si trova il punto vendita LIDL è situata in Via S. G. Bosco, angolo Via Buozzi, nel Comune di Alessandria.

Si tratta di un'area edificata periferica, posta nella parte orientale dell'area urbana, in un contesto misto in cui si collocano edifici residenziali, a uso produttivo/artigianale e per attività direzionali (uffici), senza agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Ai confini dell'area si individua a Nord un'area produttiva, a Sud un edificio ad uso direzionale, ad Est Via S.G. Bosco, oltre la quale si colloca un'area produttiva ed a Ovest,

oltre il percorso pedonale, un parcheggio sul quale si affacciano edifici residenziali (Figura 8).

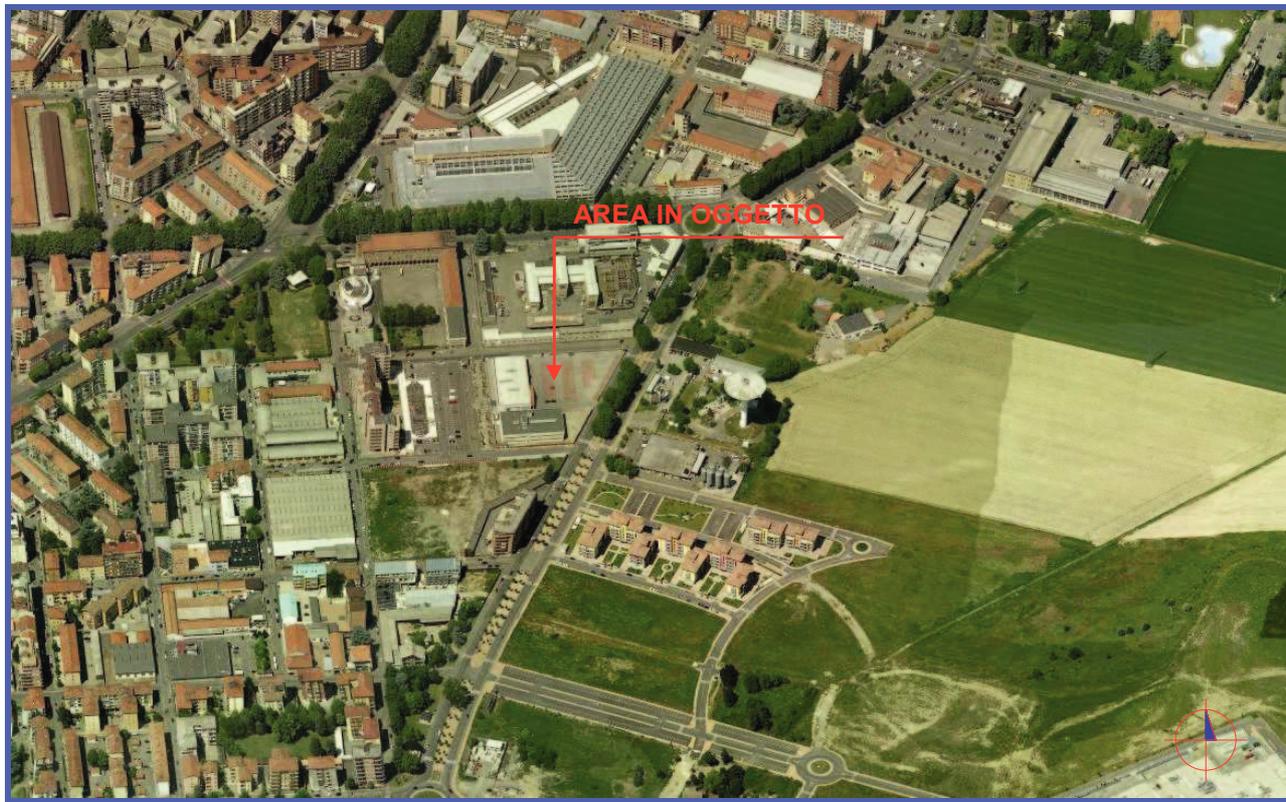


Figura 8 Vista dell'area in oggetto e suo contesto (Si precisa che la ortofoto disponibile ed illustrata non contempla gli interventi di ammodernamento già eseguiti sul punto vendita).

Si tratta pertanto di un'area a destinazione mista ubicata in localizzazione periferica rispetto alle zone centrali della città, non particolarmente dotata di caratteristiche di pregio. Sono assenti vincoli ambientali, storico-artistici, aree sensibili di qualsiasi tipo.

3. OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE E PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PEC

Nel quadro sopra delineato le previsioni di modifica del PEC descritte non comportano problemi ambientali di alcuna rilevanza.

La componenti aria, acqua, suolo e vegetazione non vengono modificate in alcun modo trattandosi di un modesto ampliamento di un edificio commerciale esistente.

La modifica prevista non incide sulla qualità dell'aria in quanto la nuova attività non produce emissioni in atmosfera essendo limitata alla doratura di pane ed affini tramite forni elettrici.

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite allaccio all'acquedotto comunale esistente, così come lo smaltimento dei reflui civili sarà allacciato al collettore fognario pubblico esistente.

Per quanto riguarda l'impatto acustico è stata predisposta una relazione di previsione di impatto acustico ai sensi della DGR 9-11616 della Regione Piemonte.

Tale relazione conclude dichiarando la sostanziale compatibilità dell'impatto acustico del progetto con i limiti della zonizzazione acustica comunale, avendo verificato il rispetto dei limiti di immissione, di emissione e del differenziale dei punti oggetto di indagine.

Valutando inoltre obiettivi di tutela ambientale di scala più vasta si può asserire che:

- esiste una sostanziale compatibilità con la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine agli usi urbanistici, essendo l'area ricompresa in classe I di PIANURA;
- l'ampliamento in un'area già urbanizzata e già edificata non produce perdita di nuovo suolo agricolo;
- i caratteri del paesaggio periferico esistente non sono influenzati o peggiorati dall'ampliamento in argomento;
- l'ampliamento previsto all'edificio commerciale induce tuttavia un sensibile miglioramento dei servizi del quartiere tramite la nuova offerta che implicitamente contiene;
- da un punto di vista socio-economico si potrebbe indurre una ricaduta positiva riguardante l'occupazione.

4. CONCLUSIONI

La valutazione degli impatti considerati nei precedenti punti non ha dato adito ad incompatibilità ambientale rispetto al contesto preesistente od a un aumento di impatti negativi.

Per questo motivo si ritiene che la Variante Parziale al PEC, che non produce nuovi carichi insediativi né situazioni impattanti negative, possa essere considerata da un punto di vista ambientale pienamente compatibile.

Alessandria, 05 Febbraio 2015

Il Progettista