

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

Sentito il Vicesindaco ed Assessore al Governo del territorio e grandi infrastrutture - Urbanistica - Edilizia privata e riqualificazione urbana - Servizio idrico integrato - Reti e distribuzione del gas - Politiche di mobilità e trasporti - Rapporti con l'Agenda Regionale per la Mobilità geom Franco Trussi

Premesso che:

- in data 30/11/2018 con nota ns. prot.92737 del 04/12/2018 la Sig.na Ferrofino Marisa in qualità di rappresentante legale della Società PICA s.a.s, la Sig.ra Maccagno Maria Vittoria in qualità di titolare della ditta omonima e i Sigg. Goddio Roberto e Derba Giuseppe in qualità di amministratori della Società D. IMMOBILIARE s.r.l. in qualità di proprietari degli immobili che costituiscono più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo (determinato in base al reddito imponibile catastale), hanno presentato al Sindaco domanda di variante del P.E.C. denominato "Area Urbana Cristo";
- in data 13/06/2019 con deliberazione della Giunta Comunale n.133 è stato approvato in progetto di piano proposto "Area Urbana Cristo – Variante";
- In data 11/07/2019 è stata stipulata la relativa convenzione con atto a rogito Notaio Conforti Rep.n.3572/1160;
- in data 26/10/2020 la Società Strukton Rail Italy s.r.l. a socio unico ha manifestato l'interesse all'acquisizione, da parte della controllata FER RENT s.r.l., dei lotti edificabili delle aree di proprietà comunale individuati nel succitato PEC come 1a, 1b e 1c avendo l'esigenza di allocare le sedi operative di UNIFERR s.r.l. e di FER ENT s.r.l. e di realizzare un sito produttivo da destinarsi ad officina per la manutenzione ed il ricovero di macchinari ferroviaria con la imprescindibile necessità che dette aree possano essere collegate con la rete ferroviaria tramite un fascio di binari;
- a seguito di incontri avvenuti al fine di risolvere gli aspetti tecnici relativi alla ricollocazione dei lotti nell'ambito del P.E.C. volti a garantire il collegamento dei suddetti lotti con la rete ferroviaria adiacente all'area del P.E.C. con la conseguente e necessaria predisposizione della variante al P.E.C. vigente a cura e spese della Società richiedente, con nota prot.n.20668 del 09/03/21, il Settore Urbanistica e Patrimonio ha confermato la necessità di approvare detta variante ed ha invitato la Società Strukton a presentare apposita richiesta di acquisizione delle aree così come prefigurate nella redigenda variante;
- la ditta FER RENT s.r.l. ha chiesto, per il tramite della ditta STRUKTON RAIL ITALY s.r.l., c.f. / p. iva 09309340967- con sede legale in via Giuseppe Turri n.51, Reggio Emilia (RE), nella persona del Legale Rappresentante, in data 21.10.21 con reg. uff. n. 88875 (agli atti) la cessione in proprietà di un lotto di terreno (evidenziato nelle planimetrie allegate), per le motivazioni di cui in premessa e successivamente con nota prot.n.94331 del 09/11/21 ha depositato il progetto di seconda variante parziale del P.E.C. Area Urbana Cristo;
- Il piano individua due comparti il Comparto A già completamente urbanizzato che rimane regolato dalla convenzione atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 Luglio 2019, repertorio numero 3572/1160 e il Comparto B costituito dalle aree di proprietà del Comune di Alessandria ancora completamente da urbanizzare

VISTO il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Area Urbana Cristo Seconda Variante Parziale" sito in Alessandria – Via U.Giordano presentato dalla Società FE RENT .r.l. in data 09/11/2021 con nota ns. prot.n.94331 del 09/11/21.

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.R.n.56/77 e s.m.i.;

l'area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "area 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.;

il soggetti 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 non necessari, dato atto che l'area regolata del P.E.C. è già stata in gran parte urbanizzata ed edificata e la variante proposta riduce le opere di urbanizzazione e la potenzialità edificatoria del P.E.C. vigente,;

il progetto di seconda variante al vigente P.E.C. "Area Urbana Cristo Variante" riguarda la modifica dei lotti e delle aree a standard del Comparto B del piano con l'individuazione di un unico lotto rilocalizzato in modo da garantire il collegamento dello stesso con la rete ferroviaria adiacente all'area;

l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Ing. Roberto Sacchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Alessandria (pos. n.A-587), con studio in Alessandria Via Verdi;

la documentazione progettuale del P.E.C. presentato consta di:

- Relazione illustrativa e calcoli planovolumetrici,
- Norme di attuazione,
- Bozza di convenzione,
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, n° 15 elaborati grafici di cui:
 - Tav. 1 var.2a – Documentazione con punti di presa documentazione fotografica,
 - Tav. 2 var.2a – Estratto P.R.G.C. con delimitazioni area P.E.C. – Estratto P.R.G.C. con inserimento P.E.C. proposto,
 - Tav. 3 var.2a – Estratto mappa catastale con individuazione delle proprietà dei proponenti,
 - Tav. 4 var.2a – Identificazione dei lotti edificabili,
 - Tav. 5 var.2a – Individuazione aree da cedere al Comune,
 - Tav. 6 var.2a – Aree pubbliche in progetto interne al P.E.C.,
 - Tav. 6.1 var.2a – Aree a standard,
 - Tav. 6.2 var.2a – Superfici destinate a urbanizzazioni: Marciapiedi Strada Pubblica,
 - Tav. 7.1 var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Rete Fognaria,
 - Tav. 7.2 var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Rete Idrica,
 - Tav. 7.3 var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Rete Gas Metano,
 - Tav. 7.4 var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Rete Elettrica,
 - Tav. 7.5A var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Illuminazione Pubblica,
 - Tav. 7.5B var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Illuminazione Pubblica,
 - Tav. 7.6 var.2a – Planimetria urbanizzazioni primarie: Rete Telefonica – Rete Fibra Ottica,

Visti gli articoli 43, comma 2 e 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i;

VISTA la relazione del Settore Urbanistica e Patrimonio prot.int. n.23938 del 07/02/2022 allegata in copia alla presente, nella quale si esprime parere favorevole all'accoglimento del piano alle seguenti 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 I 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.

DATO ATTO che 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. in quanto non necessari, considerato appunto che l'area regolata del P.E.C. è già stata in gran parte urbanizzata ed edificata e la variante proposta riduce le opere di urbanizzazione e la potenzialità edificatoria del P.E.C. vigente.

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 del piano esecutivo proposto.

PROPONE DI DELIBERARE

Per le ragioni espresse in premessa:

1. **DI ACCOGLIERE** il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Area Urbana Cristo Seconda Variante" sito in Alessandria – Via U.Giordano, proposto dalla Società ER RENT s.r.l. costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, alle particolari condizioni previste ai punti a) e b) della relazione del Settore Urbanistica e Patrimonio prot.int. n.23938 del 07/02/2022.
2. **DI DARE MANDATO** al Settore 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.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Deliberazione sopra riportata;

PRESO ATTO del parere espresso, come segue, dal Direttore del Settore Urbanistica e Patrimonio (ex Direzione delle Politiche Territoriali e Infrastrutture), Arch. Pierfranco Robotti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267:

Parere di regolarità tecnica favorevole.

PRESO ATTO del parere espresso, come segue, dal Direttore del Settore Risorse Finanziarie e Tributi, Dott. Stefano Specchia, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267:

Parere di regolarità contabile : favorevole.

CON VOTI UNANIMI

DELIBERA

4. **DI ACCOGLIERE** il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato “Area Urbana Cristo Seconda Variante” sito in Alessandria – Via U.Giordano, proposto dalla Società ER RENT s.r.l. costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, alle particolari condizioni previste ai punti a) e b) della relazione del Settore Urbanistica e Patrimonio prot.int. n.23938 del 07/02/2022.
1. **DI DARE MANDATO** al Settore 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.
2. **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.

ALLEGATI	POSTI AGLI ATTI
Relazione Istruttoria PEC “Area Urbana Cristo Seconda Variante Parziale” del Settore Urbanistica e Patrimonio prot.int. n.23938 del 07/02/2022	- progetto Piano esecutivo Convenzionato “Area Urbana Cristo Seconda Variante”