

Regione Piemonte
COMUNE DI ALESSANDRIA

Piano esecutivo convenzionato S.A.I. Srl
Alessandria, Corso Acqui

LA PROPRIETA':
LENTI Alessandra CF LNT LSN65M52 A182Y
LENTI Cesare Mario CF LNT CRM63M19M52 A182U
LENTI Franca CF LNT FNC 52D43 L219Z
LENTI Giovanna CF LNT GNN67L66 A182A
LENTI Leonardo CF LNT LRD 45H03 A182A
LENTI Marco CF LNT MRC73P05 A182Y
LENTI Maria Carla CF LNT MCR 29B55L219F
BELLERO Olga CF BLL LGO 53A71 L219N

PROMOTORE DELL'INIZIATIVA S.A.I Srl
(P.I 089900340013)
Sede legale in via Galliano n. 15, TORINO
Amministratore delegato: sig. Cost Ralph

UNICO FIRMATARIO DELEGATO A NOME DI TUTTI I
PROPRIETARI: sig.ra LENTI Giovanna

OGGETTO:

ALLEGATO 1_RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

architetti
sergio zorniotti
lorenzo martinelli

Via Staffarda, 7 - 12045 FOSSANO (CN)
tel. 0172 636426 - studio@martinellis.it



ELABORAZIONE GRAFICA
s t u d i o
martinelli

data	rev.	descrizione
Febbraio 2022	01	PEC
Aprile 2022	02	integrazioni PEC

TAVOLA N°:

REL

SCALA:

OGGETTO: Piano esecutivo convenzionato S.A.I. Srl, Alessandria, Corso Acqui

PROPRIETA'

LENTI Alessandra nata ad Alessandria il 12.08.1965
LENTI Cesare Mario nato ad Alessandria il 19.08.1963
LENTI Franca nata a Torino il 03.04.1952
LENTI Leonardo nato ad Alessandria il 03.06.1945
LENTI Marco nato ad Alessandria il 05.09.1973
BELLERO Olga nata a Torino il 31.01.1953
LENTI Maria Carla nata a Torino il 15.02.1929
LENTI Giovanna nata ad Alessandria il 26.07.1967
Lenti Giovanna (C.F. LNTGNN67L66A182A) unica firmataria delegata dai proprietari

PROMOTORE DELL'INIZIATIVA

S.A.I Srl
(P.I 089900340013)
Sede legale in via Galliano n. 15, TORINO
Amministratore delegato: sig. Cost Ralph

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano Esecutivo Convenzionato, proposto dalla società S.A.I S.r.l. di libera iniziativa ai sensi del Titolo III della L.R. n°56/77 Regione Piemonte alla Variante parziale di PRGC adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 24.02.2021, ha come oggetto e finalità l'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'area individuata da P.R.G.C. del comune di Alessandria all'Art.35 quale "Aree residenziali di 2° classe", all'Art.32 quinquies lett. c) e d) "Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico" e "Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" di cui alla Variante parziale di PRGC adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.132 del 21.12.2021.

L'area in oggetto, avente accesso da Corso Acqui e via Zanardelli, è attualmente occupata da un edificio residenziale di origine agricola, individuato catastalmente al F.110 mappale 1018 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 (superficie catastale complessiva pari a mq 2.450) e da ampio terreno di pertinenza. Il perimetro del PEC comprende anche parte del terreno circostante a nord, individuato catastalmente al F.109 mappale 707 con superficie catastale pari a mq 6.690 di cui 3.625 mq compresi nel PEC; a sud con individuazione catastale al F.110 mappale 42p della superficie complessiva pari a mq 4020

di cui mq 1.402,50 compresi nel PEC e F.110 mappale 1131p della superficie complessiva pari a mq 5506 di cui mq 3.376,50 compresi nel PEC.

Secondo le disposizioni previste dalla variante parziale di PRGC adottata con D.C.C. n.132 del 21.12.2021, le superfici in cessione richieste per la realizzazione dell'intervento ammontano a 3.571 mq a standard per parchi pubblici e 2.334 mq a standard per parcheggi pubblici, come indicato nella tavola di Piano. Nel PEC tali superfici, oggetto di convenzionamento ad uso pubblico, corrispondono rispettivamente a 2.868,30 mq e 3.036,70 mq suddivisi in area a parco pubblico e a parcheggio pubblico. Quest'ultimo sarà distribuito lungo via Zanardelli e corso Acqui con accesso carraio diretto da entrambe le vie. La superficie rimanente corrisponde alla Superficie Fondiaria di 4.919 mq che corrisponde esattamente alla quota prevista dalla Variante parziale P.R.G.C. alla voce "area residenziale 2° classe).

Il perimetro del PEC prende in considerazione la reale proprietà come da indicazione e rappresentazione catastale, nelle quantità elencate all'elaborato "Elenco catastale delle proprietà".

La superficie reale misurata con rilievo trigonometrico ammonta a 10.824 mq, materializzata dai cigli e dai marciapiedi lungo via Zanardelli e corso Acqui, dalla proprietà terza disposta a sud e dai punti di frazionamento dell'area compresa nel PEC da quella della rimanente proprietà.

Gli intestati di cui sopra rappresentano, in base all'imponibile catastale e/o alla superficie territoriale, la totalità degli immobili dell'area in oggetto e, pertanto, visto il comma 1 dell'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i, i proprietari congiuntamente hanno titolo ad inoltrare proposta di S.U.E. all'Amministrazione Comunale.

Lo S.U.E. attuativo adottato è un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa ex art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

1 - P.R.G.C. E SUE INDICAZIONI:

L'area, con obbligo di intervento con strumento urbanistico esecutivo P.E.C, è individuata da P.R.G.C. del comune di Alessandria all'Art.35 quale "Aree residenziali di 2° classe", all'Art.32 quinquies lett. c) e d) "Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico" e "Aree per spazi pubblici a par-

co per il gioco e lo sport”, all’Art. 64 “Delimitazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo” di cui alla Variante parziale di PRGC adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.132 del 21.12.2021

Per l’area in oggetto valgono i seguenti parametri:

Area residenziale di 2° classe – il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione sull’area urbanistica di 2.090,55 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) nel rispetto dell’applicazione dell’indice territoriale di P.R.G.C. ai terreni di proprietà dei soggetti sottoscrittori del P.E.C., così come in premessa specificati. Detti mq. di S.U.L. sono, dal progetto di Piano Esecutivo, concentrati in n. 1 fabbricato ad uso commerciale, il tutto come rappresentato negli elaborati del P.E.C. e più precisamente:

è prevista la realizzazione di un fabbricato commerciale di tipologia isolata con SUL complessiva pari a mq. 2.090,55 e S.V. (Sup di vendita) pari a mq 900 mq a 1 piano fuori terra della tipologia commerciale MSAM2.

Quanto sopra per una SUL complessiva a progetto inferiore a quella massima ammessa dal vigente P.R.G.C. secondo i seguenti calcoli:

SUPERFICIE TERRITORIALE DA ESTRATTO DI PRGC = 4.919 mq + 2.334 mq + 3. 571 mq =
= 10.824 mq = Limite di comparto di P.R.G.C. soggetto a S.U.E.

It_INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (art.64 c.2) = 2,5 mc/mq di ST

VOLUME_MAX realizzabile = ST x It = 10.824 mq x 2,5 mc/mq = 27.060 mc

VOLUME in progetto (calcolato secondo i disposti dell'art.5 c.6 N.T.A) = 13.364,20 mc

13.364,20 mc < 27.060 mc VERIFICATO

If_INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (art.64 c.2 N.T.A.) = 4 mc/mq SF

VOLUME_MAX realizzabile = 4.919 mq x 4 mc/mq = 19.676 mc

VOLUME in progetto = 2.104,60 mq x (5,25+7,45) m / 2 = 13.364,20 mc

13.364,20 mc < 19.676 mc VERIFICATO

La parte di territorio regolamentata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato, è compresa nell'area *Addensamento commerciale A3* di Corso Acqui in base alla DGR Regione Piemonte del 20.11.2012 n.191-43016. La tipologia delle strutture distributive in base alle Superfici di Vendita in questa zona di *addensamento commerciale A3* per il Comune di Alessandria classificato come "Comune metropolitano e polo della rete primaria superiore a 60.000 abitanti", sono: VICINATO-M-SAM 1, 2, M-SE1,2,3, 4 MCC GSM1 GCC1 come risulta dalla tabella.

TABELLA 1							
TIPO DI COMUNE: CENTRO METROPOLITANO E POLI DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE SUPERIORE A 60.000 ABITANTI							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.2.-A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM3	901-1800	NO	NO	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	SI	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	NO	SI	NO
G-SM1	2501-4500	NO	SI (2)	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	NO	SI	SI (4)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	SI	SI	NO	SI	NO	SI
G-CC2	6001-12000	NO	SI (3)	NO	NO	NO	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti
A2= Addensamenti storici secondari
A3= Addensamenti commerciali urbani forti
A4= Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1= Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2= Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:
(1) Nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
(2) Negli addensamenti A.2. solo fino a mq. 2.500; negli addensamenti A.3. solo fino a mq. 3.000
(3) Negli addensamenti A.2. solo fino a mq. 6.000; negli addensamenti A.3. solo fino a mq. 8.000
(4) Solo fino a mq. 3.000

In riferimento all'eventualità di ampliamento della superficie di vendita del fabbricato MSAM2, la DCR 20/11/2012 n.191-43016 stabilisce all'art.15 che la nuova apertura delle medie e delle grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione, rilasciata nei rispetti degli articoli 12-13-14-16-17-20-21-23-24-25-26-27 e 30 della citata normativa e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'art.3 della L.R. 28/1999 e del D.lgs 114/1998.

Gli ampliamenti della predetta superficie di vendita sono soggetti “ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25-26-27 entro il limite massimo del 50%, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all’atto del rilascio della originaria autorizzazione commerciale [...]”.

2 - DESCRIZIONE DELL’AREA:

L’area in oggetto, compresa nel concentrico cittadino, si attesta lungo Corso Acqui direttrice di ingresso-uscita verso la val Bormida. Il progetto si inserisce in un contesto a confine con altre proprietà commerciali, direzionali e a destinazione residenziale. La conformazione plano-altimetrica del terreno si presenta pressoché pianeggiante, geologicamente stabile, esente da movimenti franosi e idrogeologicamente privo di rischi di inondazione e di vincoli ambientali idrogeologici.

3 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

In zona sono presenti sia fabbricati ad uso residenziale, sia fabbricati commerciali che produttivi.

In generale, dunque, si può parlare di un sistema misto residenziale-commerciale, dove tessuti edilizi di recente realizzazione si incontrano con tessuti edilizi di più vecchia costituzione.

Nel comparto interessato, lungo la via principale di attestazione del lotto, sono presenti: le linee elettriche, la fognatura, la rete metanodotto, la rete acquedotto e la rete telefonica, necessarie per la completa urbanizzazione dell’area. In tale addensamento A3 è prevista la localizzazione sia di medie strutture di vendita alimentari che extra alimentari nonché esercizi di vicinato in base alla tabella della DCR del 20.11.2012 n.191-43016.

4 - CARATTERISTICHE GENERALI DEL PROGETTO

Il lotto di terreno si presta all'edificazione di fabbricati di varie dimensioni, anche con il sistema della prefabbricazione.

L'edificio in progetto sarà costituito da una struttura in cls prefabbricato formato da un piano fuori terra (ed una porzione soppalcata ad uso vano tecnico) con destinazione commerciale al minuto. Le variazioni nella distribuzione planimetrica del fabbricato saranno ammesse, sempre e solo se le stesse non andranno ad incidere sulle dismissioni pubbliche e non dovranno aumentare la superficie coperta e la superficie utile lorda. In caso di interventi non compresi in quelli sopradescritti, si dovrà procedere ad una variante dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

L'attuazione del lotto edificabile dovrà essere realizzato nei tempi di durata del presente SUE pari a 10 anni dalla firma della Convenzione.

Nella progettazione esecutiva del fabbricato commerciale, sarà obbligatorio seguire i canoni dettati dalle Norme Specifiche di Attuazione: per i particolari costruttivi, materiali, tipologie, in modo da avere, un prodotto del costruito consono a quanto previsto dalle norme di attuazione.

L'accesso al nuovo edificio è previsto da Corso Acqui e da via Zanardelli attraverso carreggiate di distribuzione a parcheggi privati e pubblici, con la razionalizzazione e l'adeguamento dell'innesto esistente a servizio del lotto in oggetto, nel rispetto di quanto previsto dal codice della strada.

In fase di presentazione del progetto per il rilascio del Permesso di Costruire sarà possibile apportare lievi modifiche sia alla disposizione planimetrica dell'edificio, che sui caratteri tipologici degli stessi. In tal caso, dovranno comunque essere verificati i parametri urbanistici e costruttivi delle Norme Specifiche di Attuazione.

La viabilità interna al lotto è costituita dalla strada a doppio senso che diparte dalla zona a parcheggio e penetra all'interno dell'area per servire i parcheggi pubblico-privati che saranno in dotazione all'area in oggetto.

Il marciapiede pedonale esterno all'area PEC, su corso Acqui, acquisirà valore di opera di urbanizzazione primaria, per la quale si richiederà lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto. Le restanti opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura onere e spesa della Società proponente e non saranno oggetto di scomputo dagli OOUU.

5 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI E IN PROGETTO

Il Comparto in oggetto si trova in posizione compresa nel centro abitato del Capoluogo a confine tra corso Acqui e via Zanardelli, dove scorrono le reti tecnologiche di cui è dotata la zona. L'edificio di nuova costruzione in progetto sarà allacciato alle reti tecnologiche esistenti; per quanto riguarda la fognatura, attualmente di tipo misto, si provvederà al convogliamento diretto delle acque nere nel tronco fognario esistente e al trattamento di acque bianche meteoriche e di dilavamento attraverso vasche di prima e seconda pioggia, prima della loro immissione in fognatura (a seconda delle quote di innesto al condotto). L'allacciamento elettrico della zona sarà realizzato con diramazione da via Zanardelli, realizzando una nuova cabina di distribuzione all'interno del PEC, così come il collegamento telefonico. Non verrà effettuato l'allaccio al metanodotto in quanto gli edifici in progetto nell'area utilizzeranno per il riscaldamento energia prodotta dall'impianto fotovoltaico opportunamente integrato nella rete.

6 - TEMPI DI ATTUAZIONE, PERMESSI DI COSTRUIRE

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo ha la validità di 10 anni a partire dalla data di stipula della Convenzione.

Le opere di urbanizzazione quali parcheggi e verde ad uso pubblico a garanzia dello standard urbanistico previsti dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere realizzate secondo le tempistiche di cui al cronoprogramma allegato al progetto esecutivo dei lavori, dovranno essere richieste con apposito Permesso di costruire relativo alla costruzione del fabbricato commerciale dando apposita comunicazione scritta al predetto Ufficio comunale competente e dovranno essere portate a compimento per la SCIA dell'agibilità del lotto costruito.

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire potrà essere richiesto nel termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione e, dal loro rilascio, i lavori dovranno iniziare entro 1 anno e finire entro 3 anni dal loro inizio, oltre ad eventuali proroghe. Con la presentazione del PDC per l'edificio a destinazione commerciale del presente PEC sarà inoltre presentata la richiesta di Autorizzazione commerciale con indicazione puntuale della ditta che ivi si andrà ad insediare. Essendo

una MSAM2 trattante prodotti alimentari prima dell'apertura del locale sarà inoltre cura della ditta stessa presentare richiesta di Autorizzazione Sanitaria apposita.

7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2° - COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione dovranno essere corrisposti dai concessionari delle aree nella misura e nelle modalità di cui alle Tabelle degli OO.UU. di cui alla delibera di consiglio Comunale ed eventuali variazioni o aggiornamenti al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Sulla base di tale riferimento normativo e regolamentare ed in relazione alle previsioni progettuali svolte dal Piano Esecutivo Convenzionato, la quota di contributo di costruzione relativa all'incidenza del costo di costruzione sarà quantificata dall'Ufficio comunale competente, secondo le tariffe comunali all'epoca vigenti, all'atto del rilascio/presentazione delle richieste di Permesso di Costruire relative all'edificio. La corresponsione di tale quota di contributo al Comune dovrà avvenire secondo tempi, modalità e garanzie di cui ai relativi atti regolamentari comunali.

8 - CESSIONI E DOTAZIONE AREE A STANDARD

L'intervento in progetto avrà destinazione d'uso commerciale al minuto. Pertanto, la dotazione di aree a parcheggi pubblici e standard previste dal PRGC sono localizzate nell'area fronteggiante Corso Acqui e via Zanardelli per facilitarne l'accesso pubblico. In relazione ai disposti di cui al punto 1), primo comma, art.45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. ed alle conseguenti determinazioni in tal senso assunte dall'Amministrazione comunale con l'approvazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, i soggetti suoi proponenti, con la sottoscrizione e stipula del presente atto:

- **convenzionano ad uso pubblico** al Comune di Alessandria l'area necessaria per la realizzazione dello spazio ad uso parcheggio pubblico delimitata da linea tratto-punto rossa sulla "Tavola 2" del presente P.E.C., nonché a Catasto Terreni del Comune di Alessandria in parte al Foglio n° 109 mappale 707, in parte al F.110 mappale 1018 e in parte al F.110 mappale 1131; con superficie complessiva di 3.036,70 mq

- **convenzionano ad uso pubblico** al Comune di Alessandria l'area necessaria per la realizzazione dello spazio ad uso parco pubblico identificata con campitura arancione sulla "Tavola 2" del presente P.E.C., nonché a Catasto Terreni del Comune di Alessandria in parte al F.110 mappale 1131; con superficie complessiva di 2.868,30 mq

9 - AREE A VERDE PER IL LOTTO ED AREE A VERDE PER PARCHEGGI:

Verde privato: sarà realizzata in adiacenza al fabbricato commerciale in unico corpo atto a soddisfare i fabbisogni del lotto a destinazione commerciale pari a 746,90 mq

Verde uso pubblico: la superficie drenante richiesta per l'intervento commerciale in oggetto è verificata in parte dal verde pubblico verso corso Acqui e via Zanardelli (ricompreso nell'area convenzionata a parcheggio pubblico sopra citata), in parte dalla previsione di parcheggi a prato armato, per un totale di 535,15 mq permeabili. Inoltre si prevede la piantumazione di 21 alberi di essenze autoctone di 2° grandezza; il tutto sarà progettato nel rispetto del Regolamento del verde comunale di Alessandria approvato con delibera n.64 del 26.04.2017 e modificato con determina n.824 del 30.03.2018.

10- OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO OO.UU :

Nel presente progetto sono altresì comprese la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo OO.UU 1°e 2° costituite dal rifacimento del marciapiede esistente in fregio alle vie Zanardelli e Corso Acqui e prospicienti il terreno oggetto della presente proposta di PEC. Più' in dettaglio le opere in progetto saranno costituite dalla scarifica della pavimentazione esistente con trasporto e smaltimento in impianto di trattamento del rifiuto, stesura di detrito di cava sua compattazione, messa in quota dei chiusini esistenti, riposizionamento previa rimozione delle barriere in acciaio a protezione pedonale dell'incrocio, stesura di binder bituminoso e tappetino con rimozione e successivo posizionamento dei cordoli in pietra di delimitazione del marciapiede esistenti.

QUADRO ECONOMICO OO.UU A SCOMPUTO

Importo a base di Prezziario Regione Piemonte	: € 35.111,75
Prestazioni professionali OO.UU Architetti	: € 5.157,35
Iva SU OPERE IN PROGETTO 10%	: € 3.511,75
INARCASSA su Prestazioni professionali 4%	: € 206,29
Iva su prestazioni professionali e INARCASSA 22%	: € 1.180,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO OO.UU SCOMPUTO:	€ 45.167,15

11 - SITUAZIONE GEOLOGICA:

Si fa riferimento alle indagini svolte dalla relazione geologica allegata a tale richiesta di PEC.

Data 19.04.2022

I TECNICI REDATTORI

Arch: Sergio Zorniotti



Arch. Lorenzo Martinelli

