



# **CITTÀ DI ALESSANDRIA**

---

Settore Urbanistica e Patrimonio

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “QUARTIERE EUROPA - POLO LOGISTICO”**

Proponenti:

Ubicazione: Via San Giovanni Bosco – Corso Romita

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(Prot.Reg.Int. n. 91165 del 12.05.2022 )

Premesso che:

- in data 05/05/2022 con nota pec ns. prot.39404 del 05/05/2022 il Sig. Alessandro Riolfo in qualità di procuratore speciale del GRUPPO PAM S.P.A. con sede in Spinea (VE) Via Del Commercio n.27 ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato “Quartiere Europa – Polo Logistico” in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente in parte come “Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport” di cui all'articolo 32 quinquies lettera c) e in parte come “area per insediamenti artigianali e di deposito”, soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 39 e 41 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
  - indice di utilizzazione territoriale Ut : 0.6 mq/mq
  - indice di utilizzazione fondiaria Uf : 0.8 mq/mq
  - rapporto di copertura Rc : 60% della Sf.
  - standards minimi : 20% della St.

nonché all'art. 64, 1° comma delle NTA il quale prevede che in detto comparto ogni intervento edilizio sia subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo;

- 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.38 del 21/04/2022;
- 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 Determinazione Dirigenziale n°491 del 18.03.2022 del Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Mobilità, Protezione Civile 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; la stessa determinazione evidenzia una serie di raccomandazioni proposte dagli Enti e dai Servizi / Uffici interni coinvolti nel procedimento in oggetto, affinché possano essere prese in considerazione nelle fasi di pianificazione attuativa e di esecuzione - sia per strumenti urbanistici esecutivi che per singoli titoli autorizzativi.
- il soggetto proponente pertanto 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..

VISTI:

- gli elaborati attestanti la titolarità' in capo alle Società GRUPPO PAM S.p.A. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 05/05/2022 con nota pec ns. prot.39404 del 05/05/2022 consta di:
  1. Titoli di proprietà
  2. Relazione Tecnico – Illustrativa
  3. Norme tecniche di attuazione

4. Calcoli plano-volumetrici
5. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
6. Schema di convenzione
7. Documentazione fotografica
8. Relazione geologica - idrogeologica
9. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
10. Relazione di compatibilità ambientale
11. Studio di impatto sulla viabilità
12. Relazione di analisi di impatto sulla qualità dell'aria

Elaborati grafici:

- Estratti cartografici
  - Planimetria di progetto area
  - Aree in asservimento
  - Prospetti
  - Sezioni
  - Render
  - Viste d'Insieme
  - Fotoinserimenti
  - Dettaglio recinzione metallica
  - Planimetria Essenze Arboree
  - Planimetria sinottica OOUU a scomputo
  - Planimetria sinottica OOUU complessive
- Progetto definitivo opere di urbanizzazione
  - Progetto definitivo opere di difesa idraulica

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 275.770 censito a Catasto foglio 126 mappali 186 (parte), 188 (parte), 159 (parte), 189, 214, 216, 13, 113, 215, 256, 257, 258, 259, 261, 262, 263;
- 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 III b $\alpha$ ;
- il progetto di PEC prevede la costruzione di due edifici complessi ad uso logistica e magazzino con una superficie utile massima totale di mq 108.000,00 e una superficie coperta massima di mq 86.400,00.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Sergio Camilli iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 485), con studio in Alessandria, Galleria Guerci, sulla base dei seguenti indici e parametri:

|                                       | u.m. | Progetto di P.E.C. | P.R.G.C. vigente |
|---------------------------------------|------|--------------------|------------------|
| - superficie territoriale P.E.C.      | mq.  | 275.770            | 275.770          |
| - superficie territoriale Articolo 41 | mq.  | 180000             | 180000           |
| - superficie fondiaria                | mq.  | 144.000            | 144.000          |

|   |       |         |         |
|---|-------|---------|---------|
| - aree da asservire ad uso pubblico opere di urbanizzazione:<br>da PRGC esterne | mq.   | 95.770  | 95.770  |
| da PEC art. 41 (20% della superficie territoriale)                              | Mq    | 36.001  | 36.000  |
| di cui:   |       |         |         |
| - parcheggio uso pubblico   | Mq    | 10.805  |         |
| - verde uso pubblico  | Mq    | 18.748  |         |
| - viabilità uso pubblico secondaria   | mq    | 6.448   |         |
| - superficie coperta  | mq    | 86.400  | 86.400  |
| - rapporto di copertura max   | %     | 60 %    | 60 %    |
| - indice territoriale (It)  | mq/mq | 0,6     | 0,6     |
| - indice fondiario (If)   | mq/mq | 0,75    | 0,8     |
| -sul max (con if)   | mq.   | 108.000 | 108.000 |
| - altezza di zona   | ml.   | 15,00   | 15,00   |

che il 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 (determinati ai sensi della C.C. n° 70 del 09/08/2012, D.G.C. n.298 del 24/11/2010 e D.C.C. n.122 del 23/10/2019):<br>- magazzini commerciali (depositi logistica)                          | € 3.579.120,00  |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE IN ASSERVIMENTO USO PUBBLICO E AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE A SCOMPUTO DEGLI OO.UU. (viabilità secondaria, parcheggi, verde, adeguamento opere di difesa idraulica)             | € 2.855.155,77  |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI   | € 723.964,23  |
| AREE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO<br>- da PRGC esterne<br>da PEC art. 41 (20% della superficie territoriale)<br>di cui:<br>- parcheggio uso pubblico<br>- verde uso pubblico<br>- viabilità uso pubblico secondaria | mq. 69.755,90<br><br>mq 10.805<br>mq 18.748<br>mq 6.448 |

|  |               |
|--|---------------|
| GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di:   |               |
| • a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%          | € 3.426.190   |
| • a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione | € 285.515     |
| DURATA   | 10 anni       |
| SANZIONI   | Convenzionali |

Visti:

I pareri pervenuti:

- Commissione Igienico Edilizia del 10/05/2022: favorevole;
- parere Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture e Smart city del 12/05/2022: favorevole
- parere viabile Servizio Autonomo Polizia Locale – U.O.T. del 11/05/2022: favorevole

La nota del Servizio Tutela Ambiente – Settore Sviluppo Economico, Sanità, Ambiente, Mobilità, Protezione Civile, Commercio e Turismo p.i. n.89256 del 10/05/2022 dalla quale si evince il nulla osta rispetto alla documentazione previsionale di impatto acustico presentata.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questo Settore esprime parere favorevole all'accoglimento della modifica e dell'adeguamento normativo del piano in oggetto proposta purché 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 III b $\alpha$  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) il rispetto di quanto disposto nella Determinazione Dirigenziale n°491 del 18.03.2022 del Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Mobilità, Protezione Civile
- d) predisposizione e consegna ai competenti uffici comunali - prima del rilascio dell'agibilità delle future strutture, di un "piano di emergenza" coordinato con il Piano di Protezione Civile della Città di Alessandria.

IL DIRETTORE  
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Daniela Iberti

Comune di Alessandria  
Settore Urbanistica e Patrimonio  
Ufficio Pianificazione esecutiva  
Piazza della Libertà - 15121 Alessandria  
Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368