



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “S.A.I. S.r.l. Corso Acqui”

Proponenti: S.A.I. s.r.l.

Ubicazione: Corso Acqui / Via Zanardelli

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot.Reg.Int. n.147932 del 15/07/2022)

Premesso che:

- in data 21/02/2022 con nota ns. prot.18469 del 28/02/2022 il Sig. Cost Ralph in qualità di Rappresentante legale della Società S.A.I. S.r.l. con sede in Torino – Via Galliano n.15, ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato “S.A.I. S.r.l. Corso Acqui” in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area d’intervento è individuata: dall’art. 35 delle NTA del P.R.G.C. vigente come “Aree residenziali di 2° classe”, dall’art. 32 quinquies lettere c) e d) a “Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport” e a “Parcheggi pubblici”;
- 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.132 del 21/12/2021;
- 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°1429 del 09.10.2020 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;
- 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 elaborati attestanti la titolarità in capo alle Società S.A.I. s.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 21/02/2022 con nota ns. prot. 18469 del 28/02/2022 consta di:
 - all. n. 1 Relazione tecnico illustrativa
 - all. n. 2 norme tecniche attuazione
 - all. n. 3 calcoli piano volumetrici
 - all. n. 4 schema di convenzione
 - all. n. 5 titoli di proprietà
 - all. n. 6 documentazione fotografica
 - all. n. 7 relazione geologica
 - all. n. 8 computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo ed elenco prezzi
 - all. n. 9 relazione di compatibilità ambientale
 - all. n. 10 Valutazione di clima acustico e Valutazione di Impatto Acustico Ambientale Previsionale

N.8 tavole :

Tav. n. 1A Estratto P.R.G.C. e Planimetrie Catastali
Tav. n. 1B Rilievo area esistente

Tav. n. 2	Planimetria generale PEC
Tav. n. 3	Sezioni territoriali progetto PEC
Tav. n. 4	Fabbricato commerciale Tipologia edilizia
Tav. n. 5	Fabbricato commerciale Parametri edilizi
Tav. n. 6	Urbanizzazioni
Tav. n. 7	Render

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 10.824 censito al N.C.E.U foglio 110 mappali 1018, 42 parte, 1131 parte e foglio 109 mappale 707 parte;
- 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 I;
- il progetto di PEC prevede la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di un nuovo edificio commerciale con una superficie utile totale di mq 2.104,60.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall' Arch. Sergio Zornotti iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cuneo (pos. n. 578) e dall'Arch. Lorenzo Martinelli iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cuneo (pos. n.1781), con studio in Fossano (CN), Via Staffarda n. 7, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G.C. vigente
- superficie territoriale	mq.	10.824	10.824
- superficie fondiaria	mq.	4.919	4.919
- aree pubbliche da cedere per opere di urbanizzazione, di cui:	mq.	4.330 (40% della superficie territoriale)	4.330
- area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione			
_ aree a standard da assoggettare ad uso Pubblico di cui	mq.	5.905,00	5.905,00
• parcheggio	mq.	3.036,70	2.334,00
• verde	mq.	2.868,30	3.571,00
- superficie coperta	mq	2.105	2.214
- rapporto di copertura max	%	42.80 %	45 %
- indice territoriale (It)	mc/m	1,23	2,5

	q		
- indice fondiario (If)	mc/m	2,72	4,0
	q		
- volume max (con if)	mq.	13.364,20	19.676
- altezza di zona	ml.	7,45	25 (a)

N.B.

(a) l'altezza max di progetto, risulta ricompresa nella misura massima ammessa (25 mt.) per le aree residenziali della citta' di 2^ classe, a cui l'intervento di P.E.C. appartiene.

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): - commerciale	€ 140.317,72
Totale	
AREE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - parcheggio uso pubblico - verde uso pubblico	mq. 3.036,70 mq. 2.868,30
ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI	€ 113.027,02
OPERE DI URBANIZZAZIONE da realizzare a cure e spese del proponente il P.E.C. e precisamente: _ parcheggio uso pubblico a soddisfacimento dello standard di cui all'articolo 32 quinquies lettera d) delle N.di A. del P.R.G.C. vigente da realizzarsi, _ verde ad uso pubblico a soddisfacimento dello standard di cui all'articolo 32 quinquies lettera c) delle N.di A. del P.R.G.C. vigente da realizzarsi, OPERE DA REALIZZARE A PARZIALE SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE _ sistemazione marciapiede	mq. 3.036,70 mq. 2.868,30 € 27.290,70
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN SEDE DI STIPULA DELLA CONVENZIONE - area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente	mq. 4.330

all'Amministrazione Comunale (nella misura del 40% della superficie territoriale), contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione.	
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di:	
• esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.	€ 32.749,00
• osservanza degli obblighi convenzionali per un importo pari al 10% del costo degli oneri di urbanizzazione	€ 14.032,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 10/05/2022;
- parere del Settore : 16/06/2022.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questo Settore esprime parere favorevole all'accoglimento del piano in oggetto proposto 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 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.

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