



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "EX MAGAZZINO ECONOMATO - VARIANTE"

Proponente: DEGIOCASE s.r.l.

Ubicazione: Via Palermo

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(Prot.Reg.Int. n.45434 del 03/10/2019)

ALESSANDRIA, 3 Ottobre 2019

Premesso che:

- in data 18/04/2019 con nota ns. prot.34693 del 24/04/2019 il Sig. Degiovanni Claudio in qualità di rappresentante legale della Società DEGIOCASE s.r.l. ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Ex magazzino economato - variante" localizzato in Via Palermo unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- che detta area d'intervento e' individuata dal P.R.G.C. vigente come "area residenziale della citta' di 2^ classe", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 35 e 64 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:
 -
 - indice di fabbricabilita' territoriale It : 2,5 mc/mq
 - indice fondiario massimo If : 4 mc/mq
 - aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della St.
 - rapporto di copertura Rc : 45% della Sf.
- il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000, con il quale veniva individuata l'area interessata dall'intervento proposto come "aree produttive e depositi a destinazione temporanea", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) obbligatorio, non è stato sottoposto a analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R.n.40/1998, pertanto ai sensi dell'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i. il Servizio Ambiente di questa Direzione ha proceduto ad espletare, tramite il proprio Organo Tecnico Comunale, la verifica preventiva di assoggettabilità del P.E.C. in oggetto alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
- con Determinazione Dirigenziale n.2548 del 08/08/2019 del Servizio Sportello Unico Attività Produttive è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;
- 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 alla Società DEGIOCASE s.r.l. a presentare la sopracitata istanza;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 18/04/2019 con nota ns. prot.34693 del 24/04/2019, consta di:
 1. Relazione illustrativa,
 2. Norme di attuazione,
 3. Calcoli plano-volumetrici,
 4. Schema di convenzione,
 5. Documentazione fotografica,
 6. Titoli di proprietà,
 7. Relazione geologica,
 8. Relazione valutazione preventiva di impatto acustico,
 9. Relazione di compatibilità ambientale,
 10. elaborati grafici:
 - Tav.1 Estratti: Catastale, PRGC, vista aerea,
 - Tav.2 Rilievo celeri metrico stato di fatto,,
 - Tav.3 Planimetria conteggi parcheggi, aree verdi, superfici drenanti, stalli ricariche elettriche,

- Tav.4 Planimetria generale di piano,
- Tav.5 Fognature bianche e nere- particolari costruttivi,
- Tav.6 Viabilità – Schema flussi,
- Tav.7 Tipologie edilizie: pianta, prospetti e sezioni
- Tav.8 Fotoinserimenti

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C., insiste sul terreno, avente una superficie complessiva di mq. 11.580 censito a Catasto terreni al foglio 118 mappale 998,999,1000,1002,1003,1004;
- 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 la demolizione dei fabbricati esistenti costituenti l'ex magazzino economato – officina comunale e la realizzazione di due fabbricati ad uso commerciale così prefigurati:
 Lotto 1 – media struttura di vendita M-SAM2 – superficie di vendita 890 mq – SUL 1784 mq,
 Lotto 2 - media struttura di vendita M-SAM2 – superficie di vendita 890 mq – SUL 1100 mq.
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'arch. Oscar Ravazzi iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 192), con studio in Alessandria, via XXIV Maggio n.20, sulla base dei seguenti indici e parametri:

	u.m.	Progetto di P.E.C.	P.R.G. vigente
- superficie territoriale	mq.	11.580	11.580
- superficie fondiaria	mq.	6.948	6.948
- aree pubbliche da cedere <i><u>esterna al perimetro di PEC</u></i> area in cessione necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere all'Amministrazione comunale, da individuarsi con successivo ed apposito provvedimento amministrativo	mq.	4.632	4.632 (40% St)
- superficie coperta	mq.	3.060	3.126
- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,01	2,5
- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,67	4
- rapporto di copertura	%	44%	45%
- volumetria max	mc	11.628	27.792 (4xSf)
- altezza max di cui:	mt	4,00	25

che il lo schema di addendum alla 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 delib. C.C. n° 70 del 09/08/2012 e D.G.C. n.298 del 24/11/2010): - commerciale	€ 157.178,00
Totale	
OPERE DI BONIFICA A SCOMPUTO PARZIALE degli oneri di urbanizzazione Delibera Giunta Comunale n.390 del 22/11/2005 Determina n.2769 del 10/09/2019	€ 108.000,00
AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE - area esterna al perimetro di PEC necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (nella misura del 40% della superficie territoriale), da individuarsi con successivo ed apposito provvedimento amministrativo.	mq.4.632
GARANZIE FINANZIARIE : fideiussioni a garanzia di: • osservanza degli obblighi convenzionali, • a garanzia della cessione di mq. 4632 di area pubblica di cui all'art. 5 dello schema di convenzione.	€ 10.000,00 € 92.000,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- parere Commissione Edilizia del 23/05/2019: favorevole;
- parere del Settore Servizi Cimiteriali, Disability ed Energy Manager e Gestione dei Servizi a rete del 18/09/2019: favorevole condizionato.
- parere del Servizio Autonomo polizia Locale del 30/09/2019: favorevole.

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento della modifica e dell'adeguamento normativo del piano in oggetto proposta purché vengano rispettate le sotto elencate condizioni:

- a) la cessione di mq. 4.632 circa di aree pubbliche esterne al perimetro di PEC, a soddisfacimento dello standards minimo richiesto dal PRGC vigente, dovrà avvenire entro un anno dalla data di sottoscrizione della convenzione;
- b) una superficie pari a mq. 4.632, corrispondente all'equivalente area da reperire esternamente al perimetro di PEC (aree da individuarsi con successivo ed apposito provvedimento amministrativo), ai sensi dell'art. 64 comma 3 ultimo paragrafo delle N.T.A., dovrà essere destinata, all'interno dell'area a P.E.C., a verde privato (cortili, aiuole, verde);.

- c) la verifica della dotazione minima di parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.
- d) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n.2548 del 08/08/2019 dello Sportello Unico Attività Produttive.
- e) l'attuazione del piano dovrà essere subordinata all'applicazione delle norme previste per le aree di pianura classe I, definite dall'art.51 "Prescrizioni geologiche" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;

IL DIRETTORE
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

Comune di Alessandria
Settore Urbanistica e Patrimonio
(ex Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa)
Ufficio Pianificazione esecutiva
Piazza della Libertà - 15121 Alessandria
Tel. 0131 515222 Fax 0131 515368