

1. IL CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PEC

Il PEC in argomento riguarda un insediamento misto a carattere prevalentemente residenziale, comprendente anche un insediamento commerciale, denominato "Zona Cristo – Corso Acqui" approvato dal Consiglio Comunale in data 11/04/2002 con deliberazione n. 66.

Un lotto di tale PEC è destinato ad attività commerciale (Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999).

La presente Variante si rende necessaria conseguentemente all'insorgere di nuove esigenze da parte dell'attività commerciale insediata, essendosi manifestata la necessità ampliare di mq. 150,00 la superficie coperta della struttura.

Si sottolinea che l'ampliamento di cui sopra, dell'attuale superficie coperta afferente il lotto commerciale, lascia inalterati tutti gli altri parametri urbanistici del PEC: la suddetta superficie coperta è comunque disponibile nell'ambito della pianificazione esecutiva originaria, e pertanto necessita di un semplice trasferimento dal lotto residenziale al lotto commerciale. Tale trasferimento riguarda accordi tra i privati proponenti ed ha dato origine ad una scrittura privata ricompresa tra i documenti della Variante al PEC.

La modifica introdotta non comporta variazioni al perimetro del PEC, ai volumi edificabili, alla viabilità ed agli standard urbanistici previsti dal SUE.

Non vengono modificate le superfici di vendita al dettaglio e conseguentemente le quantità di parcheggi pubblici necessari all'esercizio commerciale autorizzati in sede di formazione del PEC e della conseguente autorizzazione commerciale.

Di seguito si evidenziano l'estratto catastale (*Figura 1*), l'estratto di PRGC (*Figura 2*), la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (*Figura 3*), una veduta aerofotogrammetrica del sito (*Figura 4*) ed un estratto del PRGC con l'inserimento del PEC (*Figura 5*).

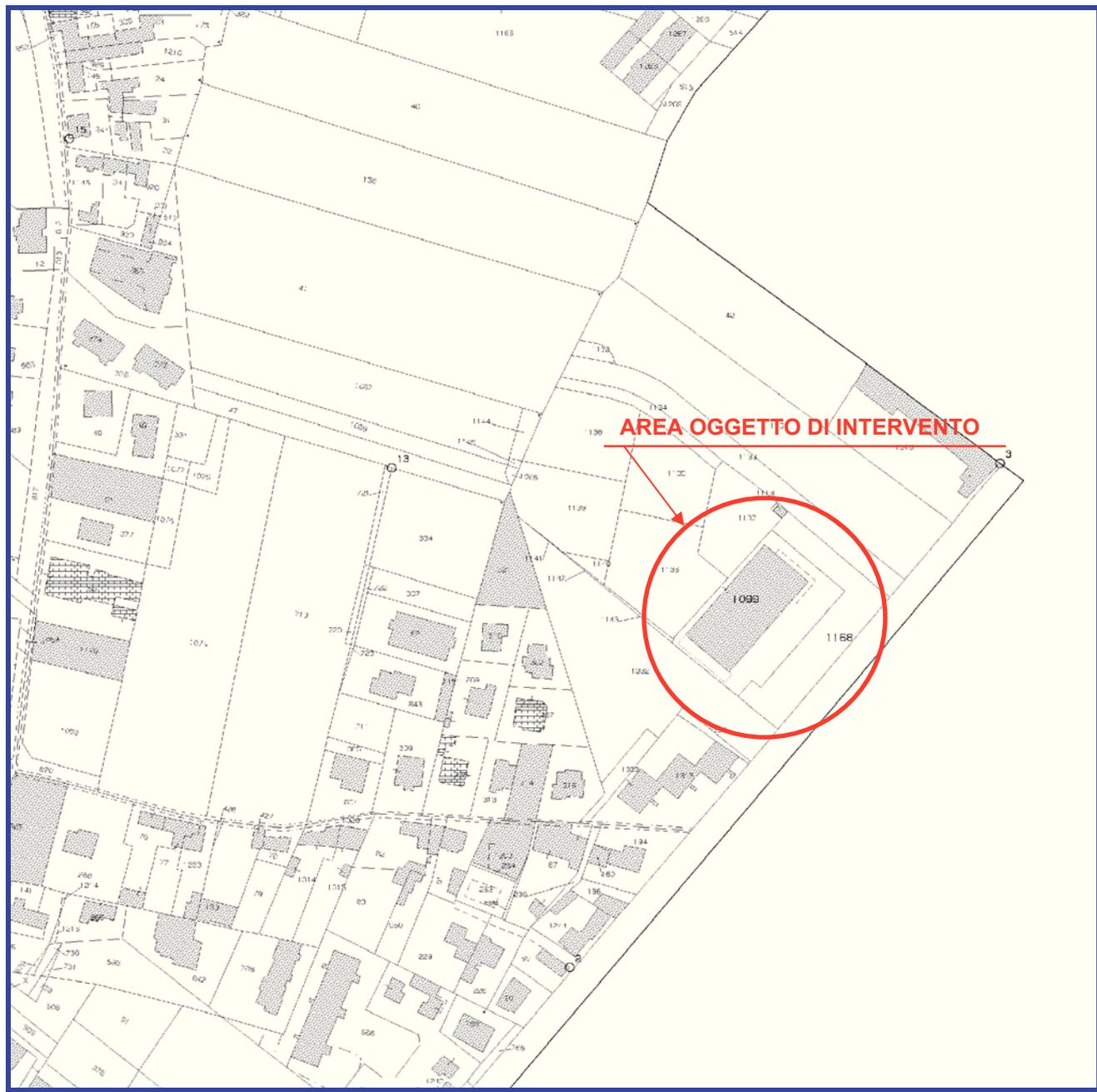


Figura 1 Estratto Catastale (Fg. 110, mapp. 1099, 1168)

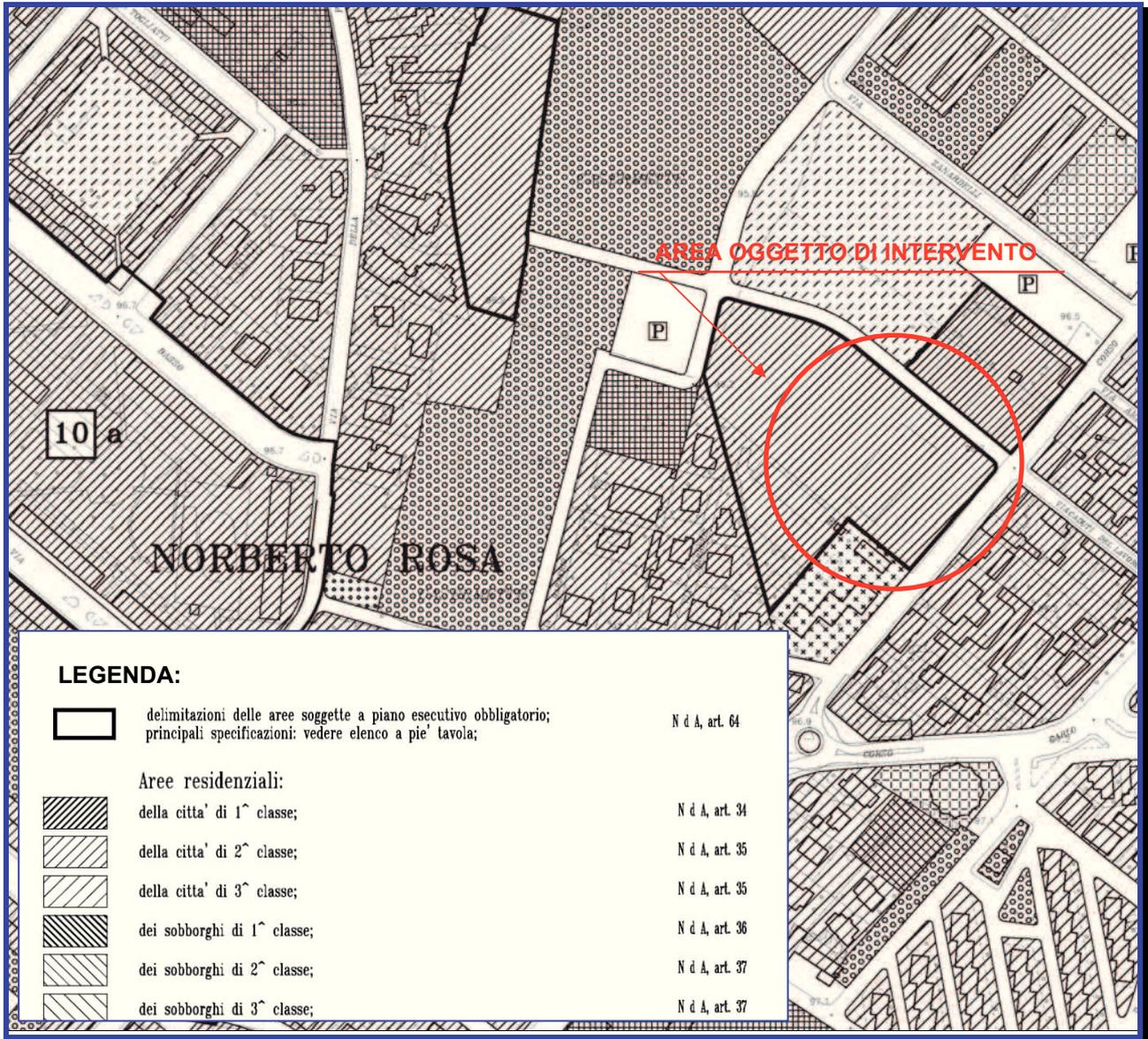


Figura 3 Estratto di P.R.G.C.

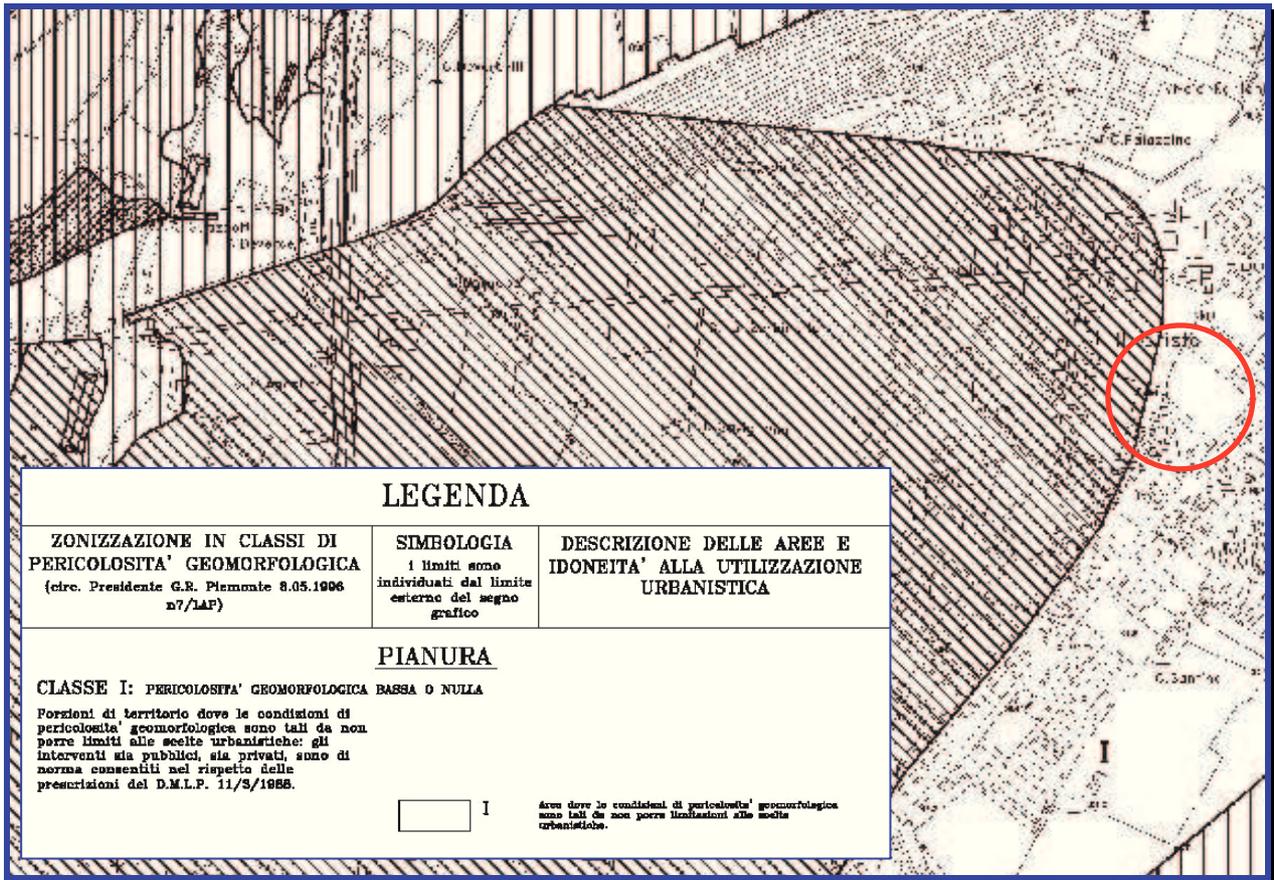


Figura 3 Carta di Sintesi di Pericolosità Geomorfológica.



Figura 4 Veduta Aerofotogrammetrica

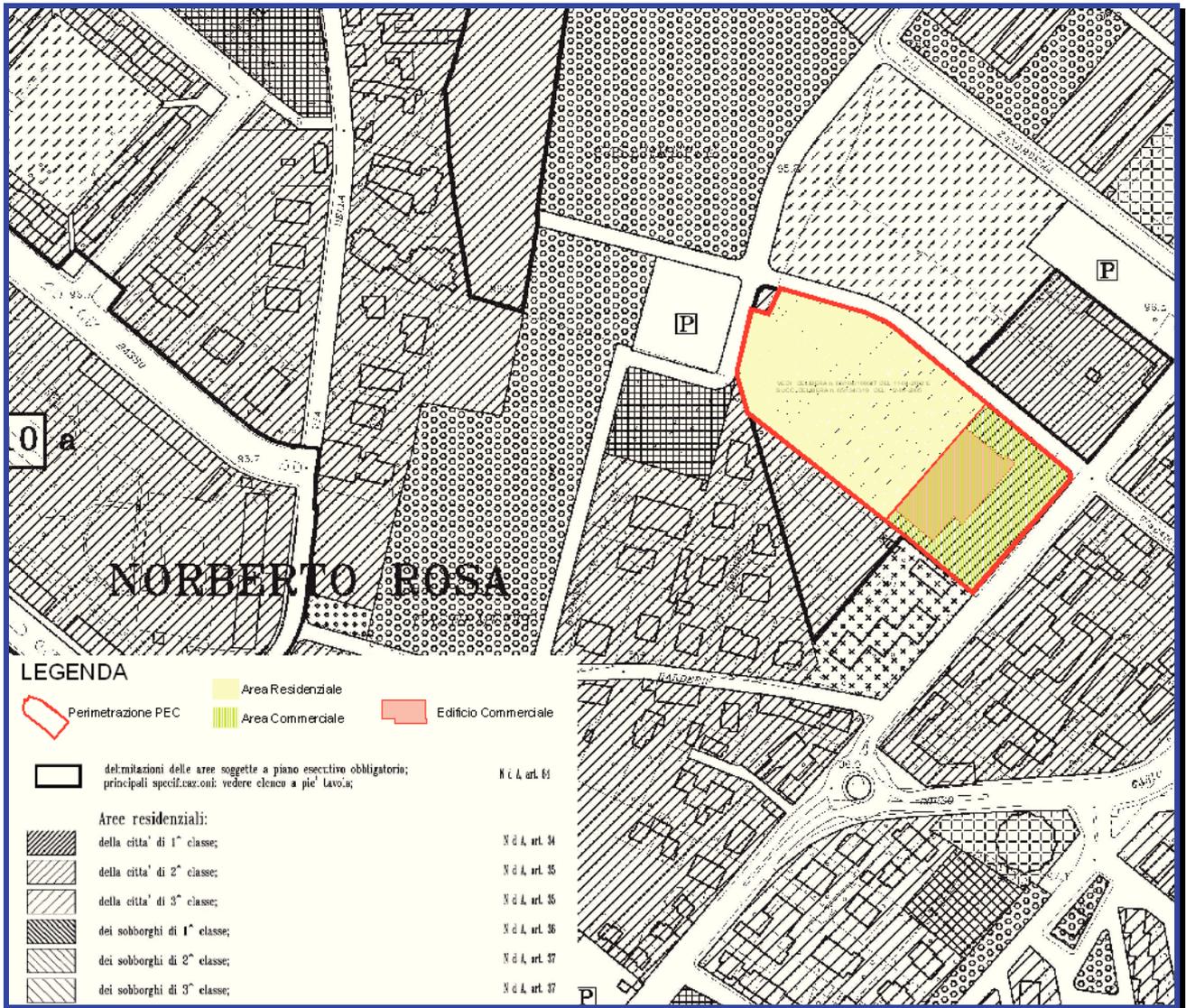


Figura 5 Estratto del PRGC con l'inserimento del PEC

E' di tutta evidenza che la modifica al PEC riguarda un minimo ampliamento dell'esercizio commerciale già realizzato nell'ambito del SUE che non incide a livello qualitativo e/o ambientale sul contesto urbano di riferimento.

Trattandosi di un ampliamento di un punto vendita esistente ed in funzione non è stato possibile prendere in considerazione ipotesi alternative di collocazione del piccolo impianto oggetto di Variante al presente PEC.

L'esercizio commerciale è utilizzato dalla Società LIDL ITALIA srl che, come precedentemente accennato, ha l'esigenza di ampliare la Superficie Coperta della struttura già insediata prevedendo di realizzare un edificio monopiano contenente un "locale cottura del pane", con adiacenti locali accessori "cella surgelati" e deposito avente una Superficie Coperta complessiva di circa mq. 186,00.

Si puntualizza che nel locale cottura pane è interdetto l'accesso al pubblico, in quanto il locale è ad uso esclusivo del personale, pertanto non viene modificata l'attuale superficie commerciale di vendita e conseguentemente non si modificano gli standard previsti dalla D.C.R. 536-13414 e s.m.i..

L'edificio in progetto presenterà un carattere di continuità con il fabbricato esistente al fine di uniformarsi al nuovo restyling che LIDL ITALIA srl intende garantire per le proprie Filiali presenti sul territorio sia regionale sia nazionale.

Le finiture esterne prevedono, per le pareti perimetrali, l'utilizzo di intonaco tinteggiato (colore bianco e zoccolo grigio) e rivestimento del cornicione di copertura in Alucobond (Figura 6-7).



Figura 6 -7 Stato Attuale e Stato in Progetto

2. CARATTERI AMBIENTALI DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

La zona in cui si trova il punto vendita LIDL è situata in Corso Acqui nel Comune di Alessandria.

Si tratta di un'area edificata posta nella parte Sud Orientale dell'area urbana, in un contesto prevalentemente residenziale, ma con la presenza anche di edifici ad uso produttivo/artigianale, che non riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Ai confini dell'area si individua a Nord Est e Nord un'area attualmente agricola, destinata in futuro a trasformarsi in residenziale a completamento del PEC oggetto della presente Variante.

A Sud ovest è presente un edificio ad uso produttivo.

A Sud, lungo Corso Acqui, sono ubicate palazzine pluripiano a destinazione residenziale (Figura 8).

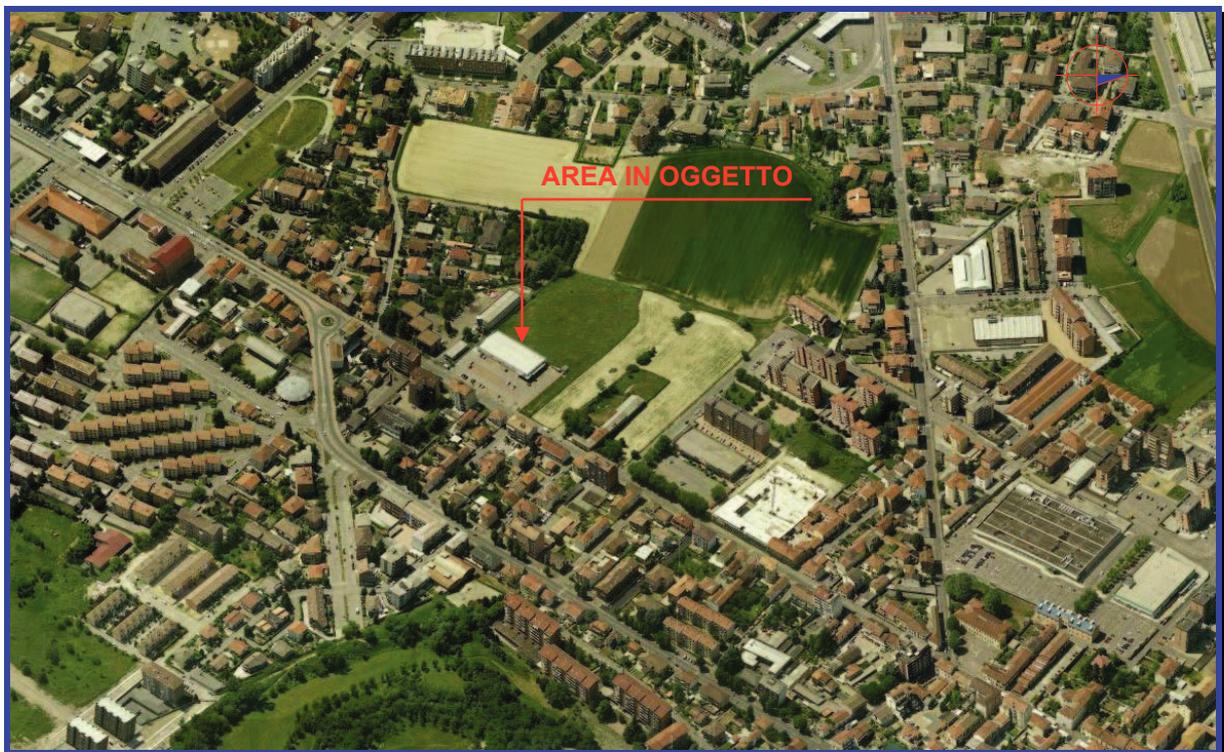


Figura 8 Vista dell'area in oggetto e suo contesto.

Si tratta pertanto di un'area a destinazione mista ubicata in localizzazione periferica rispetto alle zone centrali della città, non particolarmente dotata di caratteristiche di pregio. Sono assenti vincoli ambientali, storico-artistici, aree sensibili di qualsiasi tipo.

3. OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE E PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PEC

Nel quadro sopra delineato le previsioni di modifica del PEC descritte non comportano problemi ambientali di alcuna rilevanza.

La componenti aria, acqua, suolo e vegetazione non vengono modificate in alcun modo trattandosi di un modesto ampliamento di un edificio commerciale esistente.

La modifica prevista non incide sulla qualità dell'aria in quanto la nuova attività non produce emissioni in atmosfera essendo limitata alla doratura di pane ed affini tramite forni elettrici.

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite allaccio all'acquedotto comunale esistente, così come lo smaltimento dei reflui civili.

Per quanto riguarda l'impatto acustico è stata predisposta una relazione di previsione di impatto acustico ai sensi della DGR 9-11616 della Regione Piemonte.

Tale relazione conclude dichiarando la sostanziale compatibilità dell'impatto acustico del progetto con i limiti della zonizzazione acustica comunale, avendo verificato il rispetto dei limiti di immissione, di emissione e del differenziale dei punti oggetto di indagine.

Valutando inoltre obiettivi di tutela ambientale di scala più vasta si può asserire che:

- Esiste una sostanziale compatibilità con la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine agli usi urbanistici, essendo l'area ricompresa in classe I di PIANURA;
- l'ampliamento in un'area già urbanizzata e già edificata non produce perdita di nuovo suolo agricolo;
- i caratteri del paesaggio periferico esistente non sono influenzati o peggiorati dall'ampliamento in argomento;
- si opera senza indurre altre frammentazioni nelle aree agricole contigue non interessate da sottrazioni di appezzamenti agricoli né per nuove costruzioni né per viabilità;
- l'ampliamento previsto all'edificio commerciale induce tuttavia un sensibile miglioramento dei servizi del quartiere tramite la nuova offerta che implicitamente contiene;
- da un punto di vista socio-economico si potrebbe indurre una ricaduta positiva riguardante l'occupazione.

4. CONCLUSIONI

La valutazione degli impatti considerati nei precedenti punti non ha dato adito ad incompatibilità ambientale rispetto al contesto preesistente od a un aumento di impatti negativi.

Per questo motivo si ritiene che la Variante al PEC, che non produce nuovi carichi insediativi né situazioni impattanti negative, possa essere considerata da un punto di vista ambientale pienamente compatibile.

Alessandria, 04 Marzo 2014

Il Progettista