

# COMUNE DI ALESSANDRIA

Piano Esecutivo Convenzionato

denominato

“NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI”

Alessandria - Località Astuti

S.P. n. 10 ex S.S. Padana Inferiore km 1.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### **PROGETTISTA**

Studio Architetto Calvi Simona  
Progettazione Urbanistica e Architettonica  
Spalto Gamondio 55 - Alessandria  
Tel. /fax 0131.52227  
*architettocalvi@gmail.com*

### **RICHIEDENTI:**

BIASOTTI GROUP S.r.l.  
Dott. Barba Antonio  
Via di Francia, 1  
16129 Genova

## PREMESSA

L'intervento riguarda l'area edificabile per insediamenti artigianali e di deposito in cui, come da art.39 comma 4 lettera e) delle N.T.A. del P.R.G.C., è ammissibile la seguente destinazione: "esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio. Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici o privati nonché centri direzionali e di servizi."

L'area in oggetto, sita in Alessandria Località Astuti S.P. n. 10 ex S.S. Padana Inferiore km 1, è di proprietà della società: BIASOTTI GROUP S.r.l. che intende realizzare la costruzione di strutture commerciali in base alle normative vigenti e secondo quanto indicato nel Piano Esecutivo Convenzionato di cui la presente relazione è parte integrante e sostanziale.

### Caratteristiche fondiari della zona

La superficie della zona interessata dal P.E.C. è di **28498.22** MQ. , risulta attualmente identificato al N.C.T. del Comune di Alessandria al foglio 62.

I mappali, **totalmente o parzialmente inclusi** nel perimetro del piano, risultano essere 9 e sono così distribuiti:

- mapp. 13 (parte) – sem. arb. – cl.2 – are 5 centiare 80
- mapp. 14 - sem. arb. – cl.2 – are 38 centiare 80 – RD € 48,09 RA € 34,07
- mapp. 25 – semin. – cl.2 – are 37 centiare 50 – RD € 37,77 RA € 30,99
- mapp. 294 – sem.arb.– cl.2 – are 24 centiare 20 – RD € 30,00 RA € 21,25
- mapp. 293 –sem.arb. – cl.2 – are 80 centiare 65 – RD € 99,97 RA € 70,8
- mapp. 269 – ente urbano – are 39 centiare 85 – senza redditi
- mapp. 100 – sem.arb. – cl.2 – are 4 centiare 30 – RD € 5,33 RA € 3,78
- mapp. 99 – sem.arb. – cl.2 – are 50 centiare 80 – RD € 62,97 RA € 44,60
- mapp. 148 – semin. – cl.2 – are 03 centiare 40 – RD € 3,42 RA € 2,81

Questi dati risultano dalla tavola numero 1 del progetto.

Come evidenziato sulla Tav. 1 estratto catastale con perimetrazione di PEC il mappale n. 13 viene parzialmente interessato dall'intervento.

Questa parte di terreno, comunque facente parte dei lotti di proprietà è stata ad oggi esclusa dal PRGC dalle aree per insediamenti artigianali e di deposito quindi nell'intervento attuale esclusa dalla perimetrazione di PEC.

La proponente garantisce comunque che questa parte di terreno sia mantenuta in uno stato di ordine e di pulizia.

## **Individuazione Urbanistica**

La destinazione d'uso è quella di cui al Capo 4 – e) – Art. 39 – Aree per attività produttive – delle Norme Tecniche di Attuazione della variante urbanistica parziale al PRGC - marzo 2014, meglio specificate nell'art. 41 – Aree per insediamenti artigianali e deposito - delle suddette Norme di Attuazione.

Nelle aree individuate da tali norme gli interventi, nel rispetto degli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica, devono essere volti ad un razionale riassetto e completamento delle aree compromesse, oltre a zone di nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al suddetto art. 39 e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi.

## **Descrizione dello Stato di Fatto**

L'area oggetto dell'intervento si trova a ridosso di una delle principali strade di accesso al Comune di Alessandria e precisamente la S.S. 10 Alessandria - Asti , inoltre la stessa confina a Sud con la Ferrovia Alessandria Torino.

E' costituita da terreno pressochè pianeggiante, scarsamente alberato, utilizzato a colture agricole, quasi totalmente ineditato, ad eccezione di un fabbricato rurale.

Il comparto si trova in prossimità dello svincolo con la Statale Alessandria - Casale Monferrato e a pochi chilometri dal Casello Autostradale di Alessandria ovest.

L'area ha una forma regolare di mq. **28498.22**.

## **Parametri Urbanistici**

Strumenti di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" per aree d'intervento superiori a 20.000 mq.

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:

- una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:

20% per parcheggi;

- indice di utilizzazione territoriale 0,6 mq/mq

## **Parametri Edilizi**

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 0,8 mq./mq.;

- rapporto di copertura  $R_c$ , 60% della superficie fondiaria;

- distanza minima dai confini circostanti: ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;

- distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello

"Strumento Urbanistico Esecutivo";  
- distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

## **Proposta Progettuale**

<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq. 28.498,22</b>
<b>Aree in cessione al Comune Totali (compresa la strada) (27% della S.t.)</b>	<b>mq 8.110,92</b>
<b>Aree in cessione (lotto 1 + lotto 2) <math>28.498,22 \times 0.20 = 5699.64 &lt; 5.793,42</math></b>	<b>mq 5.793,42</b>
<b>Superficie fondiaria consentita Sf=St-aree da cedere</b>	<b>mq 20.387,30</b>
<b>Superficie fondiaria in progetto (lotti)</b>	<b>mq 20.387,30</b>
<b>Standards richiesti (20% a parcheggio)</b>	<b>mq 5.699.64</b>
<b>Standards in progetto</b>	<b>mq 5.793,32</b>
<b>Utilizzazione territoriale consentita U.t. (28.498,22 x 0.6)</b>	<b>mq. 17.098,93</b>
<b>Utilizzazione territoriale in progetto</b>	<b>mq 6.462,09</b>
<b>Utilizzazione fondiaria consentita U.f. (20.387,30x0,8)</b>	<b>mq.16.309,84</b>
<b>Superficie utile consentita S.f. (20.387,30x60%)</b>	<b>mq. 12.232,38</b>
<b>Superficie utile in progetto</b>	<b>mq. 6.462,09</b>

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

E' previsto l'abbattimento dei corpi di fabbrica esistenti e l'innalzamento della quota di campagna fino al raggiungimento della quota stradale.

La viabilità dell'attuale strada provinciale n. 10 ex strada statale Padana Inferiore verrà modificata inserendo una rotonda che distribuirà il traffico veicolare all'interno del nuovo insediamento, come da autorizzazione provinciale n. 75516 del 11/08/2014.

Per una buona integrazione funzionale dell'insediamento si è ritenuto di adeguare la viabilità interna della nuova zona alla viabilità esistente e questo ha ispirato il disegno del nuovo insediamento.

La realizzazione di una strada comunale a dividere i due comparti risponde bene all'esigenza di un impianto chiaro e uniforme.

L'asse della nuova strada comunale si completa a partire dalla rotonda di smistamento del traffico proveniente dalla strada provinciale fino alla rotonda più piccola posta nelle vicinanze della ferrovia.

La presenza della ferrovia corrente lungo il confine dell'area di intervento ha determinato la localizzazione, di una zona a verde privato con funzione di filtro.

E' prevista la realizzazione di una serie di parcheggi distribuiti uniformemente nel comparto; il numero di parcheggi è determinato dalle tabelle relative alla Legge Regionale sul commercio (vedi allegati conteggi calcolo posti auto)

Il lotto ha una profondità di circa 130 mt, adatto alle costruzioni tradizionali di tipo commerciale con accesso diretto dalla strada interna comunale in progetto.

Il terreno si trova a circa 1 mt al di sotto della quota stradale; sarà quindi necessario effettuare un riporto di terreno per livellare l'insediamento alla strada.

Tale zona risulta interclusa tra gli insediamenti preesistenti e necessita di interventi di completamento infrastrutturale con progetto integrato di riqualificazione urbanistica.

Il piano realizza 2 grandi lotti, di differente superficie per un totale di mq. 20.387,30.

La strada interna centrale ai due comparti di mq 2.317,5 sarà totalmente ceduta all'amministrazione comunale.

A completare l'intervento la realizzazione di:

- una zona logistica (carico/scarico merci),
- locale consegna energia elettrica MT, locale misura
- locale di trasformazione MT/BT,
- vasca di riserva idrica impianto antincendio
- parcheggi, sottoservizi e allacci alle utenze

(questi locali sono facenti parte di un corpo edilizio specifico esterno posto in posizione baricentrica a servire i due fabbricati).

COMPLESSIVA SUPERFICIE UTILE IN PROGETTO:

LOTTO 1 2.261,25 MQ + LOTTO 2 4.200,84 MQ = 6. 462,09 MQ

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di dare un quadro generale dell'insediamento, si fornisce una dettagliata descrizione di tutto il complesso commerciale che si andrà ad edificare; ovviamente il processo di trasformazione è stato effettuato tenendo conto dei parametri edilizi ed urbanistici vigenti; oltre a tenere in considerazione le specifiche richieste dei potenziali conduttori-clienti.

Le nuove strutture si localizzeranno in una zona destinata ad attività terziarie a circa 1 km di distanza dalla città di Alessandria, e dal casello autostradale Alessandria Ovest. Tale ubicazione, vicina ad un frequentato centro commerciale, garantirà una grande visibilità e un'alta fruibilità in numero di visitatori.

Il complesso di edifici allo stato finale si presenterà con le seguenti consistenze:

**Edificio 1**                      **2.261,25** mq di S.U.  
Superficie di vendita **2060** mq  
Classificato come tipologia distributiva in una media struttura di vendita **M-SE4**.

**Edificio 2**                      **4.200,84** mq di S.U.  
Superficie di vendita **3500** mq  
Classificato come tipologia distributiva in una grande struttura di vendita **G-SE1**.

Le superfici a parcheggio rispetteranno i parametri per il calcolo del fabbisogno a parcheggio dettati dalla Legge Regionale sul commercio (vedi allegati).

L'autorizzazione commerciale da acquisire è di tipo M-SE4 per l'edificio 1 classificato come Media Struttura di vendita e di tipo G-SE1 per l'edificio 2 classificato Grande Struttura di vendita.

### **EDIFICIO 1**

superficie fondiaria di mq. **5.489,88**

superficie coperta di mq. **2.261,25**

superficie utile di mq. **2.261,25**

La sua destinazione sarà di attività commerciale.

La superficie di vendita è di 2060 mq ed è classificato come tipologia distributiva in una media struttura di vendita M-SE4.

Si svilupperà su un piano fuori terra e sarà in grado di offrire un esercizio di media dimensione, l'interno prevede un'ampia area vendita, una zona magazzino e un'area ingresso.

Lo spazio esterno avrà una destinazione a parcheggio per le autovetture.

Verrà prestata la massima attenzione e flessibilità nella suddivisione degli spazi interni anche in fasi successive alla realizzazione dell'immobile.

La struttura sarà composta da un telaio di pilastri in c.a. prefabbricati e travi, mentre i pannelli verticali di facciata saranno di tipo prefabbricato.

La copertura sarà realizzata con una pendenza non inferiore al 2% tale da permettere il convogliamento delle acque meteoriche verso il perimetro dell'edificio. Su tale area sarà prevista l'installazione delle macchine del condizionamento e degli estrattori.

## **EDIFICIO 2**

Il 2° edificio attualmente è progettato per ospitare un punto vendita **Decathlon**, esso si articolerà su:

superficie fondiaria di mq. **14.897,42**

superficie coperta di mq. **4.215,24**

superficie utile di mq. **4.200,84**

a cui si dovrà aggiungere un'area esterna di circa 500 mq adibita ad attività sportive all'aperto, spazio ristoro e raccolta clienti, e una rampa di accesso mezzi pesanti.

La superficie di vendita è di **3500** mq ed è classificato come tipologia distributiva in una grande struttura di vendita **G-SE1**

L'intervento prevede la realizzazione di una vasta area di vendita, accessibile da una zona di raccolta clienti coperta tramite pensilina.

A lato dell'area di vendita si attestano i relativi locali di servizio ad uso uffici, spogliatoi, sala ristoro, workshop. Sul fronte di ingresso, a fianco dell'entrata principale, sono invece collocate la zona casse e la zona ristorazione.

I pannelli verticali di facciata sono di tipo prefabbricato.

La copertura è di tipo a shed, realizzata mediante travature prefabbricate.

Il piano di copertura è realizzato con una pendenza non inferiore al 2% tale da permettere il convogliamento delle acque meteoriche verso il perimetro dell'edificio.

Su tale area è prevista l'installazione delle macchine del condizionamento e degli estrattori.

## **FASCE DI RISPETTO**

L'area di intervento è compresa fra la strada provinciale n. 10 (ex strada statale Padana Inferiore) e la Linea Ferroviaria Torino Alessandria.

Le fasce di rispetto previste riguardano

- FERROVIA: secondo l'art. 32 ter comma 2 delle norme di attuazione del PRGC "le aree comportano la presenza, a norma dell'art.49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, di una fascia di rispetto di 30 metri misurati dal binario esterno; tale fascia, anche se non rappresentata, si intende inserita nella cartografia del P.R.G.C."
- OLEODOTTO: secondo il D.M. all. A art. 2.5 la distanza delle condotte di 1° specie (alta pressione) dall'asse dell'oleodotto ai manufatti più vicini è di minimo 10 metri.

## ALLEGATO 4 Scheda C

SEZIONE I – Allegato 4 alla scheda C della Circolare regionale n. 16/URE del 16/7/1989 pubblicata sul supplemento speciale del B.U.R. n. 32 del 9.8.1989

*Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi*

### 1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

(con variante al P.R.G.: si/no)

### 2. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adozione

approvazione

### 3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

PEC denominato "NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI"

### 4. DESTINAZIONI D'USO E TIPI DI INTERVENTI PREVISTI

La destinazione d'uso è quella di cui al Capo 4 – e) – Art. 39 – Aree per attività produttive – delle Norme Tecniche di Attuazione della variante urbanistica parziale al PRGC - marzo 2014, meglio specificate nell'art. 41 – Aree per insediamenti artigianali e deposito - delle suddette Norme di Attuazione.

Nelle aree individuate da tali norme gli interventi, nel rispetto degli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica, devono essere volti ad un razionale riassetto e completamento delle aree compromesse, oltre a zone di nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al suddetto art. 39 e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi.

### 5. DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale (St):	mq 28.498,22
Aree in cessione al Comune totali	mq 8.110,92
Aree cedute in progetto (Lotto 1 1.507,86 e Lotto 4.285,56)	mq 5.793,42
Aree in cessione al comune (Strada)	mq 2.317,50
Superficie fondiaria consentita (Sf=St-aree da cedere)	mq 20.387,30
Superficie fondiaria	Lotto 1 mq 5.489,88
Superficie fondiaria	Lotto 2 mq 14.897,42
Superficie utile	Lotto 1 mq 2.261,25
Superficie utile	Lotto 2 mq 4.200,30
Superficie utile in progetto totale	mq 6.462,09
Superficie utile consentita (S.f. x60%) <b>(20.387,30x0,60)</b>	mq 12.232,38
Verifica utilizzazione territoriale 28.498,22x0,6	mq 17.098,93
Verifica Utilizzazione Fondiaria 20.387,30x0,8	mq 16.309,84
Standards di progetto 20% S. t.	mq 5.699,64