



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "AREA EX BARATTA – VARIANTE PARZIALE LOTTO COMMERCIALE"

Proponente: LIDL ITALIA S.R.L.

Ubicazione: Via San Giovanni Bosco

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA,
prot.n.2420 del 27/03/2015

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.135 del 08/09/2003, veniva approvato il piano esecutivo convenzionato denominato "Area Ex Baratta", proposto dalla Società Drive s.r.l. nel quale erano individuati un lotto a destinazione residenziale-direzionale e due lotti a destinazione commerciale;
- a seguito della suddetta approvazione la Società l'Immobiliare Drive s.r.l. aveva stipulato con il Comune di Alessandria la relativa convenzione urbanistica con atto a rogito del notaio dott. Luciano MARIANO di Alessandria in data 10/12/2003 Rep. n. 104848;
- in data 14/10/2004 veniva rilasciato, alla Società Drive s.r.l. il Permesso di Costruire n. 614, per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, di cui veniva rilasciato il certificato di agibilità in data 01/03/2005 prot. n. 4643 n. 28/2005;
- con atto di compravendita rep n. 113544 a rogito del Notaio Itri Beniamino di Lonigo in data 28/06/2005 l'area relativa al lotto commerciale M-SAM3 è stata acquistata dalla Società a responsabilità limitata "LIDL ITALIA SRL";
- in data 11/03/2010 la Direzione Lavori Pubblici con comunicazione n.1223 comunicava l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. di cui alla Convenzione atto a rogito del notaio dott. Luciano MARIANO di Alessandria in data 10/12/2003 Rep. n. 104848;
- la succitata convenzione, la cui durata di validità era fissata in anni dieci a partire dalla stipula della convenzione originaria del 10/12/2003, per effetto del disposto dell'articolo 30 comma 3 bis della legge n.98/2013 di conversione del D.L. n.69/2013, scadrà in data 10/12/2016;
- conseguentemente all'attuale situazione e con l'insorgere di nuove esigenze da parte dell'attività commerciale M-SAM3 relative alla necessità di ampliare di mq 200 ca. la superficie coperta della struttura già insediata, nonché di ca mc 300 il volume esistente;
- in data 06/02/2015 con nota ns. prot. 12022/1578 del 19/02/2015 il sig. Bergaglio Riccardo in qualità di tecnico incaricato dalla società LIDL ITALIA s.r.l. della redazione e presentazione del P.E.C. in oggetto ha inoltrato al Sindaco domanda di Variante al suddetto P.E.C. "Area Ex Baratta";
- la superficie coperta ed il volume sopra citati sono stati reperiti, proporzionalmente alla superficie catastale del lotto interessato dalla presente variante parziale, dalla dotazione massima stabilita dal P.R.G.C. vigente in quanto quest'ultima non era stata totalmente utilizzata dalle previsioni della Convenzione originaria;
- 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 si tratta di una variante di piano che riguarda un lotto già totalmente edificato ed urbanizzato e l'ampliamento proposto con la suddetta variante non produce nuovi carichi insediativi e situazioni impattanti negative, come si evince dall'elaborato "Relazione di compatibilità ambientale" prodotto dall'Arch. Riccardo Bergaglio a corredo degli elaborati di piano, per cui non ricade l'obbligo di verifica preventiva di assoggettamento alla V.A.S. ed inoltre 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:

- l'atto notarile attestante la proprietà in capo alla Società LIDL ITALIA s.r.l.;
 - la documentazione di P.E.C. presentata ed integrata dal proponente con successive note prot. n.17066/212 del 13/03/2015 e prot.n.20235 del 27/03/2015 consta di:
 - All. n.1 Relazione illustrativa,
 - All. n.2 Norme tecniche di attuazione,
 - All. n.3 Calcoli Plano-volumetrici,
 - All. n.4 Schema di convenzione,
 - All. n.5 Titolo di proprietà,
 - All. n.6 Documentazione fotografica,
 - All. n.7 Relazione geotecnica/geologica,
 - All. n.8 Indagine ambientale,
 - All. n.9 Relazione di compatibilità ambientale,
 - All. n.10 Previsione di impatto acustico prodotto dall'attività in ambiente esterno,
 - All. n.11 Sezione I – Allegato 4 alla Scheda C – dotazione di strumenti urbanistici esecutivi,
- n° 12 elaborati grafici di cui:
- Tav. 01 – Estratto P.R.G.C., Estratto catastale, vista aerea, Carta di Sintesi pericolosità geomorfologica;
 - Tav. 02 – Planimetria generale Stato approvato di cui alla delibera n.135 dell'08/09/2003;
 - Tav. 03 – Verifica disponibilità residua da P.R.G.C.;
 - Tav. 04 – Planimetria Generale – Stato autorizzato – Individuazione aree oggetto di variante;
 - Tav. 05 – Verifiche urbanistiche – Planimetria Generale;
 - Tav. 06 – Verifica Volume (Stato autorizzato – Stato di progetto);
 - Tav. 07 – Verifica superficie coperta (Stato autorizzato – Stato di progetto);
 - Tav. 08 – Individuazione standards urbanistici oggetto di cessione – PEC originario;
 - Tav.09 – Verifica area a parcheggio (solo lotto commerciale LIDL);
 - Tav. 10 – Tipologia edilizia – Layout (Stato di progetto);
 - Tav. 11 – Tipologia edilizia – Prospetti e sezione (Stato di progetto);
 - Tav. 12 – Viste prospettiche.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di variante di P.E.C. insiste su terreno, avente una superficie complessiva di mq. 6000,00 e censiti al N.C.E.U. come segue: fg.118 mappale 1490;
- detta area d'intervento è individuata dal P.R.G.C. vigente come "area residenziale della città di 2^a 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 fabbricabilità territoriale It : 2,50 mc/mq
 - indice fondiario massimo If : 4,00 mc/mq
 - aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della St.
 - rapporto di copertura Rc : 45% della Sf.
- in particolare l'area oggetto di P.E.C. è soggetta alle prescrizioni stabilite dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;
- l'elaborazione della variante di P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Riccardo Bergaglio con studio tecnico in Basaluzzo in via Novi 70 sulla base dei seguenti parametri:

	u.m.	Parametri di PRG	Progetto Originario (approvato con delib. C.C. n. 135 del 08/09/03)	Progetto di variante (lotto commerciale)
- superficie territoriale	mq.	19.120	19.120	6.000 (a)
- superficie fondiaria	mq.	11.472	11.472	4.833 (b)
- superficie complessiva aree pubbliche di cui:	mq.	7.468 (40%St)	7.468	1.167 (c)
• viale pubblico alberato			1.400	
• parcheggi pubblici			3512	
• area esterna al PEC necessaria al soddisfacimento degli standards pubblici minimi (ceduta con atto notaio dr. Luciano Mariano del 13/06/2008)			2.736	
- superficie coperta complessiva di cui:	mq	5.162 (45% Sf)	4691	4.891
• residenziale			1.308	1.308
• commerciale			2.618	2.818 (d)
• direzionale			765	765
- rapporto di copertura	%	45	41	42,6
- indice territoriale complessivo di cui:	mc/mq	2,5	2,36	2,38
• lotto residenziale - direzionale			3,25	3,25
• lotto commerciale			1,24	1,28
- indice fondiario complessivo di cui:	mc/mq	4	3,94	3,96
• lotto residenziale-direzionale			7,44	7,44
• lotto commerciale			1,54	1,59
- volumetria max di cui:	mc	45.888	45.182	45.483
• residenziale			26.645	26.645
• commerciale			10.522	10.823 (e)
• direzionale			8.015	8.015
- altezza max	mt	25	23	23

N.B.

(a) Superficie territoriale riferita al lotto commerciale oggetto di variante desunta dall'atto notarile di compravendita (di detto lotto) Notaio Itri Beniamino di Lonigo rep. 113544 del 28/06/2005.

(b) Superficie fondiaria ottenuta dalla differenza tra la superficie territoriale del lotto commerciale la superficie dell'area ceduta esternamente al PEC originario afferente, in proporzione alle superfici catastali dei lotti prefigurati dal PEC originario, al lotto commerciale M-SAM3.

(c) Sul lotto commerciale M-SAM3 esiste solo come già previsto nel PEC originario la cessione d'uso pubblico del parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

(d) Incremento superficie coperta massima lotto commerciale M-SAM3 di mq 200 calcolati sulla disponibilità residua totale di PRGC pari a 471 mq in proporzione alle superfici catastali dei lotti prefigurati dal PEC originario.

(e) Incremento volume massimo lotto commerciale M-SAM3 di mc 301 calcolati sulla disponibilità residua totale di PRGC pari a 706 mc in proporzione alle superfici catastali dei lotti prefigurati dal PEC originario.

ONERI DI URBANIZZAZIONE - destinazione d'uso commerciale	(da versarsi al momento del rilascio del permesso di costruire)
AREE PRIVATE SOGGETTE AD USO PUBBLICO: - parcheggi privati ad uso pubblico (Vedere Tav.09) - viabilità a servizio del parcheggio ad uso pubblico (invariata)	3.942 2.651 291
GARANZIE FINANZIARIE : - obblighi convenzionali	5.000,00 5.000,00
DURATA	Sino al 10/12/2016
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 10/03/2015 parere: favorevole,
- Direzione Lavori e Opere Pubbliche non necessario in quanto le opere afferenti il lotto commerciale sono già state realizzate e collaudate,

CONCLUSIONI:

A seguito dell'istruttoria sopra relazionata e dei pareri pervenuti questa Direzione esprime parere favorevole all'accoglimento del piano proposto purchè vengano rispettate le sotto elencate condizioni:

- l'attuazione del P.E.C. è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 NTA del P.R.G. - Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I;
- 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 DI DIREZIONE
Arch. Pierfranco Robotti