



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata,
Patrimonio, Casa

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "AREA CONSORZIO AGRARIO"

Proponente: CONSORZIO AGRARIO DEL PIEMONTE ORIENTALE
Società Cooperativa

Ubicazione: Via Vecchia Torino – Piazzale Alba Iulia

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALESSANDRIA,
prot.n. 9011 del 14/12/2015

Premesso che:

- in data 22/07/2015 con nota ns. prot. 50579/5873 del 30/07/2015 il sig. Roberto Parravidino in qualità di presidente e legale rappresentante della Società Cooperativa Consorzio Agrario del Piemonte Orientale, con sede in Vercelli, Piazza Zumaglini n.14, proprietaria degli immobili che costituiscono più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo (determinato in base al reddito imponibile catastale), quale soggetto proponente, ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Area Consorzio Agrario" sito in Via Vecchia Torino – Piazzale Alba Iulia;
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente come "aree per insediamenti artigianali e di deposito" ed "aree per attività direzionali", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 39, 41, 44 e 64 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:

Articolo 41

- indice di fabbricabilità territoriale It : 0,60 mq/mq
- indice fondiario massimo If : 0,80 mq/mq
- aree da cedere per standards 20% della St.
- rapporto di copertura Rc : 60% della Sf.

Articolo 44

- indice fondiario massimo If : 0,60 mq/mq
- 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, 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° 2519 del 29.10.2015 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 atti notarili attestanti le proprietà in capo alla Società Cooperativa Consorzio Agrario del Piemonte Orientale;
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente in data 22/07/2015 ns. prot.n.50579/5873 del 30/07/2015 e successivamente modificata con nota prot.n.66522/2015 del 06/10/2015, consta di:
 - Titoli di proprietà;
 - Documentazione fotografica;
 - Relazione Illustrativa;
 - Calcoli plano-volumetrici a verifica dei parametri di PRGC e standards urbanistici richiesti;
 - Norme di attuazione;
 - Schema di convenzione;
 - Elaborati grafici:
 - elab.08.1 - COROGRAFIA
 - elab.08.2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO
 - elab.08.2.1 - STATO DI CONSISTENZA ATTUALE
 - elab.08.3.1 - PLANIMETRIA GENERALE (scala 1:500)

- elab.08.3.2 - SEZIONI
- elab.08.4.1 - Edificio Comparto 1
- elab.08.4.2 - Edificio Comparto 2
- elab.08.4.3 - Edificio Comparto 2 – P.E.
- Planimetria di progetto su formato A3 con individuazione del contorno del PEC
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo comprensivo della congruità degli importi dei vari Enti erogatori interessati
 - elab.10.0.1 - Relazione Generale
 - elab.10.0.2 - Corografia
 - elab.10.0.3 - Documentazione fotografica
 - elab.10.0.4 - Relazione geotecnica
 - elab.10.0.5 - Indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
 - elab.10.0.6 - Disciplinare descrittivo e prestazionale
 - elab.10.0.7 - Risoluzione delle interferenze
 - elab.10.0.8 - Verifica normativa stradale – Analisi di sicurezza
 - elab.10.0.9 - Studio di fattibilità ambientale
 - elab.10.0.10 - Relazione tecnica
 - elab.10.0.11 - Dimensionamento opere in c.a.
 - elab.10.1.1 - Rilievo plano-altimetrico
 - elab.10.1.2 - Planimetria Suddivisione Funzionale delle Aree
 - elab.10.2.1 - Rotatorie Interne
 - elab.10.2.2 - Rotatoria Esterna
 - elab.10.2.3 - Sezioni stradali longitudinali
 - elab.10.2.4 - Sezioni stradali trasversali
 - elab.10.3 - Reti distribuzione Acqua e Gas
 - elab.10.4.1 - Rete Fognaria
 - elab.10.4.2 - Rete scarico Acque Bianche
 - elab.10.5 - Rete ENEL
 - elab.10.6 - Rete TELECOM
 - elab.10.7 - Rete Illuminazione Pubblica
 - elab.10.8 - Sistemazione Aree a Verde
 - elab.10.9 - Segnaletica Stradale
 - elab.10.10 - Particolari costruttivi
 - elab.10.11.1 - Computo Metrico Estimativo
 - elab.10.11.2 - Elenco Prezzi ed Analisi Prezzi
 - elab.10.11.3 - Quadro Economico
- Relazione Geologica;
- Relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- Viste Foto-Realistiche,
- Valutazione previsionale di impatto acustico.

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- il progetto di P.E.C. insiste su terreni, aventi una superficie complessiva, derivante dal rilievo topografico effettuato in loco, di mq. 46.862 e censiti al N.C.T. come segue: fg. 35 mappali 215, 229, 297 (parte), 298, 300, 301 (parte), 302, 303, 304, 400, 405, 408, 410 (parte), 490 e foglio 61 mappale 673;
- in particolare le aree oggetto di P.E.C. sono soggette alle prescrizioni stabilite dall'articolo 49 quinquies, dall'art. 51 NTA del P.R.G. – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura – classi IIIa e IIIb alfa, dall'articolo 52 bis e dall'articolo 57;
- l'elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall'Arch. Paolo Bellora, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al n.268, con studio tecnico in Alessandria Via Firenze n.22 sulla base dei seguenti parametri:

Parametri	U. M.	PEC Area Consorzio Agrario	P.R.G.C. vigente
Superficie territoriale del PEC	mq	46.862	46.862
Superficie fondiaria	mq	21.204	21.204
Aree pubbliche da cedere per standards:			
Aree interne al P.E.C.	mq	14.493	9.372
- viabilità e piste ciclabili	mq	4.199	
- parcheggi pubblici	mq	7.919 *	
- verde	mq	2.375	
Aree esterne al P.E.C.	mq	3.725	
- parcheggi pubblici	mq	3.232	
- viabilità pubblica	mq	411	
- verde pubblico	mq	82	
Totale Aree in cessione		18.218	
Superficie utile massima: Edilizia commerciale	mq	13.150	16.763
Superficie coperta max	mq	12.381	12.572
Rapporto di copertura artigianale/direzionale	%	59,9/45	60/45%
Altezza max	mt	10,40	10,40

* le suddette superfici sono comprensive di tutte le aree accessorie ai parcheggi (aiuole e marciapiedi) in aggiunta agli spazi di sosta e le corsie di manovra di superficie pari a 7.045 mq.

- che il progetto di P.E.C. prevede, a seguito della demolizione degli edifici esistenti sull'area perimetrata a P.E.C., la realizzazione, su due comparti distinti, di fabbricati a destinazione commerciale ed attività accessorie aventi le seguenti caratteristiche:
 - Comparto 1 - Centro commerciale con superficie di vendita totale pari a mq 5.450, superficie utile totale pari a mq 8.000 e superficie coperta totale pari a mq 7.810;
 - Comparto 2 - Centro Commerciale con superficie di vendita totale pari a mq 3.533, comprendente un pubblico esercizio di mq 684 e un edificio esterno destinato a pubblico esercizio - ristorazione di mq 450, superficie utile totale pari a mq 5.150 e superficie coperta totale pari a mq 4.571;

Le tipologie commerciali previste all'interno dei due centri commerciali sono le seguenti:

Comparto 1:

GSM1 superficie di vendita mq 3.000

M-SE3 superficie di vendita mq 1.500

M-SE2 superficie di vendita mq 450

Vicinato superfici di vendita mq 500

Totale mq 5.450

Comparto 2:

M-SE3 superficie di vendita mq 1.473

M-SE4 superficie di vendita mq 2.060

Totale mq 3.533

- 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 (delib. C.C. N. 70 del 09/08/2012)	
<i>PRIMARIA</i>	
- Commerciale	€ 1.137.251,16
<i>SECONDARIA/INDOTTA</i>	
- Commerciale	€ 183.262,32
OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE IN CESSIONE E AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE A SCOMPUTO DEGLI OO.UU. (viabilità pubblica di servizio ai lotti e parcheggi pubblici)	€ 2.087.503,25
OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO	€ 503.792,28
AREE PUBBLICHE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:	18.218
Aree interne al P.E.C.	14.493
- viabilità e piste ciclabili	4.199
- parcheggi pubblici	7.919
- verde	2.375
Aree esterne al P.E.C.	3.725
- parcheggi pubblici	3.232
- viabilità pubblica	411
- verde pubblico	82

GARANZIE FINANZIARIE :	
- polizza fidejussoria così suddivisa:	
• a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%	€ 3.109.560,00
• a garanzia dell'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione	€ 259.130,00
DURATA	10 anni
SANZIONI	Convenzionali

I pareri pervenuti risultano i seguenti:

- Commissione Igienico Edilizia del 28/07/2015 parere: favorevole
- Direzione Lavori e Opere Pubbliche dell'11/12/2015 parere: favorevole a condizione che sia incluso nel disposto convenzionale quanto segue: "la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione oggetto di parere previste dal P.E.C. venga posta a carico del proponente".

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:

- a) venga approvata dal Consiglio Comunale la modifica, ai sensi dell'articolo 17 comma 12 lettera b della legge regionale n.56/77 e s.m.i., sulla Tavola 20 del PRGC vigente, riguardante la rilocalizzazione delle aree a parcheggio pubblico all'interno del perimetrazione del P.E.C. e la modifica di limitata entità delle localizzazioni delle aree destinate alle infrastrutture, individuate dal P.R.G.C. vigente a "parcheggio pubblico" e "spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" e ciò al fine di ottemperare a quanto dettato dall'articolo 5 comma 13 del D.L. n.70/2011 convertito in legge 106/2011;
- b) l'attuazione del P.E.C. è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 49 quinquies, all'art. 51 - Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classi IIIa e IIIb, al rispetto dell'articolo 52bis ed al rispetto dell'art. 57 - Fasce di rispetto ferroviario delle N. di A. del P.R.G.C. vigente;
- c) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire;
- d) siano rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n. 2519 del 29/10/2015 del Servizio Ambiente della Direzione Politiche di Valorizzazione e tutela ambientale, attività economiche.

IL DIRETTORE DI DIREZIONE
Arch. Pierfranco Robotti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Daniela Iberti

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