



CITTÀ DI ALESSANDRIA

**SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO**

Piazza della Libertà, 1 - 15121 Alessandria

Posta Certificata: [comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it)

## RELAZIONE CONTRODEDUTTIVA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 03.11.2021, avente ad oggetto: “*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s. m. e i.. Individuazione nuovo polo logistico. Adozione del Progetto Preliminare*”, secondo i disposti della DGR n.25-2977 del 29.02.2016, previsti dal “Procedimento integrato”, è stato adottato il “*Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla VAS*”.

Con nota n. 97304 del 17.11.21, ai fini dell’attivazione della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, si è trasmessa all’Organo Tecnico Comunale la citata documentazione relativa alla DCC n. 111 /2021.

Con l’avvio della procedura, comunicazione n. 99405 del 23.11.21, l’OTC ha convocato la Conferenza dei servizi interna per il 21.12.2021, poi posticipata per il 18.01.2022.

Nell’ambito di detta verifica Enti interessati hanno trasmesso il rispettivo parere di competenza con note:

- n. 8590 del 31.01.2022 - Provincia di Alessandria
- n. 5990 del 20.01.2022 - ARPA Piemonte, Dip. sud-est
- n. 187817 del 28.12.2021 - ASL di Alessandria

### **PREMESSA**

Dai pareri consultivi pervenuti e dalle risultanze poste a verbale nella succitata riunione del 18.01.2022, emergerebbero da più fronti rilevanti carenze nella documentazione predisposta posta agli atti, con conseguente rimando alla formulazione di “spontanee” integrazioni documentali che però non trovano alcuna giustificazione normativa nell’ambito del procedimento di variante urbanistica in essere.

Il fine della presente relazione è quello di ricondurre nell’alveo procedurale previsto dalla legge, competenze, prerogative, specificità, dei Soggetti giuridicamente coinvolti.

Quanto di seguito riportato rappresenta quindi un contributo ai fini valutativi per l’Organo Tecnico Comunale, limitato specificatamente agli aspetti normativi urbanistici in vigore.

## **PROCEDURA URBANISTICA**

Nell'ambito dell'individuazione del percorso procedurale da intraprendere, l'Amministrazione Comunale si è orientata verso quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 17 della Legge Regionale n.56/77 in considerazione della concretezza incontestabile dei dati numerici, che mostrano il pieno rispetto dei parametri stabiliti dal citato comma 5.

La coerenza con dette condizioni si rivela con l'incremento di percentuale ammissibile delle superfici territoriali relative alle "attività produttive", rispetto alla comparazione di tutte le precedenti varianti parziali approvate, attestato allo 0,72%, a fronte del 3% consentito, unitamente al rispetto della variazione delle quantità di aree destinate ai servizi per "abitante teorico" (artt. 21 e 22 della LR n. 56/77), attestata con un incremento di superficie di 0,33 mq/ab, a fronte di un valore assentibile compreso tra - 0,5 e + 0,5 mq/ab.

La verifica dei dati quantitativi e il rispetto delle condizioni di classificazione hanno inevitabilmente orientato verso un legittimo percorso di "variante parziale" lo strumento urbanistico vigente, non essendo stati "valicati" elementi configurativi urbanistici connaturabili ad altre procedure di variazione più articolate, evitando aggravii procedimentali nel rispetto dei principi di "snellimento" ed "economicità".

La procedura quindi, di un semplice cambio di destinazione d'uso urbanistico, per il quale le norme in vigore, "D.lgs n. 152 - Allegato I Parte seconda" e "DGR n. 25-2977 del 29.02. 2016", prevedono un corredo di elaborati specifici, con un grado di redazione di definizione riferita all'ambito di pianificazione generale.

Alla luce di quanto evidenziato, i "necessitanti" approfondimenti della documentazione posta in allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale in oggetto, risultano giuridicamente ingiustificati in quanto attinenti alla fase procedurale di attuazione successiva, relativa all'ambito esecutivo dell'intervento.

Stante che il Proponente, con nota n. 10723 del 04.02.2022 abbia poi comunque integrato la documentazione, come anticipato in sede Conferenza dei servizi, gli approfondimenti sugli "impatti" e sugli "effetti", "sconfinando" l'ambito procedimentale per cui i Soggetti coinvolti sono tenuti ad esprimersi, sono riconducibili alla pianificazione attuativa e alla fase progettuale

## **CONFORMITA' AL PPR - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Ai fini della verifica della conformità urbanistica della variante al Piano Paesaggistico Regionale, giova riportare testualmente in stralcio attinente, quanto previsto in fase transitoria, per gli Enti che non sono ancora adeguati a detto piano sovraordinato, all'art. 11 del Regolamento di Attuazione del PPR:

### **Art. 11. (Regime transitorio)**

1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 10, comma 2, nelle more dell'adeguamento di cui all'articolo 10, qualsiasi variante al Prg. formata e approvata secondo il procedimento previsto dalla l.r. 56/1977, deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del presente regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del Ppr, limitatamente alle aree da essa interessate, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA.
2. Sino all'adeguamento di cui all'articolo 10, le previsioni dei Prg vigenti alla data di entrata in vigore del Ppr si attuano con le modalità, dirette o indirette, previste dal Prg stesso, purché non in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a).
3. La Relazione illustrativa delle varianti di cui al comma 1 contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B al presente regolamento.

La Variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area edificabile pianificata destinata a servizi, di cui all'art. 32 septies "Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano" con specifica indicazione di piano per la realizzazione di un Centro Congressi e Fiera con strutture ricettive collegate.

Detta area ricade su una porzione di territorio che le Norme di attuazione del PPR all'art. 20 definiscono come "Area di elevato interesse agronomico" con le relative direttive per la salvaguardia e il mantenimento della destinazione agricola.

Il comma 2. è dirimente perché stabilisce la piena prerogativa per le modalità di attuazione allo strumento pianificatorio comunale in assenza di contrasto con le prescrizioni cogenti e immediatamente prevalenti dell'art. 2 comma 1 lettera a), sotto riportato:

**Art. 2.**  
*(Attuazione del Ppr)*

1. L'attuazione del Ppr, ai sensi dell'articolo 5 delle NdA, avviene mediante:

a) il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti, rivolte a tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale, compresi i piani d'area delle aree protette, espressamente richiamate ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della l.r. 56/1977 nella deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836 di approvazione del Ppr e contenute nelle NdA (articolo 3, comma 9, articolo 13, commi 11, 12 e 13, articolo 14, comma 11, articolo 15, commi 9 e 10, articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, articolo 26, comma 4, articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, articolo 39, comma 9 e articolo 46, commi 6, 7, 8, 9) e nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, che prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili e che sono di immediata applicazione per gli interventi sul territorio;

Dal quale si evince l'assenza di prescrizioni vincolanti previste dall'art. 8 comma 4 della LR 56/77, riferite al citato art. 20 delle NdA del PPR, che unitamente alle sue direttive, superate dalla destinazione urbanistica del PRGC vigente di area pianificata, soggetta ad edificabilità, e non di area "bianca" a destinazione agricola, attestano la conformità urbanistica comunale al sovraordinato piano regionale sia ante che dopo variante in oggetto adottata.

### **CONFORMITA' AL PAI - PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

Posto che la Variante PAI approvata in via definitiva con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità Distrettuale del Fiume Po n. 471/2020, ha di fatto riconfermato per l'area oggetto di variante la configurazione delle fasce fluviali stabilite precedentemente dal PAI, nello specifico a seguito dell'accoglimento dell'osservazione proposta dall'AC, il limite delineato della fascia B, variato in ambito di proposizione preliminare, ha ritrovato la stessa collocazione originaria in corrispondenza dalla fascia B di progetto, desumibile dagli elaborati di piano comunale vigenti.

Risulta anche in questo caso dirimente, riportare testualmente il comma 4 dell'art. 31 delle NdA del PAI:

**Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)**

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

Per cui, l'Amministrazione Comunale anche in conformità dei disposti della Circolare PGR n. 7/LAP del 08.05.96, che al completamento delle opere per la mitigazione del rischio attesta: ***“(…) spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate”***, ha provveduto ad individuare lo stato di attuazione delle opere spondali e la relativa condizione di minimizzazione del rischio, con le Deliberazioni: D.G.C. n° 161 del 20.11.00 (avvio della procedura), D.G.C. n° 321 del 11.9.01 (primo aggiornamento), D.G.C. n° 3 del 08.01.02 (secondo aggiornamento), D.G.C. n° 316 del 27.09.05 (terzo aggiornamento), D.G.C. n° 201 del 22.05.07 (quarto aggiornamento) e D.G.C. n° 146 del 18.05.09 (quinto aggiornamento), e in ultimo (sesto aggiornamento) con D.G.C. n° 177 del 27.07.21, per dare avvio alle nuove edificazioni alle condizioni stabilite all'art. 51 per la classe IIIb  $\alpha$  delle Norme di attuazione del PRGC vigente.

### **CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

Posto che, prima dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Piano Territoriale Regionale (PTR), risulterebbe improcrastinabile la revisione del piano sovraordinato, cioè del Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato con deliberazione n. 223-5714 nel lontano 19 febbraio 2002.

Revisione di PTP necessaria anche in tema di consumo del suolo, giacché tra le disposizioni normative che concorrono a rafforzare la strategia regionale in materia di salvaguardia dei suoli, definita dal Piano Territoriale Regionale (PTR), l'art. 31 affronta specificatamente il tema del contenimento del consumo di suolo, in particolare nell'articolo si demanda ai Piani Territoriali Provinciali l'individuazione di soglie massime di consumo da attribuire ai comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche delle dinamiche di sviluppo in atto (comma 8).

In assenza della definizione di tali parametri, il PTR ammette che i comuni possano prevedere ogni 5 anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (comma 10).

Tale direttiva, concepita come norma transitoria in attesa dell'adeguamento dei PTP allo strumento regionale, costituisce a tutt'oggi il principale riferimento in tema di consumo di suolo per la predisposizione e la valutazione degli strumenti urbanistici di livello locale.

Giova precisare però, che le disposizioni sopra riportate riferiscono il consumo di suolo esclusivamente alle aree che i piani urbanistici destinano alle attività agricole e non alle aree edificabili già pianificate dallo stesso strumento comunale; per cui per la variante in oggetto si attesta un consumo del suolo pari a zero, proprio perché l'area interessata è già pianificata e urbanizzata.

Stante ciò, si vuole precisare che con l'approvazione dell'ultima variante al PRGC, di cui alla DCC n. 132 del 21.12.2021, si sono recuperati a saldo positivo, 326.195 mq di aree a destinazione agricola, con un incremento rispetto alle preesistenze urbane dello 0,31 %.

### **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto indicato, posto che con la citata comunicazione n. del si sia integrata la documentazione a corredo della Variante parziale al PRGC, proposta da questa Amministrazione Comunale con Deliberazione di adozione n. 111 del 03.11.2021, stante l'attinenza dei contenuti alla “sfera” esecutiva-progettuale e non di pianificazione generale inerente al caso di specie, si dovrà comunque procedere con

l'elaborazione di dettaglio dell'intervento, in detto idoneo ambito attuativo, nel pieno rispetto della normativa in vigore, per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Le eventuali "criticità" a cui far fronte, poste in rilievo dall'OTC, dettate dalla specificità del contesto, che non trovano sufficientemente riscontro risolutivo in detta vigente normativa autorizzatoria, potranno costituire prescrizione e vincolo puntuale in ambito integrativo delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico in essere.

*Alessandria 04.02.2022*

**IL RUP**

Direttore del Settore  
*Arch. Pierfranco Robotti*

Il presente documento è sottoscritto omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.Lgs 82/2005 s.m.i. che attribuiscono pieno valore probatorio.