



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

Servizio Pianificazione Generale

VARIANTE PARZIALE Marzo 2022 EX ART. 17 5° COMMA L.R. 56/77 E S.M.I. PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

- Aspetti normativi.** Il Decreto Genova, Legge, 16/11/2018 n. 130, G.U. 19/11/2018 riporta all'Art. 7 "Zona logistica semplificata - Porto e Retroporto di Genova e relativo sistema di navettamento...OMISSIS... è istituita, ai sensi dell'art. 1, comma 62, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, la «Zona Logistica Semplificata - Porto e Retroporto di Genova» comprendente i territori portuali e retroportuali del Comune di Genova, fino a includere i retroporti di Rivalta Scrivia, Arquata Scrivia, Novi San Bovo, **Alessandria**, Piacenza, Castellazzo Bormida, Ovada Belforte, Dinazzano, Milano Smistamento, Melzo e Vado Ligure....OMISSIS...", esplicitando come la città di Alessandria sia compresa tra le realtà con elevata potenzialità logistica. A questo proposito, negli ultimi anni, a seguito dell'approvazione del Decreto sopra citato, sono state individuate aree dell'agglomerato cittadino, idonee ad ospitare attività logistiche e, piuttosto recentemente, alcuni progetti hanno trovato una concretizzazione.
- Individuazione dell'area.** La società Cicieffe S.r.l., con sede a Spinea (VE), Via delle Industrie n. 8, da tempo ha disponibilità di un sedime nella zona est del comparto cittadino di Alessandria. Tali terreni, della superficie di mq. 249.288 circa, si trovano inclusi tra l'area di nuova espansione commerciale che ospita il Centro Commerciale "Panorama", la centrale di teleriscaldamento, diverse attività commerciali e Logistiche e l'importante arteria stradale Strada Provinciale SP 30. Nei successivi paragrafi, verranno riportate nel dettaglio le caratteristiche del luogo.
- Prima richiesta modifica destinazione d'uso.** Al fine di promuovere l'iniziativa relativa alla realizzazione di un polo logistico con trasporto su gomma, è stata presentata presso di Uffici Comunali preposti, richiesta di modifica di destinazione d'uso dell'area in base alla classificazione del Piano Regolatore Comunale. Nella fattispecie, in data 09/07/2018 è stata richiesta variazione da "Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano", NdA art. 32 septies, "Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport", "Aree per attrezzature di interesse comune", NdA art. 32 quinquies "Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo", NdA art. 32 sexies a "Aree per insediamenti artigianali e di deposito", NdA art. 41.
La suddetta richiesta di variazione urbanistica, nell'ambito dell'istruttoria delle osservazioni della Variante parziale oggi in itinere, non ha potuto trovare accoglimento in ragione dei vincoli di salvaguardia sovraordinati scaturenti dalla adozione del "Progetto di Variante al 'Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): Fiume Bormida da Acqui Terme ad Alessandria" di cui al Decreto n. 441 del 30 Dicembre 2019 del Segretario Generale dell'Autorità Distrettuale del Fiume Po.
A seguito della richiesta di modifica della destinazione d'uso, è nato un dialogo tra gli Uffici comunali preposti, i tecnici incaricati e la proprietà, al fine di intraprendere soluzioni procedurali coerenti e coordinate, in base alla normativa vigente. La presente relazione illustrativa viene redatta come allegato dell'Atto di Programmazione Negoziata, strumento individuato dall'art. 2, comma 203, Legge 23 dicembre 1996, n. 662, per la regolamentazione concordata tra soggetti pubblici e privati per l'attuazione di interventi diversi, riferiti

a precise finalità di sviluppo, che richiedono una valutazione complessiva delle azioni di competenza. Tale Atto, rappresenta un primo step procedurale che comprende diversi passaggi per giungere, infine, alla presentazione del Permesso di Costruire ed, in seguito, all'esecuzione dei lavori.

4. **Descrizione dell'intervento:** per l'area in oggetto, si prevede la costruzione di un nuovo deposito avente una superficie coperta di circa mq. 60.000, con la possibilità di ampliamento di ulteriori mq. 20.000, nel quale si auspica la movimentazione di circa 30.000.000 di colli annui. Detto immobile, inoltre, si ispirerà agli standard di edilizia ecosostenibile.
5. **Atto di Programmazione Negoziata.** Al fine di realizzare il progetto è stata individuata la programmazione negoziata, definita dalla citata legge n.662/1996, articolo 2 comma 203 lettera a, al fine di regolamentare le azioni tra il soggetto pubblico competente e la parte. Il suddetto Atto è stato stipulato in data 06/07/2021 a firma del notaio Mariano e registrato il 06/07/2021 N 8049 Serie IT. Rep. N 166492.

1. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il Comune di Alessandria è dotato di un P.R.G.C. (detto PRG9), data della sua prima elaborazione, riformulato a seguito della alluvione del 1994), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36 del 07/02/2000 (rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13 del 13/04/2000). Il PRG90 è stato modificato nell'ultimo decennio con i seguenti provvedimenti deliberativi:

Delib. C.C. n. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale

Delib. C.C. n. 141 del 22/12/2011 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 13 del 31/01/2012 Variante Parziale

Delib. C.C. n. 34 del 13/03/2012 Variante Parziale

Delib. C.C. n. 68 del 09/08/2012 Variante Parziale

Delib. C.C. n. 71 del 21/05/2014 Variante Parziale

Delib. C.C. n. 167 del 18/12/2015 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 15 del 11/03/2016 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 62 del 28/06/2016 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 231 del 24/08/2016 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 116 del 21/12/2016 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 46 del 13/04/2017 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 22 del 07/03/2018 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 90 del 29/10/2020 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 132 del 21/12/2021 Variante Parziale

L'amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno vagliare le istanze di variante al PRGC pervenute internamente ed esternamente all'Ente, procedendo alla formazione di una variante parziale ex art. 17 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i. Tale variante, adottata in data 03/11/2021 con D.C.C. n. 111, è stata proposta nel rispetto delle indicazioni preliminari fornite dal Comune di Alessandria e riguarda aspetti molto circoscritti e relativi ad un ambito del territorio limitato e riguardante attività produttive. I presupposti urbanistici e la compatibilità dei parametri della variante parziale di cui sopra, sono stati previsti e valutati in armonia con il quadro pianificatorio approvato.

La variante sopracitata interveniva, cronologicamente dopo un'ulteriore variante, sorta nell'intento di rispondere alle istanze pervenute in ambito più generale, che si è sostanziata nella Delibera di approvazione del 21 Dicembre 2021 con la Delibera del C.C. n. 132.

2. IL CONTENUTO DELLA VARIANTE

Come accennato in premessa, al fine di realizzare le premesse logistiche auspiccate per il territorio di Alessandria, come da Decreto Genova, Legge, 16/11/2018 n. 130, G.U. 19/11/2018, è stata individuata un'area a ridosso della tangenziale Strada Provinciale SP 30, di proprietà Cicieffe S.r.l., con sede a Spinea (VE), Via delle Industrie n. 8. Tuttavia, ad oggi è classificata secondo il PRGC in vigore come "Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano", Nda art. 32 septies, "Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport", "Aree per attrezzature di interesse comune", Nda art. 32 quinquies "Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo", Nda art. 32 sexies.

La presente proposta di variante ha come oggetto il cambio di destinazione d'uso dalle destinazioni sopra elencate ad "Aree per insediamenti artigianali e di deposito", Nda art. 41, il cui articolo delle NtA, prevede l'insediarsi dell'attività produttiva, di logistica e di deposito.

L'inserimento di una area produttiva per depositi in conformità ai disposti dell'art. 41 delle N. di A. comporta il riconoscimento di tale destinazione per circa mq. 180.000,00 con la conseguente sottrazione di aree per standards ex art. 21-22 L.R. n.56/77.

L'area oggetto di intervento risulta essere pari a circa mq. 275.770,00; il presente progetto propone per l'area in oggetto una modificazione compensativa di destinazione d'uso. Difatti si prevede una riduzione teorica degli standards di mq. 180.000,00 che però, assoggettando l'area nel suo complesso ad uno Strumento Urbanistico Esecutivo SUE ai sensi dell'art. 41 delle vigenti N di A del PRGC. (ove è prevista la cessione di una ulteriore quota minima di standards pari almeno al 20%, delle aree produttive, la riduzione reale degli standards urbanistici effettiva risulta essere di mq 144.000 (-20% di 180.000).

Infine, effettuata la verifica ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 c. 1 e 12 c. 9 bis della L.R 56/77 e s.m.i., la riduzione finale di standards risulta essere pari a circa 12.338 mq e quindi ampiamente entro i parametri di legge.

Si osserva poi che la proposta di cambio di destinazione d'uso comporta inoltre una riduzione significativa dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf. passando da 1 mq./mq. a 0,8 mq./mq. con conseguente diminuzione della quantità di volumetria realizzabile all'interno del comparto.

Si osserva infine che la proposta presentata non comporterà alcun aumento della potenzialità insediativa residenziale (CIR) teorica prevista dal vigente PRGC.

Il rispetto dei parametri e della relativa classificazione a seguito della approvazione dell'ultima variante al PRGC approvata con D.C.C. 132 del 21/12/2022, risulta evincibile dalle tabelle allegate; più sinteticamente la verifica è stata effettuata rispetto ai seguenti dati:

Incremento aree produttive pari a + 180.000 mq

Riduzione Standards artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 pari a -12.338 mq.

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si precisa che gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione interessati, nel dettaglio artt. 39 "Aree per attività produttive" e 41 "Aree per insediamenti artigianali e di deposito", non verranno modificati nel loro contenuto.

4. I DOCUMENTI DELLA VARIANTE

La presente variante verrà accompagnata da diversi documenti a corredo che meglio esplicitino quanto auspicato dai richiedenti:

- **Relazione Illustrativa;**
- **Scheda dati quantitativi di Variante;**
- **Recepimento indicazioni della provincia di Alessandria**
- **Relazione Geologico-Tecnica;**
- **Relazione Idraulica;**
- **Relazione di Compatibilità ambientale;**
- **Verifica di Compatibilità acustica;**
- **Tavole di Piano:**
 - o Tav 4_26 Vigente,
 - o Tav 4_26 Individuazioni delle variazioni,
 - o Tav 4_26 Variante parziale Marzo 2022
- **Tavola Schema opere di urbanizzazione esistenti.**

5. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE AI SENSI DEL COMMA 7 DELL'ARTICOLO 17 DELLA L.R. 56/77.

Il Progetto preliminare in oggetto, comporta variazioni di carattere quantitativo degli standards urbanistici, in quanto si propone la trasformazione nell'area individuata:

- art. 32 septies *"Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano"*: di mq 180.000,00 in Aree per Attività produttive ex art.41 NdA.

Tale variazione, essendo l'area assoggettata al regime di S.U.E. (strumento urbanistico esecutivo), è vincolata alla realizzazione di Strumenti Urbanistici per servizi previsti da tale istituto, in misura del 20 % per cui la diminuzione di standards conseguenti alla proposta di variante, risulta essere di complessivi 144.000 mq (- 20% di 180.000).

Verificati poi gli standard previsti dai diversi SUE, approvati e successivamente alla pubblicazione dell'ultima Variante Strutturale (2011), l'ammontare complessivo della superficie destinata a standards, da conteggiare in aggiunta a quanto previsto, risulta pari a mq 131.662.

Per cui, per gli effetti della verifica effettuata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 c. 1 e 12 c. 9 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., la riduzione finale di standards risulta essere pari a 12.338 mq (144.000- 131.662).

Come riepilogato nella *"Scheda dei Dati Quantitativi"*, allegata al dossier, tale dato è ampiamente contenuto nei 123.924 mq (+123.924 contro - 12.338) di standards complessivi, risultanti dalla Variante Dicembre 2021 e quindi entro i parametri di legge.

Allegati:

- Tabella riepilogativa degli standards del Progetto Preliminare della Variante sia rispetto alla Variante Parziale approvata a dicembre 2021.
- Dati quantitativi del Piano Esecutivo

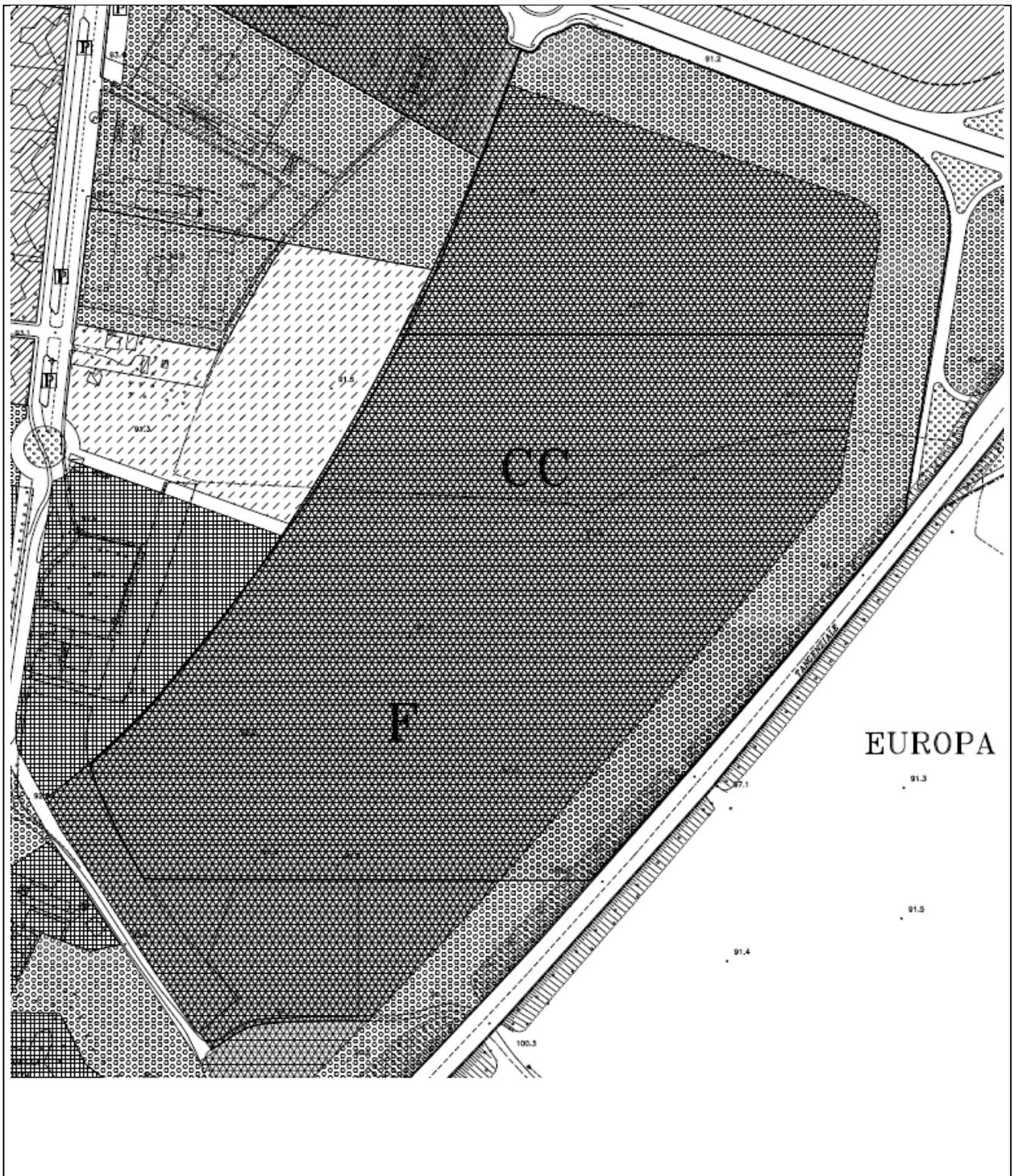
Tabella riepilogativa degli standards del Progetto Definitivo della Variante parziale rispetto alla Variante approvata a dicembre 2021.

VERIFICA ART. 17 5° COMMA LETTERA C) D) L.R. E S.M.I. INCREMENTO O RIDUZIONE DELLE QUANTITA' DI STANDARD URBANISTICI							
DATI QUANTITATIVI							
DESTINAZIONI URBANISTICHE oggetto di variazione	III VARIANTE STRUTT. ANNO 2011 (a)	VARIANTE 2012 (d)	VARIANTE 2014 (c)	VARIANTE PARZIALE 2021 (b)	VARIANTE PARZIALE 2022 (a)	RISPETTO PARAMETRI	INCIDENZA mq/ab
	sup. mq	sup. mq	sup. mq	sup. mq	sup. mq		
Aree per standards urbanistici - ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. (32 quinquies NtA)	9.227.172,00	9.025.175,00	8.865.175,00	9.185.843,00	9.353.505,00		
CIRT AB. 333.987	27,63 mq/ab	27,02 mq/ab	26,45 mq/ab	27,04 mq/ab	28,00 mq/ab	> 25 mq/ab	
						VERIFICATO	
Aree per standards urbanistici - ex art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i. (32 septies, art. 32 sexies NtA)	7.432.627,00	7.634.624,00	7.643.590,00	7.597.880,00	7.417.880,00		
CIRT AB. 333.987	22,25 mq/ab	22,86 mq/ab	22,89 mq/ab	22,74 mq/ab	22,21 mq/ab	> 17,5 mq/ab	
						VERIFICATO	
TOTALE Aree per standards urbanistici - artt. 21 - 22	16.659.799,00	16.659.799,00	16.508.765,00	16.783.723,00	16.771.385,00		
CIRT AB. 333.987	49,88 mq/ab	49,88 mq/ab	49,43 mq/ab	50,25 mq/ab	50,21 mq/ab	> 42,5 mq/ab	
	16.659.799,00			16.496.427,00	16.771.385,00	111.586,00	0,334 < 0,5 mq/ab

Dati quantitativi del Piano Esecutivo

1 – Superficie Territoriale di Piano Esecutivo	mq	275.770
2 – Aree Pubbliche minime da cedere secondo il PRGC	mq	95.770
3 – Superficie Territoriale Artigianale	mq	180.000
4 – Aree Pubbliche minime da cedere secondo il SUE	mq	36.000
5 – Superficie Fondiaria Artigianale	mq	144.000
6 – Superficie Utile realizzabile	mq	108.000

TAV 26 Vigente



Tav 26 progetto definitivo di Variante

