

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI D8

1. RELAZIONE

1.1

Relazione tecnico-illustrativa territoriale

Scala /

Committente:

Valtidone S.p.a.

PROJECT MANAGEMENT
The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel. +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it



STUDI SPECIALISTICI

TEA consulting

Ing. Massimo Moi

Ing. Ivan Genovese

Via G. B. Grassi 15, 20157, Milano

moi@territorioambiente.com

ig@mobilitaer.it

CONSULENZA URBANISTICA

cnstudio

Arch. Domenico Catrambone

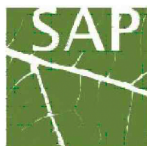
Corso Alessandria 67, 14100, Asti

Tel. +39 0141 321845

fax +39 0141 531833

domenico.catrambone@cnstudio.net

elaborati@cnstudio.net



PROGETTO E ANALISI DEL VERDE E DEL PAESAGGIO

Studio Architettura Paesaggio

Dott. Architetto Paesaggista Luigino Pirola

Via Piave 1, 24040, Bonate Sopra (BG)

Tel. 035.992674

info@studioarchitetturapaesaggio.it

www.studioarchitetturapaesaggio.it

RILIEVO TOPOGRAFICO

Pro Essegi

di Passarella Gianluca e Detogni Sabina

Associazione tra Professionisti

Via Monti Lessini 119, 37132, Verona (VR)

Tel. 045 892 2371

posta@proesegi.it

geom.gianluca.passarella@gmail.com

novembre 2022

1.0 Inquadramento territoriale

L'area interessata dal PEC si trova a sud-est del tessuto urbano consolidato residenziale, nei pressi della frazione Spinetta Marengo.



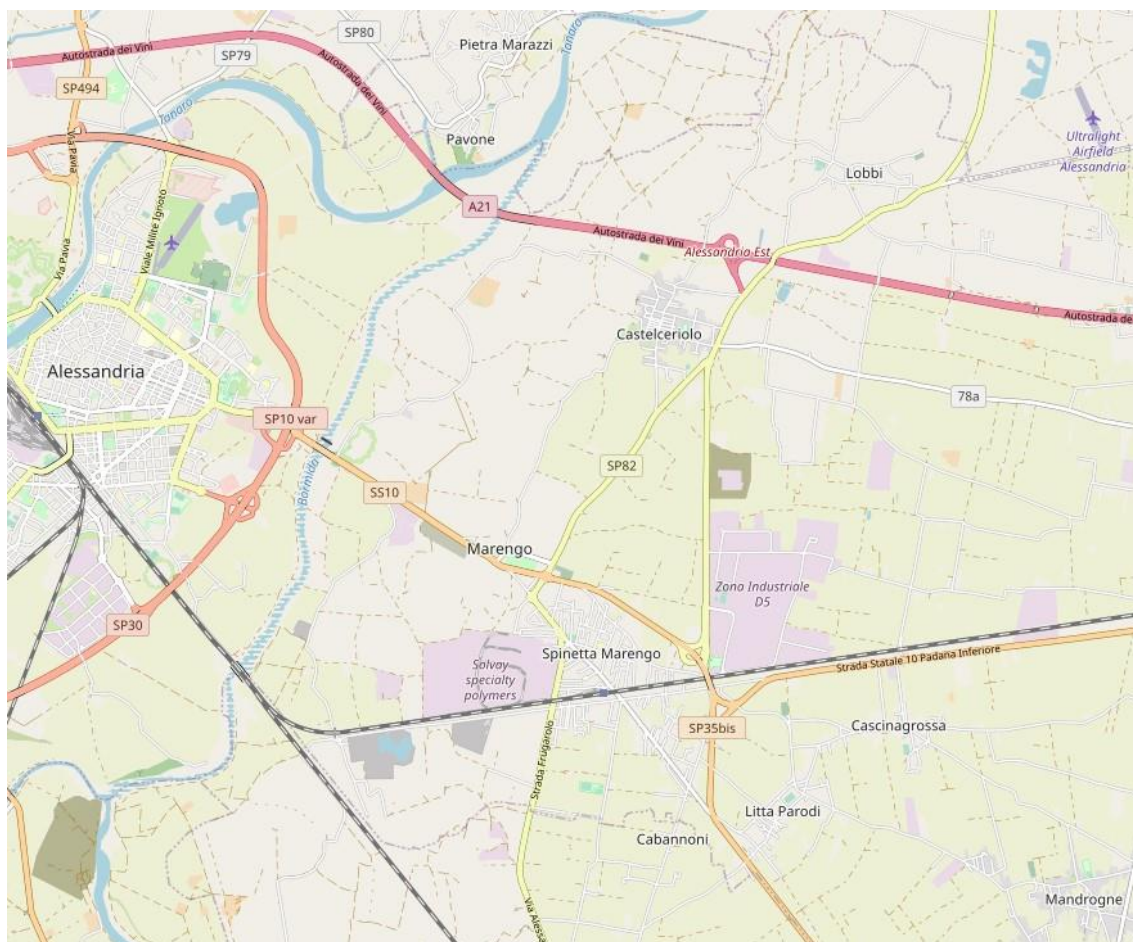
Ad est l'area confina con la Strada Provinciale 82, e con una sviluppata area produttiva. A Sud confina con la via Rana. La porzione di territorio al confine Nord ed Ovest è caratterizzata dalla presenza di aree agricole.

L'area interessata dal Piano esecutivo è un'ampia area, di forma irregolare, allo stato attuale totalmente adibita ad un uso agricolo, che presenta un evidente cambiamento di morfologia con abbassamento del piano campagna di circa 4-5 m dalla quota media di circa 100m s.l.m., fino a raggiungere la quota del piano stradale meridionale a circa 96-95m s.l.m.

Nell'area è presente una cascina, in parte abbandonata.

La Strada Provinciale 82 è collegata direttamente, a Nord, allo Svincolo di Alessandria Est dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia.

L'area è inserita nella porzione di territorio della provincia di Alessandria interessato da importanti infrastrutture autostradali che consentono l'interscambio tra l'Autostrada A21, l'Autostrada A7 Milano-Genova e l'Autostrada A26 Genova Voltri-Gravellona Toce ed al raccordo tra l'Autostrada A7 e l'Autostrada A26.



L'inserimento dell'area interessata dal Piano esecutivo all'interno di questo quadrilatero autostradale consente il rapido collegamento con il capoluogo regionale, con Asti, Genova, Milano e la rete autostradale del Nord Italia. Si tratta pertanto di una localizzazione con una elevata accessibilità relativamente alla rete autostradale.

2.0 Disciplina urbanistica di riferimento

Il presente capitolo definisce le previsioni del Piano regolatore generale vigente nel Comune di Alessandria e degli altri Piani sovraordinati redatti alle diverse scale territoriali: provinciale e regionale.

2.1 Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Alessandria

Il Comune di Alessandria è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 36-29308 del 7 febbraio 2000. Il Comune ha approvato l'ultima variante parziale con Delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 21 dicembre 2021.

Con la Deliberazione n. 99 del 3 novembre 2022, il Consiglio Comunale ha apportato, per l'area interessata dal Piano esecutivo illustrato da questa relazione:

- un adeguamento, di limitata entità, della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- un adeguamento di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- una modificazione del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG.

L'area interessata dal Piano esecutivo è classificata dal Piano Regolatore di Alessandria tra le *"Aree per insediamenti industriali"*, disciplinate dall'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione ed è individuata con la sigla D8.

Le *"Aree per insediamenti industriali"* fanno parte della più ampia classificazione, fatta dal Piano regolatore generale, di *"Aree per attività produttive"*, disciplinate a loro volta dall'articolo 39 delle Norme tecniche di attuazione, che comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse specificatamente le attività industriali, artigianali e di deposito in sede propria.

In tali aree oltre alla specifica destinazione produttiva sono comprese, in quanto compatibili, le utilizzazioni a queste strettamente connesse.

Di seguito si riportano le principali informazioni relative all'area interessata dal Piano esecutivo.

Destinazioni d'uso

Coerentemente ai contenuti dell'articolo 40 delle Norme tecniche di attuazione, nelle "Aree per insediamenti industriali" sono ammesse le destinazioni d'uso definite dall'articolo 39 per le "Aree per attività produttive", compresi 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. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali.

In generale, nelle "Aree per attività produttive" sono ammesse tutte le attività industriali, artigianali e per la logistica in sede propria.

Tra gli usi industriali e artigianali il P.R.G.C. comprende oltre la specifica destinazione produttiva le utilizzazioni a queste strettamente connesse. In particolare, in tali zone sono consentiti:

- a. insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica ed artigianali di nuovo impianto;
- b. abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:
 - fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc. /mq.;
 - da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria:
 - 0,08 mc. /mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;
 - oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 1.600 mc. complessivi;

a norma dell'art. 26 comma 1° lettera f bis della L.r. 56/1977 e s.m.i. è possibile edificare una unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità.
- c. uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva.
- d. Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:
 - attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari
 - impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;
 - depositi di oli minerali e gas liquidi;
 - esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250, compresi quelli previsti all'articolo 5, commi 5 e 6, D.C.R. 563- 13414/99 di approvazione degli

indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.

- 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. n. 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 ammesse dal PRG con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi;
- servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centri congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;
- edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.

Sono anche ammessi, nella fase precedente all'attuazione delle previsioni del PRG, interventi "una tantum", su impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura esistenti, di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione del P.R.G.C., fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% ovvero, se superiore, senza aumento di superficie coperta.

Parametri urbanistici

Di seguito i parametri di riferimento per l'ambito di intervento in oggetto:

indice di utilizzazione territoriale	0,6 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura	60% Sf
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

Standard

È fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo, per gli insediamenti industriali: una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate, indicativamente ripartite in:

- 5% per servizi sociali;
- 5% per aree verdi;
- 10% per parcheggi

Modalità di attuazione

Il Piano regolatore generale prescrive, quale modalità di attuazione delle sue previsioni sulle "Aree per insediamenti industriali", la preventiva redazione ed approvazione di uno "Strumento Urbanistico Esecutivo", con la sola esclusione dei casi di ampliamento e di opere necessarie all'adeguamento di un impianto produttivo esistente alle disposizioni di carattere legislativo in materia di riduzione dei fattori inquinanti, che s'intendono soggetti ad intervento diretto.

In particolare, l'attuazione delle previsioni del PRG sull'area oggetto di Variante è rimandata alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano delle aree per insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 42 della Legge regionale 56/77 e s.m. e i.

Prescrizioni ambientali

Per l'"Area per insediamenti industriali" D8 si dovrà, in sede di predisposizione dello Strumento urbanistico esecutivo, predisporre uno studio ambientale secondo le indicazioni definite dall'Organo tecnico Comunale che ha verificato e deciso la non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante con cui, nell'anno 2020, è stata individuata dal PRG tale area.

In particolare:

- a) devono essere imposti per la nuova zona industriale D8, requisiti qualitativi per l'assegnazione dei lotti ad aziende non inquinanti.
- b) l'area di interferenza tra la nuova zona industriale D8 e la zona di rispetto allargata del pozzo idropotabile Rana, come definita dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 230 del 31/10/2010, deve risultare inedificabile e all'interno della stessa potranno essere realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi, opera a rete).

- c) nell'ambito convenzionale riferito allo Strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere previste opere di compensazione ambientale e di minimizzazione paesaggistica con approfondimenti sul rapporto con il bordo urbano e periurbano del sobborgo di Spinetta Marengo.

Inoltre, in sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nel rispetto dei documenti programmatori a seguito dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) con realizzazione del PAES e PAESC, devono essere recepite le seguenti prescrizioni:

- adozione di soluzioni tecniche che consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore - aumento della temperatura – previo isolamento delle strutture con assorbimento e drenaggio controllato delle acque meteoriche;
- adozione delle misure di cui al protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed ai Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali riferite principalmente alle progettazioni delle aree da cedere al Comune e su quelle da assoggettare ad uso pubblico;
- realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che propongano un “approccio di cluster”, e caratterizzate dall'applicazione di principi riconducibili all'ecologia industriale o all'adozione di sistemi di gestione ambientale d'area (rif.to L.R. 22 novembre 2004, n. 34 “Interventi per lo sviluppo delle attività produttive”, Deliberazione di Giunta regionale 28 luglio 2009, n. 30 – 11858 “Adozione delle Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate”).

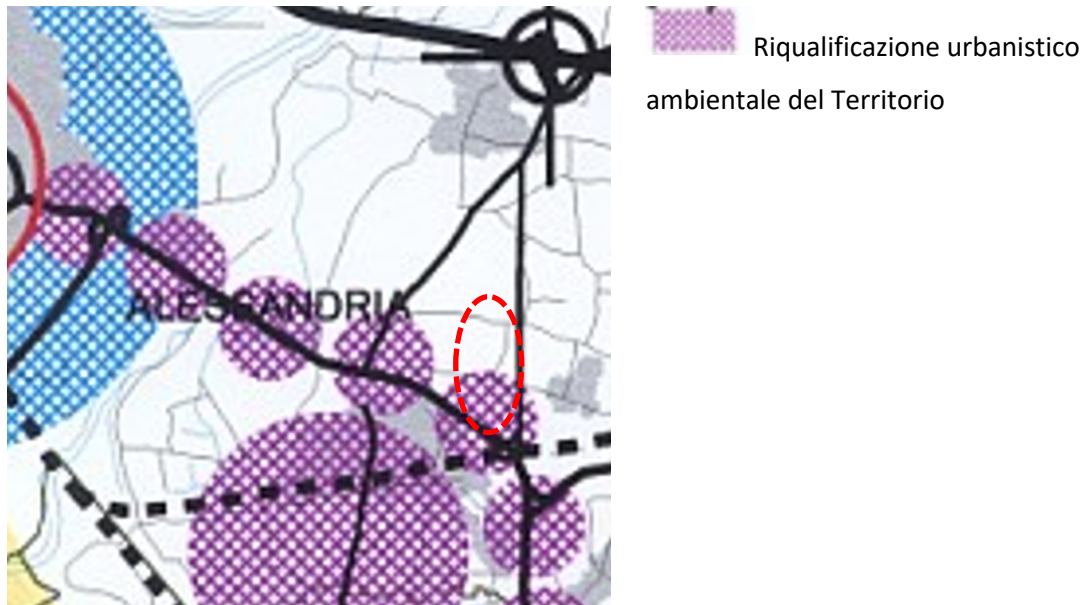
2.2 Piano Territoriale Provinciale (PTP) della Provincia di Alessandria

Il piano territoriale provinciale della Provincia di Alessandria è stato adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 29/27845 del 3 maggio 1999 e approvato con deliberazione n° 223-5714 del 19 febbraio 2002.

Di seguito si riporta la disciplina urbanistica di livello provinciale di riferimento per l'ambito di intervento.

Secondo la tavola A del PTP “Obiettivi prioritari di Governo del Territorio” l'ambito di intervento risulta individuato tra gli ambiti destinati alla *Riqualificazione urbanistico ambientale del Territorio*.

- *PTP Alessandria – Tav. A – Gli obiettivi prioritari di Governo del Territorio*



All'interno della Tavola b "Sistemi territoriali e sottosistemi a vocazione omogenea" l'ambito ricade all'interno di un "Sottoinsieme a vocazione Omogenea", ed in particolare nel sottoinsieme n.5 "Alessandria, città dei grandi servizi".

- *PTP Alessandria – Tav.B – "Sistemi territoriali e sottosistemi a vocazione omogenea"*

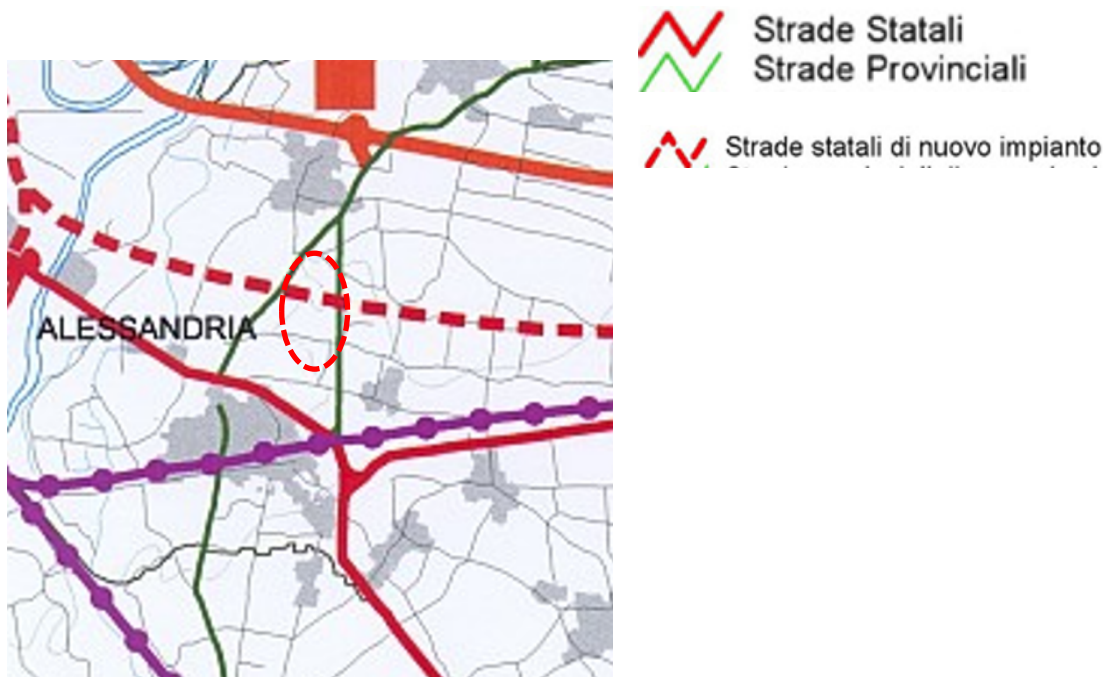


Per ogni ambito vengono individuati all'interno dell'articolo 8 della NTA di PTP, gli obiettivi di sviluppo prevalenti, direttamente espressi dalla vocazione del territorio:

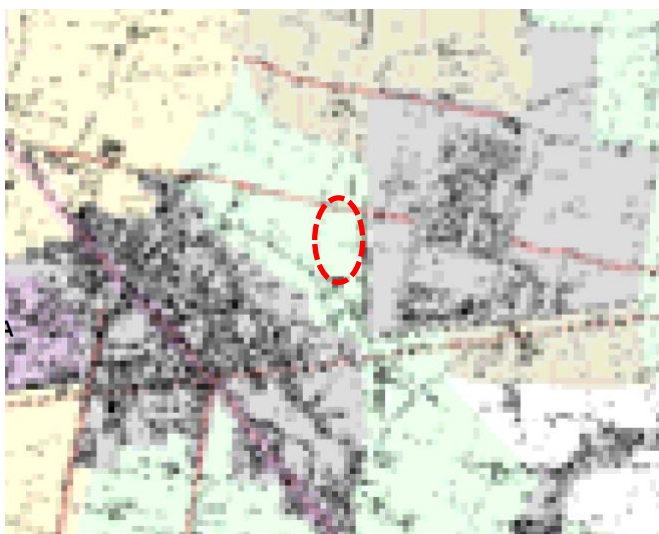
- *salvaguardia idrogeologica*
- *sviluppo funzione terziaria e terziaria avanzata (università)*
- *riutilizzo delle aree dismesse e dei “grandi contenitori”*
- *potenziamento del nodo ferroviario*
- *sviluppo del ruolo di polo logistico integrato*
- *potenziamento dello scalo merci*
- *sviluppo e consolidamento del polo industriale nel rispetto delle compatibilità ambientali*

Nella tavola C relativa al sistema infrastrutturale si evidenzia la posizione strategica dell’ambito di intervento:

>PTP Alessandria – Tav. C – Il sistema infrastrutturale



> PTP Alessandria – Tav. 1 – Governo del territorio, vincoli e tutele



Suoli a buona produttività

Art. 21.4



Da quanto emerge dalla Tav. 1 del PTP l'ambito non è interessato da particolari vincoli e tutele.

Il territorio interessato dalla trasformazione è classificato tra i suoli agricoli a buona produttività.

L'articolo 21.4 delle NTA del PTP precisa le seguenti prescrizioni:

3 - Prescrizioni che esigono attuazione

La Pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche proposte dal PTP, può modificarle e proporre il riclassamento, solo previa adeguata verifica del reale valore agronomico del suolo.

Categorie di intervento prevalenti (definite all'art.4):

- *conservazione*
- *rinaturalizzazione*
- *riqualificazione*
- *trasformazione (limitatamente al ridisegno e alla ricucitura dei tessuti urbani marginali)*

4 - Direttive

La pianificazione locale destina le aree ad usi prevalentemente agricoli ai sensi dell'art. 25 LR 56/77. L'inserimento di altre attività deve essere verificato compatibilmente con l'uso agricolo.

La pianificazione locale nelle aree di pianura, incentiva il mantenimento dei rii e fossi colatori, in quanto elementi del sistema di regimazione delle acque e di caratterizzazione del paesaggio.

2.3 Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Piemonte


Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 (Bollettino Ufficiale n. 32 del 11/08/2011). A seguito della consultazione di tutti gli elaborati di piano, vengono seguito riportati quelli più significativi per la comprensione dell'ambito oggetto di variante.

Nella tavola di "strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica", l'ambito oggetto di variante si localizza all'incrocio lungo un corridoio internazionali e all'interno di un Polo di Innovazione produttiva.

> PTR - Tav. strategica 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica



 Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

 Alessandrino: chimica sostenibile

2.4 Piani di settore

In questa sezione vengono analizzati i piani di settore di livello comunale e sovracomunale, necessari per verificare la presenza di vincoli nell'ambito oggetto di variante.

2.4.1 Piano Paesistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesistico Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017. In accordo con il Ministero per i beni e le attività culturali (MiBAC) e la Regione Piemonte, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. A seguito della consultazione di tutti gli elaborati di piano, vengono seguito riportati quelli più significativi per la comprensione dell'ambito in analisi.

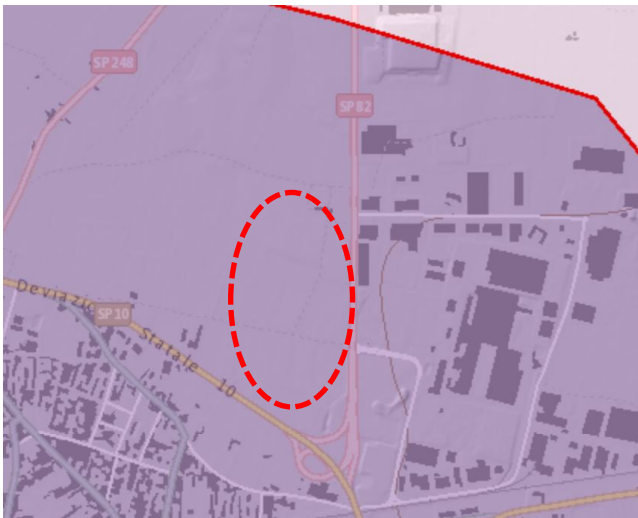
Secondo la Tavola 2 del PPR relativa ai beni paesaggistici, l'area oggetto di indagine non è interessata da beni paesaggistici soggetti al D.Lgs. 42/2004 individuati dal PPR.


> PPR - Tav. 2 – Beni paesaggistici



Secondo la tavola 3 del PPR l'area è individuata nell'ambito di paesaggio denominato "Piana Alessandrina" e nelle unità di paesaggio n.9 "rurale/insediato non rilevante alterato". L'unità di paesaggio è caratterizzata dalla compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

> PPR - Tav. 3 – Ambiti e unità di paesaggio



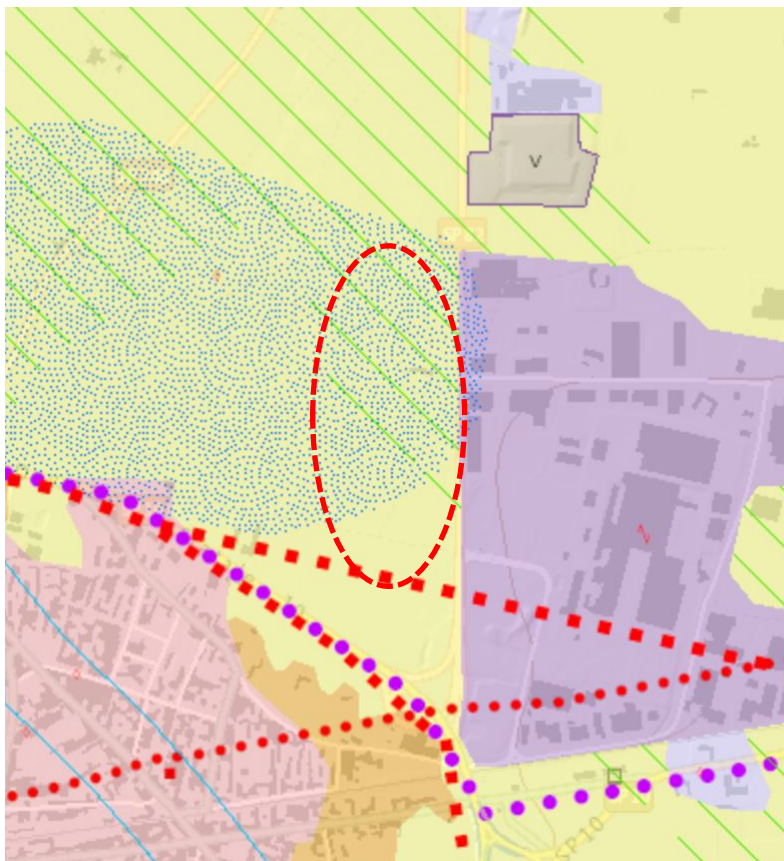
 rurale/insediato non rilevante alterato

All'interno della tavola P4, l'ambito oggetto di variante è individuato all'interno delle Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 interessate da relazioni visive tra insediamento e contesto per le quali il PPR in sede di pianificazione locale (PRG) individua le seguenti direttive:

Direttive

- a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerge una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;*
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;*
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;*
- d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;*

e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.



SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



SC3 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



SC4 - Relazioni visive tra insediamento e contesto



Si segnala lungo il confine sud dell'ambito oggetto di variante la presenza di una Viabilità storica denominata Strada reale: Torino-Tortona; Alessandria-Savona.

2.4.2 Piano Forestale Territoriale (PFT)

Il Piano Forestale Territoriale (art. 10 L.r. n. 4/2009) è finalizzato alla valorizzazione polifunzionale delle foreste e dei pascoli all'interno delle singole aree forestali individuate dal

Piano Forestale Regionale; determina le destinazioni d'uso delle superfici boscate e le relative forme di governo e trattamento, nonché le priorità d'intervento per i boschi e i pascoli. Il PFT è sottoposto ad aggiornamento almeno ogni quindici anni. Il Piano vigente è stato approvato con D.G.R. n. 8-4585 del 23 gennaio 2017.

Di seguito si riporta una cartografia elaborata attraverso il Sistema Informativo Forestale Regionale (SIFOR), che permette la consultazione del PFT.

> *Elaborato cartografico georeferenziato (shp) del PFT*



Come si evince dalla cartografia di cui sopra, l'ambito oggetto di variante non è interessato da superfici boscate tutelate dal Codice del Paesaggio e pertanto non sono previste procedure paesaggistiche e forestali per l'attuazione del comparto.

2.4.3 Banca dati incendi boschivi

Secondo quanto disciplinato dall'art. 10 della L. 353/2000, le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. Si è pertanto consultata la banca dati incendi

boschivi della Regione Piemonte, nella quale sono presenti le descrizioni e localizzazione degli incendi boschivi in Piemonte dal 1997.

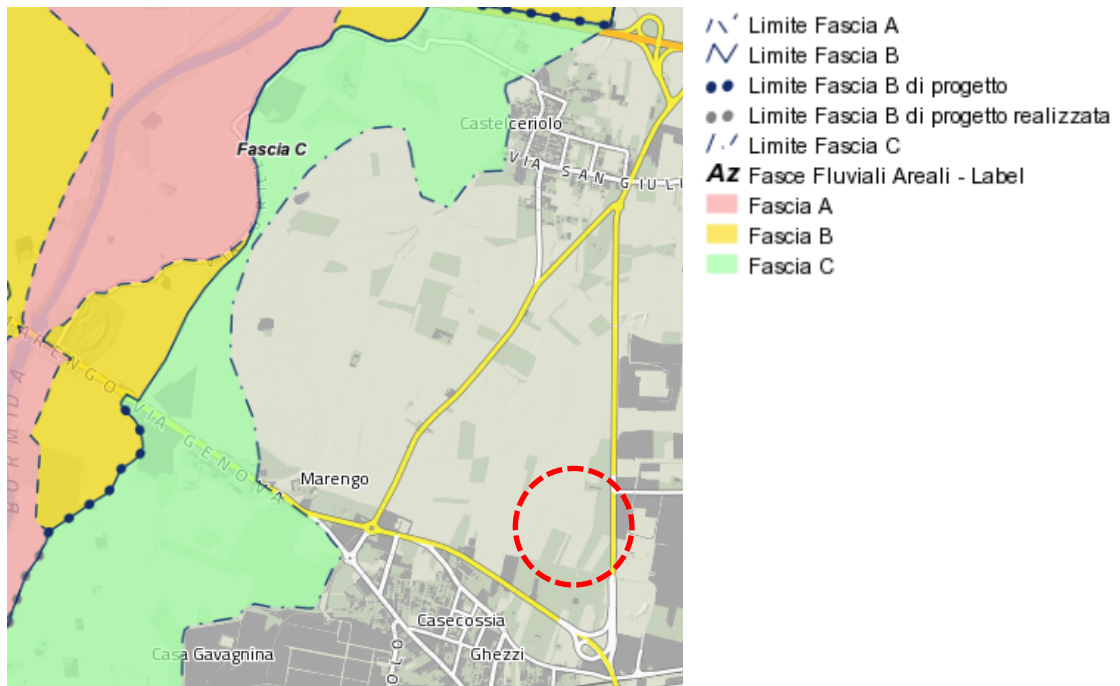
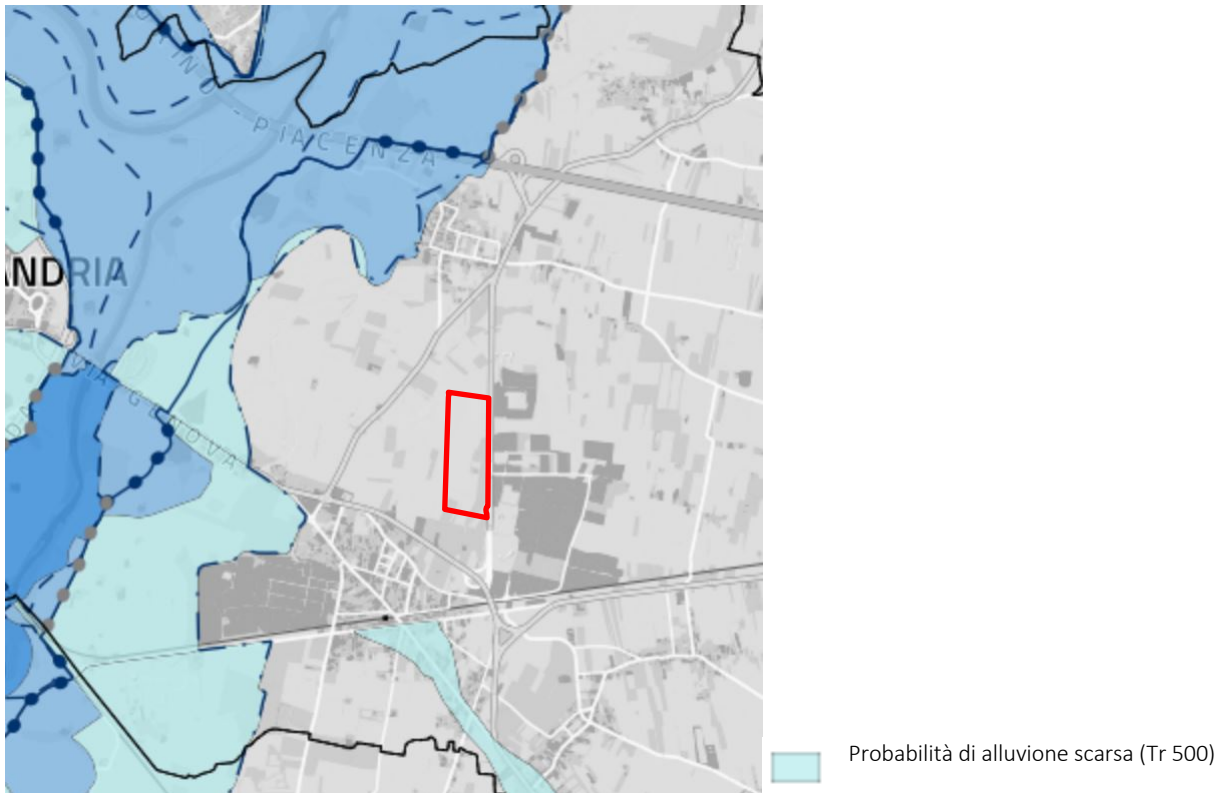
Non è stato rilevato nessun incendio dal 1997 ad oggi nell'ambito oggetto di variante oggetto di analisi.

2.4.4 Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po

Il PRGA è lo strumento che individua e programma le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni; è stato approvato con DPCM del 27/10/2016; è in corso il processo di revisione del PGRA. Il PAI ha la finalità di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo è stato approvato con DPCM del 24/05/2001.

L'Autorità di Bacino del Fiume Po ha recentemente compiuto un accurato studio idraulico di approfondimento sulle aree allagate dal Fiume Tanaro e dal Fiume Bormida nel Comune di Alessandria che ha modificato gli scenari di rischio idraulico che hanno comportato aggiornamenti e approfondimenti locali inseriti nel Decreto n. 72 del 10 giugno 2022 che, tuttavia, non hanno interessato l'area oggetto della presente relazione, che non risulta interessata da aree di pericolosità individuate dal PGRA né dalle fasce di tutela del PAI.

> PGRA/PAI- Mappa della pericolosità e fasce PAI



3.0 Report Vincolistico

3.1 Vincoli antropici

L'area è interessata dalla fascia di rispetto di stradale della SR10 e della SP82.

Si segnala inoltre la presenza a sud, esternamente all'ambito oggetto di variante, del un pozzo idropotabile Rana, come definita dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 230 del 31/10/2010, che deve risultare inedificabile e all'interno della stessa potranno essere realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi, opera a rete).

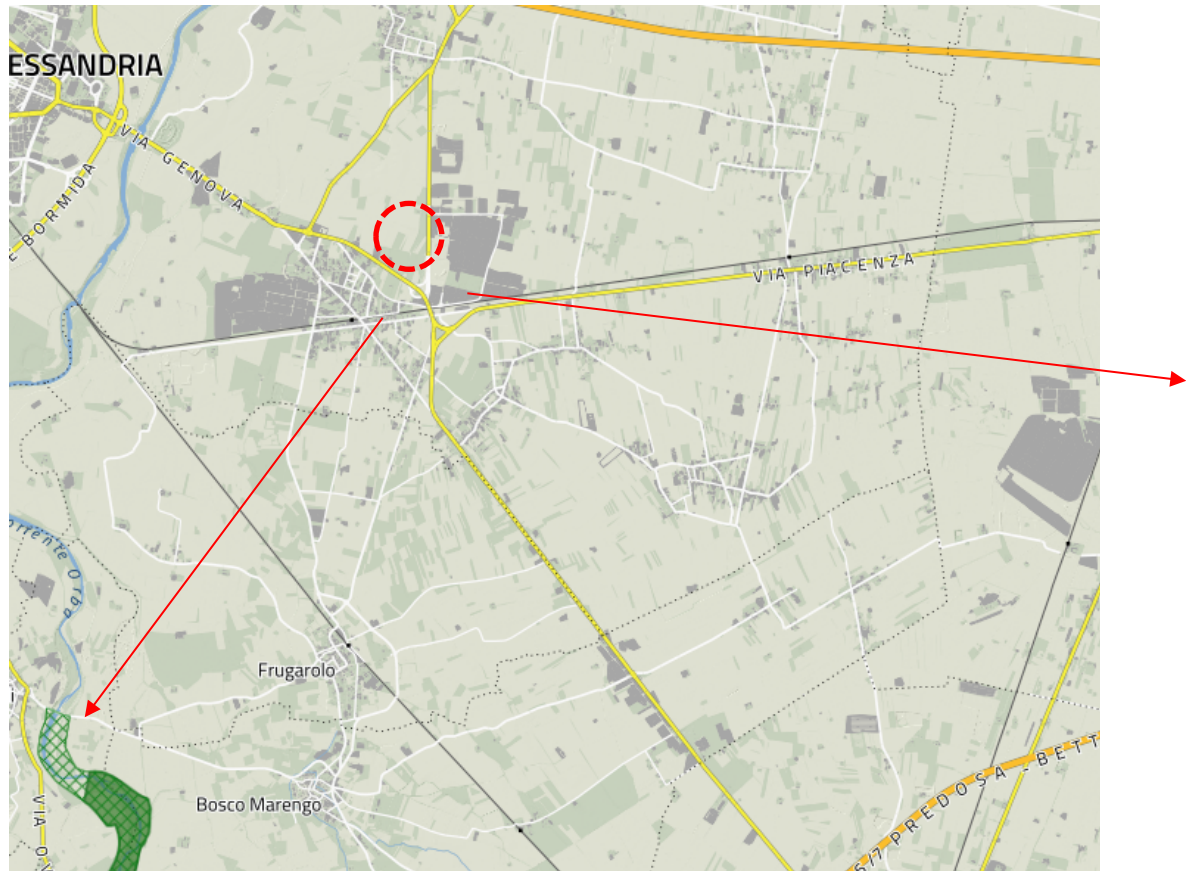
Non si rileva la presenza di elettrodotti o altri vincoli antropici.






3.2 Vincoli ambientali

Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000

L'ambito oggetto di variante non è interessato dalla presenza di aree protette di livello sovralocale né dalle aree individuate da Rete Natura 2000 che si localizzano ad una distanza superiore ai 3 km e pertanto si esclude la necessità di attivare screening di VinCA.

>Geoportale regione – aree protette



-  SIR
-  ZSC/SIC
-  ZPS
-  Aree protette nazionali
-  Aree protette regionali

Componente geologica del PRGC

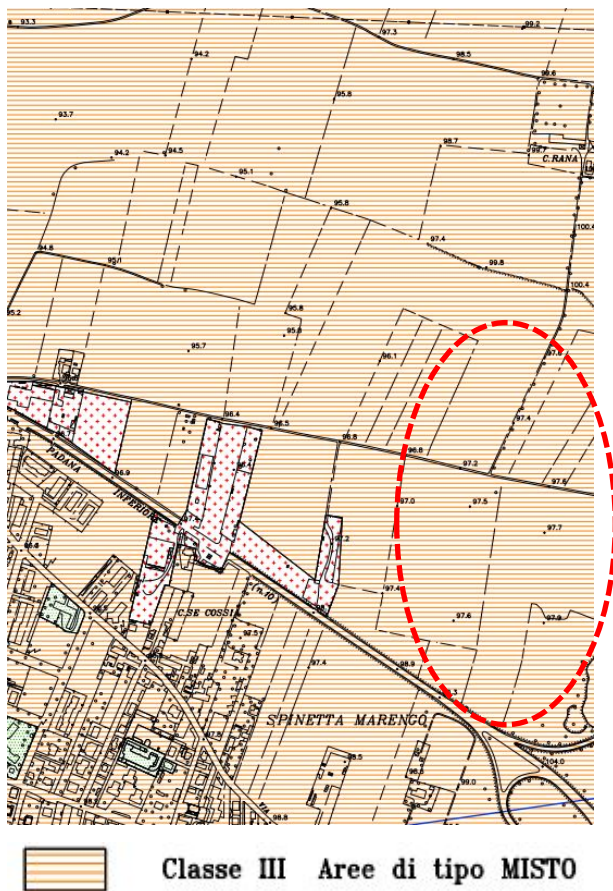
L'ambito oggetto di variante è individuato nella classe i – pericolosità geomorfologica bassa o nulla. In questa classe sono individuate porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consenti nel rispetto delle prescrizioni del DMLP 11/3/19988

3.4 Vincoli di comparto: zonizzazione acustica

Il comune di Alessandria ha approvato modifiche al vigente Piano comunale di Classificazione Acustica il 10.10.19.

Tuttavia sul sito istituzionale non risultano pubblicate le cartografie aggiornate. Si riporta di seguito la cartografia disponibile relativa al 2013/2014.

Secondo gli elaborati di piano l'ambito è classificato come ambito di CLASSE III – AREE DI TIPO MISTO.



4.0 I contenuti del Piano esecutivo

L'area interessata

Il Piano esecutivo disciplina l'attuazione del Piano regolatore generale sull'appezzamento di terreno descritto nei precedenti capitoli, di superficie territoriale pari a 397.626 mq., individuato al Catasto del Comune di Alessandria:

- al foglio 186, particelle: 94 (parte), 132 (parte), 310 (parte), 112 (parte), 134 (parte), 135 (parte), 157, 221 (parte), 84 (parte), 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 131 (parte), 133, 136 (parte);
- al foglio 198, particelle: 16, 146, 147, 123, 20, 23, 141, 80 (parte), 81, 79 (parte), 142, 139, 67 (parte), 76 (parte), 78 (parte), 10 (parte), 82, 143, 53 (parte), 87 (parte);
- al foglio 199, particelle: 19, 10 (parte), 28, 27, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (parte), 26.

L'Atto di Programmazione negoziata

Il Piano esecutivo rappresenta una delle azioni previste dall'Atto di Programmazione Negoziata sottoscritto dal Comune di Alessandria e dalla Società Proponente, in data 11/11/2022 (Rep. 168066, Racc. 36931 del notaio Luciano Mariano di Alessandria, registrato ad Alessandria, il 21/11/2022, al n. 13205, serie 1T), con il quale sono stati definiti modalità, tempi ed obbligazioni finalizzati alla realizzazione di insediamenti produttivi per attività di logistica.

Permuta delle aree interessate dalla strada vicinale

Nelle aree interessate dal Piano esecutivo è presente, tra i fogli catastali 198 e 186 un tratto di strada vicinale ricompresa, dalla Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata Patrimonio Casa del Comune di Alessandria, nell'Inventario dei beni demaniali al 31/12/2015. Per la corretta attuazione delle previsioni del P.R.G.C. e per assicurare l'accesso ai fondi serviti dalla strada vicinale, Il Piano esecutivo prevede lo spostamento di tale porzione di strada e la realizzazione di un nuovo tratto di strada su aree di proprietà della Società proponente, con la conseguente permuta tra le aree della strada vicinale eliminata e la nuova strada.

Gli insediamenti previsti

Il Piano esecutivo prevede la realizzazione di due insediamenti definiti "Edificio 1" ed Edificio 2". La destinazione d'uso degli edifici ricompresi nei due insediamenti previsti dal Piano esecutivo, conformemente alle previsioni del P.R.G.C. vigente relative alle "Aree per insediamenti industriali" è quella relativa a strutture e impianti industriali per la logistica ed artigianali di nuovo impianto.

Le eventuali modifiche di destinazione d'uso, apportate coerentemente alle previsioni del Piano regolatore generale, dovranno essere subordinate al conseguimento del necessario titolo abilitativo, alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti

ed al reperimento delle aree per standard urbanistici aggiuntivi che si rendessero eventualmente necessari, a seguito delle modifiche di destinazione d'uso.

Secondo il Progetto planivolumetrico allegato al PEC, l'Edificio 1 avrà le seguenti consistenze:

- Superficie coperta (Sc) = mq. 61.230
- Superficie utile lorda (Sul) = mq. 60.507

L'Edificio 2 avrà le seguenti consistenze:

- Superficie coperta (Sc) = mq. 72.106
- Superficie utile lorda (Sul) = mq. 87.457

Gli edifici previsti dal Piano esecutivo avranno le caratteristiche degli edifici destinati all'attività di logistica, con dimensioni altezza e superfici considerevoli.

Saranno dotati di spazi ad uffici per le attività amministrative delle aziende che li occuperanno. L'accesso sarà regolato da piccoli edifici destinati ad ospitare le strutture di controllo e smistamento degli autotreni e dei lavoratori che in esse saranno impiegati.

Le aree esterne saranno caratterizzate dalla presenza:

- di ampi spazi destinati al parcheggio pubblico e privato delle autovetture delle maestranze e dei visitatori;
- di ampi spazi anche per la sosta degli autotreni;
- di grandi spazi a verde piantumato, il cui disegno è stato oggetto di uno specifico progetto;
- di manufatti e piccoli edifici destinati alla prevenzione incendi alla fermata dell'autobus delle linee di trasporto pubblico locale;

Il Piano esecutivo prevede che le eventuali modifiche delle superfici complessive realizzabili e gli standard urbanistici da reperire, nonché le quantità e l'assetto complessivo del Piano esecutivo, potranno essere apportate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca variante dello Strumento urbanistico esecutivo.

Il Progetto contenuto nel PEC

Gli elaborati tecnici costituenti il Progetto del Piano esecutivo contengono le indicazioni relative all'assetto urbanistico del Piano esecutivo.

Si tratta, tuttavia, di indicazioni che non hanno valore prescrittivo. Esse hanno il compito di documentare il prodotto edilizio che si vuole conseguire e di orientare la progettazione

esecutiva di tutti gli insediamenti previsti e costituiscono, altresì, il riferimento per l'attività istruttoria, effettuata dai competenti Settori comunali, delle istanze di permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio di attività in attuazione del Piano esecutivo.

La configurazione e la posizione degli edifici definita dal Progetto del Piano esecutivo potrà essere modificata in sede di ottenimento dei titoli abilitativi, senza la preventiva approvazione di una variante. Tale facoltà è data, ovviamente, a condizione che siano rispettate le norme del PRGC vigente, le norme tecniche del Piano esecutivo ed i contenuti prescrittivi definiti dal Piano esecutivo medesimo.

Il Piano esecutivo individua gli elementi prescrittivi costituenti le scelte progettuali ritenute indispensabili per la corretta attuazione delle sue previsioni.

I principali elementi prescrittivi previsti sono le *sagome di edificabilità* dei fabbricati previsti, che definiscono lo spazio all'interno del quale devono essere mantenute, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG vigente, le porzioni fuori terra degli edifici.

Relativamente alla disciplina delle altezze massime ammissibili dei fabbricati e delle distanze dei fabbricati previsti dai confini, dalle strade e da altri fabbricati, il Piano esecutivo fa riferimento alle definizioni contenute nelle Norme di attuazione del PRG.

Le distanze dei fabbricati previsti dal PEC, dai confini, dalle strade e da altri fabbricati, non può, in ogni caso, essere minore di quella prescritta dal PRG vigente.

Coerentemente alle norme di attuazione del PRG in materia di distanze dai confini, il Piano esecutivo ammette la riduzione o l'omissione della distanza tra gli edifici previsti nelle *superfici fondiarie* ed i confini nei seguenti casi:

- sui confini delle *aree destinate a standard urbanistici*, di cui è previsto l'asservimento ad uso pubblico.
- sui confini privati, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;

Asservimento delle aree per standard urbanistici

La società proponente, si è impegnata ad asservire ad uso pubblico al fine di assicurare il reperimento, nella misura prescritta dal PRG, dei sedimi destinati a standard urbanistici.

Tale impegno è stato articolato nei due insediamenti previsti dal Piano esecutivo, individuando:

- aree da destinare a parcheggio, a servizi e a verde, costituenti la dotazione di standard urbanistici previsti all'interno dell'“Ambito 1”, individuati nell'elaborato 3.4 “Progetto planivolumetrico. Destinazioni d'uso delle aree e verifiche urbanistiche” e 3.5 “Verifica superfici Convenzione”;
- aree da destinare a verde, costituente la dotazione di standard urbanistici previsti all'interno dell'“Ambito 2”, individuati negli elaborati 3.4 “Progetto planivolumetrico. Destinazioni d'uso delle aree e verifiche urbanistiche” e 3.5 “Verifica superfici Convenzione”.

L'individuazione delle aree da asservire ad uso pubblico sarà passibile, nel rispetto della quantità minima prescritta dal PRG, di modifica con nuove localizzazioni nell'ambito dell'area di intervento, da definire all'atto della presentazione dei Permessi di costruire in attuazione del PEC.

Gli oneri economici relativi alla realizzazione, in ciascun singolo ambito, delle opere di urbanizzazione previste dal PEC su aree da asservire ad uso pubblico saranno totalmente a carico della società proponente.

Le aree asservite ad uso pubblico potranno essere recintate e gli accessi controllati dalla società proponente. L'accessibilità al pubblico sarà comunque garantita secondo modalità da definirsi tra le parti.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie del parcheggio, dell'area destinata a servizi e dell'area a verde asservite ad uso pubblico saranno totalmente a carico della società proponente il PEC.

E' previsto il collaudo delle opere di urbanizzazione su aree asservite. che sarà esperito, relativamente a ciascun singolo ambito, entro e non oltre 60 giorni dalla data di presentazione, da parte del Direttore dei lavori, del certificato di regolare esecuzione relativo alle opere stesse.

L'atto di asservimento delle aree relative a ciascun singolo ambito, verrà formalizzato, sempre a spese della società proponente, entro e non oltre 30 giorni dalla data del relativo certificato di collaudo.

Cessione di aree

La Società proponente oltre alla permuta di aree necessaria per lo spostamento della strada

vicinale situata all'interno delle aree interessate dal Piano esecutivo, cederà gratuitamente al Comune di Alessandria ulteriori aree, esterne al perimetro dello Strumento urbanistico esecutivo, per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Oneri di urbanizzazione

Il Proponente verserà al Comune, l'importo corrispondente alla quota, determinata con riferimento al potenziale massimo dell'intervento, degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare in moneta ai sensi della deliberazione C.C. n. 122 del 23/10/2019 e con la deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010, a seguito dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione viene effettuata con l'applicazione delle tariffe approvate con la deliberazione C.C. n. 122 del 23/10/2019 e con la deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

Tali tariffe, anche nel caso in cui dovessero essere modificate dopo l'approvazione del PEC rimarranno valide per 36 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Successivamente, per eventuali richieste di nuovi pdc gli oneri dovranno essere calcolati sulle nuove tariffe.

Esecuzione di opere di urbanizzazione

la **Società Proponente** dovrà realizzare, a proprie cure e spese, opere di urbanizzazione, funzionali, ai sensi del comma 2 bis dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto dal Piano esecutivo.

In particolare, si tratterà:

- di opere stradali
- della costruzione della rete fognaria
- di opere a verde
- della costruzione della rete di energia elettrica e di illuminazione pubblica
- della costruzione della rete telefonica

La realizzazione di tali opere avverrà a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, secondo i criteri previsti al punto 2 del dispositivo della Deliberazione del Consiglio Comunale n.122 del

23/10/2019.

L'importo delle opere, sarà determinato mediante il "Computo metrico estimativo" delle opere in progetto, redatto con il Prezziario in vigore nel Comune di Alessandria. A tale importo sarà applicato il ribasso del 23,8%, previsto dalla Deliberazione della Giunta Municipale n. 39 del 4 febbraio 2009.

Il Comune si riserva di sottoporre le opere di urbanizzazione a scomputo di oneri a collaudo all'ultimazione delle opere: operazioni che saranno effettuate, a spese della società proponente, da un funzionario del Comune o da un tecnico incaricato dal Comune medesimo, a spese della società proponente.

Il trasferimento delle opere a favore del Comune sarà eseguito, a seguito del collaudo con esito favorevole entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione stesso.

Fino a detto trasferimento resta a carico della società proponente o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati in attuazione del PEC.

Le opere saranno, poi, consegnate al Comune a seguito di uno specifico verbale da redigere in contraddittorio entro trenta giorni dalla data del collaudo definitivo.

La consegna è ammessa anche per lotti parziali, ma funzionali.

Ulteriori oneri

La società proponente assumerà, inoltre, a proprio totale carico, i seguenti ulteriori oneri:

- l'erogazione al Comune di un importo pari a € 500.000, da vincolare per la realizzazione, a carico del Comune stesso, di interventi di mobilità sostenibile e sistemazione della viabilità presso la località di Spinetta Marengo;
- la cessione al Comune, a titolo gratuito, di un'area di circa 20.000 mq., all'interno dell'ambito denominato dal PRG di Alessandria come ambito D9 presso l'Ex Zuccherificio, nello stato di fatto in cui si trova, da destinare alla realizzazione, a carico del Comune stesso, di un Centro Studi in materia di Bonifiche ambientali;
- l'erogazione al Comune di un importo pari a € 300.000/anno per 3 anni, per la realizzazione, a carico del Comune stesso, di interventi di manutenzione di manufatti di sua proprietà;
- il finanziamento, pari a euro 40.000 per anno a favore dell'Università del Piemonte Orientale UPO di 3 edizioni di Master in Logistica;
- Il finanziamento, per un importo di 20.000 euro, di corsi di formazione professionale, mediante accordi con istituti professionali locali.

Segnalazioni certificate di agibilità

Le segnalazioni certificate di agibilità relative agli insediamenti previsti in ciascuno degli ambiti del PEC saranno autocertificate con riferimento ai contenuti dei permessi di costruire e degli eventuali successivi titoli abilitativi ottenuti in variante, a seguito della formale comunicazione al Comune, da parte del Direttore dei lavori:

- della conclusione dei lavori relativi agli insediamenti oggetto di segnalazione di agibilità;
- della conclusione delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta a scorporo di oneri di urbanizzazione;
- della conclusione delle opere di urbanizzazione interne agli ambiti previsti dal PEC, assunte a proprie cure e spese;

Saranno altresì autocertificate a seguito della presentazione al Comune, da parte del Direttore dei lavori, dei certificati di regolare esecuzione relativi:

- alle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta a scorporo di oneri di urbanizzazione;
- alle opere di urbanizzazione interne agli ambiti previsti dal PEC, assunte a proprie cure e spese da realizzare su aree da asservire ad uso pubblico;
- a seguito del rispetto degli ulteriori oneri a carico della Società Proponente (esclusa, ovviamente, l'obbligazione relativa all'erogazione al Comune di un importo pari a € 300.000/anno per 3 anni, per interventi di manutenzione) che abbiano come condizione per il loro rispetto, la fine dei lavori degli insediamenti previsti dal PEC.

Garanzie finanziarie

La società proponente, dovrà costituire, a favore del Comune di Alessandria:

- una cauzione mediante polizza fidejussoria, a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scorporo di oneri, pari al costo delle opere stesse, definito mediante il relativo "Computo metrico estimativo", ribassato del 23,8%, previsto dalla DGM n. 39 del 4 febbraio 2009, maggiorato del 20%;
- una cauzione mediante polizza fidejussoria, a garanzia del rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione (rispetto convenzionale) e a garanzia dell'assolvimento degli ulteriori oneri a carico della società proponente. Tale importo sarà pari alla somma, maggiorata del 20%, dell'importo a garanzia del rispetto convenzionale e

degli importi a garanzia degli ulteriori oneri.

Le garanzie potranno, previo consenso del Comune, essere ridotte proporzionalmente al progressivo assolvimento delle relative obbligazioni.

Termini per l'attuazione del Piano esecutivo

Il termine per l'attuazione delle previsioni della convenzione che disciplina il Piano esecutivo è fissato dalle norme vigenti in materia, in 10 anni.

L'approvazione di varianti del Piano esecutivo da parte dell'Organo amministrativo competente comporterà, nei casi previsti dall'Amministrazione Comunale, il rinnovo del termine temporale decennale di scadenza.