

REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI
ALESSANDRIA



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPLESSO RESIDENZIALE "LA ROCCA"

Committente:

GRUPPO LA ROCCA S.R.L.

Sede Operativa: Strada Acqui 13 - 15122 Alessandria (AL)
Sede Legale: Via Mazzini 1 - 15067 Novi Ligure (AL)
PEC: gruppolaroccasrl@legalmail.it

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 - 15069 - Serravalle Scrivia (AL) ITALIA
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Tecnico Incaricato:

ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Novi 39 - 15069 Serravalle Scrivia (AL)
tel.: 334 6627192
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com

Arch. Paolo Morgavi

Tecnico Incaricato

(Il presente documento è sottoscritto esclusivamente con
firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005)

Ubicazione Intervento:

CORSO ACQUI - 15121 ALESSANDRIA (AL)

Oggetto Elaborato:

Documento tecnico per la Verifica di assoggettabilità a VAS

Scala Elaborato:

Data:

Aprile 2024

Lingua:

ITA

Note:

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1503

SNRA

FRSD

PESC

A

001

00

00

VER

VAS

Commessa

Codice Progetto

Intervento

Fase

Settore

N° Elaborato

All./Parte

Rev.

Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Aprile 2024	Prima Emissione	FT	FT	PM		P. Morgavi
1							
2							
3							
4							

Sommario

1. PREMESSA	1
2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	2
2.1 LA DIRETTIVA EUROPEA	2
2.2 LA LEGISLAZIONE NAZIONALE	2
2.3 LA LEGISLAZIONE REGIONALE	3
3. DATI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	7
3.1 DATI DI INQUADRAMENTO GENERALE	7
3.2 IL P.E.C. "LA ROCCA"	15
3.2.1 <i>Motivazioni della Variante n. 2 al P.E.C.</i>	15
3.2.2 <i>Descrizione sintetica della Variante n. 2 al P.E.C.</i>	15
3.3 I SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	27
3.4 ELABORATI UTILI AD UNA PRESENTAZIONE SINTETICA DEL P.E.C.	28
3.4.1 <i>Elaborati del P.E.C.</i>	28
4. IL SISTEMA DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE	29
4.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE – P.T.R.	30
4.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – P.P.R.	35
4.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA – P.T.P.	51
4.4 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - P.R.G.C.	58
4.5 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	60
4.6 PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – P.A.I.	62
4.6.1 <i>Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica</i>	64
4.6.2 <i>Classificazione e valutazione dell'azione sismica</i>	66
4.7 LAND CAPABILITY CLASSIFICATION - CARTA DEI SUOLI	67
4.8 CORINE LAND COVER - MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO	71
4.9 ANALISI DI COERENZA DEL P.E.C. "LA ROCCA" CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI	76
5. EFFETTI SULL'AMBIENTE E MISURE DI MITIGAZIONE	77
5.1 FASE DI CANTIERE	77
5.2 FASE DI ESERCIZIO	80
5.2.1 <i>Caratteristiche del P.E.C. con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente</i>	80
5.2.2 <i>Check list dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale, pertinenti alla Variante al P.E.C. "LA ROCCA" e derivanti da disposizioni sovraordinate</i>	82
5.2.3 <i>Analisi degli effetti e delle misure di mitigazione</i>	84
5.2.4 <i>Misure di mitigazione in fase di esercizio</i>	86
5.3 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	92



1. PREMESSA

Il presente RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS costituisce l'elaborato cardine per la verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) denominato "La Rocca" sottoposto al Comune di Alessandria per l'approvazione.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), denominato "La Rocca", rappresenta lo strumento urbanistico esecutivo tramite il quale sono in corso di attuazione gli interventi posti in Comune di Alessandria (AL).

La presente Variante al P.E.C. viene redatta per:

- definire l'inserimento architettonico del complesso residenziale in progetto;
- prendere atto dell'avvenuta realizzazione dell'area a destinazione commerciale.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	1

2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio ed è finalizzata a garantire che i piani e i programmi, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, siano realizzati nel rispetto dei principi della tutela ambientale e dello sviluppo sostenibile.

2.1 La Direttiva Europea

DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO E DEL CONSIGLIO EUROPEO del 27 giugno 2001, riguardante la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata V.A.S., è stata introdotta nel diritto della Comunità Europea con l'emanazione della Direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente "La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", detta Direttiva V.A.S..

La Direttiva comunitaria ha introdotto la V.A.S. come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica.

2.2 La legislazione nazionale

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. Norme in materia ambientale (denominato anche TESTO UNICO AMBIENTALE.

La direttiva europea è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda intitolata "Procedure per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per la Valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (I.P.C.C.)" del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Il TESTO UNICO definisce, all'art.5 comma 1 la V.A.S.:

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

a) *valutazione ambientale di piani e programmi, nel seguito valutazione ambientale strategica, di seguito VAS: il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del presente decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio.*

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	2



2.3 La legislazione regionale

Al fine di garantire l'applicazione della normativa in materia di V.A.S., la Regione Piemonte ha emanato varie deliberazioni con lo scopo di coordinare la normativa regionale alle normative sovraordinate; la normativa regionale vigente in materia di V.A.S. è descritta di seguito.

1. LEGGE REGIONALE n. 56 del 05 dicembre 1977 Tutela del suolo (B.U.24 Dicembre 1977, n. 53)

La legge regionale n. 3/2013, nell'apportare una serie di considerevoli modifiche alla storica legge regionale sul governo del territorio n. 56/1977, ha introdotto, tra l'altro, una serie di disposizioni volte all'integrazione della valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica definendo ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

2. D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008, - D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi.

La Giunta Regionale ha emanato la D.G.R. n. 12-8931 del 9/06/2008 volta a garantire l'applicazione del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. nella normativa regionale.

3. D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 Regione Piemonte - "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"

A seguito delle modifiche apportate alla L.R. 56/77, la Giunta Regionale ha rivisto e sostituito i contenuti dell'allegato II della D.G.R. 12-8931/2008 con la D.G.R. n. 25-2977/2016.

La D.G.R. 25-2977/2016:

- specifica gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di V.A.S. per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle varianti agli strumenti urbanistici e degli strumenti urbanistici esecutivi;
- contiene le indicazioni tecniche per la redazione dei documenti per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. degli Strumenti Urbanistici in merito all'ambito di applicazione della V.A.S. secondo quanto riportato nell'Allegato 2;
- dettaglia, mediante schemi, i passaggi procedurali relativi agli iter di approvazione e valutazione delle differenti tipologie di piano.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	3



Nello specifico, in riferimento alla presente richiesta di approvazione della Variante al P.E.C. “La Rocca”, la D.G.R. fornisce, all’Allegato 1, parte seconda “Iter dei procedimenti integrati” alla lettera I.3. “Procedimento integrato per l’approvazione delle degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all’art. 32”, specifiche indicazioni in merito alla correlazione tra le fasi urbanistiche e valutative.

4. LEGGE REGIONALE n. 13 del 19 luglio 2023 Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata. Abrogazione della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). 3° Suppl. al B.U. n. 29 del 20 luglio 2023.

La legge regionale disciplina le modalità di attuazione sul territorio regionale delle procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l’autorizzazione ambientale strategica (AIA).

Il presente Rapporto Preliminare è inteso dunque quale strumento, di analisi e valutazione, contenente le informazioni ed i dati necessari all’accertamento della probabilità di effetti significativi sull’ambiente, conseguenti all’attuazione della Variante al P.E.C. denominato “La Rocca” al fine di adottare, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la Variante alla fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Si riporta lo schema procedurale, estratto dalla D.G.R. 25-2977/2016 alla lettera I.3, per l’approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati svolti in “maniera contestuale”, che prevede l’integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	4



I.3. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32: Piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977): fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione	
Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)	
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>	
Il Comune decide l'accoglimento del PEC	
Il Comune	
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni	pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg
trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006 e art. 3 bis, comma 10, l.r. 56/1977)	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica	Il privato che ha proposto il PEC predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC
Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato	Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente Il Comune accoglie gli elaborati del PEC modificati e il rapporto ambientale
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)	Il Comune
Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione	pubblica il PEC, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati
Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
<p>NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione</p> <p>NOTA BENE2: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"</p>	L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni e lo trasmette al privato, unitamente alle osservazioni pervenute
	Fase di revisione ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del Dlgs 152/2006, con conseguente modifica degli elaborati da parte del privato in collaborazione con autorità procedente e competente. Il comune verifica gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
	La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)
	Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
	Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	5



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



La presente Variante al P.E.C. “LA ROCCA” determina modifiche minori al P.E.C. originario “LA ROCCA”, pertanto ai sensi dell’art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., verrà svolta la verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per determinare la significatività degli effetti ambientali.

Il presente Rapporto Preliminare segue la traccia approvata con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 della Regione Piemonte all’ “ALLEGATO 2.B – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità” che riporta le indicazioni tecniche per la redazione dei documenti per la verifica dell’assoggettabilità alla V.A.S. degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024
		<i>Pagina:</i>	6

3. DATI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

3.1 Dati di inquadramento generale



Vista aerea del territorio (non in scala)

Alessandria è il terzo comune della Regione Piemonte per popolazione ed il primo per superficie, il territorio del Comune si estende per circa 204 Km² ed è suddivisa in cinque aree territoriali: Centro, Alessandria Nord, Alessandria Sud, Europista, Fraschetta. Sorge a circa 100 metri s.l.m. nella pianura alluvionale formata dai fiumi Tanaro e Bormida, in prossimità del loro punto di confluenza. Grazie alla sua posizione, al centro del triangolo Torino-Genova-Milano, la città costituisce un importante nodo autostradale e ferroviario. È servita dall'autostrada A21 "Torino-Piacenza" e dall'autostrada A26 "Genova Voltri-Gravellona Toce".

È prevalente l'alta tendenza alla trasformazione nelle aree di Valenza, Rivalta Bormida, Alessandria e zone limitrofe per la infrastrutturazione e diffusione di impianti produttivi e commerciali. Di notevole rilievo sono recentemente le iniziative commerciali, produttive e soprattutto logistiche che, in zone ormai da tempo individuate quali idonee alla logistica, stanno ad oggi prendendo concretamente

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	7



piede grazie al Decreto Genova, Legge, 16/11/2018 n. 130, G.U. 19/11/2018, il quale 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...". Tale recente normativa esplicita come la città di Alessandria sia compresa tra le realtà con elevata potenzialità logistica.



Inquadramento territoriale dell'area (non in scala)

L'area oggetto di intervento è localizzata nell'area territoriale Alessandria Nord, nel quartiere denominato "Cristo", lungo Corso Acqui, in una area interstiziale che si inserisce in un contesto a

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	8



destinazione residenziale e commerciale. La conformazione plano-altimetrica del terreno si presenta pressoché pianeggiante, geologicamente stabile, esente da movimenti franosi e idrogeologicamente privo di rischi di inondazione e di vincoli ambientali idrogeologici.

L'area oggetto di studio confina:

- a Sud-Est con il fabbricato a destinazione commerciale ad insegna "Lidl", di recente realizzazione;
- a Sud-Ovest con fabbricati adibiti a deposito/magazzino/ricovero mezzi e attrezzi di pertinenza della Provincia di Alessandria e con fabbricati residenziali;
- a Nord Est in parte con un lotto, sottoposto a Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.G.C. n. 292 del 25/11/2022, nel quale è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale; in parte con un'area adibita, dal P.R.G.C., a "Standard Urbanistici: aree per l'istruzione";
- a Nord-Ovest con un'area che si configura come residuo agricolo circondato da un territorio urbanizzato. Le previsioni del P.R.G.C. del comune di Alessandria individuano, per le sopraccitate aree agricole, la destinazione a "Standard urbanistici: spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" e "Standard urbanistici: parcheggi pubblici".

Al fine di rapportare le ricadute ambientali, derivanti dall'attuazione della Variante al P.E.C. "LA ROCCA" con il territorio in cui si inserisce, di seguito viene illustrato lo stato dei luoghi attuale, descritto anche attraverso la documentazione fotografica dell'area e del contesto limitrofo.

Il contesto territoriale, direttamente interessato dalla pianificazione esecutiva, è caratterizzato dalla presenza delle seguenti componenti:

- la morfologia pianeggiante del territorio;
- la destinazione residenziale;
- la destinazione commerciale;
- le infrastrutture viarie (stradali e ferroviaria) e servizi in rete.

La complessiva analisi dei differenti elementi costitutivi consente di definire il contesto territoriale in oggetto quale paesaggio urbanizzato.

Di seguito si riporta la foto aerea con l'individuazione dei punti di scatto dell'area (immagini ricavate dal Street View di Google Earth – data di acquisizione 01/2022) e del contesto limitrofo.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	9



Punti di scatto – Foto aerea ricavate da Google Earth – data di acquisizione 07/2023

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	10



Foto n. 1 – Corso Acqui



Foto n. 2 – Corso Acqui



Foto n. 3 – Corso Acqui



Foto n. 4 – Corso Acqui



Foto n. 5 – Corso Acqui



Foto n. 6 – Corso Acqui



Foto n. 7 – Via Zanardelli



Foto n. 8 – Via Caduti sul Lavoro



Foto n. 9 – Corso Acqui



Foto n. 10 – – Corso Acqui



Foto n. 11 – Area di intervento



Foto n. 12 – Area di intervento



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Il P.E.C. oggetto di studio è collocato nel tessuto sub-periferico urbano di Alessandria. Il territorio studiato si presenta relativamente omogeneo, caratterizzato da un forte influsso antropico, si individuano infatti interventi di antropizzazione caratterizzati da insediamenti residenziali e commerciali e da limitate aree di vegetazione residuale.

Attualmente l'area direttamente interessata dal progetto non ha destinazione agricola e appare come un campo incolto, povero di caratteri floristici propri e privo di valenze naturali. Si precisa che l'area è stata inoltre utilizzata come area di cantiere per la realizzazione del fabbricato commerciale ad insegna Lidl, ed il terreno superficiale è costituito, come evidenziato nella "Relazione geologia" redatta dal Geol. Andrea Basso, da terreno rimaneggiato.

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS	
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS	
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024	<i>Pagina:</i> 14



3.2 IL P.E.C. “LA ROCCA”

Il P.E.C. “Zona Cristo” è stato approvato dal comune di Alessandria con provvedimento n. 66/104/109347 del 11/04/2002 e disciplinato con convenzione attuativa sottoscritta in data 19/12/2005 Rep. 182825/30120.

Il comune di Alessandria, con Delibera del Consiglio Comunale n. 65/134/319 del 12/07/2005, ha approvato la Variante Parziale ai lotti residenziali del P.E.C. “La Rocca”, la Variante parziale è disciplinata con convenzione attuativa sottoscritta in data 01/08/2006 Rep. 116966/29865.

Lo stato attuativo e gli estremi tecnico-amministrativi del P.E.C. sono descritti nell’Elaborato “Relazione illustrativa” a cui si rimanda integralmente.

3.2.1 Motivazioni della Variante n. 2 al P.E.C.

Si riporta di seguito stralcio dell’Elaborato “Relazione illustrativa”:

“La Variante proposta:

- Conferma i dati quantitativi già inseriti nella deliberazione C.C. del 11/04/2002;
- Articola meglio l’inserimento del complesso residenziale, edificando nel tessuto urbano pregresso;
- Formalizza la progettazione architettonica dei fabbricati residenziali;
- Prende atto dell’avvenuta realizzazione della porzione commerciale del PEC.”

3.2.2 Descrizione sintetica della Variante n. 2 al P.E.C.

Il presente progetto si configura come Variante al P.E.C. “La Rocca” approvato con D.C.C. n. 65/134/319 del 12/07/2005 e si concentra sull’attuazione della destinazione residenziale, in quanto il lotto commerciale ed il relativo parcheggio sono già state realizzate e collaudate.

La presente Variante divide l’area del P.E.C. in n. 6 lotti di intervento e prevede la realizzazione di ville unifamiliari, bifamiliari e villette a schiera, composte da due piani fuori terra, che garantiscono una bassa impronta antropica.

Si riporta di seguito stralcio della “Relazione illustrativa”:

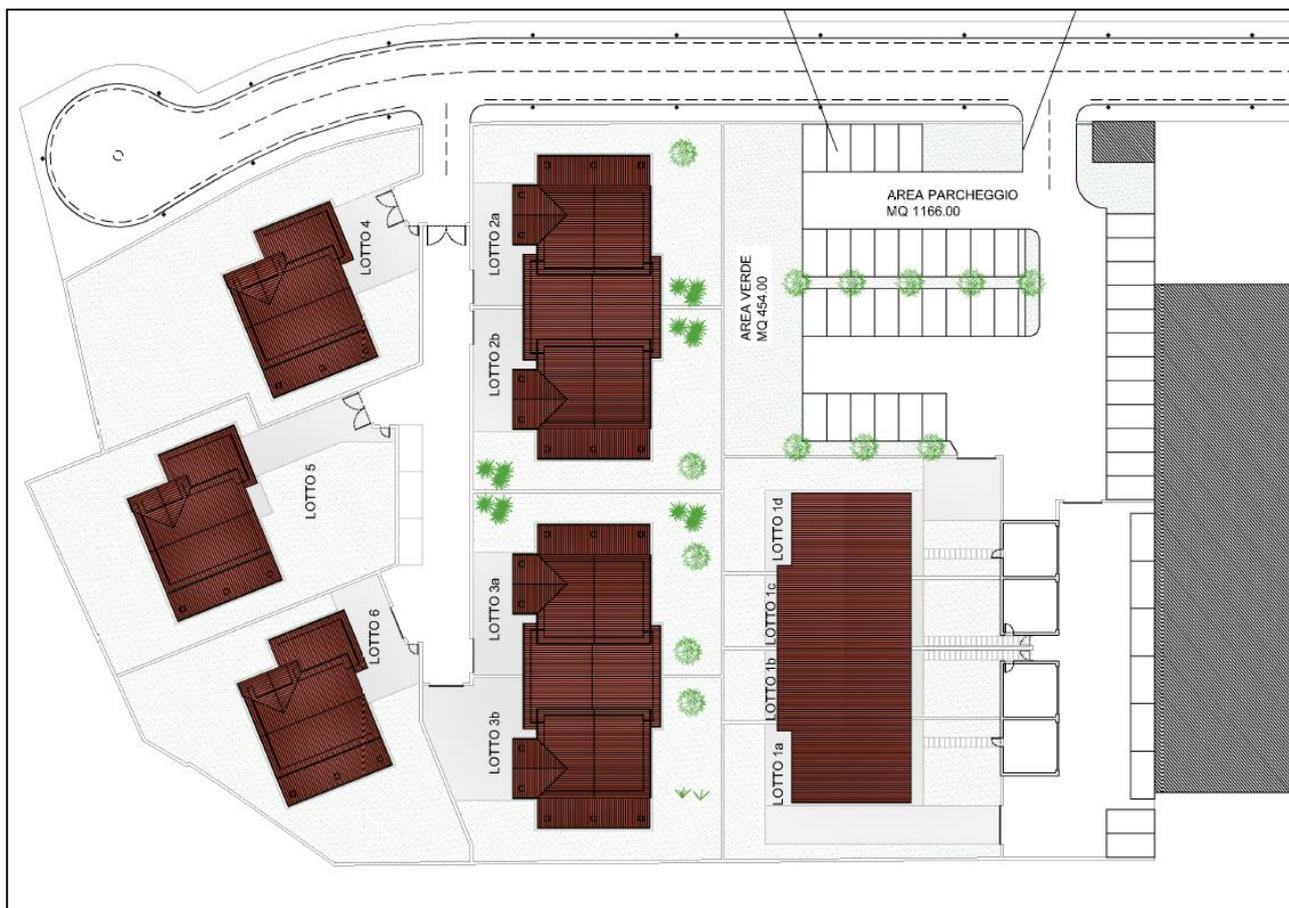
“Il progetto prevede la realizzazione di n. 11 unità immobiliari così suddivise:

- Lotto 1: edificio a schiera su due livelli con 4 u.i.
- Lotto 2: villa bifamiliare su due livelli
- Lotto 3: villa bifamiliare su due livelli

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	15

- *Lotto 4: villa singola su due livelli*
- *Lotto 5: villa singola su due livelli*
- *Lotto 6: villa singola su due livelli”*

Si riporta di seguito la “Planimetria generale” per l’individuazione dei lotti di intervento.



Individuazione lotti di intervento – non in scala

Reti infrastrutturali

Le reti infrastrutturali principali per il lotto commerciale sono state completamente realizzate.

Nella presente Variante al P.E.C. verranno realizzate le seguenti reti infrastrutturali principali, in accordo con gli enti gestori delle reti:

- Rete fognaria acque nere;
- Rete fognaria acque bianche;
- Rete telefonica;

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	16

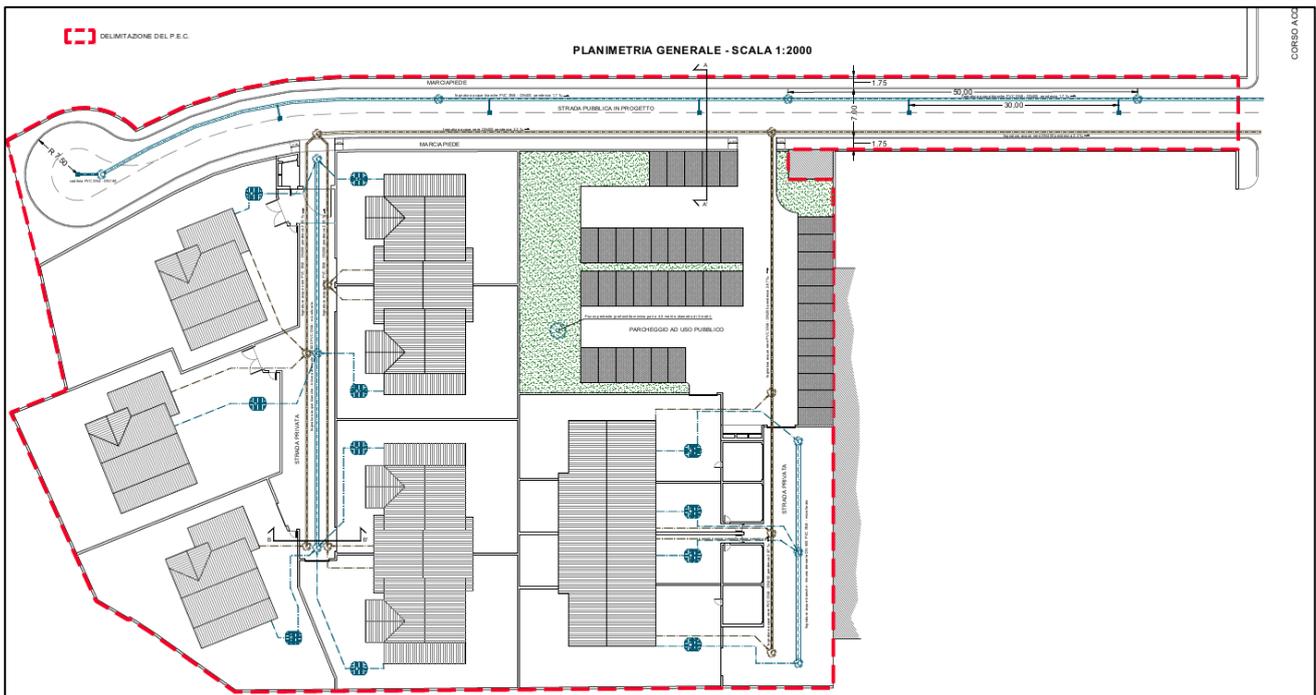
- Rete energia elettrica;
- Rete illuminazione;
- Rete gas metano;
- Rete acquedotto.

La progettazione delle reti infrastrutturali verrà effettuata sulla base di valutazioni connesse all'ubicazione e al dimensionamento delle reti primarie di alimentazione, focalizzando l'attenzione sulla determinazione dei corretti fabbisogni connessi alla tipologia di insediamenti in progetto.

Ai sensi dell'art. 98 del Regolamento Edilizio del Comune di Alessandria verranno realizzate due reti fognarie distinte, una per la raccolta delle acque reflue (Rete fognaria acque nere) e una per la raccolta delle acque meteoriche delle aree impermeabili (Rete fognaria acque bianche).

L'elaborato "Relazione tecnica descrittiva e dimensionamento nuove reti idrauliche P.E.C.", redatto dall'Ing. Bocchio Gianluigi, tratta il dimensionamento della rete fognaria nera, della rete acquedottistica e delle reti di raccolta acque meteoriche.

Si riportano di seguito stralci dell'elaborato n. 9 "Planimetria generale – Urbanizzazione primaria Rete fognaria acque nere e bianche" allegata al P.E.C. a cui si rimanda per una trattazione esaustiva.



Rete fognaria acque nere e bianche – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	17



Rete fognaria acque nere

Per la rete fognaria nera in progetto si riporta di seguito stralcio dell'elaborato "Relazione tecnica descrittiva e dimensionamento nuove reti idrauliche P.E.C.", redatto dall'Ing. Bocchio Gianluigi, a cui si rimanda per una trattazione esaustiva:

"La rete di raccolta delle acque reflue è costituita da tre rami:

- *uno pubblico, posto sotto la nuova strada ed il nuovo parcheggio da cedere al Comune di Alessandria in forza delle pattuizioni del P.E.C.;*
- *due privati siti al di sotto delle strade interne private di penetrazione alle varie ville.*

Le tubazioni saranno in PVC SN8 del diametro DN250 mm e DN 400 mm. (tratto situato sotto la strada pubblica) posate su un letto di spessore minimo pari a cm. 20, rinfilanco e ricopertura di spessore minimo pari a cm. 20 in sabbione di fiume costipato alla densità Proctor del 90%. Il raggiungimento della quota d'imposta del piano stradale sarà ottenuto con opportuno spessore di misto cementato. Ai fini di una progettazione più sostenibile, gli strati in aridi naturali possono essere sostituiti con materiale riciclato non terroso di medesima granulometria così come il misto cementato avrà aggregati di riciclo. La pendenza di posa sarà dell'ordine dello 0,2 - 0,25% e localmente potranno aversi pendenze maggiori.

La fognatura nera risulterà posizionata sempre al di sotto ed a lato della fognatura bianca onde evitare inquinamenti accidentali.

Il punto finale di recapito nella fognatura pubblica mista sarà l'esistente pozzetto d'ispezione ubicato sul marciapiedi del Corso Acqui. (...)

Le acque reflue prodotte sono classificate come civili domestiche ai sensi del Regolamento di Fognatura dell'ATO 6."

Rete acquedottistica

La rete acquedottistica sarà composta da condotte pubbliche e dagli allacci privati a partire dal relativo contatore, il nuovo acquedotto sarà allacciato alla rete esistente di Corso Acqui.

Rete fognaria bianche

Per la rete di raccolta delle acque meteoriche in progetto si rimanda, per una trattazione esaustiva, all'elaborato "Relazione tecnica descrittiva e dimensionamento nuove reti idrauliche P.E.C." redatto dall'Ing. Bocchio Gianluigi ed all'elaborato n. 9 "Planimetria generale – Urbanizzazione primaria Rete fognaria acque nere e bianche" allegata al P.E.C.. Di seguito si riportano stralci degli elaborati sopra

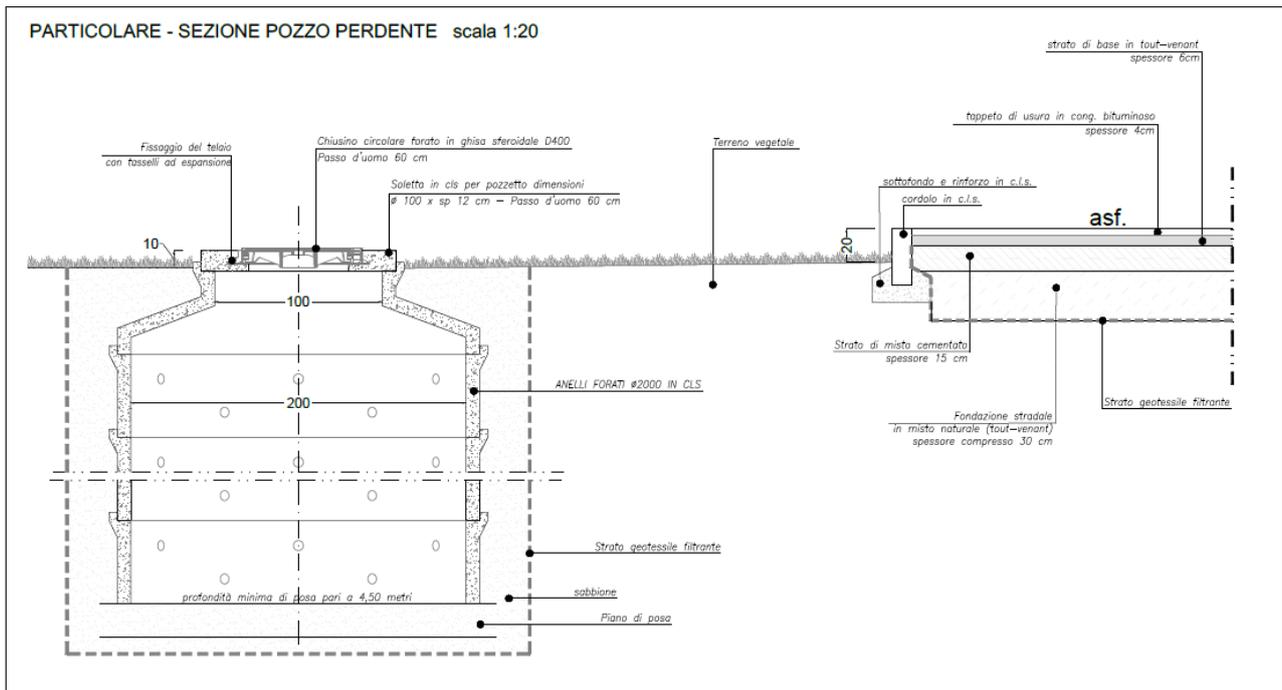
Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	18

esposti (in carattere corsivo per quanto riguarda l'elaborato "Relazione tecnica descrittiva e dimensionamento nuove reti idrauliche P.E.C.", redatto dall'Ing. Bocchio Gianluigi) al fine di descrivere le opere in progetto.

"Come già illustrato nel corso dei paragrafi precedenti, i servizi a rete avranno una porzione pubblica, di competenza dei rispettivi Enti Gestori ed una privata, a carico del condominio "orizzontale" costituito dalle 11 ville.

La nuova rete di raccolta delle acque bianche della strada pubblica asfaltata e dei relativi marciapiedi in autobloccanti si conetterà alla fognatura mista nell'esistente pozzetto posto sul marciapiedi di Corso Acqui. Detta rete sarà costituita da caditoie, pozzi d'ispezione e da una condotta in PVC SN 8 DN 400 mm posata sotto la strada medesima.

Gli stalli del parcheggio pubblico saranno realizzati con elementi drenanti in calcestruzzo a celle riempite di ghiaia, mentre la strada pubblica interna al predetto parcheggio verrà asfaltata. L'acqua meteorica sarà allontanata per gravità verso l'invaso costituito dalla depressa area verde pubblica e quindi smaltita in un pozzo perdente. L'area verde, oltre alla laminazione delle piogge, effettuerà anche la sedimentazione dei solidi sospesi e la depurazione naturale delle acque."



Particolare pozzo perdente nell'area adibita a parcheggio pubblico – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	19



“L’area verde di maggiori dimensioni sarà realizzata depressa di almeno cm. 20 rispetto al piano del parcheggio, in modo da invasare l’acqua da esso proveniente ed avviarla all’infiltrazione tramite pozzo perdente di profondità minima pari a 4,5 metri e diametro di 2 metri. (...) Esso sarà realizzato con anelli forati in calcestruzzo posati su uno strato di base di sabbione di almeno cm 30 isolato dal terreno naturale con idoneo strato di geotessuto filtrante. La medesima stratigrafia si adotterà ai lati del pozzo. La profondità minima di posa sarà di 4,5 metri.

A livello privato, ciascuna villa avrà un vaso sotterraneo di 5 m³ realizzato con serbatoio in materiale plastico il cui scarico di sicurezza recapiterà nella trincea drenante posta sotto le strade private di accesso alle ville stesse. Detto serbatoio sarà alimentato dai tetti degli edifici e dalle aree impermeabili a terra (marciapiedi e camminamenti). Le aree verdi di pertinenza private saranno depresse in modo da invasare le precipitazioni mentre il supero sarà avviato alla trincea drenante sopra ricordata. I chiusini e le griglie saranno di classe D400.

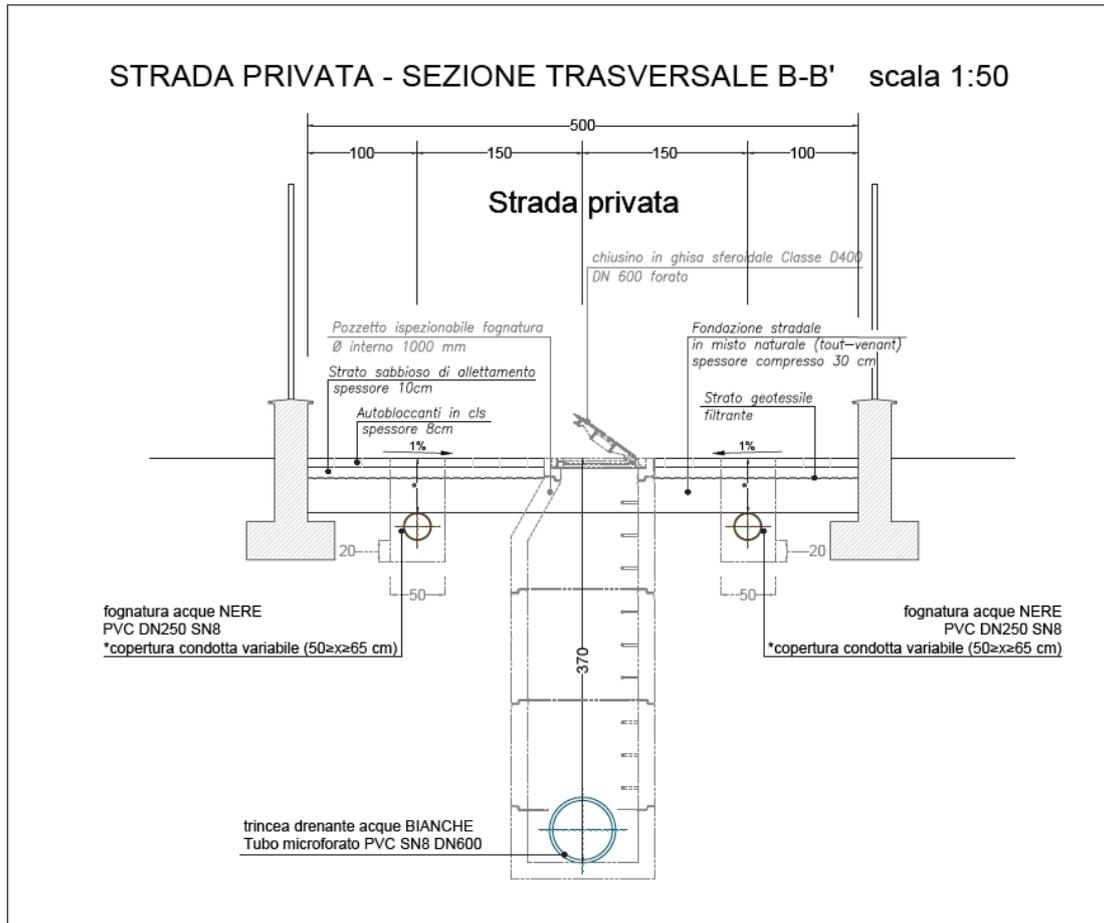
Per ciascuna unità abitativa è prevista la realizzazione di una superficie impermeabile, caratterizzata dai tetti e dai marciapiedi perimetrali in pietra naturale, un’area in autobloccanti ed un’area verde; le acque meteoriche delle aree impermeabili verranno convogliate nell’area verde, di pertinenza di ciascuna unità abitativa, che sarà ribassata di circa cm 15 con lo scopo di realizzare un vaso delle acque meteoriche.

Ogni unità sarà dotata di vasca interrata d’invaso della capacità di m³ 5, alimentata dai pluviali dei tetti e dalle aree impermeabili da utilizzare per l’irrigazione del giardino; il supero della vasca sarà convogliato nelle trincee drenanti poste al centro delle due strade private in autobloccanti.

“La trincea drenante avrà il fondo ad almeno 3,5 metri di profondità, sarà realizzata con tubazione in PEAD SN80 DN 600 mm forata sulla circonferenza e posata su un letto di cm 30, rinfianco e ricopertura di cm 30 in sabbione di fiume lavato od equivalente aggregato riciclato. A contatto con il terreno naturale sarà posizionato il solito telo di geotessuto filtrante. (...) La larghezza filtrante della trincea alla base è di m 1,2 (...).

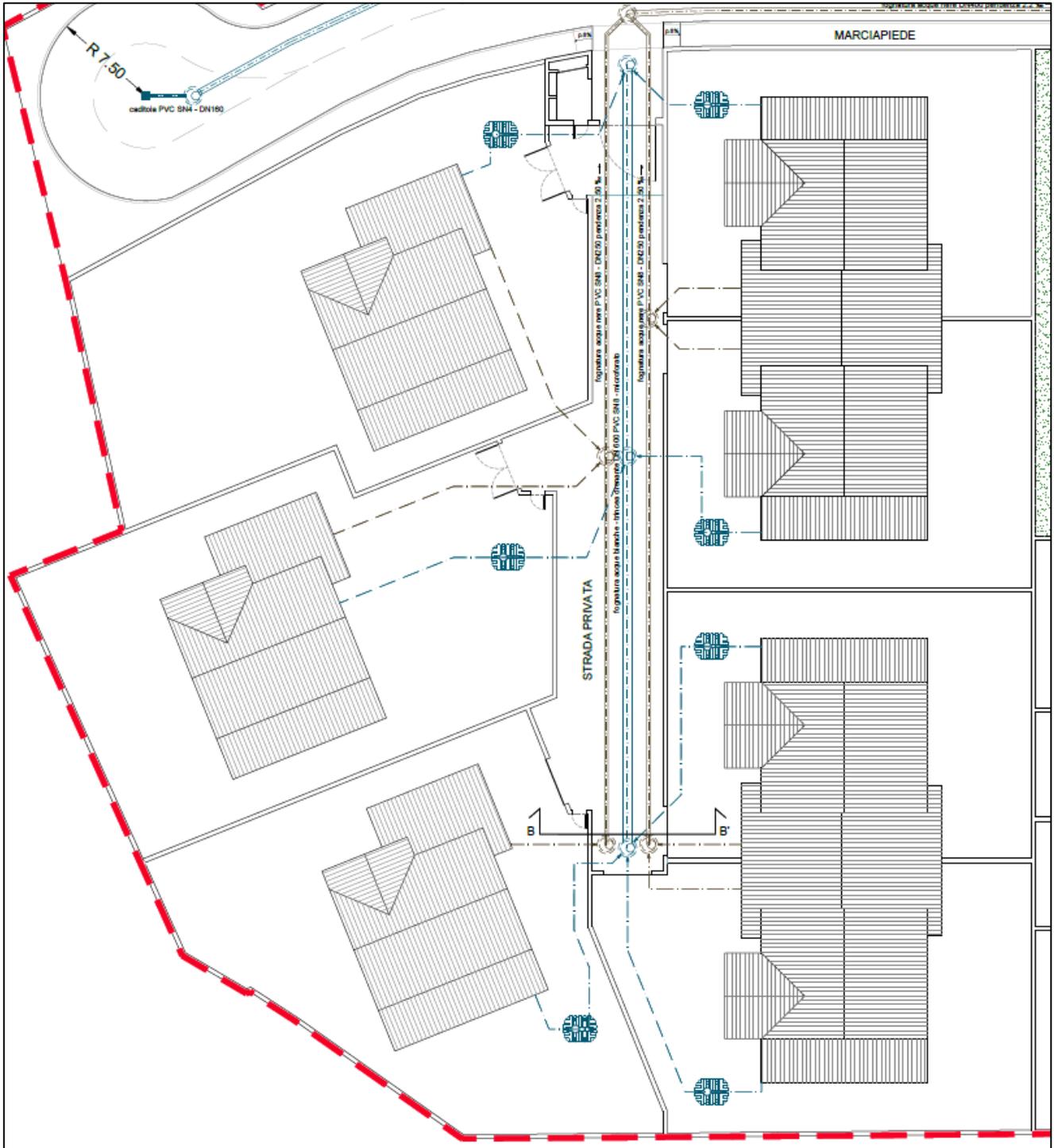
Sotto il profilo qualitativo le acque di prima pioggia provenienti dal parcheggio e dalla strada interna non dovranno essere sottoposte a trattamento in quanto non ospitano veicoli e materiali che possano comportare il dilavamento di sostanze pericolose o pregiudizievoli per l’ambiente. Inoltre, il lagunaggio verde prima dell’immissione nel sottosuolo fitodepura l’acqua di prima pioggia.”

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	20



Particolare sezione trasversale strada privata – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	21



Particolare raccolta acque meteoriche aree private – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	22



Le reti di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, le vasche di invaso ad uso irriguo e le trincee drenanti necessitano di interventi di manutenzione al fine di garantirne il corretto funzionamento. Gli interventi di manutenzione delle opere ricadenti in aree private e nelle viabilità interne saranno a carico dei privati, mentre la manutenzione del parcheggio a standard sarà oggetto di specifica convenzione tra comune e privati, al fine di attribuire le competenze delle opere di manutenzione.

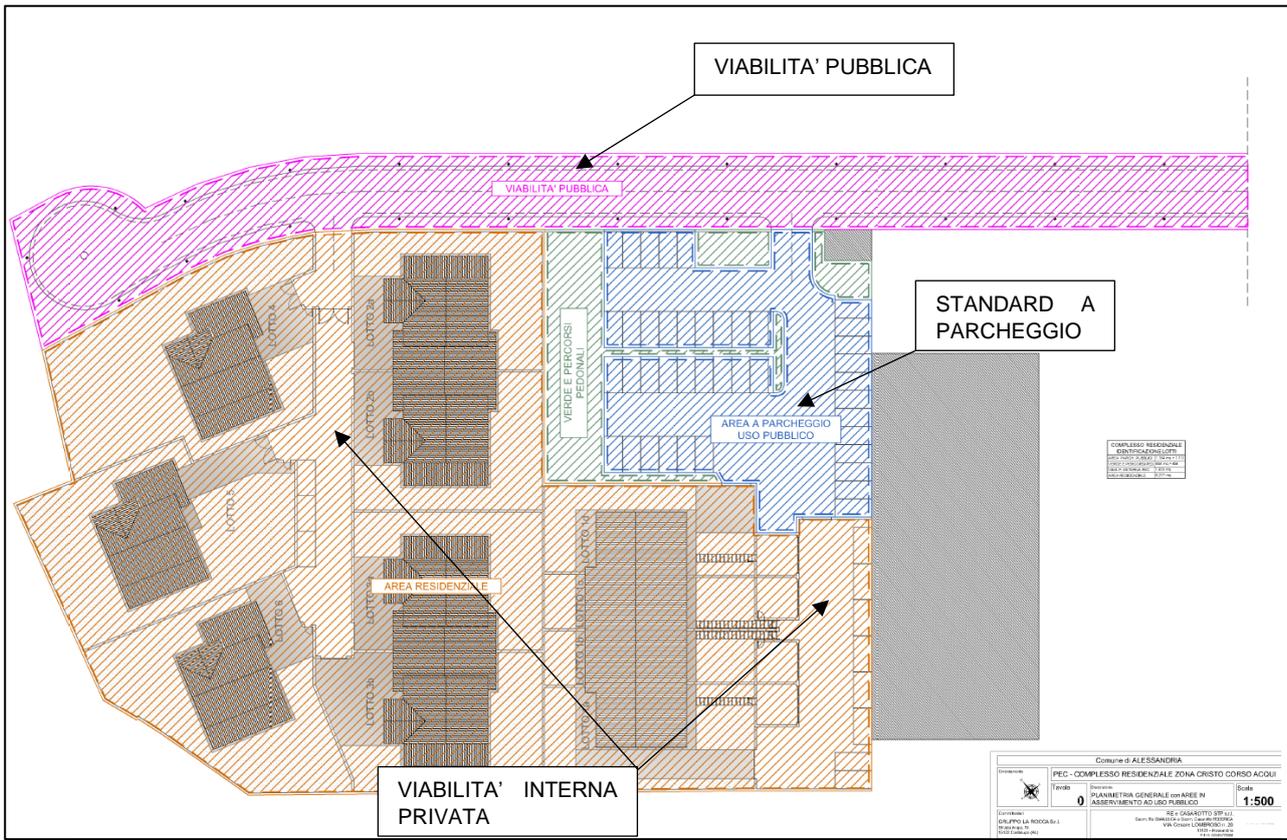
Viabilità

Le opere di viabilità previste nel P.E.C. “LA ROCCA” sono così individuate:

- Viabilità interna: viabilità funzionale all’attivazione degli edifici in progetto, dotata di marciapiedi pedonali e posti auto in fregio alle viabilità interne stesse.
- Viabilità pubblica prevista dal P.R.G.C.: tra gli impegni convenzionali sottoscritti con il P.E.C. originario e con la successiva variante, è stata concordata la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica, necessaria per l’accesso all’area residenziale in progetto.

All’interno della presente Variante è prevista la realizzazione dell’area destinata a standard a parcheggio e dell’area a verde, dimensionata ai sensi di legge e secondo le disposizioni del P.R.G.C..

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	23



Individuazione opere di viabilità in progetto – non in scala

Il traffico veicolare indotto dall'intervento in progetto può ritenersi trascurabile in quanto la superficie edificabile risulta minima ed è prevista la realizzazione di edifici monofamiliari e bifamiliari.

Verde

Le aree verdi in progetto rispondono al soddisfacimento delle dotazioni richieste dal P.R.G.C. vigente.

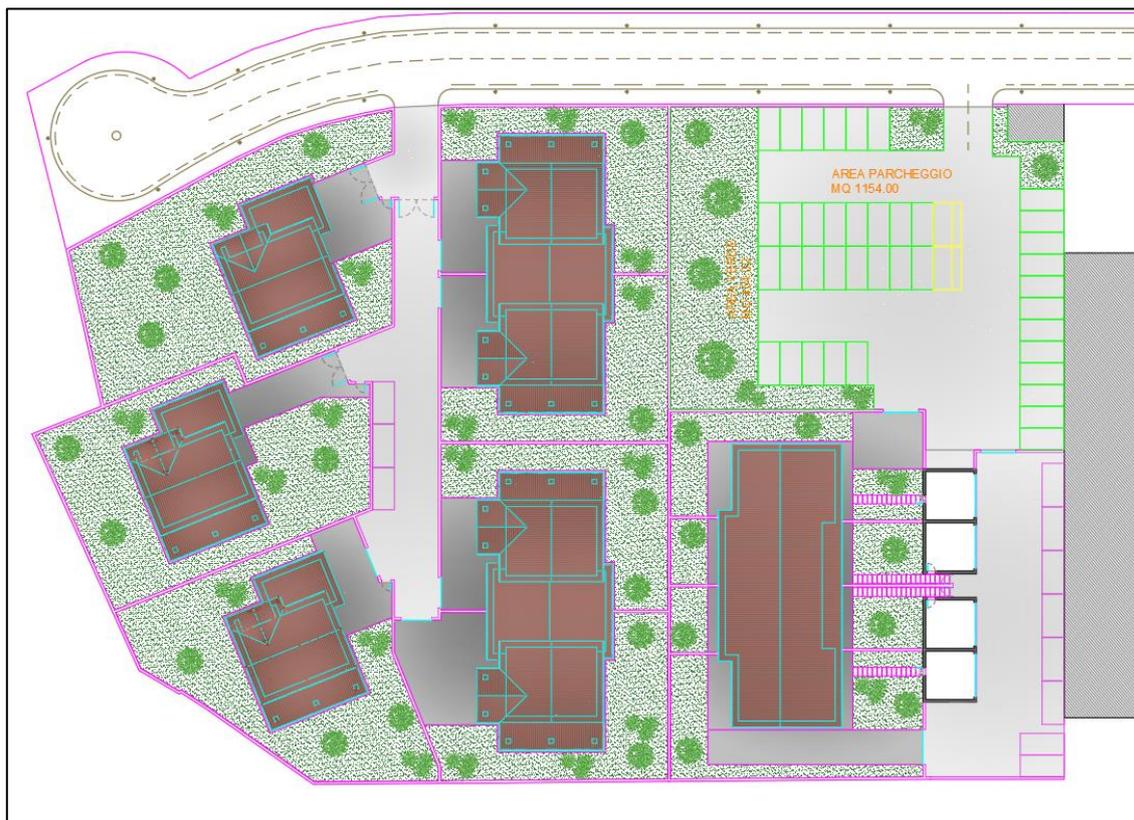
Nell'area a parcheggio è prevista la piantumazione nell'area a parcheggio di idonea alberatura, nella misura minima di 1 pianta ogni 4 posti auto secondo le modalità di cui al "Regolamento del Verde Comunale" (art. 83 comma 4 del Regolamento Edilizio del P.R.G.C. della Città di Alessandria);

Il progetto prevede la realizzazione di un'area standard a verde, dimensionata ai sensi di legge, che avrà anche funzione di invasare l'acqua meteorica, proveniente dall'area a parcheggio (stalli a parcheggio e viabilità), e avviarla all'infiltrazione tramite pozzo perdente.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	24

In tutti i lotti è previsto il mantenimento di un'area adibita a verde privato, anch'essa con la funzione di creare un invaso per l'acqua meteorica proveniente dalle aree impermeabili private (tetti, marciapiedi e area in autobloccanti). Tutte le aree verdi delle singole unità saranno dotate di vasca interrata d'invaso con capacità di 5 mc per l'irrigazione dell'area verde senza ricorrere all'acqua potabile dell'acquedotto.

Si riporta di seguito immagine con individuazione delle aree verdi.



Individuazione aree verdi – non in scala

Ai sensi della D.G.R. 25-2977/2016 si specifica, con particolare riferimento alle analisi ambientali, che la presente Variante determina modifiche minori al P.E.C. "LA ROCCA", pertanto ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., verrà svolta la verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per determinare la significatività degli effetti ambientali. Con particolare riferimento alle analisi ambientali si specifica che la Variante al P.E.C. "LA ROCCA":

- non prevede la realizzazione di progetti che rientrino tra le categorie progettuali di cui agli allegati A e B della L.R. n. 13 del 19/07/2023;
- non pianifica interventi o opere che richiedono autorizzazioni ambientali;

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	25



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



- non riguarda il territorio di più comuni e non sono prevedibili ricadute in ambito sovracomunale.

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024
		<i>Pagina:</i>	26



3.3 I soggetti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità

Ai sensi dell'“ALLEGATO 2.B – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità” della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 della Regione Piemonte si riporta di seguito l'elenco dei soggetti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S..

FUNZIONE	SOGGETTO
Proponente	Comune di Alessandria – Settore Urbanistica
Autorità procedente	Comune di Alessandria
Autorità competente per la V.A.S.	OTC Comune di Alessandria
Organo Tecnico Comunale (OTC)	Uffici comunali
Soggetti competenti in materia ambientale	Provincia di Alessandria (Soggetti competenti in materia ambientale)
	ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Alessandria
	ASL Dipartimento competente per il territorio

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS		
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS		
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024	Pagina:	27



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



3.4 Elaborati utili ad una presentazione sintetica del P.E.C.

3.4.1 Elaborati del P.E.C.

Per un'analisi dettagliata del progetto di Variante al P.E.C. "LA ROCCA" si rimanda integralmente agli elaborati allegati alla presente Variante a P.E.C..

La documentazione allegata all'istanza di approvazione della presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato è stata redatta seguendo le indicazioni riportate nell'Elenco documentazione P.E.C., predisposto del Comune di Alessandria.

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024
		<i>Pagina:</i>	28



4. IL SISTEMA DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

Considerando la tipologia delle opere previste nello strumento urbanistico esecutivo, la scala di ricaduta degli effetti intervento e le destinazioni d'uso interessate, si farà riferimento di seguito ai seguenti strumenti ritenuti più significativi:

Pianificazione di livello regionale:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Pianificazione di livello provinciale:

- Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Alessandria (P.T.P.).

Pianificazione di livello locale:

- Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Alessandria (P.R.G.C.).
- Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Pianificazione sovraordinata:

- Piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)
- Land Capability Classification - Carta dei Suoli
- Corine Land Cover - Monitoraggio Consumo di Suolo

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	29



4.1 Piano Territoriale Regionale – P.T.R.

Il Piano territoriale regionale (P.T.R.), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio ed è incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di copianificazione.

Il Piano vigente è stato approvato nel 2011 e sono attualmente in corso le attività per l'aggiornamento dei suoi contenuti, con D.G.R. n. 1-6558 del 6 marzo 2023, la Giunta regionale ha adottato il Documento programmatico, comprensivo delle informazioni necessarie per il processo di VAS, dando così formalmente avvio, ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della L.R. 56/1977, alla predisposizione degli elaborati per la revisione del Piano territoriale regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

L'allegato A delle Norme Tecniche del P.T.R. individua gli Ambiti di Integrazione Territoriale (A.I.T.) e i comuni di appartenenza; Alessandria rientra nell'A.I.T. n. 19 denominato "Alessandria".

Per ciascun A.I.T. il P.T.R. evidenzia le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale, che costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Si riporta di seguito la scheda dell'A.I.T. 19:

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	30

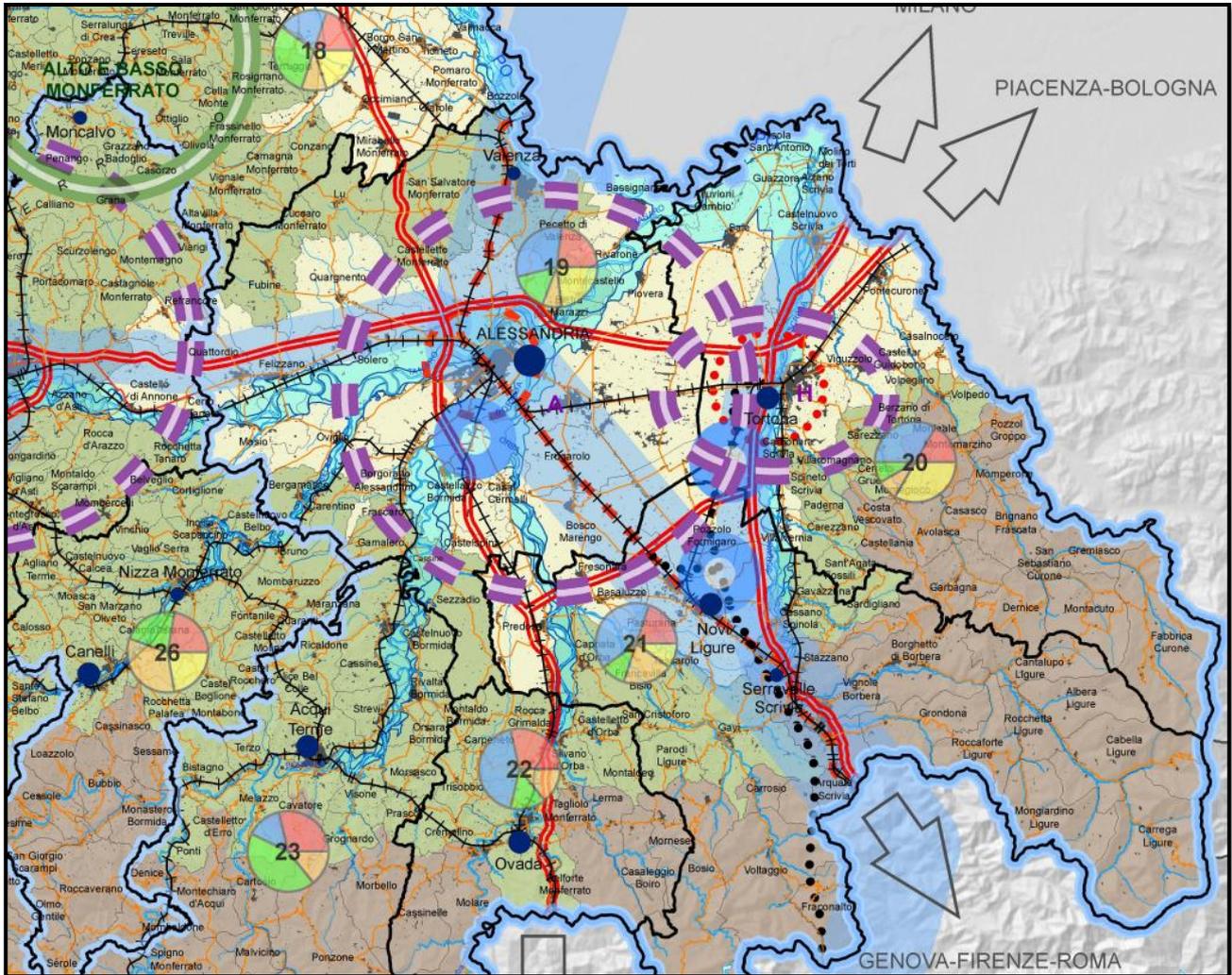
**AIT 19 - Alessandria**

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Riqualificazione del contesto urbano di Alessandria, attraverso il risanamento e recupero di aree dismesse, interventi di ristrutturazione urbanistica legati a quelli del nodo ferroviario e degli impianti logistici. Riqualificazione e messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali del Tanaro, del Bormida e del Po. Rafforzamento della connettività del nodo urbano: completamenti della rete stradale e del sistema di trasporto pubblico quale polo di interconnessione della rete dei Movicentro nella provincia (Alessandria, Acqui, Novi, Tortona). Potenziamento di Alessandria come polo regionale di servizi scolastici, universitari e ospedalieri. Controllo della dispersione urbana e realizzazione di APEA ad Alessandria e a Valenza.
Risorse e produzioni primarie	Salvaguardia dei suoli agricoli e delle risorse idriche (stato ambientale e consumi); produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Distretto industriale orafa di Valenza: sostegno regionale al rafforzamento del sistema delle imprese e allo sviluppo di funzioni di innovazione tecnologica, progettazione, design, marketing e formazione, per un miglior inserimento del sistema locale nella filiera nazionale e internazionale, potenziamento della fiera. Collegamenti con la logistica e i servizi per le imprese di Alessandria. Sistema industriale e polo di servizi di Alessandria: sostegno allo sviluppo di servizi per le imprese, ricerca, trasferimento tecnologico e formazione, in connessione con la presenza di corsi e dipartimenti dell'Università del Piemonte Orientale e del Politecnico di Torino e di istituti tecnici specializzati. Sostegno allo sviluppo della plasturgia, dei biocarburanti e delle produzioni legate alla logistica, in rete con gli AIT di Tortona (Parco Scientifico Tecnologico Valle Scrivia) e Novi Ligure Attrazione di imprese hi-tech.
Trasporti e logistica	Potenziamento e ristrutturazione del nodo ferroviario d'interscambio di Alessandria; creazione del distretto logistico integrato nel quadro del sistema retroporto di Genova (insieme agli AIT di Tortona e Novi Ligure) e del Corridoio 24 Genova-Sempione. Potenziamento dell'accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).
Turismo	Alessandria come polo organizzativo di supporto dell'offerta turistica del quadrante sud-est, in connessione con Acqui, Casale Monferrato e Asti.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	31



P.T.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola di progetto



Stralcio Tavola di Progetto del P.T.R. Regione Piemonte– non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	32



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Valorizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di livello sovralocale
- Turismo



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

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

- A** Alessandrino: chimica sostenibile
- B** Astigiano: agroalimentare
- C** Biellese: tessile
- D** Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
- E** Cuneese: agroalimentare
- F** Novarese: chimica sostenibile
- G** Torinese: creatività digitale e multimedialità, mecatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology
- H** Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- I** Verbano Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- L** Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Corridoio internazionale
- Corridoio infraregionale
- Direttrice di interconnessione extraregionale
- Aeroporto di rilevanza internazionale
- Altri aeroporti
- Ferrovia
- Ferrovia ad alta velocità
- Autostrada
- Strada statale o regionale
- Strada provinciale
- Potenziamento di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ferroviarie in progetto
- Infrastrutture stradali in progetto
- Polo logistico
- Polo logistico integrato

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree turisticamente rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

Stralcio Legenda della Tavola di Progetto del P.T.R. Regione Piemonte

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	33



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



ANALISI DELL'AREA DEL P.E.C. "LA ROCCA" IN RELAZIONE ALLA CARTOGRAFIA DEL P.T.R. REGIONE PIEMONTE

Il Piano Territoriale Regionale conferma, per la sua posizione geografica, l'importanza dell'AIT 19, a livello nazionale ed europeo, nel sistema dei trasporti terrestri e delle connesse attività logistiche, infatti la città di Alessandria rappresenta uno dei principali nodi ferroviari piemontesi e ha un ruolo strategico dal punto di vista della logistica e del traffico merci nella macroregione, come retroporto naturale di Genova.

La Variante al P.E.C. "LA ROCCA" non è in contrasto con gli obiettivi e gli indirizzi dettati dal P.T.R. della Regione Piemonte.

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024
		<i>Pagina:</i>	34



4.2 Piano Paesaggistico Regionale – P.P.R.

Il P.P.R. della Regione Piemonte è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Il P.P.R. è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio. L'area oggetto di intervento rientra nell'ambito n. 70 denominato "piana alessandrina", descritto dal P.P.R. come "Urbano rilevante alterato".

Di seguito verrà analizzata la cartografia che compone il Piano Paesaggistico Regionale con individuazione dell'area oggetto di intervento.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	35



R & P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)

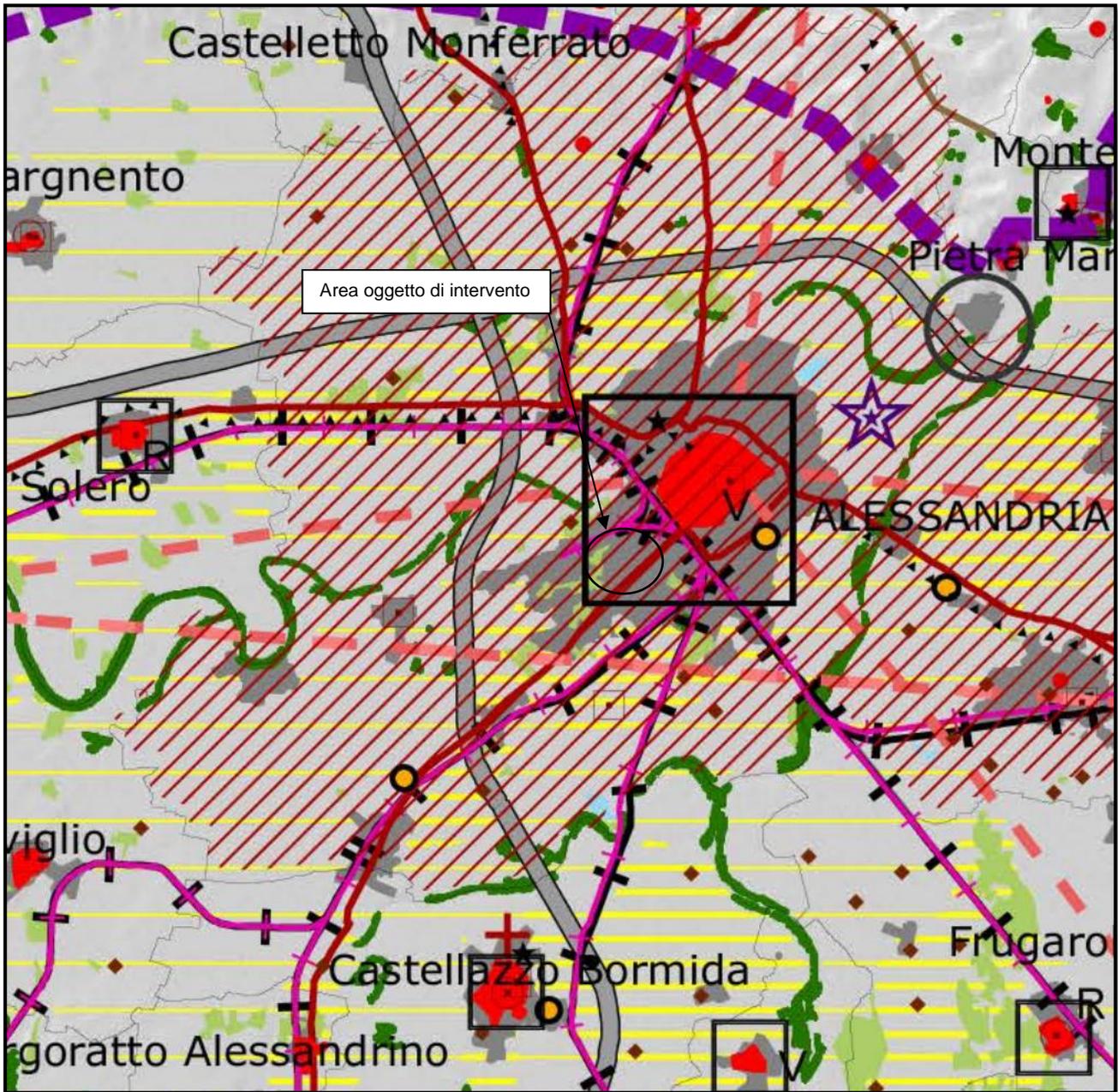
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101

info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com

PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P1: “Quadro strutturale”



Stralcio Tavola P1 del P.P.R. “Quadro strutturale” – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	36

**Fattori naturalistico-ambientali**

- Boschi seminaturali e con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
- Praterie rupicole
- Prati stabili
- Crinali montani e pedemontani principali
- Crinali montani e pedemontani secondari
- Crinali collinari principali
- Crinali collinari secondari
- Cime e vette
- Morene
- Conoidi
- Orli di terrazzo
- Laghi
- Rete idrografica
- Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
- Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
- Sistemazione consolidata a risaia
- Versanti con terrazzamenti diffusi

Fattori storico-culturali**Rete viaria e infrastrutture connesse**

- Direttrici romane
- Direttrici medievali**
- Strade al 1860
- Ferrovie storiche 1848-1940
- Porti lacustri

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

Centralità storiche per rango:



Torino

- Centri storici
- Rifondazioni di età moderna
- Ricetti
- Città di nuova fondazione medievale
- Insediamenti e fondazioni romane
- Castelli e chiese isolate
- Insediamenti con strutture signorili caratterizzanti
- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti

Poli della religiosità di valenza territoriale

- Grandi opere dinastiche e papali
- Sacri monti e santuari
- Grange cistercensi

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale

- Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale
- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca**
- Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica

- Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse
- Stazioni idrominerali

Fattori percettivo-identitari**Elementi emergenti**

- Versante rilevante dalla pianura
- Rilievi isolati e isole
- Fulcri del costruito
- Belvedere
- Percorsi panoramici
- Paesaggi ad alta densità di segni identitari

Temi di base

- Strade principali
- Ferrovie
- Edificato

Stralcio Legenda Tavola P1 del P.P.R. "Quadro strutturale"

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	37



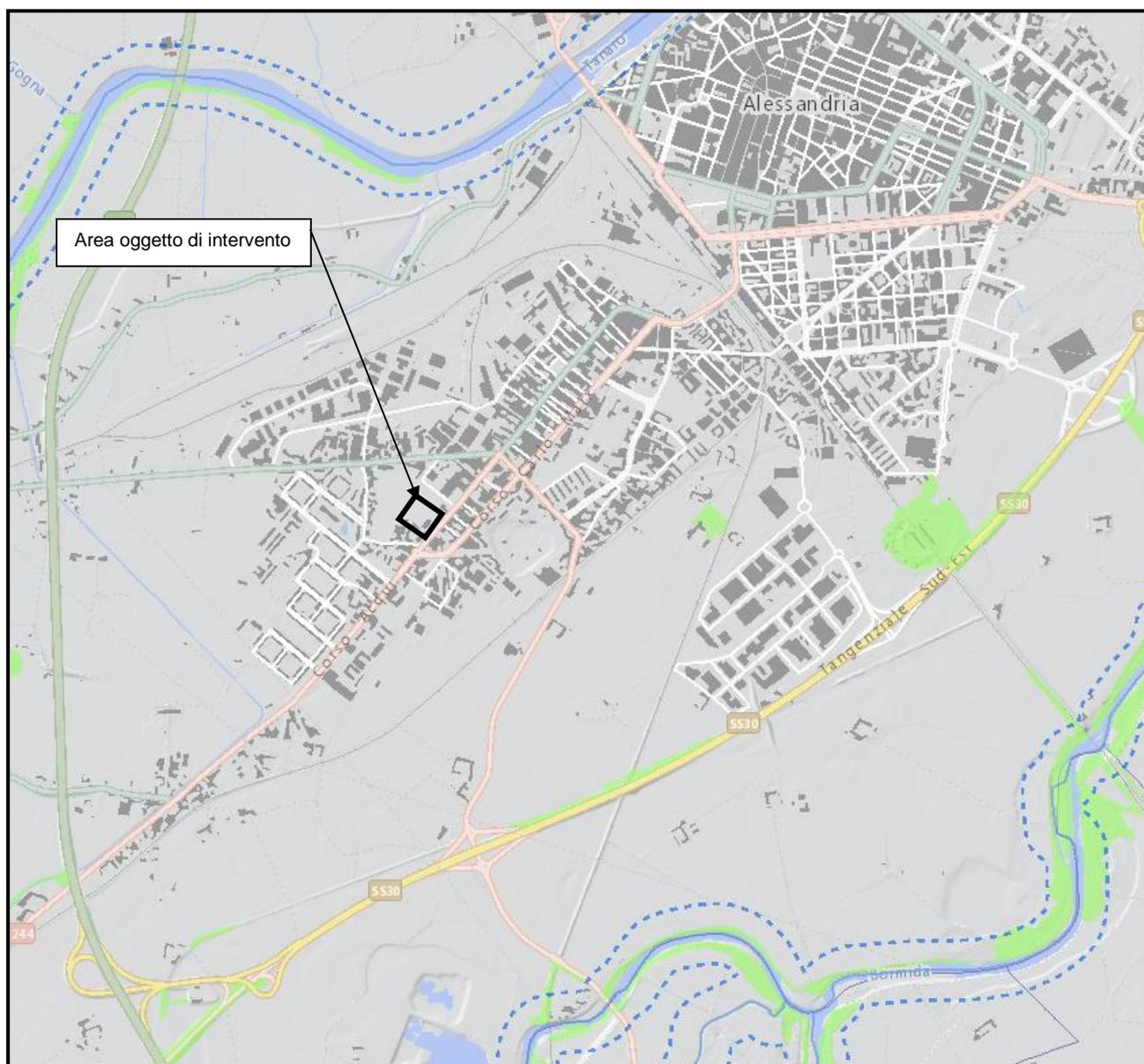
R & P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P2: "Beni paesaggistici"



Stralcio Tavola P2 del P.P.R. "Beni paesaggistici" – non in scala

LEGENDA:

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

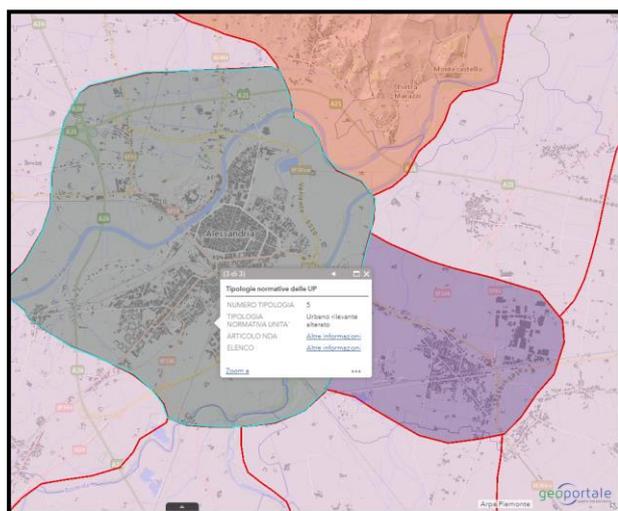
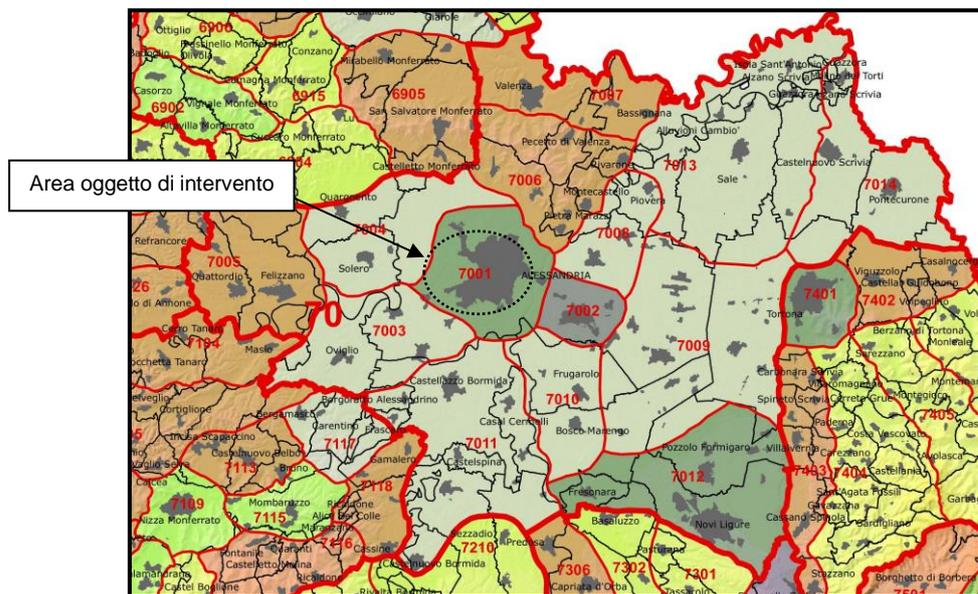
Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua



Lettera c - Fasce di 150 m



Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	38

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P3: “Ambiti e unità di paesaggio”


Ambiti di Paesaggio



Unità di Paesaggio



Tipologie normative delle UP

naturale integro e rilevante

naturale/rurale integro

rurale integro e rilevante

naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti

urbano rilevante alterato

naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

rurale/insediato non rilevante

rurale/insediato non rilevante alterato

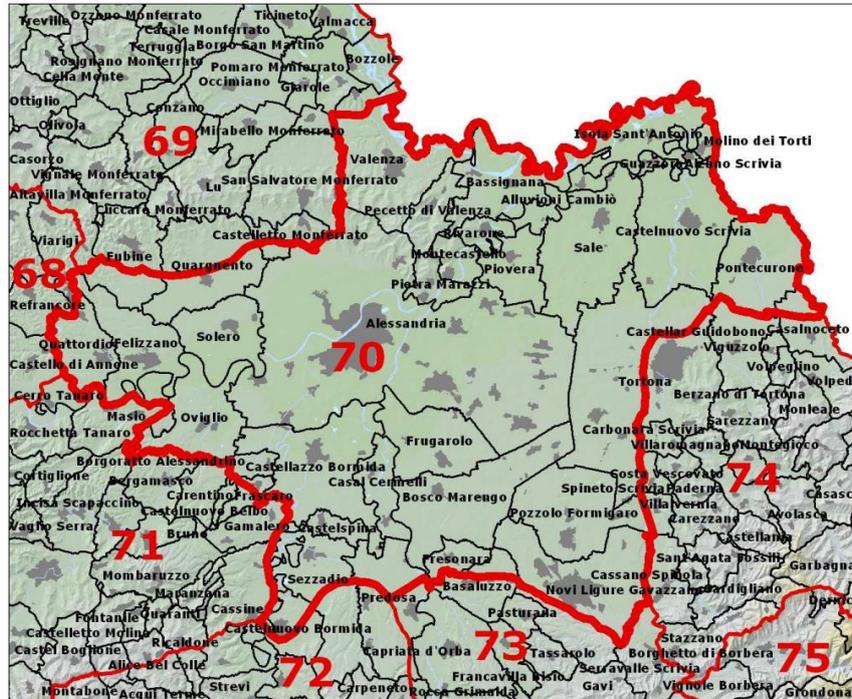
Stralcio Tavola P3 del P.P.R. “Ambiti e unità di paesaggio” e Legenda – non in scala

L’area oggetto di studio è ricompresa nell’ **Ambito di Paesaggio n. 70 “Piana Alessandrina”** e ricade nell’ **Unità di paesaggio n. 7001 “Alessandria”**. La tipologia normativa dell’unità di paesaggio è **“Urbano rilevante alterato”**.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	39

Stralcio Scheda dell'ambito 70 – Piana di Alessandria

Ambito	Piana Alessandrina	70
--------	--------------------	----



DESCRIZIONE AMBITO

Vasto ambito prevalentemente pianeggiante, solcato dal Tanaro e dalla Bormida fino alla confluenza nel Po, che comprende aree urbane di almeno tre centri importanti (Alessandria, Valenza e Novi Ligure), oltre ad altri insediamenti di pianura storicamente consolidati (Castellazzo Bormida, Bosco Marengo, Pozzolo Formigaro).

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)

Il vastissimo ambito è descrivibile per parti, prevalentemente pianiziali, molto differenti fra loro:
 1 - *Rete fluviale con piana alluvionale del Po e piana del Tanaro con confluente Orba-Bormida*
 Nell'ambito delle aree alluvionali recenti dell'attuale rete fluviale spicca la piana fluviale del Po, compresa in buona parte nell'area protetta a parco, dove si alternano lanche e isoloni sabbiosi talvolta nudi, a tratti coperti dalla vegetazione riparia a saliceti di salice bianco prevalente. Un'altra parte più distale rispetto all'alveo principale è coltivata essenzialmente a pioppeto, che, su questo tipo di substrato sabbioso drenante e con falde superficiali, è altamente produttivo. Nel paesaggio è evidente l'opera di arginatura legata alle possibili esondazioni del fiume Po, che poco a nord dell'ambito riceve il Sesia, piegando il suo corso da ovest-est in direzione sud, proprio in conseguenza della potenza del suo affluente.

Nella piana del Tanaro si distinguono due paesaggi confluenti, uno di tipo fluviale (con alveo, greti, boschi golenali a saliceti e robinieti) e agrario e uno urbano legato al polo residenziale, viario e

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	40



industriale della città di Alessandria, che sorge proprio entro la confluenza di Tanaro e Bormida. L'area agricola si estende per un ampio tratto lungo la piana alluvionale del Tanaro e presenta una certa uniformità paesaggistica, in quanto costituita in gran parte da cerealicoltura intensiva mais-grano con ottime rese produttive grazie a suoli fertili, profondi e con buona dotazione idrica.

La zona urbana di Alessandria, con i relativi nodi viari stradali e ferroviari, esercita una notevole pressione sul territorio circostante, in particolare nella direzione est-sudest, dove non vi sono ostacoli morfologici all'espansione: a Spinetta Marengo si concentra il massimo dell'attività industriale, e in questa zona è da segnalare la bassa protezione dei suoli nei confronti delle falde. Anche l'espansione della città verso sud, lungo il percorso autostradale per Genova, più residenziale che industriale, risulta di forte impatto paesaggistico per il caotico succedersi di infrastrutture che evidenzia carenze di pianificazione urbanistica.

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

Per gli aspetti storico-culturali occorrono:

- riqualificazione urbana e ambientale dei centri maggiori;
- strategia di valorizzazione dei beni monumentali e dei centri minori;
- conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei nuclei rurali isolati con i relativi contesti territoriali (aree agricole, percorsi);
- valorizzazione culturale delle attività caratterizzanti la piana;
- restauro e valorizzazione della cittadella di Alessandria e delle altre fortificazioni presenti nell'ambito;
- valorizzazione e riqualificazione del positivo rapporto tra fruizione e fasce fluviali: è importante promuovere la rivitalizzazione dei percorsi pedonali lungo il tratto urbano delle sponde del fiume Tanaro realizzati in seguito alle arginature costruite dopo l'alluvione del 1994 tutelando e promuovendo le attività agricole presenti sul territorio.

Per gli aspetti naturalistici occorre:

- incentivare la conservazione e il ripristino delle alberate campestri, sia di singole piante, sia di formazioni lineari (siepi, filari, fasce boscate) radicate lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà e appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico, identitario dei luoghi, di produzioni tradizionali e naturalistico (funzione di portaseme, posatoi, micro-habitat, elementi di connessione della rete ecologica), di fascia tampone assorbente residui agricoli. A quest'ultimo fine, in abbinamento o in alternativa, lungo i fossi di scolo soggetti a frequente manutenzione spondale, è efficace anche la creazione di una fascia a prato stabile, larga almeno 2 metri;
- promuovere attività alternative per rendere la maicoltura meno impattante, recuperando connessioni della rete ecologica, riducendo l'inquinamento del suolo e delle falde. Nelle terre con ridotta capacità protettiva delle falde e all'interno di aree protette e siti Natura 2000, generalizzare l'applicazione dei protocolli delle misure agroambientali del PSR;
- per la realizzazione di infrastrutture e il corretto inserimento di quelle esistenti, prevedere l'analisi delle esigenze di habitat e di mobilità delle specie faunistiche, in particolare quelle d'interesse europeo o rare a livello locale. Su tale base valutare la corretta dislocazione dell'infrastruttura e prevedere accorgimenti per mitigarne e compensarne l'impatto, in particolare impiantando nuovi boschi planiziali e formazioni lineari;

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	41



- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), valorizzare le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo, prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche (ailanto); in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;
- mantenere e rivitalizzare l'agricoltura collinare di presidio e la gestione attiva e sostenibile associata dei boschi;
- orientare le attività estrattive, affinché il loro impatto non solo non risulti dannoso per la integrità dei fragili ecosistemi fluviali, ma anzi possa essere sinergico con la rinaturalizzazione.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- arrestare la saldatura dell'abitato di Alessandria con i vicini centri (in particolare Spinetta Marengo);
- evitare la crescita lineare dell'insediato sulle direttrici in uscita a nord e a ovest della città di Alessandria attraverso il controllo delle espansioni urbane e soprattutto dell'edificazione di nuovi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- arrestare il processo di saldatura su strada degli abitati di Felizzano e Quattordio;
- favorire, nella piana agricola circostante i nuclei di San Giuliano Nuovo e Vecchio e Castelceriolo, l'addensamento delle strade interpoderali in direzione est-ovest e arrestare la crescita su quelle nord-sud;
- contenere la crescita a carattere dispersivo del nucleo di Valenza.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	42



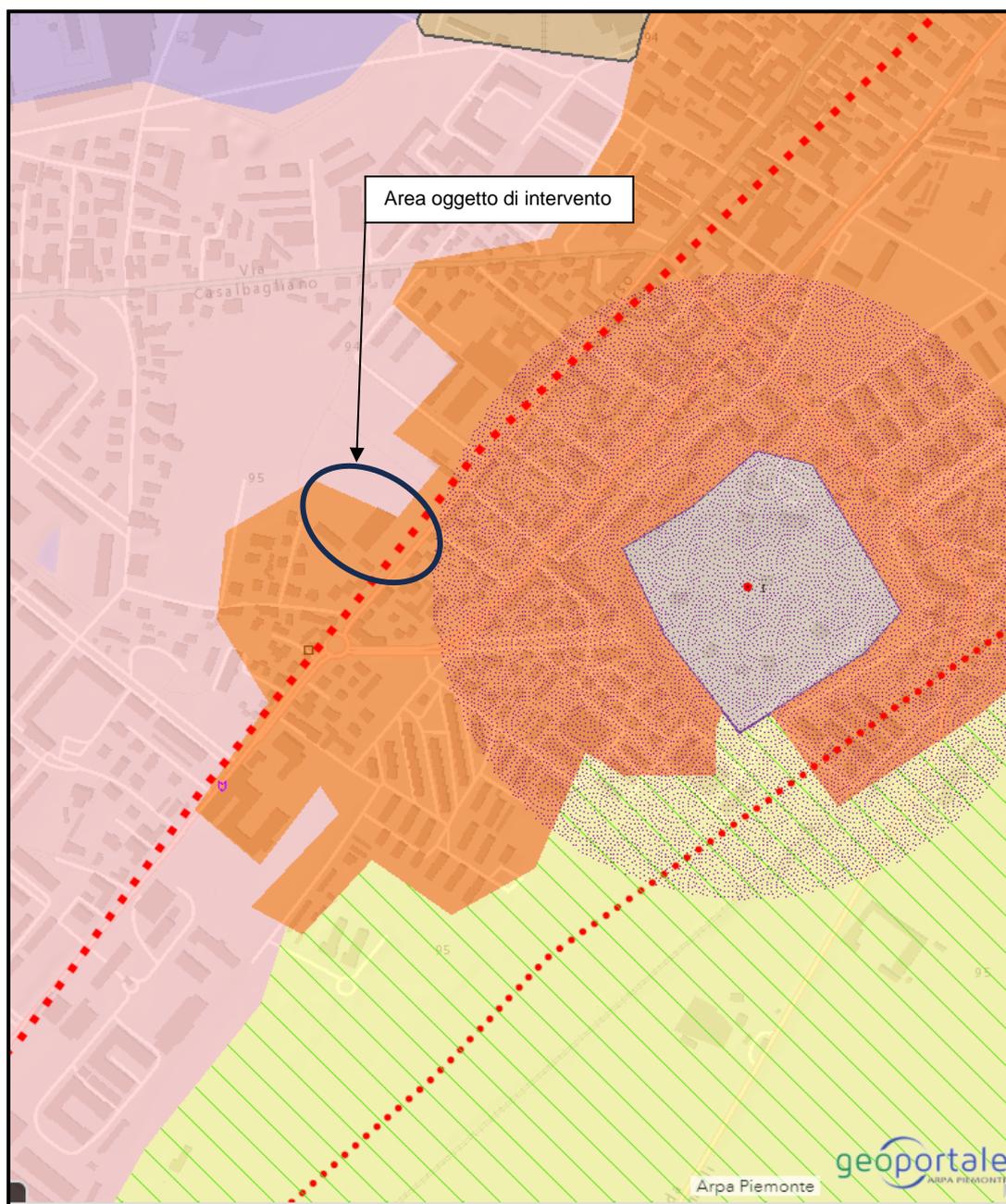
R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P4: "Componenti Paesaggistiche"



Stralcio Tavola P4 del P.P.R. "Componenti paesaggistiche" – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	43



Componenti naturalistico-ambientali

- Aree di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Zona Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupicole (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
Torino
- Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosita' (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)



Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

- Insempiamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme e o in sequenza
- Insempiamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Contasti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varieta' e specificita', con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e della relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nella confluenze fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insempiamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

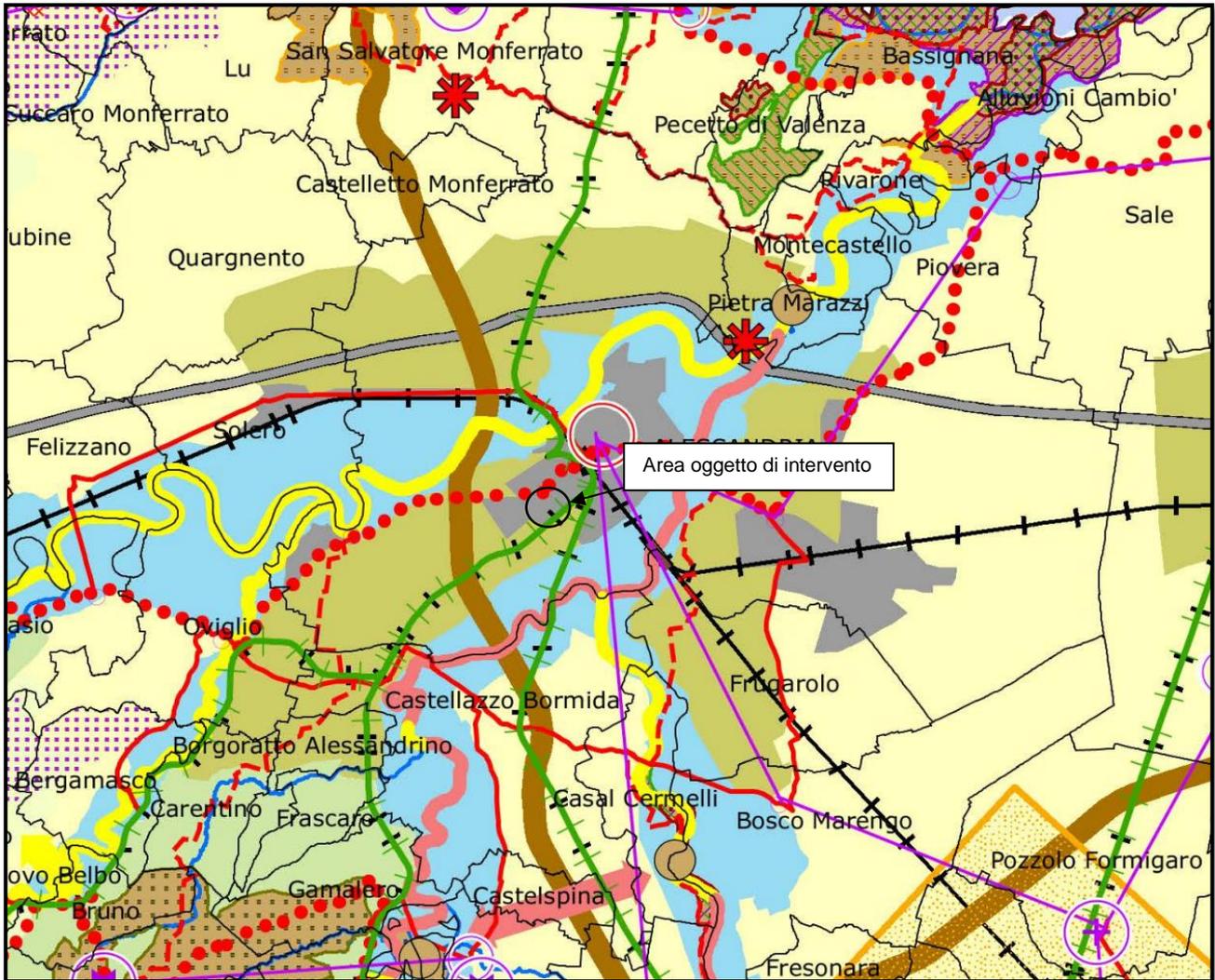
- Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
- Elementi di criticita' lineari (art. 41)

Stralcio Legenda Tavola P4 del P.P.R. "Componenti paesaggistiche"

Table with 4 columns: Field (Codice Progetto, Ubicazione intervento, Committente, Oggetto Elaborato, Codice Elaborato, Data), Value (1503_SNRA, Corso Acqui - 15121 Alessandria (AL), Gruppo La Rocca S.r.l., DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS, 1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS, Aprile 2024), and Page (Pagina: 44).



P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P5: “Rete di connessione paesaggistica”



Stralcio Tavola P5 del P.P.R. “Rete di connessione paesaggistica” – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	45

**Elementi della rete ecologica****Nodi (Core Areas)**

- Aree protette
- SIC e ZSC
- ZPS
- Zone naturali di salvaguardia
- Aree contigue
- Altri siti di interesse naturalistico
- Nodi principali
- Nodi secondari

Connessioni ecologiche**Corridoi su rete idrografica:**

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

Corridoi ecologici:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni

- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovraregionale:

- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
- Montane a buona naturalità e connettività
- Rete fluviale condivisa
- Principali rotte migratorie

Aree di progetto

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ecologici

Aree di riqualificazione ambientale

- Contesti periurbani di rilevanza regionale
- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
- Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
- Trattati di discontinuità da recuperare e/o mitigare

Rete storico - culturale

- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

- 1 - Sistema delle residenze sabaude
- 2 - Sistema dei castelli del Canavese
- 3 - Sistema delle fortificazioni
- 4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
- 5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
- 6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
- 7 - Sistema delle alte valli alessandrine
- 8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
- 9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
- 10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
- 11 - Sistema dell'insediamento Walser
- 12 - Sistema degli ecomusei
- 13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

Siti archeologici di rilevanza regionale

Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Rete di fruizione

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare

Sistema delle mete di fruizione:

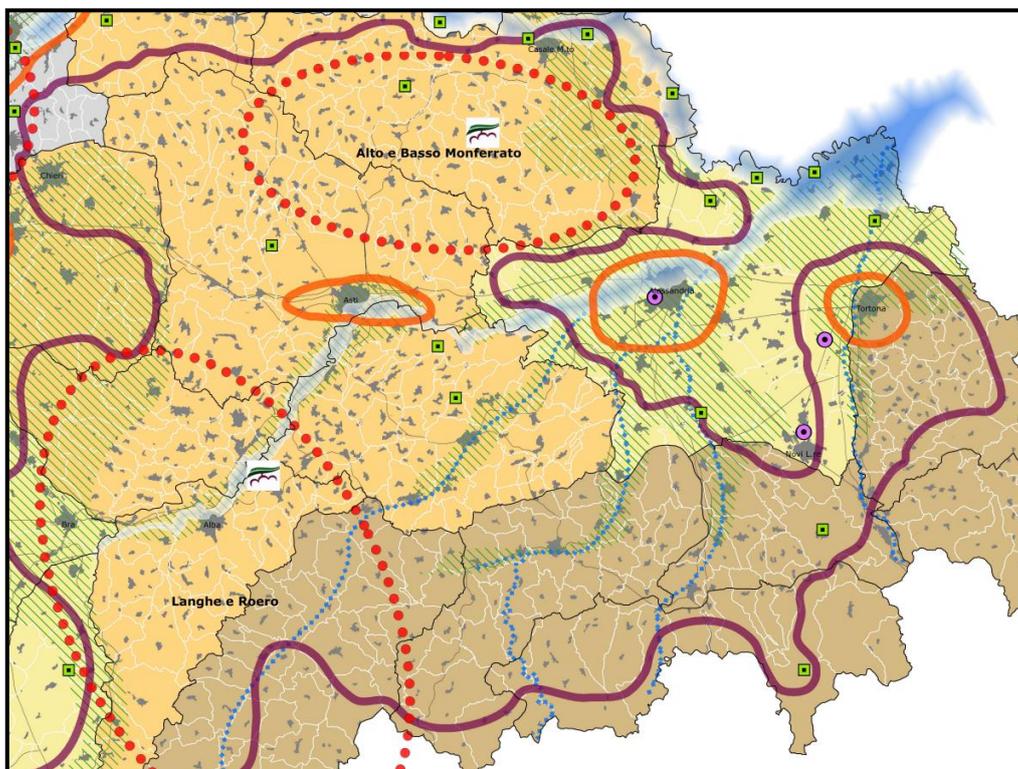
- Capiisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
- Accessi alle aree naturali
- Punti panoramici

Temi di base

- Strade principali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Laghi
- Confini comunali

Stralcio Legenda Tavola P5 del P.P.R. "Rete di connessione paesaggistica"

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	46

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P6: “Strategie e politiche per il paesaggio”

Stralcio Tavola P6 del P.P.R. “Strategie e politiche per il paesaggio” – non in scala

STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
Temi	<ul style="list-style-type: none"> Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) Paesaggio alpino walsler (Ap 8, 20) Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio fluviale e lacuale Ambiti di paesaggio (Ap)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani
Temi	<ul style="list-style-type: none"> Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)

STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Temi	<ul style="list-style-type: none"> Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
OBIETTIVI 2.6 - 2.7	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Temi	<ul style="list-style-type: none"> Principali reti di trasporto regionale Principali poli logistici
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)

Stralcio Legenda Tavola P6 del P.P.R. “Strategie e politiche per il paesaggio”

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	47



ANALISI DELL'AREA DELLA VARIANTE N. 2 AL P.E.C. "LA ROCCA" IN RELAZIONE ALLA CARTOGRAFIA DEL P.P.R. REGIONE PIEMONTE

Tavola P1: "Quadro strutturale"

Per quanto ai "**Fattori storico culturali**", nell'ambito del comune di Alessandria, la tavola individua:

"Rete viaria ed infrastrutture connesse"

- *"strade al 1860", di cui fa parte anche Corso Acqui;*
- *"direttrice medievale";*
- *"ferrovia storica";*
- *"viabilità principali"* corrispondenti con l'Autostrada A21 e la l'Autostrada A26.

Nei "**Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale**" tutto il territorio comunale di Alessandria è riconosciuto dalla tavola P1 quale *"Sistema della paleo industria e della produzione industriale otto-novecentesca"*.

Tavola P2: "Beni paesaggistici"

Il P.E.C. "LA ROCCA" non ricade in aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Tavola P3: "Ambiti e unità di paesaggio"

L'area oggetto di studio è ricompresa nell' **Ambito di Paesaggio n. 70 "Piana Alessandrina"** e ricade nell' **Unità di paesaggio n. 7001 "Alessandria"**. La tipologia normativa dell'unità di paesaggio è **"Urbano rilevante alterato"**.

La scheda d'ambito non rileva, nell'area oggetto di intervento, emergenze fisico-naturalistiche, né fattori storico-culturali caratterizzanti e qualificanti.

Gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per gli aspetti insediativi, dettati dalla scheda d'ambito, segnalano la necessità di evitare la crescita lineare dell'insediato sulle direttrici in uscita dalla città, attraverso il controllo delle espansioni urbane, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti. Gli edifici residenziali, pianificati all'interno della presente Variante del P.E.C., concretizzano gli indirizzi e gli orientamenti strategici regionali:

- contenendo la crescita lineare dell'insediato lungo Corso Acqui, in uscita dalla città di Alessandria;
- prevedendo il completamento del tessuto urbano, che si presenta discontinuo;
- prevedendo l'edificazione di un'area interstiziale isolata.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	48



Tavola P4: “Componenti Paesaggistiche”

L’area oggetto della Variante al P.E.C. “LA ROCCA” è identificata in gran parte nella “Morfologia inseditiva” denominata “Tessuti urbani esterni ai centri – m.i. 3”, normata dall’art. 35 delle N. di A., definiti come insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti; in minima parte nella “Morfologia inseditiva” denominata “Tessuti discontinui suburbani– m.i. 4”, normata dall’art. 36 delle N. di A., definite come *“aree contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.”*

La viabilità, Corso Acqui, è classificata come “Viabilità storica e patrimonio ferroviario SS12: Rete viaria di età moderna e contemporanea”, normata dall’art. 22 delle N. di A., lungo la quale è segnalata una criticità puntuale “Ingressi urbani, bordi edificato” ovvero *“elementi soggetti a perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa, opere d’urbanizzazione, cartellonistica o altre attrezzature, anche luminose o riflettenti, che riducono o impediscono la fruizione del paesaggio da strade e da spazi pubblici ad alta frequentazione.”*

La presente Variante al P.E.C. persegue gli obiettivi della pianificazione regionale:

- Riqualficando un area priva di identità e in parte già attuata (realizzazione del Fabbricato commerciale ad insegna “Lidl”);
- Potenziando l’identità urbana del lotto e contenendo la dispersione insediativa oltre i bordi urbani, infatti prevede il completamento di un lotto interstiziale inserito all’interno dell’area urbana risolvendo la situazione di frammentazione dell’area;
- Completando un tessuto che appare discontinuo, concentrando un insediamento per il soddisfacimento del fabbisogno di nuova residenza.

Nelle vicinanze dell’area oggetto di intervento si rileva la presenza di un’area classificata come *“Insula specializzata: Area militare”* per la presenza del Forte Acqui e l’area intorno al Forte Acqui è classificata come *“Interazioni visive tra insediamento e contesto”*. Gli interventi programmati nella presente Variante al P.E.C. non interferiscono con gli indirizzi e le direttive delle due aree.

Tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica”

L’area oggetto di intervento non ricade all’interno di aree protette, SIC, ZPS e siti Unesco.

L’area oggetto di intervento è compresa nelle “Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze”.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	49



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)

T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101

info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com

PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Tavola P6: “Strategie e politiche per il paesaggio”

Il territorio di Alessandria rientra nel microambito “Paesaggio della pianura del seminativo”.

Si può sostenere che la Variante al P.E.C. “LA ROCCA” risulta compatibile con gli Indirizzi e le Direttive dettate dal Piano Paesaggistico della Regione Piemonte.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	50



4.3 Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Alessandria – P.T.P.

Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Alessandria, è stato approvato con Deliberazione n. 223-5714 del 19 febbraio 2002, a cui è seguita l'approvazione della 1 Variante di adeguamento alle normative sovraordinate, con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007. Con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante, ai sensi dell'art. 7bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione. Con D.C.P. n. 11/16042 del 16/05/2016 è stata poi approvata la II Variante di adeguamento ed approfondimento alla normativa sul rischio di incidente rilevante ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 7 bis.

Il P.T.P. è uno strumento di pianificazione di area vasta che consente alle Province di strutturare gli interventi sul proprio territorio coordinando le opere valutando le opportunità che esso può offrire, ponendosi ad un livello superiore a quello della programmazione locale promossa dagli Enti di competenza.

La cartografia del Piano Territoriale Provinciale è composta dalle seguenti tavole di piano:

- Tav. n. 1: "Governo del territorio: Vincoli e tutele" Scala 1: 25.000
- Tav. n. 2: "Compatibilità geo-ambientale" Scala 1: 25.000
- Tav. n. 3: "Governo del territorio: Indirizzi di sviluppo" Scala 1: 25.000

le quali sono scomposte in diversi riquadri il cui quadro d'Unione costituisce l'intero territorio provinciale.

Il territorio comunale di Alessandria è ricompreso all'interno della zona omogenea definita Ambito n. 5 – "Alessandria, città dei grandi servizi".

Gli obiettivi di sviluppo prevalente, per il suddetto ambito, sono i seguenti (art. 8 NdA):

- 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.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	51



P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA - Tavola 1: “Governo del territorio – Vincoli e tutele”



Sralcio Tavola 1 del P.T.P.: “Governo del territorio – Vincoli e tutele” 176 SE – non scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	52



DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N. d. A.	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali</i>		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

Le informazioni topografiche sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
 Dati di proprietà della Regione Piemonte.

Scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N. d. A.	SIMBOLO
<i>Parte II - L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
<i>Titolo III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	

Stralcio Legenda Tavola 1 P.T.P.: "Governo del territorio – Vincoli e tutele"

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	53



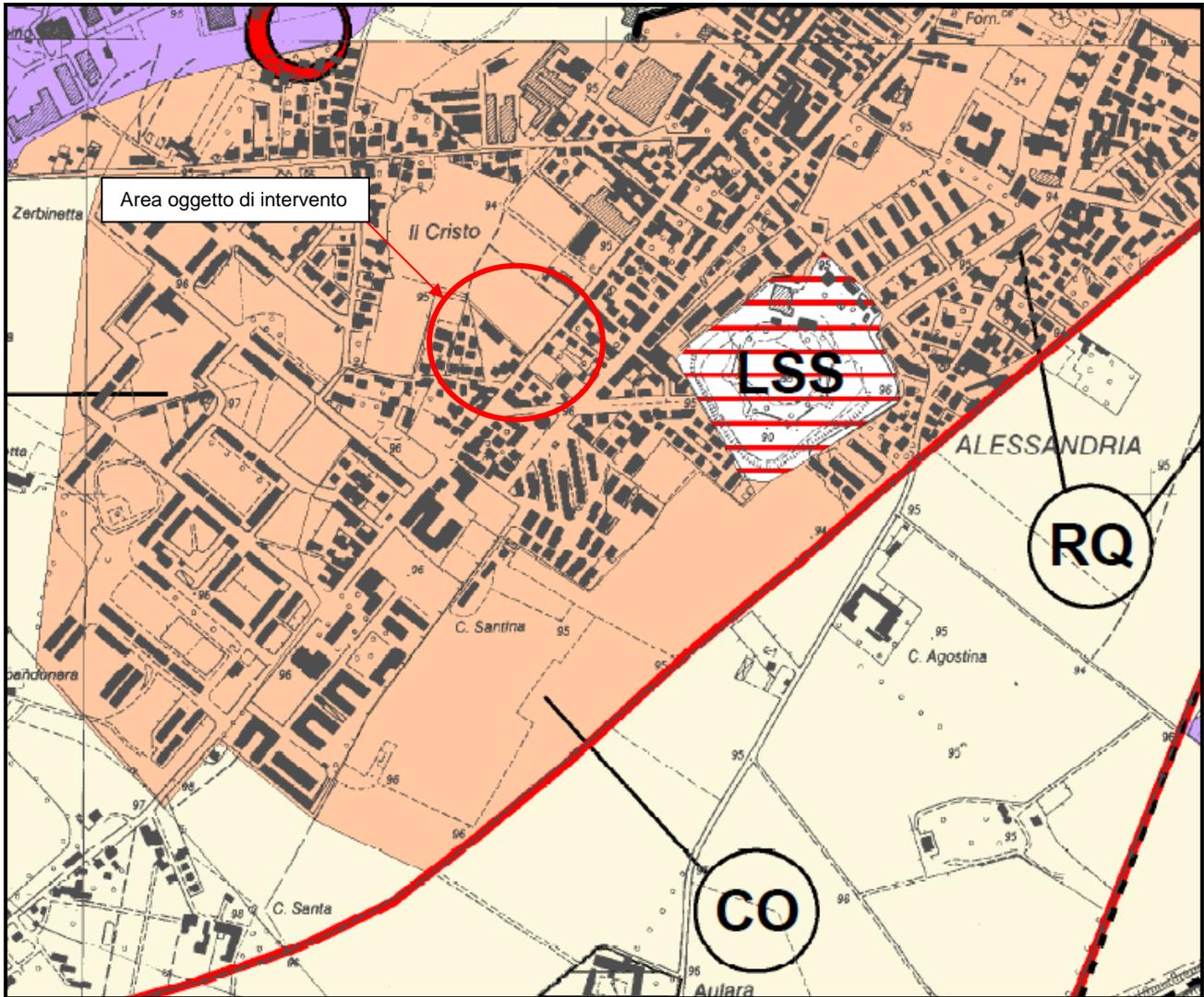
R & P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA - Tavola 3: “Governo del territorio: indirizzi di sviluppo”



Stralcio Tavola 3 del P.T.P.: “Governo del territorio: indirizzi di sviluppo” – 195 NO non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESCA_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	54



DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Titolo III - I sistemi territoriali</i>		
<i>Parte II - Il sistema insediativo</i>		
Sottosistema della residenza	Art. 22	
Aree normative:	Art. 23	
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	
- aree di rilocalizzazione	Art. 23 comma 29	
<i>Parte IV - Il sistema infrastrutturale</i>		
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie		
Rete ferroviaria:	Art. 31	
- tronchi esistenti da potenziare	Art. 32	
Scalo merci	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
Centri intermodali:	Art. 32.2	
- centro intermodale di I livello	Art. 32.3	
- centro intermodale di II livello		
- centro intermodale di nuovo impianto		
Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario-stradale	Art. 32.4	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	Art. 32.5	
Terzo valico ferroviario	Art. 32.6	
Sottosistema delle infrastrutture stradali		
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	Art. 33	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale	Art. 33.1	
Infrastrutture stradali da potenziare	Art. 33.2	
	Art. 33.3	

Stralcio Legenda Tavola 3 del P.T.P.: "Governare del territorio: indirizzi di sviluppo"

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	55



ANALISI DELL'AREA DEL P.E.C. "LA ROCCA" IN RELAZIONE ALLA CARTOGRAFIA DEL P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Tavola 1: "Governato del territorio – Vincoli e tutele"

L'ambito territoriale in oggetto è integralmente classificato quale "Territorio urbanizzato".

Gli obiettivi del P.T.P., per il sistema insediativo, hanno lo scopo di perseguire un corretto utilizzo del territorio attraverso l'ottimizzazione dell'uso del suolo e la sua corretta trasformazione nel rispetto del paesaggio, tramite il completamento di aree già pianificate ed evitando di aprire nuovi fronti di urbanizzazione.

Tavola 3: "Governato del territorio: indirizzi di sviluppo"

L'area è classificata come "Sistema insediativo – Sottosistema della residenza – Aree di completamento" normato dall'art. 23 comma 18 delle N.T.A. del P.T.P. di cui si riporta di seguito stralcio:

4. Aree di Completamento (CO):

- Definizione

Porzioni di territorio ineditato ma già urbanizzato o lotti interclusi all'interno di un tessuto già edificato.

- Obiettivi

Confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente (es: viabilità principale, fili edilizi, ecc...).

- Direttive

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni proposte dal PTP e disciplina la nuova edificazione tramite parametri edilizi di qualità.

La pianificazione comunale, tramite il P.R.G.C., ha perimetrato le aree del P.E.C. classificandole come aree residenziali della città; il lotto oggetto di intervento risulta intercluso all'interno di un tessuto già urbanizzato e la Variante al P.E.C. "LA ROCCA", conformemente con gli obiettivi del P.T.P., prevede il completamento dell'area, già pianificata dal P.R.G.C., evitando l'apertura di nuovi fronti urbanizzativi.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	56

**Premesso che:**

- il lotto oggetto di intervento risulta intercluso all'interno di un tessuto già urbanizzato;
- la presente Variante al P.E.C. prevede il completamento dell'area già pianificata dal P.R.G.C. come "Aree residenziali della città";
- il completamento del P.E.C. evita l'apertura di nuovi fronti urbanizzativi;
- il P.E.C. risulta in parte già attuato;

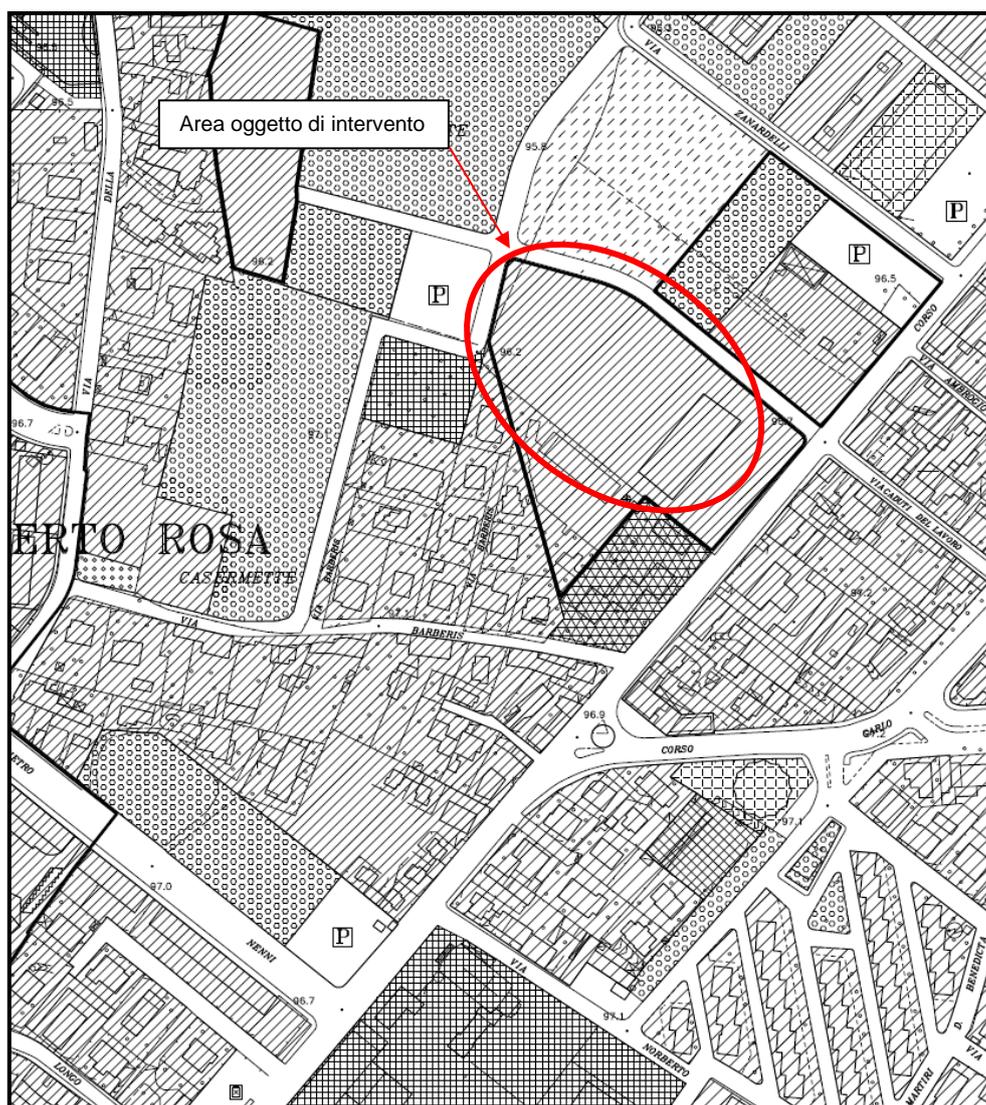
si può sostenere che la Variante al P.E.C. "LA ROCCA" non interferisce con i vincoli e le tutele individuati e analizzati sull'area dal P.T.P..

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024
		<i>Pagina:</i>	57

4.4 Piano Regolatore Generale Comunale - P.R.G.C.

Il Comune di Alessandria è dotato di un P.R.G.C. (detto PRG90, data della sua prima elaborazione, riformulato a seguito dell'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 successivamente modificato con numerosi provvedimenti.

Si riporta di seguito stralcio della Tavola 4-24 "Destinazioni d'uso del suolo" del P.R.G.C. vigente, scaricata dal sito del Comune di Alessandria.



Stralcio Tavola 4-24 del P.R.G.C. vigente - non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	58



LEGENDA			
	delimitazione del confine comunale;		
	delimitazioni degli sviluppi in scala 1:2000;		
	delimitazione delle unita' urbanistiche;	N d A, art. 62	
Corsi e specchi d' acqua:			
	fiumi, torrenti (comprese le aree di deflusso della piena), canali, laghi artificiali e zone umide;	N d A, art. 52	
	aree di esondazione della piena;	N d A, art. 52 bis	
Aree ferroviarie;			
	Aree destinate alla viabilita';	N d A, art. 32 ter	
	Individuazione delle principali piste ciclabili;	N d A, art. 32 bis	
Aree per attivita' agricole:			
	aree per attivita' agricole specializzate;	N d A, art. 45	
	Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano; principali specificazioni: vedere elenco a pie' tavola;	N d A, art. 45 bis	
	Aree militari;	N d A, art. 32 quater	
Standards Urbanistici, servizi sociali ed attrezzature di interesse generale:			
	attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;	N d A, art. 32 series	
	attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;	N d A, art. 32 series	
	parchi pubblici urbani e comprensoriali;	N d A, art. 32 series	
Standards Urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello locale:			
	aree per l'istruzione;	N d A, art. 32 quinquies	
	aree per attrezzature di interesse comune;	N d A, art. 32 quinquies	
	spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport;	N d A, art. 32 quinquies	
	parcheggi pubblici;	N d A, art. 32 quinquies	
Aree residenziali:			
	della citta' di 1° classe;	N d A, art. 34	
	della citta' di 2° classe;	N d A, art. 35	
	della citta' di 3° classe;	N d A, art. 35 bis	
	dei sobborghi di 1° classe;	N d A, art. 36	
	dei sobborghi di 2° classe;	N d A, art. 37	
	dei sobborghi di 3° classe;	N d A, art. 37 bis	
Aree per attivita' produttive:			
	aree per insediamenti industriali;	N d A, art. 40	
	aree per insediamenti artigianali e di deposito;	N d A, art. 41	
	aree per attivita' produttive e depositi a destinazione temporanea;	N d A, art. 42	
Aree per attivita' terziarie:			
	aree per attivita' commerciali;	N d A, art. 43	
	aree per attivita' direzionali;	N d A, art. 44	
	aree per attivita' turistico ricettive;	N d A, art. 44 bis	
Aree ad edificabilita' controllata:			
	aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica;	N d A, art. 51 bis	
	aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici (v. 1:5000);	N d A, art. 49 quater	
	delimitazione delle aree di salvaguardia ambientale;	N d A, art. 49 bis	
	edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario;	N d A, art. 49 ter	
Vincoli:			
	aree a verde privato;	N d A, art. 50	
	aree per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture viarie;	N d A, art. 50 bis	
	delimitazione delle fasce di rispetto dei cimiteri;	N d A, art. 53	
	delimitazione fasce di rispetto per pubbliche discariche (DI), impianti pubblici di smaltimento rifiuti e depurazione delle acque reflue (DE);	N d A, art. 54	
	delimitazione della fascia di rispetto dei principali corsi d' acqua;	N d A, art. 55	
	delimitazioni delle aree soggette a piano esecutivo obbligatorio; principali specificazioni: vedere elenco a pie' tavola;	N d A, art. 64	
	individuazione di aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;	N d A, art. 48 bis	
	delimitazione delle aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;	N d A, art. 48 ter	
	individuazione di aree vincolate ex lege 29 giugno 1939, n. 1497;	N d A, art. 48 quater	
	individuazione di aree ed edifici ex articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56;	N d A, art. 49	
	vincolo di allineamento tipologico;	N d A, art. 49 ter	
	cortine edilizie da conservare e/o valorizzare;	N d A, art. 49 ter	
	presenza di elementi decorativi, architettonici e documentari da conservare e/o valorizzare;	N d A, art. 26	
	presenza di alberature da conservare e/o valorizzare;	N d A, art. 50	
	arredo urbano, nuove alberature;	N d A, art. 26	

Stralcio Legenda Tavola 4-24 del P.R.G.C. vigente

All'interno del perimetro del P.E.C. "LA ROCCA" il P.R.G.C. vigente identifica le seguenti aree:

- AREE RESIDENZIALI della città di 2^ classe - art. 35 delle N.T.A.;
- VINCOLI Delimitazioni delle aree soggette a piano esecutivo obbligatorio – art. 64 delle N.T.A.;

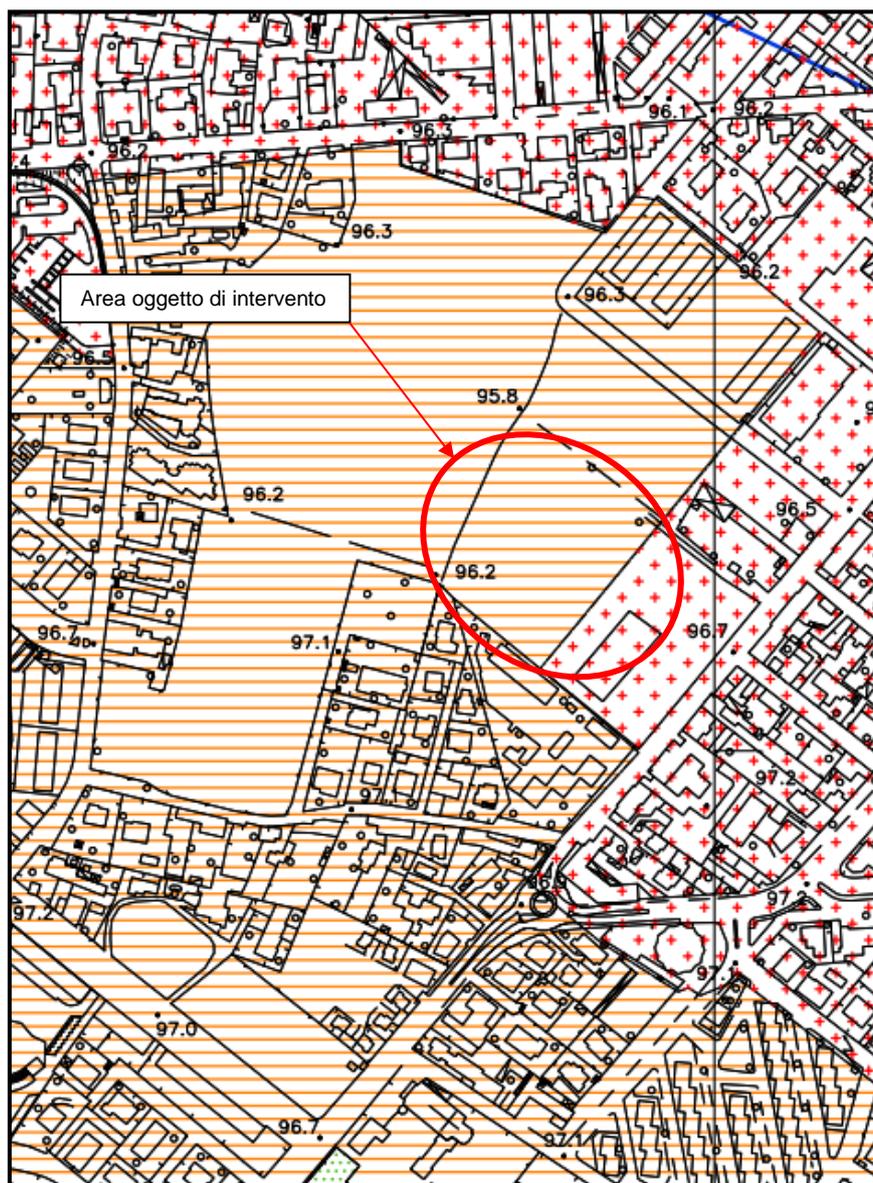
Si rimanda all' Elaborato "Relazione illustrativa" per un dettaglio più approfondito delle norme e previsioni del P.R.G.C..

Nella Variante al P.E.C. "LA ROCCA" vengono rispettate le prescrizioni dettate dal P.R.G.C. e le destinazioni d'uso sono conformi a quelle dettate dalle N.T.A..

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	59

4.5 Piano di Classificazione Acustica Comunale

La classificazione acustica del territorio del Comune di Alessandria è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 158 del 28/10/2002, a cui sono seguite modifiche approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 15/07/2014 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 243 del 10/10/2019.



Stralcio Tavola M del Piano di zonizzazione acustica della Città di Alessandria – non in scala

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	60

**CLASSIFICAZIONE
 ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**
 Legge n.447/1995 e L. R. n.52/2000

	Classe I Aree particolarmente protette
	Classe II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	Classe III Aree di tipo MISTO
	Classe IV Aree di intensa attività umana
	Classe V Aree prevalentemente INDUSTRIALI
	Classe VI Aree esclusivamente INDUSTRIALI

Legenda Tavola M del Piano di zonizzazione acustica della Città di Alessandria

L'area del P.E.C. "LA ROCCA" è assimilata alla Classe III e una piccola porzione, a ridosso dell'edificio commerciale, alla Classe IV, così definite:

Classi di destinazione d'uso del territorio (Tabella A allegata al D.P.C.M. 14/11/97)	
Classe	Descrizione
I	Aree particolarmente protette Aree ospedaliere e scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali, aree di interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
II	Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale Aree con traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali e industriali.
III	Aree di tipo misto Aree con traffico veicolare locale o di attraversamento, con densità di popolazione media, con presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
IV	Aree di intensa attività umana Aree con intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.
V	Aree prevalentemente industriali Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
VI	Aree esclusivamente industriali Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Si rimanda all'Elaborato "Documentazione di valutazione del clima acustico" redatto da Sinergia S.r.l., nella quale, a seguito dell'esecuzione di misure fonometriche della rumorosità ambientale di lunga durata, è stata dimostrata la compatibilità del sito rispetto agli interventi progettuali previsti nella Variante al P.E.C..

Le attività pianificate all'interno del P.E.C. "LA ROCCA" sono quindi conformi con quanto previsto dalla Classificazione acustica comunale.

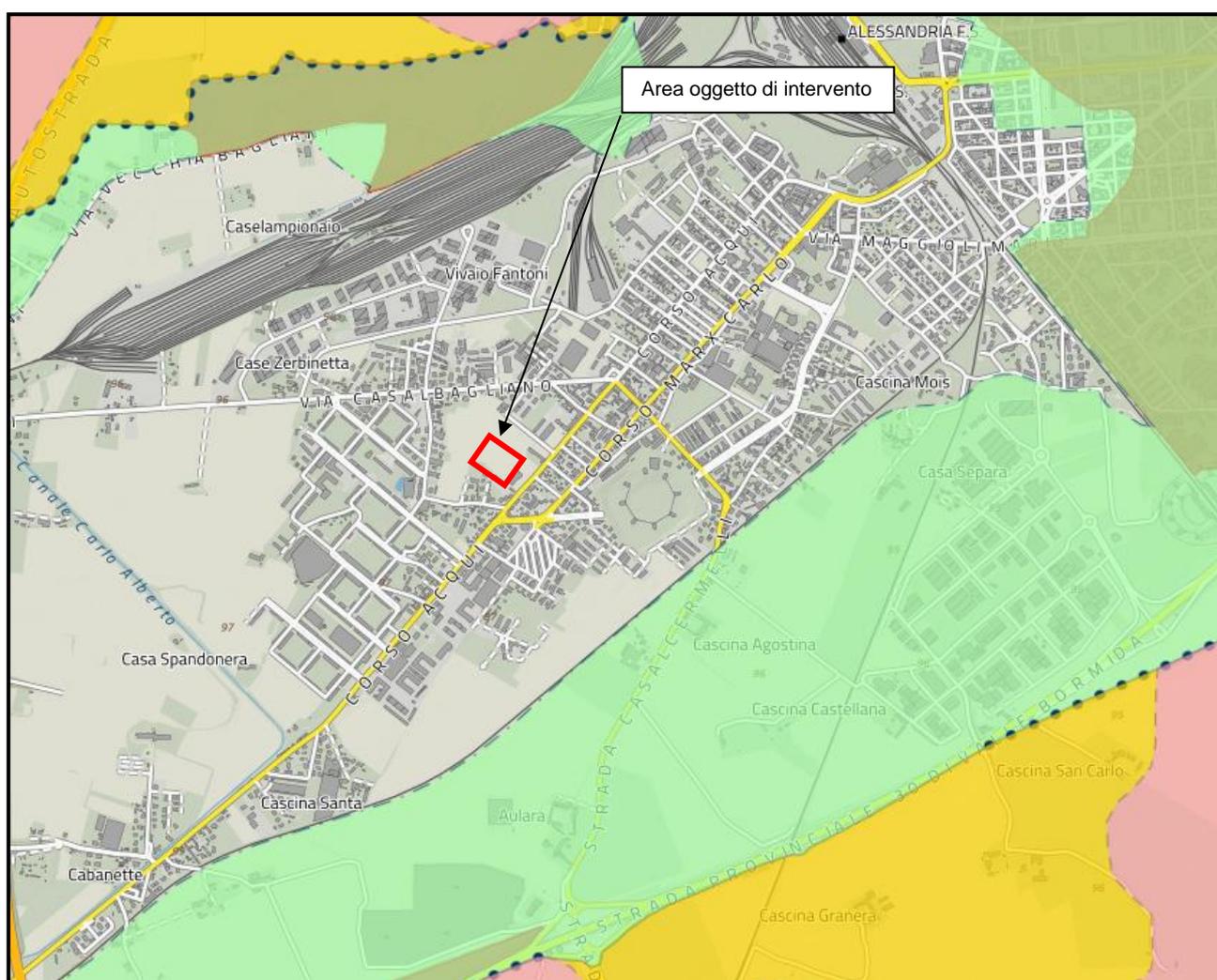
Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	61

4.6 Piano per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I

Il P.A.I. ha lo scopo di assicurare, attraverso la programmazione di opere strutturali, vincoli e direttive, la difesa del suolo rispetto al dissesto di natura idraulica e idrogeologica e la tutela degli aspetti ambientali ad esso connessi.

Il P.A.I. ha assegnato, ad ogni realtà comunale del bacino idrografico, una classe di rischio idraulico e idrogeologico, attraverso una caratterizzazione di tipo qualitativo.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'area oggetto di intervento ottenuta dal Geoportale della Regione Piemonte.



Geoportale Regione Piemonte

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	62

**FASCIA A**

Fascia A

FASCIA B

Fascia B

FASCIA C

Fascia C

LIMITE FASCIA A

Limite Fascia A

LIMITE FASCIA B

Limite Fascia B

LIMITE FASCIA B DI PROGETTO REALIZZATA

Limite Fascia B di progetto realizzata

LIMITE FASCIA C

Limite Fascia C

AREE INONDABILI VIGENTI

Aree inondabili vigenti

PAI - FRANE PUNTUALI

- Fa - Frana attiva
- Fq - Frana quiescente
- Fs - Frana stabilizzata
- F - Frana con grado di attività non definito

PAI - ESONDAZIONI LINEARI

- ∩ Ee1 - Aree di esondazione a pericolosità molto elevata
- ∩ EbL - Aree di esondazione a pericolosità elevata
- ∩ EmL - Aree di esondazione a pericolosità media o moderata

PAI - VALANGHE LINEARI

- ∩ Va - Aree di valanga a pericolosità molto elevata o elevata
- ∩ Vm - Aree di valanga a pericolosità media o moderata

PAI - ESONDAZIONI AREALI

- ▨ Ee - Aree di esondazione a pericolosità molto elevata
- ▨ EbL - Aree di esondazione a pericolosità elevata
- ▨ Em - Aree di esondazione a pericolosità media o moderata

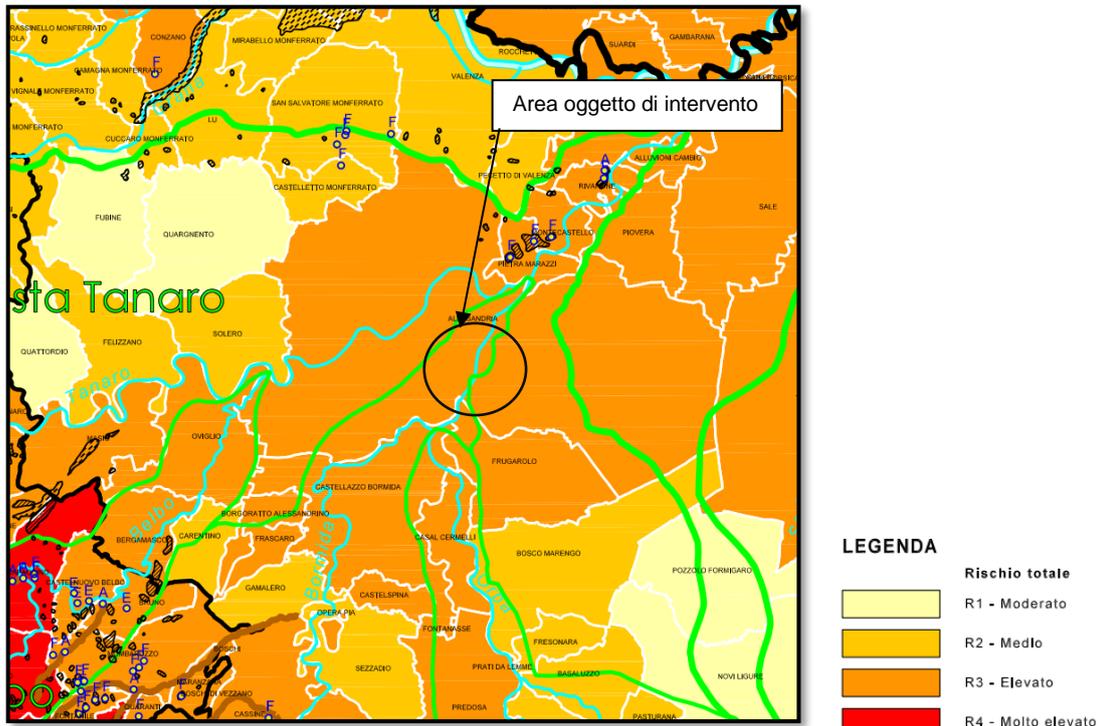
PAI - FRANE AREALI

- ▨ Fa - Frana attiva
- ▨ Fq - Frana quiescente
- ▨ Fs - Frana stabilizzata

Nell'area oggetto di intervento non sono individuate aree in dissesto lineare o areale; il P.E.C risulta esterno dalle fasce fluviali.

A livello generale, la cartografia di Piano, riportata di seguito, e l'allegato 1 all'Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici "Elenco dei comuni per classi di rischio", assegna al comune di Alessandria una classe di rischio totale R3 Elevato per dissesto da Esondazione e Frana, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio-economiche, danni al patrimonio culturale.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	63

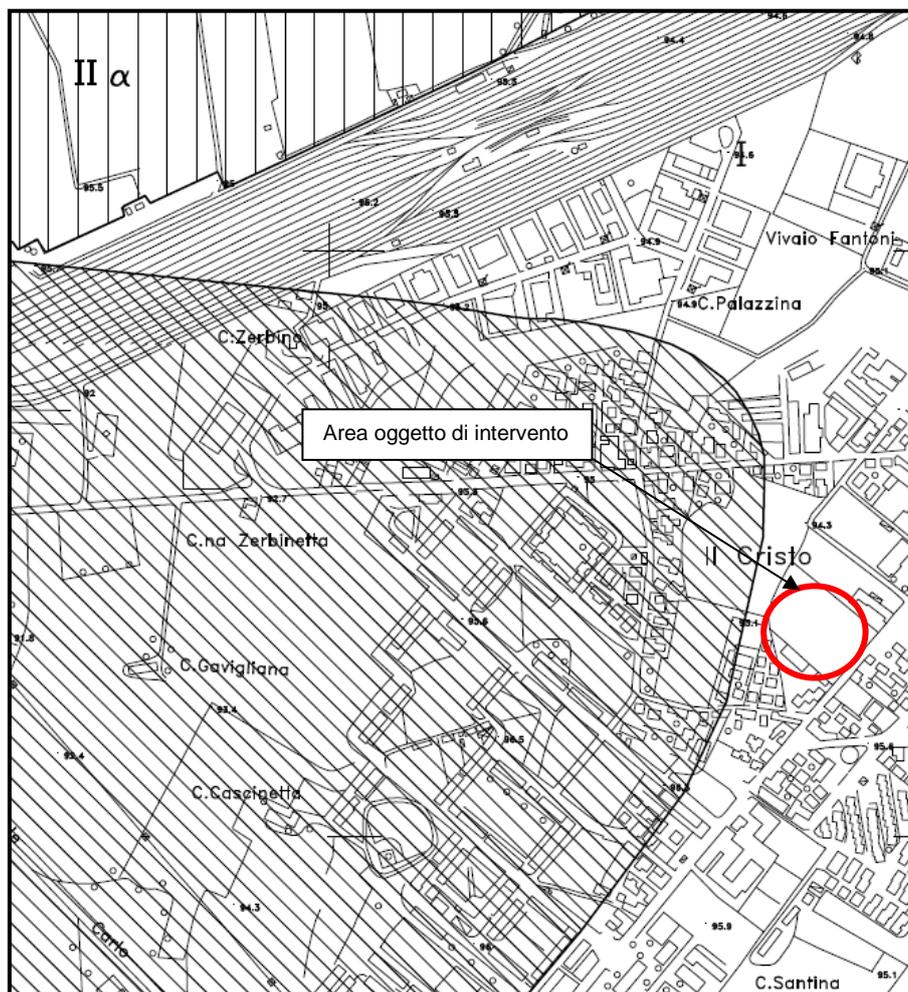


P.A.I. Cartografa di Piano Stralcio Tav. 6-I - Rischio idraulico e Idrogeologico

4.6.1 Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

Si riporta di seguito uno stralcio della Tavola n. 2 di "Zonizzazione in classi di pericolosità geomorfologica – Descrizione delle aree e idoneità alla utilizzazione urbanistica" del P.R.G.C. del Comune di Alessandria.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	64



Stralcio Tavola n. 2 di “Zonizzazione in classi di pericolosità geomorfologica – Descrizione delle aree e idoneità alla utilizzazione urbanistica” del P.R.G.C. del Comune di Alessandria

LEGENDA:

CLASSE I: PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA O NULLA

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 consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M.L.P. 11/3/1988.



Arece dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

L'area oggetto di intervento è catalogata nella Classe di pericolosità I “Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche.”

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESCA_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	65



4.6.2 Classificazione e valutazione dell'azione sismica

Il territorio del Comune di Alessandria è stato classificato, ai sensi della D.G.R. n. 6–887 del 30 dicembre 2019 “Aggiornamento e adeguamento dell’elenco delle zone sismiche (O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. n.3519/2006)”, in ZONA 3 (pericolosità bassa).

La normativa prevede che ogni sito venga classificato in funzione sia della velocità delle onde S nella copertura, che dello spessore della medesima e identifica 5 classi, A, B, C, D ed E ad ognuna delle quali è associato uno spettro di risposta elastico.

Per le considerazioni specifiche si rimanda all’Elaborato “Relazione geologica” redatta dal Dott. Geol. Andrea Basso, nella quale, tramite l’esecuzione di indagini per il rilevamento geologico e geomorfologico di superficie, di prove penetrometriche statiche CPT e indagini sismiche MASH, è stata ricavata la caratterizzazione geotecnica dei suoli.

Nello specifico il sito di interesse è stato collocato in Categoria di suolo di fondazione C.

estratto da tabella 3.2.II - NTC 18

Categoria	Descrizione
C	Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s.

DETERMINAZIONE DELLE CONDIZIONI TOPOGRAFICHE

estratto da tabella 3.2. III - NTC 18

Categoria	Descrizione
T1	Superficie pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media $i \leq 15^\circ$

Estratto Rel. Geologica redatta da Dott. Geol. Andrea Basso

L’area oggetto di intervento è ritenuta, dall’Elaborato “Relazione geologica” redatta dal Dott. Geol. Andrea Basso, idonea a recepire quanto previsto in progetto.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	66



4.7 Land Capability Classification - Carta dei Suoli

Conoscere i dati sull'uso del suolo e definirne la qualità ci permette di acquisire una conoscenza del territorio ai fini della gestione sostenibile del patrimonio ambientale e risulta indispensabile per programmare le diverse attività antropiche, relazionandole alla capacità, di quel determinato tipo di suolo, di sopportare le attività stesse.

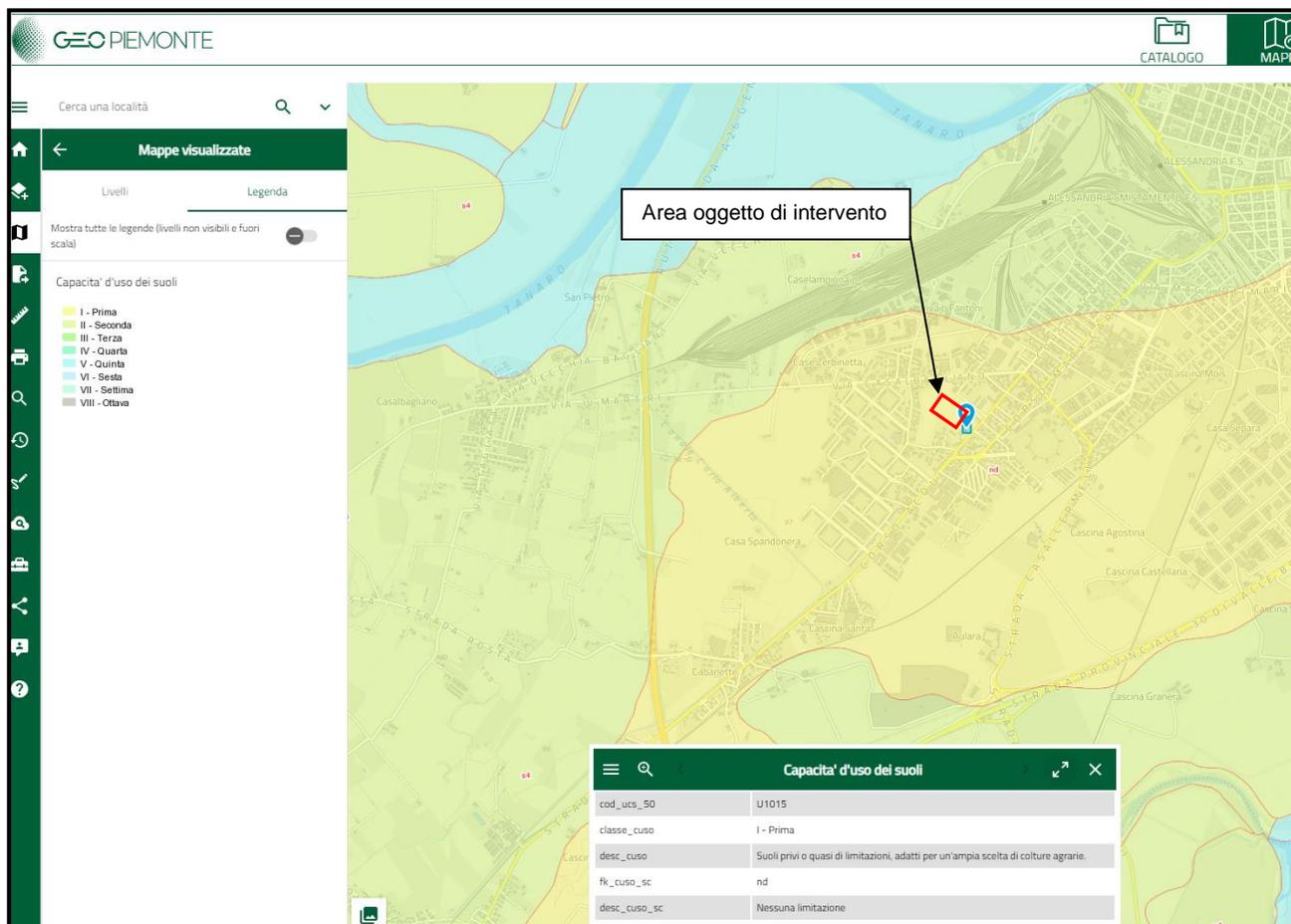
La Regione Piemonte risulta dotata di una pubblicazione e relativa cartografia, che definisce la Classe di capacità d'uso del suolo, basata sulla Land Capability Classification (LCC). La "LCC" è una classificazione finalizzata a valutare le potenzialità produttive dei suoli (per utilizzazioni di tipo agro-silvo-pastorale) sulla base di una gestione sostenibile, cioè conservativa della risorsa suolo.

La cartografia relativa a questa valutazione è un documento indispensabile alla pianificazione del territorio in quanto consente di operare le scelte più conformi alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in cui sono inseriti. I suoli vengono classificati essenzialmente allo scopo di metterne in evidenza i rischi di degradazione derivanti da usi inappropriati. Tale interpretazione viene effettuata in base sia alle caratteristiche intrinseche del suolo (profondità, pietrosità, fertilità), che a quelle dell'ambiente (pendenza, rischio di erosione, inondabilità, limitazioni climatiche) ed ha come obiettivo l'individuazione dei suoli agronomicamente più pregiati e quindi più adatti all'attività agricola, consentendo in sede di pianificazione territoriale, se possibile e conveniente, di preservarli da altri usi.

Il sistema prevede la ripartizione dei suoli in 8 classi di capacità con limitazioni d'uso crescenti. Le prime 4 classi sono compatibili con l'uso sia agricolo che forestale e zootecnico; le classi dalla quinta alla settima escludono l'uso agricolo intensivo, mentre nelle aree appartenenti all'ultima classe, l'ottava, non è possibile alcuna forma di utilizzazione produttiva.

Si riporta di seguito lo stralcio planimetrico della "Carta della capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni" della Regione Piemonte.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	67



Stralcio Carta dei Suoli 1:50.000

Capacita' d'uso dei suoli

- I - Prima
- II - Seconda
- III - Terza
- IV - Quarta
- V - Quinta
- VI - Sesta
- VII - Settima
- VIII - Ottava

CLASSE 1 - Suoli privi di limitazioni all'uso adatti per un'ampia scelta di colture agrarie

L'area oggetto di studio, come risulta dallo stralcio planimetrico della "Carta della capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni" della Regione Piemonte, risulta inserita in **Classe di capacità d'uso I**.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	68



Si riporta di seguito uno stralcio delle conclusioni della “Relazione geologica” redatta dal Geol. Andrea Basso:

“(…) si può affermare che l’area interessata dall’intervento in progetto, sita in corso Acqui nel territorio comunale di Alessandria presenta morfologia pianeggiante ed è caratterizzata dalla presenza di una copertura costituita da una coltre superficiale costituita da terreno rimaneggiato e coltre di alterazione e dai sottostanti depositi alluvionali prevalentemente argilloso-sabbiosi. (…)”

Si sottolinea che allo stato attuale l’area oggetto di intervento:

- risulta essere già in parte attuata (cfr. immagine satellitare riportata di seguito);
- risulta caratterizzata da una coltre superficiale costituita da terreno rimaneggiato e alterato (cfr. Conclusioni “Relazione geologica”);
- nel lotto confinante a Nord Est è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale (P.E.C. approvato con D.G.C. n. 292 del 25/11/2022);
- risulta interclusa all’interno di un tessuto già urbanizzato;
- è stata perimetrata dalla pianificazione comunale, tramite il P.R.G.C., come “Area residenziale della città”, escludendola dalla perimetrazione delle “Aree destinate a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport” ovvero aree da mantenere a verde (cfr. immagine satellitare riportata di seguito);

si ritiene pertanto che i suoli dell’area oggetto di intervento non possano essere considerati come suoli agronomicamente pregiati.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	69



Immagine satellitare estratta da Google Earth

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESCA_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	70

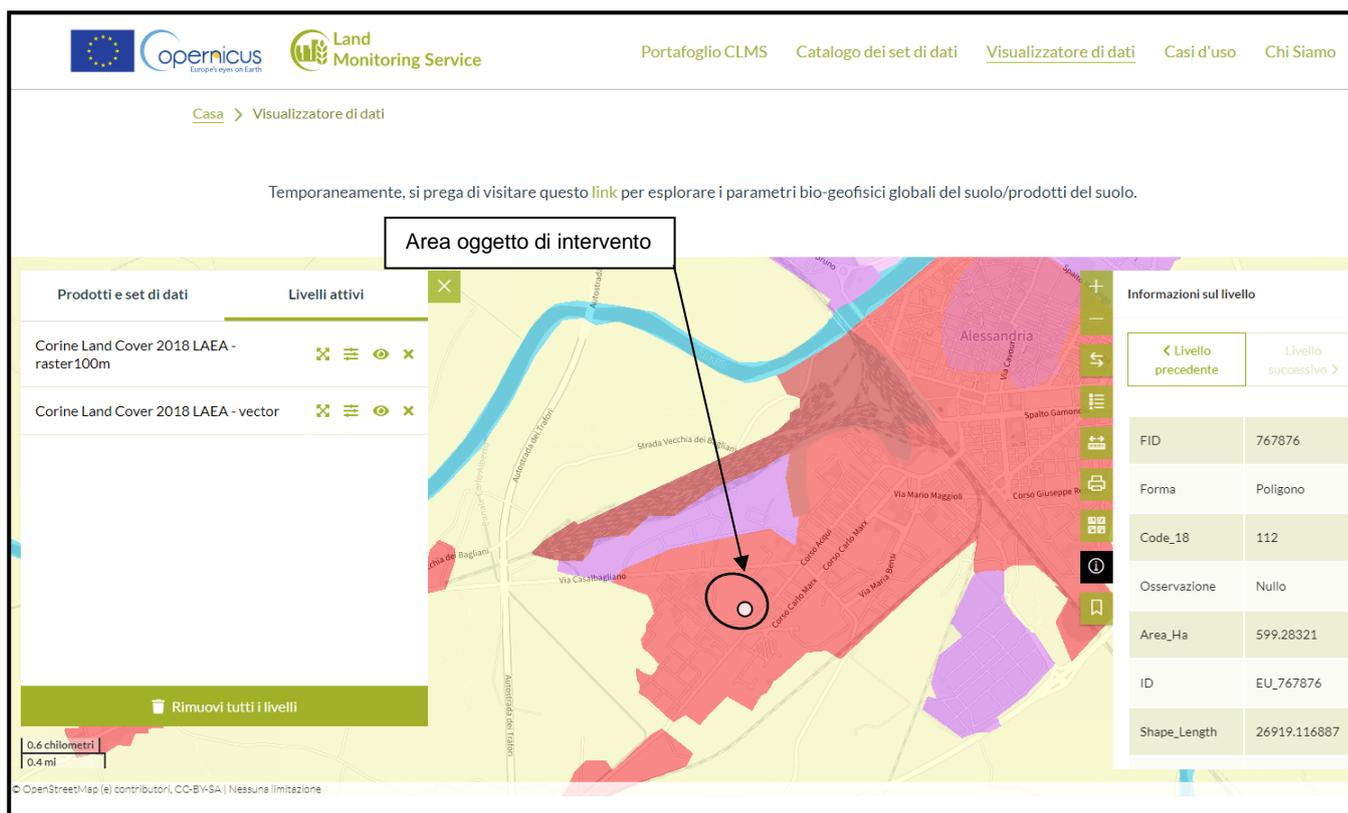


4.8 Corine Land Cover - Monitoraggio Consumo di Suolo

I dati sulla copertura, sull'uso del suolo e sulla transizione tra le diverse categorie sono alcune delle informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione e di pianificazione sostenibile del territorio, per fornire gli elementi informativi a supporto dei processi decisionali a livello comunitario, nazionale e locale e per verificare l'efficacia delle politiche ambientali. In questo contesto, l'iniziativa europea Corine Land Cover (CLC) è nata nel 1985 per il rilevamento e il monitoraggio delle caratteristiche di copertura e uso del territorio, allo scopo di verificare dinamicamente lo stato dell'ambiente. I dati CLC sono gli unici che garantiscono un quadro europeo e nazionale completo, omogeneo e con una serie temporale che assicura quasi trent'anni di informazioni.

La cartografia che segue, datata 2018 ed estratta dai dati pubblicati da ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale), riporta lo studio relativo alla copertura del suolo dell'intero territorio comunale di Alessandria.

Corine Land Cover



Stralcio Corine Landcover 2018

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	71



	1.1.1 Zone residenziali a tessuto continuo		2.4.3 Aree preval. occupate da colture agrarie con prevalenza di spazi naturali importanti
	1.1.2 Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado		2.1.1.2 Colture estensive
	1.2.1 Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati		3.1.1.3 Boschi misti a prevalenza di altre latifoglie autoctone
	1.2.2 Reti stradali, ferrovie e infrastrutture tecniche		3.1.1.6 Boschi a prevalenza di specie igrofile
	1.3.1 Aree estrattive		3.1.1.7 Boschi ed ex-piantagioni a prevalenza di latifoglie esotiche
	2.2.1 Vigneti		3.3.1 Spiege, dune e sabbie
	2.4.2 Sistemi colturali e particellari complessi		

Stralcio legenda Corine Landcover 2018

L'area oggetto di intervento è ricompresa nelle zone residenziali a tessuto discontinuo e rado, compatibile con la pianificazione del P.E.C..

Monitoraggio del Consumo di suolo

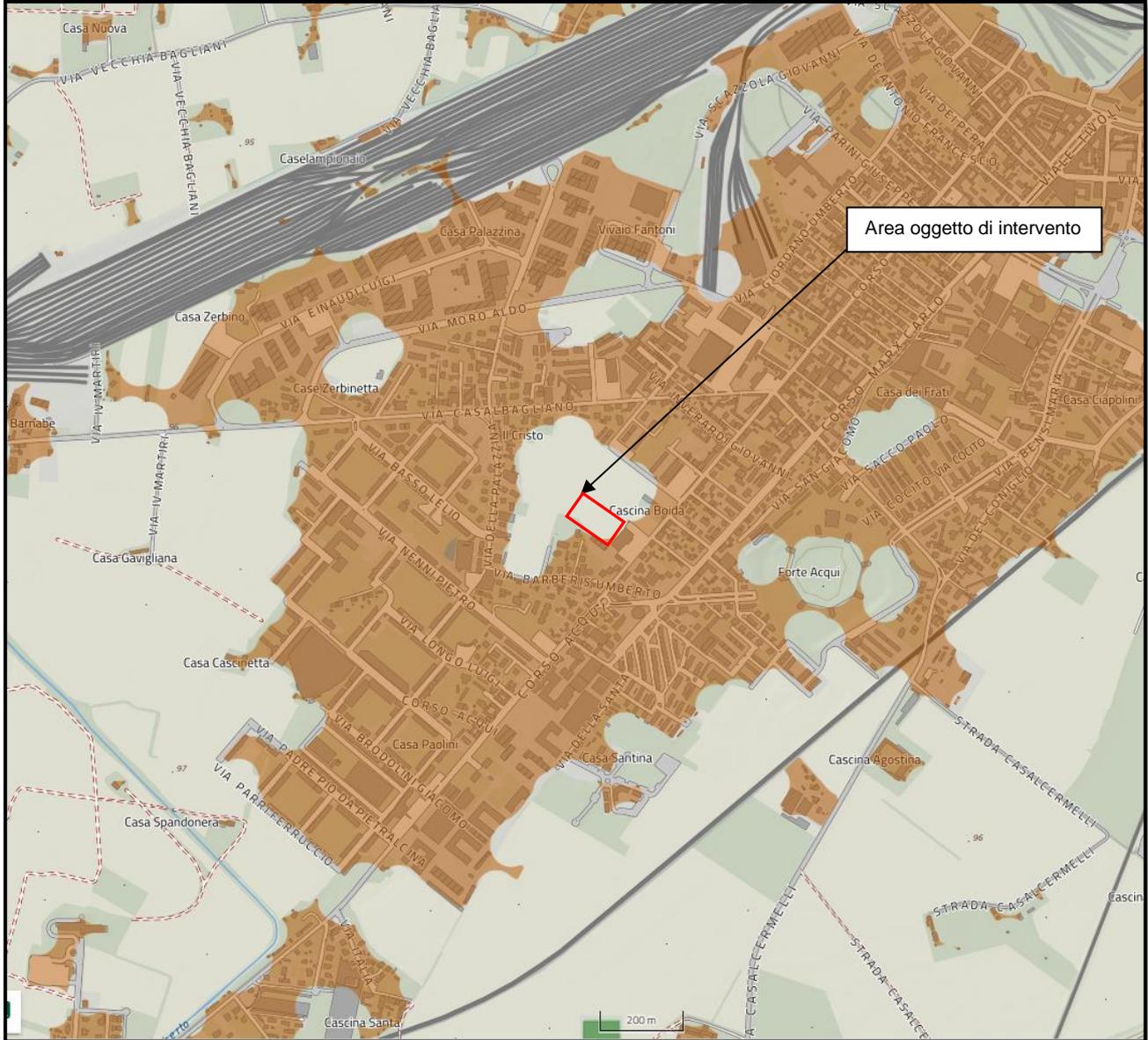
Tra le disposizioni normative che concorrono a rafforzare la strategia regionale in materia di salvaguardia dei suoli, definita dal P.T.R., l'art. 31 affronta specificatamente il tema del contenimento del consumo di suolo. Lo stesso articolo, impegna la Regione nella costruzione di un sistema informativo per un monitoraggio del consumo di suolo unitario, condiviso e aggiornabile con cadenza regolare, garantendo il necessario coordinamento con le Province (comma 7).

Per questo motivo nel 2001 è partito il piano di monitoraggio dei fenomeni dell'uso e del consumo di suolo e nel 2012 sono stati pubblicati nel primo rapporto sul "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" i dati rilevati nel 2008, riferiti all'intero territorio piemontese, articolati a livello regionale, provinciale e comunale utilizzando, in via sperimentale, un glossario specialistico e un set di indici finalizzati a misurare in termini sistematici quanto suolo viene trasformato e per quali usi. Oggetto del Rapporto è fondamentalmente il consumo di suolo, o per meglio dire, l'andamento nel tempo dell'evoluzione delle superfici urbanizzate. Il progetto ha preso avvio con l'analisi dell'intervallo 1991 (data della Carta Tecnica Regionale) – 2005. L'indicatore di consumo di suolo permette una prima lettura del territorio regionale in termini di identificazione di aree più o meno dinamiche rispetto allo sviluppo dell'edificazione nell'arco di tempo considerato.

Il metodo di rilevazione del consumo di suolo, adottato dalla Regione Piemonte, è stato progressivamente approfondito e affinato in relazione all'informazione e alle tecnologie disponibili.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	72

Si riporta di seguito lo stralcio della cartografia online reperita sul GeoPortale della Regione Piemonte GEOPIEMONTE, relativa al consumo di suolo riferito all'anno 2021.



Consumo di suolo 2021 – Area oggetto di intervento

LEGENDA

2021 - Consumo di suolo

- 2021 - Superficie consumata in modo reversibile (Scr)
- 2021 - Superficie infrastrutturata (Si)
- 2021 - Superficie urbanizzata (Su)

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	73



La carta di consumo del suolo non individua, all'interno dell'area del P.E.C., consumo di suolo. Si riportano di seguito i dati di consumo del suolo relativi alla città di Alessandria.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Alessandria	20.358	2.498	12,27	529	2,60	142	0,70	3.170	15,57

Dati consumo del suolo al 2013, ricavati dal rapporto "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte Edizione 2015" (approvato con D.G.R. n. 34-1915 del 27/07/2015)

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Alessandria	20.358	2.532	12,44	606	2,97	180	0,88	3.317	16,29

Dati consumo del suolo rilevati nel corso del 2021, ricavati dal rapporto "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte Edizione 2022" (approvato con D.G.R. n. 2-6683 del 04/04/2023)

Dove:

- CSU** Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata (porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza).
- CSI** Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata (porzione di territorio, che si sviluppa al di fuori della superficie urbanizzata, ospitante il sedime di un'infrastruttura lineare di trasporto e la sua fascia di pertinenza o l'area di una piattaforma logistica o aeroportuale).
- CSR** Indice di consumo di suolo reversibile (porzione di territorio interessata da attività che ne modificano le caratteristiche morfologiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici).
- CSC** Indice di consumo di suolo complessivo (porzione di territorio che ha subito una trasformazione a opera dell'uomo mediante la realizzazione di superficie urbanizzata, superficie infrastrutturata o utilizzata per altri usi che non siano quelli agricoli o naturali).

Considerando la limitata superficie del P.E.C. (pari a 8.269 mq di superficie fondiaria) si può concludere che, dal punto di vista di consumo del suolo, le modifiche introdotte con la Variante al P.E.C. "LA ROCCA" costituiranno un aggravio minimo, inoltre:

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	74



- il vigente P.R.G.C. del Comune di Alessandria prevede già l'attuazione, mediante il vigente P.E.C. "LA ROCCA", dell'area identificata come *Area residenziale della città di classe 2[^]*;
- l'area, che risulta interclusa, è inserita in un ambito esistente a vocazione residenziale e commerciale, privo di valenze naturalistiche ed ecosistemiche di rilievo;
- lo stato attuale della Variante n. 2 al P.E.C. non si può configurare come ambito agricolo in quanto:
 - a. l'ambito del P.E.C. risulta in parte attuato,
 - b. l'area risulta caratterizzata da una coltre superficiale costituita da terreno rimaneggiato e alterato.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	75



4.9 Analisi di coerenza del P.E.C. “La Rocca” con gli strumenti sovraordinati

Viene di seguito proposta una sintesi dei risultati ottenuti dall’analisi di coerenza del progetto con gli strumenti di pianificazione territoriale analizzati. La verifica è svolta adottando un codice-colore su cinque livelli, come proposto nel seguente schema.



I risultati emersi dall’analisi degli strumenti di piano sono i seguenti:

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE	COERENZA CON IL P.E.C.
Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	✓
Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)	✓
Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Alessandria (P.T.P.)	✓
Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Alessandria (P.R.G.C.)	✓
Piano di Classificazione Acustica Comunale	✓
Piano per l’assetto idrogeologico (P.A.I.)	✓
Land Capability Classification - Carta dei Suoli	✓
Corine Land Cover - Monitoraggio Consumo di Suolo	✓

Come si evince dalla tabella, la Variante al P.E.C. “LA ROCCA” è coerente con la pianificazione sovraordinata.

5. EFFETTI SULL'AMBIENTE E MISURE DI MITIGAZIONE

Di seguito vengono descritte le principali caratteristiche costruttive del progetto e vengono espone le misure di mitigazione, per minimizzare gli effetti sulle componenti ambientali, da impiegare durante la fase di cantiere e da adottate per la fase di esercizio.

5.1 Fase di cantiere

NORME GENERALI PER I MEZZI DI CANTIERE

Al fine di garantire la significativa riduzione di emissioni di gas a effetto serra, dovranno essere adottate tutte le strategie disponibili per l'efficace gestione operativa del cantiere.

Nello specifico, durante la realizzazione dell'intervento, dovranno essere adottate alcune misure per il contenimento delle emissioni inquinanti, in particolare:

- l'utilizzo di mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalla normativa vigente in materia e dotati di sistemi di abbattimento del particolato, di cui sarà prevista idonea e frequente manutenzione per la verifica dell'efficienza anche attraverso misure dell'opacità dei fumi; saranno privilegiati mezzi elettrici, ibridi ovvero quelli diesel Euro 6 o superiore;
- l'andatura dei mezzi pesanti a velocità ridotta;
- copertura dei cassoni dei mezzi con teli in modo da ridurre eventuali dispersioni di polveri durante il trasporto dei materiali;
- lavaggio giornaliero dei mezzi di cantiere e pulizia degli pneumatici dei veicoli in uscita;
- bagnatura periodica delle superfici in relazione al passaggio dei mezzi e delle operazioni di carico/scarico;
- bagnatura periodica delle aree destinate allo stoccaggio temporaneo dei materiali o loro copertura al fine di evitare il sollevamento delle polveri.

Per l'intera durata del cantiere l'impresa esecutrice delle opere dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie a prevenire eventuali sversamenti accidentali di sostanze non compatibili con l'ambiente, a danno della qualità del sistema idrico superficiale e sotterraneo e del suolo/sottosuolo. Eventuali quantitativi di materiali inquinanti presenti ed utilizzati in cantiere, quali ad esempio gasolio, oli, lubrificanti, ecc., saranno debitamente stoccati ed immagazzinati. Particolare cura dovrà inoltre essere prestata ad eventuali aree destinate alla sosta e/o alla riparazione dei mezzi operanti in cantiere, prediligendo spazi impermeabilizzati.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	77



Gli addetti che opereranno in cantiere dovranno essere debitamente informati sulla tipologia e sulle modalità di gestione e trattamento di eventuali sostanze inquinanti da utilizzarsi durante le lavorazioni, al fine di prevenire eventuali rischi derivanti da sversamenti accidentali.

Tutti i macchinari ed i mezzi utilizzati in cantiere dovranno essere in possesso delle dotazioni previste dalla normativa vigente in materia e delle certificazioni CE.

MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLI SCAVI

Si riporta di seguito stralcio delle indicazioni sulle modalità di scavo riportate nell'Elaborato "Relazione geologica", redatta dal Geol. Andrea Basso.

"(..) In considerazione delle operazioni di scavo previste a progetto e necessarie alla messa in posa delle fondazioni delle strutture occorrerà porre attenzione alle modalità di esecuzione al fine di evitare rischi di smottamento delle superfici di neoformazione, a tale scopo dovranno essere scelte idonee modalità esecutive nonché mezzi atti all'immediato allontanamento delle eventuali acque di infiltrazione, dovranno inoltre essere previste opere provvisoriale e/o definitive di sostegno. In ogni caso i fronti di scavo dovranno essere lasciati liberi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere di contenimento e dovranno essere eventualmente protetti dalle acque meteoriche con teli impermeabili per evitare che eventi meteorici improvvisi possano provocare fenomeni di smottamento. (...)

Dovrà inoltre essere realizzata un'accurata regimazione delle acque superficiali che preveda adeguate canalizzazioni per la raccolta e il successivo smaltimento delle stesse al fine di evitare la dispersione non controllata nel terreno.

Negli strati superficiali del terreno a causa della presenza di alternanze tra strati permeabili e strati impermeabili possono verificarsi fenomeni di saturazione degli strati più superficiali con la possibilità del verificarsi di problemi di allagamento e ristagno di acque a bassa energia nell'intera zona in conseguenza di intensi fenomeni meteorici. (...)"

GESTIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO

Data la conformazione dell'area, con una leggera depressione verso l'area verde e appurata l'assenza di piani interrati in tutte le unità abitative, si può sostenere che l'intervento produrrà quantità di scavo minime dovute principalmente alla realizzazione delle fondazioni e allo scotico dell'area.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	78



La gestione dei materiali di scavo è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006 (art. 184bis, 184ter, 185, 186) e dal D.P.R. n. 120/17, che definiscono le condizioni per cui i materiali di scavo sono esclusi dal regime del rifiuto e divengono un sottoprodotto.

Inoltre, l'art. 185 del D.Lgs. 152/2006 consente di gestire al di fuori del regime dei rifiuti il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale, scavato nel corso di attività di costruzione, ove è certo che lo stesso verrà utilizzato nello stesso sito in cui è stato prelevato.

Le terre da scavo dell'intervento in progetto verranno completamente riutilizzate in sito e, nelle modalità di legge, ne verrà dimostrato il rispetto dei limiti qualitativi dettati dalla normativa. Qualora si evidenziassero criticità relativamente a porzioni dei terreni di scavo, questi saranno gestiti secondo la normativa e conferiti a discarica autorizzata in funzione della tipologia di contaminazione.

GESTIONE DEI RIFIUTI

La direzione lavori, congiuntamente all'impresa esecutrice dei lavori, valuterà la necessità di procedere alla redazione del Piano di Gestione Rifiuti (PGR) nel quale formulare le necessarie previsioni sulla tipologia dei rifiuti prodotti e le modalità gestionali.

GESTIONE DEL RUMORE

L'impresa esecutrice dei lavori di costruzione delle opere in progetto dovrà procedere alla richiesta di autorizzazione in deroga per svolgimento di attività rumorosa a carattere temporaneo (cantiere edile) al Comune di Alessandria.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	79



5.2 Fase di esercizio

5.2.1 Caratteristiche del P.E.C. con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

Ai sensi dell'“ALLEGATO 2.B – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità” della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 della Regione Piemonte, al fine di evidenziare le caratteristiche del P.E.C. “LA ROCCA” e definire la portata degli effetti ambientali che esso può produrre rispetto agli obiettivi ambientali definiti da strumenti sovraordinati o alle ricadute per i progetti che ne conseguono, risulta utile riflettere sugli elementi desunti dall'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006, rispondendo ai seguenti quesiti.

Grazie alla compilazione dei seguenti quesiti sarà possibile individuare eventuali criticità prodotte dall'attuazione del P.E.C., che verranno approfondite al successivo capitolo “4.3 Analisi degli effetti sull'ambiente”.

a. Il SUE stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

NO SI

La Variante al P.E.C. “LA ROCCA” non prevede la realizzazione di progetti che, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono sottoposti a Valutazione di impatto Ambientale o a Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale.

b. Il SUE influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

NO SI

I progetti e le attività previste nella Variante al P.E.C. “LA ROCCA” non determinano effetti ambientali classificabili come rilevanti.

c. Il SUE influisce su altri Piani o Programmi?

NO SI

La Variante al P.E.C. “LA ROCCA” in oggetto non influenza altri piani o programmi in quanto è uno Strumento Urbanistico Esecutivo attuativo del P.R.G.C. ed è conforme alle sue direttive.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	80



d. Il SUE recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti, con riferimento all'area in oggetto, nel PRG?

NO SI

La Variante al P.E.C. "LA ROCCA" recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti nel Regolamento Edilizio del P.R.G.C..

g. Il SUE ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente (quali, ad esempio: gestione dei rifiuti, protezione delle acque, presenza di SIC)?

NO SI

La Variante al P.E.C. "LA ROCCA" in oggetto non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	81



5.2.2 Check list dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale, pertinenti alla Variante al P.E.C. “LA ROCCA” e derivanti da disposizioni sovraordinate

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel SUE	Presenza all'esterno (nelle immediate vicinanze, a distanza approssimativa di 500 m)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	NO
Vincoli ex art 142 D.Lgs. 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla “ex Legge Galasso 1985”)	NO	NO
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	NO	NO
Corsi d’acqua e sponde (entro 150 m)	NO	NO
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	NO	NO
Ghiacciai	NO	NO
Foreste e boschi	NO	NO
Usi civici	NO	NO
Zone umide	NO	NO
Zone d’interesse archeologico	NO	NO
Vincoli ex art 136 -157 D.Lgs. 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: “ decreti ministeriali ” e “ ex Galassini 1985 ”)	NO	NO
Eventuali beni paesaggistici individuati dal P.P.R.	NO	NO



Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.P.R.	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.T.R.	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.T.P.	NO	NO
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	NO	NO
Classificazione idro-geologica da P.R.G. adeguato al PAI	NO	NO
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	Classe III e IV	Classe III e IV
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	Classe I	Classe I
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	NO	NO
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	NO
Fasce di rispetto cimiteriali	NO	NO

5.2.3 Analisi degli effetti e delle misure di mitigazione

L'analisi degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante al P.E.C. "LA ROCCA" sono riferite allo stato attuale.

COMPONENTI AMBIENTALI	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI	X		<p><i>Aggravio delle emissioni di sostanze inquinanti dovute all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle unità residenziali e all'aumento del traffico veicolare.</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica (Punto 1) - Realizzazione di edifici residenziali con una prestazione energetica adeguata e conforme alla normativa (Punto 2) - Utilizzo di fonti rinnovabili (Punto 3) - Realizzazione aree verdi e piantumazione di specie arboree e arbustive (Punto 4) - Punto di ricarica per auto elettriche (Punto 5)
ACQUA	X		<p><i>Incremento del numero di utenze per l'approvvigionamento idrico e del numero di scarichi di acque bianche.</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	MEDIO BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Determinazione dei corretti fabbisogni idrici (Punto 6) - Reimpiego delle acque meteoriche (Punto 7) - Realizzazione degli stalli a parcheggio e delle strade private in pavimentazione drenante (Punto 8) - Smaltimento delle acque meteoriche tramite pozzi e trincee perdenti (Punto 9)
			<p><i>Sversamenti accidentali ed alterazione della qualità delle acque superficiali dei corpi idrici ricettori.</i></p> <p>L'effetto sarà non probabile, non permanente, non frequente, reversibile, senza rischi per la salute umana.</p>	BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Smaltimento delle acque meteoriche tramite pozzi e trincee perdenti (Punto 9)
SUOLO E SOTTOSUOLO	X		<p><i>Consumo ed impermeabilizzazione del suolo</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, non reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	MEDIO BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione aree verdi e piantumazione di specie arboree e arbustive (Punto 4) - Realizzazione degli stalli a parcheggio e delle strade private in pavimentazione drenante (Punto 8)
			<p><i>Sversamenti accidentali ed alterazione della qualità delle acque superficiali dei corpi idrici ricettori.</i></p> <p>L'effetto sarà non probabile, non permanente, non frequente, reversibile, senza rischi per la salute umana.</p>	BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Smaltimento delle acque meteoriche tramite pozzi e trincee perdenti (Punto 9)

COMPONENTI AMBIENTALI	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE
	SI	NO			
PAESAGGIO E TERRITORIO	X		<i>Alterazione del paesaggio</i> L'effetto sarà probabile, permanente, non reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	MEDIA	- Realizzazione aree verdi e piantumazione di specie arboree e arbustive (Punto 4) - Corretto inserimento dei manufatti di nuova costruzione (Punto 10) - Corretta progettazione degli impianti di illuminazione (Punto 11)
			<i>Modifica dello skyline</i> L'effetto sarà probabile, permanente, non reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	MEDIO BASSA	
BIODIVERSITA' E RETE ECOLOGICA		X	L'area oggetto di intervento non è compresa in aree naturali protette o in altre aree di conservazione della biodiversità.		
BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI		X	Non sono presenti beni storici, culturali e documentari tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui all'art. 10 del d.lgs. 42/2004.		
RIFIUTI	X		<i>Aumento della produzione di rifiuti solidi urbani</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	BASSA	- Ottimizzazione della gestione, del trattamento e dello smaltimento dei rifiuti (Punto 12)
RUMORE	X		<i>Aumento emissioni sonore</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	BASSA	- Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica (Punto 1) - Realizzazione aree verdi e piantumazione di specie arboree e arbustive (Punto 4)
ENERGIA (produzione e consumo)	X		<i>Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	ALTA	- Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica (Punto 1) - Corretta progettazione degli impianti di illuminazione (Punto 11)
			<i>Consumo di energia elettrica</i> L'effetto sarà probabile, permanente, non frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	BASSA	
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA		X			
ASSETTO SOCIOECONOMICO		X			

5.2.4 Misure di mitigazione in fase di esercizio

Gli obiettivi di salvaguardia ambientale del P.E.C. “LA ROCCA” verranno attuati mediante la realizzazione di diverse opere di mitigazione descritte ai seguenti punti:

Punto 1. Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica

Gli impianti tecnologici in progetto saranno conformi alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

La scelta del sistema impiantistico è guidata dalla volontà di soddisfare gli obiettivi coerenti con le prescrizioni legislative e/o normative. La proposta impiantistica è finalizzata al contenimento dei consumi energetici e prevede di:

- migliorare l'efficienza energetica complessiva del sistema edificio – impianto;
- favorire l'utilizzo di impianti ad alta efficienza energetica.
- favorire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Alla luce dei principi progettuali sopra esposti, si può ritenere che le emissioni derivanti dai sistemi impiantistici siano da ritenersi minime.

Tra le sorgenti rumorose connesse al progetto vi sono gli impianti tecnologici, in fase di progettazione esecutiva si porrà particolare attenzione all'orientamento ed al corretto dimensionamento di tali impianti, in modo da operare in condizioni di rendimento ottimale e ridurre il rumore di fondo causato da tali impianti.

Punto 2. Realizzazione di edifici residenziali con una prestazione energetica adeguata e conforme alla normativa

Gli edifici in progetto rispetteranno i limiti e i requisiti dettati dal D.M. 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”.

Nello specifico, trattandosi di edificio di nuova costruzione, il progetto rispetterà:

- le prescrizioni comuni normate dall'art. 2 dell'Allegato 1 del sopracitato D.M. 26 giugno 2015;
- requisiti e prescrizioni specifici normati dall'art. 3 dell'Allegato 1 del sopracitato D.M. 26 giugno 2015.

La realizzazione di edifici con alte prestazione energetiche consentirà di ridurre le emissioni in atmosfera.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	86



Punto 3. Utilizzo di fonti rinnovabili

Il progetto dovrà rispettare, ai sensi del D.Lgs. 199/2021, la contemporanea copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva, mediante il ricorso di impianti a fonti rinnovabili .

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, sarà calcolata ai sensi del D.Lgs. 199/2021.

L'utilizzo di fonti rinnovabili consentirà sia di ridurre le emissioni in atmosfera, sia ridurre i fabbisogni di fonti non rinnovabili, quali per esempio gas metano ed energia elettrica.

Punto 4. Realizzazione di aree verdi e piantumazione di specie arboree e arbustive

La dotazione di aree destinate a verde ha l'obiettivo di bilanciare la porzione di territorio che verrà edificato, contribuendo a mitigare le pressioni esercitate sul sistema del suolo dalle azioni di impermeabilizzazione, consumo e alterazione dell'assetto superficiale.

Le aree verdi in progetto rispondono al soddisfacimento delle dotazioni richieste dal P.R.G.C. vigente.

Nell'area a parcheggio è prevista la piantumazione nell'area a parcheggio di idonea alberatura, nella misura minima di 1 pianta ogni 4 posti auto secondo le modalità di cui al "Regolamento del Verde Comunale" (art. 83 comma 4 del Regolamento Edilizio del P.R.G.C. della Città di Alessandria);

Il progetto prevede la realizzazione di un'area standard a verde, dimensionata ai sensi di legge, che avrà anche funzione di invasare l'acqua meteorica, proveniente dall'area a parcheggio (stalli a parcheggio e viabilità), e avviarla all'infiltrazione tramite pozzo perdente.

In tutti i lotti è previsto il mantenimento di un'area adibita a verde privato, anch'essa con la funzione di creare un invaso per l'acqua meteorica proveniente dalle aree impermeabili private (tetti, marciapiedi e area in autobloccanti). Tutte le aree verdi delle singole unità saranno dotate di vasca interrata d'invaso con capacità di 5 mc per l'irrigazione dell'area verde senza ricorrere all'acqua potabile dell'acquedotto.

La realizzazione delle aree a verde consentirà:

- il filtraggio e l'assorbimento di parte degli inquinanti immessi in atmosfera dal carico veicolare e dagli impianti tecnologici;

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	87



- la riduzione del rumore, emesso sia dal traffico veicolare che dagli impianti tecnologici;
- la schermatura visiva dei nuovi insediamenti, consentendo un migliore inserimento nel contesto limitrofo;
- possibilità di mantenere il riapprovvigionamento delle falde acquifere;
- ridurre l'effetto di isola di calore;
- garantire adeguato ombreggiamento alle auto in sosta;
- minimizzare la portata di acqua convogliata nei ricettori finali.

La scelta delle specie vegetali da piantumare verrà effettuata ai sensi degli indirizzi del Regolamento del Verde Comunale del Comune di Alessandria evitando l'utilizzo di specie esotiche invasive, che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio elencate nella Black List approvata dalla Giunta Regionale con la DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. n. 1 - 5738 del 7 ottobre 2022.

Punto 5. Punto di ricarica per auto elettriche

Ai sensi del Regolamento Edilizio del comune di Alessandria (art. 102 del Regolamento Edilizio) e della normativa specifica verranno rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici. Qualora il progetto ricada nell'obbligo normativo, è prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Punto 6. Determinazione dei corretti fabbisogni idrici

L'attività in progetto comporterà l'utilizzo della risorsa idrica destinata essenzialmente all'uso potabile e igienico-sanitario. Dal punto di vista dell'approvvigionamento idrico verrà realizzata una nuova rete di distribuzione dell'acqua potabile.

L'approccio metodologico-progettuale sarà volto all'ottimizzazione e all'uso razionale delle risorse disponibili nonché alla verifica della compatibilità dei carichi di consumo apportati.

Ai sensi dell'art. 97 del Regolamento Edilizio saranno adottati tutti gli accorgimenti al fine di evitare sprechi di acqua potabile per usi non potabili/alimentari nel rispetto degli obiettivi e delle indicazioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, le unità immobiliari saranno dotate dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:

- dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici;

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	88



- le cassette di scarico dei servizi igienici saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua;
- recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale (cfr. Punto 7).

Punto 7. Reimpiego delle acque meteoriche

Al fine di ottenere una riduzione del consumo di acqua potabile, ai sensi degli artt. 97 e 98 del Regolamento edilizio del Comune di Alessandria, è obbligatorio, l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici e dalle aree impermeabilizzate, per l'irrigazione del verde pertinenziale.

Gli edifici di nuova costruzione saranno dotati di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche (della capacità di 5 mc per ogni unità abitativa), che dovrà essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria all'irrigazione del verde. Lo scarico di sicurezza delle cisterne interrate sarà indirizzato alla trincea drenante delle strade private in progetto.

Si rimanda per un maggiore dettaglio al capitolo 3.2.2 "Descrizione sintetica della Variante n. 2 al P.E.C."

Punto 8. Realizzazione degli stalli a parcheggio e delle strade private in pavimentazione drenante

Al fine di ridurre i fenomeni di allagamento, favorire la ricarica delle falde e non aggravare la fognatura mista comunale, già sovraccaricata idraulicamente in caso di intense precipitazioni, gli stalli di sosta dell'area a parcheggio pubblico in progetto e le strade private saranno realizzati in marmette autobloccanti in grado di garantire la traspirazione del suolo e la permeabilità.

Punto 9. Smaltimento delle acque meteoriche tramite pozzi e trincee perdenti

Le acque meteoriche saranno smaltite in base all'area di pertinenza, si riporta di seguito una sintesi di quanto descritto nell'elaborato "Relazione tecnica descrittiva e dimensionamento nuove reti idrauliche P.E.C.", redatto dall'Ing. Bocchio Gianluigi, a cui si rimanda per una trattazione esaustiva:

- Parcheggio pubblico, relativa strada di accesso: allo scopo di non aggravare la condotta comunale mista esistente, l'area a parcheggio in autobloccanti e la relativa viabilità di accesso

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	89



asfaltata verrà convogliata, mediante opportuna pendenza, nell'area verde di maggiori dimensioni. L'area verde di maggiori dimensioni sarà realizzata depressa di almeno cm. 20 rispetto al piano del parcheggio, in modo da invasare l'acqua da esso proveniente ed avviarla all'infiltrazione tramite pozzo perdente di profondità minima pari a 4,5 metri e diametro di 2 metri. L'acqua meteorica scorrerà quindi con un velo superficiale in direzione del prato-invaso.

- Ville e strade private: le acque meteoriche delle due strade private in progetto (una di accesso al Lotto 1, una di accesso ai Lotti 2, 3, 4, 5 e 6) e dei relativi marciapiedi, che saranno realizzate in elementi autobloccanti, verranno convogliate nella trincea drenante posta a centro strada tramite caditoie poste sui pozzi d'ispezione della trincea drenante stessa.

Per ciascuna unità abitativa è prevista la realizzazione di una superficie impermeabile, caratterizzata dai tetti e dai marciapiedi perimetrali in pietra naturale, un'area in autobloccanti ed un'area verde; le acque meteoriche delle aree impermeabili verranno convogliate nell'area verde, di pertinenza di ciascuna unità abitativa, che sarà ribassata di circa cm 15 con lo scopo di realizzare un invaso delle acque meteoriche.

Come già detto nel Punto 7, ogni unità sarà dotata di vasca interrata d'invaso della capacità di m³ 5, alimentata dai pluviali dei tetti e dalle aree impermeabili da utilizzare per l'irrigazione del giardino; il supero della vasca sarà convogliato nelle trincee drenanti poste al centro delle due strade private in autobloccanti.

Solo le acque meteoriche della viabilità pubblica asfaltata e dei relativi marciapiedi in autobloccanti verrà convogliata nella nuova rete di raccolta delle acque bianche che avrà come recapito finale la fognatura mista comunale nell'esistente pozzetto posto sul marciapiedi di Corso Acqui.

Si rimanda per un maggiore dettaglio al capitolo 3.2.2 "Descrizione sintetica della Variante n. 2 al P.E.C."

Si sottolinea che le modalità di smaltimento sono state condivise con AMAG – Reti idriche, ente gestore, e con il comune di Alessandria.

Si riporta, di seguito, stralcio dell'elaborato "Relazione tecnica descrittiva e dimensionamento nuove reti idrauliche P.E.C.", redatto dall'Ing. Bocchio Gianluigi: *"Sotto il profilo qualitativo le acque di prima pioggia provenienti dal parcheggio e dalla strada interna non dovranno essere sottoposte a trattamento in quanto non ospitano veicoli e materiali che possano comportare il dilavamento di*

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	90



sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente. Inoltre, il lagunaggio verde prima dell'immissione nel sottosuolo fitodepura l'acqua di prima pioggia.”

Punto 10. Corretto inserimento dei manufatti di nuova costruzione

Particolare attenzione sarà dedicata al corretto inserimento ambientale dei nuovi fabbricati, nei confronti del contesto limitrofo, mediante l'adozione di opportune scelte compositive e cromatiche.

Punto 11. Corretta progettazione degli impianti di illuminazione

Gli obiettivi che il progetto illuminotecnico dovrà perseguire saranno:

- riduzione dell'inquinamento luminoso ed ottico;
- riduzione dei consumi e miglioramento dell'efficienza luminosa degli impianti.

Al fine di minimizzare le eventuali pressioni esercitate dall'illuminazione degli insediamenti in progetto nel periodo notturno sull'ambiente e sulla fauna locale, verrà presa in considerazione la possibilità di utilizzare interruttori crepuscolari e/o regolatori di flusso che consentano una gestione della potenza erogata ai circuiti di illuminazione esterni mediante un'azione di riduzione lineare della tensione di alimentazione, secondo cicli programmabili in valore e tempo. L'adozione di tali dotazioni tecnologiche consentirà altresì l'ottimizzazione della gestione dei consumi energetici.

Punto 12. Ottimizzazione della gestione, del trattamento e dello smaltimento dei rifiuti

L'aumento della produzione di rifiuti conseguente la realizzazione della pianificazione esecutiva in progetto sarà compensato dall'adozione di un sistema di raccolta e smaltimento improntato sui principi dell'ottimizzazione gestionale e della raccolta differenziata.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	91



5.3 Considerazioni conclusive

Riassumendo le considerazioni sviluppate nel presente Documento Preliminare e tenendo conto del fatto che:

- il P.E.C. “La Rocca” originario è già stato approvato dal comune di Alessandria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65/134/319 del 12/07/2005;
- la presente Variante al P.E.C. non altera la superficie fondiaria e i dati quantitativi del piano originario autorizzato;
- il P.E.C. risulta in parte attuato (risulta già realizzata e collaudata l’area commerciale);
- il vigente P.R.G.C. del Comune di Alessandria prevede l’attuazione, mediante il vigente P.E.C. “LA ROCCA”, dell’area identificata come *Area residenziale della città di classe 2^*;
- il progetto non prevede la realizzazione di progetti che rientrino tra le categorie progettuali di cui agli allegati A e B della L.R. n. 13 del 19/07/2023 e non pianifica interventi o opere che richiedono autorizzazioni ambientali;
- la conformazione plano-altimetrica dell’area si presenta pianeggiante, geologicamente stabile, esente da movimenti franosi e idrogeologicamente priva di rischi di inondazione e di vincoli ambientali idrogeologici;
- la presente Variante al P.E.C., che definisce il completamento di un’area già pianificata e autorizzata, potenzia l’identità urbana del lotto e contiene la dispersione insediativa oltre i bordi urbani;
- l’area, che risulta interclusa, è inserita all’interno di un territorio urbano caratterizzato da un forte influsso antropico con vocazione residenziale e commerciale;
- l’area non ha destinazione agricola e appare come un campo incolto, privo di valenze naturalistiche ed ecosistemiche di rilievo e povero di caratteri floristici propri, inoltre risulta caratterizzato da una coltre superficiale costituita da terreno rimaneggiato e alterato;
- saranno attuati tutti i principi progettuali, quali realizzazione di edifici ad alta prestazione energetica e l’utilizzo di fonti rinnovabili, al fine di ridurre al minimo le pressioni sulle componenti ambientali;
- saranno attuate tutte le mitigazioni necessarie a limitare il carico antropico in progetto quali il riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione, la realizzazione di aree verdi e la realizzazione di stalli a parcheggio permeabili e la realizzazione di pozzi e trincee drenanti con lo scopo di perseguire l’invarianza idrologica del lotto.

Codice Progetto:	1503_SNRA	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
Ubicazione intervento:	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	Codice Elaborato:	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
Committente:	Gruppo La Rocca S.r.l.	Data:	Aprile 2024
		Pagina:	92



R&P ENGINEERING

R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Alla luce di quanto esposto si propone l'esclusione della presente Variante al P.E.C. dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante al P.E.C. "La Rocca".

<i>Codice Progetto:</i>	1503_SNRA	<i>Oggetto Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	Corso Acqui – 15121 Alessandria (AL)	<i>Codice Elaborato:</i>	1503_SNRA_FRSD_PESC_A_001_00_00_VER_VAS
<i>Committente:</i>	Gruppo La Rocca S.r.l.	<i>Data:</i>	Aprile 2024
		<i>Pagina:</i>	93