

DIREZIONE POLITICHE TERRITORIALI  
E INFRASTRUTTURE  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE GENERALE

# \*PRGC 1990

Adeguamento e contro deduzioni alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Riformulazione resa necessaria a seguito dell'alluvione del novembre 1994 – Deliberazione Giunta Regionale 18 marzo 1996, n. 47/7002

## VARIANTE PRGC

ex art. 17 - 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DEPRIMIT · ELATOS · LE VAT



## Sommario

1. PREMESSA PROGETTO PRELIMINARE.....	4
Introduzione .....	4
2. MOTIVAZIONE E OBIETTIVI PRINCIPALI DELLA VARIANTE AL PRGC. ....	5
3. VERIFICA CRITERI, OBIETTIVI E LINEE GUIDA .....	5
4. GLI OGGETTI DELLA VARIANTE PARZIALE .....	8
5. IL CARATTERE NON STRUTTURALE DELLA VARIANTE .....	9
6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	12
7. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI VARIANTE.....	12
<b>Ambito 1 – Loc. Cantalupo – Zona Cristo</b> - Riorganizzazione con ridimensionamento area produttiva e rettifica asse di accesso allo spazio urbano. Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati. ....	12
<b>Ambito 2</b> - Loc. zona Astuti e Via Giordano Bruno e via Pavia. Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati.....	13
<b>Ambito 3</b> Centro urbano. Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati. ....	13
<b>Ambito 4</b> – Loc. Zona D8 Spinetta Marengo - Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati. ....	13
<b>Ambito 5</b> Sobborghi Loc. Valmadonna e Valle San Bartolomeo (insediamenti di collina) Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati. ....	14
<b>Ambito 6</b> Sobborghi Loc. Spinetta Marengo - Litta Parodi – Cascinagrossa – Mandrogne – San Giuliano Vecchio – San Giuliano Nuovo – Lobbi e Castelceriolo. (insediamenti di pianura) – Casalbagliano – Villa del Foro.....	14
8. CONTENUTI DELLE ISTANZE DI VARIANTE (progetto preliminare) .....	25
<b>Le zone residenziali della città' e dei sobborghi</b> .....	25
<b>La rilocalizzazione sul territorio delle zone produttive.</b> .....	25
9. REVISIONE NTA.....	29
10 .SVILUPPI DI COERENZA INTERNA. ....	29
11. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA.....	34
Verifica di interazione e di coerenza della Variante Anno 2020 del PRGC con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR).....	35
Verifica di interazione e di coerenza della variante 2020 al PRGC con gli obiettivi del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).....	35
12. CRITERI DI SOSTENIBILITÀ ASSUNTI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PRGC .....	36
13. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – Procedura di estromissione dalla fase di valutazione ambientale strategica.....	38

Prescrizioni vincolistiche derivanti dalla fase di verifica di estromissione dalla fase di Vas. ....	39
14. LA RELAZIONE GEOLOGICA.....	40
15. COMPATIBILITÀ ACUSTICA.....	40
16. RELAZIONE COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	40
17. PROGETTO DEFINITIVO – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA VARIANTE.....	41
18. LA RELAZIONE GEOLOGICA.....	63
19. COMPATIBILITÀ ACUSTICA.....	63
20. RELAZIONE COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	63
21. CONCLUSIONI.....	64

## 1. PREMESSA PROGETTO PRELIMINARE.

### Introduzione

Il Piano Regolatore Generale vigente della Città di Alessandria è stato approvato con D.G.R. n. 36 DEL 07/02/2000 ( rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13 del 13/04/2000 ). Nel corso della vigenza del Piano regolatore sono state apportate **varianti**, aventi ad oggetto modifiche e specificazioni normative alle classificazioni urbanistiche riportate nelle Carte degli Usi del Suolo, entro i limiti fissati al comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non incidenti, pertanto, sui principi fondatori del Piano né nel suo impianto strutturale eccetto le varianti strutturali approvate con D.G.R. n° 22-8758 del 12.05.08 e con D.C.C. n° 3 del 25/01/2011

Il PRG 90 è stato modificato con i seguenti ulteriori provvedimenti approvati:

D.C.C. n° 182 del 18.12.00 (modifiche ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 - errori materiali)

D.C.C. n° 185 del 27.12.00 (modifiche ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 -zona D3)

D.C.C. n° 120 del 25.6.01 (modifiche ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 - Area Fiera)

D.C.C. n° 162 del 15.10.01 (adeguamento norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. in materia di insediamenti commerciali di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°162 del 15 ottobre 2001.)

D.C.C. n° 34 del 25.3.02 (modifiche art. 17 comma 8 LR 56/77 - parametri SUE in sobborgo Valle S. Bartolomeo)

D.C.C. n° 54 del 10.4.02 (modifiche ex 8° comma art. 17 L.R. 56/77 - ulteriori modificazioni)

D.C.C. n° 159 del 28.10.02 (variante parziale ex comma 7-8 L.R. 56/77)

D.C.C. n° 87 del 12.6.03 (modifiche ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 - Elisoccorso ASO (annullata)

D.C.C. n° 63 del 28.6.04 (variante Parziale Piani esecutivi).

D.C.C. n°144 del 29.11.04 (modifiche ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77-area a servizi in via Pochettini). Deliberazione Coordinamento Conferenze dei Servizi Torino 2006 n° 112 del 4.3.05

D.C.C. n° 18 del 07.02.05 (adozione I Variante Strutturale)

D.C.C. n° 27 del 23.3.05 (modifiche ex 8° comma art. 17 L.R. 56/77)

D.C.C. n° 84 del 26.07.05

D.C.C. n° 87 del 29.09.05

D.C.C. n° 22 del 06.02.06 deliberazione APA. In adozione, ( Del. CC n° 79 del 22.07.05): soppressione emendamento in Del. 159 del 28.10.02 "parz. Interr. alle quote".

D.C.C. n° 34 del 13.03.06 (Ampliamento Cimitero Spinetta)

D.C.C. 56 del 28.04.06 (Variante Semplificata "via Casalbagliano")

D.C.C. n° 103 del 31.07.06 (Variante Parziale – RES - ex 7° comma art. 17 L.R. 56/77)

D.C.C. n° 149 del 07.11.06

D.C.C. n° 102/299/630 del 14.08.2006 (Approvazione indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99 e dell'art.29,3 comma lettera A degli indirizzi approvati con D.C.R.24/03/2006 N. 59-10831.)

D.C.C. n° 180/435/934 del 23.11.2006 (Integrazione e rettifica degli indirizzi e dei criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa)

D.C.C n° 61 del 02.04.07

D.G.R. n° 22-8758 del 12.05.08 (approvazione della I Variante Strutturale)

D.C.C. n° 29 del 18.03.09 (approvazione definitiva Variante Parziale c.7 art.17 delle Nda del

P.R.G.

D.C.C. n° 142 del 07/2008

D.C.C. n° 29 del 18/03/2009

D.C.C. n° 3 del 25/01/2011 (approvazione della III Variante Strutturale)

D.C.C. n° 13 del 31/01/2012 (approvazione definitiva Variante Parziale comma 7 art.17 delle NdA del P.R.G.

D.C.C. n. 141 del 22/12/11

Modifiche al PRGC

D.C.C. n. 34 del 13/03/12

Variante Parziale

D.C.C. n. 68 del 09/08/12

Variante Parziale

D.C.C. n. 80 del 28.06.13 Approvazione degli indirizzi e dei criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

In ultimo, le variazioni relative alle Deliberazioni del Consiglio Comunale.

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

Variante Parziale

Delib. C.C. n. 167 del 18/12/2015

Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 15 del 11/03/2016

Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 62 del 28/06/2016

Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 231 del 24/08/2016

Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 116 del 21/12/2016

Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 46 del 13/04/2017

Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 22 del 07/03/2018

Modifiche al PRGC

Delib. CC n.132 del 30/10/2019

Modifiche al PRGC

## **2. MOTIVAZIONE E OBIETTIVI PRINCIPALI DELLA VARIANTE AL PRGC.**

L'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione di alcune varianti, ritiene ha ritenuto opportuno vagliare le istanze di variante al PRGC pervenute internamente ed esternamente all'Ente, procedendo alla formazione di ulteriore variante parziale ex art. 17 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale variante è stata proposta nel rispetto delle indicazioni preliminari fornite dal Comune di Alessandria in applicazione della deliberazione ANAC n. 831 del 03/08/2016. Per la redazione di detta Variante il Servizio pianificazione generale ha provveduto ad individuare professionisti per fornire il supporto tecnico necessario all'espletamento del lavoro compreso la preliminare fase di verifica di estromissione dalla fase di VAS.

Nello specifico il Servizio Urbanistica e patrimonio del Comune di Alessandria ha incaricato lo Studio Atelier(s) Femia di Genova – Arch. Alfonso Femia - per fornire al Servizio Pianificazione il supporto tecnico per la redazione della variante parziale.

## **3. VERIFICA CRITERI, OBIETTIVI E LINEE GUIDA**

Il mutato quadro di riferimento, unitamente ad alcune riflessioni emerse nel corso della fase di attuazione del PRGC vigente e le rinnovate opzioni strategiche, hanno sostanziato una circoscritta ma significativa riforma delle scelte di politica territoriale, secondo un processo di miglioramento progressivo finalizzato, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire la valorizzazione del territorio secondo le priorità promosse dall'Amministrazione comunale.

In questo senso, la variante 2020 si è costruita a partire dalle potenzialità di intervento previste dal PRGC attualmente vigente, non per confermarle in modo acritico, ma per riconsiderarle e ricalibrarle alla luce delle problematiche emerse in questi anni e in ragione delle ancora più incisive scelte strategiche in ordine alla sostenibilità assunte dall'amministrazione comunale. Sostenibilità,

come opportunità per il futuro di Alessandria; sostenibilità come tema “trasversale” improntato ad orientare la gestione del territorio in modo da ricercare responsabilmente un equilibrio ambientale, paesaggistico e territoriale, sostenibilità delle misure e delle azioni lungimiranti finalizzate ad armonizzare i processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali.

Di seguito vengono evidenziate, per la dimensione normativa, le principali innovazioni introdotte dalla presente variante.

A distanza di qualche anno, sono cambiate alcune condizioni (a livello locale e sovralocale) che meritano di essere tenute in considerazione nello strumento che più di altri governa e regola l'uso del territorio:

- sono mutate le condizioni del mercato immobiliare locale (stretto fra le più generali difficoltà economiche e finanziarie e le prospettive di sviluppo legate ai nuovi insediamenti produttivi e al progressivo consolidarsi nel contesto territoriale locale di una filiera dell'energia),
- si sta comunque rafforzando la posizione centrale di Alessandria come polo attrattore per offerta di servizi in ambito provinciale, regionale e sovraregionale.

E' inoltre emersa con chiarezza la volontà dell'Amministrazione di sviluppare politiche volte alla sostenibilità ambientale e paesaggistica cui possano fare da supporto nuove regole e/o indirizzi che limitino il consumo di suolo non ancora urbanizzato, che promuovano un corretto utilizzo del territorio, compatibile con gli obiettivi di miglioramento della qualità ambientale e urbana che questa stessa Amministrazione intende perseguire. Tali intenzioni inoltre convergono con l'obiettivo di favorire il recupero di alcuni contenitori interni all'area centrale storica in coerenza con le politiche in corso di valorizzazione del centro cittadino. Esistono poi situazioni nuove create in tempi recenti, come nel caso della necessità di stralciare alcune aree residenziali non più di interesse strategico in riferimento alla loro localizzazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, si pone quindi la necessità di porre mano a una revisione delle possibilità di espansione delle attività residenziali, produttive terziarie e dei servizi del piano vigente.

Tale revisione non può che partire da una riflessione sulle condizioni del mercato immobiliare non solo locale, che oggi è sostanzialmente stagnante e da una rinnovata attenzione verso le esigenze riconosciute di sostenibilità ambientale, cercando contemporaneamente di favorire il riuso e la rifunzionalizzazione degli immobili esistenti.

Gli orientamenti che si intendono perseguire per la redazione tecnica della Variante parziale di PRG anno 2020 sono i seguenti:

- Rivalutazione di alcune superfici individuate dal Piano quali aree residenziali, produttive e terziarie di nuovo impianto;
- facilitazione di comparti attuativi che non comportino la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (tipo PEC o PP), attraverso la ridefinizione delle zone e la diminuzione delle loro dimensioni, agevolando così l'attuazione del piano mediante semplici interventi singoli o al limite convenzionati;
- conseguente messa a punto di criteri (e tipi di interventi) rivolti a una ricucitura degli attuali bordi urbani e più in generale finalizzati a una riqualificazione paesaggistica complessiva del territorio di Alessandria – Zona Cristo e della sua qualità urbana;

- riconsiderare l'assetto della rete stradale urbana esistente proponendo sistemi di connessione viaria funzionali ed economicamente sostenibili.
- Interventi di gestione sostenibile delle aree produttive.

Per incentivare lo sviluppo economico sostenibile del territorio, favorendo un'economia sostenibile e circolare basata sull'innovazione dei processi, dei prodotti e dei servizi in modo di incrementare la competitività dei settori attraverso la sostenibilità ambientale e l'efficientamento energetico, la variante promuove politiche di gestione sostenibile delle aree produttive in ottica di nuove realizzazioni.

La variante analizza altresì lo stato dei vincoli per servizi pubblici, la loro distribuzione sul territorio, lo stato di attuazione ad oggi e quello presunto nell'arco dei prossimi anni (tenuto conto degli interventi in corso di realizzazione): una revisione è opportuna anche in funzione delle risorse disponibili o programmabili nel tempo.

Particolare attenzione viene data agli sviluppi residenziali che potranno realizzarsi nell'ambito del centro urbano e dei principali nuclei frazionali, dove la posta in gioco è quella di una buona integrazione fra gli insediamenti tradizionali esistenti e i nuovi sviluppi permessi dal piano

Infine la Variante deve aggiornare l'apparato normativo e cartografico in considerazione di alcune modifiche riguardanti vari aspetti del piano, fra i quali:

- aggiornamenti cartografici dovuti allo sviluppo avvenuto nel frattempo
- aspetti di carattere interpretativo di specifiche norme
- adeguamenti dell'apparato normativo senza modifica di vincoli di tipo urbanistico.
- riscontro e correzione di errori materiali
- revisioni regolamentari
- verifica coerenza fra strategie di governo del territorio e alcune istanze/sollecitazioni pervenute al Comune di Alessandria da parte di cittadini ed enti privati.

Ulteriori obiettivi potrebbero essere così riassunti:

- verificare la coerenza tra la carta di sintesi del rischio idrogeologico e le previsioni urbanistiche (poiché nel primo periodo di applicazione dello strumento urbanistico sono state rilevate delle incongruenze);
- incentivare la ripresa del settore edilizio che ha attraversato una lunga congiuntura sfavorevole, anche mediante limitate modifiche riguardanti le zone residenziali e produttive
- diversificare l'offerta dei servizi alla città, sotto il profilo sociale e turistico.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di esaminare tutte le istanze e sollecitazioni esterne di riclassificazione urbanistica ordinandole secondo gruppi omogenei, e di valutare le segnalazioni degli Uffici comunali relativamente alla valorizzazione del patrimonio e ai disposti normativi del Piano regolatore Generale. Pertanto si è proceduto alle necessarie valutazioni preliminari di tipo programmatico e politico al fine di proporre l'esame delle stesse alla Giunta comunale, dando di seguito mandato di predisporre la documentazione inerente della proposta di variante in coerenza con i principi fondatori e i disposti del Piano regolatore generale vigente.

Conseguentemente sono stati individuati puntualmente i richiedenti e le relative aree oggetto di riclassificazione urbanistica nella carta degli Usi del suolo, oltre alle tabelle dei dati quantitativi relativi alle superfici territoriali riferite alla verifica della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIR) ed alla quantità globale delle aree a servizi previste dal PRG, nel rispetto dei valori minimi previsti dalla L.R.56/77 e s.m.i.

In merito ai contenuti specifici della presente variante, l'Amministrazione ha ritenuto di non dar corso alle istanze e sollecitazioni che avrebbero comportato un aumento della capacità insediativa residenziale o comunque la necessità di attivare una Variante strutturale al vigente Piano regolatore Generale e pertanto, quelle ricadenti in questa fattispecie sono state stralciate dalla presente procedura. Per le restanti, si è quindi convenuto di procedere con una variante non strutturale ai sensi dell'art. 17 5° comma con le modalità di applicazione generale delle procedure così come previsto dalla deliberazione della giunta regionale 29 febbraio 2016 n.° 25-2977 (disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. La Variante Parziale al PRGC raggiunge tali obiettivi e rispetta i criteri e le linee guida in quanto:

- nel corso dell'istruttoria sono state valutate e prese in considerazione le istanze/sollecitazioni presentate da aziende, imprese, società e privati, già insediati o meno nel territorio comunale, verificando che il loro eventuale accoglimento rispettasse la coerenza tra gli indirizzi di politica territoriale dei piani sovra comunali e le soluzioni tecniche adottate;
- la Variante riconduce alla destinazione agricola, ovvero trasferisce in altro sito idoneo, aree attualmente destinate ad usi residenziali o produttivi, previa verifica della conservazione degli assetti del PRG, ponendo attenzione alle aree per pubblici servizi ed alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio;
- è stata data, a suo tempo, diffusione al documento di indirizzo mediante pubblicazione sul sito del Comune di Alessandria, in modo da acquisire ulteriori informazioni sulle effettive esigenze o su eventuali criticità che potessero eventualmente scaturire dalla variante;

Inoltre si segnala che si è ritenuto opportuno introdurre delle specificazioni normative riferite alle norme di attuazione vigenti.

Alla luce di quanto sopra evidenziato viene proposto alla Giunta Comunale per il suo prosieguo in Consiglio Comunale, il presente progetto preliminare di Variante di PRGC comprensivo dei contenuti tecnici essenziali già valutati nella fase di verifica di estromissione dalla procedura di VAS.

La presente variante è stata oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità alla procedura di Vas conclusasi con estromissione dalla fase di verifica di VAS come da provvedimento dell'organo tecnico comunale di cui alla determina dirigenziale n.° generale 1429 del 09/10/2020.

#### **4. GLI OGGETTI DELLA VARIANTE PARZIALE**

La Variante intende dare risposta ad una serie di istanze/sollecitazioni e rilievi presentati nel tempo da cittadini, operatori privati, nonché dai tecnici di questa Amministrazione che hanno rilevato la necessità di introdurre nell'interesse pubblico, correzioni e adattamenti agli elaborati di piano.

Nello specifico si tratta di modifiche legate alla classificazione delle aree, all'adeguamento normativo e al recepimento di variazioni conseguenti alla definizioni di pratiche. In particolare le modifiche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione sono determinate per lo più da considerazioni e valutazioni maturate nella corrente gestione delle pratiche edilizie da parte dei tecnici e dei funzionari del Settore Urbanistica e Patrimonio - Sportello Unico dell'Edilizia nonché da prescrizioni ed indicazioni emerse in sede di procedura di verifica di estromissione dalla procedura di VAS.

Si tratta nel complesso di puntuali mutamenti delle previsioni urbanistiche, il più significativo del quali è volto a soddisfare, proseguendo con gli orientamenti già presenti nelle Varianti Parziali precedenti, alcune richieste di riclassificare in area agricola lotti oggi edificabili; tali istanze sono descritte e motivate come conseguenza del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare. Complessivamente ciò comporta un leggero aumento della superficie delle aree edificabili (mantenendo sostanzialmente invariato il volume complessivo e la capacità residenziale teorica) provenienti da aree per la maggior parte con destinazione a servizi e il resto da aree a destinazione produttiva, il tutto a vantaggio di territori che, abbandonando la loro possibile trasformazione urbanistica, manterranno l'attuale aspetto riconducibile per lo più a quello proprio dell'area agricola.

## 5. IL CARATTERE NON STRUTTURALE DELLA VARIANTE

La proposta di Variante parziale anno 2020 attua cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei, così come eterogenea è la dimensione delle aree coinvolte e la loro ubicazione sul territorio comunale. Tuttavia per quanto di seguito verrà illustrato, la stessa non snatura gli obiettivi generali del PRG né altera gli equilibri del piano stesso rientrando a tutti gli effetti, nella fattispecie delle Varianti parziali di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i, in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del PRG Vigente;
- non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- non aumenta la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive in misura superiore al 3%; (misura in vigore sino al 31.12.2021)
- non incide su aree caratterizzate da dissesto attivo;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di tutela ad esso afferenti;

I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e s'intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRGC; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle esistenti o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate o facilmente collegabili alle opere di urbanizzazione primaria esistenti. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti. Con riferimento alle motivazioni che hanno caratterizzato l'iniziativa dell'Amministrazione comunale nell'avviare la Variante parziale in esame, le azioni progettuali conseguenti saranno definite e puntualmente illustrate negli elaborati di progetto ai quali si rimanda per gli approfondimenti tecnici di merito.

La Variante riguarda la rilocalizzazione di aree produttive ed artigianali esistenti, secondo il principio della compensazione dei parametri urbanistici, nel rispetto dell'art. 17, comma 5° della L.R. n° 56/77 e s.m.i., e interessa esclusivamente alcune aree puntuali del territorio comunale ove si prevedono modificazioni della destinazione d'uso, mediante la definizione di cambi di classificazione urbanistica denominati "interventi" limitando in modo prioritario il consumo d'uso del suolo e le risorse economiche per la realizzazione delle urbanizzazioni.

Sono perseguiti pertanto gli obiettivi limitati di razionalizzazione delle aree destinate ad attività produttive e logistiche, riconoscendone l'uso produttivo e/o logistico ove esistente e non definito, e di rilocalizzazione di aree con attività, accorrandole con aree in corso di attivazione e valorizzando in tal modo gli investimenti di urbanizzazione territoriale.

La Variante si prefigge altresì di compiere limitate modifiche normative al fine di favorire l'attivazione di interventi finalizzati soprattutto alla realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva. Dalla disamina degli strumenti di pianificazione vigenti a scala comunale e sovracomunale, non emergono incoerenze sostanziali tra le previsioni a livello regionale, provinciale e comunale;

Gli interventi previsti dalla Variante Parziale non interferiscono con gli ambiti di tutela riportati nel documento R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante) approvato dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n° 140 del 04.07.2010 e non interferiscono neppure minimamente con le attività riguardanti ulteriori industrie a rischio di incidente rilevante di altri comuni limitrofi;

Inoltre gli interventi non alterano la rete stradale prevista dal Piano Regolatore vigente o programmata dal Piano Urbano del Traffico vigente (l'eliminazione dell'arteria complessa in zona Cristo-Casermette di collegamento tra la tangenziale e l'area dello scalo ferroviario è compensata dal potenziamento della viabilità esistente contigua all'abitato con conseguenti economie di costi e di suolo agricolo – L'arteria da stralciare non risulta programmata dal Piano Urbano del Traffico (P.U.T)

Le zone interessate dagli interventi risultano localizzate in aree in cui la dotazione di servizi e infrastrutture è già presente e/o può essere migliorata con razionalizzazioni coerenti con i piani e programmi già presenti sul territorio;

Inoltre gli interventi non riguardano aree sottoposte a vincoli o limitrofe ad aree protette e non interferiscono con Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC) per la tutela della fauna selvatica;

Inoltre sebbene per alcuni interventi si possano prevedere effetti di sostituzione a causa dell'inserimento di nuove aree produttive, in ordine generale tale effetto sarà compensato dimensionalmente dalla cospicua riduzione dell'area a destinazione produttiva prevista dallo strumento urbanistico vigente nel sobborgo di Cantalupo, dallo stralcio dell'area produttiva presso lo scalo ferroviario in zona Cristo e dalla riorganizzazione con ampliamento dell'area D7/D8 in loc. Spinetta Marengo.

Per effetto di quanto sopra le aree agricole sono interessate marginalmente e risultano compensate con un incremento delle stesse di mq. 326.195 pari allo +0,31% rispetto alla variante precedentemente approvata.

L'effetto dimensionale della presente variante, rapportato all'ultima variante strutturale approvata nell'anno 2011, risulta nel complesso contenuto e compensato attraverso il sistema della rilocalizzazione in ambiti a bassa pericolosità geomorfologica.

In generale complessivamente la variante comporta:

- Uno stralcio di 18 aree residenziali pari a una superficie mq. 110.965 per una volumetria pari a mc. 196.261 compensate con l'inserimento di n.° 49 aree di superficie mq. 131.990 e per una volumetria pari a mc. 195.936  
Differenza superficie mq. 21.025 - Volumetria sostanzialmente compensata.
- Un incremento delle aree per standards urbanistici ex art. 21 L.R. n.° 56/77 pari a mq. +23.222. Confronto con variante strutturale anno 2011
- un decremento delle aree per standards urbanistici ex art. 22 L.R. n.° 56/77 pari a mq. - 140.417 rispetto a quanto previsto dalla variante strutturale anno 2011
- un incremento delle aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale e turistico ricettive pari a mq. 37.764

- una riduzione delle aree produttive di mq. 547.953 (variante 2011) eliminando le aree di difficile attuazione sia per motivazioni orografiche che di difficoltà urbanizzativa prevedendo ottimizzazioni con completamenti di aree esistenti di più semplice urbanizzazione. (la riorganizzazione con ridimensionamento della zona D7 e ampliamento dell'area D8).
- Un incremento delle aree per attività artigianali per una superficie di mq. 333.326 (variante strutturale anno 2011)
- La percentuale complessiva di incidenza di riduzione delle aree produttive e artigianali commerciali, direzionali e turistico ricettive rispetto al PRGC è pari a -1,92% (riduzione quantitativa complessiva di mq. 176.863) e risulta  $\pm 2\%$  previsto dall'art. 17 5° comma lettera f) della L.R. 56/77 e modificato con incremento al  $\pm 3\%$  come da art. 62 1° comma delle lagge regionale n.° 13 del 29 maggio 2020.

**Aziende a rischio di incidente rilevante.**

La presente variante non prevede modifiche o interventi in merito alle zone a RIR:

## 6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proposta di Variante parziale anno 2020 comprende quindi modifiche alle schede di attuazione degli interventi, attua cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei ed infine opera modifiche normative solo in riferimento al miglioramento applicativo della norma vigente. Come verrà meglio illustrato nel prosieguo, la stessa non snatura gli obiettivi generali del PRG né altera gli equilibri del piano stesso rientrando a tutti gli effetti, nella fattispecie delle Varianti parziali, di cui al comma 5, dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.

## 7. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI VARIANTE.

Di seguito viene riportato l'elenco delle richieste inoltrate all'Amministrazione comunale evidenziate nell'allegato 1 alla presente relazione Tavola in scala 1:20.000; ogni richiesta è stata oggetto di confronto e valutazione e per ognuna è stata predisposta una scheda cartografica e normativa con evidenziata la situazione esistente e quella di variante.

Per omogeneità territoriale e di analisi sono stati individuati n.° 6 ambiti di seguito descritti;

- Ambito 1**      Loc. Casermette - Cantalupo Zona Cristo – riorganizzazione con ridimensionamento area produttiva e rettifica asse di accesso allo spazio urbano.
- Ambito 2**      Loc. zona Astuti e Via Giordano Bruno e via Pavia.
- Ambito 3**      Centro urbano.
- Ambito 4**      Loc. Zona produttiva D5-D6-D7-D8 di Spinetta Marengo
- Ambito 5**      Sobborghi Loc. Valmadonna e Valle san Bartolomeo (insediamenti di collina)
- Ambito 6**      Sobborghi Loc. Spinetta Marengo - Litta Parodi – Cascinagrossa – Mandrogne – San Giuliano Vecchio – San Giuliano Nuovo – Lobbi e Castelceriolo. (insediamenti di pianura) Villa del Foro e Csalbagliano.

Ogni ambito è stato suddiviso in sub ambiti relativi ai principali interventi di variante così come meglio individuati nelle pagine seguenti.

**Ambito 1 – Loc. Cantalupo – Zona Cristo** - Riorganizzazione con ridimensionamento area produttiva e rettifica asse di accesso allo spazio urbano. Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati.

- a) Stralcio dell'arteria di traffico esterna all'abitato e di collegamento con le aree logistiche dell'ex scalo ferroviario con eliminazione dell'inquinamento visivo ed acustico .
  - *recupero di suolo alla destinazione agricola con accorpamento delle aree produttive da mantenere a lato di quelle già esistenti.*
  - *realizzazione di nuove aree verdi di contorno*
  - *utilizzo di tecnologie ecologiche nel prevedere il nuovo costruito*
  -
- b) Inserimento all'interno dell'abitato di infrastruttura a servizio degli abitanti con rettifica di viabilità esistente
  - *realizzazione di attrezzature e spazi pubblici*
  - *realizzazione di nuove aree verdi a contorno dell'asse viario sino al limite dell'autostrada che diventa limite urbano di espansione.*

-

c) Riorganizzazione e riequilibrio del sistema insediativo

- *riorganizzazione aree residenziali e ridimensionamento di aree in parte già attuate con vocazione ad edilizia residenziale pubblica.*

d) *Riorganizzazione di spazi artigianali di risulta all'interno dell'Area D3 con nuovo fronte tangenziale*

All'interno dell'ambito 1 vengono previste le modifiche quali-quantitative come risulta dagli elaborati in cui viene riportato lo stato di fatto esistente con le modifiche apportate e la proposta di variante. Le modifiche sono state riproposte anche in una tavola in scala 1:20.000 (allegata alla presente relazione) e fanno riferimento alle seguenti aree:

1 – 3 – 7 – 16 – 16tris – 19 – 28 – 32 – 34 – 48 – 66 – 67- 87b - 90 – 102 – 103 – 104 – 110 – 116 – 118 – 119 – 121 – 130 – 131 -
--

**Ambito 2** - Loc. zona Astuti e Via Giordano Bruno e via Pavia. Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati.

a) *Riammagliamento urbano in zona agricole interclusa all'abitato con destinazione compatibili con le preesistenze (artigianale produttivo e residenziale)*

b) *Riorganizzazione e riequilibrio del sistema insediativo*

c) *Realizzazione di attrezzature e servizi pubblici eliminando gli ostacoli fisici.*

All'interno dell'ambito 2 vengono previste le modifiche quali-quantitative come risulta dagli elaborati in cui viene riportato lo stato di fatto esistente con le modifiche apportate e la proposta di variante. Le modifiche sono state riproposte anche in una tavola in scala 1:20.000 (allegata alla presente relazione) e fanno riferimento alle seguenti aree:

16bis – 76 – 88 – 89 - 99 – 125 – 129 – 134 - 135
---

**Ambito 3** Centro urbano. Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati.

a) *Previsione di nuova fruibilità d'uso di contenitori pubblici con sviluppi urbani a carattere direzionale, residenziale e terziario compatibili con le preesistenze.*

b) *Tutela delle valenze storiche ed ambientali con inserimento di aree per servizi e a verde pubblico con la formazione di zone a parco urbano per lo svago e il relax (vedasi area caserma Valfrè e aree loc. Villaggio Borsalino) eliminando gli ostacoli fisici e i confini.*

c) *Miglioramento degli habitat degradati di proprietà comunale prevedendo destinazioni compatibili per il riuso e con utilizzo di tecniche di realizzazioni innovative, sostenibili e di basso impatto.*

All'interno dell'ambito 3 vengono previste le modifiche quali-quantitative come risulta dagli elaborati in cui viene riportato lo stato di fatto esistente con le modifiche apportate e la proposta di variante. Le modifiche sono state riproposte anche in una tavola in scala 1:20.000 (allegata alla presente relazione) e fanno riferimento alle seguenti aree:

4 – 9 – 12 – 17 – 27bis – 81 – 87b – 91 – 101 - 106 – 107 – 109 – 112 – 113 – 115 – 117 - 120
---

**Ambito 4** – Loc. Zona D8 Spinetta Marengo - Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati.

a) *Riorganizzazione area produttiva D5-D6-D7 con inserimento dei servizi e delle infrastrutture già realizzati e ampliamento compensativo in zona D8 utilizzando le*

*infrastrutture esistenti con ridotti costi urbanizzativi*

*b) Realizzazione di un polo autonomo (D8) con l'insediamento di nuove attività produttive nei settori della ricerca, dell'innovazione tecnologica, dell'energia rinnovabile .....*

All'interno dell'ambito 4 vengono previste le modifiche quali-quantitative come risulta dagli elaborati in cui viene riportato lo stato di fatto esistente con le modifiche apportate e la proposta di variante. Le modifiche sono state riproposte anche in una tavola in scala 1:20.000 (allegata alla presente relazione) e fanno riferimento alle seguenti aree:

13 – 14 – 132 – 133

**Ambito 5** Sobborghi Loc. Valmadonna e Valle San Bartolomeo (insediamenti di collina)  
Descrizione dei principali interventi urbanistici – obiettivi prefissati.

*a) Tutelare le valenze ambientali del territorio con stralcio di alcune aree a carattere residenziale ed inserimento di nuovi insediamenti di contorno e di entità non rilevante.*

*b) Miglioramento della salvaguardia ambientale ed idrogeologica dei territori con particolare riguardo alle aree agricole.*

*c) Inserimento di nuove funzioni a servizio degli abitanti con previsione di incremento dei flussi turistici*

All'interno dell'ambito 4 vengono previste le modifiche quali-quantitative come risulta dagli elaborati in cui viene riportato lo stato di fatto esistente con le modifiche apportate e la proposta di variante. Le modifiche sono state riproposte anche in una tavola in scala 1:20.000 (allegata alla presente relazione) e fanno riferimento alle seguenti aree:

10 – 18 – 22 – 37 – 49 – 52 – 73 – 74 – 75 – 78 – 79 – 80 – 83 – 94 – 95 – 96 - 123

**Ambito 6** Sobborghi Loc. Spinetta Marengo - Litta Parodi – Cascinagrossa – Mandrogne – San Giuliano Vecchio – San Giuliano Nuovo – Lobbi e Castelceriolo. (insediamenti di pianura) – Casalbagliano – Villa del Foro.

*a) Tutelare delle valenze ambientali del territorio con stralcio di alcune aree a carattere residenziale ed inserimento di nuovi insediamenti di contorno e di entità non rilevante.*

*b) Miglioramento della salvaguardia ambientale ed idrogeologica dei territori con particolare riguardo alle aree agricole.*

*c) Inserimento di nuove funzioni a servizio degli abitanti con riorganizzazione di piccoli settori a carattere artigianale (loc. Spinetta Marengo)*

*d) Inserimento di nuove funzioni a servizio degli abitanti con previsione di incremento dei flussi turistici*

All'interno dell'ambito 4 vengono previste le modifiche quali-quantitative come risulta dagli elaborati in cui viene riportato lo stato di fatto esistente con le modifiche apportate e la proposta di variante. Le modifiche sono state riproposte anche in una tavola in scala 1:20.000 (allegata alla presente relazione) e fanno riferimento alle seguenti aree:

6 – 8 – 11 – 17BIS – 21 – 23 – 24 – 27 – 29 – 36 – 38 – 39 – 40 – 41 – 43 – 44 – 45 – 46 – 50 – 56 – 59 – 64 – 65 – 68 – 69 – 71 – 85 – 105 – 108 – 111 – 114 – 122 – 126 – 127 - 128

ALLEGATO 1 : TAVOLA LOCALIZZAZIONE ISTANZE/AUTORIZZAZIONI

1 - istanza riferimento tabelle relazione illustrativa



P R O G R E S S I V O	LOCALIZZAZIONE RIF. CATASTALI	ISTANZE / SOLLECITAZIONI	SUPERFICIE RICHIESTA (mq)														NOTE	RIFERIMENTI			VOLUME		AMBITI	
			INDUSTRIALE- LOGISTICO ART. 40 - 40 BIS Art. 32 ter Logistica ferroviaria	RESIDENZIALE ART. 33, 34, 35 36, 37, 37BIS	AGRICOLO art 45	PARCO URBANO EX ART. 32 SEXIES	VERDE PUBBLICO ART. 32 quinquies	INTERESSE COMUNE ART. 32	P A R C H E G G I	INTERESSE GENERALE - ISTRUZIONE - SANITARIE ART. 32	IMPIANTI E SERVIZI COMPREN SORIALI art.32 SEXIES	PRODUTTIVO ARTIGIANALE E DEPOSITO art.39- 41	COMMERCIALE ART. 43	TURISTICO RICETTIVO ART. 44/bis	VERDE PRIVATO art. 50	VIABILITA		DIREZIONALE ART. 44 NTA	TAV PRGC	RIF ART. NTA ANTE VARIANTE	RIF ART. NTA POST VARIANTE	VOLUME ELIMINATO	VOLUME AGGIUNTO	AMBITO DI INTERVENTO
1	Cabanette foglio 89 mappale 91	Da area produttiva ad area agricola (Ved. 3)	-285.000		966.800	-550.000	11.500		1.520						5.200			32	40 / 40 BIS	45			1	
2	Casalbagliano via Tagliata foglio 88 mappale 1032	Variazione modalità di attuazione da PEC a P.C.																23	37/64				6	
3	Cabanette foglio 89 mappale 115	Da area produttiva ad area agricola (Ved. 1)																32	40 / 40 BIS	Art. 40			1	
4	Via Cavour 65 NCEU foglio 268 mappali 5510, 5511	Da area di interesse comune (Art. 32 quinquies) a residenziale (I classe art 34)		1.790					-1.790									21	32 Quinquies	34		16305	3	
6	via Passalacqua Lobbi foglio 148 mappale 413	Da area di interesse generale a area residenziale dei sobborghi di classe III.		830					-860						30			5	32 quinquies	37bis 32 bis		830	6	
7	via Galimberti 68 foglio 129 mappali 87, 408, 141	da area a verde per il gioco e lo sport (proprietà del Comune) a area a verde privato							-1.330						1.330			21	32 quinquies	50			1	
8=57	Castelceriolo foglio 163 mappale 1307	Da area soggetta a SUE ad area agricola		-2.760					3.410									6	45	37Bis		2760	6	
9/87c	via Baggolini Quartiere Europa Foglio 119 particella 897	da Aree a verde pubblico e viabilità (proprietà del Comune) a verde privato													2.330			26	32 quinquies	50			3	
10	Valmadonna foglio 7, mappali 202, 558, 559, 561	da residenziale a verde privato		-2.330											2.330			2	37bis	50		2330	5	
11	Spinetta Marengo foglio 200 mappale 80	Da area a verde pubblico (interesse generale) a residenziale (classe I)		1.430														37	32 quinquies	36		2145	6	
12	Quartiere Orti foglio 118 mappale 229	Da area a verde pubblico ad area residenziale (classe III)		320														17	32 quinquies	35bis		640	3	

13/14/20	Spinetta Marengo D5 foglio 178 diversi mappali	da industriale-produttivo ad agricolo	-190.000	190.000												Modifica di destinazione d'uso di area produttiva-industriale zona D7 (mq. 190.000) ad area agricola della stessa superficie.	30 37 31	40 NTA	45 NTA				<b>4</b>
16	PEC Aulara Quartiere Norberto Rosa fogli 100, 109, 110	Ridimensionamento di area a PEC	-50.480		43.903			5.130						1.447		Parziale modifica di destinazione d'uso a seguito del ridimensionamento dell'area a PEC inserendo una zona a verde pubblico (mq. 42.203) e rimodellando con ampliamento di mq. 5130 l'area per istruzione superiore - e di 1447 area per accesso viabilistico - riduzione area residenziale di III classe pari a mq. 48.780	33	35/64	32 quinquies	100.961,00		<b>1</b>	
16 bis	Strada per Pavia Cittadella foglio 32 mappali 116, 197	Da area a verde privato a area artigianale-produttivo	-600					5.100							-4.500	Modifica di destinazione d'uso da area agricola (mq. 600) e area a verde privato ex art. 50 NTA (mq. 4.500) ad area artigianale (art. 41 NTA) della superficie di mq. 5.100	13	50	41			<b>2</b>	
16 tris	Cabanette foglio 100 mappali 578, 585, 586, 587, 588	Da area agricola ad area residenziale (III classe)		11.100	-11.100											Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale di III classe con PEC per mancanza urbanizzazioni a carattere viabilistico a a rete.	33	45	35 BIS	11.100,00		<b>1</b>	
17	Strada Provinciale 10	Modifiche sede viabilità												1.180		Nuova superficie viabilità per raccordo svincolo di ingresso su Via Marengo mq. 1180 con modifica di destinazione da area a verde pubblico ad area per viabilità	22	32 quinquies	art. 32 bis			<b>3</b>	
17 bis	Via Brusa Cascinagrossa foglio ... mappale .....	da area a verde pubblico ad area residenziale dei sobborghi di III classe.		3.060												Cambio di destinazione d'uso da area per verde pubblico (art. 32 quinquies) ad area residenziale dei sobborghi di III classe.	38	32 quinquies	37bis	3.060,00		<b>6</b>	
18	Valmadonna foglio 12 mappali 11, 12, 185, 186	Da area residenziale soggetta a PEC ad area agricola.	-12.320		11.425									895		Cambio di destinazione da area residenziale della città di III classe soggetta a PEC ad area a verde pubblico e viabilità rispettivamente di mq. 11.425 e 895	2	37bis/64	37 bis 32 quinquies e 32 bis	11.425,00		<b>5</b>	
19	Quartiere Norberto Rosa Foglio 111 mappale 387	Da area a verde pubblico ad area residenziale di II classe.		1.520												Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico ex art. 32 quinquies ad area residenziale di II classe	24	32 quinquies	35	4.560,00		<b>1</b>	
21	Boschetto Mandrogne foglio 226 mappali 293, 741	Da area agricola a nuclei residenziali in zona agricola.		6.600	-6.600											Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area interna a nuclei residenziali in zona agricola.	V (5000)	45	art. 38	2.640,00		<b>6</b>	
22	Valle San Bartolomeo foglio 20 mappali 727, 728	Scorporo di area pertinenziale da PEC	-1.200					700						500		Si stralcia una parte di PEC riportandolo a PC. Modifica di destinazione d'uso da residenziale a parcheggi e viabilità	3	37bis/64	32 quinquies 32 bis	1.200,00		<b>5</b>	
23	Lobbi foglio 152 mappali 1025, 1027	da area a verde pubblico a residenziale (III classe)		2.760												Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico ad area residenziale di III classe dei sobborghi (mq. 2760).	5	32 quinquies	37bis	2.760,00		<b>6</b>	
24	Via Genova Spinetta Marengo foglio 203 mappali 1413, 1416	da area destinata a parcheggio a verde privato		325												Modifica di destinazione da area a parcheggio pubblico ad area residenziale dei sobborghi di I classe	29	32 quinquies	36	487,50		<b>6</b>	
27	Litta Parodi foglio 222 mappale 690	Inserimento di area residenziale dei sobborghi in classe III (come da PRGC 1973) ,in luogo di Area agricola (area dove insiste un capannone da recuperare)		2.070	-2.070											RICHIESTA ACCETTABILE DA AREA AGRICOLA AD AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGHETTI DI III CLASSE. Per uniformità viene previsto su tutta la striscia.	37-39	45	37Bis	2.070,00		<b>6</b>	







85	San Giuliano Vecchio foglio 233 mappali 1303, 1305, 1306	da agricolo a residenziale		4 215	-4 215											Modifica di destinazione da area agricola ad area residenziale in nuclei urbani in zona agricola SUP. MQ. 4125	(5000)					1686	6
87b	Via Brodolini	Modifica di destinazione d'uso da verde pubblico a verde privato					1 070									Modifica di destinazione d'uso da Verde Pubblico a Verde Privato in Via Brodolini (mq. 1070) loc. Cristo.	24	32 Quinquies	ART. 50				3
88	San Michele foglio 62 mappale 12	da agricolo a artigianale produttivo in zona A5		19 050	-35 410			5 400								Modifica di destinazione d'uso a seguito di valutazione congiunta con l'addensamento A5. Inserimento di area artigianale produttiva di mq. 10.960 , di area residenziale dei sobborghi di III classe di mq. 6850+12200 , e di area di deposito mezzi di trasporto - Parcheggio di mq. 5400 (art. 32 septies); il tutto in luogo di area agricola della superficie di mq.35.410	19	Art. 45	Art. 37 - art. 41 - art. 32 septies			22860	2
89	San Michele foglio 55 mappali (vedi istanza)	da area agricola a standards urbanistici ex art. 22 a carattere generale			-175 000										175 000	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area per standards urbanistici ex art. 22 art. 32 septies. Sup. mq. 175.000	D e E (5000)	45	32 SEPTIES COMPRESORIALE				2
90	Alessandria Zona D3 foglio 150 mappali 150, 151	da area a verde pubblico ad area artigianale produttivo			-25 760		3 220									Modifica di destinazione d'uso da area per standards urbanistici ex art. 32 quinquies (mq. 25.760) ad area artigianale produttiva Sup. mq. 22540 e ad area per parcheggio della sup. di mq. 3220	34	32Quinquies	41				1
91	Alessandria piazza Basile foglio 129 mappali 442, 421	Trasferimento residenziale (classe II) dal mappale 442 al mappale 421			-770		3 970									1. Modifica di area destinata ad attrezzature sanitarie (art. 32 quinquies della sup. di mq. 3.200) ad area residenziale di II classe (sup. mq. 1980) e area a verde pubblico (sup. mq. 1220). 2. Modifica di area destinata ad attività residenziale di II classe della sup. di mq. 2.750 ad area a verde pubblico della sup. di mq. 2.750.	22	32Quinquies / art. 35	art. 35 / art. 32 quinquies		2310		3
94	Loc. gambolino	da agricolo a edifici esistenti residenziali in zona agricola														Modifica della cartografia 1:5000 con inserimento di simbologia per identificare un fabbricato in zona agricola ad uso extraagricolo	1:5000						5
95	Valmadonna	da area residenziale ad area agricola			-3 700		3 300									Modifica di destinazione d'uso da area residenziale dei sobborghi di III classe ad area a verde pubblico e viabilità	2	37Bis/64	Art. 45 32 bis		3700		5
96	Valmadonna	Da PEC a P.C.-														Riorganizzazione planimetrica con estrapolazione di porzione area attestante la viabilità eliminando il PEC e assoggettandola a PC.	2	37 bis /64	36				5
99	Loca. Osterietta	da turistico ricettivo a sanitario														Invariato	16	art. 44 bis	art. 44 bis				2
101	Alessandria zona Via San Giovanni Bosco - ang. Corso Giuseppe Romita	Aggiornamento cartografico a seguito di attuazione di SUE														Aggiornamento cartografico a seguito dell'approvazione del SUE con inserimento di aree per servizi e viabilità. Rimodulazione area prevista a strumento urbanistico esecutivo. cessione del 40%	21-26	Art. 64	Art. 35				
102	Quartiere Norberto rosa	Da area a verde pubblico ad area residenziale della città di II classe		1 050												Riduzione parziale di area residenziale ricompresa su porzione di viabilità.	24	art. quinquies 32	art. 35 NTA		3150		1
103	Quartiere Norberto rosa	Da area commerciale ad area residenziale di II classe		1 315												Modifica di destinazione d'uso da area commerciale della sup. di mq. 1315 ad area residenziale della città di II classe.	24	art. 43 NTA	art. 35		3945		1
104	Zona D4	da area a verde pubblico ad area artigianale produttiva.			-3 000										3 000	Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico art. 32 quinquies ad area artigianale-produttiva ex art. 41 NTA	24	art. quinquies 32	art. 41				1

105	Spinetta Marengo	Da area a verde pubblico a residenziale		5.650													Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico ex art. 32 quinquies ad area residenziale dei sobborghi di I classe. <b>Superficie modificata a seguito di emendamento</b>	28	Art. quinquies 32	Art. 36		8475	<b>6</b>	
106	loc. Centro sportivo Borsalino	Da area a verde pubblico ad area a verde privato											2.700				Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico ex art. 32 quinquies NTA ad area a verde privato ex art. 50 NTA sup. Mq. 2700	22	Art. quinquies 32	Art. 50			<b>3</b>	
107	Loc centro Via VENEZIA ex uffici patrimonio del Comune di Alessandria	Da area per attrezzature di interesse comune ad area residenziale centrale della città		460													Modifica di destinazione d'uso da area per interesse comune ex art. 32 quinquies ad area residenziale centrale della città Art. 34 NTA sup. mq. 460	21	Art. quinquies 32	Art. 34		5060	<b>3</b>	
108	loc. Mandrogne ex IPAB a fianco Chiesa	da area per istruzione ad area residenziale dei sobborghi di III classe.		1.400													Modifica di destinazione d'uso da area per istruzione (mq. 1400) ad area residenziale dei sobborghi di III classe	9	Art. quinquies 32	Art. 37 bis		1400	<b>6</b>	
109	Loc. Piazza Santa Maria di Castello	Da area di interesse comune ad area residenziale centrale		1.300													Modifica di destinazione d'uso da area per interesse comune ex art. 32 quinquies ad area residenziale centrale della città Art. 34 NTA	21	Art. quinquies 32	Art. 34		11100	<b>3</b>	
110	Zona D3	da area viabilità ad area artigianale-produttiva.										22.330					Modifica di destinazione d'uso da area per viabilità ad area artigianale della superficie di mq. 22330 a seguito della riorganizzazione dei lotti interni all'intera area.	25/26	art. 32 bis	art. 41			<b>1</b>	
111	VILLA DEL FORO VIA OVIGLIO	da area di interesse comune a area residenziale		1.700													Modifica di destinazione d'uso da area di interesse comune (art. 32 quinquies) ad area residenziale dei sobborghi di III classe (mq. 1700).	11a 11b	Art. quinquies 32	Art. 37 bis		1700	<b>6</b>	
112	Via Lanza associazione nazionale Alpini	da area a verde pubblico ad area ad attrezzature di interesse comune															Modifica di tipologia di standards Art. 32 quinquies con inserimento di area di interesse comune ex art. 32 quinquies (mq. 3.655) in luogo di area a verde pubblico di supo. Mq. 3.330 e di area a verde privato ex art. 50 della sup. mq. 325.	21	Art. quinquies art. 50	Art. 32 quinquies			<b>3</b>	
113	Largo Catania farmacia comunale	da area per viabilità ad area commerciale										615					Modifica di destinazione d'uso da area per viabilità ex art. 32 bis ad area commerciale ex art. 43 NTA. Presa d'atto di progetto.	16 17	art. 32 bis	art. 43			<b>3</b>	
114	Lobbi scuola elementare Baudolino	da Area per istruzione ad Area residenziale della ciatta di III classe		1.980													Modifica di destinazione d'uso da area per istruzione (art. 32 quinquies punto a) (mq. 5.580) ad area residenziale dei sobborghi di III classe (art. 37 bis mq. 1.980 e ad area a verde privato (mq. 3600)	5	Art. quinquies punto a	Art. 32 quinquies art. 50	Art. 37 bis art. 50		1980	<b>6</b>
115	Fabbricato a lato villa guerci	da Area per attrezzature di interesse comune a area residenziale centrale		305													Modifica di destinazione d'uso da area per attrezzature di interesse comune (art. 32 quinquies punto b) ad area residenziale centrale. (art. 34 NTA) Sup. mq. 305	21	Art. quinquies punto b.	Art. 34		2135	<b>3</b>	
116	ZONA PRODUTTIVA HUB FF.SS.	ZONA HUB SCALO FF.SS.															Modifica di destinazione d'uso da area produttiva-industriale ad area agricola (44.000) e da area agricola ad area produttiva (mq. 11.000) Superficie residuale mq. 33.000	24	art. 40 bis	Art. 45			<b>1</b>	
117	Modifica di destinazione da area residenziale della città di II classe, area per istruzione superiore e area per viabilità ad area per verde pubblico.	Loc. caserma Valfrè di Bonzo															Modifica di destinazione urbanistica all'interno dell'area della caserma Valfrè di Bonzo con eliminazione di viabilità interna (mq. 2700) , Area per istruzione superiore ( 32 sexies mq. 4750) e area residenziale della città di II classe (mq. 15.500). Sono previste area per attrezzature di interesse generale (art. 32 quinquies mq. 6750) e area per verde pubblico (art. 32 quinquies mq. 16.200)	21				46.500,00	<b>3</b>	



130	Da area a verde pubblico ex art. 22 ad area residenziale della città di III classe	Loc. Norberto Rosa		4.100		4.100												Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico (art. 32 sexies) ad area residenziale della città di III classe	24	art. 32 sexies	Art. 35 bis		8200	1																						
131	Da area a verde pubblico ex art. 22 ad area residenziale della città di III classe	ZONA D4		5.850		-5.850												Modifica di destinazione da area a verde pubblico ex art. 32 sexies ad area residenziale della città di II classe - errore materiale	24	art. 32 sexies	art. 35		17550	1																						
132	ZONA D5 / D6 aggiornamento standards urbanistici a seguito di realizzazione PIP			-215.010			115.140		99.870									Modifiche derivanti dall'attuazione dei PIP aree D5 e D6 con inserimenti delle aree per standards esistenti e previste sull'area con conseguente riduzione della superficie per attività produttive. (superficie parcheggi attuati mq. 99870 - superficie aree a verde pubblico già attuate mq. 115140) .approvate)	30	Art. quinquies	32 Art. quinquies			4																						
133	RIMODULAZIONE AMPLIAMENTO ZONA D5/D6	LOCALITA SPINETTA MARENGO	455.000		-263.220	-57.500	48.720											Rimodulazione con ampliamento di nuova area produttiva (mq. 455.000) inserita lungo la SP Alessandria Sale in direzione casello autostradale AL EST con sistemazione delle aree adiacenti a parco urbano comprensoriale (riduzione di mq. 57.500) e a parco urbano (art. 32 quinquies - aumento mq. 48.720) - Riduzione aree destinate a suolo agricolo pari a mq. 263.220	29	ART. 45	Art. 37			4																						
134	Da area a verde pubblico ad area per viabilità	loc. Via Giordano Bruno																Modifica di destinazione d'uso da area a verde pubblico ad area per viabilità a seguito della realizzazione della rotatoria per consentire accesso all'area artigianale.	19	Art.32 quinquies	art. 32 bis			2																						
135	Da area a verde pubblico ad area a verde privato - da area a parcheggio ad area a verde pubblico.	loc. San Michele																Modifica di destinazione d'uso da area per verde pubblico e parcheggio ad area a verde privato						2																						
136	da area a parcheggio ad area a verde pubblico e da area residenziale di II classe a viabilità	loc. Via Galvani																Modifica di destinazione d'uso da area a parcheggio ad area a verde pubblico (mq. 260) e da area residenziale della città di II classe ad area per viabilità						1																						
<b>SOMMANNO COMPLESSIVI</b>				<b>-277.410</b>	<b>21.025</b>	<b>326.195</b>	<b>-348.560</b>	<b>197.298</b>	<b>-9.615</b>	<b>103.455</b>	<b>-8.780</b>	<b>175.600</b>	<b>42.375</b>	<b>-700</b>	<b>22.900</b>	<b>-3.535</b>	<b>-51.663</b>	<b>5.315</b>				<b>VOLUMI</b>	<b>196.261,00</b>	<b>195.936,00</b>																						
<b>DEDUZIONE</b>				<b>- 732.410</b>	<b>-110.965</b>	<b>-851.780</b>	<b>-611.810</b>	<b>-78.695</b>	<b>-20.020</b>	<b>-6.385</b>	<b>-13.910</b>	<b>0</b>	<b>-28.600</b>	<b>-1.315</b>	<b>-10.600</b>	<b>-19.435</b>	<b>-73.395</b>	<b>0</b>																												
<b>INCREMENTO</b>				<b>455.000</b>	<b>131.990</b>	<b>1.210.975</b>	<b>263.250</b>	<b>275.993</b>	<b>10.405</b>	<b>109.840</b>	<b>5.130</b>	<b>175.600</b>	<b>70.975</b>	<b>615</b>	<b>33.500</b>	<b>16.970</b>	<b>20.655</b>	<b>5.315</b>																												
																																														325,00
			INDUSTRIALE-LOGISTICO ART. 40 -	RESIDENZIALE ART. 33, 34, 35 36, 37, 37BIS	AGRICOLO art 45	PARCO URBANO EX ART. 32 SEXIES	VERDE PUBBLICO ART. 32 quinquies	INTERESSE COMUNE ART. 32	P A R C H E G G I	INTERESSE GENERALE - ISTRUZIONE - SANITARIE ART. 32	IMPIANTI E SERVIZI COMPRESORIALI art.32 SEXIES	PRODUTTIVO ARTIGIANALE E DEPOSITO art.39- 41	COMMERCIALE ART. 43	TURISTICO RICETTIVO ART. 44/bis	VERDE PRIVATO art. 50	VIABILITA	DIREZIONALE ART. 44 NTA		TAV PRGC	RIF ART. NTA ANTE VARIANTE	RIF ART. NTA POST VARIANTE	VOLUME ELIMINATO	VOLUME AGGIUNTO	AMBITO DI INTERVENTO																						

## 8. CONTENUTI DELLE ISTANZE DI VARIANTE (progetto preliminare)

La Variante parziale anno 2020 comprende modifiche puntuali sul territorio, riguardanti diverse destinazioni d'uso e conseguentemente modifiche alle N.T.A. ad esse inerenti.

Per quanto riguarda le modifiche alle destinazioni d'uso che di seguito verranno puntualmente descritte occorre precisare sin da subito che la maggior parte concerne la richiesta di estensione di area edificata residenziale, l'eliminazione di alcune porzioni di zone residenziali, la rilocalizzazione di aree produttive- artigianali produttive e l'inserimento con rettifica di aree turistico-ricettive.

Nel rispetto della classificazione riportata negli elaborati di progetto, le modifiche introdotte riguardano quanto di seguito riportato più nel dettaglio.

### **Le zone residenziali della città' e dei sobborghi**

Gli interventi proposti si limitano a:

**a)** "riperimetrazione / ridisegno" / inserimento di destinazioni funzionali previste con attuazione diretta, in ambiti già azionati e dotati di urbanizzazioni dal PRGC vigente:

**b)** riordino di aree già soggette a Strumento urbanistico esecutivo (SUE) con previsione di attuazione diretta a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e nello specifico all'accessibilità diretta.

Si tratta nel complesso di puntuali mutamenti delle previsioni urbanistiche, il più significativo del quali è volto a soddisfare, proseguendo con gli orientamenti già presenti nelle Varianti Parziali precedenti, alcune richieste di riclassificare in area agricola lotti oggi edificabili; tali istanze sono descritte e motivate come conseguenza del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare. Complessivamente ciò comporta una contrazione delle aree edificabili pari a mq. 108.895 compensate da nuovi inserimenti per mq. 129.640 con una volumetria parzialmente compensata tale da non comportare incremento o riduzione della Capacità insediativa residenziale teorica. (CIR)

### **La rilocalizzazione sul territorio delle zone produttive.**

La variante persegue gli obiettivi sia di razionalizzazione delle aree destinate ad attività produttive, riconoscendone l'uso produttivo ove esistente e non definito, sia di rilocalizzazione, accorpando le stesse con quelle già potenzialmente in atto e in corso di attivazione, e valorizzando in tal modo gli investimenti di urbanizzazione territoriale.

Sostanzialmente gli interventi proposti si limitano a modificare alcune localizzazioni prevedendo stralci di potenzialità edificatorie e contestuale rilocalizzazione di aree produttive industriali in zone facilmente attuabili con costi urbanizzativi contenuti; il tutto a vantaggio di territori che, abbandonando la loro possibile trasformazione urbanistica, manterranno l'attuale aspetto riconducibile per lo più a quello proprio dell'area agricola. (vedi riduzione area produttiva in loc. Cantalupo, riduzione e rettifica dell'area D7 con rilocalizzazione e parziale ampliamento in zona D8)

Lo scalo ferroviario non è stato implementato con la presente variante; è stata eliminata, sentiti gli enti preposti, l'area prevista con precedente variante ex art. 17 5° comma approvata dal C.C. di Alessandria e adibita ad attività produttiva e logistica posizionata a nord dello scalo stesso. Tale previsione è stata concertata a seguito di informazioni ricevute laddove la logistica su ferro non apporterà per ora nessuna movimentazione a terra ma rimarrà in ambito di transito e lo scalo di Alessandria sarà centrale nella prospettiva di polo di solo movimento. Pertanto si è ritenuto opportuno stralciare sia l'area summenzionata della superficie di mq. 33.000 sia riprogettare su scala urbana la strada di collegamento tra la tangenziale il quartiere Norberto Rosa e la zona D4. Oltre allo stralcio dell'area summenzionata è stata drasticamente ridotta l'area produttiva in loc. Cantalupo oltre l'autostrada A26 eliminando come logica consequenziale l'arteria extraurbana che distaccandosi dalla Tangenziale permetteva il collegamento tra le aree produttive.

La scelta localizzativa appare idonea a soddisfare le esigenze strutturali del quartiere, sia per la

facile accessibilità sia per la possibilità di realizzare un'adeguata dotazione di infrastrutture e di servizi connessi inseriti in un ambiente già esistente riportando alla destinazione agricola ampie aree oltre l'autostrada che viene ad assumere il suo significato di limite all'espansione urbana.

La viabilità risulta inserita ed integrata in un contesto revisionale multidisciplinare e con buone potenzialità di sviluppo in ambito di servizi che vengono confermati nelle loro destinazioni. Il nuovo asse stradale ripercorre ambiti viabilistici già esistenti e si presenta con le caratteristiche di essere l'unica soluzione realmente percorribile, con le eventuali alternative che interesserebbero zone di maggiore sensibilità ambientale con costi di intervento alquanto elevati con il grave rischio di inattuabilità.

Le aree interessate alle nuove previsioni hanno una morfologia pianeggiante, e presentano buone condizioni di permeabilità e di drenaggio naturale assicurate dalla natura della superficie a verde naturale. Al contrario vengono riportate alla destinazione originaria agricola ampie zone previste per attività produttive che vanno a compensare quanto riportato in precedenza.

Gli interventi previsti possono essere interpretati come un'operazione di riqualificazione infrastrutturale e insediativa coerente con il contesto urbanistico di inserimento rispetto al quale l'individuazione di eventuali impatti ambientali residui, più che definire il profilo di fattibilità o meno delle opere e degli interventi, definisce la ricerca delle condizioni e delle soluzioni per il migliore inserimento ambientale complessivo; sono previste mitigazioni con inserimento di aree costituenti fascia di rispetto a verde urbano con obiettivo di schermare l'autostrada che assume la qualifica di limite all'urbanizzato.

L'intenzione è quella di configurare un nuovo assetto urbano collegato da efficienti infrastrutture per la mobilità che possano innescare una serie di processi per nuovi modi di vivere la collettività e fornire servizi con un limite al confine dell'edificato configurato dall'attuale sede autostradale.

L'area D5-D6 esaurita l'iniziale spinta di trasformazione urbana e terminato il periodo di attuazione, presenta ad oggi un'organizzazione interna che necessita di aggiornamento. L'obiettivo principale è quello di ammodernare il costruito normativo adeguando le destinazioni d'uso e le modalità attuative alla reale organizzazione territoriale. Il territorio del PIP (D5 – D6 – D7) è stato quindi riorganizzato in tre ambiti dotati di regole di applicazione, approfondimenti cartografici, parametri urbanistici ed edilizi:

L'inserimento della nuova area D8 a parziale compensazione delle aree produttive stralciate in zona Cantalupo, Casermette e Zona D7, consente:

- Miglioramento della competitività del territorio promuovendo migliori condizioni di compatibilità del sistema produttivo nelle sue articolazioni funzionali e territoriali.
- Riduzione delle incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali
- Riduzione delle incompatibilità tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici
- Liberare i centri urbani e le zone residenziali dal traffico pesante in attraversamento.
- Organizzare attività produttive con insediamenti polifunzionali nuovi in stretta connessione con il sistema dei servizi pubblici e privati, sviluppando con questi opportune sinergie
- Accessi agevoli entro distanza contenuta per gli utenti- lavoratori e di facile collegamento con il trasporto pubblico;

Nel complesso si riscontra come la nuova azione di intervento (area D8) definisca dal punto di vista tipologico e vocazionale un naturale ampliamento, in soluzione identitaria, delle aree persistenti ora diventate pressoché sature (zona D5-D6)

Inoltre lo stato delle dotazioni di servizi, sottoservizi, reti tecnologiche ed infrastrutture di accesso è da ritenersi idoneo, previo idoneo studio di completamento già previsto da AMAG, a supportare il nuovo carico urbanistico insediabile localizzato in posizione adiacente (con separazione fisica di sola strada di grande percorribilità) alla preesistente zona D5.

L'area sarà oggetto di progettazione integrata e unitaria comprensiva del suo equipaggiamento verde, attenta ai caratteri paesaggistici dei contesti e degli standards di riferimento con particolare attenzione all'utilizzo delle fonti di energia alternativa e all'utilizzo di tecnologie di

mantenimento della permeabilità dei suoli in ottica di invarianza idraulica. Tale area dovrà rispettare la conservazione delle visuali aperte al fine di soddisfare obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza anche sovra comunale.

Lo strumento esecutivo di attuazione della proposta urbanistica sarà il Piano di insediamenti Produttivi (PIP) o il Piano esecutivo convenzionato (PEC) (a seconda che la committenza sia pubblica o privata) che avrà il compito di definire in modo dettagliato i criteri di contestualizzazione del nuovo complesso nel paesaggio, creando i presupposti affinché le modifiche diventino elemento positivo di valorizzazione dell'intera area ricomponendo un'immagine unitaria del complesso secondo il concetto della normalizzazione estetica. All'interno dello Strumento urbanistico Esecutivo dovranno essere individuate le urbanizzazioni ed i servizi da collegare funzionalmente con le preesistenze anche in ottica di potenziamento come in precedenza rilevato. A tal fine devono essere effettuati analisi e studi di carattere idrologico ed idraulico dei reticoli idrografici presenti in area vasta al fine di acquisire una conoscenza idraulica del territorio coerente con le tematiche della difesa del suolo, della valutazione dei rischi idraulici e delle criticità ambientali.

In aggiunta in sede di Strumento urbanistico esecutivo (Piano di insediamenti produttivi o Piano esecutivo Convenzionato), in fase di insediamento delle nuove attività, deve essere verificata la sostenibilità del carico aggiuntivo rispetto alle capacità delle infrastrutture attuali e del piano del traffico vigente; lo strumento urbanistico esecutivo ed i progetti di attuazione dovranno inoltre rispettare le norme sulla razionalizzazione dei consumi e sull'efficientamento energetico nonché prevedere utilizzo di materiali secondo il criterio dei Criteri Ambientali Minimi (CAMM) nell'ottica di una qualità edilizia. Inoltre deve essere favorita la realizzazione di aree industriali/produktive ecologicamente attrezzate che propongano un "approccio di cluster", caratterizzate dall'applicazione di principi riconducibili all'ecologia industriale o all'adozione di sistemi di gestione ambientale d'area (rif.to L.R. 22 novembre 2004, n. 34 "Interventi per lo sviluppo delle attività produttive", Deliberazione di Giunta regionale 28 luglio 2009, n. 30 – 11858 "Adozione delle Linee Guida per le Aree Produktive Ecologicamente Attrezzate" ).

Le porzioni di verde saranno articolate sia in prato che a copertura arboreo – arbustiva, e lungo l'asta viaria di collegamento principale è previsto già a livello urbanistico l'obbligo di realizzare un corridoio alberato su entrambi i lati così come l'area verrà protetta visivamente verso la città da un ampio polmone verde. che risponde alla necessità di garantire nel medio e lungo periodo un adeguato filtro tra la città residenziale, la frazione di Spinetta Marengo e il polo industriale della D5-D6-D7-D8. La modalità "attuativa" dell'area D8 a strumento urbanistico esecutivo prevede di massima un costruito pari ai 2/5 dell'area con i restanti 2/5 per aree scoperte e il resto per urbanizzazione.

All'interno dell'area dovranno essere previste aree a cielo libero per la raccolta delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione delle aree verdi in modo da ottimizzare il sistema di smaltimento diminuendo i carichi di portata e di immissione nei corsi d'acqua.

Sul territorio del Comune di Alessandria non esiste altra area con le medesime caratteristiche urbanistiche ed ambientali; infatti l'area fa parte di un contesto produttivo già attuato ed in gran parte urbanizzato (zona D5) con viabilità di facile accesso tramite la realizzazione di n.° 2 rotatorie già previste dal piano vigente e quindi a basso costo di intervento. Inoltre l'area è facilmente collegabile tramite il sistema viario esistente con il casello autostradale di AL – EST e non interferisce con sistemi viabilistici dedicati alle residenze limitando al minimo le interferenze.

Sull'area e nelle immediate vicinanze non risultano beni di particolare valore paesaggistico né con visivi da mantenere per la caratterizzazione degli stessi sotto l'aspetto sia naturalistico che monumentale.

La percezione dell'area è diretta ed immediata e risulta visibile nella sua interezza nella percorrenza sia dalla carreggiata in direzione Alessandria Est sia dalla carreggiata in direzione Spinetta Marengo.

In altri termini la realizzazione di nuovi fabbricati rappresenta un elemento aggiuntivo nel paesaggio urbano percepito soprattutto da chi percorre l'arteria stradale principale. Sotto questo profilo la trasformazione urbanistica in progetto, in particolare se associata alla realizzazione di

elementi complementari come aree di bordo sistemate a verde e alberature stradali, diventa fattore di riqualificazione del paesaggio urbano locale ricostituendo un sistema organico e fortemente interconnesso di infrastrutturazione urbana (fabbricati + viabilità + standards a parcheggio e verde + attrezzature/incubatori di sostegno alle attività) in grado di valorizzare e promuovere l'immagine complessiva. In questo contesto si segnala come elemento di riequilibrio percettivo, come già evidenziato in precedenza, l'attivazione di una cortina verde continua lungo la strada di grande percorribilità.

Gli obiettivi di compensazione urbanistica (da tenere conto nella progettazione integrata del SUE e specificatamente in ambito convenzionale) con la formazione di un corridoio verde sono:

- la tutela ambientale e la riqualificazione delle componenti ecosistemiche
- il rafforzamento della funzione di corridoio ecologico lungo le strade principali
- il potenziamento ed il ridisegno dei bordi urbani per salvaguardare le aree aperte e contrastare il consumo di suolo;
- l'affidamento all'agricoltura periurbana di un ruolo centrale nella gestione e nel mantenimento del sistema degli spazi aperti e dei paesaggi rurali tradizionali;
- la riduzione degli impatti delle opere infrastrutturali e di servizio.

La nuova destinazione non limita l'uso agricolo in senso letterale e non presuppone vincoli ambientali. La destinazione esercita una maggiore tutela nei confronti delle aree residenziali rispetto a quanto sono in grado di fare le attuali destinazioni di PRGC in quanto è previsto un ampio polmone a verde pubblico ampliato rispetto alle situazione di stato di fatto.

Oltre alle modifiche cartografiche sopra sintetizzate, la Variante introduce altri elementi di modifica e specificatamente in ottica di sostenibilità ambientale e di qualità di trasformazione e precisamente:

- Razionalizzazione delle aree a servizi e standards
- Inserimento di area turistico ricettiva in zona Osterietta con finalità sportive e ricreative riutilizzando un vecchio ippodromo e dotando il sito di attrezzature funzionali alla ricettiva sportiva e ad un turismo en plain air.
- Modifiche ai sistemi di penetrazione viarie all'interno dell'urbanizzato utilizzando la rettifica e l'ampliamento di strade già esistenti con notevole riduzione dei costi di intervento e di caratterizzazione ambientale.

La struttura della variante per la dimensione e la natura razionalizzatrice della stessa si qualifica pertanto come variante parziale di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77

Come già illustrato sommariamente, la Variante per il carattere limitato e parziale degli interventi non incide sulla struttura complessiva del Piano.

In breve le variazioni sono così riassumibili:

- modifica e razionalizzazione di aree a destinazione produttiva/artigianale;
- rilocalizzazione di aree per attività produttive;
- mantenimento delle quantità complessive di aree per attività produttive;
- redistribuzione e ottimizzazione delle aree per standard urbanistico;
- ottimizzazione della rete viaria di progetto;
- ottimizzazione delle aree a servizi in particolare di quelle a carattere comprensoriale;
- adeguamento delle Norme di Attuazione alle disposizioni normative sovraordinate;

Viene sottolineata l'esigenza

- di contrastare la dispersione insediativa, la frammentazione e il consumo dei suoli agricoli, la ripetizione di infrastrutture costose, la congestione e il rallentamento del traffico lungo gli assi viari, la destrutturazione del paesaggio;
- di affrontare e mitigare gli impatti ambientali derivanti dalla crescita della mobilità e dei consumi industriali e domestici (emissioni, rifiuti, consumi energetici), l'uso di sostanze

- chimiche in agricoltura (suolo, acqua).
- di rendere sostenibili con il paesaggio e l'ambiente, mediante progettazione consapevole, i grandi interventi infrastrutturali e quelli urbani.

In conclusione, tre temi meritano particolare notazione:

- a) la riduzione del consumo di suolo sul complessivo del territorio comunale a beneficio del suolo agrario.
- b) il recupero di aree e contenitori pubblici all'interno del centro storico e nei centri urbani minori
- c) il miglioramento dell'efficienza e della funzionalità degli insediamenti produttivi.

In particolare come sopra evidenziato, la proposta di variante 2020 ha previsto specifiche strategie di individuazione di aree e/o stalcio di altre ritenute non indispensabili per uno sviluppo coordinato al fine di promuovere una riduzione ulteriore del consumo di suolo: la più significativa di tali azioni e misure prevede di ridisegnare nuove edificazioni e servizi con minore consumo di suolo, ridestinando aree edificabili ad aree agricole o deimpermeabilizzando aree edificande. In tale modo la variante 2020 anche se parziale può rappresentare una spinta importante per imprimere una inversione di rotta nel modo di concepire il rapporto con la risorsa territorio, nella direzione di una forte attenzione alla sostenibilità dello sviluppo.

## 9. REVISIONE NTA.

Le modifiche apportate con la presente variante parziale sono perfettamente compatibili con i limiti del dimensionamento del Piano Regolatore Generale vigente. Oltre alle variazioni cartografiche vengono aggiornati alcuni articoli delle Norme tecniche di attuazione e precisamente

Art. 4 – Parametri urbanistici

Art. 32 quinquies – Aree per standards urbanistici – servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Art. 40 - Aree per attività produttive

Art. 46 – Edifici non utilizzati

Art. 47 – Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole.

Art. 64 – Delimitazione delle aree soggette a “Strumento urbanistico esecutivo”

Trattasi in sostanza di adeguamenti e aggiornamenti riguardanti la migliore attuazione degli interventi con particolare riguardo alla zona D8 e alle osservazioni/prescrizioni derivanti dalle verifiche di estromissione dalla procedura di assoggettabilità alla fase di VAS.

## 10 .SVILUPPI DI COERENZA INTERNA.

La variante si inserisce nel sistema del piano vigente, senza fare operazioni di modifica strutturale, sia per quanto riguarda gli obiettivi generali, sia per quanto riguarda l'apparato normativo e previsionale. La revisione compensativa senza incremento delle aree residenziali e produttive, è il tema di maggior contenuto urbanistico. Gli obiettivi di salvaguardia delle funzioni ecosistemiche e del patrimonio ecologico, la valorizzazione del paesaggio, sono temi in continuità con la valutazione di compatibilità ambientale che accompagnava il piano vigente e che vengono approfonditi secondo le nuove direttive dei piani territoriali, secondo una diversa e maggiore attenzione della cittadinanza e dell'Amministrazione comunale.

Si tratta quindi di una variante puntuale, con approfondimenti volti alla qualità e sostenibilità dello sviluppo urbano.

Ad oggi l'Amministrazione Comunale ha rilevato da una parte, la necessità di risolvere alcune problematiche territoriali pregresse e dall'altra si è palesata la necessità di spazi per le attività

produttive/artigianali/terziarie che le attuali previsioni del P.R.G.C. non riescono a soddisfare. In aggiunta si rende necessario aggiornare le disposizioni in materia di tutela delle aree verdi. Al fine di dare una risposta a tali problematiche, gli uffici comunali hanno verificato la possibilità di rispettare, con l'aumento delle destinazioni d'uso produttive/terziarie (Luoghi del Lavoro) i parametri della L.R. 56/77 e s.m.i. art. 17, comma 5. f) e s.m.i. e pertanto si ritiene che si possa procedere con una Variante parziale.

Di seguito si riportano le schede con i dati riferiti alla variante in oggetto da cui si deduce il rispetto dei dati e parametri di cui al 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. già evidenziati al precedente punto 5.

<b>VARIAZIONE AREE RESIDENZIALI - VERIFICA DIMENSIONALE C.I.R.T.</b>						
La presente variante prevede una riorganizzazione funzionale sull'intero territorio di alcune aree residenziali con una volumetria parzialmente compensata.						
<b>PRGC VIGENTE</b>				<b>PRGC VARIANTE 2020</b>		
Superfici dedotte	mq.	-110.965		Superfici aggiunte	mq.	131.990
Volume esistente (riferito alle superfici dedotte)	mc.	196.261		Volume esistente (riferito alle superfici aggiunte)	mc.	195.936
<b>Dai dati si deduce che la Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) non viene incrementata.</b>						

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI PRODUTTIVE, DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO RICETTIVE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA.

N.°	TIPO DI AREE	VARIANTE STRUTT. 2011	VARIANTE PARZIALE 2014	VARIANTE PARZIALE 2020					
		TOTALE mq. (c)	TOTALE mq.	SOPPRESSI mq.	RICONFERMATI mq. (a)	PREVISTI mq. (b)	TOTALE mq (a+b)	INCREMENTO mq. (a+b)/c	%
1	Insedimenti industriali/produktive (art. 40 - 40 bis Nta)	6.825.841	6.555.298	- 732.410	5.822.888	455.000	6.277.888	- 547.953	
2	Insedimenti artigianali produktivi (art. 41 Nta)	1.696.074	1.987.025	- 28.600	1.958.425	70.975	2.029.400	333.326	
1+2	<b>Sommano per attività produktive (art. 40-40bis-41)</b>	<b>8.521.915</b>	<b>8.542.323</b>	<b>- 761.010</b>	<b>7.781.313</b>	<b>525.975</b>	<b>8.307.288</b>	<b>-214.627</b>	<b>-2,52%</b>
3	Attività commerciali (art. 43 Nta)	129.920	140.169	- 1.315	138.854	615	139.469	9.549	
4	Attività Direzionali (art. 44 Nta)	20.755	20.755	-	20.755	5.315	26.070	5.315	
5	Attività Turistico ricettive (art. 44 bis Nta)	538.760	538.760	- 10.600	528.160	33.500	561.660	22.900	
3+4+5	<b>TOTALE</b>	<b>689.435</b>	<b>699.684</b>	<b>- 11.915</b>	<b>687.769</b>	<b>39.430</b>	<b>727.199</b>	<b>37.764</b>	<b>5,48%</b>
(1+2+3+4+5)	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>9.211.350</b>	<b>9.242.007</b>	<b>- 772.925</b>	<b>8.469.082</b>	<b>565.405</b>	<b>9.034.487</b>	<b>-176.863</b>	<b>-1,92%</b>

< +/-3 %

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI RIFERITE AI SERVIZI RESIDENZIALI									
	VARIANTE STRUTT. 2011	VARIANTE 2012	VARIANTE parziale 2014	VARIANTE PARZIALE 2020					
TIPO DI STANDARDS	TOTALE mq. (d)	TOTALE MQ.	TOTALE mq. (c)	SOPPRESSI MQ.	RICONFERMATI MQ. (a)	PREVISTI MQ. (b)	TOTALE MQ. (c)	INCREMENTO MQ. (a+b)/c	%
<b>Aree per standards urbanistici ex art. 21 legge regionale 56/77</b>									
Aree per istruzione	351.161	348.841	343.504	- 5.960	337.544	-	337.544	- 13.617	
Aree di interesse comune	1.329.683	1.336.183	1.213.590	- 20.020	1.193.570	10.405	1.203.975	- 125.708	
Aree a verde gioco e sport*	6.066.955	5.982.279	5.907.498	- 78.695	5.828.803	275.993	6.104.796	37.841	
aree per parcheggi**	652.852	631.372	674.103	- 6.385	667.718	109.840	777.558	124.706	
<b>Sommano aree per standards ex art. 21 L.R. 56/77</b>	<b>8.400.651</b>	<b>8.298.675</b>	<b>8.138.695</b>	<b>- 111.060</b>	<b>8.027.635</b>	<b>396.238</b>	<b>8.423.873</b>	<b>23.222</b>	
Aree per servizi vari indistinti	<b>826.521</b>	<b>726.500</b>	726.480		726.480	32.330	758.810	- 67.711	
<b>Totale ex art. 21 L.R. 56/77</b>	<b>9.227.172</b>	<b>9.025.175</b>	<b>8.865.175</b>	<b>- 111.060</b>	<b>8.754.115</b>	<b>428.568</b>	<b>9.182.683</b>	<b>- 44.489</b>	
<b>Aree per standards urbanistici ex art. 22 legge regionale 56/77</b>									
Attrezzature per l'istruzione superiore	343.991	343.991	350.261	- 4.750	345.511	5.130	350.641	6.650	
Attrezzature sociali sanitarie e ospedaliere	437.965	444.962	446.265	- 3.200	443.065		443.065	5.100	
Parchi pubblici urbani e comprensoriali/attrezzature varie	6.650.671	6.845.671	6.847.064	- 611.810	6.235.254	263.250	6.498.504	- 152.167	
<b>Sommano aree per standards ex art. 22 L.R. 56/77</b>	<b>7.432.627</b>	<b>7.634.624</b>	<b>7.643.590</b>	<b>- 619.760</b>	<b>7.023.830</b>	<b>268.380</b>	<b>7.292.210</b>	<b>- 140.417</b>	
<b>TOTALE AREE EX ART. 21+ 22 L.R.56/77</b>	<b>16.659.799</b>	<b>16.659.799</b>	<b>16.508.765</b>	<b>- 722.870</b>	<b>15.777.945</b>	<b>696.948</b>	<b>16.474.893</b>	<b>-184.906</b>	-1,110%



## 11. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

Tra le finalità della presente variante c'è anche quella di verificare la coerenza del Piano Vigente con la pianificazione territoriale approvata successivamente alla formazione del PRGC. In questo senso quindi la variante non solo è coerente con i Piani sovraordinati, ma anche ha l'obiettivo di verificare la compatibilità del PRGC con tale pianificazione. In realtà non sono state individuate espliciti contrasti tra i diversi livelli di pianificazione, però può essere utile che alcuni obiettivi dei piani territoriali siano sviluppati maggiormente all'interno dello strumento urbanistico.

La verifica degli strumenti di programmazione e pianificazione, alle scale territoriali regionale, provinciale, non ha evidenziato la presenza di "vincoli" di natura idrogeologica e paesistico - ambientale, previsti dalle leggi e piani di settore per i quali è richiesta specifica autorizzazione.

In generale le linee strategiche del Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e del Piano Territoriale di Cordinamento Provinciale (PTCP) indirizzano a politiche anti-recessive, che orientano gli interventi di riorganizzazione del territorio sulla base del riuso (riqualificazione e riorganizzazione del sistema degli insediamenti produttivi e commerciali), limitando il consumo di suolo fertile ed agricolo e sviluppando tematiche quali l'energia ed il risparmio energetico, la sicurezza idrogeologica e la qualificazione ambientale.

### Verifica di coerenza degli strumenti sovraordinati

**1. Verifica di interazione e di coerenza della Variante PRGC Anno 2020 con gli obiettivi di sostenibilità europea**

**2. Verifica di interazione e di coerenza della Variante PRGC Anno 2020 con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**

**3. Verifica di interazione e di coerenza della Variante PRGC Anno 2020 con gli obiettivi del Piano Territoriale di Cordinamento Provinciale (PTCP)**

Da esse si possono evincere i punti di forza e/o le criticità del progetto urbanistico in vista di prospettare i rimedi.

### 1. Verifica di interazione e di coerenza del PRGC con gli obiettivi di sostenibilità europea

Gli obiettivi di sostenibilità europea sono sostanzialmente rivolti a questi principali fattori:

- Impiego di risorse energetiche rinnovabili e riduzione di quelle non rinnovabili;
- Conservazione e miglioramento della qualità dei paesaggi in rapporto a flora, fauna, suoli, risorse idriche, risorse storico – culturali, ambiente locale;
- Protezione dell'atmosfera.

Dalla lettura si può osservare una correlazione positiva con gli interventi di trasformazione del tessuto urbano, se ed in quanto correlati a linee guida di sostenibilità sostanzialmente riferite all'applicazione sistematica delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale. Quest'ultimo infatti disciplina il ricorso a tecniche costruttive che prevedono la protezione passiva dei fabbricati rispetto alle dispersioni di calore e l'adozione di tecnologie per il risparmio e/o la produzione di energia (pannelli solari e celle fotovoltaiche).

Si osservano, inoltre, correlazioni positive con alla qualificazione ambientale della città in rapporto ad aree verdi, rete ecologica, piste ciclopedonali e miglioramento di infrastrutture.

Si rilevano invece punti di criticità, che richiedono interventi di mitigazione e compensazioni di tipo vegetativo in rapporto alle trasformazioni urbanistiche riguardanti: nuovi insediamenti produttivi e creazione di infrastrutture del territorio (zona D8 derivante dalla rilocalizzazione delle aree in loc. Cantalupo e dalla contrazione dell'area D7).

In conclusione tenuto conto dei fattori principali di qualità ambientale risulta importante la necessità di individuare specifici interventi di mitigazione e compensativi delle trasformazioni urbanistiche che riguardano principalmente due capitoli:

- il diffuso impiego di tecnologie di energia rinnovabile, protezione termica e contenimento delle emissioni in atmosfera;

- l'estensione della rete ecologica urbana con apparati protettivi a macchia (parchi pubbliche aree attrezzate verdi, giardini ecc) e a corridoio (filari ecc).

### **Verifica di interazione e di coerenza della Variante Anno 2020 del PRGC con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR)**

Il Piano territoriale regionale è organizzato in 5 assi strategici e 26 sotto-obiettivi, suddivisi a loro volta in 88 micro-obiettivi. Mettendo a confronto tutti i micro-obiettivi del PTR con le linee guida della variante al PRGC 2020 è possibile stimare la coerenza o incoerenza delle iniziative elencate. In particolare, gli assi strategici regionali di principale riferimento per la variante parziale al PRGC sono:

- La riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- La sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica;
- L'interazione territoriale dell'infrastrutture di mobilità : comunicazione e logistica;
- La ricerca, innovazione e transizione economico produttiva;
- La valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche locali.

In questo caso il profilo programmatico del Piano territoriale regionale (PTR) prende in considerazione anche elementi strategici di natura territoriale ed urbanistica oltre a quelli di carattere prettamente ambientale della Direttiva europea.

Rispetto agli obiettivi PTR soprascritti, gli elementi di valore della variante al PRGC 2020 riguardano principalmente:

- la valorizzazione degli apparati naturalistici mediante le connessioni ecologiche città/parchi;
- la qualificazione ambientale della città mediante il potenziamento della rete ecologica interna;
- gli effetti socio-economici connessi alla realizzazione dell'infrastruttura urbana in loc. Cristo Cantalupo
- l'adozione di misure volte al contenimento energetico e all'uso di fonti rinnovabili;
- gli interventi sugli apparati protettivi (rete ecologica interna ed esterna) a compensazione delle trasformazioni urbanistiche e per la mitigazione e tutela delle risorse: acqua, aria, suolo, sottosuolo e patrimonio forestale; oltre alla prevenzione e protezione dai rischi naturali.

Le criticità sono riconducibili a quelle già rilevate per la "matrice europea", riguardanti l'impermeabilizzazione del suolo connessa al processo di trasformazione urbanistica e infrastrutturale.

### **Verifica di interazione e di coerenza della variante 2020 al PRGC con gli obiettivi del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).**

Come anticipato precedentemente, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2) presenta un quadro finalistico molto più variegato ed articolato di quelli precedentemente illustrati in quanto affronta tutte le principali componenti di assetto strategico del territorio, riconducibile a:

- Sistema insediativo: economico, residenziale, specialistico e di trasformazione strategica.

Prende in considerazione: le attività produttive in genere, l'agricoltura, l'energia, il turismo e i beni architettonici, il commercio, l'istruzione e la salute;

E inoltre le aree libere e verdi; il sistema dei collegamenti materiali e immateriali e le pressioni

ambientali, salute pubblica e difesa del suolo articolate in aria e atmosfera, risorse idriche, infrastrutture ed impianti, rischio idrogeologico ecc.

Gli obiettivi di qualità della Variante al PRGC 2020 sono da ricercarsi nell'aumento dello standard verde, recupero di aree obsolete, completamento della rete ecologica e delle connessioni ecologiche esterne; interventi compensativi delle trasformazioni urbanistiche, riordino dei tessuti urbani e periurbani, potenziamento delle attrezzature territoriali ad alta valenza strategica, trovano rispondenza nel quadro finalistico dello strumento provinciale già delucidato in precedenza.

## 12. CRITERI DI SOSTENIBILITÀ ASSUNTI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PRGC

Si fornisce di seguito una declinazione di criteri di sostenibilità desunti dalla documentazione europea e nazionale, molti di essi (ed in particolare quelli di cui ai punti 1-2-3-8-10-11) tarati sull'oggetto della valutazione della presente variante, sulla sua sfera di influenza e sulla tipologia di territorio.

N	Criterio di sostenibilità
1	Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione
2	Riqualificare e rifunzionalizzare il tessuto urbano consolidato intervenendo in particolare sulle aree degradate, sottoutilizzate o dismesse
3	Compattare la forma urbana
4	Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria
5	Incentivare il risparmio idrico (sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi) e la tutela delle acque superficiali e sotterranee
6	Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi
7	Contribuire ad un miglioramento del clima acustico
8	Migliorare il sistema viabilistico locale e ridurre la pressione del traffico sui centri abitati, incentivando al contempo la mobilità dolce
9	Conservare e migliorare la qualità ecologica complessiva del contesto anche tramite interventi che contribuiscano all'attuazione delle Reti Ecologiche di livello regionale e provinciale
10	Tutelare e valorizzare i caratteri identitari del territorio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale
11	Valorizzare il contesto rurale a livello paesaggistico e ambientale
12	Mitigare i rischi di origine naturale e antropica

Il suolo è una fonte naturale difficilmente rinnovabile e necessaria che può essere ridotta per consumo diretto o alterata per fenomeni di inquinamento diretto o indiretto.

La recente normativa di settore e l'attenzione che catalizza la tematica pongono un accento particolare alla sua trattazione all'interno delle strategie di governo del territorio, soprattutto con riferimento alla riduzione delle aree impermeabilizzate. Di conseguenza diviene fondamentale prevedere una gestione del suolo maggiormente efficiente attraverso uno sfruttamento più razionale delle aree già artificializzate (recupero delle aree già esistenti, intervento sui "vuoti" urbani), la salvaguardia delle aree agricole e la definizione di interventi compensativi di rinaturalizzazione soprattutto nei contesti critici.

Nel caso di nuovi interventi di edificazione in suolo non urbanizzato, si rende opportuno minimizzare le porzioni di aree fabbricabili sfruttando al meglio quelle pertinenti o di mitigazione. Inoltre, al fine di mantenerne la funzionalità e di garantire un adeguato assorbimento delle acque meteoriche, laddove ciò sia possibile per le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, è opportuno limitare l'impermeabilizzazione delle superfici durante le fasi di urbanizzazione anche nelle aree destinate ad ospitare attività produttive / terziarie.

La riduzione del consumo dell'uso del suolo è generale su tutto il territorio comunale e non relativa ad ogni singola area e la proposta di variante del PRGC in ossequio a quanto previsto dal PTR riduce in modo consistente l'utilizzo del suolo edificabile riportando ampie porzioni in zona agricola

ed incrementando le stesse di circa 349.195 mq. come di seguito meglio specificato.

L'art. 31 del PTR stabilisce, che nella pianificazione locale, al fine del contenimento del consumo di suolo, i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono essere previsti solo a seguito dell'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Il Consumo di suolo con riferimento alla Variante 2020 prevede in prima analisi una trasformazione insediativa di aree della Zona agricola, variamente denominate, dal PRG esistente come "Zona agricola" di cui all'art. 45 delle NTA. Da un confronto tra lo stato di fatto (riferimento all'ultima variante parziale del PRGC vigente anno 2014 si può constatare che i limiti dell'urbanizzato/ando risultano pressoché immutati salvo alcuni ambiti di trasformazione necessari ed indispensabili e non altrimenti localizzabili (vedasi ampliamento e rettifica di area produttiva in zona D7 e D8) – inserimento di area per attrezzature e standards secondari in zona San Michele). Per altro vengono delocalizzati in ambito urbano le aree produttive con annessa viabilità di raccordo (zona Cantalupo) con conseguente riordino delle aree stesse alla loro funzione agricola.

Ne deriva dunque che le nuove previsioni della variante al PRG determinano un consumo di suolo, precedentemente a destinazione agricola secondo il PRG vigente, pari a circa mq. 851.780; al contrario vengono riportate alla destinazione agricola aree per una superficie di mq. 1.210.975. Risulta pertanto evidente un recupero importante di aree previste in edificazione e di frangia residenziale e produttiva che ritornano ad avere una destinazione agricola con differenza positiva pari a mq. 326.195. Il suolo agricolo pertanto viene ad essere preservato ed ampliato rispetto alle preesistenze urbane dello 0,31% come riportato nella tabella di seguito prodotta.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE AGRICOLE									
DESCRIZIONE	VARIANTE STRUTT. 2011	VARIANTE 2012	VARIANTE PARZIALE 2014	VARIANTE PARZIALE 2020					
TIPO DI AREE	TOTALE mq. (d)	TOTALE mq.	TOTALE mq. (c)	SOPPRESSI mq.	RICONFERMATI mq. (a)	PREVISTI mq. (b)	TOTALE mq. (a+b)	INCREMENTO mq. (a+)/c	%
AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA	105.271.324	105.231.544	105.014.510	- 851.780	104.129.730	1.210.975	105.340.705	326.195	0,31%
<b>TOTALE AREE AGRICOLE</b>	<b>105.271.324</b>	<b>105.231.544</b>	<b>105.014.510</b>	<b>851.780</b>	<b>104.129.730</b>	<b>1.210.975</b>	<b>105.340.705</b>	<b>326.195</b>	<b>0,31%</b>

La differenza rispetto a quanto sopra riportato connota un dato di valore compatibile con l'art 31 delle NTA del vigente PTR della Regione Piemonte (con riferimento ad un dimensionamento decennale).

### **13. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – Procedura di estromissione dalla fase di valutazione ambientale strategica.**

La variante in oggetto non rientra nei casi di esclusione dalla fase di valutazione ambientale strategica ai sensi dei commi 8 e 9 dell'art. 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e risulta da assoggettare alla fase di verifica di assoggettabilità a VAS.

Dal punto di vista procedurale la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica è stata svolta in modo integrato con le procedure di formazione e approvazione dello strumento di pianificazione, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale.

La DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977 ha individuato l'iter dei procedimenti integrati; alla lettera j.2 si trova il procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG, rispettivamente per la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in sequenza".

Preliminarmente alla fase di adozione della Variante Parziale è stato predisposto il "Documento di verifica di assoggettabilità alla procedura VAS" con l'obiettivo esplorativo di inquadrare il territorio e individuare il rapporto tra le azioni previste e le componenti ambientali interferite, così da valutare in seconda fase gli effetti.

Tale documento riporta precise valutazioni di carattere ambientale, con indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione relativi agli interventi previsti. Il documento è stato inviato agli enti competenti in materia ambientale ciascuno dei quali ha fatto pervenire osservazioni e pareri come di seguito specificato.

Parere ARPA Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est, reso con nota datata 26/06/2019 prot.n. 57243 e pervenuto in data 27/06/2019 ns. protocollo n. 52266;

Parere ASL AL, reso con nota protocollo n. 72958 del 15/07/2019 e pervenuto in data 15/07/2019 ns. protocollo n. 56617;

Parere Provincia di Alessandria - Direzione Ambiente e Pianificazione Territoriale, reso con nota datata 17/07/2019 protocollo n. 47204 e pervenuto in data 17/07/2019 ns. protocollo n. 57520;

Parere AMAG Reti Idriche SpA, reso con nota datata 25/08/2020 prot. 771 e pervenuto in data 25/08/2020 ns. protocollo n. 641834;

Parere Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Tecnico regionale Alessandria Asti, reso con nota protocollo n. 40975 del 26/08/2020 e pervenuto in data 27/08/2020 ns. protocollo n. 64569;

Tenuto conto dei pareri collaborativi e delle richieste contenute negli atti di cui sopra e a seguito di ulteriori approfondimenti tecnici il procedimento relativo della variante parziale al PRGC alla fase di Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica si è concluso con l'esclusione dalla Fase di valutazione ambientale strategica come da determinazione dirigenziale dell'organo tecnico comunale n.° 1249 in data 09/10/2020 dove sono state prescrizioni e indicazioni procedurali che sono state riprese nella variante stessa sia a livello cartografico che normativo.

## Prescrizioni vincolistiche derivanti dalla fase di verifica di estromissione dalla fase di Vas.

In loc. Spinetta Marengo nella zona ricompresa tra la l'area D8 e lo svincolo della tangenziale esterna all'abitato di Spinetta Marengo è presente un pozzo idropotabile che viene inserito cartograficamente sulle tavole del PRGC e sua variante secondo gli indirizzi generali derivanti dall'osservazione dell'ARPA PIEMONTE.

Tale pozzo denominato "Pozzo Rana" è localizzato esternamente all'area D8 e l'incidenza del vincolo è estrema sia alle aree produttive (vedasi area D8) che alle aree residenziali verso l'abitato di Spinetta Marengo. Pertanto non risulta alcuna interferenza.

La definizione dell'area di salvaguardia del Pozzo Rana è stata dimensionata al valore di portata di 25 l/s e risulta diversificata in funzione delle isocrone a 0 - 60 - 180 - 365 gg dove l'isocrona 0 coincide con la porzione di territorio immediatamente circostante l'opera di captazione ed è adibita esclusivamente all'opera stessa, l'isocrona 60 gg coincide con la zona di rispetto ristretta sulla quale i vincoli sono più restrittivi mentre l'isocrona 180 -365 coincide con la zona di rispetto allargata con obblighi meno vincolanti e risulta di tipo cautelativo.

Nella zona di rispetto ristretta è inibita la realizzazione di costruzioni e opere di urbanizzazione fognarie nonché di infrastrutture di servizio che possano interferire qualitativamente o quantitativamente in modo diretto o indiretto con il corpo idrico captato, mentre nella zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di nuove fognature, di nuovi insediamenti edilizi e relative opere di urbanizzazione, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, realizzazione di nuove opere viarie e ferroviarie (i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano").

All'interno dell'area di zona ristretta e allargata deve essere garantita la gestione della risorsa acqua, con dotazione di idonee canalizzazioni per l'allontanamento ed il drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento che dovranno essere convogliate all'esterno.

La fascia di rispetto allargata del Pozzo Rana interferisce solo marginalmente con l'area D8 prevista dal PRGC e nella zona di interferenza potranno essere realizzate le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi ..... ) in attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Tutto viene esplicitato all'interno del fascicolo delle NTA (art. 41 con riferimento all'Area D8) e maggiormente valutato in sede di Strumento urbanistico esecutivo che comprenderà anche le modalità di realizzazione delle opere di compensazione ambientale. (cortina di verde lungo la strada e zone a parco urbano sovracomunale).

L'area di destinazione urbanistica in cui è presente il pozzo idropotabile è a verde e parco urbano perfettamente in linea con il concetto di tutela del pozzo stesso.

## 14. LA RELAZIONE GEOLOGICA

Con determinazione dirigenziale n° 1319 del 31/05/2018, è stato affidato l'incarico professionale al Dott. Geol. Foglino Luigi iscritto all'Ordine dei Geologi del Piemonte al n° sez. A, con Studio di Geologia sito in Ricaldone (AI), per lo svolgimento delle indagini geologiche nell'ambito della formazione della Variante Parziale al PRGC.

L'elaborato predisposto dal dott. Geol. Luigi Foglino riporta gli aspetti geologici e geomorfologici nel rispetto della classi di pericolosità esistenti, relative alle aree di intervento previste dalla Variante Parziale in oggetto, individuandone criticità, prescrizioni e vincoli.

Tali aree sono state analizzate sia sotto il profilo delle disposizioni PAI e PGRA che per quanto attiene la pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del PRGC vigente; inoltre, è stato consultato il GeoPortale di Arpa Piemonte per quanto riguarda i dati puntuali di litologia e idrogeologia relativi agli ambiti interessati i nuovi interventi.

Le aree sono state esaminate singolarmente individuando eventuali criticità e vincoli senza alcuna modifica dell'attuale struttura geomorfologica.

Si allega la relazione geologica tecnica con la valutazione di ogni singola area oggetto della presente variante.

## 15. COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Il Comune di Alessandria è dotato di Piano di classificazione acustica redatto sulla base della Legge n. 447 del 26.10.1995, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", della successiva Legge Regionale n. 52 del 20.10.2000, "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", nonché della D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85 – 3802.

L'art. 5 della L.R. 52/2000 al comma 4 indica che ogni modifica degli strumenti urbanistici, comporta contestualmente verifica ed eventuale revisione del piano di classificazione acustica.

Nella documentazione di variante al PRG è inserita la Verifica di Compatibilità Acustica aggiornata come da prescrizioni contenute nella determina dirigenziale n.° 1429 del 09/10/2020.

Il Comune di Alessandria, una volta approvata la variante in oggetto dovrà provvedere conseguentemente all'adeguamento cartografico ai sensi di legge.

## 16. RELAZIONE COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.

La relazione di compatibilità ambientale rappresenta l'esito finale del lavoro a seguito dell'espressione del "parere" dell'Organo tecnico Comunale (vedasi determinazione dirigenziale dell'organo tecnico comunale n.° 1249 in data 09/10/202) che ha escluso la Variante al PRGC dalla Fase di valutazione ambientale strategica. All'interno della relazione, nella parte riferita alla coerenza esterna, sono stati messi a confronto obiettivi e azioni della variante del PRGC rispetto alla pianificazione sovraordinata mentre in riferimento alla coerenza interna sono stati valutati gli obiettivi di sostenibilità che la variante stessa intende perseguire (valorizzazione e sviluppo del paesaggio urbano e della relativa qualità dell'abitare, gestione sostenibile del suolo, qualità dei sistemi fisico naturali e tutela delle risorse naturali, riduzione dei rifiuti solidi urbani) specificando come tali obiettivi si possono tramutare in azioni. La relazione riporta anche un'analisi delle componenti ambientali (Biodiversità e natura, Paesaggio ed ambiente urbano, Beni Culturali e Paesaggistici, Acque superficiali e sotterranee, Suolo e sottosuolo, Popolazione, salute umana ed economia locale, clima, aria ed emissioni, Rifiuti) e dell'impatto delle previsioni della Variante sulle stesse componenti individuando le minimizzazioni indispensabili.

## 17. PROGETTO DEFINITIVO – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA VARIANTE.

Il Progetto preliminare della variante al PRGC ex art. 17 5° comma è stato adottato dal Consiglio Comunale di Alessandria con Deliberazione n.° 19 del 24.02.2021

Il Progetto corredato dalla deliberazione suaccennata è stato posto in pubblicazione all'albo pretorio comunale previo avviso sui giornali e sul sito del Comune di Alessandria dal 09 marzo al 23 marzo 2021. Di seguito dal 24 marzo 2021 al 08 aprile 2021 è stato possibile presentare osservazioni al Progetto preliminare depositato.

Nei tempi di legge cui sopra sono pervenute, come da registro apposito denominato “ Elenco delle Osservazioni pervenute in fase di pubblicazione”, n.° 38 osservazioni rituali. Le osservazioni pervenute oltre i termini di legge (08 aprile 2021) sono state comunque oggetto di valutazione in quanto i termini stessi sono ordinatori e non perentori.

Tutte le osservazioni ritenute ammissibili sono risultate meritevoli di valutazione del contenuto in merito all'interesse pubblico generale nonché al costruito dimensionale in modo da rientrare complessivamente nei limiti dimensionali imposti dalla Variante parziale.

Di seguito vengono riportate le osservazioni pervenute entro i termini di legge.



**CITTÀ DI ALESSANDRIA**  
Settore Urbanistica e Patrimonio  
Ufficio Pianificazione Generale

VARIANTE PARZIALE AL PRGC 2018 - Art. 17, comma 5, LR n. 56/77 e s. m. e i. –  
ELENCO OSSERVAZIONI al Progetto Preliminare pervenute in fase di pubblicazione

<i>n</i>	<i>prot</i>	<i>presentata da</i>	<i>sito in rif. catastali</i>	<i>sintesi</i>	<i>Superfici richieste</i>	<i>esito</i>
1	25225 del 23.03.2021	Ricci Fiammetta Bolognini Piero Pasino Olga	Valle San Bartolomeo foglio 19 <u>mappali 668, 669</u>	Ridefinizione viabilità di progetto		
2	25334 del 24.03.2021	Centrale del latte <del>Cerlesi</del> Pietro Cesare	Galimberti foglio 130 mappale 111	Da attrezzature di interesse comune a produttivo temporaneo		
3	25417 del 24.03.2021	Corva Giuseppe	San Giuliano Nuovo foglio 169 <u>mappali 575, 578, 581</u>	Riperimetrazione PEC		
4	25452 del 24.03.2021	Mariani Franco Mariani Sara	Lobbi foglio 152 <u>mappali 1025, 1027</u>	Da verde pubblico a residenziale		
5	25455 del 24.03.2021	<del>Servidone</del> Roberto	Mandrogne foglio 228 <u>mappali 648</u>	Da agricolo a nucleo residenziale		
6	25696 del 25.03.2021	Poma Roberta Rivera Mauro	San Michele foglio 36 mappali 680, 681, 716, 756	Da agricolo a produttivo commerciale		
7	25841 del 25.03.2021	Boidi Roberto	Cantalupo foglio 98 mappali 393	Ripristino produttivo		
8	25845 del 25.03.2021	Zaina Giuseppe	Cantalupo foglio 98 mappali 389, 390	Ripristino produttivo		
9	25853 del 25.03.2021	<del>Fazio</del> Raul Vincenzo Fazio Giovanna	Cascinagrossa foglio 225 <u>mappali 523</u>	Ridefinizione viabilità di progetto		



n	prot	presentata da	sito in rif. catastali	sintesi	Superfici richieste	esito
10	25876 del 25.03.2021	Bruno Andrea	Cantalupo foglio 98 mappali 387, 388, 391, 392, 401, 402	Ripristino produttivo		
11	26525 del 26.03.2021	Aramino Angelo	Litta Parodi foglio 274 mappale 63	Da agricolo a nucleo residenziale		
12	26531 del 26.03.2021	Associazione Le Terre di Baudolino	Villa del Foro foglio 9 mappale 131	Da comprensoriale ad agricolo		
13	27414 del 30.03.2021	<del>Porretto</del> Antonino	Valmadonna foglio 9 mappale 131	Ridefinizione parcheggio pubblico		
14	28158 del 30.03.2021	Next Power Italia	Cantalupo foglio <u>98_vari</u> mappali non in proprietà	Ripristino produttivo		
15	28279 del 31.03.2021	Spaziani Fabio	Spinetta Marengo foglio 222 mappale 282	Da agricolo a residenziale		
16	28358 del 31.03.2021	Brezzi Romano	Castelceriolo foglio 163 mappali 665, 669, 670, 672, 673, 1139, 1140, 1141, 1375	Da agricolo ad artigianale commerciale		
17	28359 del 31.03.2021	Brezzi Romano	Castelceriolo foglio 183 mappali 417, 516	Da agricolo ad artigianale commerciale		
18	28362 del 31.03.2021	<del>Viscoli</del> Carla <del>Viscoli</del> Antonella	Cabanette foglio 95 mappale 371	Da istruzione a residenziale		



n	prot	presentata da	sito in rif. catastali	sintesi	Superfici richieste	esito
19	28432 del 31.03.2021	Sacco Paola Maria	Valle San Bartolomeo foglio 20 mappali 903, 905, 777, 884, 886	Riperimetrazione PEC		
20	28490 del 31.03.2021	Lombardi Roberto	Spinetta Marengo foglio 222 mappali 41, 56, 58, 59, 60, 434, 568, 600, 607	Da agricolo a residenziale		
21	28493 del 31.03.2021	Lombardi Roberto	Litta Parodi Foglio 273 mappale 105	Da agricolo a nucleo residenziale		
22	28503 del 31.03.2021	Servizi Urbanistica	varie	varie		
22	28503 del 31.03.2021	Servizi Urbanistica	<del>L.OC.</del> San Giuliano vecchio	<u>Riperimetrazione area</u> residenziale in nucleo urbano in zona agricola.		
23	28516 del 31.03.2021	<del>Demarte</del> Vincenzo	Alessandria Riferimento scheda 101 Dossier	Riperimetrazione PEC		
24	28517 del 31.03.2021	<del>Demarte</del> Vincenzo	Alessandria Riferimento scheda 101 Dossier	Riperimetrazione PEC		
25	29241 del 02.04.2021	Cirio Roberto	Alessandria - Norberto Rosa Foglio 110 mappali 719, 1074, 1076	Da verde pubblico a residenziale		
26	29243 del 02.04.2021	Cirio Roberto	Valle San Bartolomeo Foglio 19 mappali 95, 109, 276	Riperimetrazione PEC		



n	prot	presentata da	sito in rif. catastali	sintesi	Superfici richieste	esito
27	29245 del 02.04.2021	Cirio Roberto	Spinetta Marengo Foglio 200 mappale 454	Da verde pubblico a <del>produttivo</del>		
28	29482 del 02.04.2021	<del>Derizio</del> Marco	Alessandria - Orti Foglio 132 mappale 415	Incremento indice di cubatura residenziale con PEC		
29	29764 del 07.04.2021	Pagella Carlo Alfredo Vittorio Pagella Gianpaolo	Spinetta Marengo Foglio 178 mappali 38,75, 82, 108, 130, 161	Rimborso IMU		
30	29765 del 07.04.2021	Pagella Carlo Alfredo Vittorio Pagella Gianpaolo	Spinetta Marengo Foglio 179 mappali 36, 39	Da attività estrattive ad agricolo		
31	29767 del 07.04.2021	Zappa Paolo Investire spa	Alessandria – Area centrale Foglio 268 mappale 4527	Da attività di interesse comune ad attività direzionali		
32	29849 del 07.04.2021	Cappa Bava Giovanni Cappa Bava Maria Cappa Bava Gustavo	Alessandria - Norberto Rosa Foglio 179 mappali 36, 39	Da residenziale e verde <u>pubblico</u> ad agricolo		
33	29932 del 07.04.2021	Di Maggio Marco	Spinetta Marengo Foglio 221 mappali 274, 275	Ridefinizione della viabilità e di parcheggio pubblico - residenziale		
34	29943 del 07.04.2021	Suzzi Fabio	Spinetta Marengo Foglio 202 mappali 101, 2072	Ridefinizione della collocazione di parte di verde pubblico in area di proprietà		
35	29992 del 07.04.2021	Bausone Maria Teresa	Alessandria - Galimberti Foglio 136 mappale 14	Da viabilità a verde privato		
36	29996 del 07.04.2021	Cirio Roberto	San Giuliano Nuovo Foglio 169 mappali 576, 579,	Riperimetrazione PEC		



n	prot	presentata da	sito in rif. catastali	sintesi	Superfici richieste	esito
			660			
37	30316 del 08.04.2021	Barisone Riccardo Silvestrini Lina Barisone Eleonora Scarrone Emiliano	Valmadonna Foglio 10 mappali 120.300, 52,497, 501, 124, 301, 118, 270	Eliminazione PEC con destinazione agricola, verde pubblico, verde privato		
38	30570 del 08.04.2021	Lenti Giovanna	Alessandria - Norberto Rosa Foglio 110 mappali 42, 1134, Foglio 109 mappale 707	Da standard a residenziale, commerciale		

Di seguito vengono evidenziate le osservazioni pervenute all'Amministrazione comunale oltre e fuori dai tempi previsti (anche prima dei tempi di pubblicazione).

**VARIANTE PARZIALE AL PRGC 2018 - Art. 17, comma 5, LR n. 56/77 e s. m. e i. –  
OSSERVAZIONI al Progetto Preliminare pervenute fuori dai tempi di pubblicazione**

39	30929 del 09.04.2021	Viscoli Alessandra Viscoli Carla	Cantalupo Foglio 97 mappali 65, 81, 74	Eliminazione PEC		
40	30985 del 09.04.2021	Roveda Paola Roveda Enrico	Villa del Foro Foglio 74 mappale 420	Da residenziale e standard ad agricolo		
41	39971 del 10.05.2021	Dragoti Flutura	Alessandria - Norberto Rosa Senza identificativi	Da strada pubblica a privata		
42	44544 del 24.05.2021	Borgoglio Carla Varona Giovanni	Alessandria - Valmadonna Foglio 10 mappale 742	Da strada pubblica a privata		
43	48258 del 04.06.2021	Salonia Salvatore	Mandrogne Foglio 228 mappale 1729	Da agricolo a residenziale		
44	53896 del 22.06.2021	Habitarea srl F.lli Derizio srl	Alessandria - Orti Foglio 132 mappale 344	Da residenziale a comprensoriale (università)		
45	56066 del 29.06.2021	Pampirio Pia	Cascinagrossa Foglio 225 mappali 207,	Da agricolo a residenziale		

46	103068 del 30.12.2020	Sacchi e Vittorino sas	Mandrogne Foglio 228 mappale 1626	Da aree agricole e standard ad aree per attività produttive		
47	2016 del 11.01.2021	Lombardi Oliviero	Spinetta Marengo Foglio 222 mappale 560	Da agricolo a residenziale		
48	3080 del 13.01.2021	Viscoli Carla Viscoli Alessandra	Cabanette foglio 95 mappale 371	Da interesse comune a residenziale		
49	3480 del 14.01.2021	DOMUS Valle srl	Valle San Bartolomeo foglio 19 mappali 691, 666	Eliminazione vincolo ambientale		
50	7114 del 26.01.2021	Balza Wilma	Spinetta Marengo foglio 219 mappali 650, 651	Da residenziale e standard		
51	8937 del 01.02.2021	Cavanna Mario	Castelceriolo Foglio 163 mappale 1307	Da Area soggetta a SUE ad area agricola		
52	13974 del 15.02.2021	Comitato di Casalbagliano	Casalbagliano varie	Varie		
53	18299 del 02.03.2021	Scrivanti Giuseppina	Lobbi foglio 152 mappale 941	Da agricolo a residenziale		
54	83348 del 07.10.2021 Int. 90343 del 26.10.21	Catalano Antonino	Spinetta Marengo foglio 200 mappali 31 e 34	Da residenziale a verde privato ed esclusione PEC		
55	84908 del 11.10.2021	Garioni Marco	Castelceriolo foglio 163 mappale 1208	Da standard a residenziale		
56	90537 del 26.10.2021	Guala Dispensing	Spinetta marengo foglio 178 mappale 23	Da agricolo a produttivo		
57	88058 del 19.10.2021	Guerra Francesco	Alessandria - D3 foglio 123 mappale 4	Da produttivo a Verde pubblico		

58	89695 del 25.10.2021	Carrega Aurelio	Lobbi foglio 161 mappale 280	Da agricolo a residenziale		
59	90990 del 28.10.2021	Coscia Gian Paolo	Alessandria - Cittadella foglio 33 mappali 262, 266, 270	Da aree agricole ad aree per attività produttive		
60	92061 del 02.11.2021	Scotti Carlo Quinto	Cascinagrossa foglio 224 mappale 835	Da agricolo a residenziale		
61	92193 del 02.11.2021	Lombarduzzi Romeo	Alessandria foglio 27 mappale 298	Da agricolo a produttivo		



**CITTÀ DI ALESSANDRIA**

Codice Fiscale e I.V.A. 00429440068-P.za della Libertà 1-Tel.0131 515394 - cap 15121

**Settore Affari Generali**

Ufficio Notifiche – Depositi Casa comunale – Albo comunale

[ufficionotifiche@comune.alessandria.it](mailto:ufficionotifiche@comune.alessandria.it)

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

Reg. pubblicazioni n. 660/2021

**OGGETTO:** CITTA' DI ALESSANDRIA - SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO - Progetto Preliminare di Variante Parziale al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s. m. e i. e, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 24 febbraio 2021.

Spett.Le

200203000000 - SETTORE URBANISTICA E  
PATRIMONIO

Vista la Legge 18 giugno 2009 n. 69 art. 32, si attesta che l'atto destinato a pubblicazione relativo all'oggetto e Numero di Registrazione Cronologico Pubblicazioni è stato pubblicato all'Albo On Line del Comune di Alessandria dal 09/03/2021 e fino al 08/04/2021, registrato al N. 660 per giorni 30 di pubblicazione.

Alessandria 09/04/2021

IL MESSO COMUNALE

Annunziata Tamerlani

E' utile evidenziare che l'accettazione delle osservazione dipende sempre da valutazioni discrezionali della Pubblica Amministrazione attinenti l'interesse pubblico che deve, motivatamente e quantitativamente, essere individuato in termini superiori rispetto a quello insito nelle scelte della originaria pianificazione.

A tal fine stante il fatto che non possono essere snaturati gli obiettivi generali del PRG ed essere alterati gli equilibri del medesimo e nell'ottica di rispettare quanto previsto dall'art. 17 5° comma della L.R. n.° 56 e s.m.i. in quanto la variante

- non deve modificare l'impianto strutturale del PRG Vigente;
- non deve modificare in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- non deve ridurre la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- non deve aumentare la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- non deve incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- non deve incrementare le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive in misura superiore al 3%; (misura in vigore sino al 31.12.2021)
- non deve incidere su aree caratterizzate da dissesto attivo;
- non deve modificare gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di tutela ad esso afferenti;

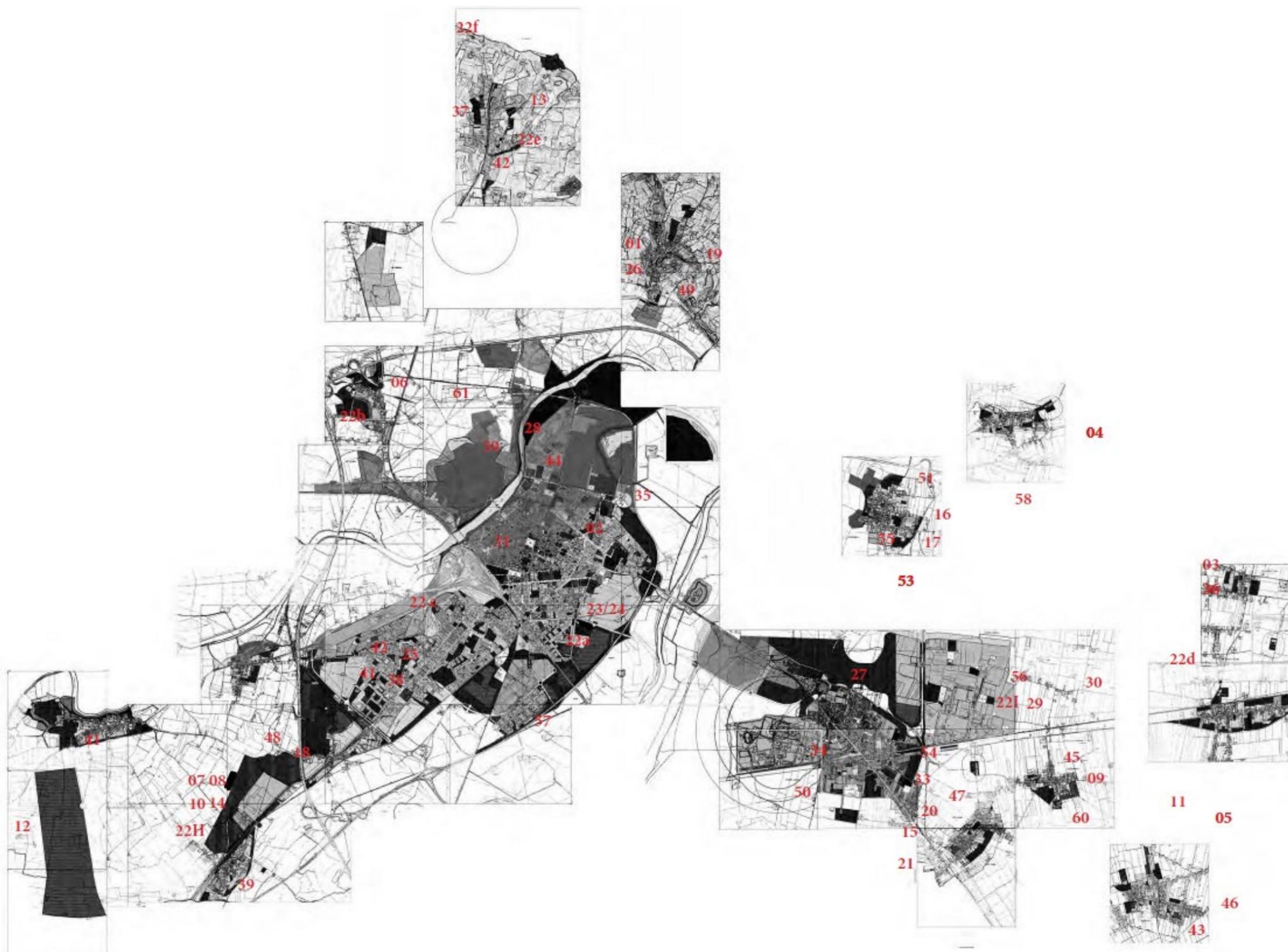
sono state esaminate, verificate e valutate puntualmente tutte le osservazioni presentate ed è stata predisposta una proposta di controdeduzioni di seguita riportata con accettazione / diniego delle stesse

Le stesse osservazioni sono state individuate per meglio comprenderle in una tavola di inquadramento generale e contengono oltre alla individuazione cartografica anche la proposta di modifica con i dati di riferimento e di inquadramento generale in apposito prospetto controdeduttivo di seguito riportato.

Il fascicolo denominato "Allegato A alla presente relazione" contempla le puntuali controdeduzioni alle osservazioni con l'individuazione in stralcio cartografico e risulta suddiviso per ambiti temporali individuando le controdeduzioni canoniche e rituali (fatte su osservazioni protocollate entro i tempi previsti per legge) e quelle valutate ed esaminate anche se pervenute in tempi diversi da quelli suaccennati.

Le Tavole di PRGC interessate dalle variazioni avvenute sia con il progetto preliminare che con progetto definitivo sono state predisposte in aggiornamento del PRGC vigente.

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL COMUNE DI ALESSANDRIA



Di seguito FASCICOLO ILLUSTRATIVO CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

P R O P O S T U M E R S I V O S	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI																DESCRIZIONE	TAV PRGC	RIF ART. NTA ANTE VARIANTE	RIF ART. NTA POST VARIANTE	VOLUME ELIMINATO	VOLUME AGGIUNTO	AMBITO INTERVENTO
	LOCALITA	RICHIESTA	INDUSTRIALE LOGISTICO ART. 40 -	RESIDENZIALE ART. 33, 34, 35 36, 37, 37BIS	AGRICOLO art 45	PARCO URBANO EX ART. 32 SEXIES	VERDE PUBBLICO ART. 32 quinquies	INTERESSE COMUNE ART. 32	P A R C H E G G I	INTERESSE GENERALE - ISTRUZIONE - SANITARIE ART. 32	IMPIANTI E SERVIZI COMPRESI art.32 SEXIES SEPTIES	PRODUTTIVO ARTIGIANALE E DEPOSITO art.39- 41-42 CAVE ART. 60	COMMERCIALE ART. 43	TURISTICO RICETTIVO ART. 44/bis	VERDE PRIVATO art. 50	VIABILITA							
1	Valle San Bartolomeo Ricci Flammetta Bognini Piero Pasino Olga	Ridefinizione Viabilità di progetto		-215												215		03	Art. 37 bis	art. 32 bis	215		5 accolta
2	Centrale del latte Quartiere Galimberti Cerlesi Pietro Cesare	Modifica di destinazione d'uso da attrezzature di interesse comune a produttivo temporaneo					-1 740	-6 470				8 210						21	Art. quinquies 32	Art. 42			3 accolta
3	San Giuliano Nuovo Corva Giuseppe	Richiesta di ripermetrazione area assoggettata a PEC		-7 300	15 020		-7 295									-425		7	Art. 37 bis e 32 quinquies	Art. 32 quinquies	7300		6 accolta
4	Località Lobbi Mariani Franco Mariani Sara	Proposta di modifica da area a verde pubblico a residenziale			2 275		-2 275											5	Art. quinquies 32	Art. 37 bis		2275	6 accolta
5	Loc. Mandrogne Servidone Roberto	Proposta di modifica da area agricola a area inserita in nucleo urbano in zona agricola		1 430	-1 430													5000 (Z)	Art. quinquies 32	Art. 34		572	6 accolta
6	Loc. San Michele Poma Roberta Rivera Mauro	Proposta di modifica da area agricola ad area produttivo commerciale																15					2 non accolta
7	Loc. Cantalupo Boidi Roberto	Proposta di mantenimento area produttiva - VED. OSS. NEXT POWER																32				0	1
8	Loc. Cantalupo Zaina Giuseppe	Proposta di mantenimento area produttiva - VED. OSS. NEXT POWER																32					1
9	Loc. Cascinagrossa Farao Raul Vincenzo Fazio Giovanna	Ridefinizione viabilità di progetto																38	art. 32 bis	art. 37 bis			6 accolta
10	Loc. Cantalupo Bruno Andrea	Proposta di mantenimento area produttiva																32	Art. septies 32	Art. 40-41			1
11	Loc. Litta Parodi Aramino Angelo	Proposta di modifica da area agricola a area inserita in nucleo urbano in zona agricola		980	-980													TAV V 5000	Art. 45	Art. 38			6















PROGETTO PRELIMINARE

P R O G R A M M A T I C O	LOCALITA	RICHIESTA	INDUSTRIALE- LOGISTICO ART. 40 -	RESIDENZIALE ART. 33, 34, 35 36, 37, 37BIS	AGRICOLO art 45	PARCO URBANO EX ART. 32 SEXIES	VERDE PUBBLICO ART. 32 quinquies	INTERESSE COMUNE ART. 32	P A R C H E G G I	INTERESSE GENERALE - ISTRUZIONE - SANITARIE ART. 32	IMPIANTI E SERVIZI COMPREN SORIALI art.32 SEXIES	PRODUTTIVO ARTIGIANALE E DEPOSITO art.39- 41	COMMERCIALE ART. 43	TURISTICO RICETTIVO ART. 44/bis	VERDE PRIVATO art. 50	VIABILITA	DIREZIONALE ART. 44 NTA	DESCRIZIONE	TAV PRGC	RIF ART. NTA ANTE VARIANTE	RIF ART. NTA POST VARIANTE	VOLUME ELIMINATO	VOLUME AGGIUNTO	AMBITO INTERVENTO	
SOMMANNO COMPLESSIVI			-277 410	21 025	326 195	-348 560	197 298	-9 615	103 455	-8 780	175 600	42 375	-700	22 900	-3 535	-51 293	5 315					VOLUMI	196 261,00	195 936,00	
DEDUZIONE			- 732 410	-110 965	-851 780	-611 810	-78 695	-20 020	-6 385	-13 910	0	-28 600	-1 315	-10 600	-19 435	-73 395	0								
INCREMENTO			455 000	131 990	1 210 975	263 250	275 993	10 405	109 840	5 130	175 600	70 975	615	33 500	16 970	20 655	5 315								

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

P R O G R A M M A T I C O	LOCALIZZAZIONE	ISTANZA	INDUSTRIALE- LOGISTICO ART. 40 -	RESIDENZIALE ART. 33, 34, 35 36, 37, 37BIS	AGRICOLO art 45	PARCO URBANO EX ART. 32 SEXIES	VERDE PUBBLICO ART. 32 quinquies	INTERESSE COMUNE ART. 32	P A R C H E G G I	INTERESSE GENERALE - ISTRUZIONE - SANITARIE ART. 32	IMPIANTI E SERVIZI COMPREN SORIALI art.32 SEXIES SEPTIES	PRODUTTIVO ARTIGIANALE E DEPOSITO art.39- 41-42 CAVE ART. 60	COMMERCIALE ART. 43	TURISTICO RICETTIVO ART. 44/bis	VERDE PRIVATO art. 50	VIABILITA	DIREZIONALE ART. 44 NTA	DESCRIZIONE	TAV PRGC	RIF ART. NTA ANTE VARIANTE	RIF ART. NTA POST VARIANTE	VOLUME ELIMINATO	VOLUME AGGIUNTO	AMBITO INTERVENTO	
SOMMANNO CONTRODEDUZIONI			79 990	-15 355	-120 495	127 000	31 260	-9 470	-12 420	-10 370	22 600	-19 830	0	0	7 920	-9 330	3 000					VOLUMI CONTRODEDUZIONE	61 735,00	21 741,00	

COMPLESSIVI VARIANTE PRGC LUGLIO/NOVEMBRE 2021

P R O G R A M M A T I C O	LOCALIZZAZIONE	ISTANZA	INDUSTRIALE- LOGISTICO ART. 40 -	RESIDENZIALE ART. 33, 34, 35 36, 37, 37BIS	AGRICOLO art 45	PARCO URBANO EX ART. 32 SEXIES	VERDE PUBBLICO ART. 32 quinquies	INTERESSE COMUNE ART. 32	P A R C H E G G I	INTERESSE GENERALE - ISTRUZIONE - SANITARIE ART. 32	IMPIANTI E SERVIZI COMPREN SORIALI art.32 SEXIES SEPTIES	PRODUTTIVO ARTIGIANALE E DEPOSITO art.39- 41-42 CAVE ART. 60	COMMERCIALE ART. 43	TURISTICO RICETTIVO ART. 44/bis	VERDE PRIVATO art. 50	VIABILITA	DIREZIONALE ART. 44 NTA	DESCRIZIONE	TAV PRGC	RIF ART. NTA ANTE VARIANTE	RIF ART. NTA POST VARIANTE	VOLUME ELIMINATO	VOLUME AGGIUNTO	AMBITO INTERVENTO	
SOMMANNO COMPLESSIVI			-197 420	5 670	205 700	-221 560	228 558	-19 085	91 035	-19 150	198 200	22 545	-700	22 900	5 455	-60 623	8 315					VOLUMI COMPLESSIVI	257 996,00	217 677,00	
DEDUZIONE			- 732 410	-159 400	-995 395	-611 810	-95 615	-29 490	-21 185	-24 280	0	-59 240	-1 315	-10 600	-19 435	-82 940	0								
INCREMENTO			534 990	165 070	1 234 095	390 250	325 913	10 405	112 220	5 130	198 200	81 785	615	33 500	24 890	20 870	8 315								

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI RIFERITE AI SERVIZI RESIDENZIALI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI									
	VARIANTE STRUTT. 2011	VARIANTE 2012	VARIANTE parziale 2014	VARIANTE PARZIALE LUGLIO 2021					
TIPO DI STANDARDS	TOTALE mq. (d)	TOTALE MQ.	TOTALE mq. (c)	SOPPRESSI MQ.	RICONFERMATI MQ. (a)	PREVISTI MQ. (b)	TOTALE MQ. (c)	INCREMENTO MQ. (a+b)/c	%
<b>Aree per standards urbanistici ex art. 21 legge regionale 56/77</b>									
Aree per istruzione	351 161	348 841	343 504	- 13 910	329 594	-	329 594	- 21 567	
Aree di interesse comune	1 329 683	1 336 183	1 213 590	- 29 490	1 184 100	10 405	1 194 505	- 135 178	
Aree a verde gioco e sport*	6 066 955	5 982 279	5 907 498	- 95 615	5 811 883	325 913	6 137 796	70 841	
aree per parcheggi**	652 852	631 372	674 103	- 21 185	652 918	112 220	765 138	112 286	
<b>Sommano aree per standards ex art. 21 L.R. 56/77</b>	<b>8 400 651</b>	<b>8 298 675</b>	<b>8 138 695</b>	<b>- 160 200</b>	<b>7 978 495</b>	<b>448 538</b>	<b>8 427 033</b>	<b>26 382</b>	
Aree per servizi vari indistinti	826 521	726 500	726 480		726 480	32 330	758 810	- 67 711	
<b>Totale ex art. 21 L.R. 56/77</b>	<b>9 227 172</b>	<b>9 025 175</b>	<b>8 865 175</b>	<b>- 160 200</b>	<b>8 704 975</b>	<b>480 868</b>	<b>9 185 843</b>	<b>- 41 329</b>	
<b>Aree per standards urbanistici ex art. 22 legge regionale 56/77</b>								-	
Attrezzature per l'istruzione superiore; impianti e servizi comprensoriali	343 991	343 991	350 261	- 24 280	325 981	198 200	524 181	180 190	
Attrezzature sociali sanitarie e ospedaliere	437 965	444 962	446 265	- 3 200	443 065	5 130	448 195	10 230	
Parchi pubblici urbani e comprensoriali/attrezzature varie	6 650 671	6 845 671	6 847 064	- 611 810	6 235 254	390 250	6 625 504	- 25 167	
<b>Sommano aree per standards ex art. 22 L.R. 56/77</b>	<b>7 432 627</b>	<b>7 634 624</b>	<b>7 643 590</b>	<b>- 639 290</b>	<b>7 004 300</b>	<b>593 580</b>	<b>7 597 880</b>	<b>165 253</b>	
<b>TOTALE AREE EX ART. 21+ 22 L.R.56/77</b>	<b>16 659 799</b>	<b>16 659 799</b>	<b>16 508 765</b>	<b>- 799 490</b>	<b>15 709 275</b>	<b>1 074 448</b>	<b>16 783 723</b>	<b>123 924</b>	

**VERIFICA ART. 17 5° COMMA LETTERA C) D) L.R. 56/77 E S.M.I.  
INCREMENTO O RIDUZIONE DELLE QUANTITA' DI STANDARDS URBANISTICI.**

DESCRIZIONE	VARIANTE STRUTT. 2011 (d)	VARIANTE 2012 (c)	VARIANTE 2014 (b)	VARIANTE 2020 (a)	RISPETTO	INCIDENZA mq/ab
	sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.	Sup mq		
STANDARDS URBANISTICI EX ART. 21 LR. 56/77 CIR AB. 333.987	9 227 172	9 025 175	8 865 175	9 185 843 27,50	> 25 mq/ab.	
					verificato	
STANDARDS URBANISTICI EX ART. 22 LR. 56/77 CIR AB. 333.987	7 432 627	7 634 624	7 643 590	7 597 880 22,75	> 17,5 mq/ab	
					verificato	
SOMMANO IN TOTALE CIR AB. 333.987	16 659 799 -	16 659 799 -	16 508 765 -	16 783 723 50,25	> 42,5 mq./ab	
					verificato	< 0,5 MQ/Ab
<b>VERIFICHE</b>	differenza tra b-d è pari a mq.		-	151 034		
	differenza tra a-b è pari a mq.			274 958		
	differenza complessiva riferita al quadro delle varianti			123 924	123924/333987	0,371 mq/ab
					verificato	< 0,5 MQ/Ab

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI PRODUTTIVE, DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO RICETTIVE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI -**

N.°	TIPO DI AREE	VARIANTE STRUTT. 2011	VARIANTE PARZIALE 2014	VARIANTE PARZIALE 2020					
		TOTALE mq. (c)	TOTALE mq.	SOPPRESSI mq.	RICONFERMATI mq. (a)	PREVISTI mq. (b)	TOTALE mq (a+b)	INCREMENTO mq. (a+b)/c	%
1	Insedimenti industriali/produktive (art. 40 - 40 bis Nta)	6 825 841	6 555 298	- 732 410	5 822 888	534 990	6 357 878	- 467 963	
2	Insedimenti artigianali produktivi (art. 41 Nta)	1 696 074	1 987 025	- 59 240	1 927 785	81 785	2 009 570	313 496	
1+2	<b>Sommano per attività produktive (art. 40-40bis-41)</b>	<b>8 521 915</b>	<b>8 542 323</b>	<b>- 791 650</b>	<b>7 750 673</b>	<b>616 775</b>	<b>8 367 448</b>	<b>-154 467</b>	
3	Attività commerciali (art. 43 Nta)	129 920	140 169	- 1 315	138 854	615	139 469	9 549	
4	Attività Direzionali (art. 44 Nta)	20 755	20 755	-	20 755	8 315	29 070	8 315	
5	Attività Turistico ricettive (art. 44 bis Nta)	538 760	538 760	- 10 600	528 160	33 500	561 660	22 900	
3+4+5	<b>TOTALE</b>	<b>689 435</b>	<b>699 684</b>	<b>- 11 915</b>	<b>687 769</b>	<b>42 430</b>	<b>730 199</b>	<b>40 764</b>	
(1+2+3+4+5)	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>9 211 350</b>	<b>9 242 007</b>	<b>- 803 565</b>	<b>8 438 442</b>	<b>659 205</b>	<b>9 097 647</b>	<b>-113 703</b>	<b>-1,23%</b>

DATI QUANTITATIVI							
DESTINAZIONI URBANISTICHE oggetto di variazione	III STRUTTURALE ANNO 2011 MQ.	VARIANTE PARZIALE 2012 MQ.	VARIANTE ANNO 2014 MQ.	VARIANTE ANNO 2020 MQ.	CONFRONTO MQ.	PARAMETRI 56/77 ART. 17	L.R.
	d	c	b	a	(a-b)-d		
Aree per attività produttive artt. 39-40-40bis 42 NTA - commerciali e direzionali	9 211 350	9 211 350	9 242 007	9 097 647	- 113 703		-1,23%
Aree per standards urbanistici - ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	9 227 172	9 025 175	8 865 175	9 185 843	- 41 329		
Aree per standards urbanistici - ex art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.	7 432 627	7 634 624	7 643 590	7 597 880	165 253		
TOTALE Aree per standards urbanistici - artt. 21 - 22	16 659 799	16 659 799	16 508 765	16 783 723	123 924		
CIRT AB. 333.987							

VERIFICHE				
differenza tra a-c è pari a mq.	-	151 034		
differenza tra a-b è pari a mq.		274 958		
differenza complessiva riferita al quadro delle varianti	123 924	123924/333987	0,371	mq/ab
			verificato	< 0,5 MQ/Ab

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE AGRICOLE.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE AGRICOLE									
DESCRIZIONE	VARIANTE STRUTT. 2011	VARIANTE 2012	VARIANTE PARZIALE 2014	VARIANTE PARZIALE 2020					
TIPO DI AREE	TOTALE mq. (d)	TOTALE mq.	TOTALE mq. (c)	SOPPRESSI mq.	RICONFERMATI mq. (a)	PREVISTI mq. (b)	TOTALE mq. (a+b)	INCREMENTO mq (a+b)/d	%
AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA	105 271 324	105 231 544	105 014 510	- 995 395	104 275 929	1 234 095	105 510 024	238 700	0,23%
TOTALE AREE AGRICOLE	105 271 324	105 231 544	105 014 510	- 995 395	104 275 929	1 234 095	105 510 024	238 700	0,23%

L'effetto dimensionale a seguito delle controdeduzioni, rapportato complessivamente al progetto preliminare già adottato e all'ultima variante strutturale approvata nell'anno 2011/14, risulta nel complesso contenuto e compensato attraverso il sistema della rilocalizzazione in ambiti a bassa pericolosità geomorfologica.

In generale complessivamente la variante comporta:

- Uno stralcio di 25 aree residenziali pari a una superficie mq. 159.400 per una volumetria pari a mc. 257.996 compensate con l'inserimento di n.° 62 aree di superficie mq. 165.070 e per una volumetria pari a mc. 217.677  
Differenza superficie mq. 5.670 - Volumetria in riduzione minimale ma compensata e rimodulata (rispetto al totale previsto) sull'intero territorio comunale.
- Un decremento delle aree per standards urbanistici ex art. 21 L.R. n.° 56/77 pari a mq. 41.329. Confronto con variante strutturale anno 2011
- Un incremento delle aree per standards urbanistici ex art. 22 L.R. n.° 56/77 pari a mq. 165.253 rispetto a quanto previsto dalla variante strutturale anno 2011
- un incremento delle aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale e turistico ricettive pari a mq. 40.764
- una riduzione delle aree produttive di mq. 467.963 (variante 2011) eliminando le aree di difficile attuazione sia per motivazioni orografiche che di difficoltà urbanizzativa prevedendo ottimizzazioni con completamenti di aree esistenti di più semplice urbanizzazione. (la riorganizzazione con ridimensionamento della zona D7 e ampliamento dell'area D8).
- Un incremento delle aree per attività artigianali per una superficie di mq. 313.496 (variante strutturale anno 2011)  
Complessivamente è prevista una riduzione di aree produttive-artigianali sull'intero territorio comunale per una superficie di mq. 154.467
- La percentuale complessiva di incidenza di riduzione delle aree produttive e artigianali commerciali, direzionali e turistico ricettive rispetto al PRGC è pari a -1,23% (riduzione quantitativa complessiva di mq. 113.703) e risulta  $\pm 2\%$  previsto dall'art. 17 5° comma lettera f) della L.R. 56/77 e modificato con incremento al  $\pm 3\%$  come da art. 62 1° comma delle lagge regionale n.° 13 del 29 maggio 2020.

Ne deriva dunque che le nuove previsioni della variante al PRG determinano un consumo di suolo, precedentemente a destinazione agricola secondo il PRG vigente, pari a circa mq. 995.395; al contrario vengono riportate alla destinazione agricola aree per una superficie di mq. 1.234.095. Risulta pertanto evidente un recupero importante di aree previste in edificazione e di frangia residenziale e produttiva che ritornano ad avere una destinazione agricola con differenza positiva pari a mq. 238.700. Il suolo agricolo pertanto viene ad essere preservato ed ampliato rispetto alle preesistenze urbane (calcolate rispetto all'ultima variante strutturale) dello 0,23% come riportato nella tabella precedente.

**VARIAZIONE AREE RESIDENZIALI - VERIFICA DIMENSIONALE C.I.R.T.**

La presente variante prevede una riorganizzazione funzionale sull'intero territorio di alcune aree residenziali con una volumetria parzialmente compensata.

<b>PRGC VIGENTE</b>				<b>PRGC VARIANTE 2020</b>			
Superfici dedotte	mq.	-159 400		Superfici aggiunte	mq.	165 070	
Volume esistente (riferito alle superfici dedotte)	mc.	257 996		Volume previsto (riferito alle superfici aggiunte)	mc.	217 677	

**Dai dati si deduce che la Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) non viene incrementata.**

## 18. LA RELAZIONE GEOLOGICA

Si allega la relazione geologica tecnica con la valutazione di ogni singola area oggetto della presente variante aggiornata alle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Sono state valutate, esaminate e controdedotte le osservazioni di seguito riportate:

Scheda controdeduzioni n. 02 – Via Pisacane.....
Scheda controdeduzioni n. 05 – Fraz. Mandrogne .....
Scheda controdeduzioni n. 09 – Loc. Cascinagrossa.....
Scheda controdeduzioni n. 11 – Fraz. Litta Parodi .....
Scheda controdeduzioni n. 21 – Fraz. Litta Parodi .....
Scheda controdeduzioni n. 22 (a) – Quartiere Europa.....
Scheda controdeduzioni n. 22 (b) – Loc. San Michele .....
Scheda controdeduzioni n. 22 (c) – Zona D4 Via Giordano .....
Scheda controdeduzioni n. 22 (d) – Fraz. San Giuliano Vecchio.....
Scheda controdeduzioni n. 25 – Loc. Cristo.....
Scheda controdeduzioni n. 31 – Piazza Turati .....
Scheda controdeduzioni n. 33 – Fraz. Spinetta Marengo .....
Scheda controdeduzioni n. 37 – Fraz. Valmadonna.....
Scheda controdeduzioni n.° 40 loc. Villa del Foro
Scheda controdeduzioni n.° 43 loc. Mandrogne
Scheda controdeduzioni n.° 44 loc. Orti
Scheda controdeduzioni n.° 45 loc. Cascinagrossa
Scheda controdeduzioni n.° 53 loc. Lobbi
Scheda controdeduzioni n.° 55 loc. Castelceriolo.
Scheda controdeduzioni n.° 58 loc. Lobbi.
Scheda controdeduzioni n.° 60 loc. Cascinagrossa
Scheda controdeduzioni n.° 34 loc. Spinetta
Scheda controdeduzioni n.° 57 loc. Zona D3
Scheda controdeduzioni n.° 22 I loc. Zona D5 spinetta Marengo

La scheda controdeduzioni n.° 15 è ricompresa nella scheda del Progetto preliminare n.° 38

Le restanti o sono già state valutate in precedenza o non hanno richiesto la valutazione di incidenza idrogeologica.

## 19. COMPATIBILITÀ ACUSTICA

E stata aggiornata la verifica di compatibilità Acustica con la valutazione in merito alle aree oggetto di accettazione delle osservazioni presentate.

## 20. RELAZIONE COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.

La relazione è stata aggiornata con le controdeduzioni alle osservazioni in ordine a quanto previsto nei vari ambiti di intervento.

## 21. CONCLUSIONI

Il Progetto di variante ex art. 17 5° comma della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. risulta così costituito dai seguenti elaborate:

- Relazione illustrativa (presente documento).
- Scheda dati quantitativi di Variante.
- Norme tecniche di attuazione – Stralcio Variante 2021 - Testo coordinato
- Relazione geologica
- Relazione compatibilità acustica
- Relazione compatibilità Ambientale.

**Tavole in scala 1:2000 - Vigente Individuazione Variazioni – (In rosso sono evidenziate le variazioni oggetto di controdeduzioni in accoglimento delle osservazioni).** - **Progetto di variante**

Fascicolo tavola Tavola 4-01

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -01 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -01 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-02

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -02 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -02 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-03

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -03 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -03 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-04

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -04 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -04 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-05

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -05 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -05 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-06

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -06 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -06 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-07

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -07 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -07 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-08

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -08 scala 1:2000 **Vigente Individuazioni variazioni**

Tavola 4 -08 scala 1:2000 **Progetto variante – Definitiva**

Fascicolo tavola Tavola 4-09

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -09 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -09 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-10a

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -10a scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -10a scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-10b

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -10b scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -10b scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-11a

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -11a scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -11a scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-11b

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -11b scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -11b scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-12

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -12 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -12 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-13

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -13 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -13 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-15

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -15 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -15 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-16

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -16 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -16 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-17

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -17 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -17 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-18

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -18 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -18 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-19

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -19 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -19 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-20

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -20 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -20 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-21

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -21 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -21 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-22

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -22 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -22 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-23

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -23 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -23 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-24

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -24 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -24 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-25

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -25 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -25 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-26

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -26 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -26 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-27

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -27 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -27 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-28

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -28 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -28 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-29

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -29 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -29 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-30

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -30 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -30 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-31

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -31 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -31 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-32

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -32 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni  
Tavola 4 -32 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-33

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -33 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -33 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-34

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -34 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -34 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-36

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -36 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -36 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-37

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -37 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -37 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-38

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -38 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -38 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

Fascicolo tavola Tavola 4-39

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 4 -39 scala 1:2000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 4 -39 scala 1:2000 Progetto variante – Definitiva

**Fascicoli Tavole in scala 1:5000 - Vigente Individuazione variazioni** (In rosso sono evidenziate le variazioni oggetto di controdeduzioni in accoglimento delle osservazioni) **– Progetto di variante**

Fascicolo tavola Tavola 3-B

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-B scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 B scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-D

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-D scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 D scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-E

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-E scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 E scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-F

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-F scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 F scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-H

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-H scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 H scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-M

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3 M scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 M scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-N

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-N scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 N scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-O

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-O scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 O scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-P

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-P scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 P scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-Q

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-Q scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 Q scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-R

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-R scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 R scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-S

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-S scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 S scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-T

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-T scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 T scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-U

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-U scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 U scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-V

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-V scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 V scala 1:5000 Progetto variante definitive.

Fascicolo tavola Tavola 3-Z

Destinazioni d'uso del suolo

Tavola 3-Z scala 1:5000 Vigente Individuazioni variazioni

Tavola 3 Z scala 1:5000 Progetto variante definitive

Tavole schema urbanizzazioni esistenti

- Rete acquedotto
- Rete fognaria
- Rete gas

Genova lì Luglio AGG. dicembre 2021

Arch. Alfonso Femia

