

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI D8

5. STUDI SPECIALISTICI

5.12

Relazione ambientale come da D.D. 1429 del 09/10/2020

Scala

Committente:

Valtidone S.p.a.

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



STUDI SPECIALISTICI

TEA consulting

Ing. Massimo Moi

Ing. Ivan Genovese

Via G. B. Grassi 15, 20157, Milano

moi@territorioambiente.com

ig@mobilitaer.it

CONSULENZA URBANISTICA

cnstudio

Arch. Domenico Catrambone

Corso Alessandria 67, 14100, Asti

Tel. +39 0141 321845

fax +39 0141 531833

domenico.catrambone@cnstudio.net

elaborati@cnstudio.net

PROGETTO E ANALISI DEL VERDE E DEL PAESAGGIO

Studio Architettura Paesaggio

Dott. Architetto Paesaggista Luigino Pirola

Via Piave 1, 24040, Bonate Sopra (BG)

Tel. 035.992674

info@studioarchitetturapaesaggio.it

www.studioarchitetturapaesaggio.it



RILIEVO TOPOGRAFICO

Pro Essegi

di Passarella Gianluca e Detogni Sabina

Associazione tra Professionisti

Via Monti Lessini 119, 37132, Verona (VR)

Tel. 045 892 2371

posta@proesegi.it

geom.gianluca.passarella@gmail.com

novembre 2022

1. Premessa

Secondo quanto disciplinato dall'articolo 39 delle NTA del PRGC l'"Area per insediamenti industriali" D8 in sede di predisposizione dello Strumento urbanistico esecutivo, deve prevedere uno studio ambientale predisposto secondo le indicazioni definite dall'Organo tecnico Comunale che ha verificato e deciso la non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante con cui, nell'anno 2020, è stata individuata dal PRG tale area.

In particolare i criteri stabiliti dall'OTC sono contenuti all'interno della D.D. N. 1429 del 09/10/2020.

Il presente documento ripercorre per punti i criteri riportati nella Determina Dirigenziale sopra indicata evidenziandone le modalità di soddisfacimento di tali indicazioni e rimandando a specifici studi ambientali specialistici che corredano il progetto di PEC.

1. Ottemperanza alle prescrizioni di cui alla D.D. N. 1429 del 09/10/2020 del Comune di Alessandria

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE SETTORE SVILUPPO ECONOMICO, MARKETING TERRITORIALE, SANITA' AMBIENTE, MOBILITA', PROTEZIONE CIVILE N. generale 1429 del 09/10/2020
VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI ALESSANDRIA AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/1977 E S.M.I. - FASE DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Nelle sedi opportune in fase di adozione e attuazione della Variante Parziale in esame, di approvazione e realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi e di progettazione e realizzazione dei singoli interventi, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, necessarie a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi proposti e l'integrazione tra tutela dell'ambiente e proposta urbanistica:

- a. Tutte le prescrizioni e le condizioni progettuali e realizzative inserite nella documentazione presentata dall'autorità procedente nell'ambito della verifica di V.A.S. per la Variante Parziale in esame sono cogenti per le future fasi di eventuali ulteriori valutazioni ambientali, adozione e attuazione della Variante Parziale in esame, anche in relazione ai successivi strumenti urbanistici esecutivi e alla progettazione e realizzazione dei singoli interventi.
- b. In fase di pianificazione esecutiva e di attuazione dei singoli interventi dovranno essere rispettate le Deliberazioni Consiglio Comunale n. 63/169/347 del 22/06/2006 e n. 108/211/75 del 21/07/2003 relative al divieto di insediamento nella zona Frascchetta del Comune di Alessandria delle attività produttive con maggior impatto ambientale, come peraltro già previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G.C..

Il progetto di PEC per l'ambito "D8" risulta conforme e coerente a quanto contenuto nello strumento urbanistico comunale.

c. In ogni caso devono essere imposti all'interno delle NTA, per la nuova zona industriale D8, requisiti qualitativi per l'assegnazione dei lotti ad aziende non inquinanti, privilegiando la dotazione di sistemi edilizi efficienti, sostenibili e di basso impatto sia paesaggistico che ambientale, l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecnologie di mantenimento della permeabilità dei suoli in un'ottica di invarianza idraulica, con tipologie costruttive a forma compatta di parallelepipedo con dotazione di sistemi edilizi efficienti, sostenibili e di basso impatto sia paesaggistico che ambientale.

Per quanto concerne il progetto architettonico, gli immobili che si andranno a realizzare si ispireranno agli standard di edilizia ecocompatibile, che comprendono anche accorgimenti relativi alle componenti naturali per la progettazione delle aree esterne. È previsto il raggiungimento della qualifica APEA (Area produttiva Ecologicamente Attrezzata) [si veda elaborato 5.11] e l'applicazione del protocollo BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method): protocollo di valutazione degli edifici su base volontaria per valutare l'efficienza ambientale degli immobili.

Le sezioni ambientali di cui si compone sono nove e sono le seguenti:

- 1) Gestione - Pratiche di costruzione responsabile;
- 2) Salute e benessere - Comfort visivo, termico e acustico, qualità dell'aria interna;
- 3) Energia - Monitoraggio energia, controllo emissioni di CO2, sistemi di trasporto efficienti;
- 4) Trasporti - Accessibilità dei trasporti pubblici, strutture per ciclisti;
- 5) Acqua - Monitoraggio e riduzione del consumo idrico;
- 6) Materiali - Durata della vita utile del materiale, resilienza, efficienza;
- 7) Rifiuti - Gestione dei rifiuti di costruzione;
- 8) Uso del suolo ed ecologia - Valutazione del sito e impatto sull'ecologia del sito esistente;
- 9) Inquinamento - Inquinamento luminoso notturno, inquinamento acustico;

d. L'area di interferenza tra la nuova zona industriale D8 e la zona di rispetto allargata del pozzo idropotabile Rana, come definita dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 230 del 31/10/2010, deve essere dichiarata inedificabile, potranno essere realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi) in sede di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo., da esplicitare nelle NTA e maggiormente valutato in sede di strumento urbanistico esecutivo.

e. Dovrà essere mantenuta la destinazione urbanistica a parco urbano dell'intera area di incidenza del pozzo idropotabile "Rana", eliminando la possibilità di prevedere interventi edilizi se non quelli consentiti dalle Norme Tecniche di Attuazione NTA del P.R.G.C. per detta destinazione a parco urbano.

Il progetto di PEC non include né interferisce con la zona allargata del pozzo idropotabile Rana dichiarata inedificabile dallo stesso PRGC.

f. In fase di redazione degli strumenti di pianificazione esecutivi e in fase di singoli titoli autorizzativi relativi alla nuova area industriale D8, devono essere effettuati analisi e studi di carattere idrologico ed idraulico dei reticoli idrografici - anche minori (fossi, rogge, ecc...) - al fine di acquisire una conoscenza idraulica del territorio finalizzata alla pianificazione territoriale esecutiva coerente con le tematiche della difesa del suolo e le valutazioni di rischi e criticità ambientali, e deve essere predisposto uno studio di fattibilità idraulica che approfondisca e analizzi in particolare la fattibilità e le eventuali condizioni del previsto recapito delle acque meteoriche nel rio Lovassina, da inserire nella documentazione di piano da valutare in fase di approvazione e nella progettazione sottoposta ad approvazione.

Il progetto di PEC ha previsto specifico studio specialistico per soddisfare tale richiesta. Si veda in particolare elaborato *5.2 Analisi del reticolo idrico territoriale*

g. In sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nella nuova zona industriale D8 prevista dalla Variante Parziale in esame, deve essere richiesto uno studio di fattibilità relativo alla sostenibilità del carico aggiuntivo rispetto alle capacità della rete infrastrutturale e in particolare della rete fognaria esistente, in termini di capacità di collettamento e di capacità depurativa e, quando verrà realizzato il collettamento al depuratore, rispetto alla capacità dell'impianto di sollevamento presente presso la Cascina Pederbona e la relativa rete di collettamento.

Si rimanda agli studi specialistici allegati al progetto di PEC. Si veda in particolare elaborato *5.3 Verifica della sostenibilità del carico aggiuntivo acque nere civili*

h. In fase di successiva pianificazione esecutiva, sempre per la zona industriale D8, deve essere richiesta una valutazione degli interventi da parte del Servizio Mobilità del Comune di Alessandria al fine di analizzare gli aspetti viabilistici rispetto a quanto previsto dal Piano Urbano del Traffico e dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e di tenere in considerazione la nuova pianificazione e il nuovo assetto territoriale in relazione ad eventuali modifiche degli strumenti di programmazione di competenza.

Il progetto di PEC ha previsto specifico studio specialistico per soddisfare tale richiesta. Si veda in particolare elaborato *5.5 Studio di impatto viabilistico*

i. In fase di eventuali Varianti urbanistiche dovute ad una futura riprogettazione della zona dello scalo ferroviario e/o comunque di piani, programmi, progetti o interventi di competenza comunale in tale area, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel provvedimento della Regione Piemonte – Direzione Trasporti, Logistica, Mobilità e infrastrutture Determinazione n. 600 del 03/12/2008 di esclusione dalla fase di verifica della procedura di V.I.A. del progetto ad oggetto "Retroporto di Genova in Alessandria – strada di collegamento tra lo scalo di smistamento e la tangenziale di Alessandria – Scalo smistamento intermodale di Alessandria" proponente fondazione SLALA, anche nell'ambito di procedimenti V.A.S. di competenza comunale.

j. Gli uffici comunali coinvolti, nel momento in cui verrà effettuata una riprogettazione specifica dello scalo ferroviario, dovranno attivarsi nelle sedi amministrative opportune affinché il soggetto proponente la riprogettazione valuti la necessità di assoggettamento a verifica o valutazione di V.I.A. presso Regione e rispetti le prescrizioni contenute nel provvedimento della Regione Piemonte – Direzione Trasporti, Logistica, Mobilità e infrastrutture Determinazione n. 600 del 03/12/2008 citata al punto precedente.

Il progetto di PEC non interferisce con l'area dello scalo ferroviario.

- k. Per quanto riguarda l'impatto acustico, vista la normativa vigente in materia e relativamente alle nuove aree a destinazione "residenziale" prospicienti le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 18 novembre 1998 n. 459 Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario) e stradali esistenti (art. 2 D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 Nuovo Codice della Strada e D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447") i progetti edilizi dovranno essere corredati di valutazione previsionale di clima acustico dell'area e la progettazione degli edifici dovrà seguire i dettati del D.P.C.M. 05.12.1997 (Requisiti acustici passivi degli edifici).
- l. Sempre con riferimento alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico, i progetti relativi alla costruzione di nuove strade (vedi norme citate al punto precedente e art. 8 L. 447/1995) dovranno essere corredati di valutazione previsionale di impatto acustico.
- m. In merito all'Ambito di Intervento: N. 1 – Osservazione n. 1=3 si suggerisce di assegnare la classe acustica VI alla restante parte dell'area definita "industriale/produttiva" (attualmente in classe V) principalmente perché, viste le linee guida della Regione Piemonte in materia di "classificazione acustica", in tale area non sono presenti abitazioni ed inoltre ciò andrebbe a vantaggio delle imprese che dovessero insediarsi, poiché la classe VI è caratterizzata da valori limite di emissione ed immissione più confacenti alle esigenze imprenditoriali ed inoltre all'interno di tale classe non si applicano i valori limite differenziali di immissione.

Il progetto di PEC ha previsto specifico studio specialistico per soddisfare tale richiesta. Si rimanda all'elaborato *5.7 Studio previsionale di impatto acustico ex art. 8 c.4 L. 447/95*

- o. In sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nella nuova zona industriale D8, a seguito dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) con realizzazione del PAES e PAESC, per la migliore tutela dell'interesse pubblico, al fine di contenere gli impatti previsti, sono da recepire le seguenti prescrizioni: siano adottate soluzioni tecniche che, conformemente agli indirizzi assunti dalla Città con l'adesione al PAES e al PAESC, consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore - aumento della temperatura - isolare naturalmente le strutture e assorbire e drenare le acque meteoriche (adattamento ai cambiamenti climatici - Mayors Adapt).
- p. Sempre in conseguenza dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) con realizzazione del PAES - Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (e PAESC - Piano di Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima), in sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nella nuova zona industriale D8, per gli interventi previsti sulle aree da cedere al Comune e su quelle assoggettate ad uso pubblico, nell'ambito sia di PEC che di interventi diretti, si adottino (per quanto applicabili) il Protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed i Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali.
- q. Per la nuova zona industriale D8, in sede di PEC deve essere favorita la realizzazione di aree industriali/produttive ecologicamente attrezzate che propongono 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 Produttive Ecologicamente Attrezzate").

Per quanto concerne il progetto architettonico, gli immobili che si andranno a realizzare si ispireranno agli standard di edilizia ecocompatibile, che comprendono anche accorgimenti relativi alle componenti naturali per la progettazione delle aree esterne. È previsto il raggiungimento di qualifica APEA [*Elaborato 5.11*] e l'applicazione del protocollo BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method): protocollo di valutazione degli edifici su base volontaria per valutare l'efficienza ambientale degli immobili.

Le sezioni ambientali di cui si compone sono nove e sono le seguenti:

- 1) Gestione - Pratiche di costruzione responsabile;
- 2) Salute e benessere - Comfort visivo, termico e acustico, qualità dell'aria interna;

- 3) Energia - Monitoraggio energia, controllo emissioni di CO2, sistemi di trasporto efficienti;
- 4) Trasporti - Accessibilità dei trasporti pubblici, strutture per ciclisti;
- 5) Acqua - Monitoraggio e riduzione del consumo idrico;
- 6) Materiali - Durata della vita utile del materiale, resilienza, efficienza;
- 7) Rifiuti - Gestione dei rifiuti di costruzione;
- 8) Uso del suolo ed ecologia - Valutazione del sito e impatto sull'ecologia del sito esistente;
- 9) Inquinamento - Inquinamento luminoso notturno, inquinamento acustico;

r. Per la nuova zona industriale D8, nel disegno dei margini residenziali e produttivi, si dovrà chiedere negli strumenti urbanistici esecutivi (PEC, PIP o altri strumenti complessi) un approfondimento sullo studio del bordo urbano e semiurbano in termini di riqualificazione paesaggistica, dotazione di attrezzature, miglioramento dell'ambiente urbano, effetti prevedibili positivi e negativi, in particolare per quanto riguarda il sobborgo di Spinetta

Marengo; lo studio che dovrà contenere i processi di frammentazione, governare la qualità dell'espansione, con particolare attenzione alla salvaguardia della leggibilità dei percorsi e del loro rapporto con le aree di produzione agricola e di inserimento territoriale.

Si rimanda all'elaborato 5.10 *Aspetti paesaggistici e progetto del verde* per dettagli relativi alla riqualificazione ed all'inserimento paesaggistico, dell'intervento, agli effetti positivi previsti e alle azioni di miglioramento dell'ambiente urbano.

Si specifica inoltre che attraverso convenzione urbanistica il soggetto proponente si impegna

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

s. In sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività, devono essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde.

Si rimanda agli studi specialistici ed agli elaborati delle opere di urbanizzazione allegate al progetto di PEC.