

# CITTA' DI ALESSANDRIA

## SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

# \*PRGC 1990

Approvato con modifiche “ex officio” con deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n. 36-29308 (pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 7, 16 febbraio 2000) e successiva rettifica con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 18, 3 maggio 2000)

## MODIFICAZIONI

al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale 5.12.1977 e s. m. e i.



Integrazione  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Settembre 2019*

## **Approfondimenti in merito alla modifica relativa alle tavole 4-25 e 4-34 del PRGC vigente – Proposta n.326 del 12.09.2019 –**

### ***PREMESSA***

Nel corso della sua evoluzione la disciplina urbanistica si è sempre caratterizzata dalle conseguenze derivanti dalle scelte pianificatorie, dalla contrapposizione dell'interesse pubblico rispetto al privato, all'equa distribuzione alla popolazione dei benefici scaturenti da interventi di trasformazione urbana.

L'istituzione dei "PEC" (Piani Esecutivi Convenzionati) ha rappresentato una delle risposte alle problematiche attuative e perequative con il superamento della visione vincolistica-espropriativa del piano regolatore con l'introduzione di modalità di cessione di aree private da destinare a servizi.

Al vincolo "espropriativo" imposto dall'intervento pubblico, sono subentrati procedimenti di attuazione concordati e concertati con gli Operatori privati proponenti.

In questa direzione, in recepimento della normativa sovraordinata, le Norme di Attuazione del PRGC vigenti garantiscono la totale conduzione e gestione delle operazioni alla Pubblica Amministrazione che regola le modalità per l'esecuzione e l'uso delle opere pianificate.



Ai fini esplicativi risultano dirimenti i contenuti dell'art. 21: "*Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*", e dell'art. 22: "*Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*", della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i..

Detti articoli istituiscono i cd."Standards Urbanistici" determinanti ai fini del dimensionamento dei servizi pubblici o ad uso pubblico in ambito di insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali, stabilendo empiricamente in linea di massima, la ripartizione delle dotazioni di superficie minime da assoggettare ad uso pubblico e/o ad uso pubblico mediante convenzione.

In termini quantitativi, in ambito residenziale ad esempio, prevedono una dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali pari a 25 mq per abitante (art. 21) e per popolazioni superiori a 20.000 abitanti un ulteriore incremento di superficie per abitante, pari a 17,5 mq. (art.22).

In via illustrativa giova riportare testualmente il comma 1, del citato art. 21:

***"Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di AREE PER SERVIZI SOCIALI, COMPRENDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici (...).***

E' prerogativa dell'Amministrazione Comunale modificare le destinazioni urbanistiche in vigenza ai sensi dell'art. 17 della succitata Legge Regionale a mezzo di "Varianti o Modificazioni". Nel caso specifico la proposta di variazione trova completa regolarità di applicazione al comma 12 lettera g) del citato articolo sotto riportato:

## **12. Non costituiscono varianti del PRG:**

- a) *le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- b) *gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*
- c) *gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;*
- d) *le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal*



*PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*

- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;*
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;*
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;***

Riportando inoltre in stralcio, in specifica attinenza dei contenuti della proposta in oggetto, quanto stabilito dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente agli artt. 32 quinquies e 32 septies:

Articolo 32 quinquies	<i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale</i>
	<ol style="list-style-type: none"><li>1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, o da eventuali diverse e maggiori dotazioni indicate da specifica normativa di settore di carattere nazionale, regionale o comunale vigente per le diverse tipologie insediative.</li><li>4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.</li><li>5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.</li><li>6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.</li></ol>



Articolo 32 septies

*Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano*

- 1 Le aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano sono destinate ad ospitare infrastrutture tecnologiche, impianti aeroportuali, attività religiose di interesse comune, attrezzature ed impianti di interesse comprensoriale quali:
- attività polisportive (AP)
  - aeroporto (AE)
  - caserma dei carabinieri (C)
  - centro congressi e strutture ricettive collegate (CC)
  - centrali elettriche e telefoniche (CE)
  - croce rossa (CR)
  - centro sportivo (CS)
  - elisoccorso (E)
  - fiera e strutture ricettive collegate (F)
  - istituti di ricerca (IR)
  - deposito mezzi di trasporto (T)
  - università (U)
  - vigili del fuoco (VF)
  - cimitero (X)
  - carcere (Y)
- 3 In particolare, le aree per infrastrutture tecnologiche sono destinate alla realizzazione di attrezzature e depositi funzionali relativi ai servizi tecnologici (deppuratori, centrali elettriche, telefoniche, stazioni di pompaggio e depositi AMAG, AMIU, SIP, ENEL, eccetera).
- L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.
- E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

Si possono dedurre conseguenti considerazioni:

- 1) La legge stabilisce che in ambito di servizi e pubblica utilità, sia sufficiente una celere procedura di variazione dello stato dei servizi in vigore con semplice "Modificazione", ai sensi dell'evidenziata lettera g) del citato comma 12.



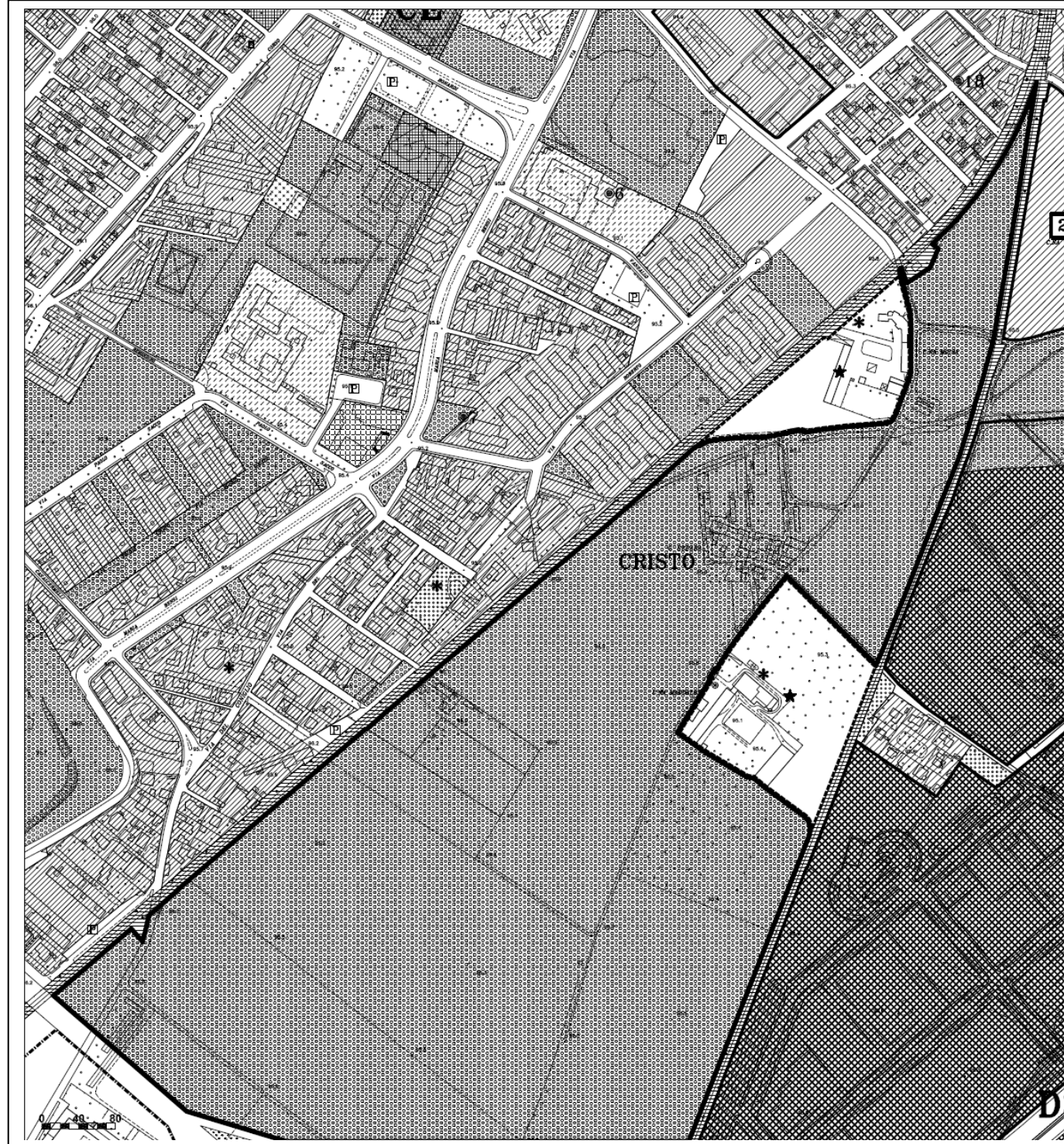
- 2) Detta norma, per snellire le procedure autorizzatorie necessarie per i potenziali interventi, estende il campo di applicazione in ambito di mera modificazione anche alle opere pubbliche sussistenti nelle aree destinate a servizi.
- 3) In recepimento della normativa sovraordinata, le Norme di Attuazione del PRGC vigenti assicurano la totale conduzione delle operazioni di intervento e delle relative modalità di gestione per la fruibilità pubblica all'Amministrazione Comunale o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 4) La Conformità urbanistica ai piani sovraordinati, l'Assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica), la Compatibilità Ambientale, per i potenziali interventi delle aree in oggetto sono sempre garantite in ambito pianificatorio attuativo ai sensi degli artt. 39 e 40 della citata Legge Regionale



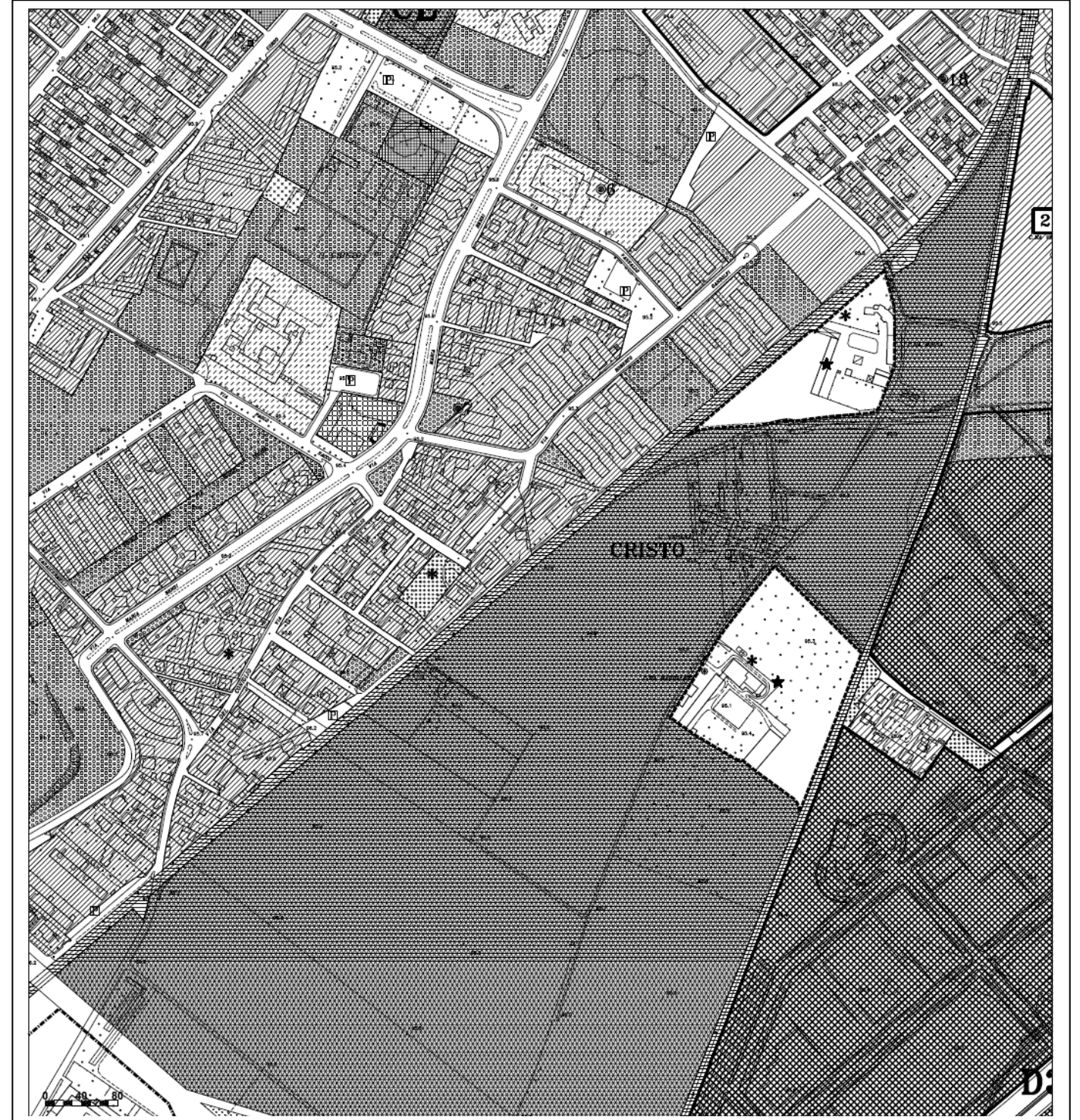
## TAVOLA 4-25

Modifica relativa ad istanza, prot. n. 56854 del 15.07.2019, dove i Richiedenti in riferimento alla lettera "g" del comma 12 della LUR, con un cambio di destinazione d'uso in ambito di servizi, nello specifico da art. 32 quinquies ad art. 32 septies, propongono di sviluppare sulle loro proprietà attività imprenditoriali basate sull'utilizzo di energie rinnovabili a basso impatto ambientale,

Stralcio Tavola 4-25 VIGENTE



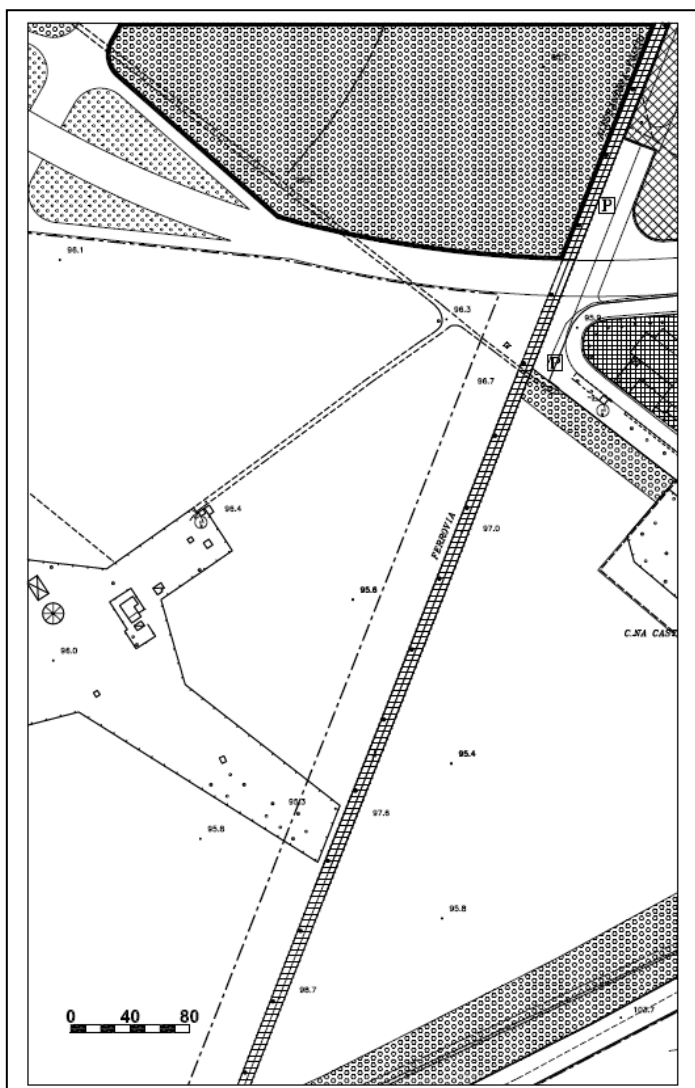
Stralcio Tavola 4-25 MODIFICATA



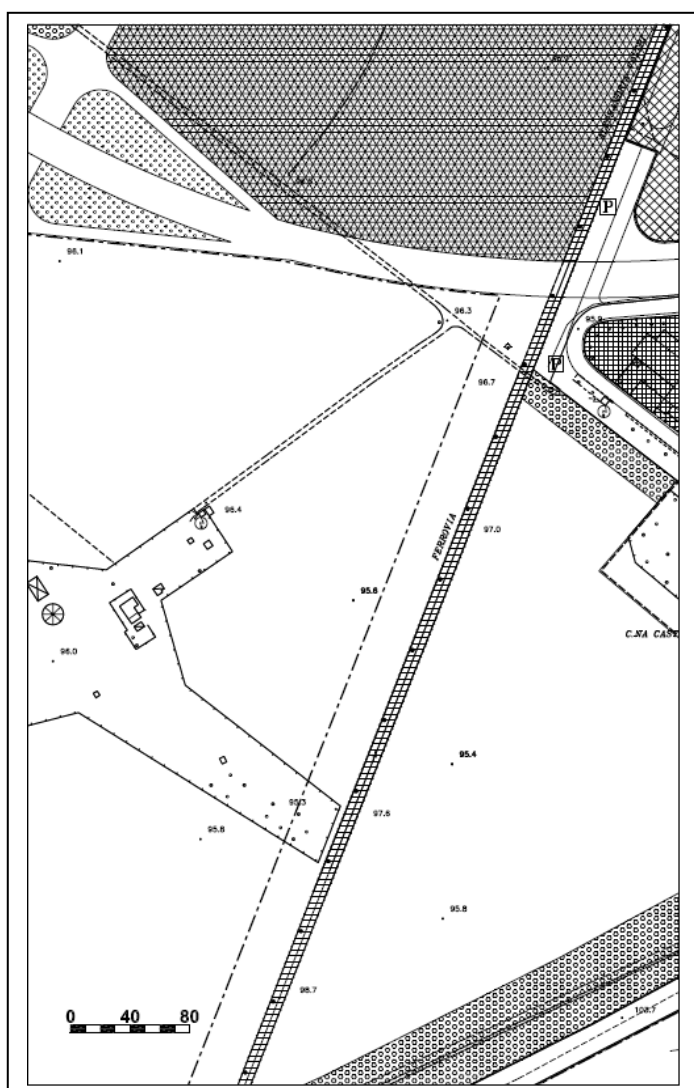
## TAVOLA 4-34

Tavola modificata in riferimento alla richiesta precedente relativa alla citata nota prot. n. 56854 del 15.07.2019, dove con un cambio di destinazione d'uso in ambito di servizi, nello specifico da art. 32 quinquies ad art. 32 septies, si propone lo sviluppo di attività imprenditoriali basate sull'utilizzo di energie rinnovabili a basso impatto ambientale,

Stralcio Tavola 4-34 VIGENTE



Stralcio Tavola 4-34 MODIFICATA



Direzione Settore Urbanistica e Patrimonio  
Arch. Pierfranco Robotti

