



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

Servizio Pianificazione Generale

VARIANTE PARZIALE 2021 EX ART. 17 5° COMMA L.R. 56/77 E S.M.I. PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

- 1. Aspetti normativi.** Il Decreto Genova, Legge, 16/11/2018 n. 130, G.U. 19/11/2018 riporta all'Art. 7 "Zona logistica semplificata - Porto e Retroporto di Genova e relativo sistema di navettamento...OMISSIS... è istituita, ai sensi dell'art. 1, comma 62, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, la «Zona Logistica Semplificata - Porto e Retroporto di Genova» comprendente i territori portuali e retroportuali del Comune di Genova, fino a includere i retroporti di Rivalta Scrivia, Arquata Scrivia, Novi San Bovo, **Alessandria**, Piacenza, Castellazzo Bormida, Ovada Belforte, Dinazzano, Milano Smistamento, Melzo e Vado Ligure....OMISSIS...", esplicitando come la città di Alessandria sia compresa tra le realtà con elevata potenzialità logistica. A questo proposito, negli ultimi anni, a seguito dell'approvazione del Decreto sopra citato, sono state individuate aree dell'agglomerato cittadino, idonee ad ospitare attività logistiche e, piuttosto recentemente, alcuni progetti hanno trovato una concretizzazione.
- 2. Individuazione dell'area.** La società Cicieffe S.r.l., con sede a Spinea (VE), Via delle Industrie n. 8, da tempo ha disponibilità di un sedime nella zona est del comparto cittadino di Alessandria. Tali terreni, della superficie di mq. 249.288 circa, si trovano inclusi tra l'area di nuova espansione commerciale che ospita il Centro Commerciale "Panorama", la centrale di teleriscaldamento, diverse attività commerciali e Logistiche e l'importante arteria stradale Strada Provinciale SP 30. Nei successivi paragrafi, verranno riportate nel dettaglio le caratteristiche del luogo.
- 3. Prima richiesta modifica destinazione d'uso.** Al fine di promuovere l'iniziativa relativa alla realizzazione di un polo logistico con trasporto su gomma, è stata presentata presso di Uffici Comunali preposti, richiesta di modifica di destinazione d'uso dell'area in base alla classificazione del Piano Regolatore Comunale. Nella fattispecie, in data 09/07/2018 è stata richiesta variazione da "*Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano*", NdA art. 32 septies, "*Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport*", "*Aree per attrezzature di interesse comune*", NdA art. 32 quinquies "*Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo*", NdA art. 32 sexies a "*Aree per insediamenti artigianali e di deposito*", NdA art. 41.
La suddetta richiesta di variazione urbanistica, nell'ambito dell'istruttoria delle osservazioni della Variante parziale oggi in itinere, non ha potuto trovare accoglimento in ragione dei vincoli di salvaguardia sovraordinati scaturenti dalla adozione del "Progetto di Variante al 'Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): Fiume Bormida da Acqui Terme ad Alessandria" di cui al Decreto n. 441 del 30 Dicembre 2019 del Segretario Generale dell'Autorità Distrettuale del Fiume Po.
A seguito della richiesta di modifica della destinazione d'uso, è nato un dialogo tra gli Uffici comunali preposti, i tecnici incaricati e la proprietà, al fine di intraprendere soluzioni procedurali coerenti e coordinate, in base alla normativa vigente. La presente relazione illustrativa viene redatta come allegato dell'Atto di Programmazione Negoziata, strumento individuato dall'art. 2, comma 203, Legge 23 dicembre

1996, n. 662, per la regolamentazione concordata tra soggetti pubblici e privati per l'attuazione di interventi diversi, riferiti a precise finalità di sviluppo, che richiedono una valutazione complessiva delle azioni di competenza. Tale Atto, rappresenta un primo step procedurale che comprende diversi passaggi per giungere, infine, alla presentazione del Permesso di Costruire ed, in seguito, all'esecuzione dei lavori.

4. **Descrizione dell'intervento:** per l'area in oggetto, si prevede la costruzione di un nuovo deposito avente una superficie coperta di circa mq. 60.000, con la possibilità di ampliamento di ulteriori mq. 20.000, nel quale si auspica la movimentazione di circa 30.000.000 di colli annui. Detto immobile, inoltre, si ispirerà agli standard di edilizia ecosostenibile.
5. **Atto di Programmazione Negoziata.** Al fine di realizzare il progetto è stata individuata la programmazione negoziata, definita dalla citata legge n.662/1996, articolo 2 comma 203 lettera a, al fine di regolamentare le azioni tra il soggetto pubblico competente e la parte. Il suddetto Atto è stato stipulato in data 06/07/2021 a firma del notaio Mariano e registrato il 06/07/2021 N 8049 Serie IT. Rep. N 166492.

1. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il Comune di Alessandria è dotato di un P.R.G.C. (detto PRG9), data della sua prima elaborazione, riformulato a seguito della alluvione del 1994), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36 del 07/02/2000 (rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13 del 13/04/2000). Il PRG90 è stato modificato nell'ultimo decennio con i seguenti provvedimenti deliberativi:

Delib. C.C. n. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale

Delib. C.C. n. 141 del 22/12/2011 Modifiche al PRGC

Delib. C.C. n. 13 del 31/01/2012 Variante Parziale

Delib. C.C. n. 34 del 13/03/2012 Variante Parziale

Delib. C.C. n. 68 del 09/08/2012 Variante Parziale

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. C.C. n. 90 del 29/10/2020 Modifiche al PRGC

Attualmente è in itinere un'ulteriore variante parziale in quanto l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno vagliare le istanze di variante al PRGC pervenute internamente ed esternamente all'Ente, procedendo alla formazione di una 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.

2. IL CONTENUTO DELLA VARIANTE

Come accennato in premessa, al fine di realizzare le premesse logistiche auspiccate per il territorio di Alessandria, come da Decreto Genova, Legge, 16/11/2018 n. 130, G.U. 19/11/2018, è stata individuata un'area a ridosso della tangenziale Strada Provinciale SP 30, di proprietà Cicieffe S.r.l., con sede a Spinea (VE), Via delle Industrie n. 8. Tuttavia, ad oggi è classificata secondo il PRGC in vigore come *"Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano"*, NdA art. 32 septies, *"Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport"*, *"Aree per attrezzature di interesse comune"*, NdA art. 32 quinquies *"Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo"*, NdA art. 32 sexies.

La presente proposta di variante ha come oggetto il cambio di destinazione d'uso dalle destinazioni sopra elencate ad *"Aree per insediamenti artigianali e di deposito"*, NdA art. 41, il cui articolo delle NtA, prevede l'insediarsi dell'attività produttiva, di logistica e di deposito.

L'inserimento di una area produttiva per depositi in conformità ai disposti dell'art. 41 delle N. di A. comporta il riconoscimento di tale destinazione per circa mq. 180.000,00 con la conseguente sottrazione di aree per standards ex art. 21-22 L.R. n.56/77.

L'area oggetto di intervento risulta essere pari a circa mq. 275.770,00; il presente progetto propone per l'area in oggetto una modificazione compensativa di destinazione d'uso. Difatti si prevede una riduzione teorica degli standards di mq. 180.000,00 che però, assoggettando l'area nel suo complesso ad uno Strumento Urbanistico Esecutivo SUE ai sensi dell'art. 41 delle vigenti N di A del PRGC. (ove è prevista la cessione di una ulteriore quota minima di standards pari almeno al 20%, delle aree produttive, la riduzione reale degli standards urbanistici effettiva risulta essere di mq 144.000 (-20% di 180.000).

Infine, effettuata la verifica ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 c. 1 e 12 c. 9 bis della L.R 56/77 e s.m.i., la riduzione finale di standards risulta essere pari a circa 12.336 mq e quindi ampiamente entro i parametri di legge.

Si osserva poi che la proposta di cambio di destinazione d'uso comporta inoltre una riduzione significativa dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf. passando da 1 mq./mq. a 0,8 mq./mq. con conseguente diminuzione della quantità di volumetria realizzabile all'interno del comparto.

Si osserva infine che la proposta presentata non comporterà alcun aumento della potenzialità insediativa residenziale (CIR) teorica prevista dal vigente PRGC.

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si precisa che gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione interessati, nel dettaglio art. 39 “*Aree per attività produttive*” e 41 “*Aree per insediamenti artigianali e di deposito*”, non verranno modificati nel loro contenuto.

4. I DOCUMENTI DELLA VARIANTE

La presente variante verrà accompagnata da diversi documenti a corredo che meglio esplicitino quanto auspicato dai richiedenti:

- Relazione Illustrativa;
- Scheda dati quantitativi;
- Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS;
- Relazione Geologica;
- Relazione Idraulica;
- Relazione di compatibilità ambientale;
- Verifica di compatibilità acustica;
- Tavole di Piano:
 - TAV 26 Tav 4_26 Vigente,
 - TAV 26 Tav 4_26 Individuazioni delle variazioni,
 - TAV 26 Tav 4_26 Progetto Preliminare.
 - Tav 26 tav 4_26 Schema opere di Urbanizzazione

5. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE AI SENSI DEL COMMA 7 DELL’ARTICOLO 17 DELLA L.R. 56/77.

Il Progetto preliminare in oggetto, comporta variazioni di carattere quantitativo degli standards urbanistici, in quanto si propone la trasformazione nell’area individuata:

- art. 32 septies “*Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano*”: di mq 180.000,00 in Aree per Attività produttive ex art.41 NdA.

Tale variazione, essendo l’area assoggettata al regime di S.U.E. (strumento urbanistico esecutivo), è vincolata alla realizzazione di Strumenti Urbanistici per servizi previsti da tale istituto, in misura del 20 % per cui la diminuzione di standards conseguenti alla proposta di variante, risulta essere di complessivi 144.000 mq (- 20% di 180.000).

Verificati poi gli standard previsti dai diversi SUE, approvati e successivamente alla pubblicazione dell'ultima Variante Strutturale (2011), l'ammontare complessivo della superficie destinata a standards, da conteggiare in aggiunta a quanto previsto, risulta pari a mq 131.662.

Per cui, per gli effetti della verifica effettuata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 c. 1 e 12 c. 9 bis della L.R 56/77 e s.m.i., la riduzione finale di standards risulta essere pari a 12.338 mq (144.000- 131.662) e quindi ampiamente entro i parametri di legge.

Allegati:

- Tabella riepilogativa dei dati del Progetto Preliminare della Variante.
- Dati quantitativi del Piano Esecutivo

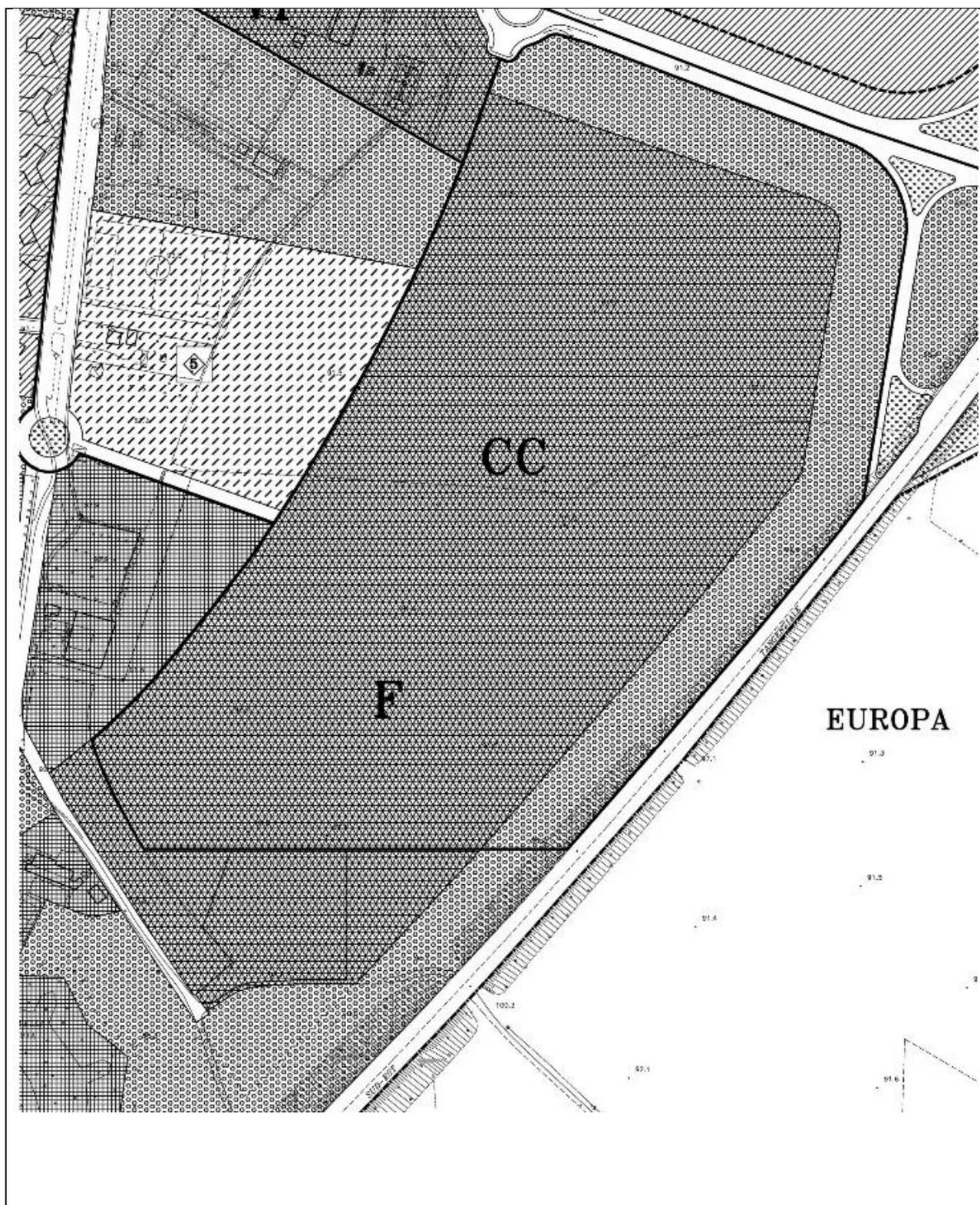
Tabella riepilogativa dei dati del Progetto Preliminare della Variante.

VERIFICA ART. 17 5° COMMA LETTERA C) D) L.R. 56/77 E S.M.I. INCREMENTO O RIDUZIONE DELLE QUANTITA' DI STANDARDS URBANISTICI		DATI QUANTITATIVI						
		DESTINAZIONI URBANISTICHE oggetto di variazione	VARIANTE STRUTT. 2011 (d) sup. mq	VARIANTE 2012 © sup. mq	VARIANTE 2014 (b) sup. mq	VARIANTE 2021 (a) sup. mq	RISPETTO PARAMETRI	INCIDENZA mq/ab
Aree per standards urbanistici - ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. (32 quinquies NTA)	9.227.172,00	9.025.175,00	8.865.175,00	9.032.797,00				
CIRT AB. 333.987	27,63 mq/ab.	27,02 mq/ab.	26,45 mq/ab.	27,04mq/ab	> 25 mq/ab.	VERIFICATO		
Aree per standards urbanistici - ex art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i. (32 septies, art. 32 sexies NTA)	7.432.627,00	7.634.624,00	7.643.590,00	7.463.590,00				
CIRT AB. 333.987	22,25mq/ab.	22,86 mq/ab.	22,89 mq/ab.	22,34mq/ab	> 17,5 mq/ab.	VERIFICATO		
TOTALE Aree per standards urbanistici - artt. 21 - 22	16.659.799,00	16.659.799,00	16.508.765,00	16.496.427,00				
CIRT AB. 333.987	49,88 mq/ab	49,88 mq/ab.	49,43 mq/ab.	49,40mq/ab.	> 42,5 mq/ab.			
	1.665.979,00			16.496.427,00	-163.372,00			0,489 < 0,5 mq/ab

Dati quantitativi del Piano Esecutivo

1 – Superficie Territoriale di Piano Esecutivo	mq	275.770
2 – Aree Pubbliche minime da cedere	mq	95.770
3 – Superficie Territoriale Artigianale	mq	180.000
4 – Aree Pubbliche minime da cedere	mq	36.000
5 – Superficie Fondiaria Artigianale	mq	144.000
6 – Superficie Utile realizzabile	mq	108.000

TAV 26 Vigente



Tav 26 progetto Preliminare di Variante

