



**Città di Tortona**  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Variante Generale approvata con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022

### **MODIFICAZIONI AL P.R.G.C. AI SENSI ART. 17, COMMA 12 L.R. 56/77 E S.M.I.**



### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Urbanista:** Studio Villero, via Petrarca 9/A - Asti

**R.U.P.:** geom. Achille Baiardi

**Segretario Comunale:** dott. Salvatore Pagano

**Sindaco:** prof. Federico Chiodi

**Assessore all'urbanistica:** Fabio Morreale

## 1. PREMESSE

La **Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.** (Tutela ed uso del suolo)” stabilisce, all’art. 17 comma 12 quanto segue:

*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;*
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.*

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Tortona è dotato di:

- Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 43 – 42735 del 30/01/1995.
- Variante parziale al PRG – Via Galilei – Vai S. Pellico – Vai Sada (zona ex Loreto) approvata con D.C.C. n. 145 del 19/12-1997.
- Variante parziale al PRG – Zone industriali, viabilità e servizi di zona nord approvata con D.C.C. n. 146 del 19/12-1997.
- Variante parziale al PRG – Viabilità zona I4. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione progetto definitivo approvata con D.C.C. n. 132 del 28/09/1998.
- Variante parziale al PRG – Nucleo Antico di Tortona – Via Sada – Ampliamento area servizi approvata con D.C.C. n. 134 del 28/09/1998.
- Variante parziale al PRG – Via Postumia/loc. Ribrocca. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione progetto definitivo. approvata con D.C.C. n. 102 del 08/11-2000.
- Legge regionale 5/12-1977, n. 56, art. 17, comma 8, lett. a) e b) – Area destinata a servizi pubblici esistenti "Caserma vigili del Fuoco" approvata con D.C.C. n. 109 del 29/11-2000.
- Variante parziale al PRG – Nucleo antico – strutture a servizi di interesse generale. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione progetto definitivo approvata con D.C.C. n. 37 del 24/04-2001.
- Legge regionale 5/12-1977, n. 56, art. 17, comma 8, lett. g) – variazione alla categoria d'uso di area destinata a servizi pubblici dal PRG in località Rivalta Scrivia approvata con D.C.C. n. 50 del 18/05-2001.
- Variante parziale al PRG – zona residenziale R13 – Approvata con D.C.C. n. 74 del 03/08/2001.
- Variante parziale al PRG – Viabilità zona R4 – R5 – I6 Controdeduzioni alle osservazioni – Approvata con D.C.C. n. 75 del 03/08-2001.
- Variante parziale al PRG – zona industriale I3 – comp. a) approvata con D.C.C. n. 85 del 28/09-2001.
- Legge regionale 5/12-1977, n. 56, art. 17, comma 8, lett. b). Adeguamento di limitata entità della localizzazione delle aree destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale Località Cascina Claudia approvata con D.C.C. n. 87 del 28/09/2001.
- Variante parziale al PRG – Zona a servizi sanitari socio assistenziali – Approvazione progetto definitivo con D.C.C. n. 51 del 22/05/2002.
- Adeguamento ai criteri di Programmazione Urbanistica stabiliti dalle Norme Regionali sul Commercio. Approvato con D.C.C. n. 61 del 17/06/2002.
- Variante parziale al PRG – zona industriale I2 approvata con D.C.C. n. 36 del 08/04/2003.
- Variante al P.I.P. in zona I6. variante II. D.C.C. n. 83 del 25/09/2002
- Variante parziale al PRG – Dismissione aree per Servizi pubblici in zona R8 approvata con D.C.C. n. 45 del 15/04/2003.
- Variante parziale al PRG – Viabilità zona I4 approvata con D.C.C. n. 52 del 22/05/2003.
- Legge regionale 5/12-1977, n. 56, art. 17, comma 8, lett. c) – Adeguamento di limitata entità di area sottoposta a SUE. Approvata con D.C.C. n. 72 del 17/09/2003.
- Variante parziale al PRG – Tamai Giuliano – zona residenziale R13 approvata con D.C.C. n. 118 del 16/12/2003.
- Variante parziale al PRG – Riconoscimento impianto produttivo in zona impropria approvata con D.C.C. n. 117 del 16/12/2003.
- Variante parziale al PRG – Rilocalizzazione aree destinate a Servizi Pubblici approvata con D.C.C. n. 119 del 16/12/2003.
- Adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalle norme sul commercio approvato con D.C.C. n. 8 del 21/01/2004.

- Variante parziale al PRG – Attività estrattiva approvata con D.C.C. n. 6 del 21/01/2004.
- Legge regionale 5/12/1977, n. 56, art. 17, comma 8, lett. c). Adeguamento del perimetro di area sottoposta a SUE in C.so Repubblica. Approvata con D.C.C. n. 68 del 29/09/2004.
- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Ricognizione immobili compresi nel Nucleo Antico. Approvata con D.C.C. n. 85 del 30/11/2004. (variante parziale)
- Variante parziale al PRG – Adempimenti per esecuzione sentenza TAR Lazio nr. 1406/2004 approvata con D.C.C. n. 8 del 09/02/2005.
- Variante Normativa generale approvata con D.C.C. n. 23 del 16/03/2005.
- Variante parziale al P.R.G. – Zona industriale I6 – Norme per attività commerciali approvata con D.C.C. n. 22 del 16/03/2005.
- Variante parziale al PRG – Nucleo Antico di Tortona – Via S. Marziano e Vicolo Trinità approvata con D.C.C. n. 52 del 16/06-2005.
- Variante Normativa generale. Approvazione atti integrativi. Approvata con D.C.C. n. 85 del 28/11/2005.
- Variante parziale al P.R.G. – Misure atte a favorire il contenimento degli interventi edilizi nelle aree collinari approvata con D.C.C. n. 28 del 20/03/2006.
- Variante parziale al PRG – Ripermimetrazione zona I8 – Ridistribuzione zona I3 e R1 – Ampliamento zona I17 – rimozione servizi pubblici zona R2 approvata con D.C.C. n. 29 del 20/04/2006.
- Variante parziale al P.R.G. – Imm. Adriatica – ampliamento zona I18 approvata con D.C.C. n. 65 del 27/07/2006.
- Variante parziale al P.R.G. – Ampliamento zona industriale I18 e retrocessione zona industriale I23 approvata con D.C.C. n. 94 del 13/11/2006.
- Variante generale normativa al P.R.G. vigente - Delibere del Consiglio Comunale N. 23 del 16/3/2005 e N. 85 del 28/11/2005 - Adozione determinazioni ai sensi dell'art. 15, comma 13, della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvata con D.C.C. n. 110 del 11/12/2006. D.G.R. n. 18-6108 del 11 giugno 2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Soc. Appia S.r.l. – Ampliamento zona industriale I18 approvata con D.C.C. n.112 dell'11/12/2006.
- Variante parziale al P.R.G. – Soc. Marina Srl – zona residenziale R15 approvata con D.C.C. n. 11 del 26/02/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – zona industriale I11 – art. 50, lett. c) delle Norme di attuazione del P.R.G. approvata con D.C.C. n. 9 del 26/02/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Attività Turistico-ricettiva in ex S.S. 10 e impianto sportivo in Strada Viola approvata con D.C.C. n.53 del 02/07/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Soc. Appia S.r.l. – Ampliamento zona industriale I18 approvata con D.C.C. n.54 del 02/07/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Dismissioni immobili comunali – Fabbricato ex Bar Ideal approvata con D.C.C. n.63 del 16/07/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Servizi pubblici approvata con D.C.C. n.64 del 16/07/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Zona residenziale R22 (complesso ex Istituto Dante Alighieri) approvata con D.C.C. n.65 del 16/07/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Rilocalizzazione vincolo a servizi pubblici in zona residenziale R4 approvata con D.C.C. n.76 del 10/09/2007.
- Variante parziale al P.R.G. – Modifica viabilità zona industriale I19 approvata con D.C.C. n. 101 del 22/11/2007.
- Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, comma 8, lett. b) e c). Zona industriale I19. Comparti a) e h). Assunta con D.C.C. n. 48 del 14/07/2008
- Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, comma 8, lett. b) e c). Zona industriale I10.

Comparti a) e b). Assunta con D.C.C. n. 47 del 14/07/2008.

- Variante parziale al P.R.G. - Retrocessione zona industriale I23 e ampliamento zona industriale I8 approvata con D.C.C. n. 58 del 28/07/2008
- Variante parziale al P.R.G. - Viabilità e servizi pubblici I11 approvata con D.C.C. n. 13 del 30/03/2009.
- Variante parziale al P.R.G. Modifica ed integrazione alle Norme di Attuazione (art. 12) approvata con D.C.C. n. 15 del 07/04/2009.
- Variante parziale al P.R.G. Adeguamento del PRG ai criteri comunali per la Programmazione dello sviluppo della rete distributiva approvata con D.C.C. n. 58 del 21/10/2009.
- Revisione del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale - Approvazione proposta di classificazione acustica. Approvata con D.C.C. n. 60 del 21/10/2009. DCC n. 57 del 09/06/2010
- Legge Regionale 5/12/1977 e s.m.i., art.17, comma 8, lettere c) ed e) - Zona industriale I19. Assunta con D.C.C. n. 76 del 16.12.2009.
- Soc. Pietraserena S.r.l. Legge regionale n. 56 e s.m.i., art. 17 comma 8, lett. c). Zona industriale I17 comp) b. Assunta con D.C.C. n. 17 del 11/03/2010
- Imm. Biellebi S.r.l. e altri. Legge regionale n. 56 e s.m.i., art. 17 comma 8, lett. c). Zona industriale I6. Assunta con D.C.C. n. 18 del 11.03.2010
- Soc. Interporto Rivalta Scrivia S.p.a. Legge regionale n. 56/77 e s.m.i., art. 17 comma 8, lett. b). Zona industriale I20, comp. d). Assunta con D.C.C. n. 30 del 22/04/2010
- Società Appia Srl - Intervento di ampliamento fabbricato industriale in zona industriale I18 mediante procedura di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. Approvata con D.C.C. n. 72 del 20/07/2010.
- Variante parziale al P.R.G. - Legge Regionale N. 56/77 e s.m.i., art. 17, comma 7. Ridistribuzione delle aree a servizi pubblici approvata con D.C.C. n. 119 del 18/10/2010.
- Variante parziale al P.R.G. Area verde di pertinenza di immobile sottoposto a in C.so Leoniero. Fg. 41.3 map. 1154 approvata con D.C.C. n. 10 del 27/11/2010.
- Variante parziale al P.R.G. Adeguamento norme relative all'Istituto della monetizzazione approvata con D.C.C. n. 56 del 10/06/2011.
- Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. - art.17, comma 8, lettera e). Individuazione area soggetta a SUE in zona residenziale R5. Via Emilia - angolo Via F.lli Pepe. Assunta con D.C.C. n. 57 del 10.06.2011
- Piano Comunale di ricognizione del patrimonio immobiliare, di cui all'art. 16 bis, comma 2, LR 56/77 e s.m.i. Disposizione di efficacia della variante. Approvata con DCC n. 92 del 02/11/2011
- Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Anno 2011 – art. 16 bis, comma 3. legge regionale 56/77 e s.m.i. Approvata con DCC n. 32 del 06/04/2012
- Variante parziale al P.R.G. Ampliamento zona industriale I24 approvata con D.C.C. n.30 del 16/04/2012
- Variante parziale al P.R.G. Carta paesistica dei tessuti, della morfologia urbana e delle tipologie degli azionamenti R1, R2, R5. Scheda Zona R2\_M\_7. Approvata con D.C.C. n.29 del 16/04/2012
- Variante Parziale al P.R.G. - Rimozione vincolo a Tutela Ambientale di competenza comunale in frazione Passalacqua approvata con DCC n. 31 del 16/04/2012
- Variante parziale al P.R.G. Ampliamento area ad attività turistico – ricettiva in fraz. Rivalta Scrivia approvata con D.C.C nr.55 del 26/07/2012
- Legge regionale 5 dicembre 1977. Art. 17, comma 8, lett. c). Zona industriale I6, ambito c). (CODER). Assunta con D.C.C. n. 78 del 01/10/2012

- Variante parziale al P.R.G. Ampliamento zona industriale I18 e retrocessione zona industriale I23 approvata con D.C.C. n. 94 del 28/11/2012
- Variante parziale al P.R.G. Sistemazione della viabilità in strada per Viguzzolo. (Cardis) approvata con D.C.C. n. 104 del 21/12/2012
- Variante parziale al P.R.G. Area per servizi socio-assistenziali in strada provinciale per Castelnuovo Scrivia. (Nomadi) approvata con D.C.C. n. 105 del 21/12/2012
- Variante parziale al P.R.G. Modifica del parametro "altezza massima" in zona R4 soggetta a SUE approvata con D.C.C. n. 17 del 28/03/2013
- Ditta CN Continental S.p.a.: Ampliamento Impianto Produttivo con procedura in deroga ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Approvazione con D.C.C. n. 16 del 28/03/2013
- Variante parziale al P.R.G. – Zona R25 approvata con D.C.C. n. 38 del 30/07/2013
- Variante parziale al P.R.G. - Zona industriale I17, ambiti b) e c) approvata con D.C.C. n. 39 del 30/07/2013
- Variante parziale al P.R.G. Modifica dell'art. 87 delle Norme di attuazione "Aree a parcheggio e autorimesse" approvata con D.C.C. n. 71 del 20/12/2013;
- Variante parziale al P.R.G. Ampliamento zona I24 – 2013 approvata D.C.C. n. 15 del 25/03/2014
- Variante parziale al P.R.G. Modifica ed integrazione alla Norme di attuazione – 2013 approvata con D.C.C. n. 23 del 09/04/2014
- Variante parziale al P.R.G. Zona residenziale R2 – Area ex mercato coperto – 2014 approvata con D.C.C. n. 24 del 09/04/2014
- Variante semplificata al PRG ai sensi dell'art. 17 bis, comma 15 bis. SRT Società pubblica per il recupero e il Trattamento dei rifiuti S.p.A.. Progetto di potenziamento discarica controllata per rifiuti solidi urbani non pericolosi localizzata in Comune di Tortona località Terlucca. Espressione in merito alla fattibilità della variante urbanistica. Approvata con D.C.C. n. 38 del 23/05/2018
- Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i. Art. 17, comma 12, lettere b), c) e d) Zona industriale I18. Assunta con D.C.C. n. 57 del 02/10/2018.
- Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i. Art. 17, comma 12 lettera a), c) e g) Zona industriale I9 – comparto a). Assunta con D.C.C. n. 58 del 02/10/2018
- Accordo di Programma tra il Comune di Tortona, la Provincia di Alessandria e, quale soggetto privato proponente, la Società Appia Srl, finalizzato alla realizzazione del "Palazzetto dello sport e opere connesse" - ratifica ai sensi dell'art. 17bis, comma 2 della l.r. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000. Approvato con D.C.C. n. 52 del 22/07/2019
- Variante parziale al PRG, art. 17, comma 5 della Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. - Adeguamento del PRG ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvata con D.C.C. n. 53 del 22/07/2019
- Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. art. 17, comma 12, lettera c) - zona industriale I17, comp. a) e zona industriale I11 - Adeguamento di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo. Assunta con DCC n. 70 del 28/10/2019
- Società ECO GROUP Srl. Variante semplificata al PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. - art. 17bis, comma 15bis, per trasformazione di area in zona agricola A3 in zona industriale I14. Approvata con D.C.C. n. 94 del 17/12/2019
- Richiesta di adeguamento di limitata entità delle infrastrutture previste nel vigente PRGC per la zona I17 comparti a) e b). Procedura ai sensi dell'art. 17, comma 12 lett. b) della LR 56/77 e s.m.i. Assunta con D.C.C. n. 25 del 27/07/2020.
- Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i. Art. 17, comma 12 lettera b), Adeguamento di limitata entità delle infrastrutture previste nel vigente PRGC per la zona I17 comparti "A" e "B". Assunta con D.C.C. n. 25 del 27/07/2020.
- Variante generale al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022.

### 3. MODIFICAZIONE AL P.R.G.C. DEL COMUNE DI TORTONA

La presente modificazione al P.R.G.C. del comune di Tortona, della quale la presente relazione illustrativa forma parte integrante, viene redatta per introdurre nello strumento urbanistico vigente le modifiche sotto elencate.

#### 3.1 Introduzione di precisazione all'art. 2, comma 2, lett. c) relativa allo standard pubblico

Il vigente strumento urbanistico riporta, nelle Norme di attuazione, all'art. 2, comma 2, la seguente prescrizione:

*c) Dovranno essere corrisposti il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e la monetizzazione dello standard pubblico generato dalla parte oggetto di cambio di destinazione d'uso, secondo i valori in atto al momento del rilascio del titolo edilizio*

Al fine di eliminare contrasti e difficoltà di interpretazione del significato di standard pubblico, si introduce la precisazione sotto evidenziata con colore rosso:

*c) Dovranno essere corrisposti il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e la monetizzazione dello standard pubblico **di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.** generato dalla parte oggetto di cambio di destinazione d'uso, secondo i valori in atto al momento del rilascio del titolo edilizio*

La suddetta precisazione è configurabile come atto che elimina contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per il quale è evidente e univoco il rimedio, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### 3.2 Correzione di errore materiale nell'indicazione della superficie territoriale dell'area C1.2 e adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E.

Il vigente strumento urbanistico prevede la zona C1.2 (area residenziale di nuovo impianto da sottoporre a S.U.E. unitario di cui all'art. 21 delle NTA) come sotto rappresentata nell'estratto di Fig. 1 tratto dalla Tavola 3.4.3.6:

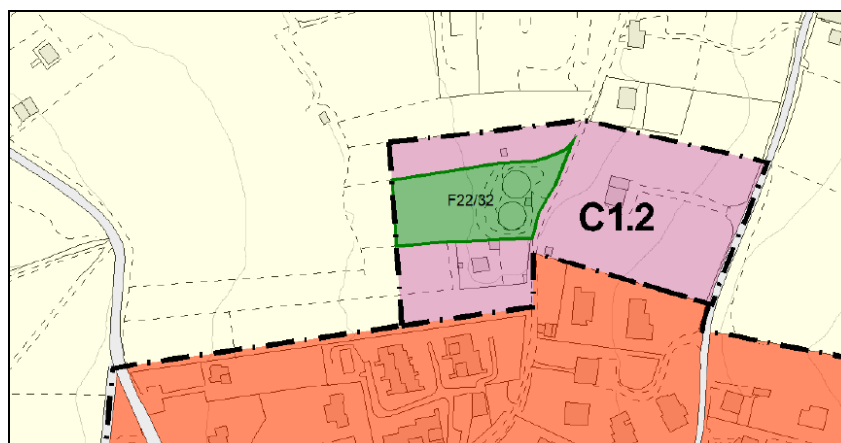


Fig.1 - Estratto Tavola 3.4.3.6 progetto definitivo

La scheda contenuta nell'art. 21 delle NTA indica, per la zona C1.2, una superficie territoriale ST pari a 27.963 m<sup>2</sup>.

La suddetta area C1.2 era stata inserita nella proposta tecnica del progetto definitivo come indicato nel seguente estratto di Fig. 2 della Tavola 3.4.3.6. adottata tra gli elaborati della proposta tecnica del progetto definitivo: a seguito dei contributi degli Enti partecipanti alla conferenza di copianificazione, si è deciso, in sede di progetto definitivo, di ridurre la superficie dell'area C1.2 come indicato nel precedente estratto.

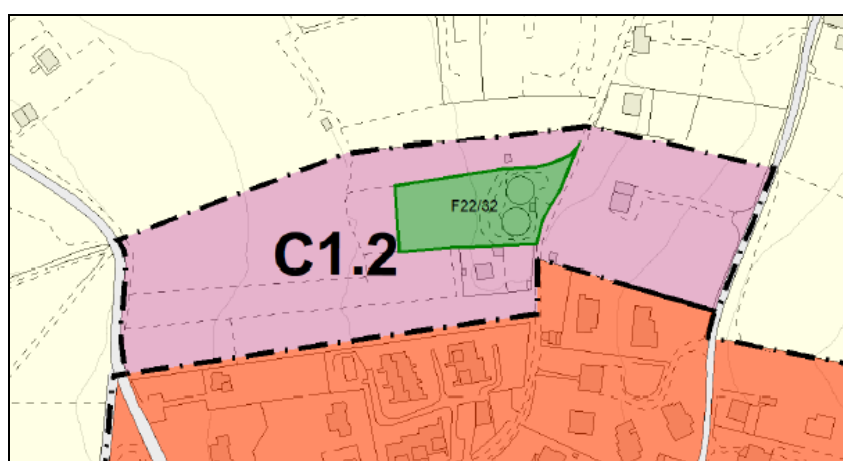
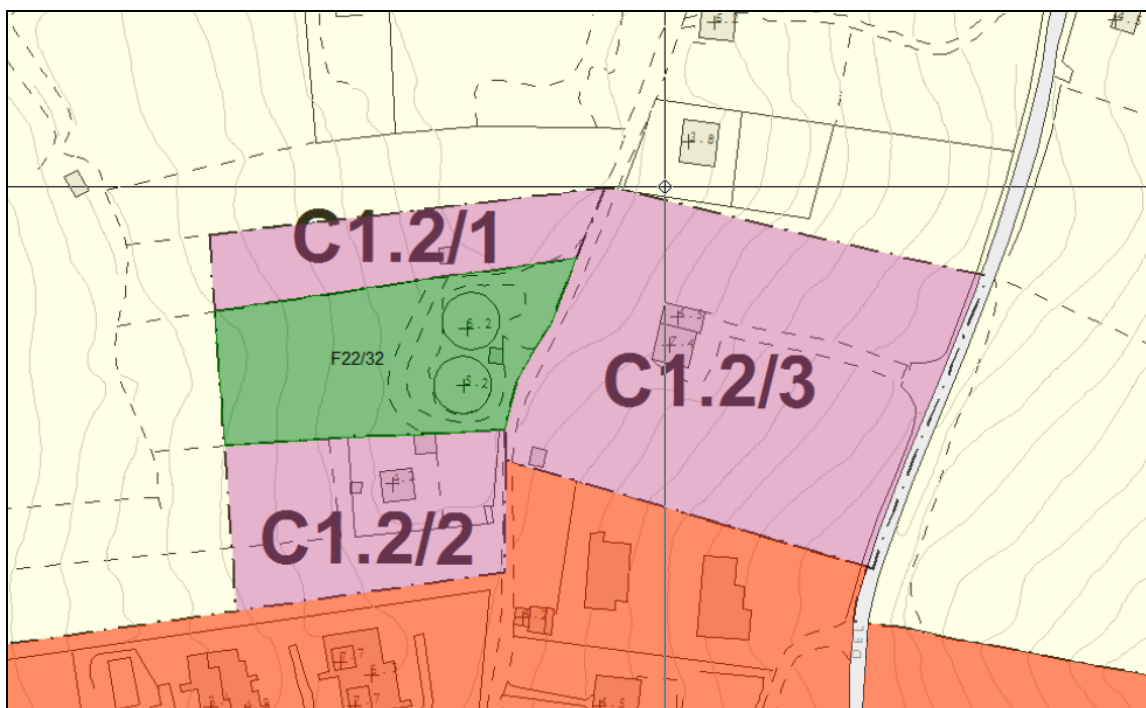


Fig. 2 - Estratto Tavola 3.4.3.6 proposta tecnica del progetto definitivo

Per errore materiale, la scheda relativa alla zona C1.2 all'art. 21 delle NTA non è stata aggiornata con la corretta indicazione della superficie ridotta della zona C1.2, che risulta essere pari a 13.584 m<sup>2</sup>.



Inoltre, al fine di permettere una più agevole attivazione dell'area, attualmente assoggettata a SUE esteso all'intera superficie della C1.2, si suddivide l'area in oggetto in n. 3 aree C1.2/1, C1.2/2 e C1.2/3.



Si riportano quindi nel seguito le 3 nuove schede delle suddette zone C1.2/1, C1.2/2 e C1.2/3 con le corrette indicazioni della superficie territoriale ST e quindi dei conseguenti parametri.

<b>Denominazione</b>	<b>C1.2/1</b>
<b>Superficie territoriale ST [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.008</b>
<b>Indice di edificabilità territoriale IT [m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>]</b>	0,10
<b>Superficie edificabile ST * IT [m<sup>2</sup>]</b>	<b>201</b>
<b>Indice di densità territoriale DT [m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]</b>	0,30
<b>Capacità insediativa residenziale C.I.R. = ST * DT / 90 [ab]</b>	<b>7</b>
<b>Standard art. 21 da cedere o monetizzare C.I.R. x 25 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>167</b>
<b>Superficie fondiaria SF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.841</b>
<b>Indice di copertura (IC) [%]</b>	20
<b>Distanza dai confini di proprietà [m]:</b>	
parti esterne	5
parti interrato	3
confini stradali	10
<b>Modalità di intervento</b>	<b>S.U.E.</b>
Modalità di Intervento	

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata dovrà essere unitario e relativo all'intero ambito, sottoscritto dalle proprietà interessate, nella misura minima del 75% della superficie catastale.	
Il SUE dovrà prevedere lotti fondiari di intervento non inferiori a 1.800 m <sup>2</sup> e, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, nella realizzazione del fabbricato dovranno essere utilizzate tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 1,0 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009" aggiornato al Protocollo ITACA Nazionale 2011 (versione dicembre 2012). La dimensione minima del lotto fondiario potrà essere ridotta sino a 1.600 m <sup>2</sup> a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione del fabbricato si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 2,0 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009" aggiornato al Protocollo ITACA Nazionale 2011 (versione dicembre 2012). La dimensione minima del lotto fondiario potrà essere ulteriormente ridotta, rispettivamente sino a 1.500, 1.400, 1.300 m <sup>2</sup> a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione del fabbricato si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 3,0, 4,0, 5,0 del citato sistema di valutazione.	
Prescrizioni particolari: L'attivazione dell'area comporta la realizzazione di interventi di compensazione di cui all'art. 80 delle presenti Norme.	

<b>Denominazione</b>	<b>C1.2/2</b>
<b>Superficie territoriale ST [m<sup>2</sup>]</b>	<b>3.166</b>
<b>Indice di edificabilità territoriale IT [m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,10</b>
<b>Superficie edificabile ST * IT [m<sup>2</sup>]</b>	<b>317</b>
<b>Indice di densità territoriale DT [m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,30</b>
<b>Capacità insediativa residenziale C.I.R. = ST * DT / 90 [ab]</b>	<b>11</b>
<b>Standard art. 21 da cedere o monetizzare C.I.R. x 25 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>264</b>
<b>Superficie fondiaria SF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.902</b>
<b>Indice di copertura (IC) [%]</b>	<b>20</b>
<b>Distanza dai confini di proprietà [m]:</b>	
<b>parti esterne</b>	<b>5</b>
<b>parti interrate</b>	<b>3</b>
<b>confini stradali</b>	<b>10</b>
<b>Modalità di intervento</b>	<b>S.U.E.</b>
<b>Modalità di Intervento</b>	
Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata dovrà essere unitario e relativo all'intero ambito, sottoscritto dalle proprietà interessate, nella misura minima del 75% della superficie catastale.	

<p>Il SUE dovrà prevedere lotti fondiari di intervento non inferiori a 1.800 m<sup>2</sup> e, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, nella realizzazione del fabbricato dovranno essere utilizzate tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 1,0 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009" aggiornato al Protocollo ITACA Nazionale 2011 (versione dicembre 2012). La dimensione minima del lotto fondiario potrà essere ridotta sino a 1.600 m<sup>2</sup> a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione del fabbricato si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 2,0 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009" aggiornato al Protocollo ITACA Nazionale 2011 (versione dicembre 2012). La dimensione minima del lotto fondiario potrà essere ulteriormente ridotta, rispettivamente sino a 1.500, 1.400, 1.300 m<sup>2</sup> a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione del fabbricato si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 3,0, 4,0, 5,0 del citato sistema di valutazione.</p> <p>Prescrizioni particolari: L'attivazione dell'area comporta la realizzazione di interventi di compensazione di cui all'art. 80 delle presenti Norme.</p>	
--	--

<b>Denominazione</b>	<b>C1.2/3</b>
<b>Superficie territoriale ST [m<sup>2</sup>]</b>	<b>8.410</b>
<b>Indice di edificabilità territoriale IT [m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,10</b>
<b>Superficie edificabile ST * IT [m<sup>2</sup>]</b>	<b>841</b>
<b>Indice di densità territoriale DT [m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,30</b>
<b>Capacità insediativa residenziale C.I.R. = ST * DT / 90 [ab]</b>	<b>28</b>
<b>Standard art. 21 da cedere o monetizzare C.I.R. x 25 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>700</b>
<b>Superficie fondiaria SF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>6.970</b>
<b>Indice di copertura (IC) [%]</b>	<b>20</b>
<b>Distanza dai confini di proprietà [m]:</b>	
<b>parti esterne</b>	<b>5</b>
<b>parti interrato</b>	<b>3</b>
<b>confini stradali</b>	<b>10</b>
<b>Modalità di intervento</b>	<b>S.U.E.</b>
<b>Modalità di Intervento</b>	
Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata dovrà essere unitario e relativo all'intero ambito, sottoscritto dalle proprietà interessate, nella misura minima del 75% della superficie catastale.	
Il SUE dovrà prevedere lotti fondiari di intervento non inferiori a 1.800 m <sup>2</sup> e, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, nella realizzazione del fabbricato dovranno essere utilizzate tecnologie per il raggiungimento di una	

<p>qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 1,0 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009" aggiornato al Protocollo ITACA Nazionale 2011 (versione dicembre 2012). La dimensione minima del lotto fondiario potrà essere ridotta sino a 1.600 m<sup>2</sup> a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione del fabbricato si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 2,0 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009" aggiornato al Protocollo ITACA Nazionale 2011 (versione dicembre 2012). La dimensione minima del lotto fondiario potrà essere ulteriormente ridotta, rispettivamente sino a 1.500, 1.400, 1.300 m<sup>2</sup> a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione del fabbricato si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da raggiungere il valore 3,0, 4,0, 5,0 del citato sistema di valutazione.</p> <p>Prescrizioni particolari: L'attivazione dell'area comporta la realizzazione di interventi di compensazione di cui all'art. 80 delle presenti Norme.</p>	
--	--

La suddetta modificazione è configurabile come:

- correzione di errore materiale per quanto riguarda la correzione della superficie dell'area C1.2, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**
- adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### 3.3 Correzione di errore materiale nell'indicazione delle superfici territoriali delle aree industriali con obbligo di SUE unitario D3f e D3g.

Con D.C. n. 25 del 37/07/2020 il comune di Tortona ha adottato una modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. b) per Adeguamento di limitata entità delle infrastrutture previste nel vigente PRGC per la zona I17 comparti "A" e "B". Tale adeguamento ha originato la situazione di Fig. 3, che riporta un estratto della zona interessata con le nuove indicazioni delle aree produttive con la lettera D. In particolare, il suddetto adeguamento ha modificato, a parità di superficie territoriale totale, le perimetrazioni, e quindi le superfici, delle aree D3f, D3g e D4d. Per errore materiale, nelle schede di area D3f e D3g non sono stata corrette la superficie delle zone D3f e D3g. Si correggono quindi le superfici territoriali dell'area D3f in 9.360 m<sup>2</sup> e D3g in 32.910 m<sup>2</sup> nelle corrispondenti schede dell'art. 34 delle Norme di Attuazione.

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale per quanto riguarda la correzione delle superfici delle aree D3f e D3g, per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.

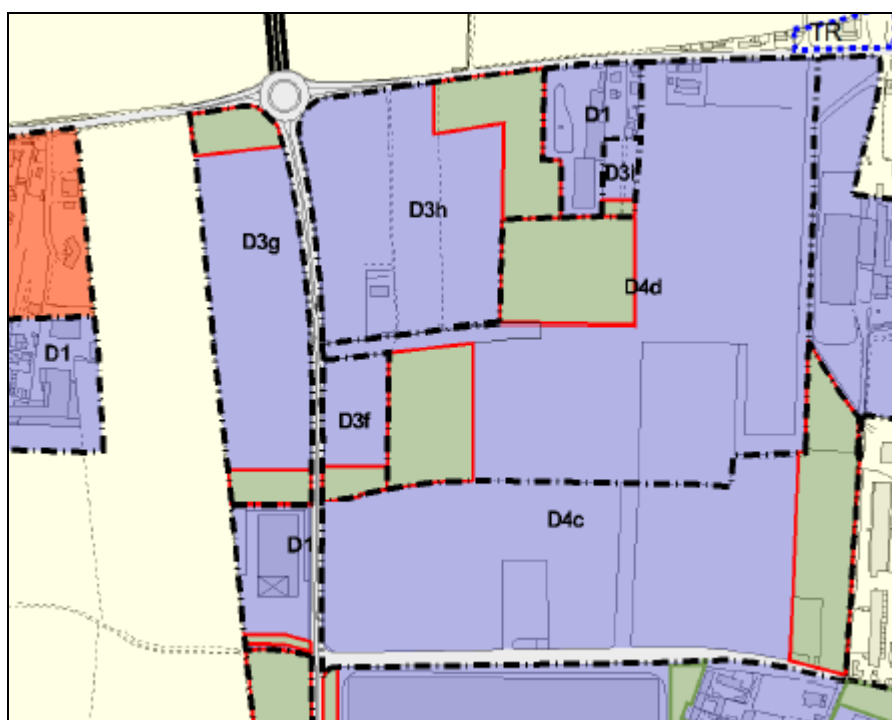


Fig. 3 - Estratto Tavola 3.4.3.3 del progetto definitivo

Nel seguito si riportano gli estratti delle schede delle aree D3f e D3g come risultanti dopo le sopra indicate correzioni.

Denominazione	D3f
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	9.360
Standard art. 21 (20% della ST) [m <sup>2</sup> ]	1.872
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	7.488

±

Denominazione	D3g
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	<b>32.910</b>
Standard art. 21 (20% della ST) [m <sup>2</sup> ]	<b>6.582</b>
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	<b>26.328</b>
Prescrizioni particolari	
Per quanto riguarda la cessione degli standard di cui sopra, dovrà essere ceduto lo spazio pubblico FP56.	
L'edificazione nell'area dovrà essere volta in modo particolare ad un corretto inserimento paesaggistico. A tal fine si suggerisce il rispetto dei criteri definiti nel manuale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", redatto dalla Regione Piemonte.	

### **3.4 Correzione di errore materiale nel riferimento alla Tavola 2.6.1 nell'art. 54 delle Norme di Attuazione.**

A seguito dei contributi degli Enti partecipanti alla conferenza di copianificazione, all'art. 54 -AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, è stato indicato, al comma 6, il corretto riferimento alla tavola 3.4.6 anziché alla tavola 2.6.1.

Tale riferimento errato alla tavola 2.6.1 doveva essere corretto anche ai commi 7, 10 punto a), 10 punto b), 10 punto c), 14: per errore materiale, tale correzione non è stata effettuata, per cui con la presente modificazione si intende porre rimedio, sostituendo, ai commi 7, 10 punto a), 10 punto b), 10 punto c), 14 il riferimento alla tavola 3.4.6 anziché 2.6.1.

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### **3.5 Correzione di errore materiale all'art. 32 delle Norme di Attuazione.**

A seguito dei contributi degli Enti partecipanti alla conferenza di copianificazione, all'ART. 32. D1 - AREE INDUSTRIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO è stato stralciato il comma 3: per completare la correzione, andava stralciato anche il comma 4.

Per tale motivo, con la presente modificazione si stralcia il comma 4.

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**



### **3.6 Correzione di errore materiale all'art. 53 delle Norme di Attuazione.**

All'art. 53 – FASCE DI RISPETTO, il comma 6 prescrive quanto segue:

*Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada, le seguenti opere:*

*...omissis...*

Gli interventi nelle fasce di rispetto stradale devono però obbligatoriamente essere sottoposti al parere vincolante dell'Ente gestore della strada, per cui è necessario correggere l'errore materiale introducendo la seguente modifica al comma 6 dell'art. 53:

*Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, **previo assenso dell'Ente gestore della strada**, nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada, le seguenti opere:*

*...omissis...*

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### 3.7 Correzione di errore materiale nella localizzazione dello standard FP44.

La tavola 3.4.3.4 del vigente PRGC lo standard pubblico FP44, di superficie pari a 1.261 m<sup>2</sup>, nella posizione indicata in Fig. 4 – Estratto tavola 3.4.3.4 progetto definitivo.

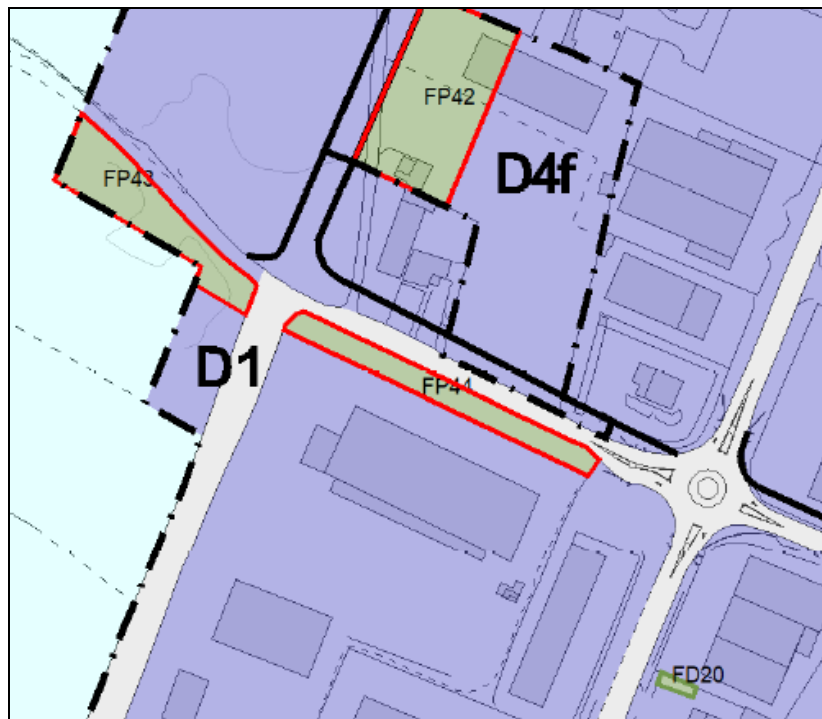


Fig. 4 - Estratto Tavola 3.4.3.4 del progetto definitivo

In realtà tale standard FP44 è già stato ceduto al comune a seguito di attivazione, mediante strumento urbanistico esecutivo, dell'area D1 circostante, a parità di superficie nella posizione indicata in Fig. 5 – Estratto tavola 3.4.3.4 presente modificazione.

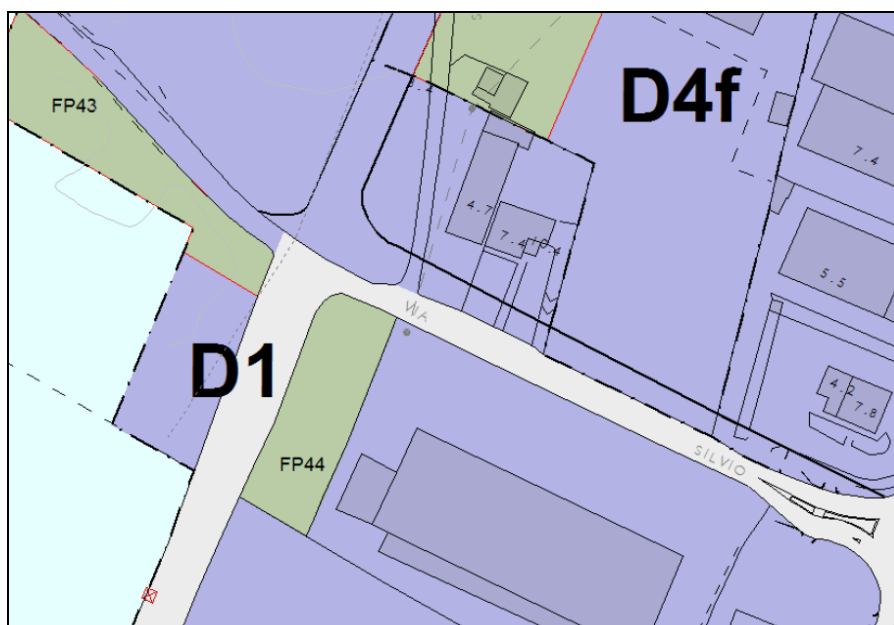


Fig. 5 - Estratto Tavola 3.4.3.4 presente modificazione

Pertanto lo standard FP44 è in realtà un servizio esistente, per cui viene inserito anche nella Tavola 2.6.1 – Dotazione servizi pubblici esistenti.

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### **3.8 Puntualizzazione nel titolo dell'art. 61 delle Norme di attuazione**

Il titolo dell'art. 61 del progetto definitivo di variante generale è il seguente:

***ART. 61 - AREE NATURALI PROTETTE – ZSC/ZPS IT1180004 Greto dello Scrivia.***

Tale sito è un SIC e ZPS “Greto dello Scrivia” (IT1180004), per cui, per chiarezza, è opportuno nel titolo aggiungere anche l'indicazione SIC, mancante nel titolo stesso.

Per tale motivo il titolo dell'art. 61 risulta quindi, dopo la presente modificazione:

***ART. 61 - AREE NATURALI PROTETTE – SIC ZSC/ZPS IT1180004 Greto dello Scrivia.***

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### 3.9 Correzione di errore materiale all'art. 10, comma 4, lettere e), f) delle Norme di Attuazione.

All'art. 10 – CARATTERISTICHE GENERALI il comma 4 prescrive quanto segue:

*e) Il volume dei fabbricati esistenti deve essere dedotto dalle quantità edificabili ammesse, come disposto dall'art. 32 delle presenti norme.*

*f) Non è da dedurre il volume di quei fabbricati convenzionalmente privi di volume.*

La variante generale aveva, tra i suoi oggetti, anche l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio, che prevede indici superficiali anziché indici volumetrici: pertanto le norme di attuazione sono state ovviamente corrette facendo riferimento alle superfici e non ai volumi. Per errore materiale è rimasto il riferimento ai volumi alle lettere e), f) del comma 4 dell'art. 10.

Pertanto con la presente modificazione si corregge il comma 4 come segue:

*e) La superficie dei fabbricati esistenti deve essere dedotta dalle quantità edificabili ammesse, come disposto dall'art. 32 delle presenti norme.*

*f) Non è da dedurre la superficie di quei fabbricati convenzionalmente privi di volume.*

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, per cui costituisce **modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### **3.10 Aggiunta dell'Allegato 8 - Atto di costituzione di vincolo di pertinenza**

Tra i facsimili allegati in calce alle Norme di Attuazione per errore materiale non è stato inserito il facsimile dell'atto di costituzione di vincolo di pertinenza ai sensi dell'articolo 41, comma 7 delle norme di attuazione.

Con la presente modificazione si pone rimedio all'errore materiale con l'introduzione, in ALLEGATO 8, del suddetto facsimile.

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale, **per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### 3.11 Correzione di errore materiale nella rappresentazione della previsione di strada interna tra le aree industriali con obbligo di SUE unitario D3h e D3f.

Con D.C. n. 25 del 37/07/2020 il comune di Tortona ha adottato una modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. b) per Adeguamento di limitata entità delle infrastrutture previste nel vigente PRGC per la zona I17 comparti "A" e "B". Tale adeguamento ha originato la situazione di Fig. 6, che riporta un estratto della zona interessata con le nuove indicazioni delle aree produttive con la lettera D. In particolare, il suddetto adeguamento aveva previsto una strada di penetrazione interna tra le aree D3h e D3f che per errore non è stata riportata nelle tavole del progetto definitivo di Fig. 6

Si pone quindi rimedio all'errore indicando con tratto pesante la strada di penetrazione interna tra le aree D3h e D3f, come risulta dall'estratto della Tavola 3.4.3.3 della presente modificazione.

La suddetta modificazione è configurabile come correzione di errore materiale per quanto riguarda la correzione delle superfici delle aree D3f e D3g, per cui costituisce modificazione al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.

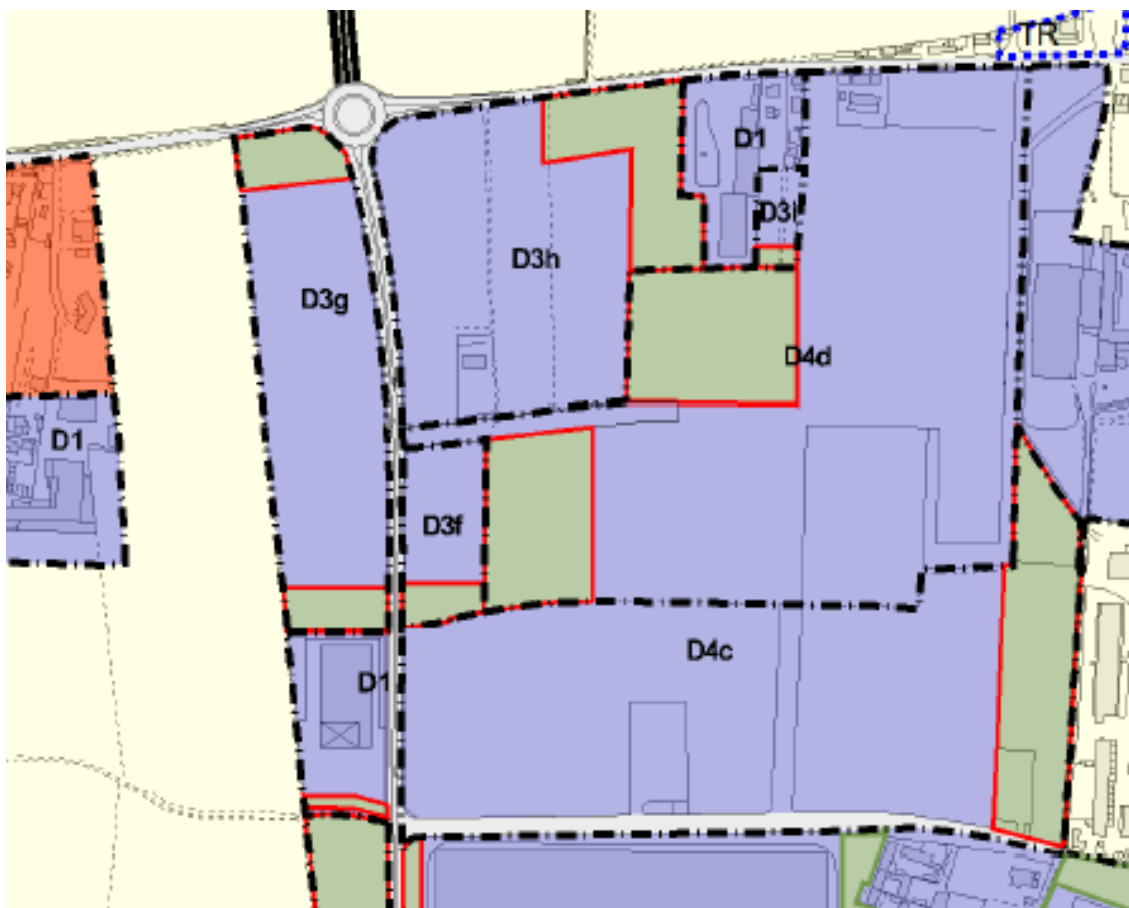


Fig. 6 - Estratto Tavola 3.4.3.3 del progetto definitivo

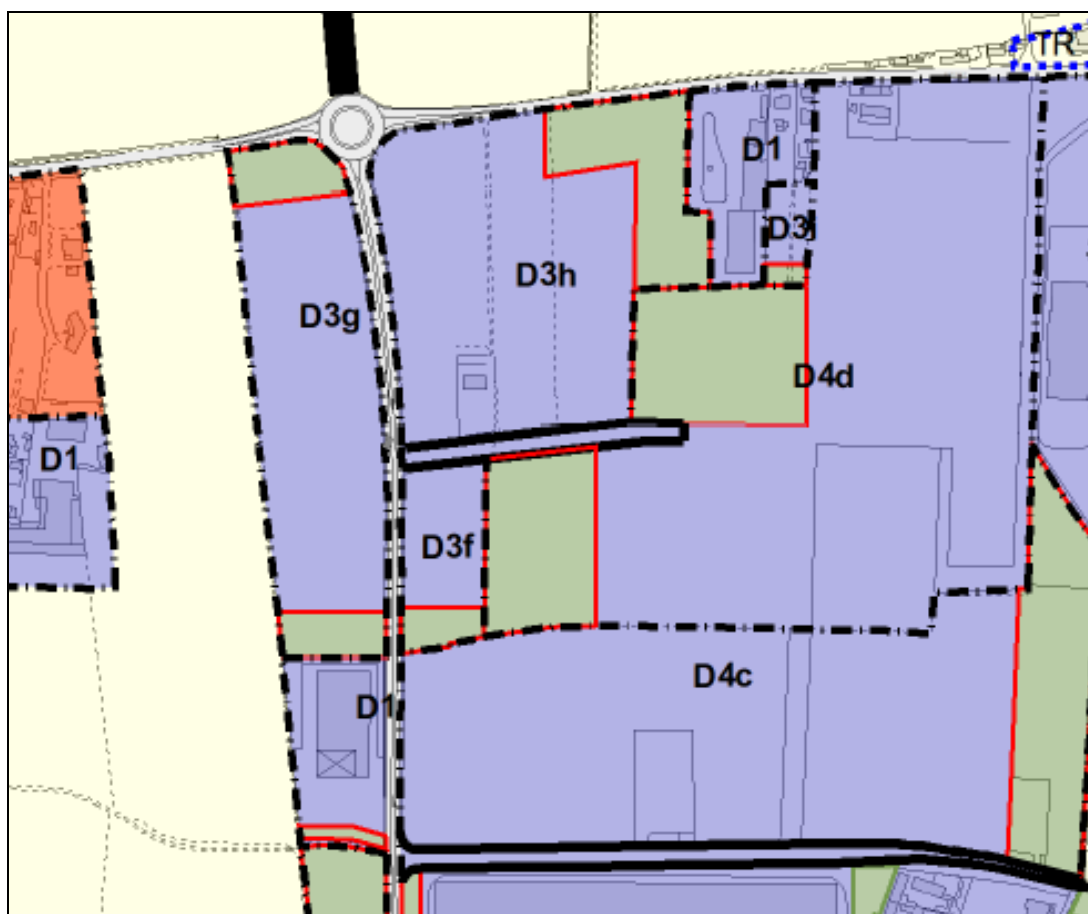


Fig. 7 - Estratto Tavola 3.4.3.3 presente modificazione



#### **4. ELABORATI COSTITUENTI LA MODIFICAZIONE AL VIGENTE P.R.G.C.**

La presente modificazione è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Norme di attuazione
- Tavola 2.1.11.3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica 1:5.000
- Tavola 2.1.11.4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica 1:5.000
- Tavola 2.1.11.6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica 1:5.000
- Tavola 2.1.11.7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica 1:5.000
- Tavola 2.6.1 Dotazione servizi pubblici esistenti. 1:10.000
- Tavola 3.4.1 Azzonamento Servizi-Viabilità 1:10.000
- Tavola 3.4.3.3 Territorio comunale - sviluppo 1:5.000
- Tavola 3.4.3.4 Territorio comunale - sviluppo 1:5.000
- Tavola 3.4.3.6 Territorio comunale - sviluppo 1:5.000
- Tavola 3.4.3.7 Territorio comunale - sviluppo 1:5.000
- Tavola 3.4.4.29 Territorio comunale – particolare 1:2.000
- Tavola 3.4.4.41 Territorio comunale – particolare 1:2.000
- Tavola 3.4.4.51 Territorio comunale – particolare 1:2.000
- Tavola 3.4.4.81 Territorio comunale – particolare 1:2.000
- Tavola 3.4.6 Vincoli, fasce di rispetto e tutele 1:10.000