

CITTA' DI TORTONA

Provincia di Alessandria

Settore LL.PP. – CUC e Territorio e Ambiente

Servizio Urbanistica

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

Adeguamento del PRG ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"

Relazione illustrativa

TORTONA, aprile 2019

Il Dirigente

Ing. Francesco Gilardone

Il Sindaco

Gianluca Bardone

Collaboratori tecnici

arch. Stefania Thaler
arch. Elisabetta Orsi
ing. Valeria Palenzona
geom. Andrea Mazza

1. La normativa di riferimento.

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114, recante la "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art.4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59", conclude l'iter legislativo di un complesso progetto di riforma della disciplina del commercio al dettaglio che trova le sue motivazioni sia nell'esigenza di intervenire sui contenuti della preesistente normativa di base del settore, sia nell'opportunità di trasferire alle Regioni ed alle istituzioni periferiche le funzioni e i compiti di indirizzo, di programmazione e di gestione dello sviluppo delle attività economiche e produttive tra le quali sono comprese quelle commerciali.

Circa i contenuti del Decreto Legislativo n.114/98, vanno sottolineati gli aspetti semplificativi, quali l'eliminazione delle tabelle merceologiche, l'abolizione di ogni vincolo localizzativo per gli esercizi di vicinato, l'abrogazione delle licenze, la soppressione del Registro Esercenti il Commercio (R.E.C.).

Il citato provvedimento legislativo detta gli orientamenti capaci di garantire che il dispiegarsi fluido della concorrenza assicuri l'efficienza del servizio, il pluralismo delle diverse tipologie distributive e l'accesso il più possibile indifferenziato dei consumatori ad ogni fonte di approvvigionamento.

In questo quadro le Regioni sono elette ad artefici delle dinamiche evolutive del settore: ad esse è, infatti, assegnato il compito di definire gli indirizzi generali per lo sviluppo locale, le forme di sostegno e di incentivazione dell'attività commerciale, i provvedimenti di salvaguardia dei livelli occupazionali ed i criteri di programmazione che devono orientare l'attività di intervento e di pianificazione dei Comuni in materia di urbanistica commerciale.

L'art.6 del decreto Legislativo n.114/98, "Programmazione della rete distributiva", ha stabilito che le regioni, entro un anno dalla pubblicazione del decreto, definissero gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, perseguendo precisi obiettivi fissati dal decreto stesso.

La Regione Piemonte ha così emanato *in primis* la L.R. 12 novembre 1999, n.28 (pubblicata sul 2° Supplemento al Bollettino Ufficiale n.46 del 17 novembre 1999), recante "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114", e la Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n.563 – 13414, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs.31 marzo 1998, n.114" (pubblicata sul B.U.R. – 3° Supplemento al n.46, in data 18 novembre 1999), modificata con successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 347 – 42514 del 23 dicembre 2003, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006 e con Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, che hanno di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

I criteri di programmazione comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita, oltre che rispettare gli obiettivi e le prescrizioni stabilite dagli Indirizzi regionali, devono garantire non solo il conseguimento di tali finalità ma anche la sostenibilità e la funzionalità del processo di adeguamento della rete di vendita rispetto alle dinamiche urbane e alla mitigazione delle esternalità

negative.

Sulla base della normativa vigente, il Comune di Tortona ha assunto la deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 21 luglio 2008, recante " Approvazione dei "Criteri" comunali per il commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 ed all'art. 4, comma 1 della L.R. 28/1999 e successive modifiche e integrazioni".

La Regione Piemonte con lettera in data 14 novembre 2008 prot. 19225/DA1701, esaminata la deliberazione e gli elaborati ad essa allegati, ha richiesto una serie di integrazioni ed approfondimenti riferiti alla conformità del provvedimento con quanto stabilito dagli artt. 13 e 14 della DCR n. 59 – 10831.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30 luglio 2009, recante " DCC n. 52 del 21 luglio 2008 – Approvazione dei "Criteri" comunali per il commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 ed all'art. 4, comma 1 della L.R. 28/1999 e successive modifiche e integrazioni – Integrazioni richieste dalla Regione Piemonte" sono state approvate le integrazioni richieste dalla Regione Piemonte.

Infine con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 21 ottobre 2009 Variante parziale al PRG – Adeguamento del PRG ai Criteri Comunali per la programmazione dello sviluppo della Rete distributiva, il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della LR 56/77 e s.m.i il progetto preliminare di variante al PRG vigente.

I suddetti provvedimenti hanno permesso di individuare due tipologie di addensamenti, quello storico rilevante A1 e due urbani minori A4 e tre localizzazioni urbane non addensate di tipo L1, come di seguito specificato:

- L1 localizzazione urbana non addensata (Postumia)
- L1 localizzazione urbana non addensata (Cavour)
- L1 localizzazione urbana non addensata (Repubblica)

Nelle tre localizzazioni urbane non addensate di tipo L1 così riconosciute, sono attualmente attive delle strutture miste di media dimensione.

Per quanto riguarda invece le localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L2, l'amministrazione di Tortona non aveva riconosciuto sul suo territorio nessuna localizzazione commerciale di questo tipo.

Di fatto occorre però ricordare che una localizzazione urbano periferica di tipo L2 era stata riconosciuta nell'area Oasi di Strada Provinciale n. 99 per Viguzzolo, a seguito del rilascio di una autorizzazione per una grande struttura di vendita a seguito della determina dirigenziale della Regione Piemonte, quando la normativa ancora consentiva gli auto riconoscimenti di tali localizzazioni da parte degli operatori, senza però che fosse poi riportato nella programmazione comunale.

2. Oggetto e motivazioni della variante.

Il presente progetto di variante parziale al PRG, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, è stato elaborato in adempimento alle nuove disposizioni inserite con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016 e dalla necessità di riconoscere i nuovi luoghi del commercio che si sono venuti a realizzare nella città, al fine di confermare il servizio alla popolazione locale e a quanti potranno gravitarvi utilizzando delle aree che fanno ormai parte della storia economico produttiva del comune, le quali rischiano però un degrado, in particolare quelle più periferiche, nel momento in cui non fosse possibile attuare quegli interventi che ne possano mantenere la loro funzionalità.

In pratica il modello di rete distributiva che si propone è così sintetizzato:

- mantenimento della politica di sostegno alla riqualificazione urbanistico commerciale del commercio del centro storico al fine di conservare il ruolo di polo attrattore del bacino esteso della città per una offerta di maggiore qualità;
- verifica e potenziamento del ruolo di servizio alla popolazione locale svolto dagli addensamenti di commercio e di servizi al fine di garantire una offerta di beni anche non solo di largo e generale consumo su dimensioni più adeguate alle mutate esigenze del mercato;
- miglioramento dell'offerta presente nei quartieri della città consentendo l'insediamento di medie strutture isolate per completare l'offerta di largo consumo a livello di zona/quartiere purché inserite nel centro urbano;
- razionalizzazione della organizzazione spaziale e strutturale di quelle presenze commerciali venutesi a concentrare lungo assi extra urbani al fine di migliorare la funzione commerciale e di garantire più elevati livelli di sicurezza oltre che di mantenere e potenziare il ruolo di polarizzazione di tali aree nei confronti del territorio di riferimento, integrando tipologicamente e merceologicamente l'offerta di beni di largo consumo a livello di servizio extra comunale;
- potenziamento del ruolo svolto nei confronti del sistema distributivo da quelle aree che presentano le caratteristiche per essere riconosciute come localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L2, ampliando l'offerta per consentire di integrarla merceologicamente in particolare per i beni di non largo consumo a livello extra comunale.

I "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con DCC n. 8 dell' 11 marzo 2019 individuano nell'ambito del territorio comunale i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali:

A.1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.

È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico, a cui si aggiunge piazza Milano. Viene definito come l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale.

A.3 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE "DON ORIONE - POSTUMIA".

É un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune, caratterizzato da una elevata presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Corrisponde con il fronte strada di ambo i lati di:

Corso Don Orione	Dall'incrocio con via XX settembre fino all'incrocio con la strada S.R. 35 per Genova
Strada S.R. 35 per Genova	Dal numero civico 3 fino al numero civico 11 bis
Via Postumia	Dall'incrocio con la strada S.R. 35 per Genova fino al numero civico 25 di via Postumia

L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 300.

A.4 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE "CORSO ALESSANDRIA"

É un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel tessuto residenziale semi centrale del comune, caratterizzato da una discreta presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Corrisponde con il fronte strada di Corso Alessandria e di parte di Corso della Repubblica che va da Corso Alessandria a Corso Cavour, e dall'altro con la parte iniziale di via Brigata Tortona, come da planimetria allegata.

L'estensione possibile dell' addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 100.

A.5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRA URBANO "EX TABACCHIFICIO"

È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extra alimentare. Individuato al di fuori del tessuto residenziale lungo Strada Alessandria, asse di traffico di scorrimento

Al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si è inoltre determinato di individuare il riconoscimento sul territorio comunale delle seguenti:

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI – L1:

- Localizzazione urbana non addensata L1 – ex - Autoparco;
e riconfermata la Localizzazione urbana non addensata L1 – Esselunga e Localizzazione urbana non addensata L1 – Corso Cavour;

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI – L2:

- Localizzazione commerciali urbano periferiche L2 – S.P. 211;
- Localizzazione commerciali urbano periferiche L2 – S.P. 99 (Oasi).

attraverso sottoscrizione dell'Accordo di Programma recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 2018, n. 23-8008, e pubblicato sul BURP n. 52 del 28/12-2018 Approvazione dello schema di

accordo, denominato Accordo di Programma tra la Regione Piemonte, la Provincia di Alessandria e il Comune di Tortona, per il riconoscimento di due localizzazioni commerciali L2 denominate rispettivamente "Area SP 99" e "Area SP211" nel Comune di Tortona, ex art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. e secondo le procedure della D.G.R. n. 45-6097 del 12.07.2013.

Gli esercizi di vicinato, così come definiti ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale, di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Per questo motivo per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si sono individuate le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾	SI
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI ⁽²⁾

NOTE:
(1) Solo fino a mq 3.000
(2) Solo fino a mq 8.000

3. Contenuti della variante.

L'intervento di variante urbanistica consiste nell'adozione delle tavole di PRG vigente allegate sulle quali sono state individuate le Localizzazioni LC1 e Localizzazioni LC2 e della Tavola 2a - Ambiti di insediamento commerciale, sulla quale sono stati individuati tutti gli addensamenti commerciali e le Localizzazioni L1 e L2 riconosciute dai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" in applicazione alle nuove disposizioni contenute nei criteri approvati DCC n. 8 dell'11 marzo 2019.

Attraverso la presente variante la localizzazione commerciale urbano periferiche L2 - Oasi è stata divisa in due parti ovvero la LC2a corrispondente all'esistente Ipermercato e da tutta una serie di attività commerciali di media dimensione, che rimarrà inclusa nella zona R25 e la localizzazione commerciale urbano periferiche LC2b che rimarrà inclusa all'interno della zona industriale I9 individuata dal PRG vigente come area produttiva di nuovo impianto e di completamento edilizio ed infrastrutturale da attrezzare ai sensi dell'art. 26, lett. b) della LR 56/77 e s.m.i.

Infine la localizzazione commerciale urbano periferiche LC2c lungo la SP 211 della Lomellina, che presenta una dimensione intorno ai 58.000 mq, vede la presenza di una importante struttura distributiva operante che ha consentito di sviluppare e confermare una vocazione che sempre più si è identificata come di tipo commerciale, rimarrà inclusa nell'attuale zona industriale I17 individuata dal PRG vigente come aree produttiva di nuovo impianto ai sensi dell'art. 26, lett. a) della LR 56/77 e s.m.i.

Allo stesso modo le Localizzazioni L1 saranno incluse rispettivamente: in zona residenziale R2 la Localizzazione urbana non addensata LC1 – Corso Cavour; in zona residenziale R1 la Localizzazione urbana non addensata LC1 – ex – Autoparco ed in fine la Localizzazione urbana non addensata LC1 – Esselunga in zona residenziale R1.

Per un migliore e veritiero inserimento delle localizzazioni commerciali in cartografia è stato necessario un aggiornamento della base aereo-fotogrammetrica per quanto riguarda la viabilità e l'edificato, in particolare si è provveduto all'inserimento rispettivamente: della rotatoria sulla SP 211 nei pressi del centro commerciale Conforma, delle due rotatorie all'inizio della Via Emilia nord, della rotatoria sulla SS 10 per Voghera nella vicinanza dei VV.FF., della rotatoria in C.so Repubblica nei pressi dell'Esselunga, della rotatoria lungo la SP per Viguzzolo, della rotatoria e spartitraffico di Via Sacro Cuore - Via Brighenti, di Via dei Fragolai,

Si è proceduto anche all'aggiornamento delle previsioni di PRG delle aree interessate dalla nuova destinazione commerciale ovvero: all'eliminazione dell'obbligo di attuazione dei SUE, di fatto ormai completati, nella Localizzazione urbana non addensata LC1 di C.so Cavour in zona residenziale R2, nella localizzazione commerciale urbano periferiche commerciale LC2c sulla Sp 211, nella localizzazione commerciale urbano periferiche commerciale LC2b all'interno della zona industriale I9, comparto b). Le suddette modifiche comportano una modifica cartografica.

Relativamente alle Norme di Attuazione vengono apportate le modifiche ed integrazioni degli articoli di seguito elencati, significando che viene fornito il testo coordinato delle Norme di Attuazione con evidenziate in grassetto dette variazioni e barrato doppio le parti stralciate.

Per le zone Residenziali sono stati modificati i seguenti articoli: art 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 e 30.

Per le zone industriali sono stati modificati i seguenti articoli: art. 49, 50, 51.

Nella parte seconda è stato modificato l'art. 86 – Aree filtranti e inserito un nuovo articolo, art. 56bis - Norme generali per gli insediamenti commerciali.

4. Tipologia della variante.

L'articolo 17 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni definisce, tra l'altro, le varianti al P.R.G. e le relative procedure di approvazione.

In relazione agli effetti che esse producono rispetto al P.R.G., vengono suddivise in varianti strutturali (Art. 17, comma 4) e varianti parziali (Art. 17, comma 7).

Il presente progetto di variante al P.R.G. vigente rientra nella tipologia della variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.R. 56/77, in quanto rispetta tutte le condizioni di cui al comma 5 della suddetta legge, che saranno altresì puntualmente elencate nella deliberazione consiliare di adozione della variante stessa.

La "Relazione Tecnica Esplicativa della Cartografia Tematica relativa al Piano Geologico Territoriale del Comune di Tortona" in data 1983 e la "Relazione Geologico – Tecnica integrativa" in data 27.1.1994, entrambe a firma del dottor geologo Giancamillo Cortemiglia, allegate al Piano Regolatore Generale vigente, non individuano, relativamente alle aree in questione, alcun tipo di criticità, né in merito a possibilità di esondazione, né di assetto idrogeologico del terreno. Dovrà, altresì, essere tenuto conto di quanto stabilito dall'Autorità di Bacino del Po nella Direttiva Alluvioni 2007/60/CE ai sensi del D.Lgs 49/2010 e di quanto stabilito dalle normative PAI in vigore.

Va ricordato che l'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 16/06-2016 ha intrapreso l'iter di formazione e approvazione della Variante Generale al PRG vigente prevede, ai sensi dell'art. 15, comma 1 e dell'art. 14 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la cui proposta tecnica preliminare comprende, oltre agli elaborati inerenti le scelte della variante stessa, anche una serie di studi specifici di adeguamento alle nuove disposizioni normative di leggi e piani. Tra questi anche lo studio Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e Direttiva alluvioni 2007/60/CE ai sensi del D.Lgs 49/2010, il quale nelle zone interessate della presente variante riconferma le previsioni precedenti e, come detto in precedenza, recepisce la normativa della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE e del PAI.

L'elaborato Tecnico RIR del Comune di Tortona, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28 novembre 2005 e successivamente dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 18-6108 dell'11 giugno 2007, individua i seguenti due insediamenti a rischio di incidente rilevante:

- ✓ il deposito di fitofarmaci della AUTOSPED S.r.l., sito in Tortona, loc. S. Guglielmo - S.S. Statale n. 211 della Lomellina;
- ✓ il deposito di sostanze esplosive della NOBEL SPORT (ex MARTIGNONI) S.p.a., sito in Tortona fraz. Rivalta Scrivia, Str. Pavese Loc. Baronina.
- ✓ Boero Bartolomeo S.p.A. stabilimento e deposito di vernici in confezioni;

L'elaborato tecnico R.I.R. è al momento in fase di revisione in quanto anch'esso rientra negli studi specialistici a corredo della Variante generale al PRG e necessita di essere adeguato alle nuove normative in materia.

Sia in relazione all'elaborato tecnico RIR approvato e pertanto vigente, che in quello in fase di revisione, non si riscontra alcuna interferenza tra le fasce di rischio degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante esistenti e le aree oggetto di trasformazione urbanistica.

Per quanto riguarda la Compatibilità acustica, Il Comune Tortona ha approvato la classificazione acustica del proprio territorio, ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n. 50 del 9 giugno 2010. L'art. 5 della L.R. 52/2000 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica. Anch'essa è in fase di revisione e aggiornamento nell'ambito della Variante generale in atto.

In merito alle modifiche di cui alla presente variante risulta che le aree dove sono stati riconosciuti tutti gli Addensamenti, tutte le Localizzazioni L1e le localizzazioni L2 risultano compatibili con il Piano di Classificazione acustica vigente.

Le aree interessate dalla variante risultano estranee alle porzioni di territorio comunale ricomprese entro i confini di SIC (Sito di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zona di Protezione Speciale) IT 1180004, di cui alla DGR 24 settembre 2007, n. 17 – 6942, pubblicata sul BUR Piemonte n. 42 del 18 ottobre 2007.

Va infine segnalato che il progetto così come elaborato, non si pone in contrasto con il Piano Territoriale Provinciale.

5. Verifica del rispetto dei parametri.

L'art.17 comma 7 della LR 56/77, stabilisce, tra l'altro, che la deliberazione di adozione della variante contiene "... un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga."

Di seguito, vengono riportati i rispettivi valori, secondo le quantità riformulate (relativamente allo schema "Verifica aree industriali") dalla Provincia di Alessandria.

VERIFICA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Capacità insediativa residenziale PRG (variante strutturale 2007)	39.706 abitanti
DCC n. 32 del 12 aprile 2012 "Piano Alienazioni e valorizzazioni immobiliari"	
–	+ 929 abitanti
anno 2011 – art. 16 bis, comma 3 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.	
Capacità insediativa residenziale attuale PRG	40.635 abitanti
Capacità insediativa residenziale in seguito alla presente Variante	INVARIATA

VERIFICA AREE PER SERVIZI

DCC n. 38 del 23/05-2018		
"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."	mq. 1.408.712	mq. 34,68/ab
Soglia corrispondente a 0,5 mq. per abitante	mq. 20.317,50	
Aree per spazi pubblici in seguito alla presente variante		INVARIATA

VERIFICA AREE INDUSTRIALI

Schema allegato alla Deliberazione di adozione del progetto preliminare di variante:		
Superficie territoriale complessiva relativa a insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi alla data dell'approvazione della variante derivante dal Piano Alienazioni di cui all'art. 16 bis comma 3, LR 56/77 e s.m.i. di cui alla DCC n. 32 del 16.04.2012		mq. 10.937.498
Incremento massimo ammesso del 2% per varianti parziali		mq. 218.750
Superficie territoriale delle aree produttive a seguito delle varianti parziali		mq. 10.948.103

Adeguamento del PRG ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"

approvate ed adottate

Superficie territoriale oggetto della presente variante

Superficie territoriale industriale complessiva

INVARIATA

Schema secondo le quantità riformulate dalla Provincia di Alessandria:

Variante generale DGR 18 – 6108 del 2007 mq. 10.884.000

Incremento massimo ammesso del 2% per varianti parziali mq. 217.680

Superficie territoriale massima raggiungibile mq. 11.101.680

Variante parziale approvata con DCC n. 72 del 2010 dato mq. 10.969.845

Variante parziale approvata con DCC n. 30 del 2012 più mq. 14.064

Variante parziale approvata con DCC n. 32 del 2012 meno mq. 46.411

Variante parziale approvata con DCC n. 94 del 2012 meno mq. 4.285

Variante parziale approvata con DCC n. 16 del 2013 più mq. 2.390

Variante parziale approvata con DCC n. 15 del 2014 più mq. 12.500

Superficie complessiva mq. 10.948.103

Superficie territoriale oggetto della presente variante

Superficie territoriale industriale complessiva

INVARIATA

6. Verifica di assoggettabilità alla VAS

In merito alla Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS si è adottata la procedura definita dalla DGR 25 – 2977 del 29 febbraio 2016 "contestuale" che prevede lo svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità a VAS da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

La variante urbanistica consiste nella modifica ed integrazione delle Norme di Attuazione che riguardano principalmente la lettera "a – utilizzazioni ammesse" di ciascun articolo, dove è stato precisato il concetto di commercio al dettaglio e inserito la nuova utilizzazione ammessa ovvero esercizi commerciali compatibili con Addensamenti e Localizzazioni riconosciuti dai nuovi "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con DCC n. 8 dell'11/03-2019. Sono, inoltre, state stralciate le parti riportanti la compatibilità con gli Addensamenti o Localizzazioni commerciali riconosciute secondo i precedenti Criteri approvati con DCC n. 52 del 21/07-2008 e s.m.i., ormai sorpassate dalla vigente normativa.

Vengono confermate tutte le perimetrazioni delle aree, che risultano pertanto inalterate nella loro estensione, tranne la R25 che viene inglobata nella zona R1 caratterizzata dagli stessi parametri edilizi ed urbanistici già fissati dalle norme di piano.

A livello cartografico sono state individuate le perimetrazioni delle localizzazioni, le LC1 e LC2 così come individuate dai nuovi "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con DCC n. 8 dell'11 marzo 2019.

La variante rientra tra quelle obbligatorie, in quanto realizzata in ottemperanza alla normativa sul commercio, in particolare agli artt. 22 e seguenti dell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563 – 13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114", come modificato dall'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 347 – 42514 del 23 dicembre 2003 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006 e con Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016.

Si segnala infine che:

- * La variante non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- * Per la sua tipologia, la variante non ha pertinenza per l'integrazione di considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- * Non si rilevano problemi ambientali riferiti alla variante;
- * La variante non ha alcuna rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Relativamente alla probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, non si rileva alcuna causa determinata dalla variante, poiché l'estensione delle aree interessate, i parametri edilizi ed urbanistici saranno quelli già in essere, fissati dalle Norme di Attuazione.

Per le motivazioni di cui al punto precedente, non si rileva la possibilità di impatti a carattere cumulativo,

non si rileva la possibilità di impatti di natura transfrontaliera e neppure alcun tipo di rischio per la salute umana o per l'ambiente, in funzione della variante, poiché trattasi di norme riferite ad attività (commerciali) in stretta connessione ed al servizio della residenza.

Relativamente al valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, si segnala che la variante riguarda esclusivamente superfici già destinate dal PRG vigente all'edificazione e non interessa, pertanto, nuove aree.

7. Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (PPR)

Relazione

Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Per assicurare il corretto equilibrio tra sviluppo delle comunità e salvaguardia dei principali ambiti di pregio paesaggistico, il PPR prevede misure di tutela che traducono i riconoscimenti di valore del paesaggio in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione.

Ai fini dell'adeguamento al PPR è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

L'articolo 2 delle NdA del PPR "Caratteri delle disposizioni normative", ai commi 2, 3 e 4 definisce l'efficacia normativa delle previsioni del PPR.

Nelle more dell'adeguamento, come previsto dell'articolo 46, comma 9, delle NdA del PPR, ogni variante apportata agli strumenti urbanistici devono essere coerenti con le previsioni del PPR stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.

I "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con DCC n. 8 dell'11 marzo 2019 individuano nell'ambito del territorio comunale quattro addensamenti e cinque localizzazioni commerciali.

Base di partenza per ogni ragionamento sulla zonizzazione commerciale del comune è il concetto di addensamento, individuato quale "porzione di territorio urbano o extraurbano, percepito come omogeneo e unitario, che raggruppi un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi".

Gli addensamenti sono le prime e più importanti aggregazioni di negozi, la cui composizione e la completezza raggiunta comportano il diverso livello di servizio fornito e di capacità di attrazione effettuata.

All'interno degli atti amministrativi che il Comune deve esprimere nel definire i propri strumenti di programmazione, la zonizzazione degli insediamenti attuali o potenziali delle attività commerciali serve per

favorire lo sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della libera concorrenza, per migliorare sia la produttività del sistema che il servizio da rendere al consumatore.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare quattro tipi di "addensamenti" così suddivisi:

- **A.1 – Addensamento commerciale storico rilevante**
- **A.3 – Addensamento commerciale urbano forte "Don Orione - Postumia"**
- **A.4 – Addensamento commerciale urbano minore "Corso Alessandria"**
- **A.5 – Addensamento commerciale extra urbano "ex tabacchificio"**

A.1 – Addensamento commerciale storico rilevante

Dall'analisi della rete commerciale effettuata, si può comprovare come l'intero ambito urbano individuato come Centro Storico sia dotato delle caratteristiche per poter essere confermato come parte fondamentale del sistema distributivo della città, avendo le caratteristiche per essere riconosciuto come Addensamento Storico Rilevante di tipo A.1, fulcro della offerta cittadina nei confronti dell'intero comune e di un ambito territoriale ben più ampio che vede la concentrazione di ampia parte dell'intera rete comunale in questa zona.

La precedente programmazione del commercio in sede fissa non aveva inserito piazza Milano all'interno della perimetrazione dell'Addensamento A.1, ma poiché questa piazza è ubicata al confine del Centro Storico e poiché integra, ravviva e completa l'offerta complessiva non solo per l'intera zona ma per l'intero comune, definendo un vero e proprio luogo del commercio centrale di livello superiore, si ritiene opportuno inserirla all'interno dell'Addensamento commerciale storico rilevante di tipo A.1. (Vedi Tabella di raffronto - art. 35).

A.3 – Addensamento commerciale urbano forte "Don Orione - Postumia"

Il precedente adeguamento aveva individuato un addensamento urbano minore di tipo A.4 lungo l'asse di corso Don Orione. Tale addensamento ha visto non solo la conferma del suo status ma nel corso di questi ultimi anni l'intera zona meridionale della città è stata interessata dall'insediamento capillare di numerose strutture commerciali di differente dimensione che si sono venute a posizionare non solo lungo questo asse stradale.

La presenza di numerosi esercizi commerciali lungo gli assi viari urbani che da corso don Orione si diramano nel quartiere, posti anche lungo dei tratti di strada che lo intersecano, non solo fanno modificare la perimetrazione ma consentono di definire un differente livello gerarchico nel servizio offerto. In pratica lungo corso Don Orione, e nei tratti considerati della strada Provinciale 35 e di via Postumia sono presenti in posizione sequenziale tutta una serie di attività commerciali di piccole e medie dimensioni, integrate dalla presenza di strutture di somministrazione e di servizi artigianali e para commerciali che hanno di fatto composto un insieme continuo e indifferenziato di attività che identificano un addensamento. (Vedi Tabella di raffronto - art. 38).

A.4 – Addensamento commerciale urbano minore "Corso Alessandria"

Gli addensamenti commerciali urbani minori di tipo A.4 si riconoscono negli ambiti semicentrali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Il precedente adeguamento aveva individuato un addensamento minore lungo l'asse di corso Alessandria e tale scelta viene riconfermata andando a integrarlo con i negozi che, da un lato, si sono venuti a insediare lungo la parte di corso della Repubblica che va da corso Alessandria a corso Cavour, e dall'altro con la parte iniziale di via Brigata Tortona (Vedi Tabella di raffronto - art. 35).

A.5 – Addensamento commerciale extra urbano "ex tabacchificio"

La capacità di svilupparsi e di occupare posizioni sul territorio da parte delle attività commerciali nel momento in cui le condizioni sono a loro favorevoli sovente è anticipatoria della realtà normativa. Ciò è accaduto lungo il tratto stradale che, superato il torrente Scrivia, porta verso il centro urbano della città, dove sono stati utilizzati gli immobili che qui sono disposti ai lati, per ospitare tutta una serie di attività commerciali addensandosi per migliorare sinergicamente la loro visibilità e la loro capacità di fare sistema. A questo punto, dopo aver riconosciuto la funzione principale che caratterizza l'area, occorre riorganizzarla al fine di limitare gli effetti negativi che possono essere causati dalla frequentazione di queste attività da parte di consumatori, verificando la possibilità di riconoscerla come un nuovo Addensamento extra urbano di tipo A.5. Il riconoscimento deve avvenire individuando una delimitazione che "... non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti".

La Regione Piemonte attraverso i suoi Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio, ha posto come ulteriore elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, ossia di "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale"

La classificazione del territorio in "localizzazioni" è così suddivisa:

- **L.1 – Localizzazione urbana non addensata "ex – Autoparco";**
- **L.1– Localizzazione urbana non addensata "Repubblica"**
- **L.1 – Localizzazione urbana non addensata "corso Cavour"**
- **L.2 – Localizzazione urbano periferica "S.P. 211";**
- **L.2 – Localizzazione urbano periferica "S.P. 99 (Oasi)".**

Al fine di rendere più facile la lettura delle suddette localizzazioni si è determinato di individuarle cartograficamente attraverso il simbolo "LC" seguito da codifica alfanumerica.

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI – LC1

- Localizzazione LC1a – ex - Autoparco

e riconfermate la Localizzazione LC1b – Repubblica e la Localizzazione LC1c – Corso Cavour.

L'amministrazione di Tortona, come previsto dall'art. 14, comma 1, della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, aveva stabilito che altre localizzazioni di tipo L1 potevano venire individuate in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, nelle aree per le quali il P.R.G.C. ammette la destinazione d'uso commerciale, purché posizionate all'interno del tessuto residenziale del comune. A seguito di tale impostazione, l'attuale programmazione del Comune ha visto il riconoscimento di due localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L1, frutto degli auto-riconoscimenti avvenuti a seguito della presentazione delle domande di apertura da parte di operatori locali, avvenuta nel corso della vigenza dei Criteri di programmazione per il commercio.

Nelle suddette localizzazioni urbane non addensate di tipo L1 così riconosciute, sono attualmente attive delle strutture miste di media dimensione. (Vedi Tabella di raffronto - artt. 35 e 36).

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI – LC2

- Localizzazione LC2c – S.P. 211;
- Localizzazione LC2a e LC2b – S.P. 99 (Oasi).

attraverso sottoscrizione dell'Accordo di Programma recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 2018, n. 23-8008, e pubblicato sul BURP n. 52 del 28/12-2018 Approvazione dello schema di accordo, denominato Accordo di Programma tra la Regione Piemonte, la Provincia di Alessandria e il Comune di Tortona, per il riconoscimento di due localizzazioni commerciali L2 denominate rispettivamente "Area SP 99" e "Area SP211" nel Comune di Tortona, ex art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. e secondo le procedure della D.G.R. n. 45-6097 del 12.07.2013.

3.1 Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	
<p>Direttive</p> <p>comma 8</p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre</p>	

<p>autorità competenti: a. (...) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: <ol style="list-style-type: none"> I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale. 	<p>L' A.3 - Addensamento commerciale urbano forte "Don Orione – Postumia" e l'A.5 - Addensamento extraurbano commerciale "ex tabacchificio" ricadono all'interno delle zone fluviali "interne" del sistema idrografico del Torrente Ossona. Per tali addensamenti in relazione ai nuovi interventi edilizi compatibili con le prescrizioni PAI e gli studi geomorfologici di verifica idraulica nonché indagini geologiche-geotecniche si rimanda al comma 11, lettera a.</p>
<p>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</i></p>	

<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. <p><i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno. 	
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto</p>	<p>All'interno dell' A.5 - Addensamento extraurbano commerciale "ex tabacchificio" ricade una minima porzione di territorio a prevalente copertura boscata per la quale si rimanda ai commi 11, 12 e 13.</p>

<p>al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 2</i></p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore. 	<p><i>L' A.3 - Addensamento commerciale urbano forte "Don Orione – Postumia" e l'A.5 - Addensamento extraurbano commerciale "ex tabacchificio" si sviluppano lungo gli assi viari di età romana e medioevale ormai storicamente consolidati come SS.10 per Alessandria e SS 35 dei Giovi. Pertanto i manufatti edilizi dovranno tener conto delle direttive comma 4, lettere a e b.</i></p>
Articolo 28. Poli della religiosità	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 2</i></p> <p>Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. (...) b. i piani locali: <ol style="list-style-type: none"> I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali; II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei 	<p><i>Nell' A.3 - Addensamento commerciale urbano forte "Don Orione – Postumia" rientra il Santuario della Madonna della Guardia edificato in epoca recente inserito in un contesto misto ormai consolidato. Pertanto i manufatti edilizi dovranno tener conto delle direttive comma 2, lettera b.</i></p>

<p>marginii delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilit� e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</p> <p>III. localizzano le attivit� e le attrezzature di servizio (accessibilit�, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p>	
<p>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</p>	
<p><i>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualit� degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti gi� edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonch� il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <p><i>comma 5</i> I piani locali provvedono altres� negli ambiti gi� edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilit� ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	

<p>Direttive</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>Il PPR individua una porta urbana in corrispondenza dell'accesso ovest della città SS 10 in prossimità dell'A.5 - Addensamento extraurbano commerciale "ex tabacchificio"</p> <p>In tale area sono già presenti un'area produttiva, esercizi commerciali ed attività dismesse per questo è definita come "porta critica" poiché non esistono elementi da tutelare quindi la proposta di variante risulta coerente con le direttive del PPR.</p>
<p align="center">Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</p> <p><i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</i></p>	
<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza</p>	

<p>urbana.</p> <p>comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	
<p>Direttive</p> <p>comma 5</p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p>La precedente programmazione del commercio in sede fissa non aveva inserito piazza Milano all'interno della perimetrazione dell'Addensamento A1, ma poiché questa piazza è ubicata al confine del Centro Storico e poiché integra, ravviva e completa l'offerta complessiva non solo per l'intera zona ma per l'intero comune, definendo un vero e proprio luogo del commercio, si è ritenuto opportuno inserirla all'interno dell' A.1 - Addensamento commerciale storico rilevante compatibile con le direttive del PPR.</p> <p>Vedi Relazione punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localizzazione LC1b – Repubblica • A.4 – Addensamento commerciale urbano minore "Corso Alessandria"
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i></p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 3 I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	
<p>Direttive</p> <p>comma 5 Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p>	<p>Vedi Relazione punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localizzazione LC1b – Repubblica • Localizzazione LC1c – Corso Cavour

<p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
<p>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</p>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p>	<p>La Localizzazione LC2b – S.P. 99 (Oasi) è ricompresa come insediamento specialistico organizzato ed adiacente alla "Insula" specializzata con funzione IV che comprende le grandi strutture commerciali per cui ne risulta la naturale continuità con il contesto per cui risulta compatibile con le direttive dell'area.</p>

<p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.</p>	
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i> <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso. 	<p>La Localizzazione LC1a – ex – Autoparco, l'A.5 – Addensamento extraurbano commerciale "ex tabacchificio" e A.3 – l'Addensamento commerciale urbano forte "Don Orione – Postumia" (vedi Relazione) risultano compatibili con le direttive delle aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i.7.</p>
<p>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali(m.i. 8, 9)</p>	

m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto dei territori.

m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze). Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <p>a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;</p> <p>b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;</p> <p>c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarità e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;</p> <p>d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.</p>	<p><i>La Localizzazione LC2c – S.P. 211 e la Localizzazione LC2a – S.P. 99 (Oasi) sono identificate come "Insule" specializzate con funzione IV che comprendono le grandi strutture commerciali per cui proposta di variante risulta coerente alla morfologia insediativa individuata dal PPR.</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <p>a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</p> <p>b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</p> <p><i>comma 6</i> Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i> I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);
- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

Direttive

comma 5

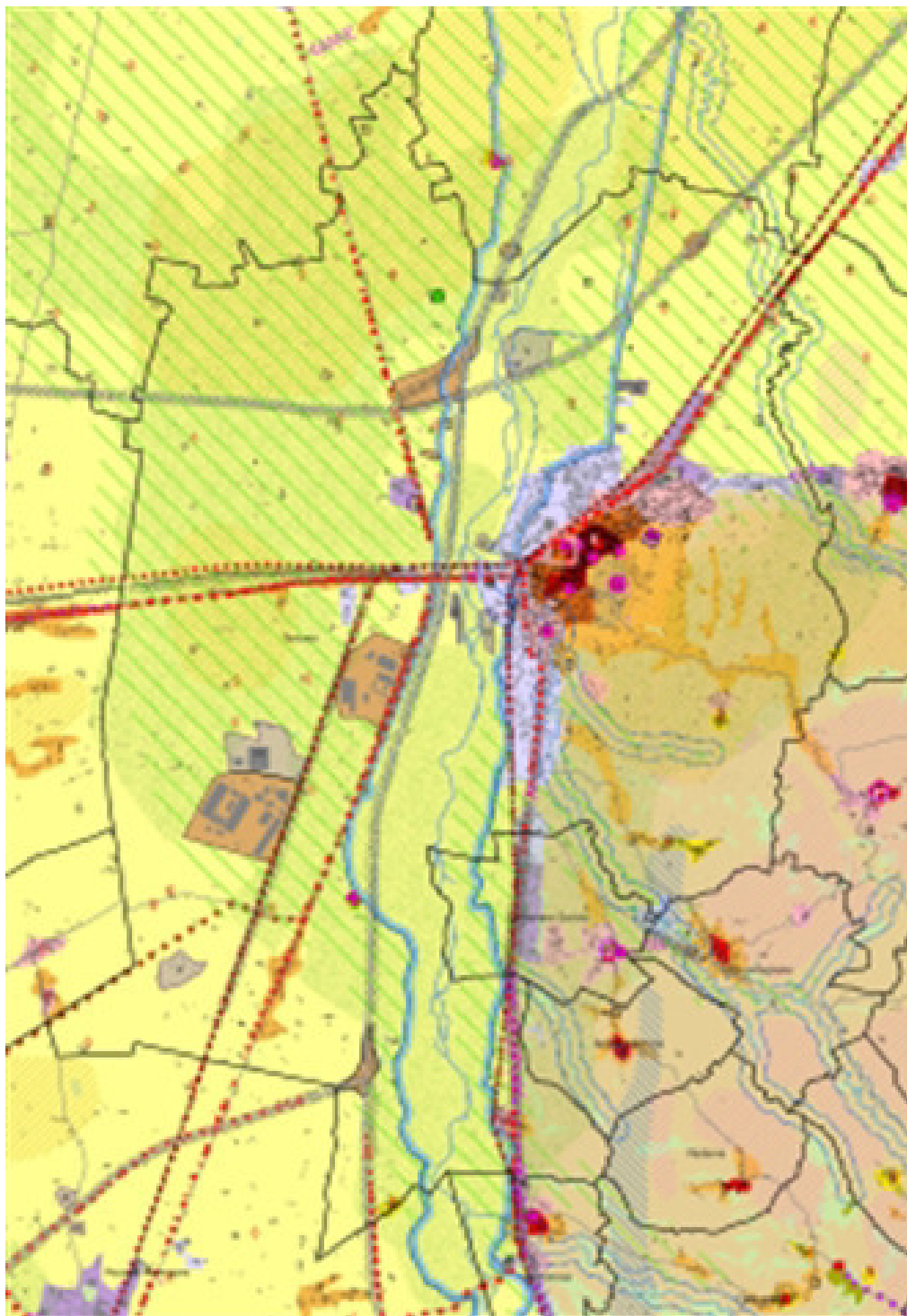
Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

comma 6

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

L'Addensamento urbano commerciale di tipo A3 si sviluppa in parte lungo un elemento di criticità lineare corrispondente alla SS 35 dei Giovi. Pertanto i manufatti edilizi dovranno tener conto delle direttive comma 5 e 6.

Estratto Tav. P4.16: Componenti paesaggistiche – Alessandrino



Adeguamento del PRG ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"

