

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI PECETTO DI VALENZA**

**Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Approvato con D.G.R. n.27 –12558 del 16.11.2009.

**VARIANTE PARZIALE  
ai sensi dell' art. 17 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i**

**Progetto Preliminare**

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 10.04.2014

**Progetto Definitivo**

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Il Sindaco**  
Andrea Bortoloni

**Il Segretario**  
Dott.Rapetti Gian Carlo

**Il Responsabile del Procedimento**  
Geom Corrado Gallo

Settembre 2014

**PROGETTO TERRITORIO**

**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica  
di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa, Arch. Simona Santamaria**  
Sede legale: Via Dania n.8- 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065  
Sede operativa: Via Parma,20 – 15121 – Alessandria  
Tel /Fax 0131/234221 E-mail: [progettoterritorio@libero.it](mailto:progettoterritorio@libero.it)

## **1) Premessa**

### **- Situazione urbanistica**

#### **1) Premessa**

Il Comune di Pecetto di Valenza è dotato P.R.G.C. la cui Variante generale veniva approvata in data 16 novembre 2009 con D.G.R. n. 27 –12558 ; successivamente vengono approvate le seguenti Varianti parziali ai sensi della L.R 56/77 ed in particolare:

- Variante ai sensi dell' art. 17 8 comma L.R. 56/77 e s.m.i approvata con D.C.C n.22 in data 18 novembre 2010 avente per oggetto la ripermetrazione dell'ambito residenziale soggetto a P.E.C. N. 13 in località Pellizzari;
- Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 31 del 17.11.2011 avente per oggetto il ridisegno della perimetrazione delle aree residenziali soggette a strumento urbanistico esecutivo della frazione Pellizzari; l'inserimento di una fascia cuscinetto che separa le aree residenziali ( PEC 15 e 14) dalla zona a destinazione artigianale/ produttiva ( D1/d) oltre ad alcune modifiche alla normativa.

## **2) Finalità della Variante**

L'Amministrazione Comunale , a seguito di alcune richieste da parte di soggetti privati , propone lo stralcio di alcune aree edificabili site in zona urbanistica B2 ( strada Alessandria) e di individuare una nuova area residenziale in zona Pelizzari di pari superficie e volumetria, in continuo a lotti già edificati ed in stretta vicinanza con il Polo fieristico di Valenza che ha all'oggi una previsioni di sviluppo proprio nelle direttrice di Pelizzari.

La nuova area viene individuata in adiacenza ad aree già edificate di tipo B2 e completamente urbanizzate; risulta inoltre compatibile con le previsioni geologiche che inseriscono la zona in classe I .

La variante prevede inoltre la presa d'atto della perimetrazione di una area naturale, corrispondente all'Area Contigua delle Aree protette del PO oltre che alla individuazione della Riserva naturale denominata "Bric Montariolo" che la Regione Piemonte ha individuato ai sensi della L.R. 19/2009.

Il territorio interessato dalla Area Contigua riguarda sia la zona a nord del capoluogo con destinazione urbanistica agricola ed in parte già compresa nell'ambito di operatività del PTO del PO , sia la zona a sud del comune, anche

questa porzione di territorio è per la maggior parte a destinazione urbanistica agricola .

La variante prevede di conseguenza l'aggiornamento cartografico delle tavole di piano sia in scala 1:5000 che in scala 1:2000 con la perimetrazione dell'area contigua e della riserva naturale oltre all' inserimento di apposita normativa nelle NdA del PRGC.

### 3) Verifica applicabilità dell'art. 17 7 ° comma L.R. 56/77

Vista la natura della variante si specifica che la stessa :

- non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente ;
- non modifica in modo significativo la funzionalità di strutture di rilevanza sovra comunale;
- non riduce la quantità globale delle aree per servizi;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC ; in merito si specifica:
  - superficie di area edificabile residenziale **B1 stralciata** è pari a mq.1.582,20 con un indice di densità edilizia territoriale pari a 0.85 mc/mq  
**mq.1.582,20 x 0.85 = mc. 1.344,87**
  - superficie di area residenziale **B3 di nuova individuazione** è pari a mq. 2.689,74 con un indice di densità edilizia territoriale pari a 0.50 mc/mq  
**mq. 2.689,74 x 0.50 = mc. 1.344,87**

### 4) Modifica alle norme di attuazione

La Variante prevede l'inserimento della seguente normativa :

- viene inserito l'articolo 52 "ZONA AREE CONTIGUE":  
*"Il P.R.G.C individua nella cartografia di piano un' area naturale corrispondente all'area contigua delle Aree Protette del Po come individuato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n.19/2009. In tale aree gli interventi pubblici e privati devono perseguire le seguenti finalità:*
  - *tutelare gli ecosistemi agro-forestali;*
  - *promuovere il recupero naturalistico e mitigare gli impatti ambientali;*
  - *attuare il riequilibrio urbanistico - territoriale per il recupero dei valori naturali dell'area ;*
  - *sviluppare le potenzialità turistiche con possibilità di realizzare aree attrezzate pubbliche ;*
  - *sviluppo delle attività sportive*

*Fatte salve le destinazione urbanistiche vigenti previste dal PRGC all'interno dell' area contigua, si specifica che per quanto attiene alla realizzazione di fabbricati a servizio dell'attività agricola dovranno, ai fini della tutela del paesaggio attenersi a quanto previsto dal'art. 40 " Aree Agricole " delle N.d.A..*

*Nel caso di recupero, ampliamento sugli edifici esistenti od eventuale nuova costruzione tutti gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto del paesaggio; in particolare qualsiasi intervento dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.*

*Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali*

- viene inserito l'articolo 53 "RISERVA NATURALE DEL BRIC MONTARIOLO":

*Il P.R.G.C individua nella cartografia di piano un area naturale corrispondente all'area denominata Riserva naturale del Bric Montariolo facente parte delle Aree Protette del Po come individuato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n.19/2009.*

*La riserva naturale è caratterizzate dalla presenza di uno o più ecosistemi importanti per la diversità biologica e per la conservazione del patrimonio genetico o da aspetti geologici, geomorfologici o paleontologici di rilievo.*

*Nelle aree protette istituite e classificate come riserva naturale si applicano i seguenti divieti:*

*a) esercizio di attività venatoria fermo restando quanto previsto all'articolo 33 della L.R.19/2009;*

*b) introduzione ed utilizzo da parte di privati di armi, esplosivi e qualsiasi mezzo distruttivo o di cattura, se non autorizzati nominativamente;*

*c) apertura di nuove cave, fatti salvi i rinnovi e le proroghe delle autorizzazioni in essere, nei limiti delle superfici autorizzate, e gli interventi consentiti dalle norme di attuazione dei piani di area, naturalistici, di gestione e di assestamento forestale;*

*d) apertura di discariche;*

*e) movimentazioni di terra tali da modificare consistentemente la morfologia dei luoghi o tali da alterare il regime idrico superficiale e di falda, fatti salvi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali dei luoghi, su iniziativa del soggetto gestore o da esso autorizzati;*

*f) realizzazione di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti se non in funzione di attività connesse all'esercizio di attività agricole, forestali e pastorali o previste dai piani di area, naturalistici, di gestione e di assestamento forestale;*

*g) danneggiamento o alterazione della sentieristica esistente se non per interventi di manutenzione o per completamenti previsti dai piani di area, naturalistici, di gestione e di assestamento forestale;*

*h) danneggiamento o alterazione degli ecosistemi naturali esistenti;*

*i) cattura, uccisione, danneggiamento e disturbo delle specie animali, fatta salva l'attività di pesca;*

*j) raccolta e danneggiamento delle specie vegetali, fatte salve le attività agro-silvo-pastorali;*

*k) introduzione di specie non autoctone, vegetali e animali, che possono alterare l'equilibrio naturale, fatta eccezione per i giardini botanici di interesse pubblico;*

*l) asportazione di minerali;*

*m) accensione di fuochi ad uso ricreativo al di fuori di aree appositamente attrezzate;*

*n) utilizzo di veicoli e di motoslitte al di fuori della viabilità consentita; il divieto non si applica ai veicoli delle forze di polizia, di soccorso ed ai veicoli agricoli degli aventi titolo;*

*o) sorvolo a bassa quota di velivoli non appositamente autorizzati, fatto salvo quanto stabilito dalle leggi sulla disciplina del volo.*

*Gli edifici esistenti all'interno della Riserva naturale possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art.13 della L.R.56/77 e.s.m.i. Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico sanitario. Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile ; l'intervento comunque non deve alterare le caratteristiche costruttive e compositive originarie,*

## **5) Effetti Significativi Sulla Ambiente In Riferimento Ai Criteri Individuati Dalla Direttive 2001/42 C.E.**

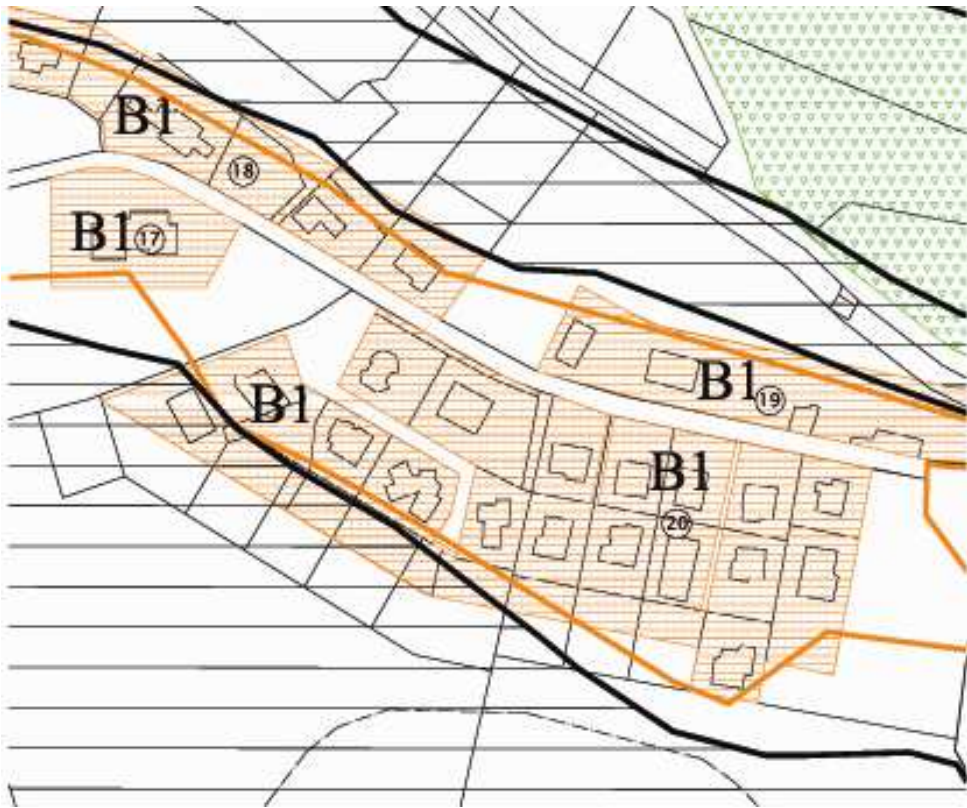
Visto i pareri degli Enti ( Provincia, Arpa , Parco del Po) riguardo alla verifica di Assoggettabilità a Vas della presente Variante se ne esclude la procedura di Valutazione Ambientale Strategica , in quanto i ridotti interventi non comportano alcuna variazione al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico

## **6) Elaborati costituenti la variante :**

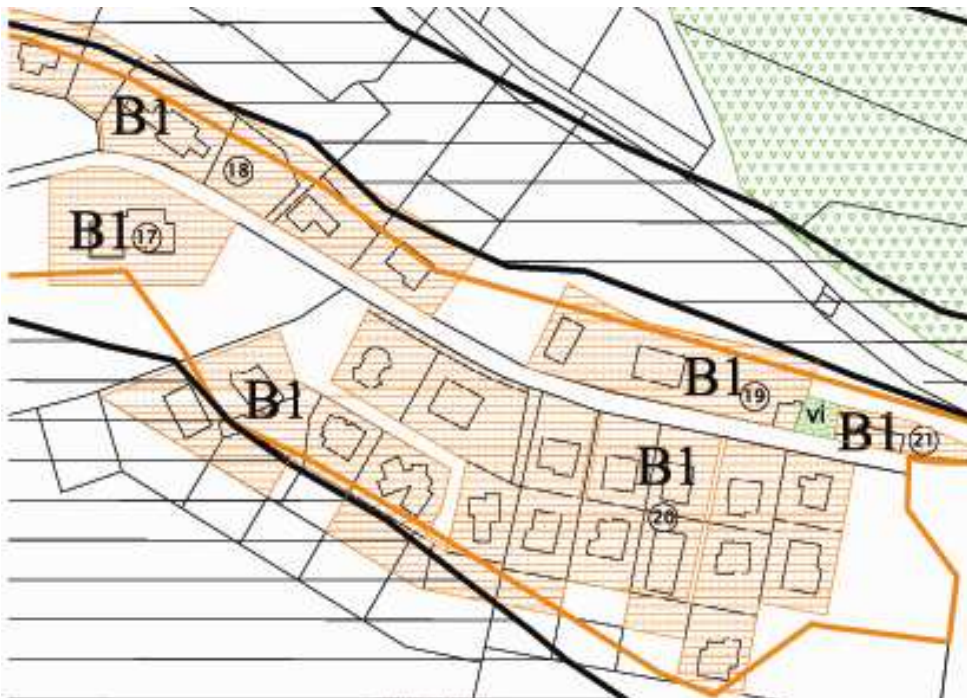
La variante è costituita dai seguenti elaborati

- Relazione illustrativa ;
- Norma tecniche di attuazione PRGC;
- Allegato 2.2a Grado di infrastrutturazione del territorio, attrezzature e servizi pubblici;
- Tavola 3.2 Territorio non urbanizzato sc. 1:5000;
- Tavola 3.3 Frazione Pellizzari sc.1:2000;
- Tavola 3.4 Nucleo strada Alessandria sc.1:2000;
- Tavola 3.5 Centro Storico sc.1:1000.

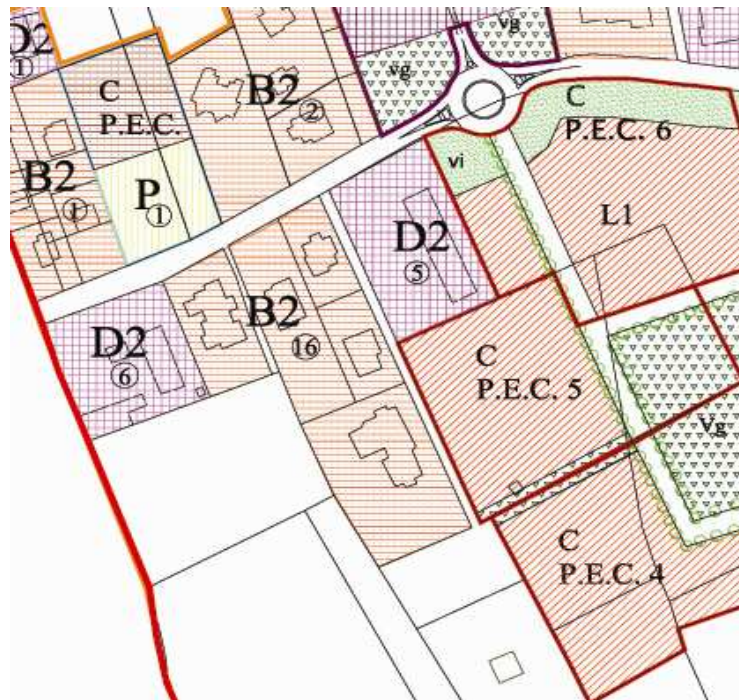
**Estratto tavola 3.4 PRGC Vigente ZONA B1**



**Estratto tavola 3.4 PRGC Variato ZONA B1**



**Estratto tavola 3.3 PRGC Vigente ZONA PELIZZARI**



**Estratto tavola 3.3 PRGC Variata ZONA PELIZZARI**

