



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

***APPROVAZIONE DI VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
VIGENTE ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 39 DEL
22/12/2025***

AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.

**CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI PERVENUTE**

marzo 2026



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica - Espropri

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE RELATIVAMENTE ALLA VARIANTE PARZIALE n.52 AL P.R.G. ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 22/12/2025

OSSERVAZIONE n. 1: prot. 1954 del 28/01/2026, istante Ufficio Urbanistica

L'istante rileva la necessità di modificare l'art. 13.2.2, comma 5, delle N.T.A. con la seguente precisazione: *“nell'ambito di tale Piano Esecutivo, dovranno essere previsti gli spazi pubblici in conformità alle indicazioni cartografiche contenute negli elaborati planimetrici del P.R.G., con la prescrizione che l'80% di queste aree, o la maggior percentuale possibile, dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, o comunque in misura conforme a quanto previsto dall'art. 21 – p.to 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. **Una percentuale di parcheggi pubblici inferiore all'80% dovrà essere preventivamente concordata con il Comune in fase di progettazione del Piano Esecutivo, in funzione anche della morfologia dell'area**”.*

ACCOLTA:

Si rileva che l'osservazione è accoglibile in quanto l'area di cui trattasi (nuova area D7 SUE) non si presenta con un andamento pianeggiante, specialmente nella porzione nord-ovest verso la strada Don Pietro Battezzore e in fase di pianificazione urbanistica non è possibile definire incontrovertibilmente se potranno essere realizzati parcheggi pubblici a standard nella percentuale imposta dalla prescrizione. Pertanto si introduce all'art. 13.2.2, comma 5, delle N.T.A. la precisazione come riportato nell'osservazione.

OSSERVAZIONE n. 2: prot. 1997 del 28/01/2026, istanti vari cittadini di Valenza per mezzo dell'Avv. Carlo Ranaboldo

SVIAMENTO E DANNO ERARIALE

E' legittimo che un'impresa produttiva solleciti l'amministrazione comunale a considerare, in sede di pianificazione urbanistica, il reperimento di aree atte a soddisfarne le necessità insediative. Non però quando l'impresa (*omissis*) abbia preventivamente acquistato, come in specie il 17.10.2023, terreni per 13.425 mq. in zona C8 (nella quale non sono consentiti insediamenti produttivi) e il 29.10.2024 ne richieda il cambio di destinazione, mentre innegabilmente esistono svariate aree a destinazione produttiva ancora inutilizzate.

Infatti in zona D2 – come ammette la stessa Relazione illustrativa – vi sono aree libere per mq. 24.196 e già urbanizzate, di cui in proprietà comunale, non per i 4.000 mq indicati nella relazione, bensì per 7.500 mq., tali essendo i lotti L1, L2, L3, L4, L5.

La zona D2 è a destinazione orafa e la *omissis* di Valenza è impresa orafa che, avendo necessità di trasferirsi dalla zona B4 in quanto "in forte espansione occupazionale e necessita maggiori spazi" (testualmente la Relazione a pag. 9), intende insediare proprio un'attività produttiva orafa, dunque possibile nella zona D2.

Altra zona orafa è la D6 di mq. 78.435 occupata da un solo insediamento quindi con la più ampia disponibilità (oltre 60.000 mq.) di aree libere per quello della ditta *omissis*. La relazione, non potendo negare tale evidenza in zona D6, adduce ipotetici (e non documentati) interessamenti di privati addirittura in fase di "acquisto/trattativa", il che se anche fosse documentato giustificerebbe semmai un rinvio dell'adozione della variante al fine di poter stabilire con certezza se la zona D6 sia esaurita o insufficiente. La richiesta, ciò nonostante, viene accolta creando la nuova zona D7 su misura attorno ai terreni della ditta richiedente di mq. 13.425 con l'aggiunta, nella porzione nord-ovest e nella ristretta striscia verso strada Citerna, di alcuni terreni altrui che porta a 23.745 mq. totali, ma con l'assoluta preponderanza (maggioranza assoluta) dei terreni della ditta richiedente. La relazione illustrativa, invero, a giustificazione assume teoriche necessità insediative di "attività artigianali e produttive generiche" e indica la D7 "aperta a tutte le destinazioni produttive", ma questo non pone rimedio al vizio di sviamento. Infatti, resta comunque preminente il perseguimento dell'interesse privato di *omissis* ad insediare nella zona l'attività orafa, mentre il perseguimento del ritenuto interesse pubblico a permettere altre destinazioni produttive è solo residuale. Aspetto, questo, che preclude al contempo la qualificazione di "zona strategica". In conclusione, la variante (zona D7) è ad personam ed è illegittima, altresì sul piano del danno erariale per inutilizzo di lotti produttivi in proprietà comunale.

CONTRADDITTORIETÀ

La variante ad personam in esame, inoltre, porta ad espandere verso l'interno dell'abitato le aree a destinazione produttiva, così contraddicendo l'interesse pubblico, cui la discrezionalità amministrativa soggiace nella pianificazione urbana, di localizzare all'esterno dell'abitato gli insediamenti produttivi, in ossequio sia al principio di precauzione dell'art. 216 del T.U. 27.7.1934 n. 1265 al quale è improntata l'intera pianificazione urbanistica nazionale in tema di insediamenti produttivi, sia al principio di temperamento delle conflittuali esigenze in termini di carico urbanistico tra le aree produttive e quelle residenziali nella zona cittadina di cui si tratta. Il carico urbanistico di tipo produttivo, in più, va a gravare su una zona angusta qual è quella cittadina in esame, attraversata da Strada Citerna e ricompresa tra via Batteggazzorre (ex via Fontanile), strada Pontecurone e la Circonvallazione, soprattutto considerando da un lato il carico dell'esistente zona D6 e, dall'altro, l'effetto prodotto su Strada Citerna che ha scarsa ampiezza e altresì banchine cedevoli. La nuova D7 (mq. 23.745) infatti con l'esistente D6 (mq. 78.435) porta le aree produttive nella zona all'imponente superficie di mq. 102.180, che produce un carico urbanistico pesante e acuito per i) la destinazione a "zona strategica del Comune e "aperta" a tutte le destinazioni produttive" della nuova D7 e ii) l'espansione verso l'interno dell'abitato prodotta dalla scelta localizzativa della nuova D7.

ILLOGICITÀ MANIFESTA

In mancanza della riduzione dell'esistente zona D6 e, per compensazione, di una corrispondente variante che tale riduzione destini ad estensione della zona residenziale C8, si produce altresì uno sbilanciamento in termini insediativi del tutto illogico e contrario alle più elementari regole di corretta pianificazione urbanistica. La Relazione indirettamente si premunisce al riguardo con la già vista affermazione di interessamenti di privati addirittura in fase di acquisto/trattativa, ma si tratta di un'affermazione puramente ipotetica. Soprattutto non costituisce idonea motivazione per derogare al pubblico interesse della corretta pianificazione urbanistica. Non si comprende poi il senso stesso ispiratore della variante che amplia le zone produttive al fine di soddisfare teoriche necessità di aree per "attività artigianali e produttive generiche" a discapito della zona di espansione residenziale (zona C).

Addurre, come la Relazione, la circostanza dell'inutilizzo parziale della zona C8 è insensato in primo luogo perché è prevalente l'interesse pubblico di salvaguardare la futura "espansione" dell'abitato, in secondo luogo perché il sacrificio è imposto a fronte del ben più rilevante aspetto del parziale inutilizzo delle aree produttive orafe D2 e D6 nonché della D4 a destinazione "generica", così che basterebbe più semplicemente rendere la zona D6 "*aperta a tutte le destinazioni produttive*" oppure, a fronte di un accertato aumento della domanda, ampliarla in direzione opposta all'abitato. Non senza dire che se fosse vero l'aumento della domanda di aree produttive cui è improntata la variante oggi in adozione, significherebbe aumento di addetti e, quindi, aumento anche della domanda di abitazioni.

VIOLAZIONE DI INTERESSI PRIMARI

I vizi di legittimità sopra denunciati hanno carattere di particolare rilievo in quanto i loro effetti coinvolgono interessi primari costituzionalmente protetti – tali essendo la tutela dell'ambiente e la tutela del paesaggio ex art. 9 Cost. – interessi, questi, direttamente incisi dalla denunciata scorretta pianificazione che, come detto, va a sovraccaricare la viabilità e sbilancia le conflittuali esigenze di carico urbanistico tra le aree produttive e quelle residenziali nella zona in esame.

NULLITA' PER VIOLAZIONE DEI TERMINI PER LE OSSERVAZIONI

Il procedimento di pubblicità ai fini delle osservazioni è afflitto da nullità per mancato rispetto del termine di 30 giorni che scade, non il 28.1.2026 come stabilisce l'AVVISO pubblicato, bensì il 29.1.2026. Il vizio, insanabile, impone l'annullamento in via di autotutela di tale atto del procedimento e il rinnovo dell'avviso con nuova pubblicazione e nuovi termini nel rispetto dei 30 giorni ex lege.

RESPINTA:

1. Premessa generale

Le osservazioni dei sigg.ri ... omissis ..., per mezzo dell'avv. Carlo Ranaboldo, sono in larga parte incentrate sulla contestazione della scelta pianificatoria operata con la Modifica n. 1 della Variante Parziale n. 52 al P.R.G.C., relativa alla trasformazione di parte delle aree C8A SUE e C8B SUE in nuova zona produttiva D7 SUE, con accuse di sviamento di potere, illogicità, contraddittorietà, violazione di interessi primari nonché di danno erariale.

Fatta salva la questione procedurale relativa ai termini di pubblicazione – nel frattempo superata con la ripubblicazione dell'avviso nei termini di legge – le doglianze attengono al merito della scelta pianificatoria.

Si ritiene, per le ragioni che seguono, che la Variante Parziale n. 52, Modifica n. 1, costituisca espressione legittima della potestà pianificatoria comunale in capo al Consiglio Comunale, sorretta da un interesse pubblico autonomo e da un'istruttoria tecnica completa e ragionevole, e che pertanto le osservazioni debbano essere respinte.

2. Sul preteso sviamento di potere e sulla natura "ad personam" della variante

Gli osservanti assumono che la nuova zona D7 sarebbe stata creata "su misura" per la società *omissis* di Valenza, con conseguente sviamento della funzione pianificatoria a favore di un interesse privato.

L'assunto non può essere condiviso.

In primo luogo, la Variante Parziale n. 52 si colloca in un più ampio processo di aggiornamento del P.R.G.C. vigente, approvato nel 1996, il quale prevede una capacità insediativa teorica pari a 34.358 abitanti a fronte di una popolazione residente, al 31.12.2025, pari a 18.368 abitanti. Tale significativo

scostamento evidenzia un sovradimensionamento strutturale delle previsioni residenziali, non più coerente con:

- l'andamento demografico consolidato, caratterizzato da calo della popolazione;
- la contrazione della domanda abitativa di nuova espansione;
- la presenza di un consistente patrimonio edilizio esistente costituito da alloggi e abitazioni unifamiliari invenduto;
- la mancata attuazione di numerosi comparti residenziali di espansione, taluni con PEC mai realizzati.

L'analisi dello stato di attuazione del PRG ha infatti evidenziato che numerose aree C di nuovo impianto risultano inedificate da oltre vent'anni, con standard mai realizzati e con proprietari che hanno manifestato espressamente la volontà di non procedere all'attuazione. La permanenza di tali previsioni produce una cristallizzazione di suolo privo di concreta prospettiva edificatoria, una distorsione tra pianificazione formale e dinamica reale del mercato e un aggravio fiscale per i proprietari, soggetti al pagamento dell'IMU su aree edificabili prive di effettivo interesse alla trasformazione.

In secondo luogo, la deliberazione consiliare n. 48 del 22/12/2025, avente ad oggetto: "*Aree fabbricabili da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie – quantità, qualità e prezzi di cessione anno 2026*", ha accertato che nella zona destinata dal PRG all'artigianato generico D4 il Comune è proprietario di soli 2.000 mq, oggetto di specifica richiesta di acquisto da parte di altro operatore economico;

Tali dati, oggettivizzati in atti amministrativi, dimostrano la **carezza strutturale di aree produttive generiche** idonee ad accogliere nuovi insediamenti sul territorio comunale. Anche la zona D3 – artigianale generica – pur aperta a tutte le destinazioni produttive a seguito della Variante n. 50/2023, risulta completamente edificata e priva di capannoni sfitti o in vendita pertanto non citata nella suddetta deliberazione non essendovi presenti nella stessa zona aree di proprietà comunale libere da cedere a terzi.

Alla luce di ciò, la trasformazione di parte delle aree C8A e C8B SUE in D7 risponde ad un interesse pubblico autonomo, che precede e trascende la pur rilevante iniziativa della società richiedente, e che può così sintetizzarsi:

- ridimensionare previsioni residenziali sovrastimate e inattuato, in coerenza con i principi di contenimento del consumo di suolo, di riuso del patrimonio esistente e di adeguamento alla realtà demografica ed economica;
- incrementare, entro i limiti quantitativi fissati dall'art. 17, comma 5, lett. f) L.R. 56/1977 e dall'art. 76-bis L.R. 13/2020, la dotazione di aree per attività produttive in un contesto in cui le stesse risultano insufficienti rispetto alla domanda di insediamento.

La circostanza che l'esigenza venga resa attuale anche dall'istanza di *omissis* – impresa oggi insediata in ambito residenziale saturo B4, con comprovate necessità di espansione produttiva e occupazionale – non altera la natura della variante, ma ne costituisce fisiologica occasione di attuazione. La nuova zona D7, peraltro, è disciplinata come ambito "aperto a tutte le destinazioni produttive", non già come area riservata esclusivamente ad un singolo soggetto.

Né può condividersi l'assunto di un preteso "danno erariale" per mancato utilizzo di lotti produttivi comunali in altre zone: come meglio si dirà, in D2 i lotti comunali svolgono una fondamentale funzione di servizio all'intero comparto orafa, mentre in D6 il Comune non dispone di aree proprie idonee, essendo le superfici libere di proprietà privata e destinate ad altri progetti. In questo quadro,

la decisione di convertire un'area C8 decennalmente inattuata in zona produttiva strategica appare, al contrario, coerente con un uso efficiente e non dissipativo del territorio.

3. Sulla pretesa contraddittorietà e sull'asserita illogicità della scelta localizzativa (C8 → D7)

Gli osservanti affermano che la nuova D7 amplierebbe in maniera illogica l'area produttiva verso l'interno dell'abitato, aggravando il carico urbanistico nella porzione di città compresa tra Strada Citerna, via Batteazzorre, Strada Pontecurone e la circonvallazione e che la variante sarebbe irragionevole in quanto attuata a scapito di una "zona di espansione residenziale".

Anche tali rilievi non possono essere accolti.

Come chiarito nella Relazione Illustrativa, la presente variante parziale:

- non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C.;
- non incide sulle aree a dissesto, né modifica la classificazione di idoneità geologica;
- non altera gli ambiti di tutela ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977;
- riduce, e non aumenta, la capacità insediativa residenziale teorica, che scende a 34.045 abitanti, restando ampiamente superiore alla popolazione effettiva;
- mantiene integralmente soddisfatti gli standard per servizi pubblici afferenti la residenza, con 2.007.172 mq di aree a servizi a fronte di un fabbisogno minimo di 851.125 mq (34.045 ab x 25 mq/ab).

Dal punto di vista localizzativo, l'area C8A/B è posta in margine all'abitato, in affaccio diretto sulla S.P. n. 78, ed è già oggi caratterizzata dalla presenza poco più a nord della sede, degli uffici e dei magazzini della società partecipata dal Comune AMV – azienda multiservizi valenzana e dal centro di raccolta dei rifiuti differenziati nonché di un rilevante insediamento commerciale realizzato nell'ambito del PEC C8B SUE, mentre la volumetria residenziale ivi prevista è rimasta del tutto inattuata nonostante il lungo arco temporale decorso.

La trasformazione di parte delle aree C8A e C8B SUE in D7, lungi dall'introdurre un "nucleo produttivo interno" all'abitato, si colloca in continuità con:

- la vocazione già in atto dell'area, in parte commerciale;
- la prossimità alla zona produttiva orafa D6;
- la funzione della S.P. 78 quale corridoio infrastrutturale principale per i collegamenti extraurbani.

L'attivazione della D7 su quest'area, accompagnata dalle opere di urbanizzazione previste (ivi compresa la rotatoria concordata in conferenze tecniche con la Provincia), consente di concentrare gli usi produttivo-commerciali lungo un asse viario strutturato, anziché perseverare in una previsione residenziale che il mercato ha dimostrato di non essere in grado di assorbire.

Quanto al carico urbanistico, occorre considerare che:

- la riduzione della potenzialità residenziale nelle suddette aree C8 comporta una diminuzione del carico insediativo teorico legato alla residenza;
- la nuova D7 è progettata, sulla base del masterplan che la ditta richiedente ha presentato all'Ente, per essere **autosufficiente** in termini di parcheggi pertinenziali e di servizi interni, con circa 200 posti auto privati ricavabili sia negli spazi esterni di pertinenza che nel piano seminterrato e di verde privato (giardino di lotto e verde pensile estensivo) pertinenziale, evitando ricadute significative sui parcheggi pubblici e sulla viabilità locale;

- la localizzazione dell'accesso principale su S.P. 78 e la realizzazione della rotatoria contribuiscono a governare i flussi veicolari in modo più sicuro ed ordinato, riducendo il traffico di attraversamento sulle strade residenziali minori.

Alla luce di tali elementi, non può ravvisarsi né contraddittorietà, né illogicità manifesta nella scelta di trasformare l'area C8 in D7: si tratta di una soluzione che, sul piano sistemico, riequilibra il rapporto tra residenziale sovrastimato e produttivo carente, rafforza la dotazione di aree produttive su un asse viario idoneo e consente di ospitare un insediamento industriale di elevata qualità e sostenibilità ambientale.

4. Sulle presunte alternative "obbligate" in D2 e D6

Gli osservanti sostengono che la richiesta di *omissis* avrebbe potuto essere soddisfatta nell'ambito delle zone D2 e D6, esistenti e parzialmente libere, senza sacrificare l'area C8.

4.1. Zona D2 – area orafa

Per quanto riguarda l'area D2, è vero che la Relazione Illustrativa dà atto di una superficie complessiva libera di circa 24.196 mq; tuttavia:

- i lotti di proprietà comunale (1L, 2L, 3L, 4L, 5L) hanno una superficie complessiva di 7.544 mq (come esplicitato nella già richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 in data 22/12/2025 ad oggetto: *'Aree fabbricabili da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - quantità, qualità e prezzi di cessione anno 2026'* e, pertanto, non di 4.000 mq come indicato nella Relazione Illustrativa che si provvede a rettificare) e sono espressamente destinati, in base alle NTA del Piano Particolareggiato, a funzioni di servizio a supporto delle attività produttive (bar, ristorazione, tempo libero, sedi associative, ecc.), ciò in attuazione di una precisa scelta programmatica volta a garantire un adeguato equilibrio funzionale dell'area orafa;
- la loro acquisizione integrale da parte di un unico operatore produttivo comporterebbe l'eliminazione totale di tali servizi, con un evidente depauperamento funzionale dell'intero comparto e in contrasto con l'impianto del Piano Particolareggiato.

Sotto il profilo fisico-morfologico, i lotti comunali presentano una conformazione altimetrica fortemente acclive, con un dislivello superiore a 6 metri tra Via Orefici e Via Gillio, che rende tecnicamente complessa, se non impraticabile, la realizzazione di un unico organismo edilizio unitario sviluppato su un solo livello, soluzione richiesta dalla ditta richiedente per ragioni organizzative, logistiche e di controllo del processo produttivo.

Per ottenere un fabbricato a piano unico sarebbero necessari imponenti sbancamenti, la realizzazione di grandi opere di sostegno e una radicale alterazione del profilo orografico, con impatti significativi sul paesaggio, sulla stabilità geotecnica e sulla regimazione delle acque meteoriche, in contrasto con i principi di proporzionalità e minimo impatto che devono orientare l'attività edilizia.

Dal punto di vista funzionale, infine, i fabbisogni di parcheggio privato e di spazi aperti richiesti da un insediamento di circa 315 addetti: 115 attuali + 200 nuovi addetti (per il quale il masterplan aziendale prevede l'adesione a standard ambientali qualificanti quali CAM, LEED, BREEAM, WELL) assorbirebbero quasi integralmente la superficie fondiaria disponibile, comprimendo la Superficie Coperta praticabile a valori inadeguati per un'industria moderna ad alta occupazione e senza lasciare margini per future espansioni.

Gli altri lotti ancora da edificare presenti nella zona D2 sono di proprietà privata, per una superficie totale di 16.700 mq circa, di cui:

- Circa 12.000 mq (3 lotti edificabili) in proprietà di un'unica ditta la quale ha avanzato un'istanza formale finalizzata, attraverso una variante al Piano Particolareggiato, alla

modifica della destinazione d'uso dei suoi lotti da destinazione produttiva a commerciale. Benché la suddetta richiesta non sia stata accolta dall'Ente si prende atto che la ditta proprietaria non intende alienare a terzi.

- Circa 4.700 mq (4 lotti edificabili) sono stati acquistati da una ditta privata; una ditta orafa ha poi acquistato due dei suddetti lotti ed in seguito ha preso contatti con gli uffici comunali al fine di presentare il Permesso di Costruire per un impianto produttivo; pertanto i lotti risultano ad oggi ancora ineditati ma non disponibili.

In sintesi, la zona D2, pur destinata ad attività orafe, risulta **inidonea** ad ospitare l'intervento proposto, non per mera convenienza economica dell'operatore, ma per ragioni oggettive di pianificazione, morfologia e standard urbanistico-ambientali.

4.2. Zona D6

Quanto alla zona D6, le osservazioni richiamano la presenza di oltre 60.000 mq liberi. Premesso che la stessa è costituita da n. 7 lotti totali avente una distribuzione frammentata e disomogenea e alcuni privi di diretto collegamento con le infrastrutture esistenti.

La Relazione tecnica dà però conto del fatto che:

- la totalità di tali superfici è in proprietà privata;
- per alcune aree della D6 sono in corso contatti e interessamenti per insediamenti diversi (in particolare è stato comunicato formalmente al Comune che nel mese di marzo 2026 verranno perfezionate le trattative in corso con la stipula dell'atto di compravendita dei terreni costituenti il lotto 6 per una superficie complessiva di circa 15.000/20.000 mq);

Infine i rimanenti terreni liberi nella zona D6, escludendo il lotto 1 già edificato e il lotto 6 di cui sopra, sebbene con destinazione congrua alle esigenze del richiedente, non risultano idonei per le caratteristiche intrinseche dell'area, infatti:

- il lotto 7 prospiciente la SP 78 - Strada Pontecurone risulta inidoneo in quanto ha una superficie fondiaria di 7.115 mq e pertanto Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile di mq 2.846, insufficiente alle esigenze del richiedente; inoltre, per la sua posizione geografica, non può essere accorpato ad altri lotti;
- i lotti 2-3-4-5 risultano idonei per SLP realizzabile qualora accorpati nel numero di tre (es: lotti 5-2-4 e 2-4-3), tuttavia la loro distribuzione e posizione comporterebbe un importante intervento infrastrutturale e un adattamento plano-volumetrico dell'impianto non compatibile con la necessità di realizzare un fabbricato con sviluppo distributivo di tipo orizzontale – lineare.

In assenza di aree comunali disponibili e non potendo l'Amministrazione fondare la propria programmazione su futuribili espropri o su cessioni che i proprietari escludono, la D6 non rappresenta una soluzione praticabile per l'insediamento proposto dalla ditta richiedente.

La scelta di localizzare la nuova D7 su un'area C8 interamente ineditata, di un'unica proprietà e già dotata di adeguate caratteristiche plano-morfologiche e di accessibilità, è pertanto una soluzione **ragionevole**, che consente di:

- ridurre il residenziale sovrastimato;
- valorizzare un comparto fermo da oltre quindici anni;
- soddisfare un'esigenza produttiva qualificata e ad elevata ricaduta occupazionale.

5. Sulla tutela dell'ambiente e del paesaggio ex art. 9 Cost.

Gli osservanti evocano una lesione degli interessi primari costituzionalmente tutelati di ambiente e paesaggio.

Si rileva, al riguardo, che:

- la Variante Parziale n. 52 è soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/1977, ed è stata oggetto di specifici approfondimenti ambientali, paesaggistici e idrogeologici nel Documento preliminare di verifica di Assoggettabilità alla VAS, in esito ai quali l'Autorità Competente ha escluso la stessa dalla successiva procedura di VAS in quanto gli Enti con competenze ambientali coinvolti nel procedimento ritengono gli interventi previsti non suscettibili di produrre "impatti significativi sull'ambiente".
- la zona D7 è localizzata in un ambito privo di vincoli paesaggistici specifici e non incide su aree a dissesto attivo o su classi geologiche inidonee all'urbanizzazione;
- l'insediamento programmato, come anticipato dal masterplan aziendale, sarà progettato secondo criteri di sostenibilità ambientale avanzata (CAM, LEED, BREEAM, WELL), con elevata qualità degli spazi aperti, aree verdi fruibili, tetti giardino e condizioni di benessere interno per i lavoratori, secondo il concetto di biofilia in linea con i valori dell'art. 9 Cost.

Più in generale, la riduzione del residenziale di espansione e la concentrazione di usi produttivi in ambiti già infrastrutturati e contigui alla viabilità principale rappresentano, sul piano macro-ambientale, una misura di **contenimento del consumo di suolo** e di razionalizzazione degli insediamenti, che non si pone in contrasto ma anzi in coerenza con gli obiettivi di tutela del territorio.

6. Conclusioni

Alla luce delle argomentazioni svolte:

- si esclude che la Variante Parziale n. 52, Modifica n. 1, sia affetta da sviamento di potere o si configuri come "variante ad personam", essendo sorretta da un interesse pubblico oggettivo e preesistente alla specifica istanza privata, volto a riequilibrare il rapporto tra aree residenziali sovrastimate e aree produttive carenti, nel rispetto dei parametri quantitativi di legge;
- si ritiene che l'interesse pubblico all'approvazione della variante sia integrato dalla previsione della creazione di circa n. 200 nuovi posti di lavoro conseguenti alla realizzazione del nuovo insediamento produttivo secondo quanto rappresentato nella richiesta avanzata. L'investimento riveste particolare rilevanza sotto il profilo socio-economico, in quanto idoneo a generare effetti positivi significativi in termini di incremento dell'occupazione, rafforzamento del tessuto imprenditoriale locale e crescita complessiva del sistema economico territoriale;
- si ritiene altresì che l'interesse pubblico all'approvazione della variante sia integrato dalla circostanza che la società ha dichiarato la propria disponibilità alla realizzazione integrale della rotatoria prevista dall'attuale P.R.G. sull'intero comparto e di tutte le opere di urbanizzazione, non limitandole al solo lotto produttivo D7 ma estendendole anche ai lotti residenziali C8A CC, di proprietà della medesima ditta. La ditta richiedente la variante in oggetto si assumerà inoltre gli oneri relativi alla manutenzione e cura delle aree verdi pubbliche, secondo modalità e termini da disciplinarsi in apposita convenzione o atto d'obbligo; tali interventi completano pertanto l'urbanizzazione dell'intera zona e sono a servizio di tutta la collettività.
- si ritiene che la modifica della destinazione urbanistica dell'area D7, da residenziale/commerciale a produttiva, non determini un incremento del valore venale dell'area medesima. Ne consegue l'insussistenza dei presupposti applicativi di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia di contributo straordinario correlato a varianti urbanistiche che comportino maggior valore. Tuttavia la ditta richiedente

ha formalmente comunicato che qualora fosse dovuto si impegnerà a versarlo, disciplinandone modalità e termini in apposito atto amministrativo;

- si ritiene che la scelta localizzativa di trasformare parte dell'area C8 in zona D7 sia ragionevole e proporzionata, in quanto colloca un insediamento produttivo innovativo e ad alto impatto occupazionale in un ambito marginale già infrastrutturato e parzialmente caratterizzato da usi commerciali, contestualmente riducendo il residenziale di espansione non attuato;
- si reputa adeguatamente motivato il mancato utilizzo delle zone D2 e D6 come alternative, stante l'inidoneità tecnico-urbanistica nonché la funzione di riserva e di servizi che tali ambiti svolgono nel sistema produttivo cittadino della D2 e l'assenza di aree comunali disponibili in D6 nonché le caratteristiche intrinseche delle aree di proprietà private che le rendono inidonee all'insediamento;
- si esclude, infine, che la variante determini violazioni degli interessi primari di tutela dell'ambiente e del paesaggio, alla luce della VAS, dell'assenza di incidenze su aree sensibili e delle elevate prestazioni ambientali previste per il futuro insediamento.

Per tali motivi, le osservazioni presentate devono essere **respinte**, confermando integralmente le previsioni della Variante Parziale n. 52, Modifica n. 1, relative alla istituzione della nuova zona D7 SUE in parziale sostituzione delle preesistenti sottozone C8A SUE e C8B SUE.

Si precisa che la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 in data 22/12/2025 ad oggetto: *'Aree fabbricabili da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - quantità, qualità e prezzi di cessione anno 2026'* stabilisce che il Comune – nella zona destinata dal PRG per impianti produttivo-orafo, denominata D2 – è proprietario di 7.544 mq. Nella Relazione Illustrativa è stata riportata una superficie di 4.000 mq e pertanto si provvede a rettificare l'errore materiale.

OSSERVAZIONE n. 3: prot. N. 4462 del 25/02/2026, istante Provincia di Alessandria - Direzione Ambiente - Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione del Paesaggio

La Provincia di Alessandria si è pronunciata in ordine alla compatibilità della variante parziale adottata con D.C.C. n. 39 del 22/12/2025, ai sensi dell'art. 17-7 comma, L.R. 56/77 e s.m.i. con decreto presidenziale n. 40 del 24/02/2026. Al suddetto Decreto è allegata l'istruttoria dell'ufficio Direzione Ambiente - Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione del Paesaggio, come parte integrante e sostanziale da cui si evince che le variazioni apportate al PRG vigente rientrano tra le modifiche che soddisfano le condizioni di cui al comma 5, lettere da a ad h, dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., che la variante proposta si può classificare come parziale, che la stessa si può definire compatibile col Piano Territoriale Provinciale fatto salvo il recepimento delle indicazioni nello stesso riportate e che si riportano di seguito:

- 1) *AMBITO 2: il cambio di destinazione d'uso, in zona Braglia, di un'area attualmente agricola a verde privato vincolato (V.P.), per una superficie complessiva di 36.700 mq. Dall'analisi della relazione illustrativa e del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS emerge che l'area rientra nella classificazione di bosco ai sensi della lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004, configurandosi pertanto come bene paesaggistico tutelato ex lege, a prescindere dalla destinazione urbanistica attuale o proposta. Di conseguenza, qualsiasi trasformazione dell'uso del suolo deve essere compatibile con la tutela del bene paesaggistico e subordinata a autorizzazione paesaggistica. Si osserva inoltre che la tutela prevista dalle NTA del PRG non sostituisce né supera il vincolo paesaggistico imposto dal D.Lgs. 42/2004.*

Pertanto, si richiede che la variante sia integrata con:

- *una valutazione puntuale della compatibilità della destinazione “verde privato” con i vincoli paesaggistici, richiamando gli obiettivi del PPR e i criteri dell’art. 142;*
- *la precisazione che qualsiasi intervento sull’area sarà subordinato a preventiva autorizzazione paesaggistica;*
- *eventuali misure di compensazione o mitigazione, qualora la variante comporti interventi sul bosco. Si invita pertanto l’Amministrazione a integrare l’istruttoria e a garantire la piena compatibilità della variante con il vincolo paesaggistico vigente*

ACCOLTA:

Si rileva che l’osservazione è accoglibile e pertanto si introduce all’art.13.1.10, comma 1, delle N.T.A. la seguente precisazione:

ART .13.1.10 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO : V.P.

1) Il P.R.G. individua le aree V.P.“*omissis*”con l’assenso dei competenti uffici.

In ogni caso è vietato intervenire, senza le dovute autorizzazioni, su tutte le superfici che presentano i requisiti di area boscata di cui alle disposizioni normative vigenti (“art. 3 L.R. 4/2009 s.m.i. e da ultimo D. Lgs.34/2018”).

Con riferimento alla dinamica evolutiva delle aree boscate, l’individuazione puntuale ed effettiva del perimetro dell’area boscata, da effettuarsi solo ed esclusivamente da parte di tecnici abilitati in materia (dottori agronomi e forestali), va verificata ed aggiornata facendo riferimento allo stato dei luoghi nel momento di avvio di qualsiasi intervento, posto che tale individuazione/riconoscimento risulta indipendente sia dal tipo di classificazione catastale che dalla stessa eventuale indicazione dello strumento urbanistico e delle carte forestali. Gli interventi di trasformazione ammissibili in tali aree sono definiti ai commi successivi, ai quali il vincolo di individuazione di “area boscata” si sovrappone, ferma restando l’osservanza delle prescrizioni di cui alla legislazione settoriale vigente, in particolare, la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell’articolo 19 della l.r. 4/2009. In ogni caso il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all’autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’articolo 146 del D. Lgs. n. 42/04.

2) *...omissis....Si prende atto della verifica di compatibilità acustica presente negli allegati della variante e si rammenta quanto disposto dall’art. 7, comma 6bis, della L.R. 52/2000, in particolare che i Comuni sono tenuti ad avviare “....la modifica o revisione della classificazione acustica.. contestualmente..” alle procedure di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.. Si invita quindi l’A.C. ad adeguarsi ai suddetti adempimenti prima dell’approvazione della Variante parziale.*

ACCOLTA:

Con determinazione della Dirigente del III Settore n. 97 del 27/02/2026 si è provveduto ad incaricare l’ing. Guido Anelli, con studio in Alessandria via Machiavelli n. 38, C.F.: NLLGDU66E18A182B, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. A-1328, esperto in acustica, la predisposizione dell’aggiornamento del piano di classificazione acustica comunale vigente ai sensi della L.R. n. 52/2000, art. 3, comma 3, lettera a), in relazione alla modifica n. 1 introdotta con la variante parziale n. 52 al P.R.G..