



**COMUNE  
DI  
CASTELNUOVO SCRIVIA**  
Provincia di Alessandria

**PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE GENERALE**

al P.R.G.C. approvato D.G.R. n. 34-2401 del 28/11/1995  
modificato dalla Variante Strutturale adottata con D.C.C. n. 49 del 28/09/2000,  
approvata con D.G.R. n. 17-1638 dell'11/12/2000 e successive Varianti Parziali

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA***

Modificata a seguito della D.C.C. n. del  
di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni regionali

Delibera di Consiglio Comunale n° del

IL SINDACO  
**Sig. Pierangelo Luise**

IL PROGETTISTA  
**Arch. Alberto Giordano**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
**Arch. Sergio Battiston**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**Dott. Massimo Salvemini**

LUGLIO 2011

**INDICE**

<b>TITOLO I</b>	<b>OBIETTIVI E CRITERI DI IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.</b>
1	Le premesse della Variante Generale
2	Il Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.
3	Verifica di compatibilità rispetto alla classificazione acustica del territorio
<b>TITOLO II</b>	<b>PREVISIONI INSEDIATIVE E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI</b>
1	<b>Il trend edificatorio dell'ultimo periodo</b>
2	Tabelle di dettaglio delle aree
3	<b>La reiterazione dei vincoli</b>
4	Calcolo della capacità insediativa residenziale

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- **ALLEGATO A ELABORATI DI CONFRONTO (P.R.G.C. Vigente – Variante Generale al P.R.G.C.)**
- **ALLEGATO B ELABORATI DI CONFRONTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA (P.R.G.C. Vigente – Variante Generale al P.R.G.C.)**
- **ALLEGATO C QUADRO DEL DISSESTO – TRASMISSIONE DEL PARERE ESPRESSO DAL GRUPPO INTERDISCIPLINARE**
- **ALLEGATO D ESTRATTI DELLE TAVOLE DI P.T.P. RELATIVE AL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA**

## TITOLO I - OBIETTIVI E CRITERI DI IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

### 1. Le premesse della Variante

Il Comune di Castelnuovo Scrivia è dotato di P.R.G.C. approvato con delib. G.R. n° 34-2401 del 28/11/1995.

La presente Variante, si propone i seguenti obiettivi:

- 1) revisione del territorio dal punto di vista geomorfologico e idrologico in conformità a quanto prescritto dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla Circolare 7 LAP della Regione Piemonte e dal PAI;
- 2) stesura del P.R.G.C. su una nuova cartografia vettoriale ad uso urbanistico finalizzata, in futuro, a creare la base per collegare al territorio informazioni di carattere demografico, infrastrutturale, ambientale, ecc., utili per affrontare, a livello operativo, l'attuazione e la gestione del P.R.G.C.;
- 3) dimensionamento delle destinazioni residenziali contenuto principalmente nei limiti delle zone già compromesse dell'edificato attuale e di quelle frange che costituiscono il misurato naturale completamento di aree residenziali già consolidate;
- 4) individuazione di nuove aree di espansione produttiva utilizzando aree già in gran parte urbanizzate;
- 5) valutazione del territorio in conformità ai vincoli e alle prescrizioni previste dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e analisi della compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 4 e 20 L.R. 40/98

La presente Variante conferma, in generale, le analisi relative allo stato di fatto contenute nel P.R.G.C. approvato e vigente. Essa è corredata, tuttavia, da una breve sintesi relativa a specifiche valutazioni riguardanti il livello di urbanizzazione raggiunto e la dotazione di infrastrutture e attrezzature.

Di seguito si tratterà il territorio dai seguenti punti di vista:

- geografico;
- assetto idrogeologico;
- vincoli;
- compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale (PTP);
- compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 4 e 20 della L.R. 40/98.

Si richiamano, inoltre, i seguenti adempimenti eseguiti e in corso di esecuzione da parte del Comune di Castelnuovo Scrivia:

- approvazione del Regolamento Edilizio;

- adeguamento alla L.R. 28/99;
- zonizzazione acustica del territorio.

#### ▪ Il territorio dal punto di vista geografico.

Il Comune di Castelnuovo Scrivia occupa un territorio di Km<sup>2</sup> 45,42 attraversato dal Torrente Scrivia e dal Torrente Grue e dal Rio Calvenza.

Il territorio comunale di Castelnuovo Scrivia confina con: Tortona, Sale, Guazzora, Isola Sant'Antonio, Pontecurone, Viguzzolo, Molino dei Torti, Alzano e la Provincia di Pavia.

Si tratta di un territorio in cui gli usi residenziali si coniugano equilibratamente con quelli agricoli e quelli produttivi. Il Comune di Castelnuovo Scrivia è interessato da numerose strade provinciali di collegamento con i Comuni contermini (S.P. n. 90 per Molino dei Torti, S.P. n. 92 per Casei Gerola, S.P. n. 93 per Pontecurone, S.P. n. 95 per Tortona e S.P. n. 85 per Alluvioni), nonché dall'autostrada A7 Genova – Milano e dall'Autostrada A 21 Torino – Piacenza).

#### ▪ Il territorio dal punto di vista dell'assetto idrogeologico.

Il quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica del territorio comunale è stato delineato e si sono conclusi i tavoli interdisciplinari come risulta dalla nota protocollo 883/19.12 del 09/01/2006 della Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica – Area Provincia di Alessandria che trasmette il parere espresso dal Gruppo Interdisciplinare che si allega alla presente relazione. **(vedi ALLEGATO C alla presente Relazione Illustrativa)**

#### Il territorio dal punto di vista dei vincoli

- **Fascia di rispetto fluviale ex art.29, LR 56/77 e s.m.i. e vincolo ambientale art.142, del D.Lgs. 22/01/2004, n°42.**

Il territorio di Castelnuovo Scrivia, è attraversato dal Torrente Scrivia, dal Torrente Grue e dal Rio Calvenza. La cartografia di PRGC riporta, infatti, la fascia di rispetto di mt. 100,00 ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., delle sponde dei corsi d'acqua suddetti, si rileva inoltre, il vincolo paesaggistico di metri 150,00 secondo i disposti dell'art.142, del D.Lgs n°42 del 22/01/2004.

- **Vincoli imposti da strumenti urbanistici sovracomunali (P.T.P. della Provincia di Alessandria adottato con deliberazione Consiglio Provinciale n° 29/27845 del 03/05/1999 e approvato con DCR n° 223-5714 del 19 febbraio 2002 e modificato con DCR n° 112-7663 del 20/02/2007)**

La Variante al Piano Regolatore Generale Comunale ha analizzato il territorio riprendendo le previsioni del Piano Territoriale Provinciale e adeguandosi ad esse sia dal punto di vista cartografico che dal punto di vista normativo. Nella redazione dell'Analisi di Compatibilità Ambientale sono stati tenuti nel debito conto i sistemi territoriali individuati dal PTP, le norme generali e le singole schede normative relative agli ambiti territoriali a vocazione omogenea riguardanti il territorio comunale.

Il PTP individua il Comune di Castelnuovo Scrivia nell'ambito a vocazione omogenea n°9a "La spina produttiva della Valle Scrivia".

La cartografia di PTP riporta e la Variante Generale al PRGC per il Comune di Castelnuovo Scrivia riprende:

- Ingresso Urbano
- Margini della configurazione urbana
- Aree di interesse archeologico
- Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio

Tali vincoli sono richiamati nell'Analisi di Compatibilità Ambientale e disciplinati nelle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

- **Vincolo storico – artistico D.Lgs n°42 del 22/01/2004.**

Il PRGC individua gli immobili di interesse pubblico e religioso, appartenenti ad enti ed istituzioni della Chiesa Cattolica o di altre confessioni religiose aventi più di cinquant'anni, per i quali necessario che qualsiasi intervento sia sottoposto all'esame preventivo della Soprintendenza Beni Architettonici.

Sono individuati come beni culturali ambientali da salvaguardare i seguenti immobili:

- Resti della Chiesa Parrocchiale dei S.S. Pietro e Paolo;
- Casa in Via Fornasari, 3;
- Edificio in Via Marguati, 14;
- Casa in Piazzale Vittorio veneto;
- Edificio in Via Mazzini, 8;

- Casa in Via Mazzini, 10;
- Resti del Castello dei Bandello e Palazzo Municipale;
- Resti della Cinta Muraria.

- **Il territorio dal punto di vista della compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 4 e 20 della L.R. 40/98.**

E' stata eseguita la raccolta di informazioni utili per l'analisi della compatibilità ambientale come indicato negli artt. 4 e 20 della L.R. 40 del 14 dicembre 1998. E' stata effettuata l'analisi delle componenti sensibili, l'individuazione degli impatti potenziali, la verifica di compatibilità del contesto esaminato e la valutazione opportuna per minimizzare gli impatti. Il tutto è contenuto nella apposita Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale.

- **Approvazione del Regolamento Edilizio e adeguamento ai parametri uniformati di cui all'art. 12 della L.R. 19/99.**

In data 30/10/2007 con delibera di C.C. n° 55 il Comune di Castelnuovo Scrivia approvava il Regolamento Edilizio conforme a quello tipo della Regione Piemonte (pubblicato sul BUR n° 17 del 024.04.2008). Il Regolamento Edilizio è stato successivamente modificato con delibera C.C. n° 36 del 02.11.2010 (pubblicata sul BUR del 09.12.10) e con delibera C.C. n° 8 del 07.03.2011 (pubblicata sul BUR n° 19 del 12.05.2011).

- **Adeguamento alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 e ss.mm.ii..**

In attuazione del D.Lgs 31 marzo 1998, n° 114 la Regione Piemonte ha emanato le disposizioni in epigrafe. I comuni, in adeguamento agli indirizzi e criteri urbanistici disposti dalle norme regionali erano tenuti alla definizione delle zone di insediamento commerciale. Il Comune di Castelnuovo Scrivia con delibera di C.C. n° 39 del 21/07/2000 e con delibera di C.C. n. 47 del 21/09/2005 ha approvato le norme di adeguamento del P.R.G.C. vigente alle disposizioni regionali in materia nonché i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita adeguandosi a quanto prescritto dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di commercio in sede fissa in conformità alla D.C.R. 563-13414/99.

In coerenza con quanto prescritto dalla nuova DCR n. 59-10831 del marzo 2006 si è provveduto ad un nuovo adeguamento tenendo conto delle specificazioni regionali con DCC n. 9 del 05/02/2007.

In data 28/03/2007 con delibera di C.C. n° 27 l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante Parziale di adeguamento ai predetti criteri regionali. In data 29.06.2007 con delibera C.C. n° 42, l'Amministrazione ha approvato la suddetta Variante Parziale.

□ **Verifica della presente Variante al P.R.G.C. rispetto alla classificazione acustica del territorio comunale.**

In applicazione della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" n° 447 del 26 ottobre 1995 la Regione Piemonte ha approvato il 20/10/2000 la L.R. n° 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e con la successiva D.G.R. n° 85-3802 del 06/08/2001 ha individuato le linee guida per la classificazione acustica del territorio.

Il Comune di Castelnuovo Scrivia ha adottato la proposta di classificazione acustica del proprio territorio con delibera di C.C. n° 6 del 23/01/2004 e approvato con delibera di C.C. n° 35 del 09/07/2004. Si da atto che la presente Variante al P.R.G.C. è stata verificata rispetto alle risultanze della proposta di zonizzazione acustica e che l'analisi è contenuta in apposita sezione della presente relazione.

In relazione ai disposti del 2°, 3° e 4° comma dell'art.5 della L.R. n° 52 del 20/10/2000, relativi alla zonizzazione acustica del territorio, e a quanto richiesto dalla Regione Piemonte, Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica; con nota del 27/09/2004 prot. n° 9005/9 del 07/06/2004 Pratica A/40715, si provvede alla elaborazione di apposito documento relativo alla verifica di congruità delle proposte urbanistiche contenute nella Variante Generale al P.R.G.C..

Si sintetizzano di seguito i principali elementi rilevati:

La maggior parte della superficie del territorio è stata compresa in Classe III per tenere conto della spiccata vocazione agricola e quindi permettere le relative lavorazioni con l'impiego dei macchinari necessari.

L'area fluviale è stata compresa in Classe I limitatamente a quella parte prevista dal PRG dove non è possibile eseguire operazioni di scavo, lungo l'argine destro compreso tra il ponte dell'autostrada ed il ponte della strada provinciale. Questa area intende proteggere soprattutto gli insediamenti faunistici con un clima acustico più adeguato.

Il centro cittadino compreso nella circonvallazione è stato tutto classificato densamente urbanizzato e pertanto compreso in classe IV. In effetti la circonvallazione è caratterizzata da traffico pesante seppure lento, traffico che proviene sia dalle campagne (trattori) sia dall'autostrada (autotreni).

In riferimento a quest'ultimi si rileva che ha inciso nella definizione delle scelte finali la collocazione della ditta Autosped, che massimamente utilizza autotreni, la cui sede si trova, rispetto al centro cittadino, all'estremità opposta rispetto al casello autostradale.

Si sottolinea, tuttavia, che Autosped, ditta di primaria importanza di rilevanza regionale nel settore dell'autotrasporto, sta trasferendo la propria attività in un lotto facente parte dell'area industriale appositamente individuata in prossimità del casello autostradale, apportando una consistente riduzione del traffico pesante nella circonvallazione.

Il casello autostradale è stato compreso in Classe IV mentre all'adiacente area industriale si è voluto conferire il massimo grado di libertà di emissione acustica onde non penalizzare la strategica posizione.

Ancora le aree produttive che si trovano tra il centro cittadino e l'autostrada, e lungo le direttrici verso Tortona e verso Milano sono state comprese in classi acustiche alte sempre al fine di non penalizzare gli insediamenti produttivi esistenti.

L'area urbana del centro abitato, definita come area caratterizzata da una continuità di abitazioni e di aree di pertinenza alle stesse, è stata inserita in classe II "aree prevalentemente residenziali" come espressamente definito per la classe II.

L'area del Centro Storico è localizzata in classe I in ragione del suo valore storico. Vengono ricomprese in classe I anche alcune aree per attrezzature e servizi a livello comunale all'interno dell'abitato (scuole), l'area del Cimitero Comunale.

Tutta l'area agricola extraurbana è posta in classe III (area rurale dove sono utilizzate macchine agricole).

A migliore chiarimento si allegano le schede relative alla fase 4 delano di Classificazione Acustica del territorio comunale al fine di consentire il raffronto tra le tabelle di "Verifica di congruità" e gli elaborati approvati (fase 4).

**(vedi ALLEGATO B alla presente Relazione Illustrativa)**

**VERIFICA DI CONGRUITA' CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO**

Punti di Variante ELABORATO B	Zona di PRG	Classificazione fase 4 Zonizzazione acustica	Compatibilità verificata	Note
1	agricola	Classe 3	si	Trattandosi di riconoscimento di edifici esistenti a destinazione residenziale non è necessario modificare la zonizzazione
2	standard urbanistici	Classe 4	si	L'area è inglobata nel concentrico urbanizzato e non è necessario modificare la zonizzazione
3	standard urbanistici	Classe 4	si	L'area è inglobata nel concentrico urbanizzato e non è necessario modificare la zonizzazione
4	agricola	Classe 3	si	L'individuazione di una nuova area residenziale comporta l'attribuzione della classe 2 che risulta compatibile confinante da ogni lato con la classe 3
5	agricola	Classe 5	si	La compatibilità può essere ottenuta attribuendo al nuovo lotto la classe 4 analogamente a tutto il concentrico di Castelnuovo e alle aree contermini
6	agricola	Classe 3	si	La compatibilità può essere ottenuta attribuendo all'area la classe 6 analogamente a quella contigua; sarà necessario introdurre le opportune fasce cuscinetto
7	Agricola e mista	Classe 3/4	si	La compatibilità può essere ottenuta trattandosi di riconoscimento di impianto esistente, attribuendo all'intera area la classe acustica 4

8	Area produttiva di nuovo impianto	Classe 4/5	si	La compatibilità può essere ottenuta confermando all'area la classe 5 e istituendo le opportune fasce cuscinetto
9	Area produttiva di nuovo impianto	Classe 4/5	si	La compatibilità può essere ottenuta confermando all'area la classe 5 e istituendo le opportune fasce cuscinetto
10	Area produttiva mista	Classe 5	si	Si tratta di riconferma
11	Area produttiva mista	Classe 5	si	La compatibilità può essere ottenuta riconfermando l'area nell'idonea classe 4 che può confinare con la contigua classe acustica 5
12	standard urbanistici	Classe 4	si	Si tratta di riconferma
13	standard urbanistici	Classe 4	si	Si tratta di riconferma
14	standard urbanistici	Classe 4	si	La corretta individuazione dell'area produttiva esistente, comporta l'attribuzione della classe 5 che risulta compatibile confinante da ogni lato con la classe 4
15	Area produttiva di completamento	Classe 4	si	La riduzione dell'area produttiva D2 non comporta modifiche alla zonizzazione acustica

**Adempimenti in materia di classificazione sismica.**

Ai sensi della O.P.C.M. 20/03/2003 n° 3274 il territorio comunale di Castelnuovo Scrivia risulta classificato in fascia 4 come riportato nella seguente tabella:

Codice istat 2001	Denominazione	Categoria secondo la classificazione precedente (decreti fino al 1984)	Categoria secondo la proposta del GdL del 1998	Zona ai sensi della O.P.C.M. n° 3274
01006181	Castelnuovo	N.C.	N.C.	4

	Scrvia			
--	--------	--	--	--

### Riepilogo stato pianificazione urbanistica comunale

Il Comune di Castelnuovo Scrvia dispone di un P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 88-15997 del 06.10.83.

Successivamente all'entrata in vigore del piano sono state approvate le seguenti varianti:

- **variante N. 1:** VARIANTE GENERALE, APPROVATA CON D.G.R. N. 34-2401 DEL 23 OTTOBRE 1995;
- **variante n. 2:** zone agricole (variato art. 20.7 N.T.A.) approvata con delibera C.C. n. 35 del 14.07.97 e con delibera G.R. n. 23-22823 del 17.11.97;
- **variante n. 3:** cave (L.R. 67/78) approvata con delibera C.C. n. 6 del 14.02.97 e con delibera G.R. n. 16-23382 del 29.01.98;

Negli anni successivi, dopo l'entrata in vigore della L.R. 41/97, il Comune di Castelnuovo S. ha inoltre approvato altre varianti (strutturali e non) e precisamente:

- **variante n. 4:** distanze dalle strade (variato art. 13 N.T.A.) approvata con delibera C.C. n. 15 del 21.04.98 e trasmessa alla Regione in data 01.10.98;
- **variante n. 5:** cambio destinazione di un fabbricato approvata con delibera C.C. n. 47 del 30.10.98 e trasmessa alla Regione in data 04.11.98;
- **variante n. 6:** parametri urbanistici aree produttive (variato art. 17 N.T.A.) approvata con delibera C.C. n. 30 del 16.07.99 e trasmessa alla Regione in data 01.10.99;
- **variante n. 7:** modifica destinazione d'uso di tre aree urbane (variati inoltre artt. 5 – 8.5 – 8.7 – 12.3 N.T.A.) approvata con delibera C.C. n. 45 del 24.09.99 trasmessa alla Regione in data 01.10.99;
- **variante n. 8:** modifica destinazione d'uso di due aree urbane (variati inoltre artt. 26 – 19 bis N.T.A.) approvata con delibera C.C. n. 56 del 26.11.99 e trasmessa alla Regione in data 27.03.2000;
- **variante n. 9:** aree libere e superfici filtranti (variato art. 26 bis N.T.A.) approvata con delibera C.C. n. 5 del 28.01.2000 e trasmessa alla Regione in data 27.03.2000;

- **variante n. 10:** variante strutturale con modifiche ed ampliamento delle aree industriali (variati inoltre artt. 12 – 16 – 17 – 18 – 20 N.T.A), approvata con delibera C.C. n. 38 del 21.07.2000 e n. 49 del 28.09.2000 (integrazione) e con delibera G.R. 11 dicembre 2000 n. 17-1638;
- **variante n. 11:** modifica tipologia d'intervento di area produttiva e modifiche varie (variate anche schede Unità di intervento nel Nucleo Centrale degli isolati n. 52 e n. 81), approvata con delibera C.C. n° 46 del 27.09.2001;
- **variante N. 12:** distanza dei fabbricati di servizio nelle aree agricole (variati art. 20.5.1 e art. 20.5.2 delle N.T.A.), approvata con delibera C.C. n° 25 del 04.06.2002.
- **variante PIP E PP:** ampliamento delle aree a destinazione produttiva ricadenti nell'area industriale sita in Strada per Pontecurone, costituente contestuale variante urbanistica: adottata con delibera C.C. n° 25 del 29.04.2004, approvata con delibera C.C. n° 38 del 9.07.2004.
- **variante N. 13:** adeguamento delle tavole del PRGC all'ampliamento della sede autostradale (terza corsia MI-GE) e mutamento di area da rurale a produttiva con conseguente modifica del tracciato della circonvallazione: adottata con delibera C.C. n° 37 del 9.7.04, approvata con delibera C.C. n° 49 del 29.09.04.
- **variante N. 14:** trasformazione di un'area della superficie di mq. 2.000 da produttiva ad agricola: adottata con delibera C.C. n° 58 del 10.11.04, approvata con delibera C.C. n° 14 del 03.03.2005;
- **variante n. 15:** modifica della classificazione di un'area produttiva da "Aree produttive di nuovo impianto soggette a S.U.E." a "Aree produttive esistenti": adottata con delibera C.C. n° 59 del 10.11.04, approvata con delibera C.C. n° 15 del 03.03.2005;
- **variante n. 16:** modifica della destinazione d'uso di un'area posta nel concentrico del paese e modifica di 3 articoli delle Norme Tecniche di Attuazione: adottata con delibera C.C. n° 7 del 29.01.2005, approvata con delibera C.C. n° 23 del 14.04.2005.
- **variante n. 17:** modifica degli artt. 20.5.6 e 24 delle N.T.A. Il primo riguarda i materiali previsti per la realizzazione dei tetti in area agricola; il secondo norma gli interventi nelle fasce di rispetto stradale: adottata con delibera C.C. n° 27 del 9.06.2005, approvata con delibera C.C. n° 41 del 10.08.2005.
- **variante n. 18:** ampliamento di un'area produttiva della superficie di circa mq. 600; adottata con delibera C.C. n° 38 del 21/07/2006, approvata con delibera C.C. n° 48 del 27/09/2006.

## 2. Il Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C..

Il territorio di Castelnuovo Scrivia si presenta piuttosto ordinato e utilizzato per attività residenziali e attività compatibili nel concentrico urbanizzato, attività produttive nelle zone appositamente individuate e attività agricole nella restante parte del territorio comunale.

Gli studi preliminari alla Variante Generale del P.R.G.C. hanno affrontato due ordini di questioni.

La prima riguarda il campo dell'informazione. Si è ritenuto opportuno fornire il P.R.G.C. di una cartografia informatizzata che possa costituire punto di partenza per realizzare, in futuro, il supporto di un sistema informativo territoriale in grado di collegare al territorio informazioni di carattere demografico, infrastrutturale, ambientale, ecc. utili per affrontare a livello operativo l'attuazione e la gestione del piano.

La Variante assume, inoltre, alcuni obiettivi che si limitano a confermare le vocazioni sopra descritte del territorio e a salvaguardarne gli aspetti pregevoli sotto il profilo ambientale.

I principali obiettivi della Variante riguardano:

- il riammagliamentamento del tessuto edificato esistente individuando lotti edificabili in aree già urbanizzate e idonee dal punto di vista geologico da destinare ad interventi di completamento;
- individuazione dell'area di completamento del PIP (nella zona produttiva prossima al casello), finalizzata alla rilocalizzazione delle attività presenti nel centro urbano ed allo sviluppo occupazionale. Il PIP attuale, le cui aree sono state assegnate al 100% e realizzate all'80%, ha infatti permesso nel volgere di circa 10 anni la rilocalizzazione di numerose aziende locali ed ha inoltre consentito l'inserimento nel tessuto produttivo castelnovese di 10 nuove aziende, provenienti da altri comuni, che complessivamente daranno lavoro a circa 70 addetti. I benefici sotto il profilo ambientale derivanti dal trasferimento di numerose aziende al di fuori del centro abitato sono evidenti e, in particolare, si evidenzia che anche la principale azienda di trasporti locali, la quale dispone di circa 300 automezzi, si è trasferita nella nuova area industriale e di conseguenza è venuto meno il transito all'interno del paese dei suddetti automezzi. A sostegno di tale iniziativa la Provincia di Alessandria ha dato corso ad uno studio di fattibilità di una nuova circonvallazione che collega la strada per Tortona alla strada per Pontecurone, posizionando il

punto di intersezione fra la nuova circonvallazione e la Strada per Pontecurone proprio in corrispondenza dell'ingresso dell'area industriale. La presente Variante ha recepito il progetto della Provincia e lo ha inserito tal quale nelle tavole del Piano eliminando la vecchia circonvallazione. L'ampliamento del PIP è quindi l'elemento necessario per la prosecuzione ed il completamento di una politica territoriale condotta con indubbio successo dall'Amministrazione Comunale nel corso degli ultimi 10 anni;

- tutela di alcune porzioni di territorio rileggendo ambiti già analizzati dal vigente P.R.G.C. e, in parte, individuati dal P.T.P. e fornendo specifiche disposizioni di tutela tramite specifiche norme tecniche e schede normative;
- salvaguardia del territorio agricolo e del patrimonio abitativo in esso compreso è previsto il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli per gli usi residenziali ammissibili ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- verifica del patrimonio archeologico: L'Amministrazione Comunale ha avuto diversi incontri con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte al fine di verificare la consistenza ed i relativi vincoli riguardanti il patrimonio archeologico presente nel territorio Comunale. Si è addivenuti ad una individuazione cartografica di tale patrimonio e alla condivisione di norme di tutela per tali aree puntualmente riportate all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione. Si è provveduto tramite schede di confronto ad individuare le aree a rischio archeologico mentre il paesaggio centuriato viene segnalato nelle tavole cartografiche essendo diffuso sul territorio.

**(vedi ALLEGATO A alla presente Relazione Illustrativa)**

### Individuazione modifiche

Le modifiche apportate dalla Variante Generale al PRGC sono individuate nelle schede di confronto allegata alla Relazione Illustrativa per una più chiara e veloce lettura di tali modifiche.

**(vedi ALLEGATO A alla presente Relazione Illustrativa)**

### Stato di fatto dell'insediamento storico esistente

E' stata effettuata la schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scrivia suddividendolo in isolati (da 1 a 114). Ad ogni edificio schedato è stato attribuito il tipo di intervento massimo ammissibile.

- le aree a servizi residenziali ex art. 21.1 L.R. 56/77 e s.m.i..
- riassunto delle aree per servizi residenziali
- calcolo della CIR

## TITOLO II - PREVISIONI INSEDIATIVE E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

### 1. Il trend edilizio dell'ultimo periodo

Le quantità edificate o autorizzate nel quinquennio antecedente l'approvazione del Progetto

Preliminare dell'attuale variante, sono le seguenti:

	Insedimenti Rurali	Insedimenti Produttivi	Insedimenti Residenziali
Anno 2003:	mq. 90	mq. 1.750	mc. 1.600
Anno 2004:	mq. 4.387	mq. 1.037	mc. -
Anno 2005:	mq. 580	mq. 6.490	mc. 3.970
Anno 2006:	mq. 300	mq. 6.700	mc. 1.530
Anno 2007:	mq. 1.379	mq. 9.280	mc. 1.235
Anno 2008:	mq. 377	mq. 4.291	mc. 1.714
Anno 2009:	mq. 8.314	mq. 2.529	mc. 1.026
Anno 2010:	mq. 33	mq. 98	mc. 2.266
<b>Totale</b>	<b>mq. 15.460</b>	<b>mq. 32.175</b>	<b>mc. 13.341</b>

### 2. Tabelle di dettaglio delle aree

Di seguito vengono sinteticamente dettagliate le previsioni insediative e la dotazione di aree per servizi: si esplicita il dimensionamento della presente Variante Generale al P.R.G.C. nell'arco decennale di riferimento adottato per le previsioni.

Vengono individuate in tabelle di dettaglio:

- le aree residenziali libere di tipo "B"
- le aree residenziali libere di tipo "C"
- le aree produttive

### AREE RESIDENZIALI libere di tipo "B"

n. area	PIANO VIGENTE				VARIANTE GENERALE						
	Tipo di aree	Previste mq.	Aree edificate mq.	Totale mq.	Eliminate mq.	Previste riconf. mq.	Nuove Previsioni mq.	i.f. mc/mq	Volume mc.	Totale variante mq.	Incremento mq.
1	S.P.	1.495	/	1.495	/	/	1.495	1,20	1.794	1.495	0
2	P.E.	/	/	/	/	/	0	Area eliminata			0
pc1	S.P.	/	/	/	/	/	1.220	1,20	1.464	1.220	1.220
<b>totale</b>		<b>1.495</b>	<b>/</b>	<b>1.495</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>2.715</b>	<b>/</b>	<b>3.258</b>	<b>2.715</b>	<b>1.220</b>

**Nota 1: la numerazione dei lotti edificabili è riferita alla presente Variante: la tipologia delle aree è quella proveniente dal P.R.G.C. vigente**

### AREE RESIDENZIALI libere di tipo "C"

n. area	Tipo di aree	PIANO VIGENTE			VARIANTE GENERALE						
		Previste mq.	Aree edificate mq.	Totale mq.	Eliminate mq.	Previste riconf. mq.	Nuove Previsioni mq.	i.f. mc/mq	Volume mc.	Totale variante mq.	Incremento mq.
SUE 1	E	/	/	/	/	/	9.706	0,70	6.794	9.706	9.706
SUE 2	S.R.	13.500	/	13.500	/	13.500	/	0,70	9.450	13.500	/
SUE 3	S.R.	12.747	4.800	12.747	/	7.947	/	0,50	3.973	7.947	/
<b>totale</b>		<b>26.247</b>	<b>4.800</b>	<b>26.247</b>	<b>/</b>	<b>21.447</b>	<b>9.706</b>	<b>/</b>	<b>20.217</b>	<b>31.153</b>	<b>9.706</b>

• **Nota 1: PEC vigente realizzato al 40% circa**



**AREE PRODUTTIVE D1 di nuovo impianto**

PIANO VIGENTE					VARIANTE GENERALE						
n. area	Tipo di aree	Previste mq	Edificate mq	Totale mq	Eliminate mq	Esistenti riconfermate. mq	Previste riconf. mq	Nuove previsioni mq	Sul max realizzabile mq	Totale variante mq	Incremento mq
<b>SUE A</b>	<b>P.N.P</b>	282.361	SI	282.361	/	282.361	/	/	141.804	282.361	/
<b>SUE B</b>	<b>E</b>	/	/	/	/	/	/	202.160	101.080	202.160	202.160
<b>SUE C</b>	<b>P.N.P</b>	23.913	NO	23.913	/	23.913	/	/	11.956	23.913	/
<b>Totale</b>		<b>306.274</b>	<b>/</b>	<b>306.274</b>	<b>/</b>	<b>306.274</b>	<b>/</b>	<b>202.160</b>	<b>254.840</b>	<b>508.434</b>	<b>202.160</b>

**AREE PRODUTTIVE D2 esistenti e di completamento**

PIANO VIGENTE					VARIANTE GENERALE						
n. area	Tipo di aree	Previste mq	Edificate mq	Totale mq	Eliminate mq	Esistenti riconf. mq	Previste ric. mq	Nuove Previsioni mq	Sul max realizzabile/realizzata mq	Totale variante mq	Incremento mq
1	P.E.	19.608	SI	19.608	/	19.608	/	3.839	11.724	23.447	3.839
2	P.E.	10.088	SI	10.088	/	10.088	/	/	5.044	10.088	/
3	P.N.	8.209	SI	8.209	/	8.209	/	/	4.105	8.209	/
4	P.E.	4.091	SI	4.091	/	4.091	/	/	2.045	4.091	/
5	P.E.	9.665	SI	9.665	6.861	2.804	/	/	1.402	2.804	/
6	P.E.	23.246	SI	23.246	/	23.246	/	/	11.623	23.246	/
7	R.M.	1.191	SI	1.191	/	1.191	/	/	596	1.191	/
8	P.E.	11.354	SI	11.354	/	11.354	/	/	5.677	11.354	/
9	P.E.	10.974	SI	10.974	/	10.974	/	/	5.487	10.974	/
10	P.E.	3.676	SI	3.676	/	3.676	/	/	1.838	3.676	/
11	P.E.	18.485	SI	18.485	/	18.485	/	/	9.242	18.485	/
12	P.E.	26.957	SI	26.957	/	26.957	/	/	13.479	26.957	/
13	P.E.	1.855	SI	1.855	/	1.855	/	/	927	1.855	/
14	P.E.	1.662	SI	1.662	/	1.662	/	/	831	1.662	/
15	P.E.	45.683	SI	45.683	19.773	25.910	/	/	12.955	25.910	/
16	P.E.	8.604	SI	8.604	/	8.604	/	/	come da PEC	8.604	/
17	P.N.E.	65.081	SI	65.081	/	65.081	/	/	come da PEC	65.081	/
18	P.E.	18.787	SI	18.787	/	18.787	/	/	9.393	18.787	/
19	P.E.	2.893	SI	2.893	/	2.893	/	/	1.446	2.893	/
20 •	R.M./E	8.924	SI	8.924	/	8.924	/	/	4.462	8.924	/
21	P.E.	121.607	SI	121.607	/	121.607	/	/	60.803	121.607	/
22 •	Standard	6.158	SI	6.158	/	6.158	/	/	3.079	6.158	/
23 •	R.M.	4.240	SI	4.240	/	4.240	/	/	2.120	4.240	/
<b>totale</b>		<b>433.038</b>	<b>/</b>	<b>433.038</b>	<b>26.634</b>	<b>406.404</b>	<b>/</b>	<b>3.839</b>		<b>410.243</b>	<b>3.839</b>

• Nota 1: riconoscimento di area esistente

**AREE A SERVIZI RESIDENZIALI art. 21.1 L.R. 56/77 e s.m.i..**

PIANO VIGENTE					VARIANTE GENERALE						
n. area	Tipo di aree	Esistenti	Previste	Totale	Soppressioni	Esistenti	Previste	Nuove previsioni	Totale Variante	Incremento	%
1	X	IC	166	166		166			166		
2	X	IC	93	93		93			93		
3	X	IC						1.034	1.034	1.034	
4	X	IC	1.309	1.309		1.309			1.309		
5	X	V	22.617	22.617		22.617			22.617		
6	X	V	656	656		656			656		
7	X	IC	1.075	1.075		1.075			1.075		
8	X	V	1.092	1.092		1.092			1.092		
9	X	P	4.121	4.121		4.121			4.121		
10		V		47.925	47.925	33.395		14.530	14.530	-33.395	
11		IC		1.590	1.590			1.590	1.590		
12		IC		1.171	1.171			1.171	1.171		
13		P		2.551	2.551			2.551	2.551		
14	X	V			888						-888



**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI  
(art. 21.1 della l.r.56/77 e s.m.i.)**

**3. La reiterazione dei vincoli**

Facendo riferimento alla tabella "Aree a servizi residenziali", premesso che sono state soppresse con la presente Variante le aree P 54 (mq. 1.727) e V 14 (mq 888) e in sede controdeduttiva è stata ridotta sensibilmente l'area V10, si evince che le aree di proprietà privata soggette a reiterazione del vincolo sono le seguenti:

**Aree a verde pubblico**

**V 10:** mq 14.530

**Aree a parcheggio**

**P 13:** mq 2.551

**P 19:** mq 1.378

**P 30:** mq 762

**P 50:** mq 420

**Aree di interesse comune**

**Ic 11:** mq 1.590

**Ic 12:** mq 1.171

**Aree per l'istruzione**

**I 20:** mq 607 ridotta di 871

**I 43:** mq 674

Per quanto concerne l'area **V10** si tratta di un' area posta sul lato ovest dell'abitato in fregio al torrente Scrivia, confinante, su un lato, con l'adiacente area comunale denominata "Centro Sportivo Crespi", su due lati con l'argine dello Scrivia e sui restanti lati con proprietà private terreni agricoli di proprietà privata. E' intenzione dell'Amministrazione dare corso ad un'iniziativa che ha come scopo la creazione di un parco

urbano posto a ridosso dello Scrivia. L'intento è quello di collegare il centro sportivo suddetto alla nuova area **V 49** attraverso l'area **V10**, realizzando su queste due aree un percorso ciclo – pedonale, corredato da aree a parco attrezzato, che rendano fruibile il lungofiume e ne valorizzino le pregevoli caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

In sede di Progetto Definitivo della presente Variante l'area **V10**, così come individuata dalla precedente Variante Generale, presentava dimensioni assai superiori (mq. 47.925) ma, in fase controdeduttiva, l'Amministrazione Comunale ha svolto un'ulteriore considerazione sull'estensione dell'area medesima e sulle conseguenze economiche derivanti dalla reiterazione del vincolo, alla luce della attuale situazione

SERVIZI	PIANO VIGENTE			VARIANTE						
	Esistenti	Previste	Totale	Soppres- se	Esistenti	Previste	Nuove previsioni	Totale Variante	Increment	%
<b>ISTRUZIONE</b>	16.405	2.152	18.557	871	16.405	1.281	/	17.686	- 871	
<b>INTERESSE COMUNE</b>	29.074	2.961	32.035	/	29.074	2.961	1.034	33.069	1.034	
<b>VERDE SPORT</b>	52.394	50.370	102.764	34.283	52.394	16.087	62.088	130.569	27.805	
<b>PARCHEGGI</b>	26.018	8.198	34.216	3.087	26.018	5.111	/	31.129	- 3.087	
<b>TOTALE</b>	<b>123.891</b>	<b>63.681</b>	<b>187.572</b>	<b>38.241</b>	<b>123.891</b>	<b>25.440</b>	<b>63.122</b>	<b>212.453</b>	<b>24.881</b>	

finanziaria. Si è così giunti alla decisione di ridurre sensibilmente l'area medesima conservandone la parte più importante e cioè quella posta a ridosso dell'argine. La porzione dell' area **V10** sulla quale non sarà reiterato il vincolo, verrà restituita alla originaria destinazione agricola inserendole fra le "Aree agricole speciali" all'interno delle quali non è consentita la realizzazione di alcun tipo di costruzione.

Per quanto concerne le aree a parcheggio **P 13, P 19, P 30, P 50**, si tratta di aree che ricadono in zone dove la realizzazione di un parcheggio si rende necessaria o per la presenza di determinate attività o per la totale assenza di parcheggi nella zona. Il problema della reiterazione dei vincoli è stato tenuto in debito conto e si è già provveduto in fase di Progetto Definitivo a ridurre l'area **P 50** di circa 1.360 mq.

Per quanto concerne le aree di interesse comune, si evidenzia che l'area **Ic 11** è la caserma dei Carabinieri, che è una proprietà privata affittata al corpo dei Carabinieri, mentre l'area **Ic 12** è un'area sulla quale è in corso da lunghissimo tempo un contenzioso nato a seguito di una procedura di esproprio e l'Amministrazione, non essendo ancora concluso il procedimento, non ritiene opportuno eliminare il vincolo.

Infine per quanto riguarda le aree per l'istruzione **I 20** e **I 43**, la prima è la Scuola Elementare e Materna mentre la seconda è L'Asilo Nido.

Una parte delle aree sulle quali verrà reiterato il vincolo sono quindi occupate da fabbricati soggetti a regolare contratto di affitto e non saranno quindi soggette ad alcun indennizzo aggiuntivo.

Pertanto le aree sulle quali la reiterazione del vincolo, nel caso in cui non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale nel quinquennio, darà titolo ai proprietari per richiedere un indennizzo sono le seguenti:

<b>V10:</b>	mq.	14.530
<b>P 13:</b>	mq.	2.551
<b>P 19:</b>	mq.	1.378
<b>P 30:</b>	mq.	762
<b>P 50:</b>	mq.	420
<b>Ic 12:</b>	mq.	<u>1.171</u>
<b>Totale mq.</b>		20.812

Per queste aree verrà inserito a bilancio un apposito capitolo di spesa in grado di coprire le spese di indennizzo.

#### 4. Calcolo della Capacità Insediativa Teorica

**Critério analitico**  
(art. 20, punto 4 )

<b>a) Abitanti residenti (anno 31/12/2006)</b>	<b>n. 5.559</b>
<b>b) Abitanti stagionali (anno )*</b>	<b>n. /</b>

<b>c) Vani non occupati **</b>	<b>n. 823</b>
<b>d) Vani previsti dalla variante -zone B</b>	<b>n. 36</b>
<b>e) Vani previsti dalla Variante -zone C</b>	<b>n. 225</b>
<b>VANI TOTALI</b>	<b>n. 6.643</b>
<b>* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)</b>	
<b>** (censimento istat)</b>	
<b>DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI:</b>	<b>Mq. 166.075</b>
<b>SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:</b>	<b>Mq. 212.453</b>
<b>I servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 6.643 abitanti e la dotazione pro capite per abitante è di mq. 32,00</b>	

Con tale incremento teorico si evidenzia che, tenendo come base i dati del censimento 1991 (non essendo disponibili quelli del 2001), ed utilizzando pertanto il dato più sfavorevole per il Comune, l'incremento stanze/abitanti previsto nel decennio ammonta a:

<b>VANI ESISTENTI OCCUPATI</b>	<b>(ISTAT 1991)</b>	<b>N. 10.152</b>
<b>VANI ESISTENTI NON OCCUPATI</b>	<b>(ISTAT 1991)</b>	<b>N. 823</b>
		<b>N. 10.975</b>

**Incremento previsto vani 261 che rappresentano il 2,4 % rispetto all'esistente.**

**(P.R.G.**

# **ALLEGATO B**

**ELABORATI DI CONFRONTO  
ZONIZZAZIONE ACUSTICA  
(P.R.G.C. Vigente – Variante Generale al P.R.G.C.)**

# **ALLEGATO C**

**QUADRO DEL DISSESTO  
TRASMISSIONE DEL PARERE ESPRESSO DAL GRUPPO  
INTERDISCIPLINARE**

# **ALLEGATO D**

**ESTRATTI DELLE TAVOLE P.T.P.  
RELATIVE AL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA**