

## **1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Oviglio ha una superficie di 27,30 chilometri quadrati ed è confinante con i comuni di Alessandria, Bergamasco, Borgoratto Alessandrino, Carentino, Castellazzo Bormida, Felizzano, Masio, Solero e Incisa Scapaccino (AT).

Altimetricamente sorge a 107 metri sopra il livello del mare con un'altezza minima di 93 metri e un'altezza massima pari a 180 metri s.l.m.

Il territorio comunale comprende anche due frazioni: Regione Boschi e Rampina e fa parte della Regione Agraria n. 11 - Pianura del Tanaro Alessandrino e del Bormida.

La sismicità del territorio comunale è molto bassa, infatti ricade nella classe IV.

## **2) FINALITA'**

La finalità principale di questa variante parziale al PRG del Comune di OVIGLIO riguarda la possibilità di permettere lo sviluppo di alcune attività produttive esistenti, anche a seguito di particolari esigenze che nel frattempo si sono manifestate.

La finalità principale è potenziare la capacità produttiva, introdurre nuove tecnologie, migliorare l'organizzazione interna e supportare lo sviluppo delle attività già avviate.

In particolare viene ampliata un'area produttiva esistente al fine di consentire l'ampliamento di un'azienda già insediata nell'area e adeguata la normativa relativa alle attività produttive con l'indicazione di altezze dei fabbricati adeguate alle attuali esigenze del settore.

Porterà inoltre nuovi posti di lavoro, favorendo la crescita economica e occupazionale del territorio.

### **Motivazioni e contenuti della variante**

La variante interviene sull'area a destinazione produttiva indicata con il numero 1 sulla cartografia di PRG e finalizzata a consentire il



potenziamento funzionale di un insediamento produttivo esistente operante nel settore della selezione, commercializzazione e distribuzione di sementi, fertilizzanti e prodotti per l'agricoltura, attivo sul territorio comunale da diversi decenni e radicato nel contesto economico locale.

L'attività aziendale, insediata nella sede attuale sin dai primi anni Settanta, ha conosciuto nel tempo un progressivo sviluppo, con conseguente incremento delle superfici operative e delle dotazioni funzionali, in coerenza con l'evoluzione delle esigenze produttive e logistiche. Tale crescita ha determinato, allo stato attuale, una condizione di oggettiva

inadeguatezza degli spazi esistenti rispetto alle necessità organizzative, operative e di sicurezza connesse alla gestione dei flussi di merci, delle attività di stoccaggio e delle funzioni direzionali.

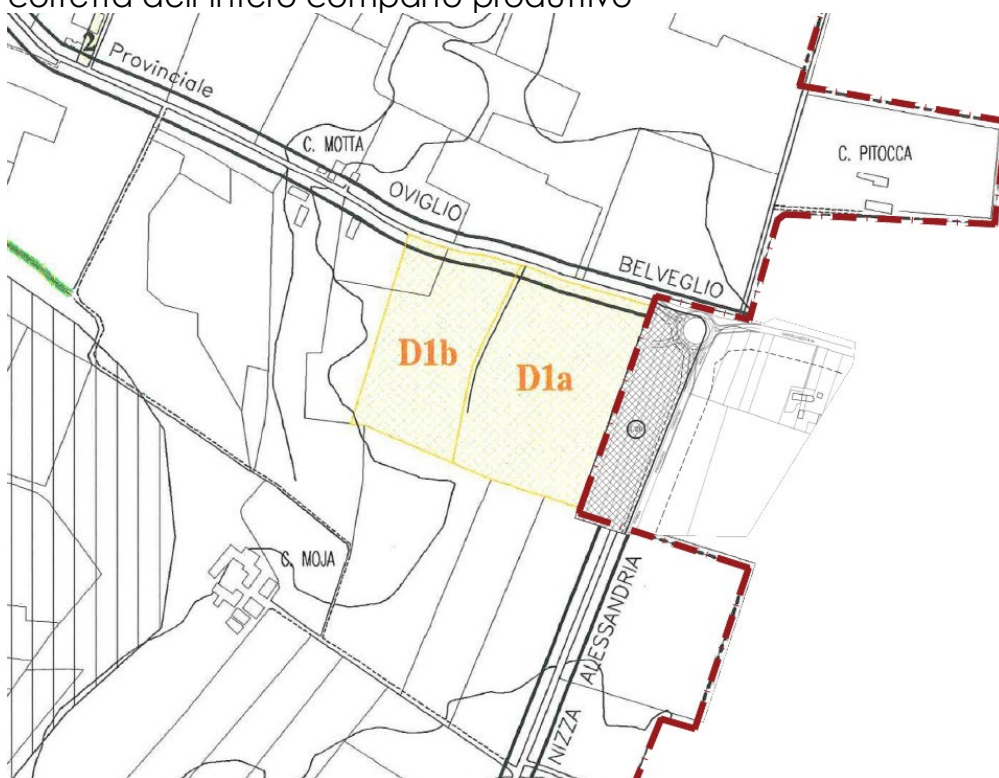
La Società dispone di aree di proprietà contigue alla sede aziendale, tra cui il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 16, mappale n. 207, che risulta attualmente solo parzialmente ricompreso all'interno del suddetto ambito produttivo, in misura non sufficiente a consentire la realizzazione di un ampliamento edilizio proporzionato alle reali esigenze aziendali.

La proposta di Variante Parziale è pertanto finalizzata all'estensione dell'ambito a destinazione produttiva su parte delle aree di proprietà, per una superficie complessiva pari a mq 14.325, nonché all'adeguamento dei parametri edilizi, con particolare riferimento all'altezza massima ammissibile dei fabbricati che viene portata a 15 m. , al fine di consentire la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione magazzino con uffici annessi, funzionale al miglioramento dell'organizzazione aziendale e ai cicli produttivi necessari alla competitività dell'impresa.

L'intervento si configura come coerente con gli obiettivi di valorizzazione del tessuto produttivo locale, di consolidamento delle attività economiche esistenti e di contenimento del consumo di suolo mediante l'ampliamento di un insediamento già strutturato, in continuità con il sistema produttivo esistente.

La Variante interviene anche sull'area a destinazione produttiva denominata D1a e D1b posta a ovest del territorio comunale, a confine con il territorio del comune di Castellazzo. A livello urbanistico rappresenta il completamento dell'area produttiva "ambito 3.26" posta in adiacenza nel territorio di Castellazzo che si attesta sull'incrocio delle strade provinciali 240 e 245. Nella seguente planimetria è rappresentata la mosaicatura della

cartografia dei piani regolatori dei due comuni, che consente una lettura corretta dell'intero comparto produttivo



Il comparto produttivo nel suo insieme presenta connotazioni tali da renderlo attrattivo per aziende inserite nel settore produttivo – logistico. Si tenga presente che il comune di Castellazzo per le sue connotazioni geografiche e infrastrutturali è stato inserito tra le Zone Logistiche Semplificate (ZLS).

Nella logica di facilitare e rendere attrattiva la suddetta destinazione d'uso l'altezza massima viene portata a m. 18 per la sola destinazione produttiva – logistica. Questo parametro, espressamente richiesto dalla società proprietaria, consente l'insediamento di specifiche attività logistiche la cui attività prevedano:

- l'impiego di sistemi di stoccaggio automatizzato (AS/RS – Automated Storage and Retrieval Systems), trasloelevatori, sistemi shuttle multilivello o analoghi impianti integrati alla struttura edilizia;

- la configurazione del fabbricato quale hub logistico di livello sovralocale, destinato alla gestione di flussi merci di rilevanza territoriale ampia;
- l'esercizio di attività di logistica per e-commerce ad elevata intensità operativa, caratterizzata da elevata frammentazione delle unità di carico (SKU), elevato numero di operazioni di picking e necessità di integrazione con impianti automatizzati di smistamento;
- l'insediamento di magazzini frigoriferi o a temperatura controllata (cold storage), per i quali l'ottimizzazione del rapporto superficie/volume assume rilievo determinante ai fini della sostenibilità economico-energetica dell'attività;

Per mitigare l'aumento dell'altezza consentita viene inserito l'obbligo di realizzare idonee piantumazioni e l'utilizzo di colorazioni che ottimizzino l'inserimento dell'immobile nel contesto circostante e, tal fine viene richiesta la produzione di rendering e fotoinserimenti per la valutazione dei progetti.

#### **Inquadramento normativo della variante**

Le modifiche introdotte con la presente variante, rientrano tra quelle che si configurano come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano Regolatore Comunale;
- non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- non riducono, le aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante;
- non aumentano le aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente;

- non incrementano le superfici territoriali per le attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore ai limiti stabiliti dalle vigenti norme;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- non modificano ambiti e norme sottoposti a vincoli storici, culturali e paesaggistici.

### **3) SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Il Comune di Oviglio ha approvato una VARIANTE STRUTTURALE 1998 al Piano Regolatore Generale con Delibera C.C. n. 27 del 21 luglio 2000 e successivamente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera G.R. n. 34-3203 del 11.06.2001.

Con delibera C.C. n. 7 del 31 marzo 2006 è stata approvata la "VARIANTE 2-2005" con le procedure di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 riguardante esclusivamente la rilocalizzazione di un'attività di carattere produttivo insediata nel territorio comunale.

Con delibera C.C. n. 22 del 27 settembre 2010 è stata successivamente approvata la "VARIANTE 3-2010" con le procedure di cui al comma 7

dell'art. 17 della L.R. 56/77 relativa alla rilocalizzazione di un'area a standard urbanistici e contestuale ridefinizione ad insediamenti produttivi a completamento di attività esistente della destinazione dell'area liberata.

Con delibera C.C. n. 10 del 26/04/2018 è stata infine approvata la "VARIANTE Semplificata 2018" con le procedure di cui all'art. 17bis comma 4 della L.R. 56/77.

Infine, sono state approvate n. 2 varianti ai sensi della L.R. n. 56/77 art. 17bis comma 15bis relative a 2 impianti fotovoltaici, in quanto i relativi progetti hanno comportato l'approvazione della variante per espressa previsione di legge.

#### **4) CARTOGRAFIA**

La cartografia oggetto di variante risulta essere la seguente:

- Tavola 14 TER: Sviluppo del PRGC (scala 1:10.000)
- Tavola 15 TER: Sviluppo del PRGC Capoluogo (scala 1:2.000)

#### **5) COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON I PIANI SOVRACOMUNALI**

Il quadro programmatico ha l'obiettivo di indicare l'insieme delle disposizioni a diverso carattere di cogenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all'interno della variante in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del PTR del PPR e del PTP, ma solo

quelli che interessano la porzione interessata dalla modificazione introdotta.

#### 5.1 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

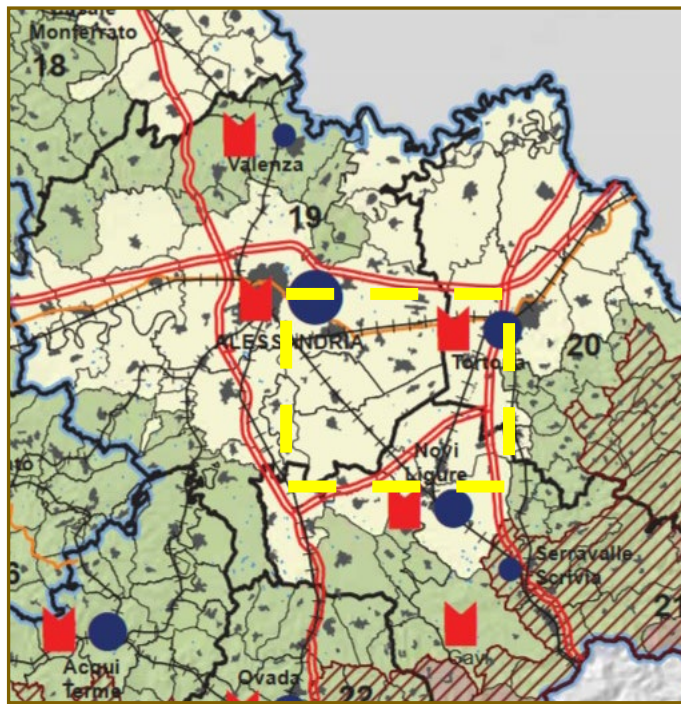
Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 21 luglio 2011 con DCR n. 122-29783.

Il P.T.R. rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione.

Il P.T.R. definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano su scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del P.T.R. stesso.

Il Comune di Oviglio è inserito nell' Ambito di Integrazione Territoriale n. 19 "Alessandria" e sub-ambito 19.1 che comprende anche i Comuni di Alessandria, Montecastello, Pietra Marazzi e Piovera, per i quali il PTR individua obiettivi ed azioni prioritarie per i seguenti temi: Valorizzazione del territorio (Riqualificazione e messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali del Tanaro, controllo della dispersione urbana), Risorse e produzioni primarie (Salvaguardia dei suoli agricoli e delle risorse idriche).

Considerata la tipologia di variante di piano in esame a seguire verranno riportati gli stralci del PTR ritenuti più significativi.



#### SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana:

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)

Centri storici di maggiore rilievo

#### MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

Altimetria

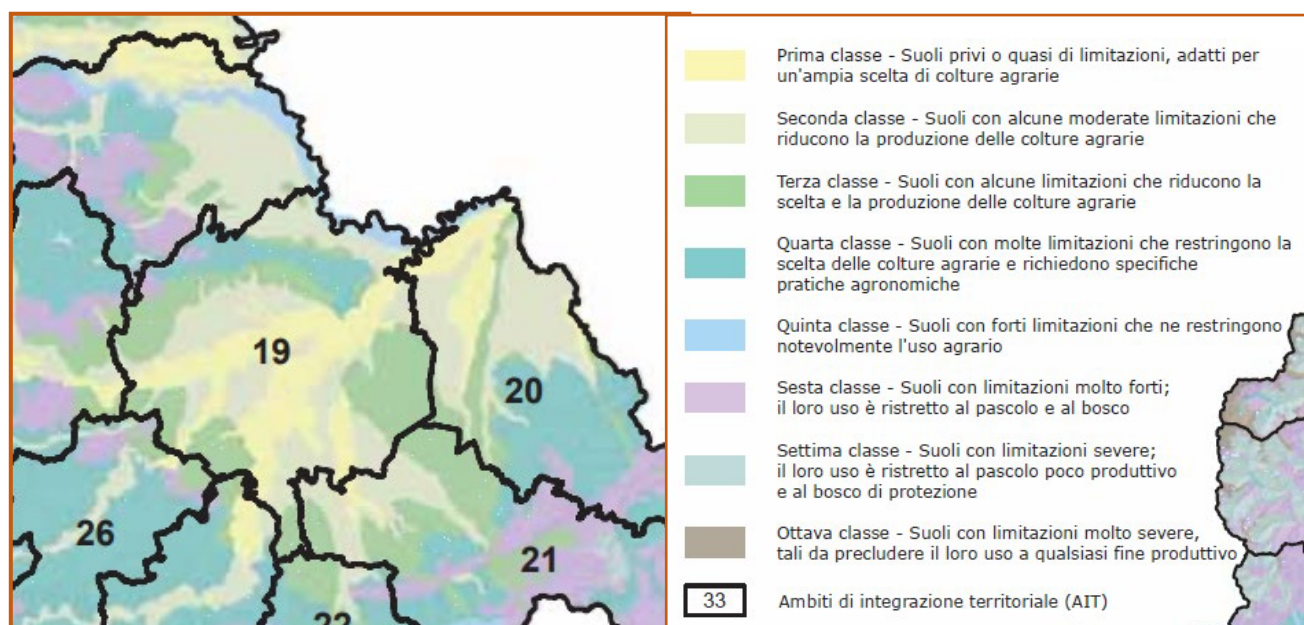
- Terriori montani (ISTAT)
- Terriori di collina (ISTAT)
- Terriori di pianura (ISTAT)
- Terriori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

BASE CARTOGRAFICA

- Area urbanizzata
- Limite provinciale
- Limite comunale
- ++++ Ferrovia
- Autostrada
- Strada statale o regionale
- Laghi

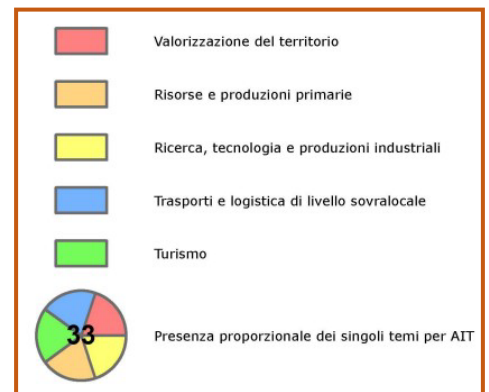
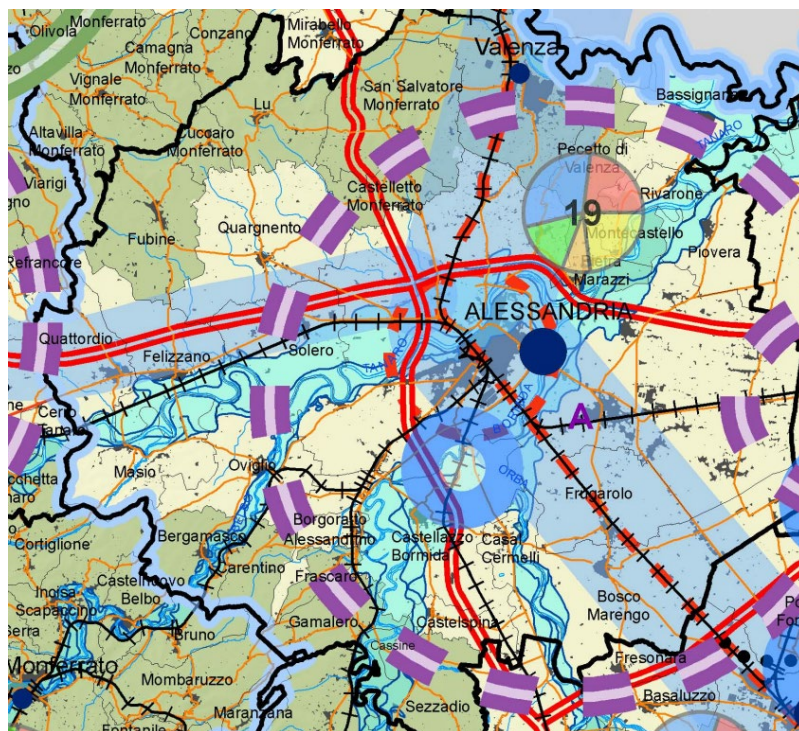
Stralcio cartografico Tavola A  
"Riquilificazione territoriale" PTR – Morfologia  
e caratteristiche del territorio

Dalla disamina della tavola della conoscenza "A: Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" del PTR, emerge che il Comune di Oviglio ricade per lo più su terreni pianeggianti le cui classi di capacità d'uso variano dalla 1 alla 5 con oltre metà del territorio in Classe I e II ovvero vengono interessati "territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura" così come definiti dall'art. 26 delle NdA del PTR.



Stralcio cartografico Tavola A "Riqualificazione territoriale" PTR –  
Capacità di uso del suolo

Il PTR per ogni Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) ha definito le finalità e le strategie di Piano attraverso dei temi strategici di rilevanza regionale, distinti in valorizzazione del territorio; risorse e produzioni primarie; ricerca, tecnologia, produzioni industriali; trasporti e logistica; turismo.



Stralcio cartografico e legenda della Tavola di progetto del PTR

AIT N. 19 – Alessandria (PTR – Norme Tecniche di Attuazione – Allegato C – Tematiche settoriali di rilevanza territoriale).

**AIT 19 - Alessandria**

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	Riqualificazione del contesto urbano di Alessandria, attraverso il risanamento e recupero di aree dismesse, interventi di ristrutturazione urbanistica legati a quelli del nodo ferroviario e degli impianti logistici. Riqualificazione e messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali del Tanaro, del Bormida e del Po. Rafforzamento della connettività del nodo urbano: completamenti della rete stradale e del sistema di trasporto pubblico quale polo di interconnessione della rete dei Movicentro nella provincia (Alessandria, Acqui, Novi, Tortona). Potenziamento di Alessandria come polo regionale di servizi scolastici, universitari e ospedalieri. Controllo della dispersione urbana e realizzazione di APEA ad Alessandria e a Valenza.
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	Salvaguardia dei suoli agricoli e delle risorse idriche (stato ambientale e consumi); produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese.
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	Distretto industriale orafa di Valenza: sostegno regionale al rafforzamento del sistema delle imprese e allo sviluppo di funzioni di innovazione tecnologica, progettazione, design, marketing e formazione, per un miglior inserimento del sistema locale nella filiera nazionale e internazionale, potenziamento della fiera. Collegamenti con la logistica e i servizi per le imprese di Alessandria. Sistema industriale e polo di servizi di Alessandria: sostegno allo sviluppo di servizi per le imprese, ricerca, trasferimento tecnologico e formazione, in connessione con la presenza di corsi e dipartimenti dell'Università del Piemonte Orientale e del Politecnico di Torino e di istituti tecnici specializzati. Sostegno allo sviluppo della plasturgia, dei biocarburanti e delle produzioni legate alla logistica, in rete con gli AIT di Tortona (Parco Scientifico Tecnologico Valle Scrivia) e Novi Ligure Attrazione di imprese hi-tech.
<b>Trasporti e logistica</b>	Potenziamento e ristrutturazione del nodo ferroviario d'interscambio di Alessandria; creazione del distretto logistico integrato nel quadro del sistema re-ropporto di Genova (insieme agli AIT di Tortona e Novi Ligure) e del Corridoio 24 Genova-Sempione. Potenziamento dell'accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).
<b>Turismo</b>	Alessandria come polo organizzativo di supporto dell'offerta turistica del quadrante sud-est, in connessione con Acqui, Casale Monferrato e Asti.

## 5.2 Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836.

Il P.P.R. rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo principale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il P.P.R. articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale.

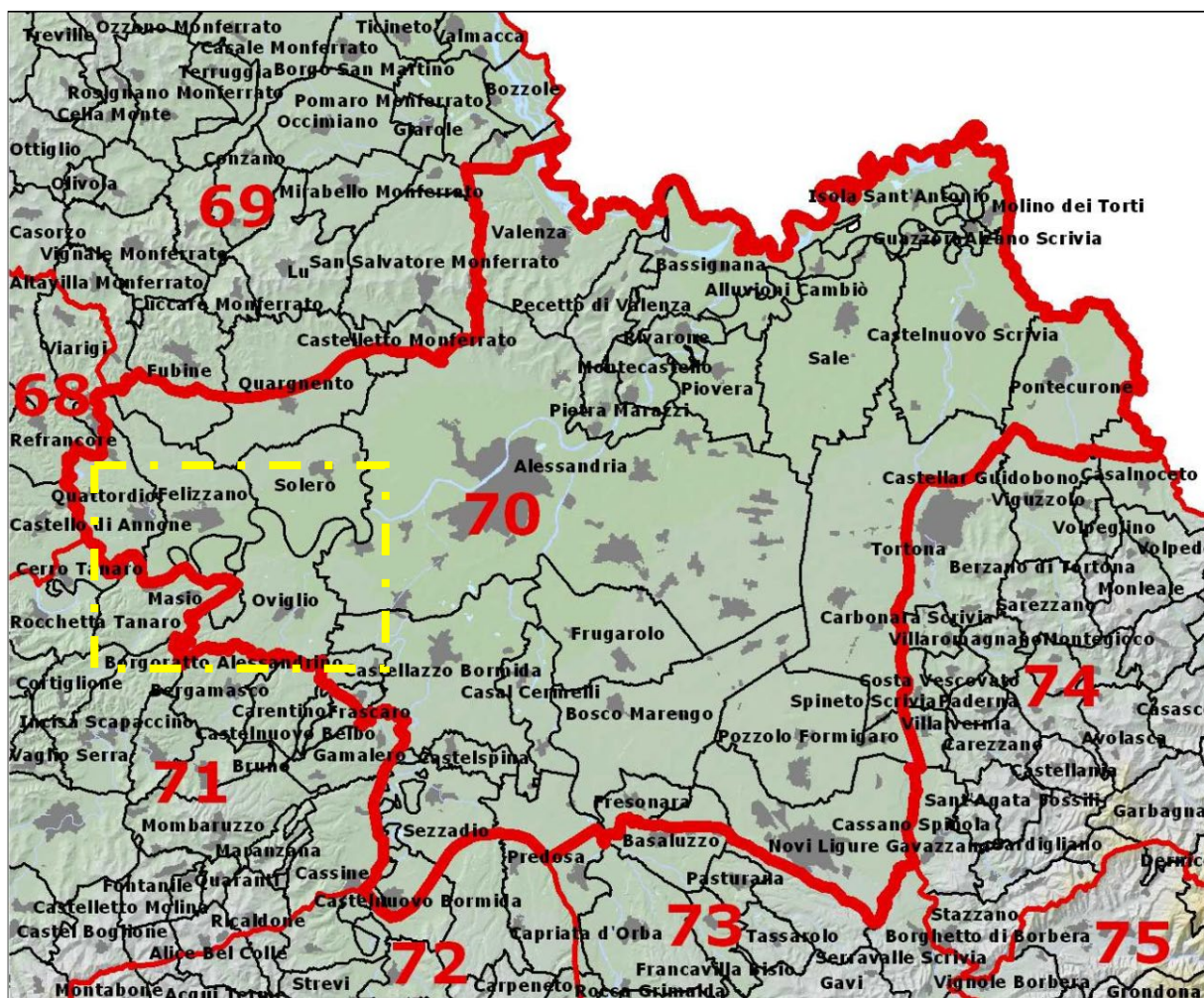
Nel P.P.R., il Comune di Oviglio ricade nel Macroambito prevalentemente pianeggiante e all'interno dell'ambito descritto alla **Scheda n. 70 "Piana alessandrina"**. Quest'ambito è prevalentemente pianeggiante, solcato dal Tanaro e dalla Bormida fino alla confluenza nel Po, che comprende aree urbane di almeno tre centri importanti (Alessandria, Valenza e Novi Ligure), oltre ad altri insediamenti di pianura storicamente consolidati (Castellazzo Bormida, Bosco Marengo, Pozzolo Formigaro).

I Comuni appartenenti all'ambito 70 sono:

Alessandria (70), Alluvioni Cambiò (70), Alzano Scrivia (70), Basaluzzo (70-73), Bassignana (70), Borgoratto Alessandrino (70-71), Bosco Marengo (70), Casal Cermelli (70), Casalnoceto (70-74), Cassine (70-71-

72), Castellazzo Bormida (70), Castelletto Monferrato (69-70), Castelnuovo Bormida (70-72), Castelnuovo Scrivia (70), Castelspina (70), Felizzano (70), Frascaro (70-71), Fresonara (70), Frugarolo (70), Fubine (69-70), Gamalero (70-71), Guazzora (70), Isola Sant'Antonio (70), Masio (70-71), Molino dei Torti (70), Montecastello (70), Novi Ligure (70-73), **Oviglio** (70), Pecetto di Valenza (70), Pietra Marazzi (70), Piovera (70), Pontecurone (70), Pozzolo Formigaro (70), Predosa (70-72-73), Quargnento (69-70), Quattordio (70), Rivarone (70), Sale (70), Sezzadio (70-72), Solero (70), Tortona (70-74), Valenza (69-70).

Ambito	Piana Alessandrina	70
--------	--------------------	----



### Tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio

La tavola P3 riporta la suddivisione del territorio regionale nei 76 ambiti di paesaggio e nelle 535 unità di paesaggio, articolate in 9 tipologie normative in relazione alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative dei caratteri paesaggistici prevalenti.

Il territorio del Comune di Oviglio ricade nell'unità di paesaggio n. 7003 Piana alessandrina tra Tanaro, Bormida e Belbo.

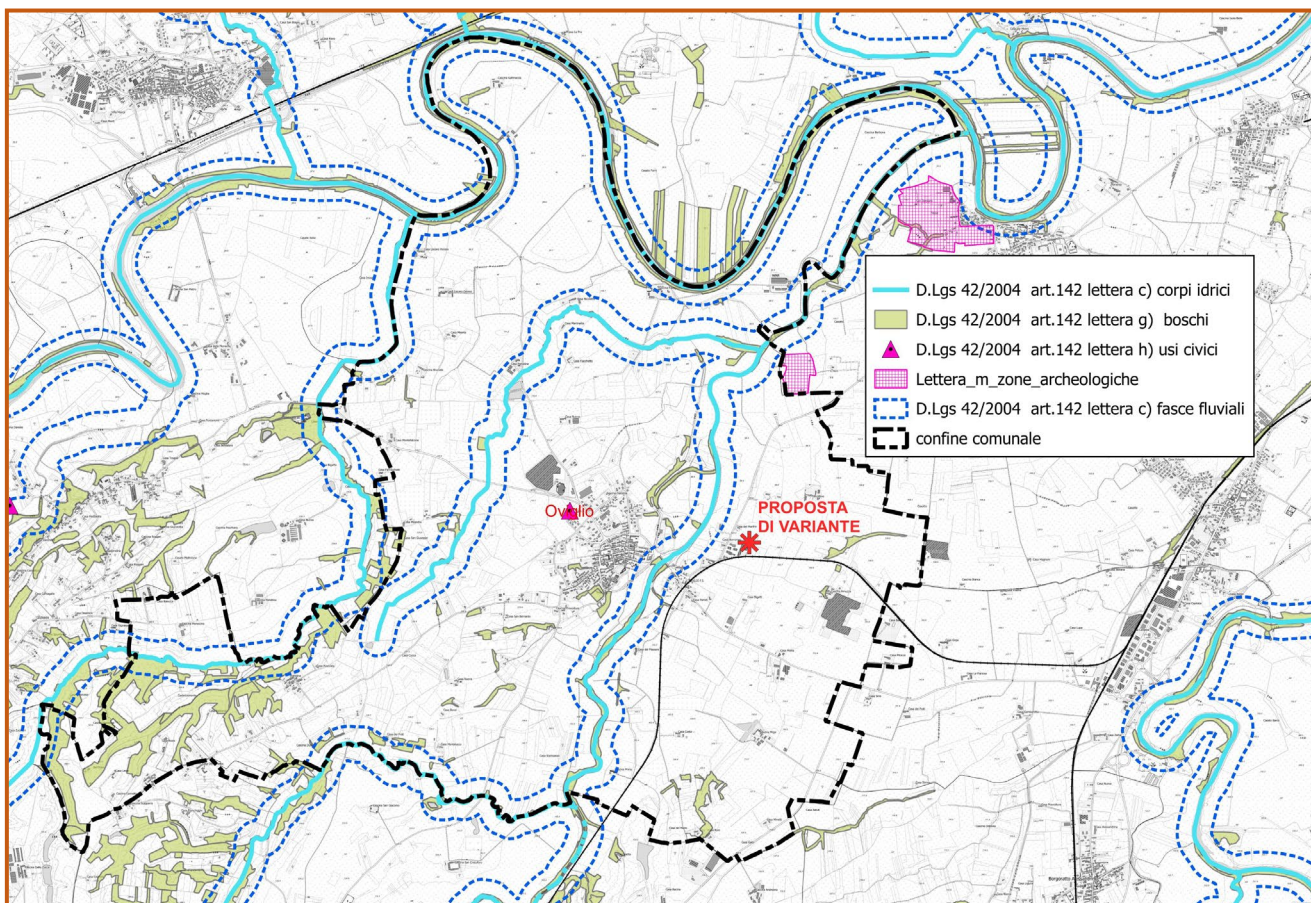


Estratto PPR "Tavola P3 ambiti e unità di paesaggio e relativa legenda"

Per quanto riguarda l'individuazione sul territorio comunale dei principali beni e componenti paesaggistiche si farà riferimento alle tavole P2 e P4 del PPR i cui tematismi, per facilitare la lettura a scala locale, sono stati scaricati come shapefile dal Geoportale Regionale e riportati in ambiente GIS.

Nell'estratto della tavola P2 seguente si può vedere come il Comune di Oviglio sia interessato dai seguenti beni paesaggistici:

- acque pubbliche di cui all'art. 142 lett c) del D. Lgs. 42/2004 e relative fasce di tutela (150 m) ovvero il torrente Belbo, il Rio di Redabue, il Rio V. dello Stampasso e il Rio il Grindo
- aree boscate di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs 42/2004
- usi civici di cui all'art. 142 lett h) del D. lgs. 42/2004.



## Tavola P4 – Componenti paesaggistiche

La Tavola P4 rappresenta le componenti paesaggistiche suddivise negli aspetti naturalistico- ambientali, storico – culturali, percettivo – identitari e morfologico - insediativi.

Per quanto riguarda la tavola delle Componenti Paesaggistiche, per agevolare la lettura della stessa, vista la molteplicità dei tematismi rappresentati, in ambiente GIS sono state ricostruite due tavolette grafiche, rappresentando in una le sole componenti morfologico-insediative.

Per il territorio di Oviglio si rileva che il territorio è interessato da:

Componenti naturalistico ambientali:

- zona fluviale allargata e zona fluviale interna delle acque pubbliche di cui all'estratto della tavola P2 di cui sopra (art.14)
- territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- aree di elevato interesse agronomico (art.20): terreni di Capacità d'Uso di Classe I e Classe II

Componenti storico-culturali:

- viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22): rete viaria di età romana e medievale (Via Flavia, Via Francigena) e rete ferroviaria storica Alba-Alessandria
- Insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti (art.24)
- Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (art.25)

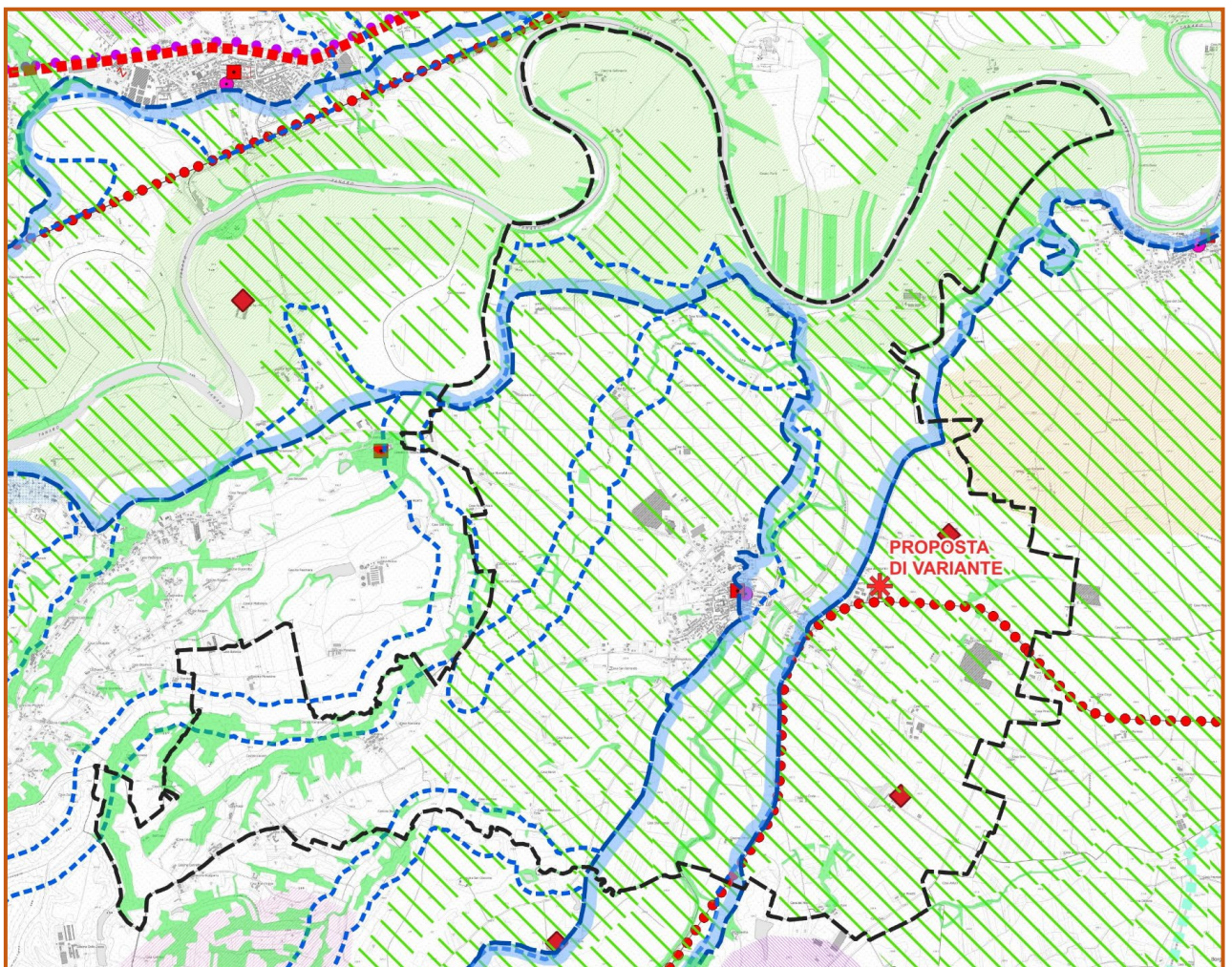
Componenti percettivo-identitarie

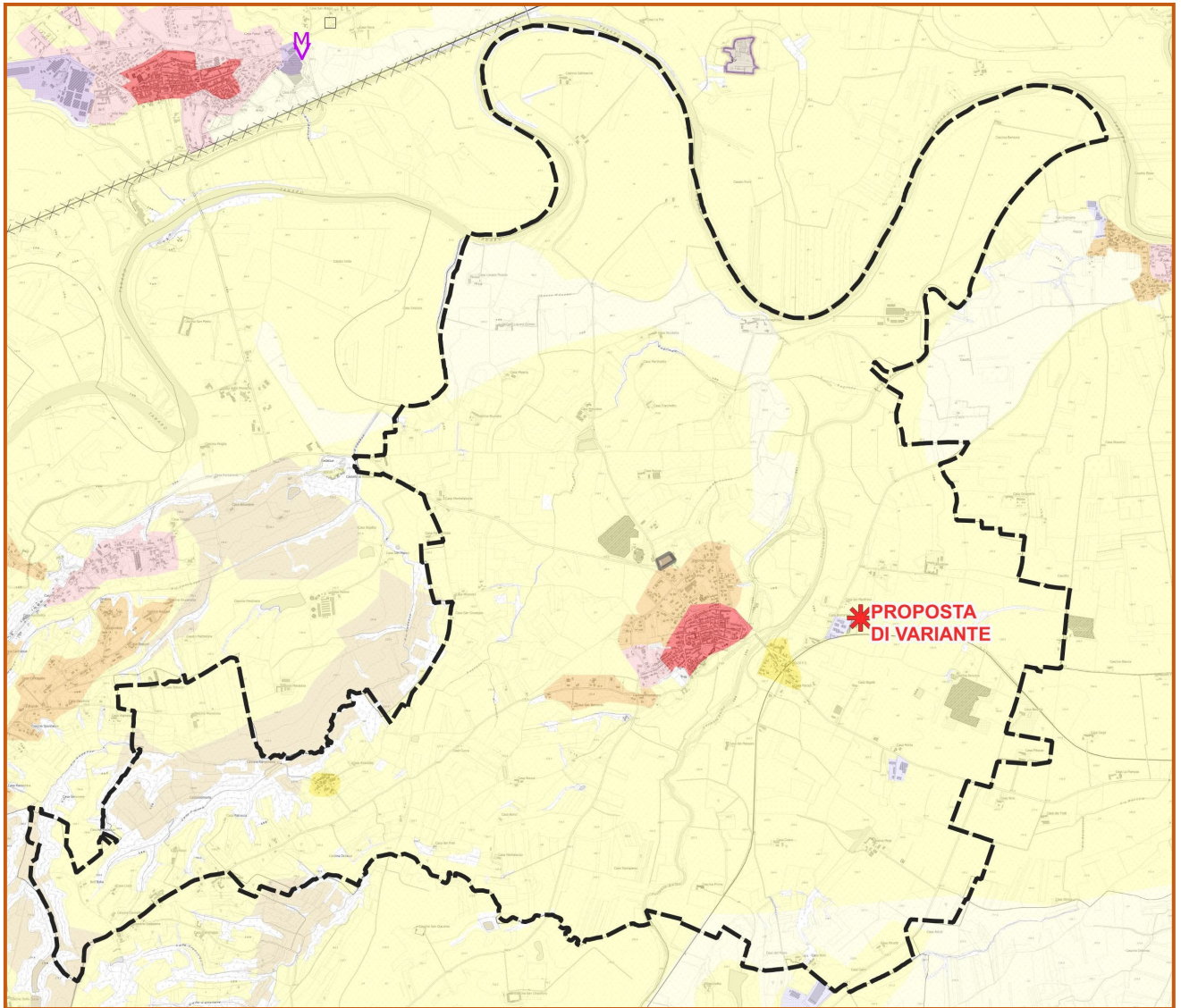
- Elementi di rilevanza paesaggistica (art.30): castello dei Calcaterra
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali (art..32): area lungo Tanaro nella zona Nord del territorio

Componenti morfologico-insediative

- Il centro storico del paese ricade nella morfologia m.i.2 "Urbane consolidate dei centri minori (art.35)
- L'urbanizzato immediatamente ad ovest del centro storico ricade in morfologia m.i.4 "Tessuti discontinui suburbani" (art.36)
- La porzione a Nord Ovest e a Sud Ovest del concentrico, ricadono nella morfologia m.i.6 "Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale" (art.38)
- Le due zone industriali lungo la SP246 e la SP245 ricadono nella morfologia m.i.8 "Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica" (art.38)

- L'unità produttiva lungo la Strada per Felizzano con relativo deposito ricade in morfologia m.i.9 ““Insule” specializzate e complessi infrastrutturali” (art.39)
- Le aree agricole ricadono prevalentemente in morfologia m.i.10 “Aree rurali di pianura o collina” (art.40)
- La frazione Rampina e Regione san Giovanni ricadono in morfologia m.i.11 “Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40)
- Alcune aree nel settore Sud Ovest del territorio verso il confine con il Comune di Masio ricadono in morfologia m.i.13 “Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa” (art.40)
- Le aree agricole a Sud del Tanaro ricadono infine in morfologia m.i.14 “Aree rurali di pianura” (art.40)





**Componenti naturalistico-ambientali**

- Territori prevalente copertura boscata
- Zona fluviale allargata (art.14)
- Zona fluviale allargata (art.14)
- Zona fluviale interna (art.14)
- ~ Aree di elevato interesse agronomico (art.20)

**Componenti storico-culturali**

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):
- Rete viaria di eta' romana e medievale
  - Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
  - Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art.24)
- 3
  - Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24. art.33 per le Residenze Sabaude)
  - ◆ Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25)

**Componenti percettivo-identitarie**

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30)

**Componenti morfologico-insediative**

Morfologie insediative di tipo 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 (artt.35-36-37-38-39-40)

- Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2
- Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art.39, c.1, lett.a, punti I-II-III-IV-V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art.39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art.40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art.40) m.i.14
- ✱ Area proposta di variante

### 5.3 Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

Il Piano Territoriale Provinciale è stato approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002, con successiva variante approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 e presa d'atto con delibera Consiglio Provinciale n. 24 del 04/06/2007. Il Consiglio Provinciale poi, in data 22/12/2014, con deliberazione n. 37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7 bis e 10 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria. Con D.C.P. n. 17/33154 del 04/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

Il Piano costituisce lo strumento di riferimento per il corretto uso ed organizzazione del territorio attraverso le indicazioni degli indirizzi provinciali (direttive), in conformità con quelli regionali, attuati dai Comuni nelle fasi proprie di aggiornamento e revisione dei P.R.G.

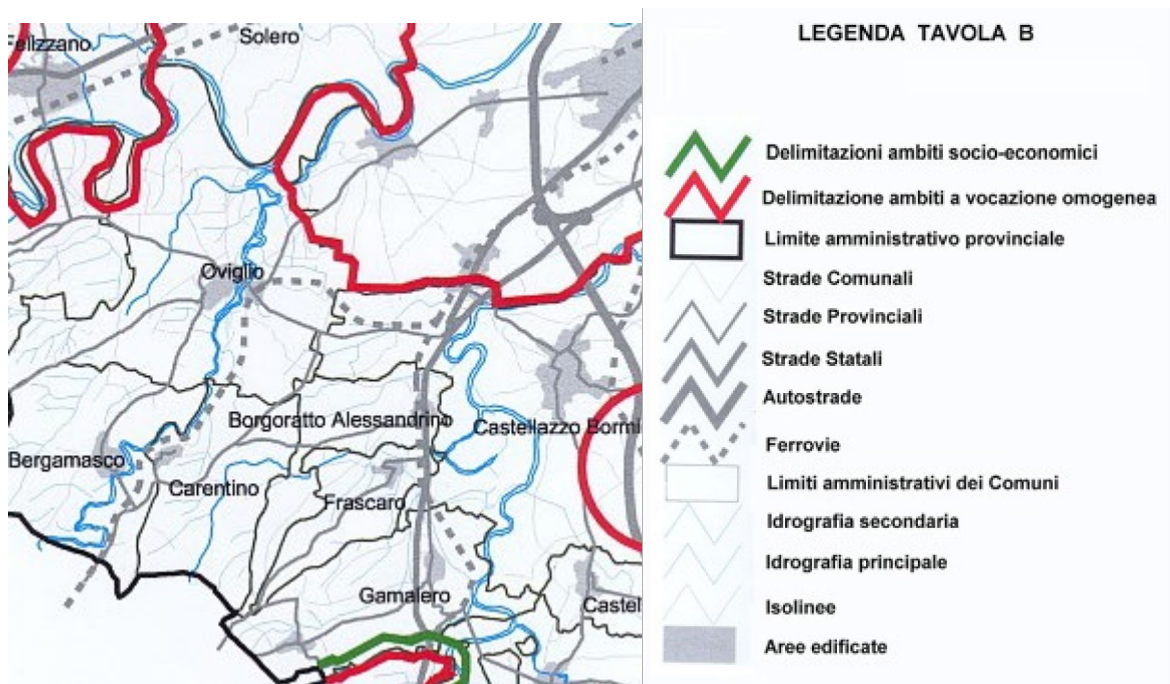
Tavola B – I sistemi territoriali e i sottoservizi a vocazione omogenea.

Il Comune di Oviglio è compreso dentro **l'ambito omogeneo n. 8 relativo al territorio "La piana alessandrina"**. L'ambito comprende anche i Comuni di: Fubine, Quargnento, Solero, Piovera, Masio, Oviglio, Castellazzo Bormida, Casal Cermelli, Frugarolo, Borgoratto Alessandrino, Frascaro, Carentino, Bergamasco, Gamalero, Castelspina, Sezzadio, Alluvioni Cambiò, Guazzora, Isola S. Antonio, Molino dei Torti, Alzano Scrivia, Castelnuovo Scrivia (parte), Sale, Fresonara, Alessandria (parte) e Predosa (parte).

Gli obiettivi prevalenti di sviluppo del territorio sono:

- sviluppo delle attività agricole specializzate e non

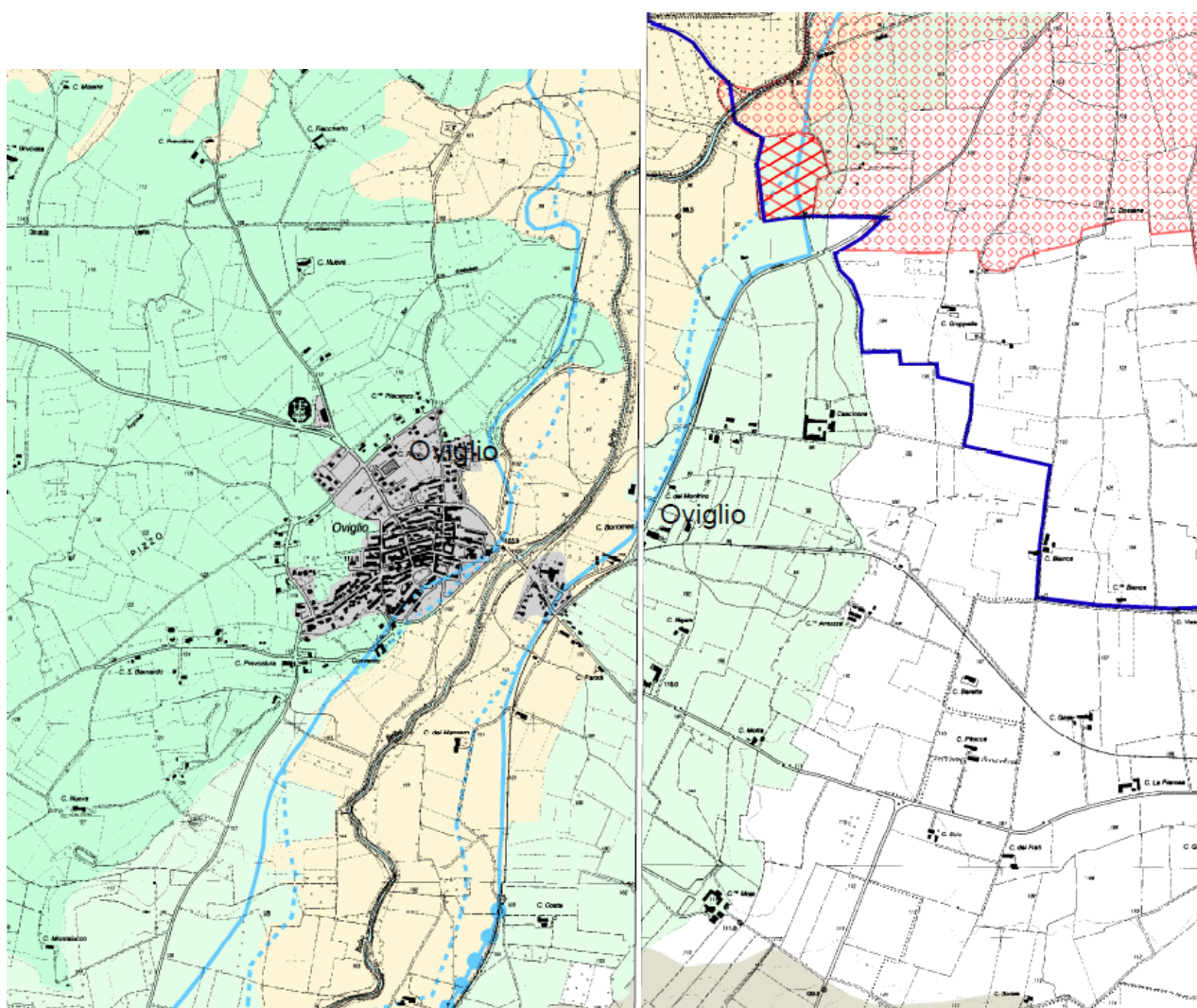
- promozione dell'agriturismo
- salvaguardia degli elementi insediativi caratterizzanti (es. sistema della centuriazione romana);
- valorizzazione delle opportunità di natura insediativa (residenza, attività produttive, terziario) legate all'indotto di poli attrattivi esistenti e consolidati di livello territoriale (cinture di Alessandria, di Felizzano-Quattordio, di Tortona)
- riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi e consolidamento delle attività produttive
- tutela e valorizzazione delle sponde rivierasche dei corsi d'acqua principali (Tanaro, Belbo, Bormida, Orba, Scrivia).














*Estratto Tavola B – "I sistemi territoriali e i sottosistemi a vocazione omogenea"*

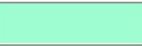
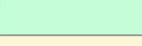
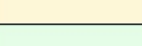




## Tavola 1 "Governo del territorio - Vincoli e tutele"

Per quanto riguarda la tavola 1 del PTP, nel territorio di Oviglio i terreni agricoli presenti a cavallo del tracciato del T. Belbo sono indicati come terreni ad eccellente produttività (art. 21.3) mentre sono a buona produttività quelli ricadenti nella fascia orientale del territorio (art.21.4); i terreni agricoli nel settore occidentale del territorio sono, invece, suoli di forte dominanza paesistica (art.21.2). Nella tavola sono infine evidenziati i vincoli relativi alle fasce fluviali del T. Belbo (articolo 12).



Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali: - Limite tra la fascia A e la fascia B - Limite tra la fascia B e la fascia C - Limite esterno della fascia C - Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Parte II - L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	

<i>Titolo III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree culturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	

4

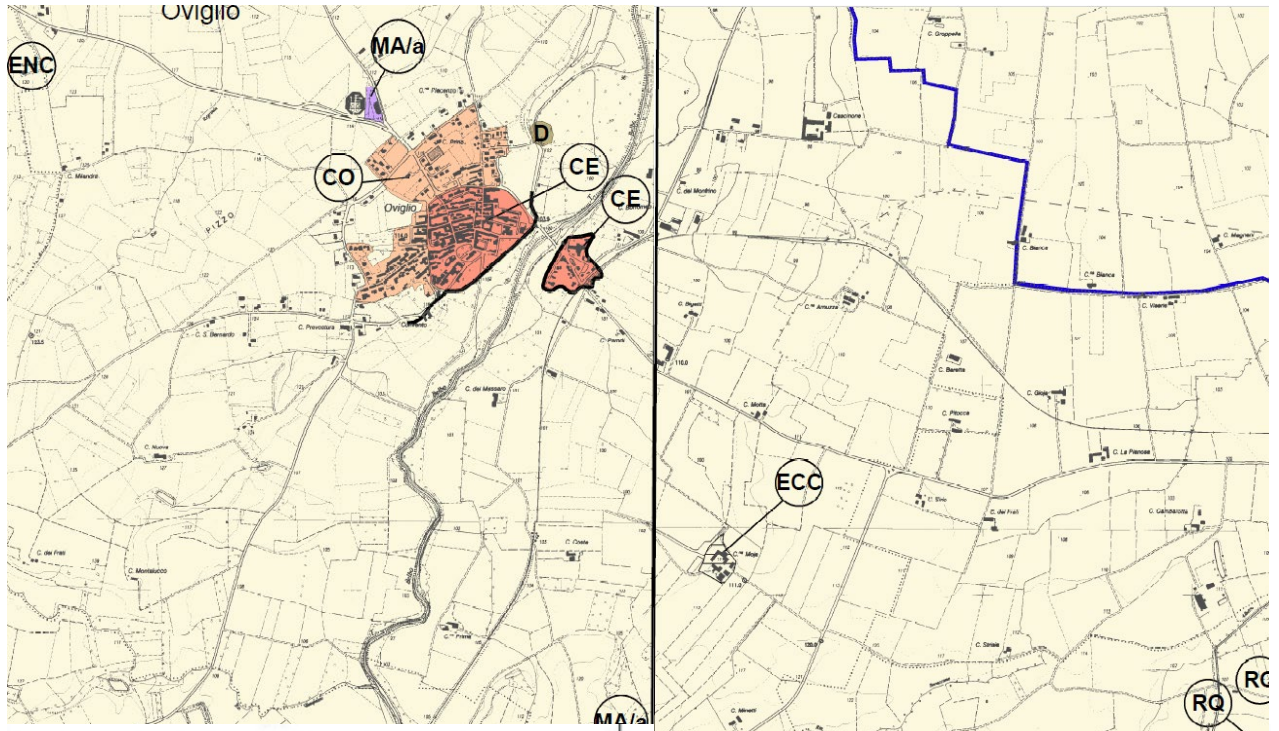
Estratto tavola 1 – tavolette 176SE e 176SO Governo del territorio – vincoli e tutele

### Tavola 3 “Governo del territorio – Indirizzi di sviluppo”

Per quanto riguarda infine la tavola 3 del PTP il Comune di Oviglio è interessato da:

- Aree residenziali di conservazione CE (centro storico e Regione San Giovanni) - art. 23.5
- Aree residenziali di completamento CO (a Nord e ovest del centro storico) - art. 23.18
- Aree produttive di mantenimento di tipo MA/a ovvero aree produttive esistenti e/o previste che risultano non congruenti con gli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea e con i caratteri insediativi del territorio (a NO del centro storico) – art. 24.4
- Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio (area di C.na Moja) – art-19.4

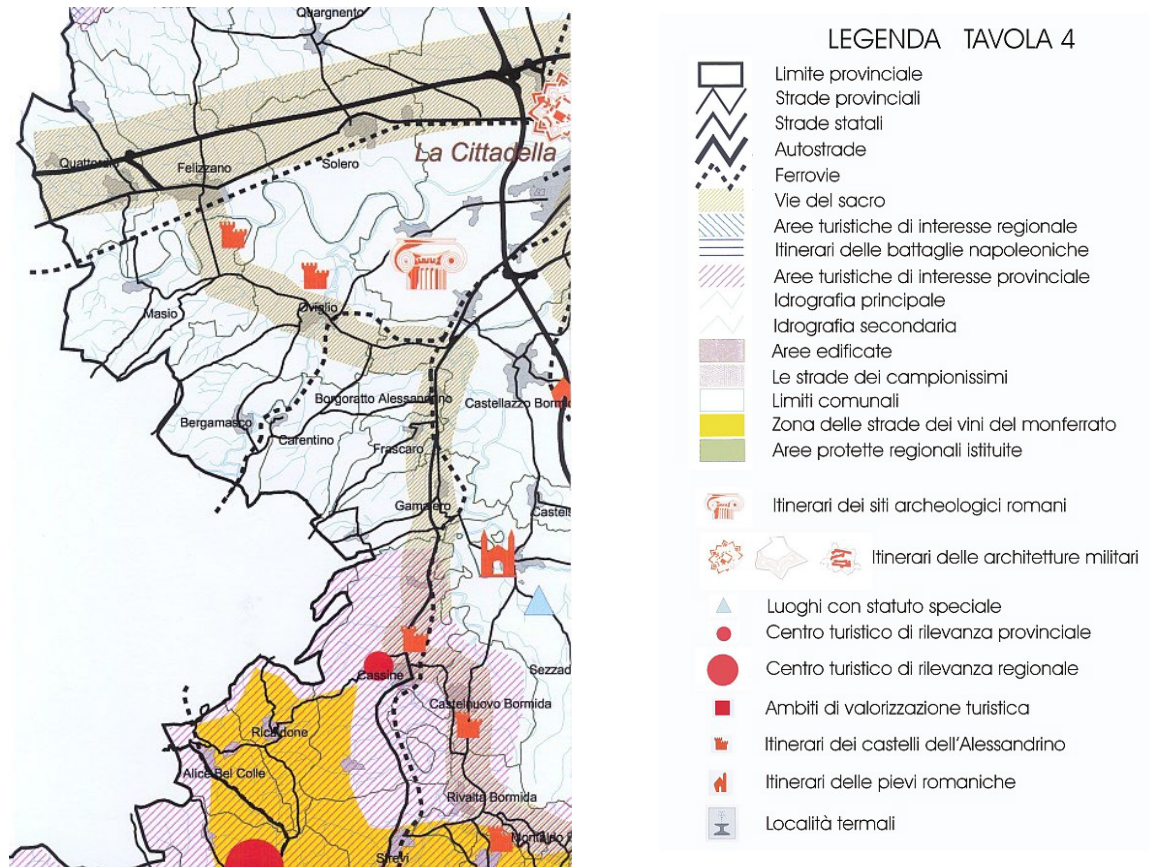
Tutto il resto del territorio (aree agricole) è riconducibile ad aree di pianura  
ved. art.19.1



Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	ENC
<b>TITOLO III - I SISTEMI TERRITORIALI</b>		
<b>Parte II - Il sistema insediativo</b>		
Art. 22		
Sottosistema della residenza		
Art. 23		
Aree normative:		
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	CE
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	MA
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	RQ
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	CO
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	RC
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	TR
- aree di rilocizzazione	Art. 23 comma 29	RL
Sottosistema delle attività		
Art. 24		
Aree normative:		
- aree di mantenimento di tipo a)	Art. 24 comma 4	MA/a

Estratto tavola 3 PTP tavolette 176SE e 176SO

Tavola 4 "Governio del territorio – Indirizzi di valorizzazione del territorio"



In sintesi dalla disamina degli elaborati del PTP sopra esposti per le aree in esame si rileva:

- l'area ricade nell'Ambito 8 "piana alessandrina" e risulta in coerenza con l'obiettivo di "riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi e consolidamento delle attività produttive" e "valorizzazione delle opportunità di natura insediativa (residenza, attività produttive, terziario) legate all'indotto di poli attrattivi esistenti e consolidati di livello territoriale (cintura di Alessandria).
- l'area ricade in prossimità della viabilità principale costituita dalla SP246
- l'area ricade in aree di pianura (art.19.1)

Prendendo atto delle modifiche introdotte con la presente variante e raffrontata con i Piani sovraordinati sopra illustrati, si evince che non si riscontrano problematiche.

Inoltre, non vi sono nella zona interessata dall'intervento, né Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), né Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), né biotopi istituiti ai sensi della L.R. 47/95.

Infine, si evidenzia che la modifica introdotta con la presente variante, è coerente con la disciplina "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - attuazione del comma 4 dell'articolo 24 delle Norme del Piano di Tutela della Acque" approvato con D.D. 21 luglio 2016, n. 268 e s.m.i.

**Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato la presente variante si può considerare compatibile e coerente con i Piani Sovracomunali.**

## **6) MODIFICHE INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE**



foto aerea dell'area

La variante in oggetto prevede l'inserimento di un'area produttiva lungo la strada provinciale n. 246 di mq. 14.325 in prosecuzione di un'area produttiva esistente individuata cartograficamente con il nr. 1. La modifica nasce dalla necessità di incrementare le capacità produttive di un'azienda già presente nell'area, consolidare la propria presenza sul territorio e supportare lo sviluppo e crescita delle attività in essere.

Con la realizzazione del nuovo edificio si punta a potenziare le linee produttive già attive, introdurre nuove tecnologie e processi di lavorazione, migliorare l'efficienza organizzativa complessiva dell'azienda.

Il nuovo intervento prevede la creazione di nuovi posti di lavoro, sia nella fase di costruzione sia a regime, contribuendo positivamente allo sviluppo economico locale e alla valorizzazione delle risorse umane presenti sul territorio e consolidare la posizione dell'azienda nel territorio di Oviglio.

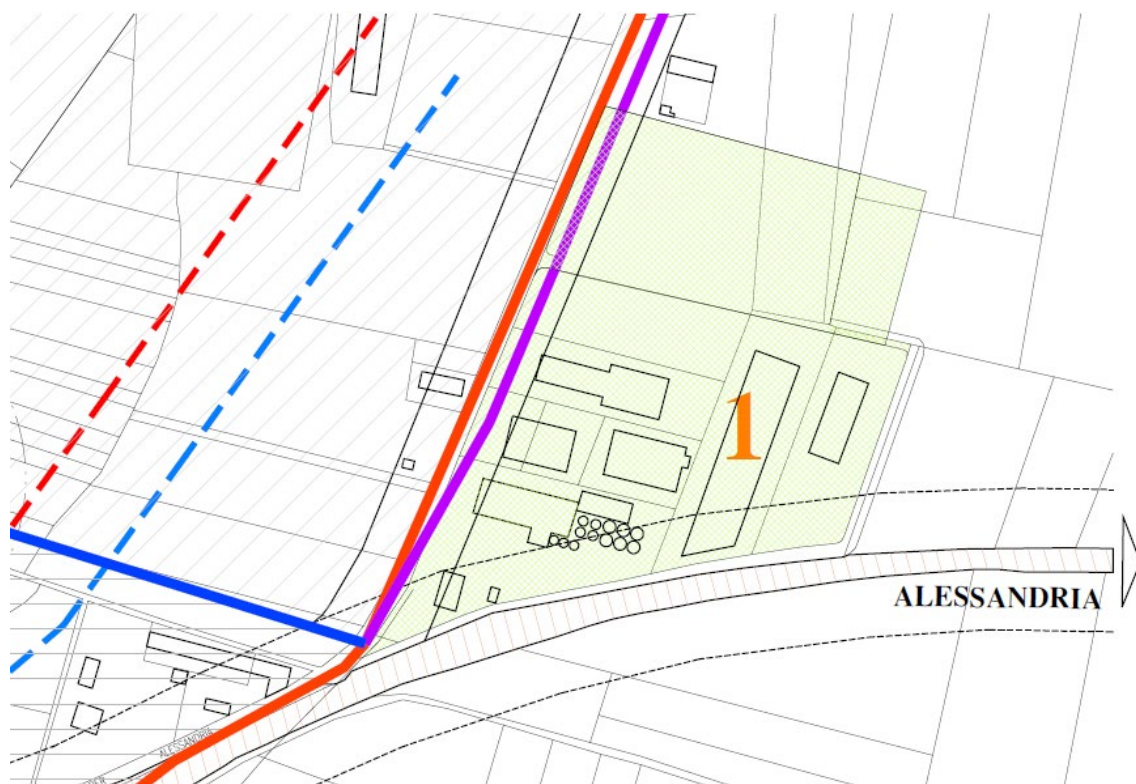
A seguito delle specifiche esigenze di lavorazione delle sementi con silos di stoccaggio e movimentazione interna del prodotto previste all'interno della nuova struttura produttiva l'altezza ammessa dei fabbricati viene portata a m. 15,00.

L'ampliamento proposto rappresenta un elemento strategico per la crescita dell'attività produttiva esistente, con benefici diretti sul tessuto economico e occupazionale del Comune di Oviglio.

Di seguito, si riporta lo stralcio del PRG vigente e la proposta di variante.



Estratto PRG vigente



Estratto PRG proposta di variante

La variazione dell'altezza ammissibile dei fabbricati viene inserita anche nell'area produttiva identificata come D1a e D1b in quanto tale area per le sue dimensioni e posizione è votata all'utilizzo per impianti produttivi e per la logistica e le attuali esigenze di tale settore richiedono altezze maggiori di quelle attualmente ammesse dalla norma. Tale area è inoltre attigua ad analoga area con la stessa destinazione posta nel Comune di Castellazzo Bormida con la quale forma un unicum e tale comune è inserito nelle Zone a Logistica Semplificate ZLS che agevola l'insediamento di tali attività.

La variante in oggetto comporta l'inserimento della scheda monografica dell'unica area produttiva inserita lungo la provinciale n. 246 in prosecuzione dell'area produttiva esistente, una modifica del parametro dell'altezza che viene portato a m. 15,00 all'art. 8.1 e un'altra all'art. 8.3 dove si prevede un'altezza per i soli comparti produttivi **D1a** e **D1b** di mt. 18,00 sempre nella logica di favorire l'insediamento di nuove attività economiche.

Per una più chiara comprensione delle modifiche introdotte, si riporta il testo con lo stralcio degli articoli sopra citati.

Le parti ~~barrate in rosso~~ sono quelle stralciate; mentre le parti sottolineate in blu, quelle aggiunte.

## **ART. 8**

### **Aree per insediamenti produttivi**

#### **8.1 Aree per insediamenti produttivi attrezzate**

Comprendono aree libere ed edificate con destinazione produttiva artigianale e commerciale all'ingrosso e al dettaglio.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Sono possibili interventi come definiti all'art. 6 "Definizione degli interventi" di:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. ristrutturazione edilizia
5. ampliamento
6. sopraelevazione
7. demolizione
8. nuova costruzione

9. recupero volumi esistenti.

Sono ammessi interventi sull'esistente e di nuova edificazione che rispettino i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 60% della superficie di pertinenza
- altezza massima degli edifici: ~~8 metri~~ 15 metri (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria.
- distanza dai confini: m. 5 o nella misura pari alla metà dell'altezza dell'edificio se superiore; ammesse in aderenza al confine previo consenso scritto del confinante.
- aree da rendere disponibili al parcheggio pubblico almeno pari al 10 % della superficie coperta dell'immobile
- area per parcheggio privato: 15 mq. per addetto

...omissis...

### 8.3 Aree per insediamenti produttivi a Piano Esecutivo

Il P.R.G.C. individua un'area per insediamenti industriali artigianali da attrezzare in fregio alla strada provinciale Oviglio Belveglio, che si compone di due diversi ambiti denominati D1a (di mq. 94.444) e D1b (di mq. 66.210), secondo la delimitazione riportata sulle tavole dell'azonamento, parimenti subordinati ad obbligo di S.U.E. esteso ad ognuno di essi. Ognuna delle due aree dovrà essere delimitata in modo tale da poter essere autosufficiente relativamente alla dotazione delle infrastrutture primarie e secondarie.

In tale area il piano si attua mediante Piano esecutivo convenzionato o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Sono ammesse destinazioni produttive.

Tale strumento esecutivo dovrà definire la viabilità interna, il raccordo con la strada provinciale, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria e l'altezza massima consentita è di mt. 18,00. In questo caso dovrà essere realizzata all'interno del comparto una piantumazione a cortina continua di essenze ad alto fusto, tale da potere mascherare visivamente gli edifici dai punti di vista circostanti.

Dovrà essere altresì prevista la colorazione esterna degli edifici di tipo industriale con colori che si inseriscano al meglio nel paesaggio circostante.

In fase di presentazione del PEC, dovranno essere altresì prodotti rendering e fotoinserimenti per una migliore rappresentazione delle opere da realizzare.

Dovrà essere prevista una dotazione di standard pari al 20% della superficie territoriale suddivisa in 5% per servizi sociali, 5% per verde pubblico, 10% per parcheggi.

...omissis...

## 7) TABELLA, CALCOLI E VERIFICHE

Di seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle aree normate e le relative verifiche. Si precisa che nella presente variante parziale si applicano altresì i disposti di cui all'art. 76 bis della Legge regionale n. 13 del 29 maggio 2020, rispettando tutti i punti del relativo comma 2.

### Calcolo delle aree normate e verifiche

	aree di tipo A (mq.)	aree Resid. Marginali completamento (mq.)	aree Resid. Completamento edilizio (mq.)	aree di tipo D Produttive (mq.)	aree a Servizi - Standard (mq.)
<b>PRG vigente</b>	103.928	222.543	102.157	236.664	100.884
Var. parz. n. 2-2005	0	0	0	0	0
Var. parz. n. 3-2010	0	0	0	0	0
Var. Semplificata - 2018 art. 17bis	non concorre all'incremento delle aree produttive (art. 17 c. 5)				
Var. art. 17bis comma 15bis	0	0	0	0	0
Var. parz. n. 5-2025	0	0	0	14.325	0
<b>Totale</b>	<b>103.928</b>	<b>222.543</b>	<b>102.157</b>	<b>250.989</b>	<b>100.884</b>

### Calcolo C.I.R.T. e Verifica delle aree da destinarsi a Servizi:

Capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.) n. 3.232 PRG  
Vigente (D.G.R. n. 34-3203 del 11.06.2001)

### Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale [art. 17 c. 5 lett. e) L.R. n. 56/77 e s.m.i.]

La presente variante parziale non comporta modifiche alle aree di tipo residenziale. Pertanto non è necessari procedere con alcuna verifica.

Pertanto, si riporta la CIRT della variante strutturale approvata con D.G.R. n. 34-3203 del 11.06.2001

C.I.R. a seguito delle precedenti varianti parziali abitanti 3.232

**Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle aree a servizi di cui all'art. 17 comma 5° lett. c) e lett. d)**

La presente variante parziale non va a modificare le aree a servizi; pertanto le lettere c) e d) dell'art. 17 comma 5 sono rispettate.

**Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali di cui all'art. 17 comma 5° lett. f) e successivo art. 76 bis L.R. n. 13/2020 (inserito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. n. 7/2022).**

Superficie complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) P.R.G. approvato (D.G.R. n. 34-3203 del 11.06.2001)

mq. 236.664

Sup. complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) Var. parz. art. 17 comma 5

$(236664 + 14.325) =$  mq. 250.989

% incremento ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti ai sensi dell'art. 76 bis della L.R. n. 13/2020 8,00%

Incremento massimo ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti

$236.664 \times 8,00\% =$  mq. 18.933

Verifica incremento: 14.325 < 18.933 Verificato

pari ad un aumento % del 6,05%

Si precisa che con la presente variante parziale si è proceduto alla verifica dei disposti di cui al 2° comma dell'art. 76 bis della L.R. n. 13/2020 in quanto sono state rispettate contemporaneamente le disposizioni contenute nelle lettere a), b), c), d) ed e).

## 8) CONSUMO DEL SUOLO

L'obiettivo di contenimento dell'uso del suolo è stabilito sia dalla L.R. 3/2013 che dal Piano Territoriale Regionale approvato, secondo il quale il consumo del suolo aggiuntivo non dovrebbe essere superiore al 3% circa (nel quinquennio) dell'urbanizzato esistente per le varianti strutturali e del 6% circa (nel decennio) per le varianti generali.

Di seguito si riporta il calcolo per determinare l'uso del suolo aggiuntivo derivante dalle precedenti varianti in quanto, al quale andrà aggiunto quello relativo alla presente variante parziale.

**CSU** (consumo del suolo da superficie urbanizzata) **mq. 820.000** (dato desunto dal "Monitoraggio del consumo del suolo in Piemonte anno 2015")

$820.000 \text{ mq.} \times 3\% = 24.600 \text{ mq.}$

Uso del suolo derivante dalle precedenti varianti approvate: mq. 0 (zero);

Uso del suolo derivante dalla presente variante parziale: mq. 14.325

$\text{mq. } 14.325 < \text{mq. } 24.600$  Verificato.

Calcolo del consumo del suolo:

$\text{mq. } 14.325 : 820.000 = 1,75\% < 3\%$  Verificato

## 9) URBANIZZAZIONI

Per quanto concerne le opere di urbanizzazioni primarie esistenti, si rimanda alla planimetria di seguito allegata.



*Alessandria, lì 16/09/2025*

Il Tecnico  
Arch. Paolo Bellora