

Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



## COMUNE DI CASTELLAZZO BORMIDA



# P R G C

Variante ai sensi dell'art. 17bis comma 5 lett. e L.R. n. 56/77 e  
s.m.i.

## RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

Novembre 2025

## **1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Castellazzo Bormida dista circa 10 chilometri da Alessandria.

Il territorio comunale si estende per una superficie di Km<sup>2</sup> 45,19 interamente pianeggiante.

Il nucleo abitativo principale è situato a sud del capoluogo di provincia Alessandria lungo la strada che collega quest'ultima con il comune di Castelspina e interposto tra i comuni di Casalcermelli e di Borgoratto Alessandrino. I corsi d'acqua di particolare rilevanza sono il fiume Bormida ed il torrente Orba.

Il territorio comunale è collegato alla viabilità principale attraverso la strada statale Alessandria - Savona, la strada provinciale Alessandria - Ovada ed è attraversato dall'autostrada Voltri-Sempione; è inoltre dotato della linea ferroviaria Alessandria - Ovada che è situata ad est del nucleo abitativo.

La sismicità del territorio comunale, in base alla DGR 30 dicembre 2019, n. 6-887, risulta ricadere nella classe III.

## **2) FINALITA'**

La finalità principale di questa variante parziale al PRG del Comune di Castellazzo Bormida, riguarda la possibilità di permettere lo sviluppo di un'area destinata ad attività produttiva esistente, 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 generale e supportare lo sviluppo delle attività da insediarsi in ambito produttivo - logistico.

In particolare viene ampliata la norma di un'area produttiva esistente (**ambito 3.26**) al fine di consentire la relativa attività produttiva di carattere logistico con l'indicazione di altezze dei fabbricati adeguate alle attuali richieste del settore.

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

La modifica normativa introdotta con la presente variante, rientra 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 Castellazzo Bormida è dotato di un PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE APPROVATO CON D.G.R. N. 144-36559 DEL 01/08/1984.

Lo Strumento Urbanistico è stato modificato con successive varianti, di seguito elencate:

- 1) Variante non sostanziale approvata con deliberazione C.C. n. 44 del 06/08/1988 e successiva rettifica deliberazione. C.C. n. 64 del 06/10/2008;
- 2) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 03 del 31/01/1994;
- 3) Variante puntuale approvata con D.G.R. 09-26606 dell'08/02/1999;
- 4) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 35 del 07/07/2001;
- 5) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. 50/2003;
- 6) Variante strutturale approvata con D.G.R. 15-14257 del 06/12/2004;
- 7) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. 40 del 30/09/2005;
- 8) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 35 del 28/09/2007;
- 9) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 36 del 28/09/2007;
- 10) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 50 del 20/12/2007
- 11) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 08 del 16/02/008 ;
- 12) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 28 del 29/09/2008;

- 13) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 07/01/2009;
- 14) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n. 32 del 22/04/2009;
- 15) Variante parziale ex art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. N. 22 del 27/09/2012;
- 16) Variante parziale ex art. 17 bis, 6° comma, approvata con deliberazione C.C. n. 22 del 30/07/2018.

#### **4) CARTOGRAFIA**

La cartografia del PRG vigente non viene modificata, in quanto trattasi di mera modifica normativa e specificatamente per il solo ambito produttivo a S.U.E. n. 3.26.

#### **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 modifica 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.

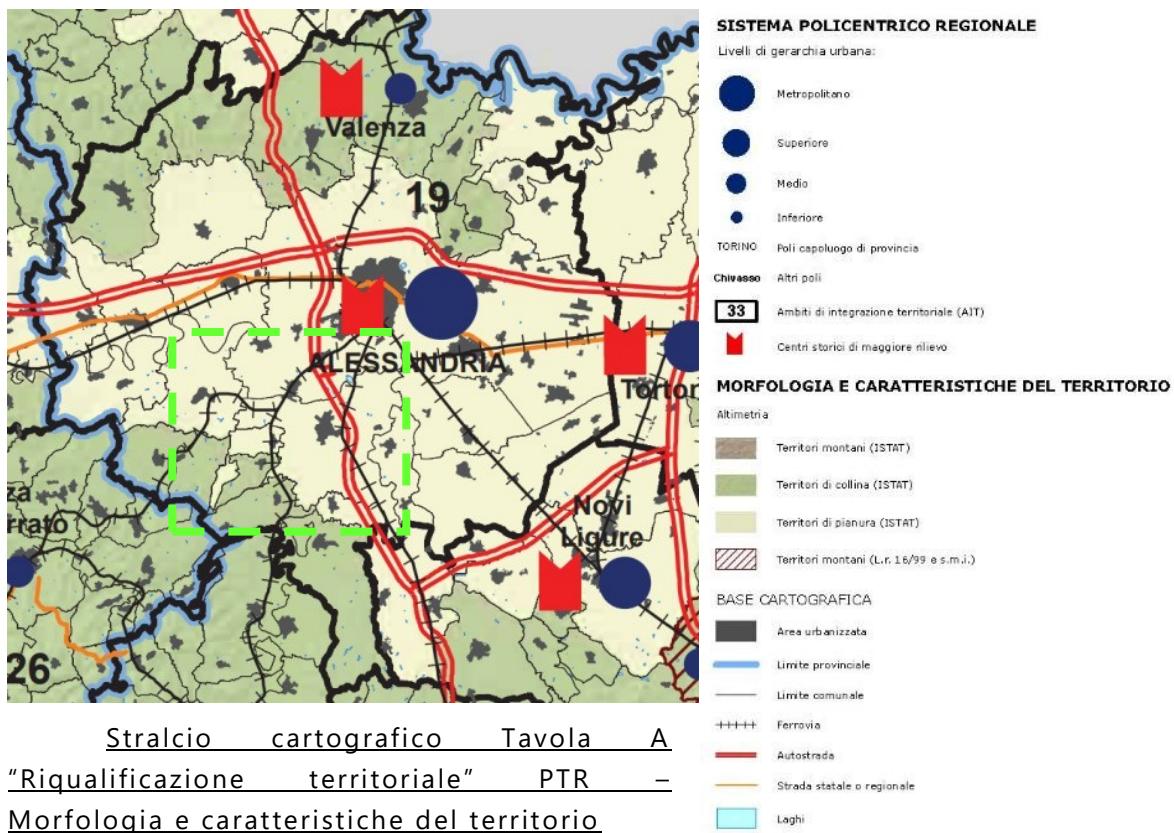
Il Comune di Castellazzo Bormida è inserito nell' Ambito di Integrazione Territoriale n. 19 "Alessandria".

Per ciascun A.I.T. il P.T.R. evidenzia le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale, che costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

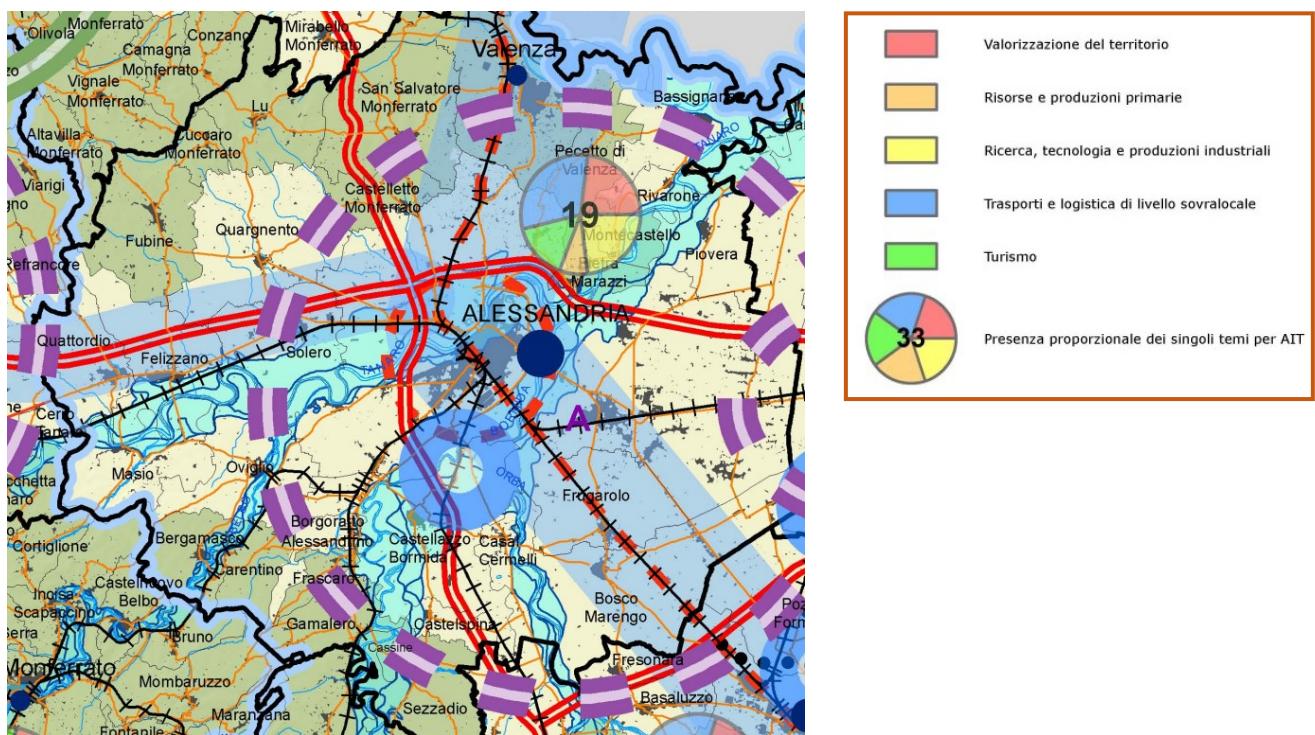
Per l'A.I.T. n. 19, alla tematica "Trasporti e logistica", il P.T.R. indirizza la creazione del distretto logistico integrato nel quadro del sistema retroporto di Genova.

La Relazione del P.T.R. riconosce all'ambito un ruolo di prim'ordine a livello nazionale ed europeo, nel sistema dei trasporti terrestri e delle connesse attività logistiche rivestendo una funzione di cerniera tra il Piemonte e la Liguria (il porto di Genova in particolare). Pertanto, il P.T.R. conferma, per l'A.I.T. n. 19, il ruolo strategico dal punto di vista della logistica e del traffico merci nella macroregione, come retroporto naturale di Genova.

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



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 orafo 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 retroporto 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.

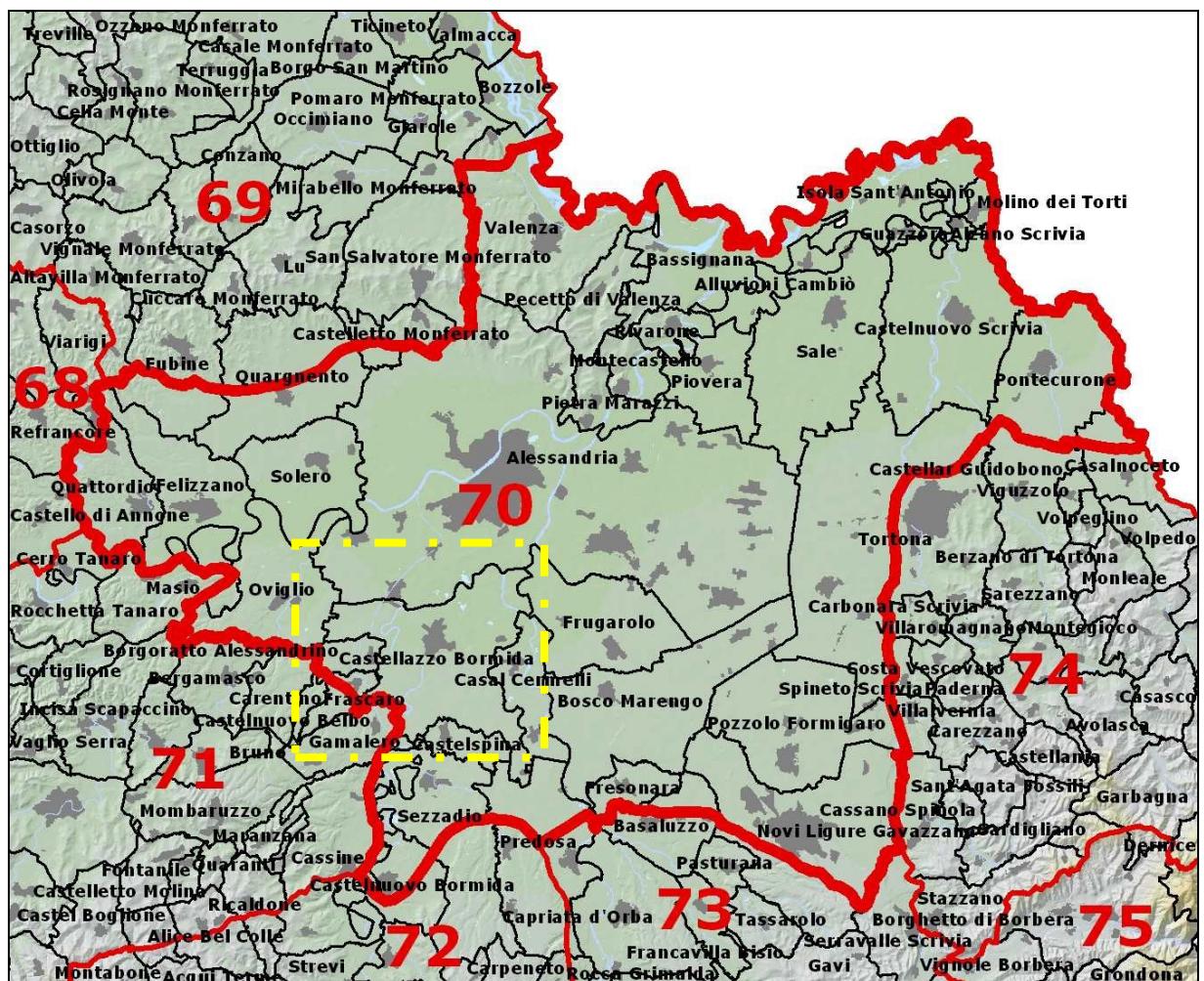
Nel P.P.R., il Comune di Castellazzo Bormida ricade nel Macroambito prevalentemente pianeggiate e all'interno dell'ambito descritto alla **Scheda n. 70 “Piana alessandrina”**. Quest'ambito è prevalentemente pianeggiante, solcato dal Tanaro e dalla Bormida fino alla confluenza nel Po, che comprende aree 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).

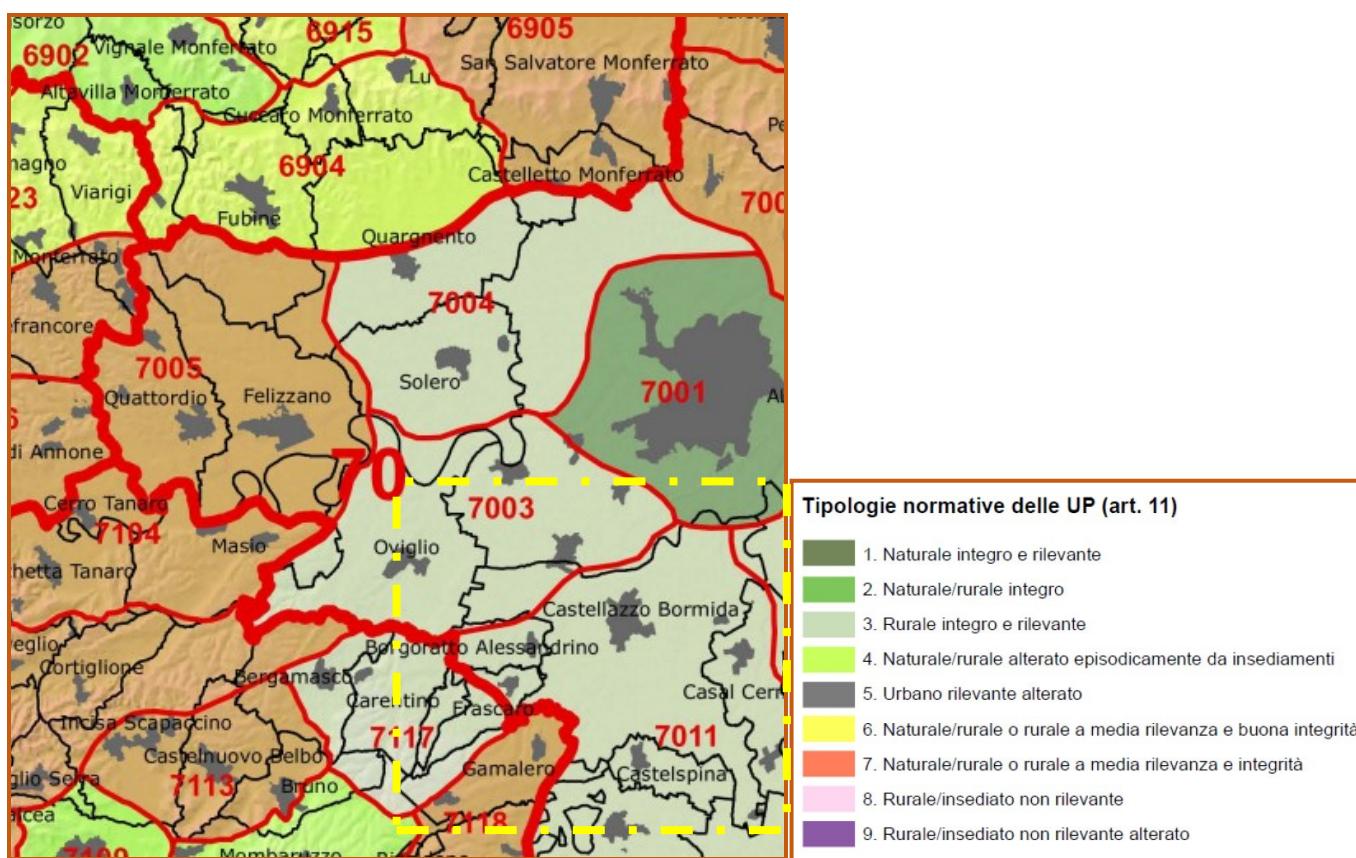
Ambito	Piana Alessandrina	70
--------	--------------------	----



### 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.

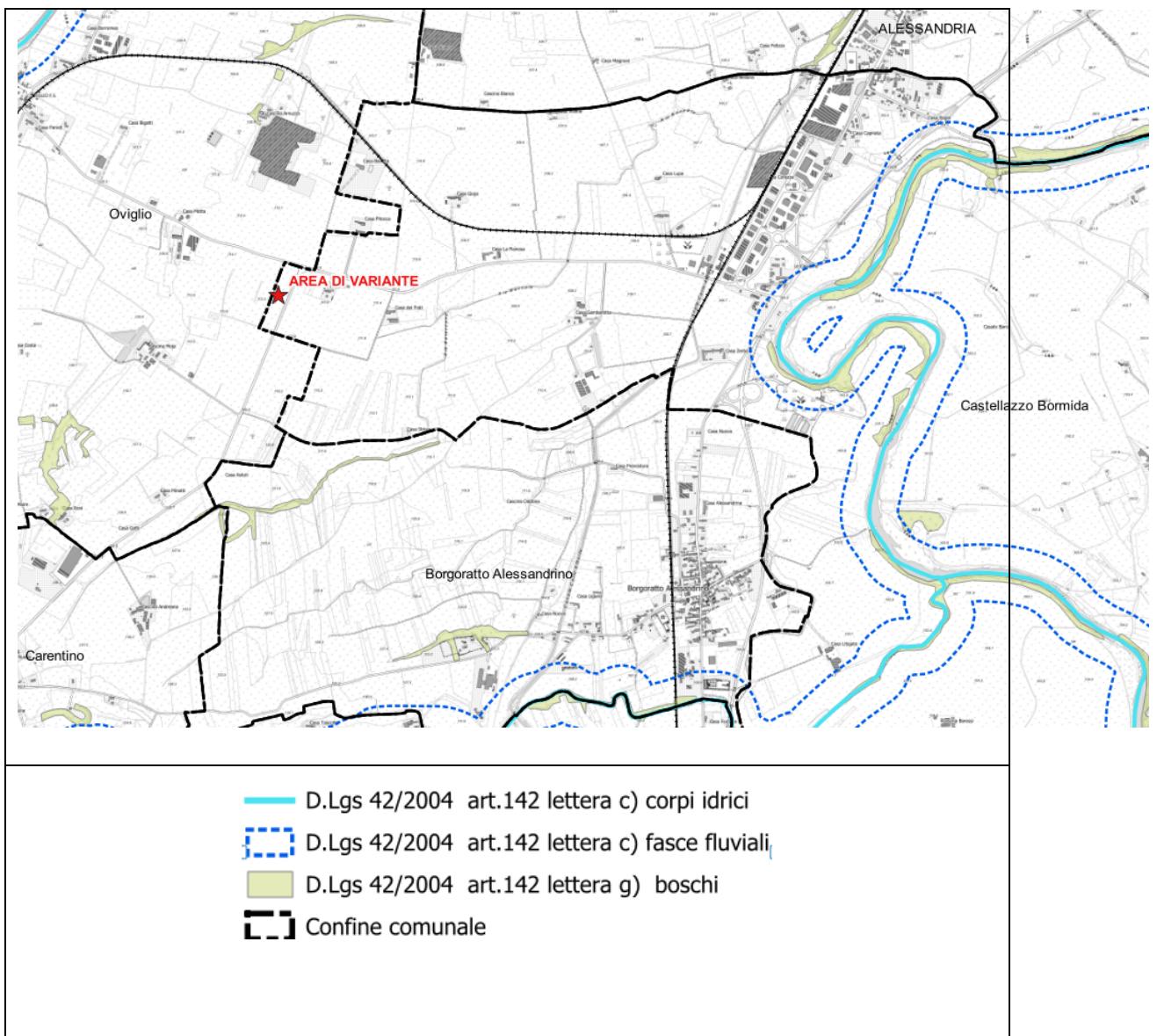
Il territorio del Comune di Castellazzo Bormida ricade nell'unità di paesaggio n. 7003 e 7011; in particolare, l'ambito produttivo oggetto di variante ricade nell'unità del paesaggio n. 7003 Piana alessandrina tra Tanaro, Bormida e Belbo.



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, sono di seguito rappresentati.

Nell'estratto della tavola P2 seguente si può vedere come il Comune di Castellazzo Bormida, nella zona interessata dalla variante, non ci siano particolari elementi.

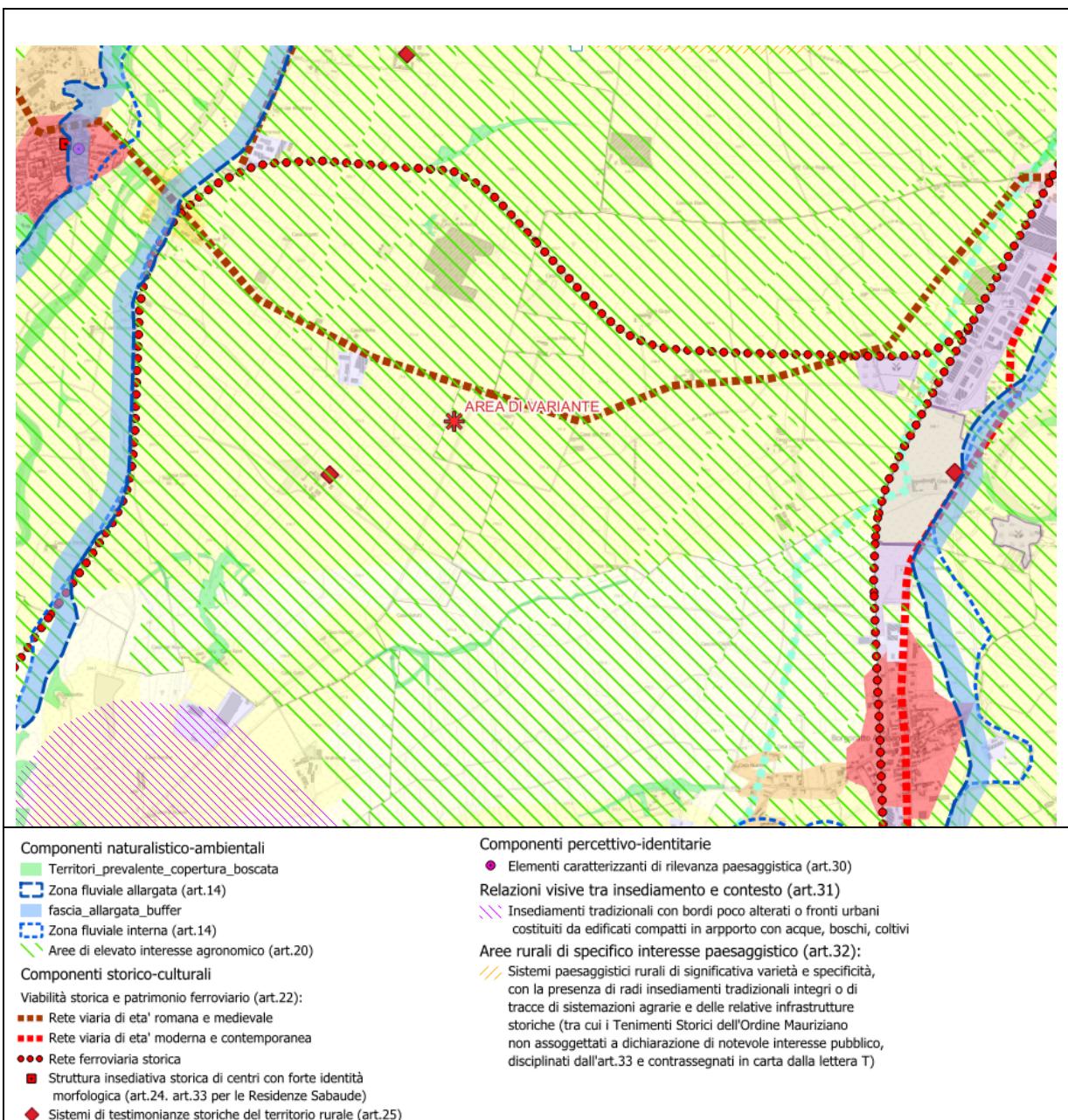


Estratto PPR “Tavola P2 Beni paesaggistici”

## 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, sono state riportate due tavolette grafiche, rappresentando in una le sole componenti morfologico-insediativa.



**Componenti morfologico-insediativa**

❖ Porte urbane (art.34)

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 pianura (art.40) m.i.14

Estratto PPR "Tavola P4 Componenti paesaggistiche"

### 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.

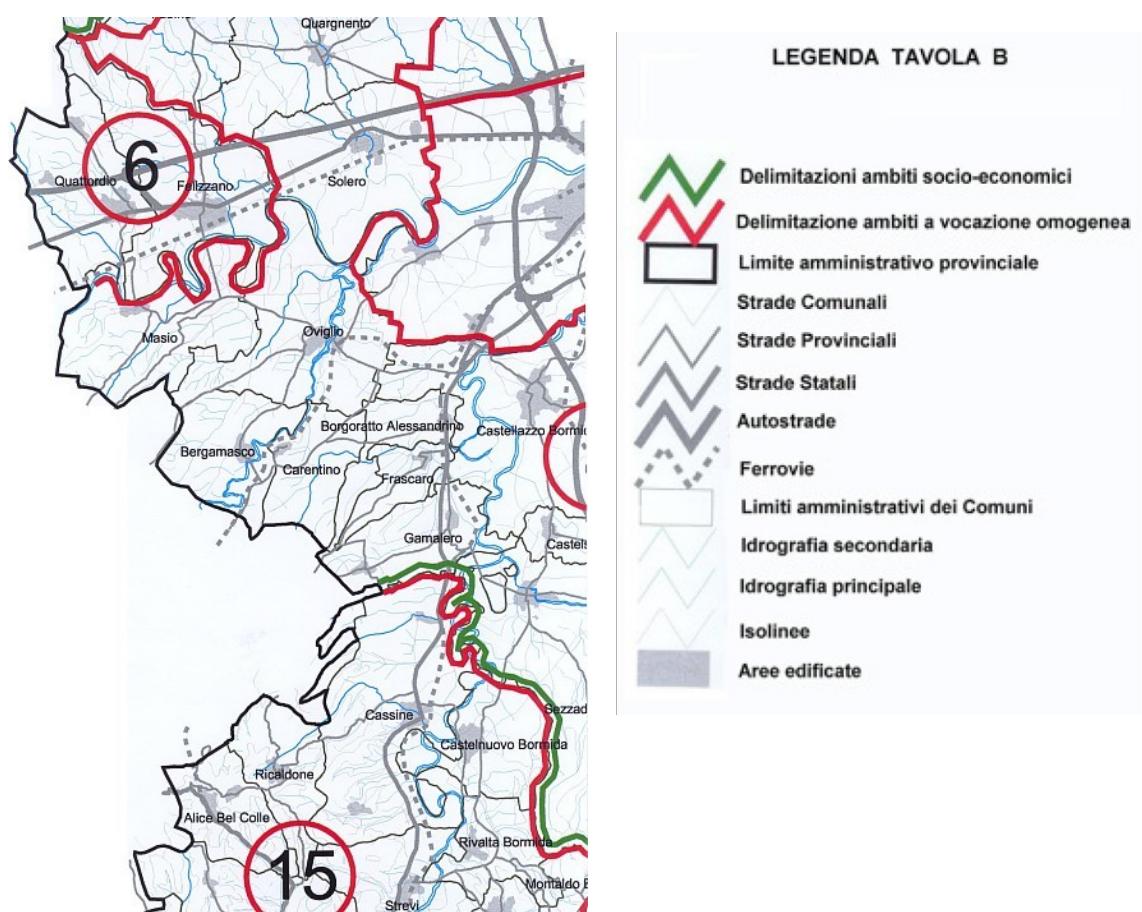
Tavola B – I sistemi territoriali e i sottoservizi a vocazione omogenea.

Il Comune di Castellazzo Bormida 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

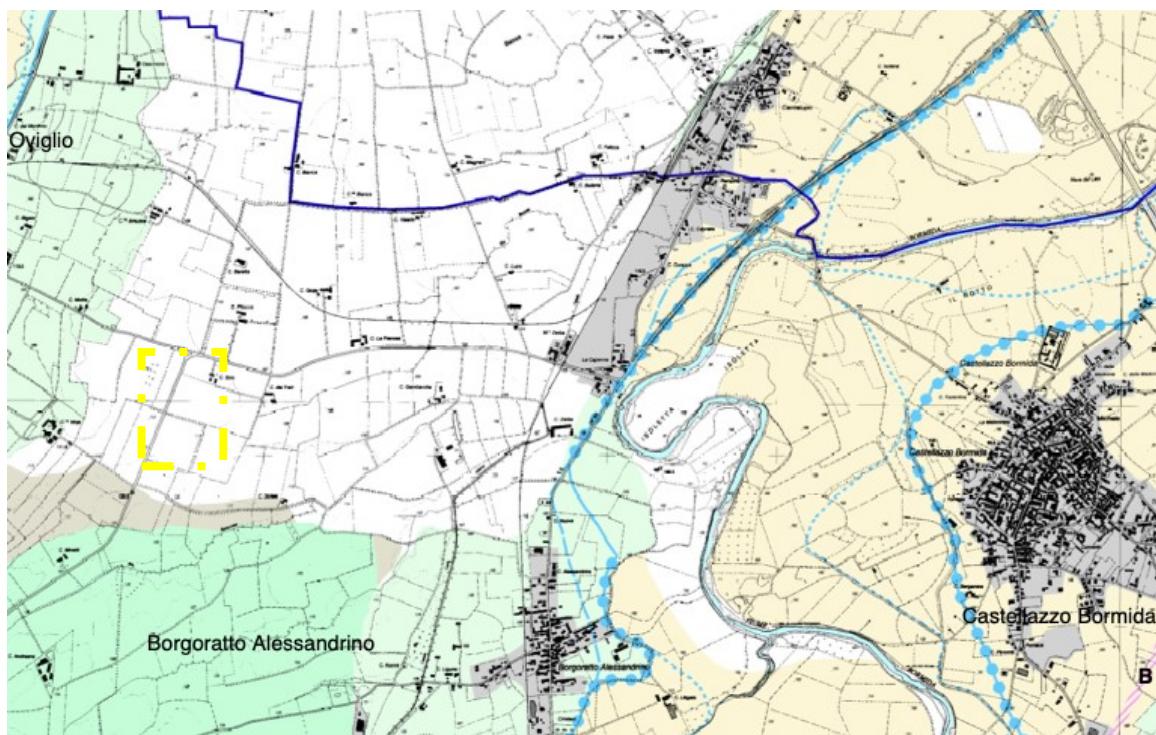
- promozione dell'agriturismo
- salvaguardia degli elementi insediativi caratterizzanti (es. sistema della centuriazione romana);
- valorizzazione delle opportunità di natura insediativa (residenza, attività produttive, terziario) legate all'indotto di poli attrattivi esistenti e consolidati di livello 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"

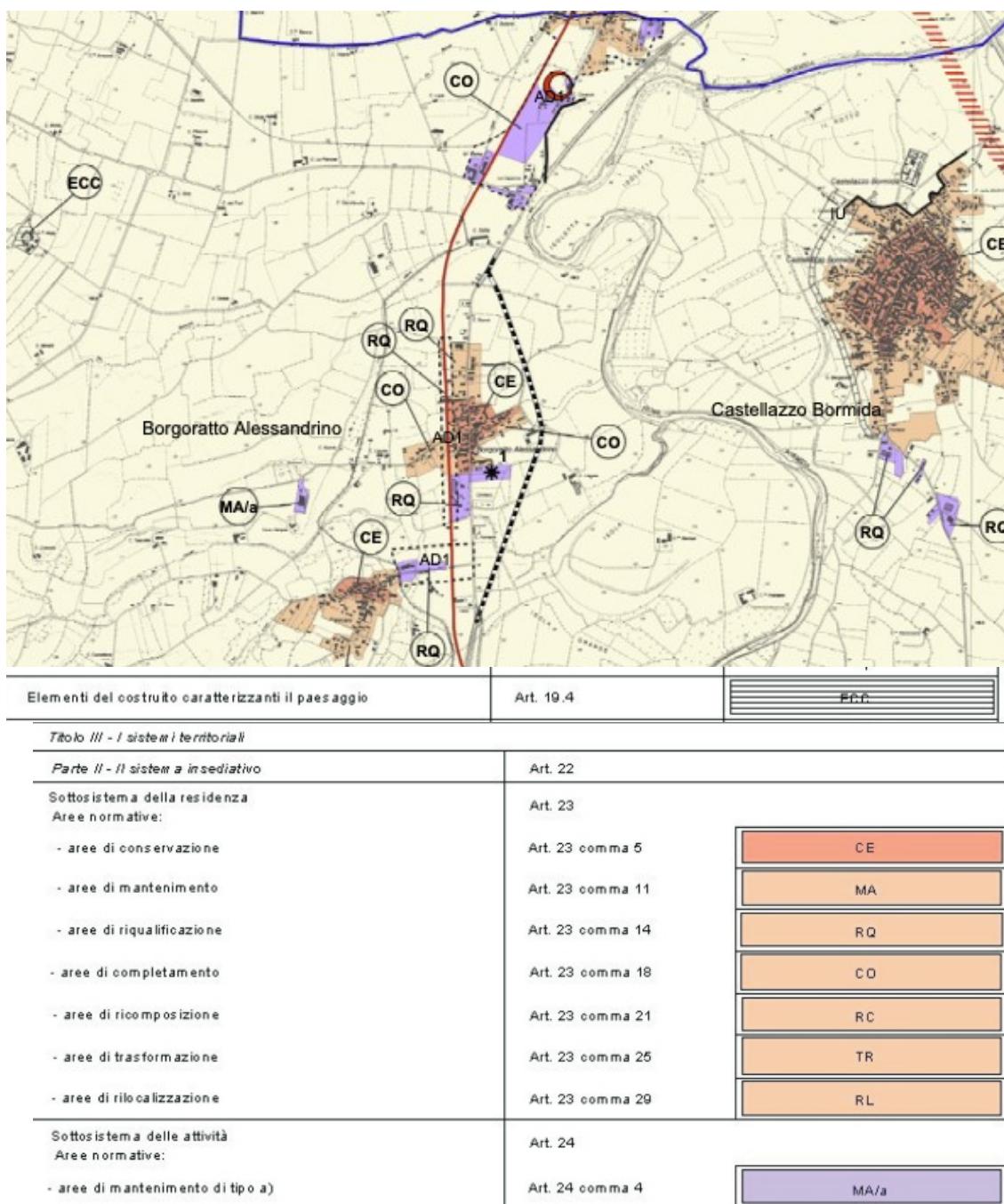
Per quanto riguarda la tavola 1 del PTP, nell'intorno dell'edificato sono presenti terreni agricoli ad elevata produttività caratterizzati da elevata fertilità e da notevole capacità d'uso agricolo (art.21.3). Sono poi individuate le fasce fluviali del Bormida oltre ad alcune aree a scarsa compatibilità ambientale (art.16.2) di tipo B (aree e siti che, per particolari situazioni ambientali, presentano scarso livello di compatibilità con l'intorno), di cui una, poco a Sud-Est del sito in esame. Infine, è segnalata la presenza di usi civici che interessano complessivamente una superficie di circa 0.6 ettari ma che non interferiscono con l'area oggetto di modifica.



Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	Titolo III - I sistemi Territoriali	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		Parte I - Il sistema dei suoli agricoli	
- Limite tra la fascia A e la fascia B		Arearie boschive	Art. 21.1
- Limite tra la fascia B e la fascia C		Arearie culturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2
- Limite esterno della fascia C		Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		Suoli a buona produttività	Art. 21.4
Progetto Territoriale Operativo del Po		Arearie interstiziali a)	Art. 21.5
		Arearie interstiziali b)	Art. 21.5
Parte II - Sistema Impediativo			
		Territorio urbanizzato	Art. 22

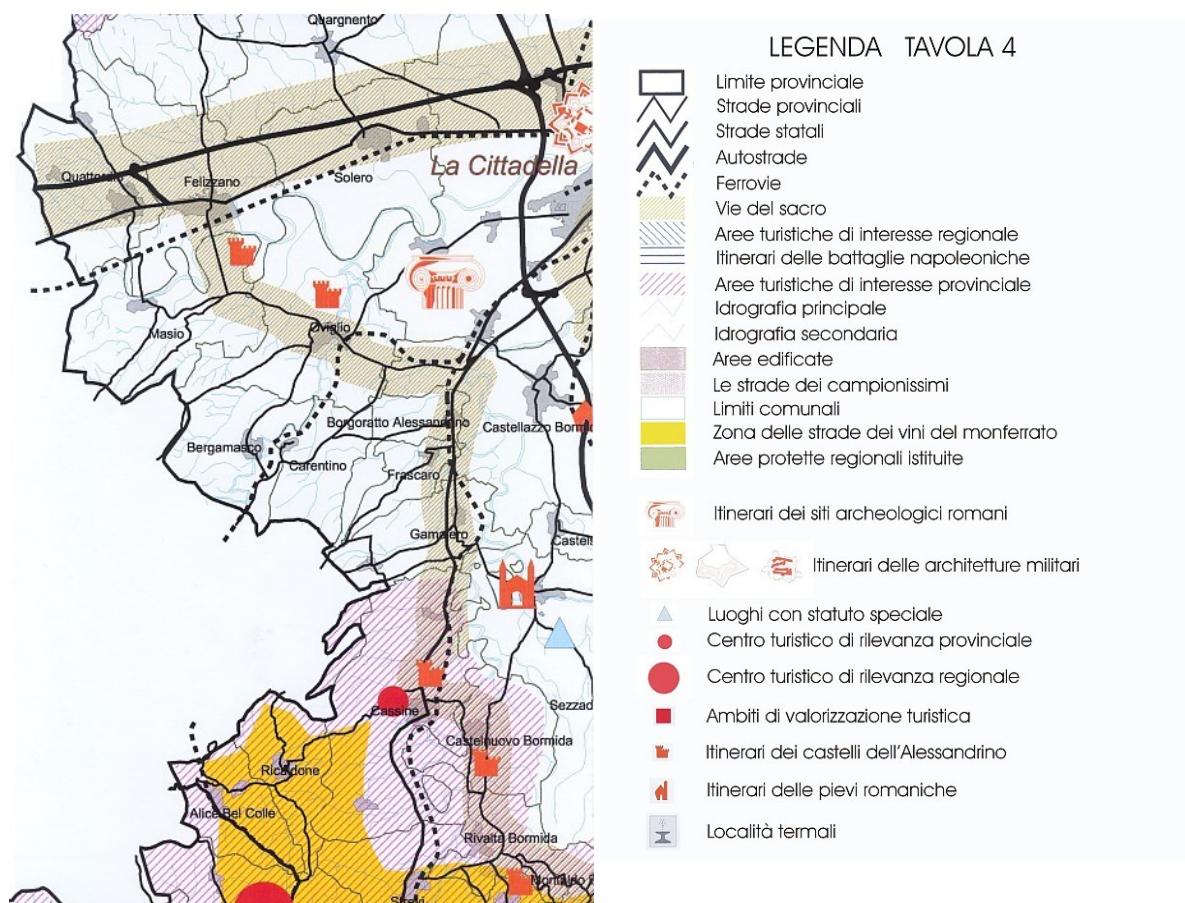
Estratto tavola 1 – tavolette 176SE Governo del territorio – vincoli e tutele  
Tavola 3 "Governo del territorio – Indirizzi di sviluppo"

Per quanto riguarda infine la tavola 3 del PTP il Comune di Castellazzo Bormida è interessato da diverse tipologie ma, per l'ambito oggetto di variante, interessa terreni di pianura in cui l'edificazione deve essere il risultato di una progettazione volta a diminuire l'impatto sul paesaggio rurale circostante e da assoggettare come nella fattispecie a SUE con esplicitazione di dettagli normativi.



Estratto tavola 3 PTP tavolette 176SE

Tavola 4 “Governo del territorio – Indirizzi di valorizzazione del territorio”



In sintesi dalla disamina degli elaborati del PTP sopra esposti per l'area 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 SP240.

Prendendo atto dell'unica modifica introdotta 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.

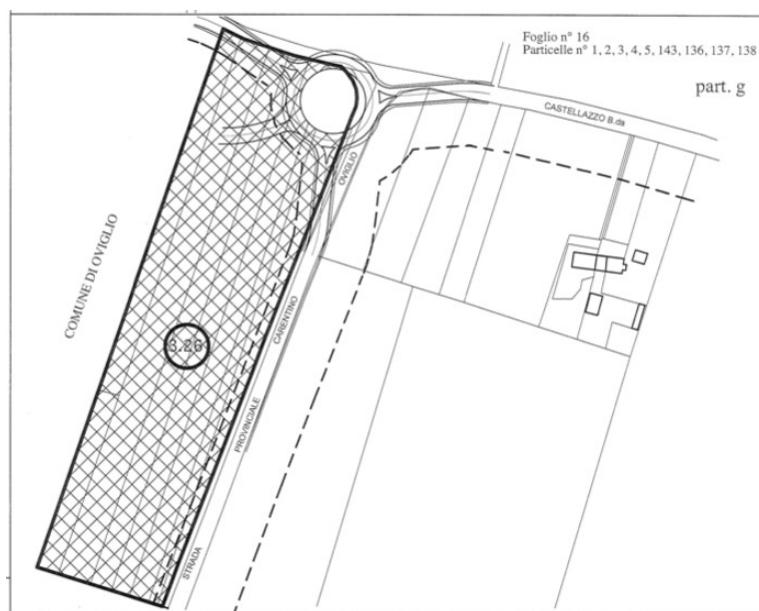
In attuazione del comma 4 dell'articolo 24 delle Norme del Piano di Tutela della Acque, con D.D. n.268 del 21 luglio 2016, sono state definite le aree di ricarica degli acquiferi profondi.

Sul territorio di Castellazzo Bormida non sono individuate aree di ricarica dell'acquifero profondo né relative fasce tamponi.

La modifica normativa proposta non risulta comunque influire sulle acque superficiali e sotterranee.

**Pertanto, alla luce di quanto risulta dall'elaborato di Verifica di assoggettabilità alla VAS e quanto sopra riportato, la presente variante si può considerare compatibile e coerente con i Piani Sovracomunali.**

## 6) MODIFICA INTRODOTTA CON LA PRESENTE VARIANTE



Estratto PRG vigente

La variante in oggetto è di tipo normativo. Pertanto non verranno in alcun modo modificate le tavole di Piano. La modifica nasce dalla necessità di incrementare le capacità produttiva per andare incontro anche alle attuali necessità in ambito logistico.

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 di Castellazzo Bormida.

Al fine di facilitare l'insediamento di questa nuova struttura e favorire lo sviluppo delle restanti aree produttiva l'altezza ammessa dei fabbricati viene portata da mt. 10,50 (tipica delle aree produttive) a m. 18,00 consone con le attuali esigenze del settore logistico.

Inoltre, sono state inserite una serie di prescrizioni di natura mitigativa al fine di tutelare gli interventi con l'ambiente circostante.

La modifica normativa proposta, rappresenta un elemento strategico per la crescita dell'attività produttiva esistente, con benefici diretti sul tessuto economico e occupazionale del Comune di Castellazzo Bormida.

Per una più chiara comprensione della modifica introdotta, 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.

### AMBITO 3.26

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive, commerciali e ludiche con residenze limitate alle abitazioni del custode e del titolare dell'azienda, in ogni caso tali abitazioni non potranno superare il 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto, con un massimo di mq. 200.

Rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,5 mq/mq.

Altezza massima ammessa: ~~10,5~~ 18 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

L'attivazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

Il dimensionamento delle attività e gli standards urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77, la L.R. 12/11/1999 n. 28, la D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

In sede di progetto esecutivo, dovranno essere soddisfatte in ogni caso le prescrizioni, con prospezioni dirette, per la determinazione di tutti i parametri geotecnici del sottosuolo in corrispondenza dell'ingombro dei nuovi edifici, in ossequio a quanto previsto dagli Strumenti legislativi (D.M. 11/03/88 n. 47 e D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni" [Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i.](#), il quale comprende anche la determinazione delle categorie dei suoli di fondazione nei riguardi dell'azione sismica).

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.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

## 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.

Considerato che la variante parziale riguarda solo ed esclusivamente una modifica normativa su un ambito a SUE di tipo produttivo esistente, non vi è consumo di suolo; quindi, non è necessario procedere con la verifica di tale parametro.

## **9) COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il piano di classificazione acustica equivale ad attribuire ad ogni porzione del territorio comunale i limiti di inquinamento acustico facendo riferimento alle Classi definite nella tabella A del D.P.C.M 14/11/1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”.

**TABELLA A - DPCM 14/11/1997**

**CLASSE I:** *Aree particolarmente protette.*

Rientrano in questa Classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione:

- aree ospedaliere;
- aree scolastiche;
- aree destinate al riposo ed allo svago;
- aree residenziali;
- aree rurali e di particolare interesse urbanistico;
- parchi pubblici ecc.

**CLASSE II:** *Aree prevalentemente residenziali.*

Si tratta di aree urbane interessate da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione e limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali e artigianali.

**CLASSE III:** *Aree di tipo misto.*

Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con la presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con l’impiego di macchine operatrici.

**CLASSE IV:** *Aree ad intensa attività umana.*

Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti, aree con limitata presenza di piccole industrie.

**CLASSE V:** *Aree prevalentemente industriali.*

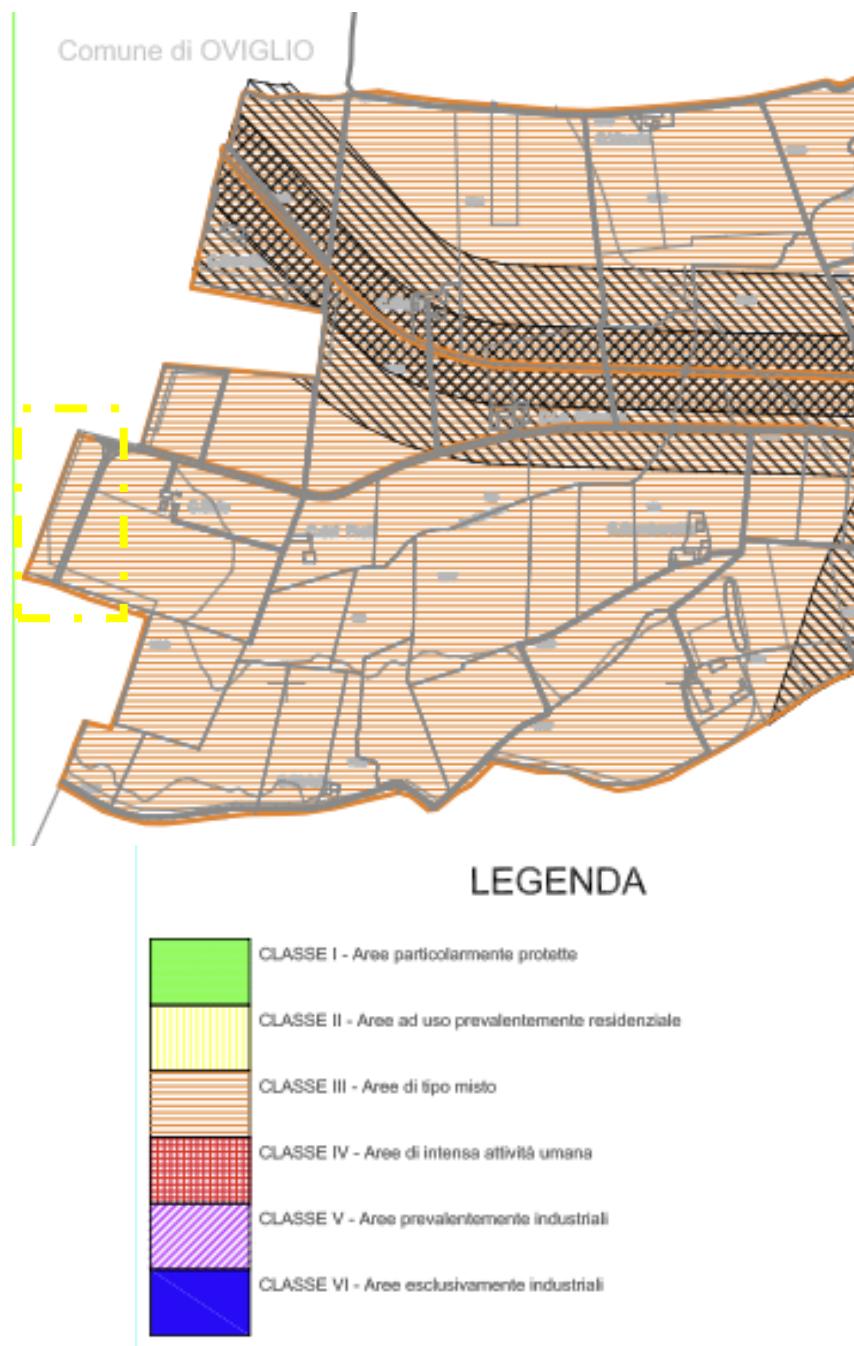
Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

**CLASSE VI:** *Aree esclusivamente industriali.*

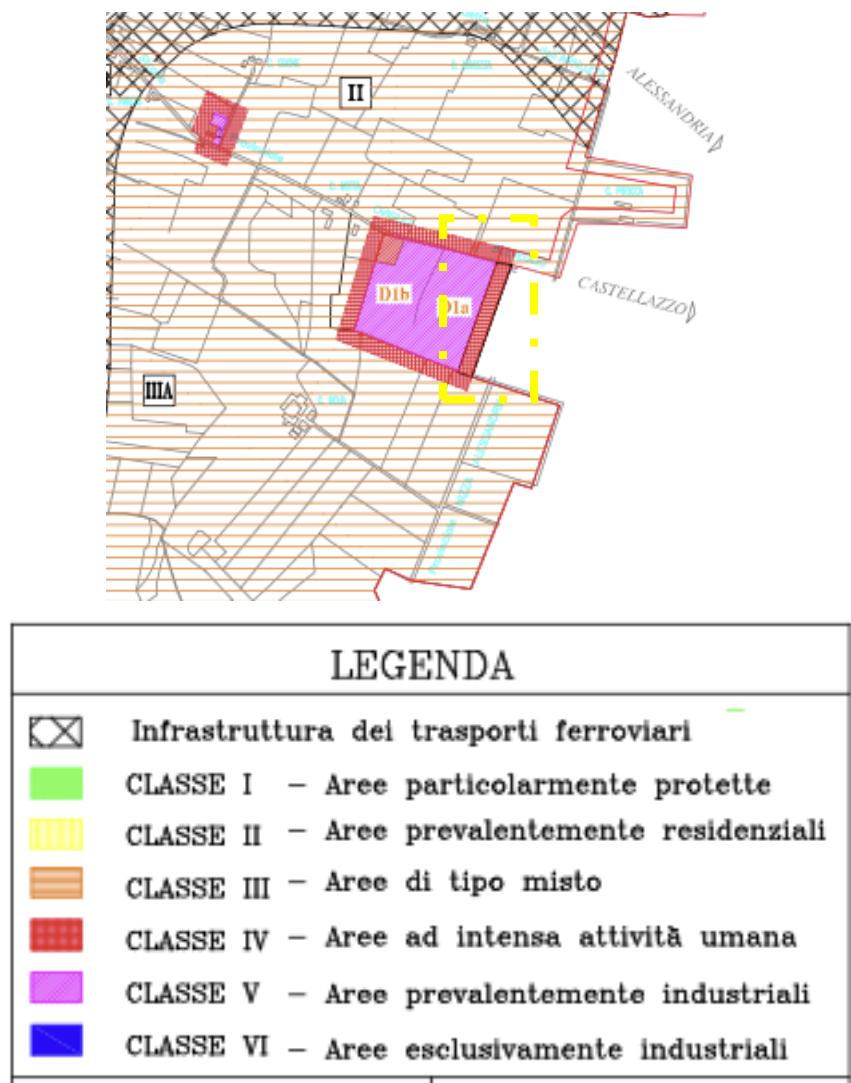
Aree esclusivamente interessate da insediamenti industriali e prive di insediamenti abitativi.

Il Comune di Castellazzo Bormida è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione di C.C. n. 47 del 08.11.2004.

Di seguito si riportano gli stralci dei Piani di Classificazione acustica di Castellazzo Bormida e di Oviglio, in quanto l'ambito produttivo, oggetto di variante normativa, ricade a confine tra i due comuni ed è attiguo ad un ambito produttivo esistente ricadente nel territorio comunale di Oviglio.



Estratto Piano Classificazione Acustica Comune di Castellazzo Bormida



*Estratto Piano Classificazione Acustica Comune di Oviglio*

Di seguito, viene valutata la compatibilità acustica dell'area oggetto di variante rispetto al Piano di Classificazione vigente.

Esaminata puntualmente l'area interessata dall'ambito produttivo a SUE 3.26 si evince che la porzione posta ad ovest dell'ambito stesso, ricade nella fascia cuscinetto IV del PCA del Comune di Oviglio; mentre nel Piano di Classificazione Acustico di Castellazzo Bormida, l'ambito ricade interamente nella classe acustica III.

Alla luce di quanto è emerso e nonostante non sia stata modificata la cartografia di Piano, si dichiara la **non compatibilità** dell'ambito con il Piano di Classificazione acustico vigente del Comune di Castellazzo Bormida; pertanto, si dovrà procedere con la

riclassificazione dell'intero comparto produttivo 3.26 in classe V, individuando una fascia cuscinetto di classe IV di 50 metri sul perimetro dell'ambito a SUE, in modo da rendere perimetralmente uniforme la fascia cuscinetto con quella già tracciata sul PCA del Comune di Oviglio.

L'avvio di tale procedura, dovrà avvenire prima dell'approvazione definitiva della variante parziale in corso.

## 10) URBANIZZAZIONI

Per quanto concerne le opere di urbanizzazioni primarie, vale lo stesso ragionamento applicato al consumo di suolo, in quanto non vi sono previsioni di nuove aree edificabili. Inoltre, essendo l'ambito soggetto a S.U.E. le opere di urbanizzazione interne al comparto dovranno essere previste in sede di presentazione del P.E.C.

Alessandria, lì 17/11/2025

Il Tecnico  
Arch. Paolo Bellora

