

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI S.GIORGIO MONFERRATO**

## **VARIANTE PARZIALE 1**

Legge Regionale n.°56/77 e s.m.i.  
Legge Regionale n.°1/07

Ex Consorzio Subarea C – scioglimento in data 30.07.1991  
Comuni di Cella Monte, Ozzano, Rosignano, Sala, S.Giorgio, Terruggia, Treville

Aggiornamento cartografico MARZO 2015

Delibera C.C. di adozione progetto preliminare	n.°	del	
Progetto preliminare pubblicato	dal		al
D. C.C, di approvazione controdeduzioni e osservazioni			
Delibera C.C. di adozione del progetto definitivo n.°		del	n.° del

## **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

**Integrata dalle osservazioni Direzione Ambiente e Pianificazione  
Provincia di Alessandria**

Il Sindaco pro-tempore ( Dalleria dott.Pietro) .....

Il Segretario Comunale ( Amadei dott. Giulio ) .....

Il Responsabile del Procedimento ( Orlandi arch. Elisa) .....

progetto urbanistico  
arch. FRANCO RUSTICO

15033 CASALE MONFERRATO – via A. Saffi 10  
Tel 0142.452427 e-mail pierangelocorino@libero.it

Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria  
**Comune di San Giorgio Monferrato**

**1° variante parziale al PRGC**

## **Obiettivi generali**

---

La variante proposta conferma gli obiettivi e i criteri della deliberazione programmatica a base della formazione del PRGC originario, nonché quelli che hanno ispirato la Variante strutturale precedente, base normativa vigente.

Essi vengono pertanto integralmente richiamati e ulteriormente precisati, specie per quanto attiene lo sviluppo insediativo futuro.

**Si dichiara inoltre che la presente Variante risulta essere Parziale in quanto:**

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) incrementa le superfici territoriali previste dal PRG vigente, relativamente alle attività produttive, in misura inferiore al 6 per cento essendo il Comune di S.Giorgio Monferrato un comune con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La presente Variante risulta essere la 1° Variante al Piano

## Contenuti della Variante

---

Ricordando che la presente Variante parziale trae la sua validità legislativa dall'art. 17, L.R. n.°56 del 5.12.1977 e s.m., per cui non viene modificato l'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale, non viene ridotta o aumentata la quantità globale delle aree per servizi, non vengono modificati vincoli nazionali o regionali a tutela del territorio.

***Si precisa, che la presente Variante non modifica la Capacità Insediativa Residenziale prevista dal Piano Vigente***, in quanto non vengono modificate le aree residenziali.

allegata scheda 2C allegata al Piano.

**SEZIONE I** - Allegato 2 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso residenziale**

### PIANO IN PROGETTO

aree "A" 47.896 mq.

aree "B1" 47.968 mq.

aree "B2" esistenti 85.135 mq.

aree "B2"  
nuove 15.600 mq.

totale **196.599** mq.

Aree	1.superficie	2.superficie	3.densità	4.Volumi e vani	5. Abitanti
------	--------------	--------------	-----------	-----------------	-------------

normative	territoriale	fondiaria libera	massima consentita	residenziali			
				esistenti	previsti	esistenti	previsti
	mq.	mq.	mc/mq	mc. - n.	mc. - n.	n.	n.
<b>aree riconfermate</b>							
1	17.000	4.900	0,288/1,00		4,900-54		54
28	1.900	1.400	0,736/1,00		1,400-16		16
30	550	550	1,00/1,00		550-6		6
31	580	580	1,00/1,00		580-6		6
39	800	800	1,00/1,00		800-9		9
67	18.000	4.000	0,50/1,00		4,000-44		44
Totale parziale	38.830	12.230					136
<b>aree di nuovo inserimento</b>							
5	600	600	1,00/1,00		600-7		7
6	600	600	1,00/1,00		600-7		7
15	800	800	1,00/1,00		800-9		9
20	1.100	550	0,50/1,00		550-6		6
24	800	800	1,00/1,00		800-9		9
26	1.000	1.000	1,00/1,00		1,000-11		11
27	5.200	2.080	0,40/1,00		2,080-23		23
32	1.000	1.000	1,00/1,00		1,000-11		11
33	800	800	1,00/1,00		800-9		9
36	700	700	1,00/1,00		700-8		8
44	1.000	1.000	1,00/1,00		1,000-11		11
45	800	800	1,00/1,00		800-9		9
51	700	700	1,00/1,00		700-8		8
53	800	800	1,00/1,00		800 - 9		9
65	850	850	1,00/1,00		850-9		9
66	1.000	600	0,60/1,00		600-7		7
79	1.600	800	0,50/1,00		800-9		9
27a	5.000	2.000	0,40/1,00		2,000-22		22
(PEC 5.3 ) 82	7.000	7.000	1,00/1,00		7,000 - 78		78
Totale parziale	31.350	23.480					261
Totale sivo	<b>70.180</b>	<b>35.710</b>					<b>364</b>

## **In dettaglio la Variante prevede le seguenti modifiche al Piano:**

1. Variazioni che trovano riscontro sulle Tavole grafiche:

### **A.**

Reinserimento di area produttiva in località strada Pasigliano pari a mq.4.670;

Tale area era già presente nel Piano antecedente al Vigente, e non essendo stata oggetto di edificazione, l'Amministrazione aveva ritenuto opportuna la sua soppressione; In tempi recenti la proprietà ha espresso la necessità di riavere l'edificabilità su tale area in quanto contigua ad altra area di tipo D1, sempre di proprietà, per la quale è emersa la necessità di ampliamento.

**Ai sensi dell'art.17 L.R. 56/77 e s.m.i la Variante Parziale può modificare le aree produttive in aumento per un totale del 6% delle aree produttive esistenti.**

**Le aree produttive del Comune di S.Giorgio risultano assommare a mq. 210.190 come si evince dalla scheda 5 allegata al Piano Vigente e pertanto  $210.190 \times 6\% = \text{mq. } 10.571$  superficie produttiva incrementabile.**

**L'area A come detto somma a mq. 4.670 e pertanto inferiore a mq. 10.571.**

### **B**

La proprietà dell'area B, destinata a Cantina Sociale, dichiara che la localizzazione dell'area a servizi risulta essere eccessivamente vincolante ai fini del suo utilizzo, si ritiene pertanto, fermo restando l'obbligo di riservare il 20% di area a servizi, di consentirne una localizzazione maggiormente utile alla conduzione dell'azienda, e pertanto si sopprime la vincolante individuazione cartografica.

### **C**

Si ritiene possibile interrompere l'individuazione delle fasce di rispetto dei rii poste ai sensi dell' ex 41 e 56/77 a ridosso del centro abitato, ritenendo che la vigente individuazione sia un errore cartografico.

#### **D**

A richiesta del proprietario dell'area si provvede a correggerne l'involuppo in quanto per un mero errore cartografico, nel vigente Piano, è stata resa edificabile, oltre che parte della sua proprietà, anche una frazione di terreno della proprietà limitrofa. Ovviamente la nuova area risulta avere la stessa capacità edificatoria vigente e cioè 1.000 mc/mq.

#### **E**

Pur essendo inserite nella cartografia di piano le aree destinate ad "Usi Civici", le tavole appaiono sprovviste della relativa icona in legenda; che pertanto viene aggiunta.

#### **F**

Con delibera di Giunta n.°60 del 30.11.2010 l'Amministrazione ha approvato un nuovo involuppo del Centro Abitato, apportando modeste variazioni al precedente; si è provveduto alla nuova individuazione.

#### **G**

Per un mero errore di trascrizione l'indicazione in legenda delle tavole grafiche " limite dell'area di salvaguardia dei monumenti isolati " viene sostituita con l'originale dicitura "Delimitazione ambito del nucleo storico ambientale"

## **2. Modifiche apportate all'apparato Normativo:**

All'art.18 è stata eliminata la possibilità di edificazione in fascia di rispetto stradale:

~~Per gli edifici in aree agricole ad uso residenziale, ubicati in fascia di rispetto stradale possono essere consentiti modesti ampliamenti (fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile o usabile) quando questi siano indispensabili ai fini dell'abitabilità dell'immobile ovvero ai fini della razionale utilizzazione, quando trattasi di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I suddetti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare, ovvero, ove si tratti di ampliamenti dettati da esigenze di accessibilità all'immobile, debbono poter essere realizzati anche lateralmente senza ridurre ulteriormente la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale. Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito in forza dell'ampliamento realizzato, fatti salvi i diritti di indennizzo relativi al fabbricato preesistente.~~



## Modifiche cartografiche

Le Variazioni apportate sono individuate alle tavole:

Tavola n.°2	Assetto insediativo complessivo del territorio comunale sovrapposto alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica	Scala 1: 5.000
Tavola n.° 3e1	San Giorgio Monferrato Chiabotto e Zona Produttiva Aree urbanizzate ed urbanizzande	Scala 1: 2.000

Le Variazioni operate sono individuate nelle tavole grafiche con lettere dell'alfabeto maiuscole e di seguito elencate:

- A. Inserimento di nuova area edificabile di tipo D2 (produttiva) pari a mq. 4.670;
- B. Soppressione dell'individuazione cartografica obbligatoria dell'area per servizi all'interno di area di tipo D2 produttiva;
- C. Interruzione dell'individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (ex 42/2004 e 56/77) in corrispondenza del centro abitato;
- D. Correzione di errore cartografico; l'area edificabile n.32 con indice 1mc/1mq. pari a mq/mc 1.000 è stata erroneamente inserita parzialmente su mappale 653 risultato essere non di proprietà dei proponenti. Il lotto D è il risultato della traslazione della parte di area non edificabile ma sempre pari a mq/mc 1.000 come il precedente lotto 32;
- E. Inserimento in legenda dell'icona mancante corrispondente agli "Usi Civici" correttamente individuati nelle carte del Piano;
- F. Adeguamento tracciato di delimitazione del "Centro Abitato" modificato con D.G. n.°60 del 30.11.2010;
- G. Sostituzione della dicitura errata

## CONFORMITA' DELLA VARIANTE AI PIANI SOVRACOMUNALI

Si precisa che la presente Variante risulta conforme agli articoli:

- 13 Aree di Montagna;
- 14 Sistema idrografico;
- 16 Territori coperti da foreste e da boschi;
- 18n Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità;
- 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo;
- 33 Luoghi ed elementi identitari;

del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), non interessando le aree oggetto di variante alcuna prescrizione prevista.

Confronto cartografico relativamente all'area oggetto di nuovo inserimento

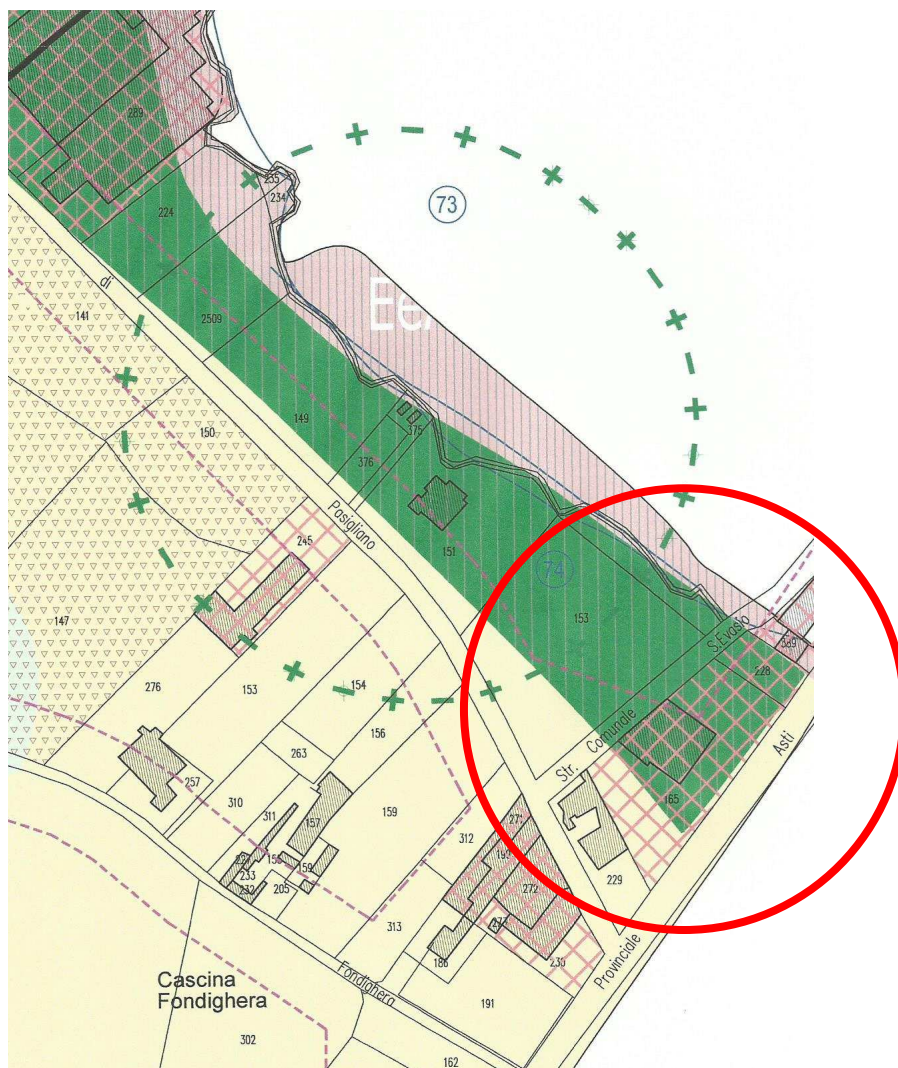


Fig. 1 Estratto di PRGI vigente

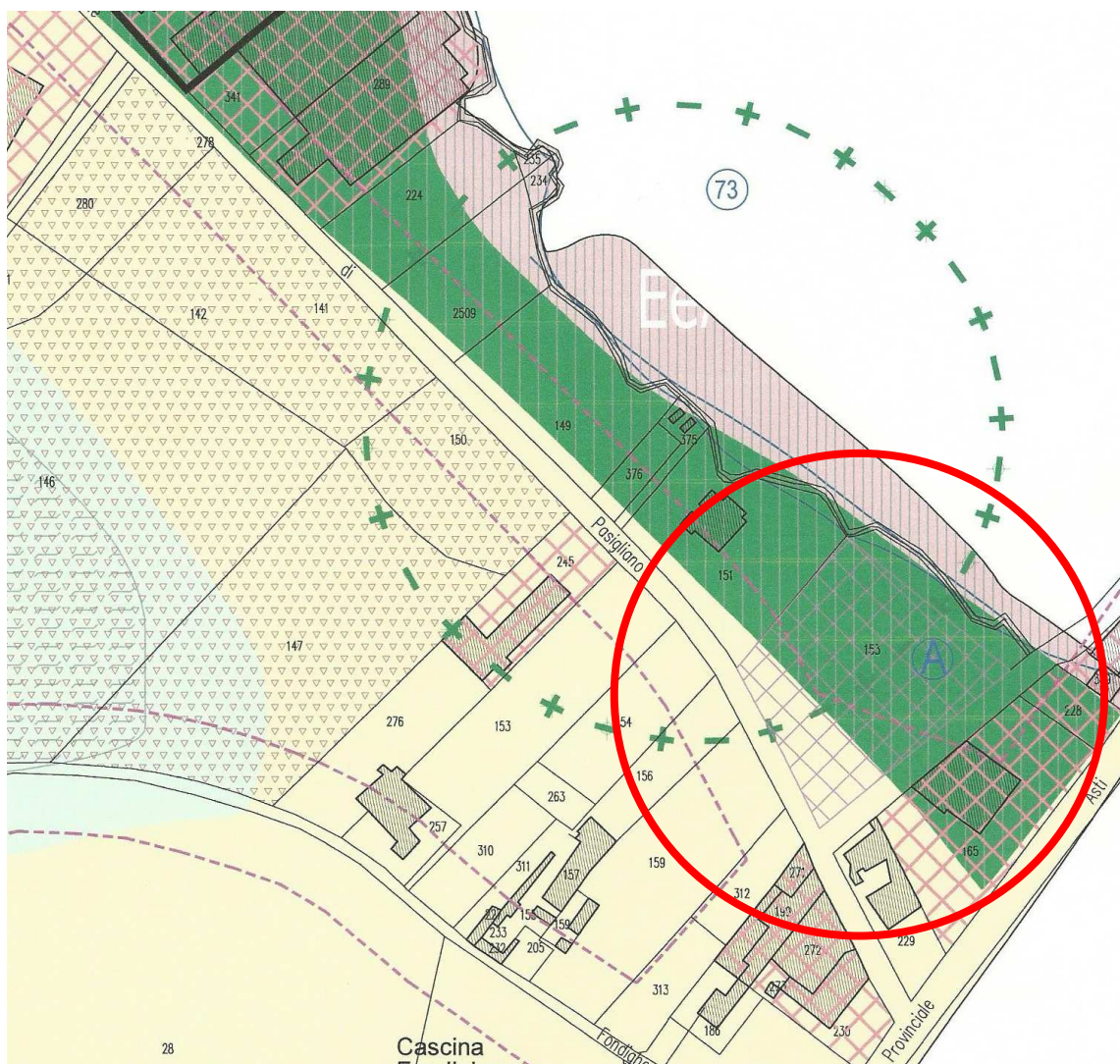


Fig.2 Estratto di PRGI di Variante con localizzazione dell'area di nuovo inserimento



## **PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE**

Come già detto l'unico intervento che apporta delle modifiche di impatto sull'ambiente è l'inserimento di una nuova area

Si cercherà nel proseguo di chiarire le caratteristiche ambientali dell'area di nuovo inserimento.

### ***Localizzazione dell'area***

L'area è localizzata all'ingresso della località Pasigliano, inserita quest'ultima nel vigente Piano come area produttiva. L'accesso dell'area non avviene dalla statale ma bensì dalla strada comunale Pasigliano.



Fig. 3 Localizzazione sulla foto aerea dell'area oggetto della Variante

### ***Vincoli sovra Comunali***

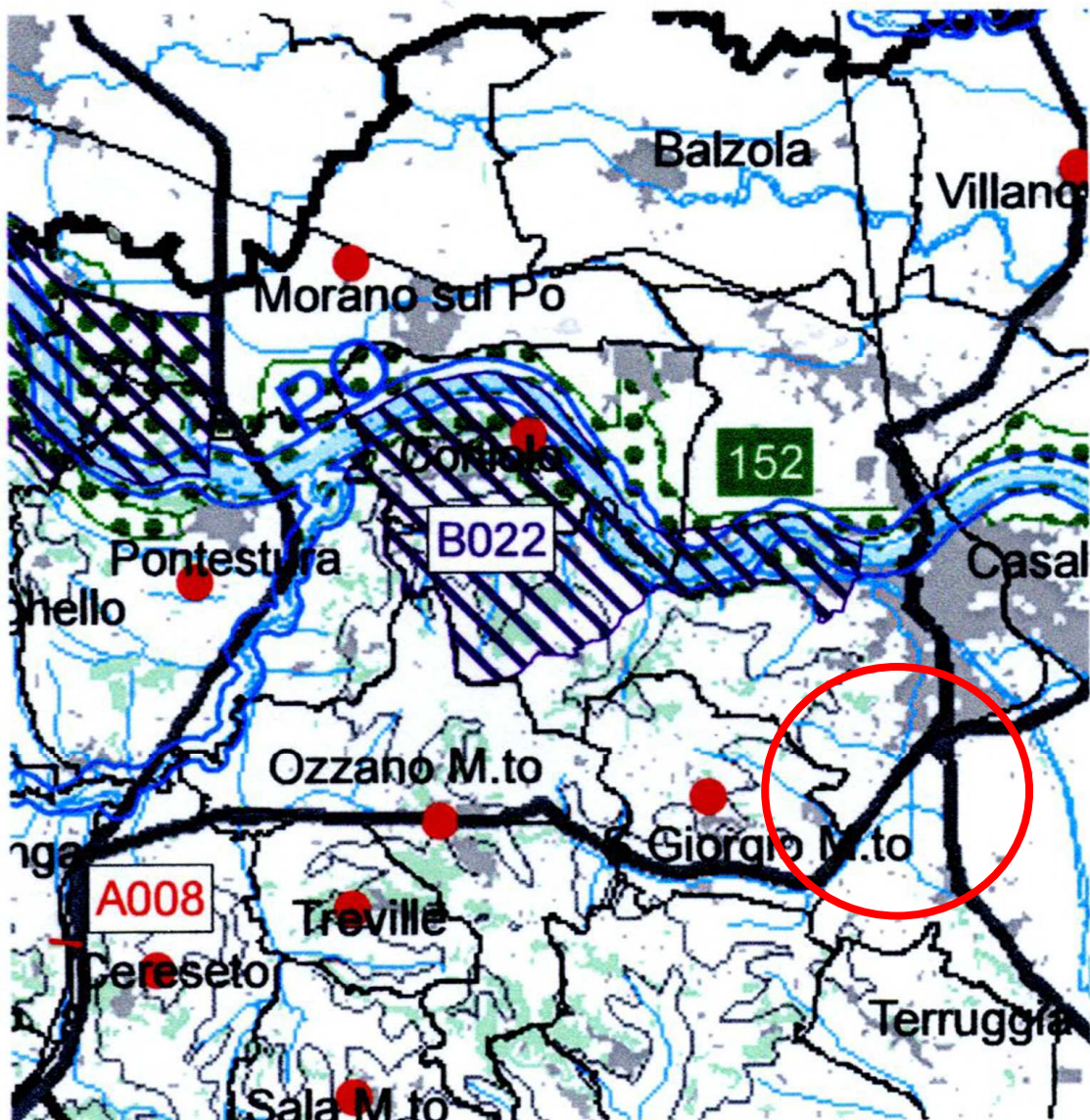


Fig. 4 Vincoli paesaggistici agenti sul territorio comunale di San Giorgio Monferrato  
Fonte: Piano Paesaggistico Regionale Tav.P2 Beni paesaggistici

Il PPR pare non prevedere particolari vincoli alla zona oggetto dell'intervento

### **Presenza di aree protette e siti d'Interesse Comunitario**

Non risultano aree protette insistenti sull'area in questione;



## **PTP Piano Territoriale Provinciale**

Il Piano Territoriale Provinciale ricomprende il comune di S.Giorgio Monferrato all'interno dell'ambito a vocazione omogenea n.º1b denominato " Il Monferrato casalese orientale"

In cui gli unici "elementi naturali caratterizzanti il paesaggio" sono i versanti collinari; l'area oggetto d'intervento si trova assolutamente in fondovalle.

Non compaiono "elementi del costruito caratterizzanti del paesaggio".

Per le "Architetture e manufatti oggetto di tutela visiva" si cita il castello che non è nemmeno visibile dall'area in oggetto.

Non paiono emergere, dalla lettura delle Norme del Piano altri elementi di emergenza tali da giustificare interventi di tutela.

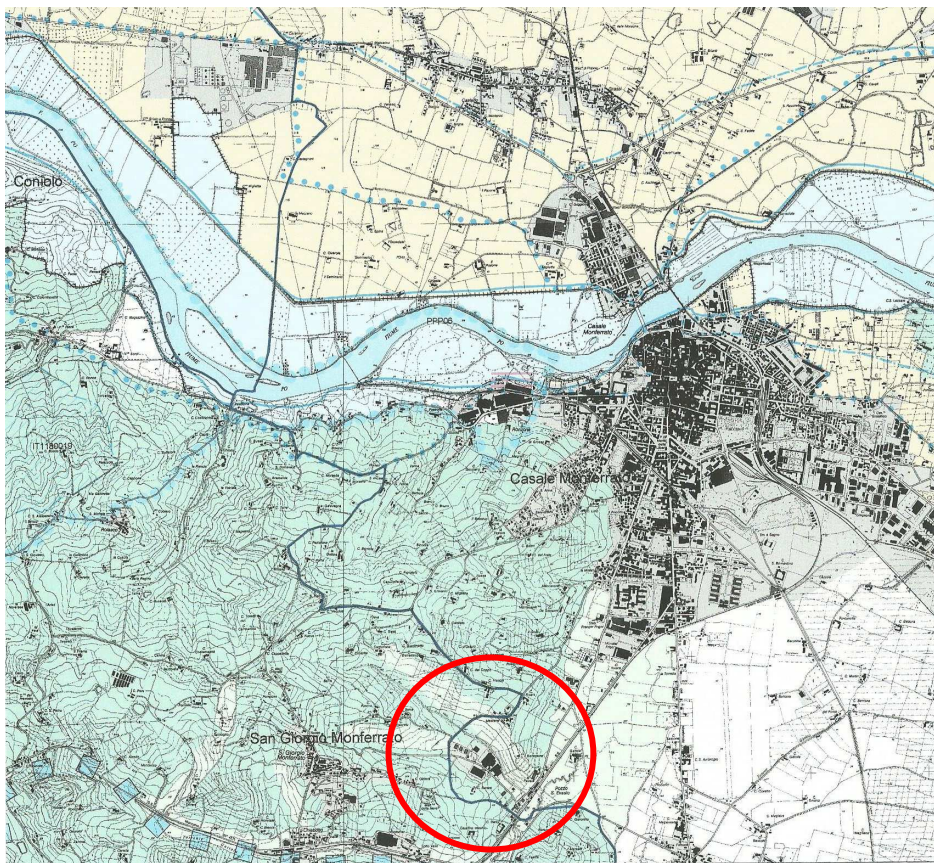


FIG. 5 TAV. 1 GOVERNO DEL TERRITORIO – VINCOLI E TUTELE



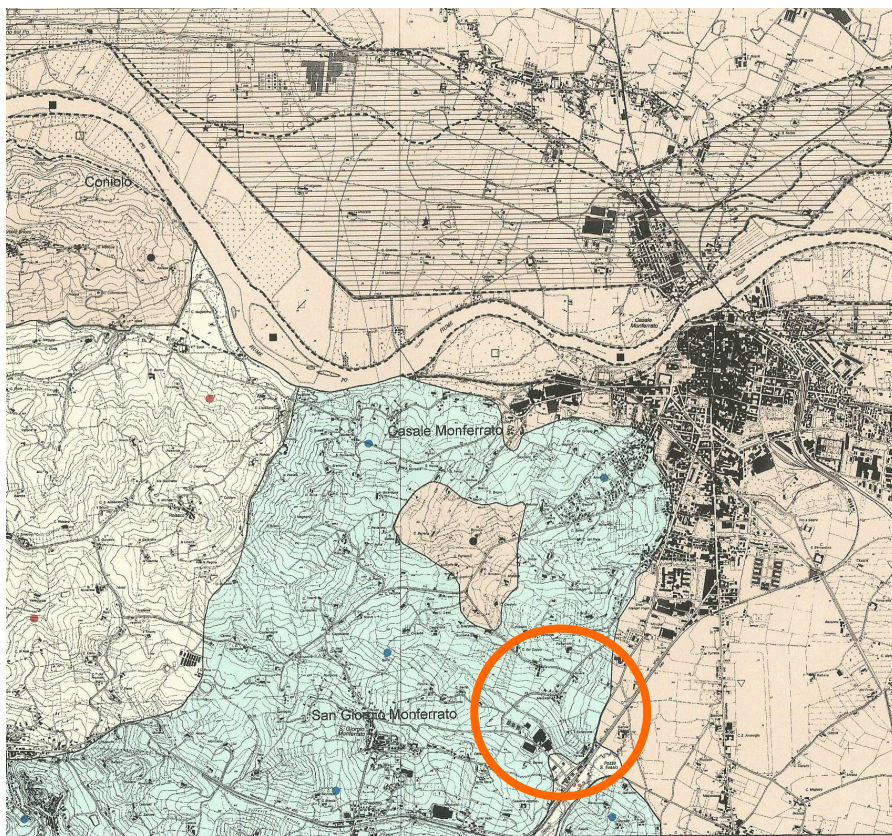


Fig. 6 TAV. 2 Compatibilità geo-ambientale

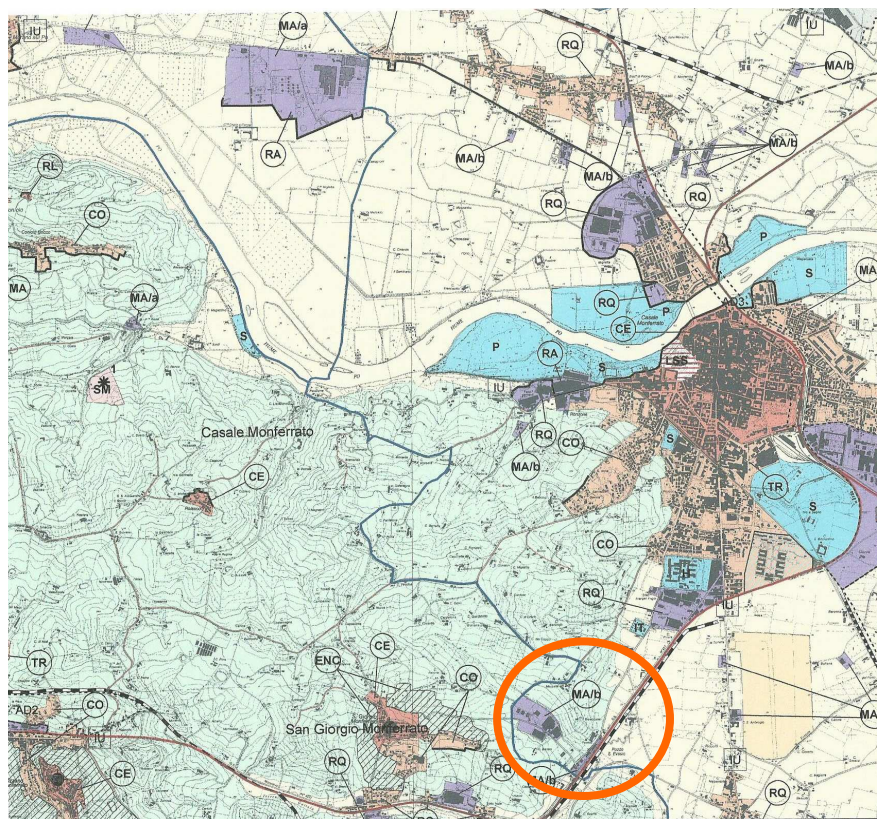


Fig.7 tav.3 GOVERNO DEL TERRITORIO INDIRIZZI DI SVILUPPO



Nella tavola 3 "governo del territorio" l'area risulta individuata come area di tipo MA/b e pertanto come area produttiva esistente e coerente con gli obiettivi di sviluppo.

### **Pericolosità geomorfologica**

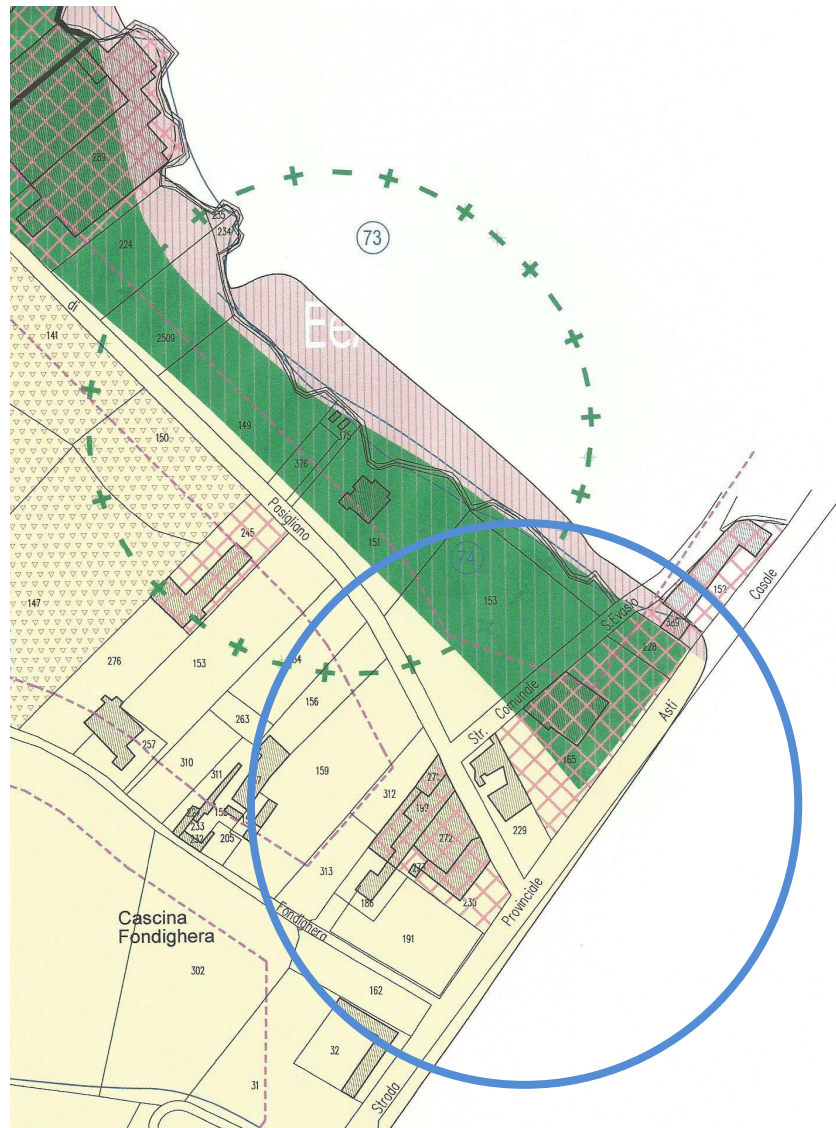


Fig.8 Estratto del Piano Geologico

L'area, come si evince dal piano geologico, è posta all'interno di area di classe IIb edificabile, e definita di pericolosità media e moderata.





Fig.9 Legenda del Piano geologico

## Zonizzazione acustica dell'area

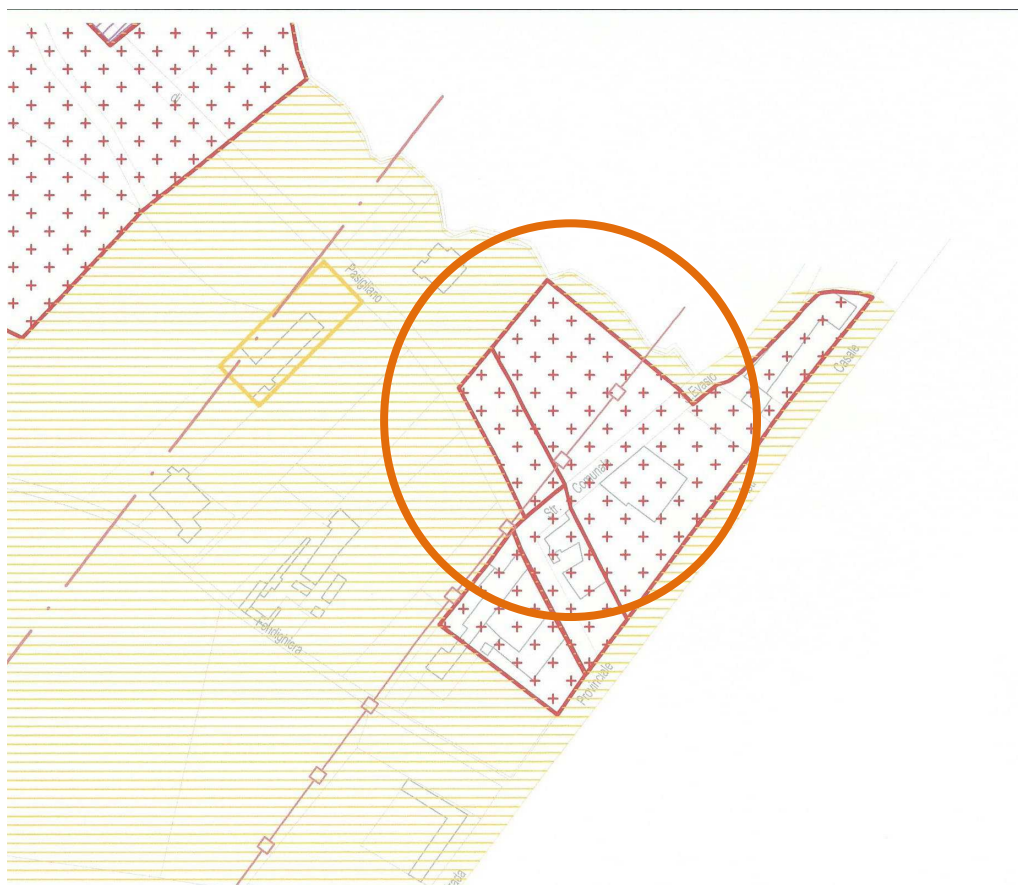










Fig.11 Estratto della zonizzazione acustica comunale

LEGENDA		
Col.	Classe	Definizione
	I	Aree particolarmente protette
	II	Aree ad uso prevalentemente residenziale
	III	Aree di tipo misto
	IV	Aree di intensa attività umana
	V	Aree prevalentemente industriali
	VI	Aree esclusivamente industriali
		Perimetro territorio comunale
		Concentrico - Disegni n. 1-2-3

Rispetto alla zonizzazione acustica comunale, l'area oggetto della previsione è classificata in Classe IV area di intensa attività umana e pertanto compatibile con le caratteristiche produttive.

### ***Accessibilità ed urbanizzazioni***

L'area è assolutamente accessibile dalla statale attraverso la strada comunale Pasigliano.  
L'area è posta a circa 100 m. dal depuratore fognario e pertanto urbanizzata.

### **Presenza di industrie a rischio**

Non risulta la presenza di industrie a rischio

# **CALCOLO DELLA C.I.R. del PRGC vigente**

## **Criterio analitico (art.20, punto 4 )**

**Dati desunti dal censimento 2001,**

<b>a) Abitanti residenti (anno 2001 )</b>	<b>n. 1.279</b>
<b>b) Abitanti stagionali (anno 2001 )* n.° 300&lt;1.279</b>	<b>n.</b>
<b>c) Vani non occupati (anno 2001 )**</b>	<b>n. 371</b>
<b>d) Vani già previsti e riconfermati dalla variante</b>	<b>n. 136</b>
<b>e) Vani previsti dalla Variante</b>	<b>n. 261</b>
<b>f) Vani recupero rustici (se non compresi alle voci d) ed e)</b>	<b>n.</b>
<b>g) Vani turistico ricettivi (se non compresi alle voci d) ed e)</b>	<b>n.</b>
<b>VANI TOTALI</b>	<b>n. 2.047</b>

\* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)

\*\* (censimento istat oppure indagine diretta)

**DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (art.21.1): Mq. 51.175**

**SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE: Mq. 61.680**

**La dotazione di aree a servizi soddisfa abbondantemente il fabbisogno  
- mq. 61.680 equivalente a 2.467 abitanti teorici**

**La CIR non viene modificata dalla presente Variante**

## CONFRONTO SCHEDA 3a AREE PRODUTTIVE

## SEZIONE I - Allegato 3 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso produttivo**

### Piano Vigente

Aree normative	1.superficie mq.	2. sup.territoriale occupata esistente	3. superficie per servizi pubblici	4 superficie coperta o superficie utile lorda	
				esistente	prevista

aree riconfermate  
di tipo D2

2	3.950		790	1.975
4	2.800		560	1.400
25	23.000		4.600	11.500

aree di nuovo  
inserimento di tipo D2

69	4.250		850	2.125
----	-------	--	-----	-------

Totale	<b>34.000</b>		<b>6.800</b>	<b>17.000</b>
--------	---------------	--	--------------	---------------

## SEZIONE I - Allegato 3 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso produttivo**

### Piano in Variante

Aree normative	1.superficie mq.	2. sup.territoriale occupata esistente	3. superficie per servizi pubblici	4 superficie coperta o superficie utile lorda	
				esistente	prevista

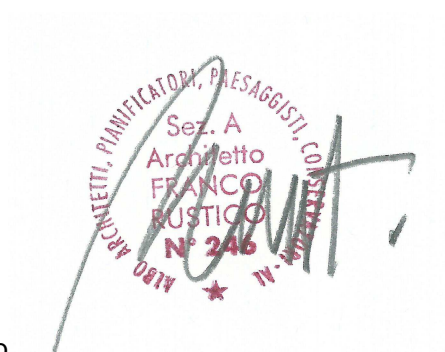
aree riconfermate  
di tipo D2

2	3.950		790	1.975
4	2.800		560	1.400
25	23.000		4.600	11.500
69	4.250		850	2.125

aree di nuovo  
inserimento di tipo D2

<b>A</b>	<b>4.670</b>		<b>934</b>	<b>2.335</b>
----------	--------------	--	------------	--------------

<b>Totale</b>	<b>38.670</b>		<b>7.734</b>	<b>19.335</b>
---------------	---------------	--	--------------	---------------



Il tecnico Arch.Franco Rustico