REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI LERMA

P.R.G.I.

P.R.G.I. approvato con D.G.R. n. 73-35017 del 22-06-1994
VARIANTE GENERALE approvata con D.G.R. n. 17-553 del 06-09-2010
VARIANTE PARZIALE approvata con D.C.C. n. 29 del 26-07-2013

VARIANTE

(ai sensi art. 17 - comma 5 - L. R. 56/77 e s.m.i.)

progetto definitivo

adottato con deliberazione del C.C. n. 20 del 20/04/2023
approvato con deliberazione del C.C. n. ..... del .....

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
sig. BRUNO ALOISIO

Il Vice-Segretario Comunale
dott. LORENZO BIANCHI

Progettista architetto Angelo Pestarino

PREMESSA

Il comune di Lerma è dotato di strumento urbanistico approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 17-553 del 6.09.2010 pubblicata sul B.U.R. n. 37 del 16.09.2010.
Successivamente è stata approvata una Variante secondo i dispositivi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 29 DEL 26/07/2013.

L'articolo 17 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni definisce le modalità per procedere a varianti o revisioni dello strumento urbanistico vigente.

Tali modalità differiscono se trattasi di modifiche che incidono strutturalmente sul piano regolatore e in adeguamento a pianificazione sovraordinata rispetto al piano regolatore stesso oppure se coincidono con previsioni tecniche di rilevanza comunale e per correzioni di limitata entità o adeguamenti anch'essi di piccole dimensioni.

Queste diverse modalità di caratterizzare le varianti consentono, in alcuni casi all'amministrazione comunale, di poter rendere uno strumento urbanistico un atto amministrativo agile, con procedure sufficientemente brevi, ed adeguabile a necessità che rivestono rilevanza soltanto in ambito comunale.

Sulla scorta di quanto sopra, l'amministrazione comunale, ha modo di verificare costantemente le necessità e le problematiche che possono sorgere senza incidere sulla governabilità del territorio e nel rapporto che lo stesso ha con i territori limitrofi.

Tali necessità o problematiche che rivestono un carattere localistico e di dimensioni limitate hanno indotto l'amministrazione comunale a procedere alla stesura di una variante che, rientrando nei canoni previsti dal comma 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., potesse essere configurata come parziale e quindi senza alcun coinvolgimento degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali e dei piani settoriali.

Considerato inoltre che la Regione Piemonte con D.P.G.R. n. 4/R del 22/03/2019 ha approvato il Regolamento di "Attuazione del Piano paesaggistico regionale (Ppr)" ai sensi dell'art. 8bis comma 7 della L.R. n. 56/77 e dell'art. 46 comma 10 delle norme di attuazione del Ppr che prevede quindi la necessità di verificare la coerenza degli interventi oggetto di variante con il Ppr si allega alla presente relazione una "Relazione di dettaglio sul rapporto tra interventi in Variante e P.P.R.", cosi come previsto dall'allegato b. del regolamento stesso.

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio comunale di Lerma è situato nella parte sud della provincia di Alessandria, fa parte del comprensorio Ovadese e della Comunità Montana Appennino Aleramico Obertengo dal maggio 2010 (già Comunità Montana "Alta Val Lemme - Alto Ovadese").

Confina con i Comuni di Tagliolo Monferrato, Silvano d'Orba, Castelletto d'Orba, Montaldeo, Casaleggio Boiro e Bosio.

La posizione territoriale ne determina, per le principali attività commerciali la gravitazione verso Genova e la Liguria; per alcuni servizi ed alcune attività terziarie, il comune gravita su Ovada ed in misura minore su Novi Ligure ed Alessandria.

La posizione geografica particolare, retroterra dell'area metropolitana genovese, ha caratterizzato questa entità territoriale che viveva in tempi passati quasi esclusivamente di agricoltura; infatti oggi il comune di Lerma ha assunto delle caratteristiche che gli consentono di pensare in termini progettuali secondo valenze ben definite: agricoltura, artigianato/industria e turismo.

L'agricoltura, grazie ad una posizione collinare favorevole, consente, al territorio comunale, di essere annoverato, nella zona dell'ovadese tra quelli in cui la viticultura assume una parte preponderante con la produzione di un ottimo "dolcetto" e "cortese".

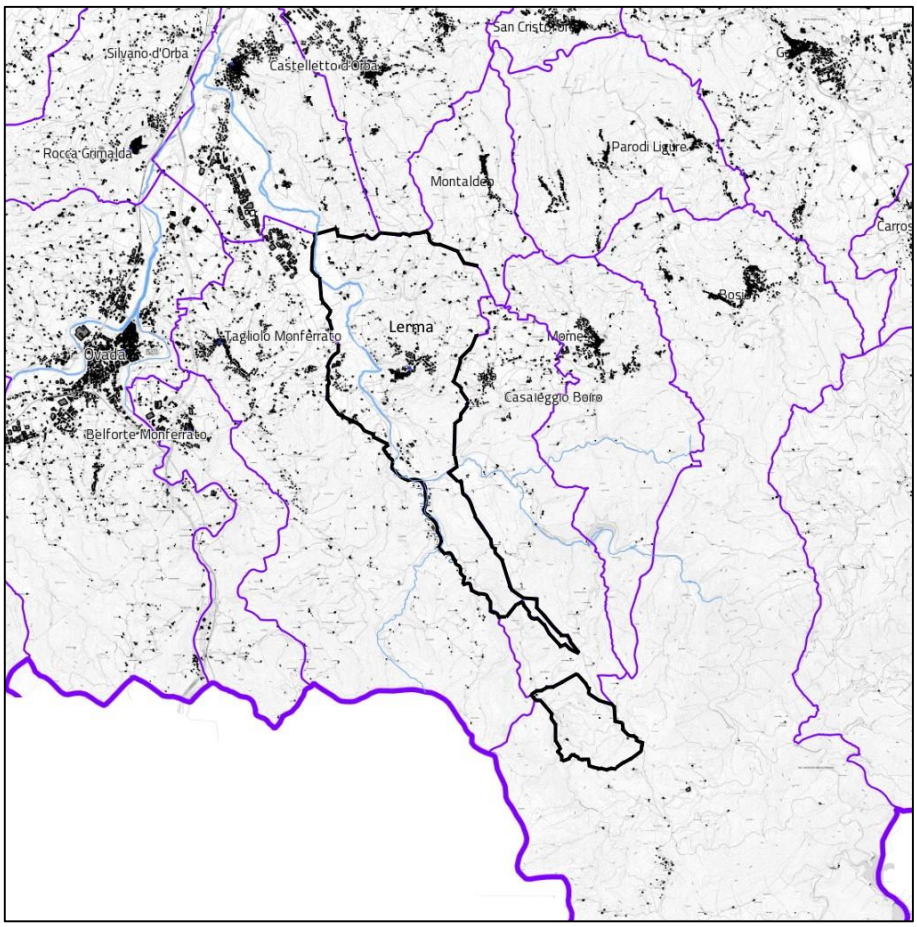
Le attività artigianali/industriali sono sorte in epoca recente e sono localizzate nella zona più di fondovalle del territorio quasi a confine con la zona artigianale/industriale dei comuni di Tagliolo M.to e Silvano d'Orba in località Mascatagliata creando con i citati comuni un comparto produttivo importante per l'ovadese.

Le attività turistiche sono tipiche della sua posizione pre-appenninica; peraltro il territorio comunale per una sua parte è entità territoriale del "Parco Capanne di Marcarolo" istituito con apposita legge regionale; l'area metropolitana genovese (raggiungibile in 30 minuti d'auto) alimenta il flusso turistico che è concentrato quantitativamente nel periodo estivo, ma che durante tutto l'arco dell'anno ha specificità tipica di fine-settimana.

La rete principale delle infrastrutture di collegamento esterno è caratterizzata da:

- autostrada Voltri-Santhià con accessi da Ovada (km. 5) e da Novi Ligure (km.25),
- strada provinciale Ovada-Borgofornari;
- linea ferroviaria Acqui – Ovada – Genova;
- strada provinciale Lerma-Silvano d'Orba-Novi Ligure.

La rete infrastrutturale di collegamento interno è notevolmente sviluppata poiché nel territorio comunale esistono numerosi nuclei e case sparse che sono abitati in parte tutto il periodo dell'anno con propensione all'incremento abitativo in questi ultimi anni.
Il territorio comunale occupa una superficie di 14,85 chilometri quadrati con caratteristiche morfologiche diverse: un'area collinare ed un'area appenninica suddivise equamente ed una piccola area di pianura che coincide con il fondovalle del torrente Piota ad occupare circa il 10% dell'intero territorio.
L'area collinare occupa circa il 45% del territorio e l'altitudine massima è di circa m. 300, mentre nel fondovalle la minima raggiunta è pari a m. 170; il territorio appenninico raggiunge circa i 700 m.
Il territorio è percorso in direzione sud-nord dal torrente Piota e in direzione est-ovest dal torrente Gorzente, annoverabili tra i corsi d'acqua ancora completamente incontaminati.



Il nucleo più antico dell'abitato sorge su un'appendice del crinale ai piedi del Castello e domina la valle percorsa dal torrente Piota.
In epoca recente l'espansione è avvenuta secondo le regole dello sviluppo spontaneo lungo la provinciale per Mornese-Gavi Ligure e lungo assi stradali interni.
Se il tessuto antico presenta una connotazione fortemente caratterizzata e

gerarchizzata, il tessuto edilizio recente abbandona tali schemi per dare origine ad un sistema privo di connotazioni proprie ma disegnato da direttrici di collegamento di carattere non urbano creando pertanto un tessuto urbano improprio che privilegia comunque l'insediamento lungo i crinali.

E' inoltre presente la frazione denominata Mascatagliata posta sul fondovalle del torrente Piota lungo la strada provinciale SP 170 nonché una serie di ex annucleamenti rurali in cui insistono attività turistiche o di seconde case.

Con altri 22 Comuni Silvano d'Orba è incluso nella zona di produzione del vino a denominazione di origine controllata "Dolcetto di Ovada", tutelato da apposito disciplinare. Tuttavia la viti-vinicoltura e l'attività agricola in genere risultano marginali nell'economia locale, le cui fonti di reddito provengono in prevalenza dall'offerta occupazionale dei grandi centri urbani limitrofi (Ovada, Novi Ligure, Alessandria).

1.1 elementi demografici

La popolazione di Lerma al 31.12.2021 ammontava a 803 abitanti, con una densità abitativa mediamente alta di 54,07 ab./kmq.

Periodo	Residenti	Variazione	Densità abitativa
anno	n.	n.	ab/kmq
2012	862	0,00	58,04
2013	870	+8	58,58
2014	882	+12	59,39
2015	869	-13	58,52
2016	866	-3	58,32
2017	837	-29	56,36
2018	828	-9	55,76
2019	819	-9	55,15
2020	823	+4	55,42
2021	803	-20	54,07

Fonte: ISTAT e dati Ufficio Anagrafe del Comune di Silvano d'Orba

I dati sui residenti riferiti al periodo 2012 (periodo di riferimento della variante art. 17 5°c) e 2021 dimostrano una tendenziale decrescita della popolazione e del relativo indice di densità abitativa, seppure con variazioni limitate che mantengono il valore assai inferiore ai picchi massimi di residenti presenti sul territorio nei primi anni del secolo scorso, prima delle drastiche riduzioni verificatesi in concomitanza dell'epidemia del 1917-1918 e delle due guerre mondiali e poi con il fenomeno dello spopolamento delle campagne nel periodo del cosiddetto "boom" economico.

L'andamento demografico, così come enunciato, subisce un mutamento non significativo rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Ciò è motivato dal fatto che la variante pur intervenendo in termini quantitativi:

- stralcio di aree residenziali ancora inedificate

- previsione di nuove aree residenziali;

non incide sulla quantificazione degli standard urbanistici.

Vengono pertanto ribadite in questa variante, in riferimento alla Capacità Insediativa Residenziale, le previsioni fatte nello strumento urbanistico approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 17-553 del 6.09.2010.

1.2 elementi economici

I dati economici restano sostanzialmente invariati rispetto ai dati relazionati nella stesura della variante precedente per ciò che attiene l'area produttiva presente (località Mascatagliata).

1.3 elementi urbanistici

Il comune di Lerma faceva parte della Comunità Montana Appennino Aleramico Obertengo dal 2010 ex Comunità Montana "Alta Val Lemme - Alto Ovadese", che si era dotata di Piano Regolatore Generale Intercomunale redatto ai sensi del titolo III della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i..

Il progetto del P.R.G.I. è stato approvato con Deliberazione del Presidente della Giunta Regionale n. 77-12971 del 24.02.1992.

Successivamente il comune di Lerma ha provveduto a predisporre una Variante che è stata approvata con D.P.G.R. n. 73-35017 del 22.06.1994.

Con la necessità di adeguare lo strumento urbanistico alla legislazione vigente nonché ai piani sovracomunali che governano il territorio, l'amministrazione comunale nel 2008 iniziò l'iter approvativo di una Variante Generale che si concretizzò con la sua approvazione definitiva con la D.G.R. n. 17-553 del 06.09.2010; ai fini del dimensionamento di tale Variante in riferimento agli standard urbanistici fu individuata una (C.I.R.) Capacità Insediativa Esaurita pari a 1756 abitanti.

Successivamente fu approvata una Variante parziale con D.C.C. n. 29 del 26/07/2013.

1.4 elementi geologici e geomorfologici

Geologicamente il territorio comunale è diviso in fasce, con direzione est-ovest, che da nord a sud sono la "Formazione di Cremolino", le "Marne di Rigoroso", la "Formazione di Molare" e le "Serpentine di Capanne di Marcarolo".

L'inquadramento geomorfologico e idrogeologico generale è tratto dalla Relazione che accompagna la Variante Generale e che ha condotto l'indagine geologica, geomorfologia e idrogeologica sul territorio comunale secondo le prescrizioni della Circolare del Presidente della Giunta regionale N. 7/LAP dell'8 maggio 1996 ed effettuato le verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni

urbanistiche con gli elaborati del P.S.F.F. (Piano stralcio delle fasce fluviali) e del P.A.I. (Piano assetto idrogeologico) adottati dall'Autorità di Bacino del fiume Po, conclusasi con la validazione del quadro dei dissesti siglata dal Gruppo Interdisciplinare. L'assetto è sostanzialmente confermato in quanto nel periodo che è intercorso tra l'approvazione della variante parziale (2014) e questa non si sono manifestati aspetti modificativi nelle aree oggetto di variante e quindi viene confermata totalmente la relazione approvata.

2. OBIETTIVI e CRITERI di IMPOSTAZIONE della VARIANTE

Le previsioni tecniche e normative di questa variante, elaborata in base ai disposti contenuti nella L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 comma 5°, hanno rilevanza esclusivamente comunale, sono compatibili con i piani sovracomunali, non vanno ad inficiare scelte attuate da comuni limitrofi e soddisfano le condizioni previste dal comma sopra citato in quanto:

a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente*;
b) *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale*;
c) *non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi della legge*;
d) *non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei minimi previsti dalla LR*;
e) *non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% (Lerma è sotto soglia dei 10000 ab.), con un minimo di 500 mq di superficie utile lorda comunque ammessa, tale incremento è consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale*;
f) *non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura non superiore al 6% (Lerma sotto soglia 10.000 ab);*
g) *non incidono 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 modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti*;
i) *sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali nonché ai piani settoriali*.

Le problematiche e le necessità che la Variante individua sono pertanto riconducibili, come già citato, ai disposti del comma 5° dell'art. 17 (variante parziale) in quanto rivestono le condizioni sopra esposte.
Gli interventi modificativi che incidono sul vigente PRGC sono infatti sinteticamente così enunciabili:

1) intervenire su aree in ambiti a destinazione residenziale, artigianale/produttive interessate da un processo di razionalizzazione che ne favorisca il reale utilizzo;
2) introdurre dettagli normativi che hanno valenza esclusivamente in ambito comunale.

La variante, per dare completa risposta alle condizioni previste dal 5° comma dell'art. 17 ai fini della riconducibilità alla parzialità, è sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS così come previsto dal 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m..i secondo i disposti del DLgs n. 152/2006 e s.m.i..

3. VARIANTE PARZIALE P.R.G.

La variante prevede in termini progettuali interventi che interessano il concentrico e la frazione Mascatagliata sia in zone residenziali che artigianali/produttive ma che non incidono sulla struttura dello strumento urbanistico vigente e consentono di favorire problematiche localistiche che andranno ad incidere positivamente sul tessuto urbano del territorio e sull'utilizzo del suolo senza alterarne le prerogative di indirizzo a suo tempo individuate.

Obiettivo della presente variante, considerato i presupposti per cui viene elaborata (5° comma art.17 L.R. 56/77 s.m.i.) è cercare, a prescindere dai dati squisitamente numerici, di soddisfare esigenze che sono emerse in questi anni e che hanno l'obiettivo di fare propri i principi che ispirano l'utilizzo del suolo come risorsa primaria il tutto finalizzato ad una migliore pianificazione del territorio.

Tali bisogni consentono inoltre di favorire le nuove esigenze in termini di utilizzo del suolo secondo l'andamento demografico sempre meno positivo creando le condizioni per governare meglio il territorio senza andare ad incidere ulteriormente sul sistema infrastrutturale.

Le modifiche apportate dalla variante insistono su settori che dovrebbero favorire le peculiarità del territorio sia per le aree a destinazione produttiva sia per le aree a destinazione residenziale.

Le previsioni tecniche e normative di questa variante, elaborata in base ai disposti contenuti nella L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 comma 5°, hanno rilevanza esclusivamente comunale, sono compatibili con i piani sovracomunali, non vanno ad inficiare scelte attuate da comuni limitrofi e non modificano l'impianto urbanistico del vigente strumento urbanistico.

Le previsioni e gli obiettivi della Variante parziale determinano:

1) lo stralcio di aree residenziali (tipo C e B2), generalmente poste ai margini dell'abitato che non hanno avuto riscontri realizzativi negli anni e che andrebbero ad incidere pesantemente sui bilanci del comune essendo totalmente sprovviste di infrastrutture sia primarie che secondarie nonché per una modificata sensibilità nell'utilizzo del suolo;
2) l'individuazione di aree residenziali di ridotte dimensioni con una maggiore attrazione edificatoria e già fornite delle necessarie urbanizzazioni e poste all'interno di comparti residenziali esistenti;
3) lo stralcio di un'area produttiva che non presenta prospettive realizzative ma consente opportunità da porre a servizio di rinate esigenze agricole;
4) l'individuazione di un'area da adibire a stazionamento camper;

5) la rideterminazione della cir e la verifica degli standard urbanistici;
6) l'introduzione di elementi di chiarificazione all'apparato normativo per ciò che attiene le aree agricole;
7) lo stralcio, modifica ed introduzione di schede normative a seguito delle variazioni introdotte;
8) l'adeguamento ai dispositivi di legge statali e regionali vigenti;
9) l'evidenziazione cartografica della rete stradale comunale.

Di seguito sono trattati in modo più esaustivo gli elementi che concorrono alla stesura della Variante parziale al PRG.

3.1 aree pubbliche ed uso pubblico

individuazione di due aree a parcheggio secondo le previsioni del PRG nella zona produttiva ed introduzione di un'area per stazionamento camper;

3.2 aree residenziali

3.2.1 Stralcio di alcune "aree residenziali di nuovo impianto C"

L'amministrazione ha ritenuto di perseguire un utilizzo del suolo che favorisca situazioni già dotate di infrastrutture e più rispondente ad una maggiore sensibilità per ciò che attiene l'uso del suolo stesso e la tutela del paesaggio nonché per una sempre più manifesta voglia di recupero dell'esistente. Sulla scorta di tali presupposti si è deciso di procedere allo stralcio di alcune aree che il PRG individua come aree residenziali di nuovo impianto (C) e specificatamente i comparti contraddistinti con i numeri 1, 2 e 4 tutti soggetti a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio; i PECO 2 e 4 sono localizzati nella frazione Mascatagliata.

Lo stralcio degli ambiti 1, 2 e 4 ha necessariamente previsto anche lo stralcio della rete stradale prevista nella fase realizzativa così come tutte le opere di urbanizzazione necessarie poiché zone sprovviste di ogni infrastruttura.

Peraltro tali ambiti (1, 2 e 4) sono localizzati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 42/2004, art. 136 e 157 poiché ricadono all'interno delle fasce laterali della strada dell'alto Monferrato ovadese dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 01/08/1985; il loro stralcio assume un doppio significato: restituire terreno all'uso agricolo e salvaguardare aree su cui insistono vincoli paesaggistici.

3.2.2 Stralcio di micro ambiti residenziali in zona B2 “aree residenziali di completamento” in quanto aree palesemente pertinenziali ai fabbricati che ne rivendicano la proprietà e li utilizzano direttamente; tali micro ambiti sono individuabili con i numeri 8 e 9.

3.2.3 Inserimento di ambiti residenziali:
in zona B2 “aree residenziali di completamento” individuabile con il numero 20 in fregio alla strada comunale in una zona già dotata di urbanizzazioni;
in zona C “aree residenziali di nuovo impianto” soggetta a PECO individuabile con il numero 5; trattasi dell’unione di un’area B2 “aree residenziali di completamento” individuabile col n. 2 ed un’area “Verde privato”; l’area è posta nel concentrico ed è già dotata di urbanizzazioni primarie.

3.2.4 Interventi minori:
eliminazione di aree individuate per realizzare tratti di viabilità a servizio delle aree residenziali che sono state stralciate e pertanto non più necessarie e comunque poco significative ai fini della zonizzazione.

3.3 aree produttive

Stralcio di “un’area produttiva D1 di nuovo impianto”
La variante parziale, considerato l’andamento del settore produttivo ha, per un maggior contenimento del consumo del suolo, analizzato il comparto territoriale in località Mascatagliata.
Tale verifica ha fatto emergere l’esistenza di un’area che da anni è inserita nel PRG senza aver creato offerta di insediamenti, si è pertanto ritenuto di mantenere l’attuale utilizzo del suolo al comparto agricolo stralciando pertanto l’area.
Si sono contestualmente individuate aree a parcheggio - già menzionate nel capitolo aree pubbliche – per dare supporto alle attività produttive esistenti come peraltro previsto dal PRG vigente.

3.4 norme di attuazione

Stralcio ed introduzione di schede normative a seguito delle variazioni introdotte nonché di elementi di omogeneità e specificità in zona agricola.

Le aree prevalentemente residenziali a seguito delle modifiche introdotte per ciò che attiene l’utilizzo del suolo comportano modifiche alle schede normative specifiche con conseguente integrazione numerica e precisamente:
stralcio:

- “aree residenziali inedificate di completamento C” stralcio schede 1, 2 e 4 che interessano i comparti 1, 2 e 4;
- “aree residenziali di completamento B2” stralcio aree contraddistinte dai numeri 2, 8 e 9;

introduzione

- “aree residenziali di completamento C”, scheda 11, comparto 5;
- “aree residenziali di completamento B2” contraddistinta dal numero 20.

Le aree artigianali prevedono rispettivamente lo stralcio di un ambito convenzionato:

- “area produttiva di nuovo impianto D1” stralcio scheda 5 che interessa il comparto 1.

Modifica art. 25 punto 7) ai fini di rendere omogenee due zone che il PRG definisce “aree agricole speciali” finalizzate ad una migliore fruizione del Parco Capanne di Marcarolo.

Introduzione all’interno della norma, che regola le aree agricole, la possibilità di realizzare strutture atte a tutelare le razze di felini.

3.5 verifica di compatibilità geologica ed acustica

Allegate alla presente relazione di Variante parziale sono riportate le schede che interessano le aree oggetto di variante.

Le aree rientrano in ambiti che sono stati oggetto di analisi allorché fu redatta la Variante Generale per ciò che attiene l’indagine geologica; per ciò che attiene la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica la variante non si pone in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale redatta dal dott. Paolo Bisio e approvata, in ottemperanza ai dispositivi di legge nazionali e regionali, con deliberazione del consiglio comunale n. 7 del 10.03.2004, ed allegata alla Variante Generale approvata con D.G.R. n. 17-553 del 6.09.2010 pubblicata sul B.U.R. n. 37 del 16.09.2010.

Ai fini della compatibilità geologica è allegata alla presente una relazione a firma del dott. Geologo Andrea Basso che interessa le aree contraddistinte, nel fascicolo ELABORATI di RAFFRONTO, dai numeri 3, 5, 6, 7 e 13

4. DATI QUANTITATIVI

Il dimensionamento della variante produce effetti significativi per ciò che attiene sia le zone residenziali che le zone produttive mentre per ciò che è destinato ad uso pubblico non si hanno risvolti dimensionali importanti.

Le aree a destinazione residenziale sono state notevolmente ridotte ed hanno avuto incidenza sulla rideterminazione della cir.

Le aree produttive ridotte hanno restituito la capacità agricola originaria.

Le aree ad uso pubblico hanno avuto variazioni dimensionali non significative; non vengono conteggiate quelle che avrebbero dovuto essere introdotte con l'attuazione delle zone C poiché lo stralcio delle stesse non produce effetti dimensionali.

Le tabelle sotto riportate individuano le varianti suddivise per destinazione d'uso e per dimensioni; ad esse sono allegati gli stralci cartografici di raffronto contenuti nell'apposito fascicolo e rappresentano quantitativamente le variazioni apportate per tipologia di zonizzazione ed incidenza.

4.1 tabella A - individuazione varianti in aree a prevalenza residenziale

Identificativo area	PRGI vigente	PRGI variante
1	Aree residenziali di nuovo impianto C	Aree per attività agricole
2	Viabilità in progetto	Aree a capacità insediativa esaurita B1
3	Verde privato	Aree residenziali di nuovo impianto C
4	Aree residenziali di completamento B2	Aree residenziali di nuovo impianto C
5	Area per attività agricole	Area stazionamento camper
6	Viabilità in progetto	Aree a capacità insediativa esaurita B1
7	Verde privato	Aree residenziali di completamento B2
8	Aree residenziali di completamento B2	Verde privato
9	Aree residenziali di completamento B2	Verde privato
10	Aree a capacità insediativa esaurita B1	Verde privato
11	Viabilità in progetto	Verde privato
12	Viabilità privata	Aree a capacità insediativa esaurita B1
13	Viabilità in progetto	Aree residenziali di completamento B2
14	Aree residenziali di nuovo impianto C	Aree per attività agricole
15	Viabilità in progetto	Aree per attività agricole
16	Aree residenziali di nuovo impianto C	Aree per attività agricole
17	Viabilità in progetto	Aree per attività agricole
18	Viabilità in progetto	Aree a capacità insediativa esaurita B1
19	Viabilità in progetto	Verde privato

4.1.1 tabella A1 - Aree a destinazione prevalente residenziale, superficie

Identificazione aree stralciate – inserite															
n. ord.	PRGC vigente								PRGC variante						
	ZONA	SUPERFICIE					ab.		ZONA	SUPERFICIE					ab.
		resid.	SP	verde privato	agric.	viab.				resid.	SP e uso pub.	verde privato	agric.	viab.	
1	PECO 1 C	8.516,00					43		agricola				8.516,00		
2	Viabilità					247,00			B1	247,00					
3	V.P.			2.956,00					C	2.956,00					15
4	B2	2.819,00					18		C	2.819,00					14
5	Agricola				3.215,00				SP		3.215,00				
6	Viabilità					250,00			V.P.			250,00			
7	V.P.			2.713,00					B2	2.713,00					18
8	B2	1.312,00					9		V.P.			1.312,00			
9	B2	1.426,00					9		V.P.			**1.426,00**			
10	B1	312,00							V.P.			**312,00**			
11	Viabilità.					175,00			B1	175,00					
12	Viabilità					473,00			B1	473,00					
13	Viabilità					404,00			B2	404,00					2
14	PECO 2 C	6.249,00					35		Agricola				**6.249,00**		
15	Viabilità					815,00			Agricola				**815,00**		
16	PECO 4 C	6.155,00					38		Agricola				**6.155,00**		
17	Viabilità					1.433,00			Agricola				**1.433,00**		
18	Viabilità					125,00			B1	125,00					
19	Viabilità					698,00			V.P.			**698,00**			
		26.289,00	==	5.669,00	3.215,00	4.620,00	152			9.912,00	3.215,00	3.998,00	23.168,00	==	49
		40.293,00								40.293,00					

I dati evidenziano che le zone a carattere residenziale variano in termini quantitativi in modo significativo, da tale conteggio sono escluse le zone B1 in quanto trattasi di zone residenziali già edificate, con un saldo negativo pari a (25.977,00 - 8.892,00) = **mq. 17.085,00** ed un decremento in termini abitativi pari a **103 vani** (152 - 49).

4.2 tabella B - individuazioni varianti in aree per attività produttive

Identificativo area	PRGI vigente	PRGI variante
20	Aree produttive di nuovo impianto D1	Aree attività agricole
21	Aree produttive di nuovo impianto D1	Aree spazi pubblici P
22	Aree produttive esistenti D2	Aree spazi pubblici P

4.2.1 tabella B1 - Aree a destinazione produttiva, superficie

Identificazione aree stralciate – inserite												
n. ordine	PRGC vigente						PRGC variante					
	ZONA	SUPERFICIE					ZONA	SUPERFICIE				
		produt.	SP	agricola	viabilità			produt.	SP	agricola	viabilità	
20	D1	3.751,00					agricola	==	==	3.751,00	==	
21	D1	595,00	==	==	==		SP	==	595,00		==	
22	D2	1.072,00	==	==	==		SP		1.072,00	==	==	
		5.418,00							1.667,00	3.751,00		
		5.418,00						5.418,00				

I dati evidenziano che anche la superficie territoriale ad uso produttivo ha subito una riduzione che si traduce in termini di **risparmio di suolo pari a mq. 3.751,00**, dal conteggio sono escluse le zone D2 poiché già insediate sotto il profilo produttivo e le zone a Parcheggio.

4.3 tabella C - individuazioni varianti in aree pubbliche ed uso pubblico

Identificazione aree stralciate – inserite									
PRGC vigente						PRGC variante			
ZONA	SUPERFICIE					ZONA	SUPERFICIE			
	produt.	SP	agricola	viab.tà			produt.	SP ed uso pubblico	agricola	viabilità
agricola	==	==	3.125,00	==		SP		3.125,00		
D1	595,00					SP		595,00		
D2	1.072,00					SP		1.072,00		
	1.667,00		3.125,00					4.792,00		
	4.792,00						4.792,00			

Le aree della presente tabella non sono computabili ai fini standard in quanto al servizio esclusivo dell'unica zona produttiva del comune di Lerma e previste dal vigente PRG nonché come stazionamento camper gestito da privati.

Di seguito sono riportati schematicamente gli articoli normativi che subiscono modifiche con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale.

4.4 individuazioni varianti a fini normativi

Identificaz. art.	argomento	pagina norme	modifica stralcio	modifica integrativa
20	Aree residenziali B2 di completamento	82	x	x
23	Aree produttive D1 di nuovo impianto	90	x	
25 punto 7)	Aree agricole speciali	101		x
25 punto 10)	Strutture per la tutela degli animali da affezione	103		x

4.5 dimensionamento

Rideterminazione della cir e degli standard urbanistici

La capacità insediativa residenziale a seguito dello stralcio di consistenti nuove aree residenziali assume un saldo negativo e pertanto compatibile con il tipo di variante parziale di cui alla presente elaborazione; lo stralcio di mq. 17.085,00 (compensazione tra aree eliminate C e B2 ed aree reintrodotte C e B2) produce un decremento in termini di vani previsti pari a 103 unità e pertanto la cir del PRG vigente passa da 1.756 a 1.653.

Le poche modifiche apportate non hanno interessato aree adibite ad uso pubblico ai fini di un calcolo standard.

5. CONCLUSIONI

In riferimento agli standard si evidenzia che quelli previsti in attuazione di aree residenziali soggette a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio C non hanno alcuna incidenza ai fini della verifica in quanto i piani esecutivi stralciati (tre) ed il nuovo comparto introdotto soggetto a PECO o con interventi soggetti ad attuazione convenzionata, individueranno le aree a servizi - previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. - nel momento della loro attuazione ed in riferimento agli abitanti insediabili nelle zone stesse senza incidere pertanto sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale.

I nuovi spazi a parcheggio realizzati per l'area produttiva D1 hanno rilevanza ai soli fini produttivi migliorando la dotazione degli stessi in riferimento ad eventuali assunzioni così come previsto dal vigente PRG.

Si specifica inoltre che, così come richiesto in sede di istruttoria da parte del Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione del Paesaggio della Provincia di Alessandria, l'area Camper prevista nella variante sarà dotata di opportuna normativa inserita all'interno dell'art. 6 delle NTA e che le modifiche/integrazioni normative, cosi come richiesto e previsto dalla circolare della Giunta Regionale del 18/07/1989 n. 16/URE saranno evidenziate nel testo originale/completo delle NTA.

La variante in sintesi (numerici) può essere così rappresentata:

1. stralcio di aree residenziali mq. 25.977,00 (zone C e B2);
2. trasformazione in aree residenziali mq. 8.892,00 (zone C e B2)
3. stralcio di aree produttive mq. 3.751,00 (D1)
4. individuazione di un'area per stazionamento camper
5. decremento n. 103 unità e conseguente decremento cir
6. aggiornamento degli elaborati cartografici, normativi, schede attuative e numerazione delle stesse.

Le modifiche rappresentate nella relazione interessano:

- tav. 2. PLANIMETRIA DI PIANO (scala 1:10.000)
- tav. 3. PROGETTO GENERALE DELLE AREE
  LERMA MASCATAGLIATA (scala 1:2.000)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Danno completezza alla Variante gli allegati:

- ELABORATI DI CONFRONTO;
- SCHEDE NORMATIVE che rappresentano solo le schede stralciate ed introdotte;
- RELAZIONE GEOLOGICA (a firma dott. Geologo Andrea Basso);
- VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS;
- RELAZIONE DI DETTAGLIO - RAPPORTO TRA INTERVENTI IN VARIANTE E P.P.R. (ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 22/03/2019);

architetto Angelo Pestarino

PREMESSA		pag.	2
1.	INQUADRAMENTO GENERALE	pag.	3
1.1	elementi demografici	pag.	5
1.2	elementi economici	pag.	6
1.3	elementi urbanistici	pag.	6
1.4	elementi geologici e geomorfologici	pag.	6
2.	OBIETTIVI E CRITERI DI IMPPOSTAZIONE VARIANTE	pag.	8
3.	VARIANTE PARZIALE	pag.	10
3.1	aree pubbliche ed uso pubblico	pag.	11
3.2.	aree residenziali	pag.	11
3.3	aree produttive	pag.	12
3.4	norme di attuazione	pag.	12
3.5	verifica di compatibilità geologica ed acustica	pag.	13
4.	DATI QUANTITATIVI	pag.	14
4.1	Tab. A individuazioni varianti in aree a prevalenza residenziale	pag.	14
4.1.1	Tab. A.1 aree a destinazione prevalente residenziale, superficie	pag.	15
4.2	Tab. B individuazione varianti in aree per attività produttive	pag.	15
4.2.1	Tab. B.1 aree a destinazione produttiva, superficie	pag.	15
4.3	Tab. C individuazione varianti in aree pubbliche ed uso pubblico	pag.	16
4.4	individuazione varianti a fini normativi	pag.	16
4.5	dimensionamento	pag.	16
5.	CONCLUSIONI	pag.	17