

Premessa

Il presente documento rappresenta e costituisce allo stesso tempo parte integrante del Progetto Preliminare di Variante al PRG di Acqui Terme, formata, in un primo tempo, in applicazione dei disposti di cui alla legge regionale 1/2007 ed in seguito ai sensi del procedimento indicato dalla modifiche introdotte nella legge regionale del Piemonte con le leggi regionali n.3 del 25 marzo 2013 e n.17 del 12 agosto 2013. Il presente procedimento viene portato avanti in attuazione del regime transitorio della nuova legge 3/2013.

Il Documento Programmatico e le successive decisioni dell'Amministrazione Comunale

In particolare il Progetto Preliminare fa seguito all'adozione del Documento Programmatico, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29 settembre 2008, in conseguenza del quale l'Amministrazione Comunale ha convocato, ai sensi della legge regionale citata, una prima seduta, in data 23 novembre 2009, della Conferenza di Pianificazione finalizzata ad illustrare i contenuti del Documento Programmatico adottato. Nella seduta successiva, svoltasi il giorno 21 dicembre 2009, gli enti facenti parte della Conferenza di Pianificazione hanno consegnato i rispettivi documenti contenenti osservazioni e rilievi al Documento Programmatico illustrato in precedenza.

Si richiamano in sintesi gli obiettivi attribuiti alla presente Variante dal citato Documento Programmatico. Essi consistono sostanzialmente in:

- La definizione e l'adeguamento del PRGC alle indicazioni del PAI¹ *a garanzia della sicurezza dei cittadini e del territorio in relazione alle problematiche idrogeologiche.*
- La verifica delle esigenze di definizione e distribuzione delle *aree residenziali mediante interventi conformi alle necessità espresse dalla collettività nell'ambito del quadro generale di pianificazione territoriale definito dal vigente PRGC.*

1

Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001. La Variante di adeguamento al PAI deve contenere tra i suoi elaborati gli allegati geologici validati dal Gruppo Interdisciplinare e tenere conto delle indicazioni di cui alla D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656 "Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico" che, secondo quanto indicato al p. 2, impongono ai Comuni la verifica di compatibilità delle previsioni del proprio strumento urbanistico vigente con le condizioni del dissesto e dei rischi esistenti sul territorio.

- Nuova attenzione allo stato di attuazione delle aree di tipo turistico ricettivo e produttivo e nei confronti *della ristrutturazione dei fabbricati pubblici esistenti per valorizzarne le potenzialità di sviluppo del settore turistico-termale.*
- Interventi a tutela del patrimonio storico-artistico-archeologico.

Va subito evidenziato tuttavia che, facendo seguito ad una serie di considerazioni e valutazioni - riconducibili in particolare sia al lunghissimo lasso di tempo impiegato all'ottenimento del parere favorevole da parte del Gruppo Interdisciplinare, ma anche naturalmente alla constatazione ed alla presa d'atto della profonda crisi che attraversa in questo periodo l'attività edilizia e in generale l'intera economia del paese, alla quale la Città di Acqui Terme non è naturalmente estranea - l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che il momento non sia opportuno né propizio per procedere ad una corretta "verifica delle esigenze di definizione e ridistribuzione delle aree residenziali" indicata al secondo punto del Documento Programmatico e facente parte degli obiettivi della Variante.

Un processo di verifica, ridefinizione e ridistribuzione delle aree residenziali è operazione naturalmente delicata ed al tempo stesso complessa, con possibili rilevanti ricadute non solo sull'impostazione del Piano ma anche naturalmente sulle proprietà immobiliari interessate, che comporta, in primo luogo, la ricerca delle ragioni della mancata attuazione delle aree, per procedere successivamente alla conferma od alla revoca della loro capacità edificatoria, e si conclude con la scelta, derivante dalle linee di politica urbanistica che l'Amministrazione intende portare avanti, ma anche dei risultati delle indagini a corredo dello strumento urbanistico, di nuove aree su cui far convergere la quota parte delle possibilità edificatorie eventualmente sottratta.

L'andamento dell'economia degli ultimi anni, che sta registrando una generale caduta dei nuovi interventi edilizi e una riduzione generalizzata dei valori immobiliari, suggerisce pertanto di rimandare la prevista operazione di verifica e ridistribuzione delle aree residenziali a momenti più favorevoli di quello attuale. Analogo ragionamento va fatto naturalmente anche per le altre destinazioni presenti nel Piano, in particolare per le aree di tipo turistico ricettivo, che in una città termale e di conseguenza turistica come Acqui presentano un peso certamente molto rilevante. Inoltre, il lungo periodo che è ormai trascorso in seguito all'adozione del Documento

Programmatico ha portato a stemperare in parte le motivazioni della Variante che vi erano indicate richiedendo una loro accurata integrazione e modifica.

I contenuti effettivi della Variante: adeguamento al PAI

Per i motivi indicati più sopra e dopo attenta valutazione, la presente Variante è finalizzata unicamente al perseguimento del primo degli obiettivi indicati nel Documento Programmatico, ritenuto fondamentale per ogni futuro intervento di pianificazione della città, vale a dire *“La definizione e l’adeguamento del PRGC alle indicazioni del PAI”* ed assume pertanto unicamente la veste e la denominazione di Variante di adeguamento al PAI.

Al fine di operare tale adeguamento l’Amministrazione Comunale si è avvalsa, per l’esame del quadro dei dissesti, del Gruppo Interdisciplinare di cui alla D.G.R. n. 31-3749 del 6 agosto 2001, che è pervenuto in data 19 dicembre 2013 ad un parere favorevole conclusivo di idoneità del quadro dei dissesti definito in sede locale a recepire, modificare ed integrare il PAI.

Va evidenziato che detto adeguamento non modifica alcuno dei contenuti del Piano Regolatore Generale vigente – in termini di indici di edificabilità e destinazione delle aree - in quanto tali variazioni, come precisato in precedenza, sono state escluse dalla presente Variante.

Dalla sovrapposizione del nuovo quadro dei dissesti con le previsioni del PRG vigente, necessaria ai fini di una verifica di compatibilità delle scelte urbanistiche con la presenza dei dissesti, emerge sinteticamente quanto segue:

- in premessa si segnala che nessuna delle aree previste dal Piano Regolatore vigente nelle quali sia possibile la nuova edificazione a fini residenziali o produttivi viene a ricadere in aree in classe III secondo la classificazione geologica adottata dal PRG: di conseguenza nessuna area destinata a nuova edificazione diversa da quella agricola viene stralciata dalle previsioni di PRG vigente.
- gli studi di dettaglio eseguiti per l’adeguamento hanno consentito la riduzione del rischio associato ad ampie aree del concentrico cittadino e delle aree artigianali e produttive prossime ad esso (DCC e DCL). In particolare si segnala che l’intero dissesto dell’area di via Cassarogna derivante dall’esondazioni storiche di Medrio e Bormida, presente sul PAI e pertanto cogente di fatto sulle previsioni di PRG fino alla loro migliore definizione risulta ora

ricondotto ai suoi ambiti naturali riducendone in tal modo l'estensione liberando di conseguenza da vincoli al suo utilizzo urbanistico.

- per contro invece gli studi condotti sul rio Usignola hanno comportato l'individuazione di aree con propensione al dissesto non presenti in precedenza e conseguente loro classificazione in classe III.

La Valutazione Ambientale Strategica

Si evidenzia che con tale caratterizzazione la Variante, in applicazione delle disposizioni vigenti, risulta essere esclusa dalle verifiche di assoggettabilità alla VAS. Per maggiore chiarezza si rammenta infatti che all'interno dell'Allegato II della Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931 *"Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi* si apprende che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale tra le altre le Varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovra ordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le Varianti di esclusivo adeguamento al PAI come di fatto è ora la presente. Dal momento che l'esclusione viene indicata in maniera non perentoria, ma preceduta dalla più prudente locuzione citata più sopra, vale a dire "di norma", si tiene a precisare che non si ravvisano infine elementi di peculiarità tali da sottrarre il caso di Acqui dalla regola più generale che ritiene di escludere gli adeguamenti al PAI dal processo di valutazione ambientale strategica.

Gli obiettivi rimandati a nuova Variante strutturale al PRG

L'Amministrazione intende precisare che, in questo modo, non vuole sottrarsi al perseguimento degli obiettivi di cui ai punti successivi di quel Documento Programmatico ma si riserva di portarli avanti successivamente, seppure opportunamente integrati, nell'ambito di una variante strutturale da formare ed approvare con le procedure previste dalla legge.

La scelta di dedicare la presente Variante unicamente all'adeguamento al PAI significa che vengono rimandati alla Variante strutturale successiva anche una serie di adempimenti che risultano essere ormai ineludibili in quanto postulati dai provvedimenti legislativi e dagli strumenti di pianificazione entrati in vigore nel periodo successivo all'approvazione della Variante Generale 2002. Questa infatti, non era ancora tenuta – in quanto adottata prima della sua approvazione – ad adeguarsi al

Piano Territoriale Provinciale, approvato nel febbraio 2002, e che pertanto una Variante strutturale (o non parziale) non potrà sottrarsi a tale adempimento.

Oltre al P.T.P. della Provincia di Alessandria le disposizioni entrate in vigore successivamente, che dovranno essere tenute in opportuna considerazione, ma che nella presente Variante non trovano ancora attuazione, risultano essere le seguenti:

- la piena attuazione dei disposti della L.R. 20 ottobre 2000 n. 52 che impongono il divieto di contatto diretto tra aree che presentino livelli di rumore che si discostano più di 5 dB, da recepire nel Piano di Zonizzazione Acustica la cui approvazione, per il comune di Acqui, risale al mese di giugno 2004;
- L'introduzione nel diritto comunitario della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), avvenuta in data 27 giugno 2001, con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente "La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente". In data 31 luglio 2007, in seguito a due provvedimenti di proroga, è entrata in vigore la Parte Seconda del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC). Per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31 luglio 2007 hanno quindi trovato diretta applicazione le disposizioni statali di recepimento della direttiva comunitaria. Il 13 febbraio 2008 è inoltre entrato in vigore il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del d.lgs. 152/2006, cui ha fatto seguito la Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931 D.lgs. 152/2006 e s.m.i. *"Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi.*
- L'entrata in vigore della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 *"Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"* che prevede l'obbligo per tutti gli interventi di nuova costruzione e per gli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia nonché alle categorie di opere edilizie di cui all'art. 2 della stessa legge di applicare i requisiti minimi prestazionali, le prescrizioni specifiche e la metodologia di calcolo delle prestazioni

energetiche, come disciplinati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera a) della legge citata e delle sue disposizioni attuative.

- Le profonde innovazioni intervenute nel testo che potremmo definire ancora “storico” della legge urbanistica del Piemonte con l’approvazione della legge 27 gennaio 2007 n. 1, che presuppone un nuovo e maggiormente responsabile ruolo del Comune nel processo di pianificazione comunale.
- con deliberazione della Giunta Regionale n. 53-11975 del 4 agosto 2009 è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale e a far data dall’adozione sono entrate in salvaguardia le “prescrizioni” degli articoli 13,14,16,18,26,33 delle Norme di Attuazione ai sensi dell’articolo 143, comma 9, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Non sono di conseguenza consentiti gli interventi in contrasto con le prescrizioni suddette.
- l’avvenuta riclassificazione del territorio comunale di Acqui Terme dalla precedente zona 4 alla zona sismica 3 per effetto della D.G.R. n. 11 – 13058 del 19.1.2010, per cui si applica l’art. 93 del TU dell’Edilizia approvato con DPR 380/01 e s.m. Il Comune è pertanto tenuto all’applicazione delle procedure previste dalla l.r. 19/85 e dalla DGR n. 49-42336 del 21.3.1985. Per le costruzioni strategiche e rilevanti è previsto l’obbligo della dichiarazione asseverata del progettista circa il rispetto delle prescrizioni della normativa antisismica di cui al D.M. 14/01/2008. Per la zona 3 è previsto l’obbligo del parere preventivo, ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001, secondo le modalità definite dalla L.R. 19/85 e dalla DGR n. 2-19274 del 8/03/1988.
- il 21 luglio 2011, con DCR n. 122-29783, è stato approvato il P.T.R. il secondo Piano Territoriale Regionale che segue quello precedente, approvato nel 1997, al quale il PTP era adeguato.
- l'entrata in vigore delle disposizioni del Decreto Sviluppo, approvato con Decreto-legge 13 maggio 2011 , n. 70 e coordinato con la legge di conversione 12 luglio n. 106, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12 luglio 2011, n. 160.
- Le numerose modifiche apportate al Testo Unico dell’Edilizia approvato una prima volta con DPR 380/2001, che hanno variato la portata dei titoli abilitativi inserendone anche uno del tutto nuovo rappresentato dalla SCIA – Segnalazione Certificata d’Inizio Attività.

- L'entrata in vigore della Legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" (Bollettino Ufficiale n. 13 del 28 / 03 / 2013).
- L'approvazione della Legge 9 agosto 2013, n. 98. Conversione con modificazioni del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, il cosiddetto Decreto del Fare, che all'art. 30 contiene misure per la semplificazione dell'attività edilizia.

Lo strumento di pianificazione vigente

In conclusione della presente relazione illustrativa della Variante, viene riepilogata la situazione dello strumento urbanistica vigente.

Il Piano Regolatore Generale, redatto in forma Intercomunale unitamente ai comuni di Bistagno, Grogna, Morsasco, Prasco, Strevi, Terzo e Visone ai sensi della legge regionale 56/77, è stato approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 87-7656 del 15/7/91 e successivamente modificato o variato dal solo comune di Acqui con i provvedimenti che seguono:

- Deliberazione CC n. 68 del 20/12/2001 (Modifica della localizzazione della scuola materna di via G. Savonarola)
- Variante di carattere generale approvata con DGR n.16-6763 del 29 luglio 2002.
- Deliberazione CC n. 20 del 22/5/2003 (riuso area ex Borma)
- Deliberazione CC n. 27 del 27/6/2003 (area ferroviaria di via Alessandria)
- Deliberazione CC n. 33 del 1/8/2003 (immobile ex politeama Garibaldi)
- Deliberazione CC n. 38 del 1/8/2003 (adeguamento di limitata entità area destinata a parcheggio in reg. Cassarogna)
- Deliberazione CC n. 53 del 25/11/03 (area produttiva di regione Barbato)
- Deliberazione CC n. 15 del 5/4/04 (aree di reg. S. Caterina e via Maggiore Ferraris)
- Deliberazione CC n. 16 del 5/4/04 (aree di espansione di reg. Fontana d'Orto)
- Deliberazione CC n. 17 del 5/4/04 (revoca deliberazione CC n. 27 del 27/6/03 e approvazione nuova variante relativa alle aree ferroviarie di via Alessandria e via Marengo)
- Deliberazione CC n. 25 del 28/6/04 (Rimozione dell'obbligo di SUE su alcuni immobili del centro storico)
- Deliberazione CC n. 38 del 24/09/04 (nuove previsioni normative riguardanti l'abitato di Moirano)
- Deliberazione CC n. 46 del 25/10/04 (adozione progetto definitivo prima variante strutturale di adeguamento al PAI)
- Deliberazione CC n. 47 del 25/10/04 (incrementi indici di fabbricabilità aree di reg. Bagni e stralcio aree di reg. Cassarogna)
- Deliberazione CC n. 13 del 29/4/05 (modifica di limitata entità perimetro SUE C/9)
- Deliberazione CC n. 16 del 29/04/05 (Trasferimento di aree produttive da Regione Cassarogna a regione Barbato per formazione PIP)

- Deliberazione CC n. 26 del 14/6/05 (individuazione intervento di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 – Località via Fontana D'Orto – Consorzio METACASA)
- Deliberazioni CC n. 34 del 28/06/05 e n. 60 del 12/12/05 (nuove previsioni normative riguardanti il commercio in sede fissa)
- Deliberazione CC n. 19 del 11/4/2006 (modifica tipi d'intervento ammessi sull'ex Bue Rosso)
- Deliberazione CC n. 20 del 11/4/06 (secondo adeguamento di limitata entità area destinata a parcheggio in reg. Cassarogna)
- Deliberazione CC n. 39 del 25/9/06 (2° modifica di limitata entità perimetro SUE C/7)
- Deliberazione CC n. 56 del 12/12/05 (riduzione aree per servizi e riclassificazione aree in Reg. Sottargine)
- Deliberazione CC n. 51 del 27/11/06 (variazioni minori al PRG)
- Deliberazione CC n. 7 del 2/04/07 (variazioni aree produttive e depuratore di Lussito)
- Deliberazione CC n° 32 del 28/11/2007 (variazioni riguardanti varie zone del territorio comunale)
- Deliberazione CC n° 14 del 31/03/2008 (adeguamento fasce pozzi Regione barbato e modifiche varie zone territorio comunale)
- Deliberazione CC n° 22 del 25/06/2008 (variazione ex comma 7 L.R. 56/77 viabilità Piazza Maggiorino Ferraris)
- Deliberazione CC n. 07 del 27/02/2009 (variazione ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 via Schiappadoglie)
- Deliberazione CC n. 06 del 27/02/2009 (variazione ex comma 7 art. 17 L.R. 56/77 SUE C/2 Fontana d'Orto e zona B Località Moirano)
- Deliberazione CC n° 41 del 27/11/2009 (variazione ex 7 comma art. 17 L.R. 56/77 varie zone territorio comunale)
- Variante PRG contestuale al PPE area ex Borma, approvata con DGR 14-428 del 2 agosto 2010.
- Deliberazione CC n° 34 del 18/11/2010 (variazione ex 7 comma art. 17 L.R. 56/77 varie zone territorio comunale)
- Deliberazione CC n° 20 del 23/11/2011 (variazione ex 8 comma art. 17 L.R. 56/77 via Garbarino/Via Sutto – Reg. Santa Caterina)
- Deliberazione CC n° 34 del 26/11/2012 (variazione ex 8 comma art. 17 L.R. 56/77 Località Barbato)
- Deliberazione CC n° 39 del 17/12/2012 (variazione ex 8 comma art. 17 L.R. 56/77 Palazzo Scati – Piazza della Bollente)
- Deliberazione CC n° 05 del 11/02/2013 (variazione ex 7 comma art. 17 L.R. 56/77 varie zone territorio comunale)
- Deliberazione CC n° 23 del 11/02/2013 (variazione ex 7 comma art. 17 L.R. 56/77 aree in Regione Valloria e Viale Einaudi).
- Deliberazione CC n. 23 del 28/05/2013 (variazione ex 7 comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m. Regione Valloria e viale Einaudi.
- Deliberazione CC n. 31 del 12/09/2013 (variazione ex comma 12 art. 17 L.R. 56/77 zona Polveriera e Regione Valloria.
- Deliberazione CC n. 47 del 28/02/2014 ex 12 comma art. 17 LR 56/77 zona Barbato e Regione Valloria.