

Comune di Ovada (Alessandria)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 9 del 13-03-2026

Controdeduzioni alle osservazioni presentate ed approvazione definitiva della Variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003 ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

(omissis)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale di deliberazione nr. 9 del 13 MAR 2026. Consiglio Convocato in seduta straordinaria ed in prima convocazione. I consiglieri presenti sono in **nr. di 14 su 17** assegnati all'Ente. Assenti sono i Sigg.ri Consiglieri: Caneva Sabrina (maggioranza), Ivana Nervi e Forno Fabio Guglielmo (minoranza, gruppo "Ovada nel Cuore"). Essendo legale il numero degli intervenuti, si passa alla discussione del punto nr. 2 all'ODG.

Premesso:

- che il Comune di OVADA, è dotato di Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del Titolo III della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Il progetto definitivo del P.R.G. di cui sopra è stato approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 13-30473 del 20.07.1989. In data 13.12.1999 con D.G.R. n. 6-28882 è stata approvata la variante generale al P.R.G. 1985.
- che successivamente è stata approvata una variante strutturale al P.R.G. anno 2003 con D.G.R. n. 18-8893 del 04.06.2008.
- che con la D.C.C. n. 43 del 06.08.2009 è stata approvata la Variante parziale al P.R.G. ex art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.; con D.C.C. n. 57 del 27.09.2010 è stata approvata la Variante parziale al P.R.G. ex art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.; con D.C.C. n. 2 del 10.02.2011 è stata approvata la Variante parziale al P.R.G. ex art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.; con D.C.C. n. 70 del 29.09.2011 è stata approvata la Variante non strutturale al P.R.G. art. 40, comma 6° e art. 7, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.; con D.C.C. n. 83 del 30.11.2011 è stata approvata la Variante parziale al P.R.G. ex art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i..
- che con D.C.C. n. 27 del 30.06.2008 sono state approvate le tavole di adeguamento cartografico del P.R.G. di Ovada: condivisione del progetto per la realizzazione nuovo ponte su Torrente Stura in Loc. Gnocchetto e realizzazione di n. 2 parcheggi per mezzi pesanti presso le aree di servizio Stura est ed ovest – Autostrada dei Trafori A26 – procedura d'intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 D.P.R. 24.07.1977 n. 616 e art. 14 Legge 241/90 e s.m.i.; con D.C.C. n. 29 del 20.04.2009 approvazione Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, modifiche alla tavola 04.04 modificando la destinazione urbanistica dell'immobile denominato "Ex civico mattatoio" da "area per attrezzature di interesse comune" ad "aree residenziali di recente edificazione su impianto viario preesistente (B4)".
- che in data 20.10.2015 con D.C.C. n. 45 è stata approvata la variante parziale n. 6 al P.R.G. anno 2003 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i..
- che in data 18.07.2024 con D.C.C. n. 27 è stata approvata la variante parziale n. 7 al P.R.G. anno 2003 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i..
- che l'Amministrazione Comunale ha deciso di predisporre una variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003 ai sensi dell'art. 17 comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 1254 del 23.12.2024 è stato incaricato l'Ing. BRUNO Italo dello "STUDIONOVI" Studio Associato di Novi Ligure, della redazione della variante parziale n. 8 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 19/11/2025 si provvedeva all'individuazione dell'Organo Tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. della Variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003 e attribuzione delle funzioni di esame ed espressione del parere di assoggettabilità alla V.A.S.;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 07/10/2025 veniva adottata la Variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003 ai sensi dell' art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e contestualmente del documento tecnico per la fase di verifica VAS;
- che in data 13/11/2025 con prot. n. 26428 si provvedeva alla trasmissione della Variante medesima e del documento tecnico per la fase di verifica VAS alla Provincia di Alessandria, all'ARPA Direzione Provinciale di Alessandria e alla ASL-AL per il pronunciamento del parere di competenza e con prot. n. 28026 del 03/12/2025 rinviato all'ARPA perché non ricevuto precedentemente;

Considerato che la variante parziale in oggetto è relativa ai seguenti argomenti:

- 1) Variare di destinazione d'uso l'area di pertinenza di un fabbricato esistente (classificato nel P.R.G. vigente come "Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione" (B3)) in parte da "Aree a verde privato vincolato" ad "Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione (B3)" mentre la restante parte viene riclassificata come "Area a verde privato di rispetto" da "Area a verde privato vincolato".
- 2) Variare di destinazione d'uso l'area da "Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione (B3)" ad "Aree agricole di pianura (Ep)".
- 3) Variare l' "Area per insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia" (Art. 28.5 – D5) di cui alla Scheda d'Ambito D5/g (Via Voltri – Arredamenti LAI) già modificata con variante parziale approvata con D.C.C. n. 02/2011 e con la variante parziale n. 7 approvata con la D.C.C. n. 27/2024 modificando la nuova Scheda d'Ambito D5/g e l'elaborato grafico allegato come segue:
 - a) conferma dell'area commerciale A1 in cui è stato realizzato il fabbricato commerciale per l'offerta alimentare o mista, delle aree a parcheggio pubblico al servizio dell'attività commerciale interna all'area a destinazione commerciale A1 e della superficie coperta occupata dalla cabina Enel (mq 40);
 - b) conferma della destinazione a spazio pubblico verde a parco e a parcheggio pubblico per autobus (indicata con Vpa) e parziale modifica della strada di accesso alla suddetta area Vpa: da area per la viabilità ad area per la destinazione commerciale – offerta extralimite ed un quasi corrispondente incremento dell'area per viabilità a scapito delle aree verdi previste nella scheda d'ambito del P.R.G. vigente;
 - c) conferma di gran parte della viabilità pubblica esistente (realizzata e ceduta al Comune); si prevede lo spostamento di parte della viabilità pubblica e di alcuni marciapiedi in parte da realizzare ed in parte da ristrutturare con indicate le porzioni che sono a carico dei singoli comparti: A1 (nessuna opera a carico di A1), A2: cessione strade e realizzazione di strada di accesso alla scuola di cui per il 50% di nuova individuazione + marciapiede e, per il 50%, la ristrutturazione della strada esistente oltre ad un tratto di marciapiede da realizzare a fianco del lato destro della strada di accesso al Vpa ed un secondo marciapiede interno all'area, di proprietà del proponente, vicino alla cabina Enel;
 - d) nuova individuazione dell'area turistico-ricettiva A3 (superficie area mq 1.940 – superficie utile lorda realizzabile mq 662) e delle aree a parcheggio pubblico (P3.1, P3.2, P3.3 della superficie complessiva di mq 900 compresi spazi di manovra) da attuare e cedere al comune attraverso il rilascio di un PdC convenzionato; le aree per

parcheggi privati (Legge Tognoli) sono da reperire nelle aree di pertinenza dell'edificio. All'interno delle stesse aree, in ragione di mq 315, dovranno essere reperite le aree verdi di cui, una parte, (superficie mq 182) sono individuate in adiacenza ai parcheggi mentre la restante parte (superiore o uguale a mq 135) deve essere individuata all'interno dell'area a destinazione turistico-ricettiva; in fregio all'area A3 è individuata una viabilità pubblica (larghezza sede stradale m 6,00 + marciapiede, su un lato, di m 1,50), o assoggettata a servitù di uso pubblico, allacciata alla rotatoria centrale: tale viabilità sarà la strada di accesso all'area A4 di cui al successivo punto h);

- e) stralcio dell'area a verde per il gioco e riposo (Vg) (superficie mq 2.090), dell'area residenziale per l'edilizia economico-popolare o a vendita o a canone di locazione convenzionato (mq 2.070), delle aree per viabilità pubblica (da cedere al Comune e da realizzare – mq 470), dell'area a destinazione turistico-ricettiva (superficie mq 365) prevista nella scheda d'ambito del P.R.G. vigente, dell'area a parcheggio (P1 – mq 734) la cui realizzazione e cessione al Comune doveva essere convenzionata con l'area turistico-ricettiva, delle aree a parcheggio (P2 – mq 742 e P3 – mq 886) e delle aree a parcheggio pubblico e a verde a parco pubblico al servizio dell'attività commerciale (superficie complessiva mq 1.345) interna all'area a destinazione commerciale A2 individuata e da realizzarsi in attuazione di un permesso di costruzione convenzionato relativo alla costruzione del fabbricato interno all'area commerciale A2 (superficie totale dell'area mq 1.540);
- f) conferma della modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G. da Strumento Urbanistico Esecutivo a Permesso di costruire convenzionato;
- g) modifica dell'area a destinazione commerciale A2 (superficie a seguito dell'ampliamento dell'area mq 1.540) con conseguente spostamento della strada di accesso all'area scolastica; su detta area A2 si potrà realizzare un edificio a destinazione commerciale in cui insediare una attività per l'offerta extralimentare avente una superficie utile lorda di 600 mq di cui 510 mq di superficie di vendita. Sulla stessa area dovranno essere individuati i posti auto privati (Legge Tognoli) in ragione di 180 mq. I parcheggi pubblici al servizio dell'attività commerciale, anche se divisi da una strada, devono essere individuati in ragione di 23 posti auto prospicienti il nuovo fabbricato. Gli altri posti auto pubblici, in ragione di mq 270 dovranno essere individuati in vicinanza della cabina Enel mentre le aree a verde pubblico devono essere individuate all'interno dei parcheggi di cui sopra in ragione di 80 mq. Le aree a verde al servizio dell'area A2 sono individuate in ragione di mq 303 in parte individuate in adiacenza al parcheggio P2.1. Il rilascio del Permesso di costruire relativo a questo intervento è subordinato al suo convenzionamento per la realizzazione e cessione, o assoggettamento a servitù di uso pubblico, delle aree destinate a parcheggio e a verde a parco per una superficie complessiva di mq 1.238 (mq 303 a verde e mq 935 a parcheggio, di cui 600 mq di aree per standards (di cui almeno il 50% a parcheggio), e 23 posti auto a parcheggio pubblico al servizio dell'attività commerciale A2 - offerta extralimentare -), nonché di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e da realizzare;
- h) individuazione di un'area A4 (superficie mq 4.165) finalizzata alla realizzazione di una caserma dei Vigili del Fuoco (superficie coperta complessiva mq 1.000, superficie utile lorda complessiva mq 2.000, cubatura: nel rispetto delle norme di settore per destinazioni a uffici, autorimesse e servizi accessori in genere). All'interno della superficie di cui sopra dovrà essere individuata un'area a parcheggio di 750 mq).

L'attuazione delle previsioni di cui sopra sono indicate nella nuova Scheda d'Ambito D5/g modificata con la presente variante parziale (per la zonizzazione urbanistica vedasi la Tavola allegata alla Scheda d'Ambito D5/g entrambe allegata al termine della relazione

- tecnico- illustrativa della variante parziale al P.R.G. n. 8).
- 4) Variare di destinazione d'uso l'area classificata nel P.R.G. vigente come "Aree per insediamenti produttive che si confermano nella loro ubicazione (D3)" riclassificandola come "Aree agricole di pianura (Ep)" confermando su di essa tutti i vincoli esistenti.
 - 5) Variare di destinazione d'uso l'area a standards urbanistici da "Aree a verde per il gioco sportivo (Va)" ad "Aree per l'istruzione: asili nido e scuola materna (In)" individuata, con l'apposito simbolo, come edificio strategico ed infrastruttura con funzionalità di rilievo durante gli eventi sismici.
 - 6) Inserire sulla Strada Statale n. 456 ed antistante l'ingresso all'area Arredamenti LAI di Via Voltri (rappresentata dalla Scheda d'Ambito D5/g) una rotatoria e le relative pertinenze consistenti nei raccordi della viabilità esistente alla rotatoria in oggetto e nell'inserimento di una nuova area a verde di arredo.
 - 7) Stralcio della lettera r) del comma 5 dell'art. 29 delle N.T.A. che recita
r) riedificazione di edifici esistenti: tale intervento è ammesso nei soli casi in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente o insista su area che specifica perizia giurata geologica ne certifichi il grave e incipiente dissesto che abbia già comportato gravi danneggiamenti al fabbricato. Tali situazioni supportate anche da una perizia tecnica giurata che attesti le gravi condizioni statiche dell'immobile per le quali risulta tecnicamente estremamente difficoltoso e oneroso intervenire, comporteranno la possibilità di trasferire il volume edilizio esistente su altro limitrofo terreno nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste nell'area in cui ricade, in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio" fatte salve tutte le verifiche e indagini puntuali ai sensi del D.M. 11.03.1988 e con la realizzazione di interventi di mitigazione della pericolosità. Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

Dato atto che la Deliberazione di adozione e gli elaborati costituenti la Variante parziale n. 8 sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune e depositati presso gli Uffici Comunali per trenta giorni consecutivi e precisamente dal 14/11/2025 al 13/12/2025;

Dato atto che nel periodo consentito (tra il 28/11/2025 ed il 13/12/2025) non sono pervenute osservazioni ma che in data 15/12/2025 prot. n. 28793 è pervenuta n. 1 osservazione fuori termine;

Preso visione della "Relazione di controdeduzioni alle osservazioni" predisposta dall'ing. BRUNO Italo;

Ritenuto opportuno, anche in considerazione del fatto che l'osservazione pervenuta era in ritardo di un solo giorno, prendere in esame l'osservazione;

Data lettura dell'osservazione il cui contenuto è brevemente riassunto di seguito, al fine di deliberare successivamente nel merito:

OSSERVAZIONE n. 1 prot. 28793 del 15.12.2025, presentata dal Sig. Mauro Bodo, titolare della Società Veneta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Via Cosimo del Fante n. 7, 20122 Milano (c.f./P.IVA 01474240932)

L'osservazione, allegata in copia alla "Relazione di controdeduzioni" del tecnico incaricato, è relativa al terreno denominato "ex LAI" e oggetto della "Scheda d'Ambito n. D5/g: Via Voltri: Arredamenti LAI" e relativo elaborato grafico inserito in "Area omogenea B3" del P.R.G. vigente. Nell'osservazione si conferma che la proprietà garantisce il rispetto di cinque condizioni

essenziali richieste dall'Amministrazione Comunale che di seguiti si riportano:

- 1) la cessione al Comune di un'area da voi destinata a "servizi con capacità edificatoria" già indicata nella variante n. 8;
- 2) realizzazione di dorsale viaria, atta a consentire l'accesso all'area di cui sopra, ubicata in zona centrale rispetto alla conformazione planimetrica dei lotti, e realizzazione di rotatoria finale atta all'inversione di marcia ed alle manovre necessarie alle autovetture in uscita dai parcheggi e con una occupazione di non oltre 3 m nella suddetta area;
- 3) individuazione di area per la realizzazione di un secondo accesso (nord) alla zona di futura cessione al Comune – per ulteriore corsia di accesso/uscita;
- 4) mantenimento della disposizione dei due lotti A1 (destinazione "commerciale" mq 600 lordi) e A2 (destinazione "turistico-ricettiva" mq 660 lordi) così come indicati nella variante;
- 5) tutti i parametri minimi indicati nella vs. delibera per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, quelli a standard e le aree a verde pubblico.

Detto questo fa osservare che, a causa della "peculiare conformazione planimetrica del sito" sarebbe opportuno assicurare una modesta elasticità nello spostamento e/o ridimensionamento di alcune aree interne ai loro lotti rispetto a quanto previsto nelle tabelle della Scheda d'Ambito D5/g già citata.

Pertanto formula la presente richiesta/osservazione "al fine di garantire uno sviluppo confacente all'effettivo stato dei luoghi, in particolare degli spazi dedicati alla viabilità ed alla dislocazione delle dotazioni territoriali, risulterebbe opportuno inserire nella Scheda di attuazione della Variante, una specifica norma di carattere generale che consenta di poter apportare delle modeste variazioni planimetriche non sostanziali, rispetto alla previsione urbanistica riportata nella Variante adottata, anche nell'ottica di consentire la realizzazione di edifici planimetricamente coerenti con la conformazione geometrica dei lotti aventi valenza edificabile, fermo restando la necessità di garantire in termini quantitativi le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico), nonché il reperimento delle aree pertinenziali (parcheggi privati).".

Dato atto che la Giunta Comunale propone di accogliere solo in parte l'osservazione inserendo all'interno della Scheda d'Ambito citata che saranno ammesse, rispetto alle previsioni urbanistiche della Scheda e del relativo elaborato grafico, modeste variazioni planimetriche, solo se giustificate da differenze tra rilievi celerimetrici effettuati e situazione catastale e soltanto relativamente alla dislocazione della dotazione territoriale degli standards individuati (parcheggi pubblici e verde pubblico). Le variazioni dovranno rispettare le quantità globali previste dalle disposizioni normative in rapporto alle superfici utili lorde e coperte richieste nel rispetto di quanto ammesso dalle N.T.A. e dalla Scheda d'Ambito.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Uditi gli interventi che si riportano come di seguito,

Chiamato ad illustrare la delibera è il vicesindaco Sig. Mario Esposito:

Abbiamo approfondito anche questo tema per quanto riguarda la questa variante nella commissione e direi Maria ritengo esauriente, nel senso che c'era anche la nostra dirigente che ha spiegato un po' le motivazioni di questa variante. In realtà la variante ex L'articolo 17 era già stata approvata qualche mese fa in un altro consiglio comunale. Oggi veniamo ad approvarla

definitivamente rispetto a un percorso che ha fatto tutto l'iter amministrativo e quindi viene richiesta questa approvazione perché sono state fatte nel frattempo delle osservazioni. Chiarisco un aspetto che la variante urbanistica prevede modifiche al piano regolatore tra cui il cambio di destinazione d'uso di alcune aree per allineare delle situazioni urbanisticamente disarmoniche rispetto alle esigenze e i mutamenti territoriali che sono avvenuti in questi anni. Ed è un po' questo il tema di questa variante, cioè questa viene aggiornata una scheda d'ambito che riguarda, come è stato detto la via Voltri, cioè l'ex zona dell'arredamenti, la dove lì c'era stato un insediamento con alcune funzioni commerciali. una lieve ridefinizione della viabilità, dei parcheggi e dall'area verde, quindi la ricollocazione dei lotti 1 e lotto 2 dell'area turistico ricettiva, come abbiamo presentato con una tavola in commissione, rimane tale questa tavola. Viene inoltre, questo è molto importante, riconfermata un'area oggetto di cessione al Comune che verrà messa dall'ente a disposizione del corpo dei vigili del fuoco per la realizzazione di una nuova caserma. Questo era un po' quello che ci aveva spinto a dire proviamo a fare questa variante perché comunque con la proprietà si è trovata una sorta di accordo per cui la cessione di quest'area per noi consente di aprire l'aria in fondo eh dietro tanto per intenderci la LIDL laggiù in fondo, come è stato spiegato nella tavola, un'area che potrà essere utilizzata per la costruzione della caserma dei Vigili del Fuoco. Ovviamente questa variante prevede anche qualche piccola correzione grafica, come abbiamo visto dalle piante, per quanto riguarda la rotonda della statale 456 che in realtà era già presente, ma non era stata graficamente ben rappresentata in questa tavola del piano regolatore. Questa è un po' in sintesi la variante.

Intervento del Consigliere Capogruppo Angelo Loris Priolo, gruppo “Prima Ovada”:

Ma in realtà faccio già dichiarazione di voto e solo un attimo per dire che in passato mi ero espresso in maniera negativa su questa variante quando riguardava eh diciamo lo spazio commerciale e naturalmente oggi un po' per le migliorie al traffico un po' per la questione del terreno che viene poi adibito a caserma dei Vigili del Fuoco. Il mio voto sarà favorevole perché ritengo che in questo caso eh ci sia l'utilità di ciò che si sta per fare. Grazie.

Intervento del consigliere capogruppo di maggioranza Sig.ra Luisa Russo:

Con l'approvazione della variante al piano regolatore generale compiamo anche una scelta politica chiara. responsabile aggiornare gli strumenti urbanistici per rendere il nostro territorio più competitivo, ordinato e capace di rispondere alle esigenze di oggi. L'amministrazione di voler governare il cambiamento accompagnando lo sviluppo con regole precise, come abbiamo visto anche in commissione, e con una visione che mette al centro l'interesse pubblico, la qualità urbana e le opportunità per la nostra comunità. Come gruppo di maggioranza sosteniamo con convinzione questo provvedimento perché rappresenta un passo concreto verso una città che cresce in modo equilibrato, valorizzando il territorio e creando anche le condizioni per nuovi investimenti e nuove prospettive di sviluppo.

Esaurita la discussione e le dichiarazioni di voto, si passa alla parte dispositiva della deliberazione,

- **CON VOTI** favorevoli di nr. 14 consiglieri presenti e votanti (essendo assenti i consiglieri Sig.ra Sabrina Caneva – maggioranza – ed i Sigg.ri Ivana Nervi e Forno Fabio Guglielmo – gruppo di minoranza “Ovada nel Cuore”) - nr. zero consiglieri contrari e nr. zero consiglieri astenuti,

DELIBERA

di accogliere parzialmente l'osservazione nei modi e per i motivi esposti in narrativa inserendo all'interno della Scheda d'Ambito D5/g che “Sono ammesse, rispetto alle previsioni urbanistiche della Scheda e del relativo elaborato grafico, modeste variazioni planimetriche, solo se giustificate da differenze tra rilievi celerimetrici effettuati e situazione catastale e soltanto

relativamente alla dislocazione della dotazione territoriale degli standards individuati (parcheggi pubblici e verde pubblico). Le variazioni dovranno rispettare le quantità globali previste dalle disposizioni normative in rapporto alle superfici utili lorde e coperte richieste nel rispetto di quanto ammesso dalle N.T.A. e dalla Scheda d'Ambito.”

Indi ,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che gli enti preposti e l'Organo Tecnico si sono espressi favorevolmente all'esclusione della presente variante parziale dall'assoggettabilità alla VAS, si riprendono le conclusioni di tutti i pareri di cui sopra esaminandone di seguito i contenuti:

- La Provincia di Alessandria, con Decreto n. 236 del 09.12.2025 del Presidente dichiara che la Variante parziale presentata rispetta i criteri di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che pertanto è stata correttamente identificata come variante parziale esprimendo altresì il parere positivo di compatibilità al P.T.P. prendendo atto che le condizioni localizzative risultano coerenti con i parametri del comma 6 dell'art. 17 della citata

L.R. 56/77, che le modifiche della variante non incidono sul Piano di Classificazione Acustica approvato dall'Amministrazione Comunale e che la variante parziale è compatibile con i progetti sovracomunali di cui la Provincia è a conoscenza.

Il succitato decreto esprime, ai sensi del comma 7° dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., parere positivo di compatibilità al P.T.P. fatto salvo il recepimento delle indicazioni riportate nell'istruttoria (in data 03/12/2025): ovvero che sarebbe opportuno supportare quanto dichiarato con uno stralcio cartografico del Piano di Zonizzazione Acustica e una tabella che metta a confronto le classi del piano vigente con le proposte di variante.

- L'ASL AL (Dipartimento di Prevenzione – S.S. Ambiente e Salute) suggerisce di avere una particolare attenzione in merito alle seguenti indicazioni tecniche:
 - 1) le nuove strutture scolastiche e ricettive rispettino i requisiti di aerazione, illuminazione naturale, accessibilità, sicurezza antincendio e normativa acustica;
 - 2) le aree verdi ed i parcheggi pubblici siano mantenuti in condizioni igieniche adeguate, con regolare manutenzione e gestione dei rifiuti;
 - 3) la caserma dei Vigili del Fuoco sia preceduta da verifica dell'impatto acustico e della viabilità di accesso;
 - 4) le aree commerciali siano dotate di sistemi idonei per lo smaltimento delle acque reflue e la gestione dei rifiuti, con separazione tra flussi domestici e speciali.
- L'ARPA segnala possibili impatti sulle diverse matrici e componenti ambientali derivanti dalla fase di attuazione (cantierizzazione) degli interventi proposti relativi a gestione del traffico, immissioni in atmosfera (gas di scarico dei mezzi d'opera e polveri), rumori e vibrazioni ma conclude dicendo che questi aspetti possono essere gestiti efficacemente con i disposti normativi vigenti.

Inoltre suggerisce:

- che gli edifici in progetto rispondano a quanto previsto dalle vigenti normative in merito a rendimento energetico in edilizia (prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici), e che si utilizzino impianti fotovoltaici sui tetti e sulle pensiline, nonché sistemi per ridurre il consumo d'acqua potabile e sistemi di accumulo delle acque meteoriche allo scopo di garantire l'invarianza idraulica;
- che le aree destinate al parcheggio degli autoveicoli siano realizzate con pavimentazioni semipermeabili inverditi e la messa a dimora di essenze arboree d'alto fusto (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, ecc.);
- che le aree verdi siano allestite con la messa a dimora di specie arbustive e arboree

- autoctone: farnia, roverella, cerro, carpino bianco, ecc.;
- che sarebbe opportuno contenere l'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico.

Considerato che la Giunta propone di accogliere le osservazioni espresse dall'Organo Tecnico, dalla Provincia di Alessandria, dall'ASLAL e dall'ARPA rispettivamente in merito:

- all'accoglimento dell'invito a presentare un elaborato cartografico del P.R.G. sovrapposto al Piano di Zonizzazione Acustica ed una tabella che metta a confronto la classi del piano vigente con le proposte della variante;
- all'inserimento nelle N.T.A. di una prescrizione che l'attuazione dell'area a "servizi con capacità edificatoria" sia preceduta da una verifica dell'impatto acustico e della viabilità di accesso in quanto per gli altri argomenti si ritiene che siano già stati trattati in sede di variante parziale o siano stati sempre all'attenzione dell'Amministrazione e quindi non ci sia necessità di riprenderli all'interno della variante;
- a prescrivere, all'interno delle N.T.A., l'adozione di accorgimenti finalizzati a garantire, per quanto possibile, l'invarianza idraulica, ritenendo che tutti gli altri argomenti suggeriti e portati all'attenzione dell'Amministrazione siano già stati affrontati o in sede di prescrizioni puntuali all'interno delle N.T.A. o del Regolamento edilizio comunale.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

- **CON VOTI** favorevoli di nr. 14 consiglieri presenti e votanti (essendo assenti i consiglieri Sig.ra Sabrina Caneva – maggioranza – ed i Sigg.ri Ivana Nervi e Forno Fabio Guglielmo – gruppo di minoranza "Ovada nel Cuore") - nr. zero consiglieri contrari e nr. zero consiglieri astenuti,

DELIBERA

di accogliere le succitate proposte della Giunta modificando in tal senso le N.T.A. e predisponendo un elaborato cartografico del P.R.G. con sovrapposto il Piano di Zonizzazione Acustica ed una tabella che metta a confronto la classi del piano vigente con le proposte della variante.

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Determinazione prot.3367 del 06/02/2026 (Organo Tecnico) con la quale è stato espresso parere di non assoggettabilità alla VAS della Variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003;

Vista la presa d'atto del parere espresso dall'Organo Tecnico in merito alla non assoggettabilità a VAS della Variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003, con deliberazione della Giunta Comunale n. Delibera n.20 del 11-02-2026

Preso atto che le varianti di cui sopra sono varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5° della

L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto tutte le variazioni elencate al punto precedente soddisfano i punti a), b), c), d), e), f), g) e h) del comma 5 della L.R. 56/77 e precisamente:

- a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G. vigente con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

- b) non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 mq/abitante nel rispetto dei valori minimi previsti dalla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 mq/abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;
- f) non incrementano le superfici territoriali e gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 4% nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila ed i ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 (L.R. 56/77 e s.m.i.), nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Ritenuto, sulla base delle considerazioni precedenti, di poter affermare che le modifiche di cui all'art. 4.1 della Relazione tecnico-illustrativa sono configurabili come varianti parziali art. 17, comma 5 in quanto:

- tutte le variazioni non modificano l'impianto strutturale del P.R.G. anno 2003 vigente (lettera a) del comma precedente), non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale (lettera b) del comma precedente), non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico (lettera g) del comma precedente) e non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (lettera h) del comma precedente).

- Le variazioni di cui ai numeri 4) e 7) precedenti non modificano in nessun modo le quantità globali delle aree per servizi (lettere c) e d) del comma precedente) mentre le variazioni indicate con i numeri 3), 5) e 6) pur modificando le quantità delle aree per servizi globalmente non modificano i valori degli standards unitari complessivi per un valore superiore o inferiore a 0,5 mq/abitante come di seguito si dimostra:

A) la variazione 3) prevede, per effetto di un diverso disegno dell'impianto urbanistico dell'area, che ci sia una diminuzione della superficie a servizi di mq 4.452 ottenuta come segue:

- aree a parcheggio stralciate, con l'adozione della variante parziale n. 8, sono le aree P1, P2 e P3 aventi superficie rispettivamente mq 734, mq 742 e mq 886 per un totale di mq 2.362;
- aree a verde per il gioco e il riposo stralciate: mq 2.090;
- le aree stralciate risultano mq 2.362 + 2.090 per un totale di mq 4.452.

Le superfici al servizio degli insediamenti residenziali inserite e confermate risultano:

- area a parcheggio pubblico P4 superficie mq 732 (confermate);
- aree per parcheggi pubblici al servizio dell'istituto scolastico adiacente mq 1.300 (confermate);
- aree a verde al servizio dell'istituto scolastico mq 1.130 (confermate);
- aree a verde per il gioco e il riposo da reperire all'interno dell'area assimilabile a quella per urbanizzazioni indotte (A4) mq 750;

per un totale di mq 3.912

La somma algebrica delle aree stralciate e di quelle inserite risulta che le aree all'interno della variazione n. 3 sono diminuite di mq 540 (mq 4.452-3.912).

B) la variazione 5) prevede che un'area a verde per il gioco sportivo diventi un'area

per l'istruzione ovvero che continui a rimanere con la destinazione a standards urbanistici.

Per il motivo di cui sopra la variazione risulta uguale a zero.

C) la variazione 6) prevede il cambio di destinazione di un'area da "Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie" ad "Aree a verde per il gioco e il riposo (Vg)" avente una superficie di mq 1.220.

La variazione totale di aree per standards urbanistici residenziali è pertanto di:

$$A+B+C = \text{mq } (-540+0+1.220) = +680 \text{ mq}$$

Resta così verificato che lo standard unitario residenziale riferito alla popolazione residente al 31/12/2024 (n. 10.853) aumenta di meno di 0,5 mq/ab: infatti si ottiene:

$$+680 \text{ mq} : 10.853 \text{ ab} = +0,06 \text{ mq/ab.} < \text{ di } 0,5 \text{ mq/ab.}$$

Sempre relativamente alle aree per standards urbanistici ma riferite alle destinazioni per attrezzature al servizio di attività commerciale si ottiene, considerando che le uniche variazioni per le suddette destinazioni sono relative alla variazione 3) si ha che le aree a verde e parcheggi, ovvero per attrezzature al servizio di attività commerciali A2 – offerta extralimentare – con l'adozione della variante parziale n. 8 diventano:

- aree a parcheggio P2.1 = mq 561; P2.3 = mq 250 – Totale mq 811

- aree a verde: mq 130+100 = mq 230

per un totale di aree inserite di mq 1.041 che si contrappongono a quelle stralciate a parcheggio di mq 1.380 (superfici previste nella variante parziale n. 7) con una differenza negativa di mq -339: differenza molto modesta (ritenuta trascurabile).

Relativamente alle aree per standards urbanistici riferite alla destinazione turistico-ricettiva si ha che le nuove previsioni contenute nella variante parziale n. 8 risultano:

- aree a parcheggio: P3.1 = mq 568; P3.2 = mq 153; P3.3 = mq 130 – Totale mq 851;

- aree a verde: V3.1 = mq 150; V3.3 = mq 35 – Totale mq

185. per un totale di aree verdi e a parcheggio di +1.036 mq.

Le aree a verde e a parcheggio pubblico, stralciate con la variante parziale n. 8, per la destinazione commerciale risultano mq 1.192 con una differenza in diminuzione di -156 mq. Anche in questo caso la differenza è decisamente molto modesta quindi ritenuta trascurabile.

In relazione alle aree a destinazione produttiva si ricorda che la variazione contrassegnata con il n. 4) comporta una riduzione complessiva di mq -2.800 di aree produttive con una conseguente diminuzione delle aree al servizio dell'insediamento produttivo di soli 280 mq.

Pertanto le aree produttive diminuiscono la loro superficie di mq 2.800 come consentito dalla lettera f) del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Pertanto anche tale variazione è conforme ai disposti di legge: anche in questo caso la variazione rientra tra le varianti parziali.

- La variazione 1) modifica la superficie e la capacità edificatoria delle "Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione (B3)" incrementando la superficie dell'area B3 e la capacità edificatoria. Al contrario la variazione contrassegnata con il n. 2) consiste nella variazione di destinazione d'uso di un'area da "Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione (B3)" ad "Aree agricole di pianura (Ep)" con una riduzione di capacità edificatoria pressoché uguale alla capacità edificatoria inserita ex novo.

Riassumendo a seguito delle variazioni 1) e 2) le aree residenziali di tipo 3 hanno avuto una riduzione di superficie di mq 20 corrispondenti ad una riduzione di volume residenziale di mc 24: ovvero non si è incrementata la capacità edificatoria del P.R.G.

Dato atto che:

- Come si vede da quanto riportato sopra la capacità insediativa residenziale prevista in sede di variante strutturale è praticamente rimasta invariata rispetto a quanto calcolato nella variante

parziale n. 7 dove si era dichiarato che il volume residenziale realizzabile era diminuito di 34.022,60 mc corrispondenti a 378 abitanti (valore invariato poiché il volume residenziale, con la variante parziale n. 8, diminuisce di soli 24 mc).

- A conclusione delle considerazioni sulle modifiche/variazioni apportate con la presente variante parziale si allega il prospetto con il calcolo della Capacità Insediativa Residenziale conseguente alle modifiche apportate facendo riferimento alla popolazione residente al 31/12/2024 di 10.853 abitanti.

Popolazione residente al 31/12/2024	ab. 10.853
Abitanti insediabili in abitazioni non occupate	ab.
4.736 Incremento abitanti previsti a seguito delle variazioni di cui alla Variante parziale n. 8 (ab 5.742-378-24/90)	<u>ab.</u>
5.364 Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)	ab.
20.953	

- Pur avendo provveduto al ricalcolo della C.I.R., ai fini delle verifiche relative agli standards urbanistici residenziali, si conferma la C.I.R. calcolata nella Variante strutturale al P.R.G. 2003 ovvero: 22.192 abitanti.

Vista la L.R. 25.03.2013 n. 3 che ha modificato la L.R. 56/77 e s.m.i. ed in particolare ne ha variato l'art. 17;

Considerato che le variazioni non sono in contrasto con il P.T.P., con il P.T.R. e con il P.P.R., che rispondono ai criteri di interesse generale e non incidono sull'impianto strutturale del P.R.G. e sulle scelte strategiche e sugli obiettivi fissati per l'assetto del territorio e che sono nel pubblico interesse;

Visti gli elaborati della variante parziale n. 8 ai sensi dell'art. 17, comma 5°, redatti dall'Ing. Italo BRUNO di Novi Ligure,

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

- **CON VOTI** favorevoli di nr. 14 consiglieri presenti e votanti (essendo assenti i consiglieri Sig.ra Sabrina Caneva – maggioranza – ed i Sigg.ri Ivana Nervi e Forno Fabio Guglielmo – gruppo di minoranza “Ovada nel Cuore”) - nr. zero consiglieri contrari e nr. zero consiglieri astenuti,

DELIBERA

- di approvare il progetto definitivo di Variante parziale n. 8 al P.R.G. anno 2003 ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., così come redatto dall'Ing. Italo BRUNO di Novi Ligure, e costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Tav. n. 02Inquadramento territoriale scala 1:10000
- Tav. n. 03.01Inquadramento generale delle aree (parte settentrionale) scala 1: 5000
- Tav. n. 03.02Inquadramento generale delle aree (parte centrale) scala 1: 5000
- Tav. n. 04.02Aree urbanizzate S. Evasio – Borgo scala 1: 2000
- Tav. n. 04.04Aree urbanizzate Ovada scala 1: 2000
- Tav. n. 04.05Aree urbanizzate Via Molare scala 1: 2000
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni

La modifica della Scheda d'ambito D5/g del P.R.G. è riportata nelle ultime pagine della Relazione tecnico-illustrativa della presente Variante parziale n. 8.

- di dare atto che i documenti di cui sopra sono depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico.
- di dare atto che la presente deliberazione di approvazione deve essere inviata alla Provincia di Alessandria e alla Regione Piemonte entro dieci giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione.
- di dare atto che la Variante parziale in oggetto sarà efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL Segretario
Generale
Valerii
Stefano**

**IL Sindaco
Comaschi Gian Franco**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.L.gs 82/2005 e rispettive norme collegate