

Comune di Borgo San Martino (Alessandria)

**APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N. 3/2026
AL P.R.G.I. VIGENTE, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 21/09/2026**

omissis

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Borgo San Martino è dotato di PRGI vigente approvato tramite Variante Strutturale dal Consiglio Unionale dell'Unione dei Comuni Terre di Po "E" Colline del Monferrato in data 01/10/2012 con D.C.U. n. 09, modificato dalla Variante Parziale n. 1/2023 approvata con D.C.C. n. 21 del 24/07/2023 nonché dalla Variante Parziale n. 2/2024 approvata con D.C.C. n. 27 del 22/10/2025 che costituisce per il Comune di Borgo San Martino, la pianificazione generale attualmente vigente;
- a seguito di intervenuti fabbisogni Il Comune di Borgo San Martino ha avviato la formazione della Variante Parziale n. 3/2026 che si innesta sullo strumento urbanistico generale approvato ed ha lo scopo di apportare le seguenti modifiche dettagliatamente descritte nella Relazione Illustrativa della succitata Variante Parziale:

1. **Rilocalizzazione di area per standard urbanistici IC10** di mq 2151 (attualmente di tipologia di *interesse comune*) all'esterno dell'area 1.1 ubicata in fregio a via Vittorio Veneto, coincidente con la SP n. 58, dimensionalmente ridotta dalla presente variante (*vedi modifica 5*). Contestuale rilocalizzazione di pari superficie fondiaria (mq 2151) di area residenziale in luogo dell'ex IC10, consentita dalla sottrazione all'ambito 1.1 di identica superficie territoriale di area residenziale (*vedi modifica 5*).

Le modifiche di cui sopra comprendono anche la variazione della tipologia di standard urbanistico dell'ex IC10 da standard di *interesse comune* a standard per *parcheggio pubblico e verde, gioco e sport* in progetto (confluente nelle nuove aree a standard previste dalla presente Variante Parziale e denominate P27 e V28) e la modifica della qualificazione residenziale dell'area di nuovo impianto (sottratta all'ambito 1.1 ineditato) che assume la destinazione di area residenziale B soggetta ad intervento diretto.

2. **Rilocalizzazione di aree per standard urbanistici a verde, per il gioco e lo sport** attualmente localizzati in fregio a via Don Michele Rua ed individuati nel Piano Regolatore vigente con le sigle **V16 e V18** che originano le modifiche di seguito descritte:

2a - rilocalizzazione parziale dell'area per standard a *verde, gioco e sport* V16 per una superficie pari a mq 125 che riduce lo standard urbanistico a mq 1950 (modificando la consistenza attuale di mq 2075). Contestualmente si rilocalizza, in luogo dell'area per standard eliminata, pari superficie fondiaria residenziale, sottraendola all'ambito 1.1 ineditato, che assume la destinazione di area residenziale B.

2b - eliminazione dello Standard urbanistico V18 del PRG vigente di superficie complessiva pari a mq 355. Contestualmente si rilocalizza, in luogo dell'area per standard eliminata, pari superficie fondiaria residenziale, sottraendola all'ambito 1.1 ineditato, che assume la destinazione di area residenziale B.

La superficie destinata a standard urbanistico interessata dalla presente modifica viene rilocalizzata, in egual misura, all'esterno dell'ambito 1.1 ubicato in fregio a via Vittorio Veneto, coincidente con la SP 58. Le nuove aree per standard urbanistici che si individuano assumono le denominazioni di P27 di mq 1347 e di V28 di mq 4008. (*vedi modifica 5*).

3. **Rilocalizzazione parziale dell'area per standard urbanistici IC20, per una superficie pari a mq 713**, attualmente classificata quale area di interesse comune, ubicata in via Canonico Bosso, n. 2.

La porzione di standard urbanistici IC20, per la quale si prevede lo stralcio con conseguente rilocalizzazione, si sovrappone ad un isolato di centro storico al quale è stata attribuita la tipologia di intervento A4, delimitato da via del Collegio, e necessita di un aggiornamento essendo di privata proprietà. Contestualmente si elimina una ulteriore limitata area dell'IC 20 (mq. 198) corrispondente ad una porzione di sedime della ex RSA. La configurazione dell'isolato di centro storico, con tipologia di intervento A4, resta invariata sia rispetto al perimetro dell'isolato che all'edificio presente nel medesimo.

La porzione di area per standard urbanistici rilocalizzata e modificata, altresì, nella tipologia dello standard urbanistico (da standard di interesse comune attuale ad area a verde, gioco e sport prevista) si attesta all'interno della nuova area per standard P27 e V28 riconosciuta dalla presente variante parziale in fregio a via Vittorio Veneto, coincidente con la SP 58, a seguito del ridimensionamento dell'ambito 1.1 previsto dalla variante stessa (*vedi modifica 5*).

4. **Rilocalizzazione totale dell'area per standard urbanistici P22**, per una superficie complessiva di mq 696, all'esterno dell'ambito 1.1 (ubicato in fregia via Vittorio Veneto con incidente con la SP 58) dimensionalmente ridotto dalla presente Variante Parziale.

L'area rilocalizzata si sovrappone ad un isolato di centro storico al quale è stata attribuita la tipologia di intervento A6 e necessita di un aggiornamento trattandosi di standard urbanistico scaduto e di privata proprietà. La configurazione dell'isolato di centro storico, con tipologia di intervento A6, resta invariata sia rispetto al perimetro dell'isolato stesso che all'edificazione presente nel medesimo.

L'area rilocalizzata non subisce modifiche nella tipologia dello standard urbanistico entrando a far parte dello standard urbanistico P27 di complessivi mq 1.347 (*vedi modifica 5*)

5. Riconfigurazione dimensionale dell'ambito a Strumento Urbanistico Esecutivo 1.1 e configurazione dei nuovi standard urbanistici P27 e V28.

Le modifiche si sviluppano nell'ambito dei mappali n. 979, 1208 e 335 del Foglio 8 individuati al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Martino, di complessivi mq. 19.746 e di proprietà del Comune di Borgo San Martino.

Possono essere distinti sei punti di modifica denominati nella Variante Parziale 5a, 5b, 5c, 5d, 5e e 5f e descrivibili come segue:

5a - Correzione di errore materiale nella pertinente tabella riassuntiva contenuta nella Relazione Illustrativa del PRG vigente del Comune di Borgo San Martino, denominata "*Ambiti a strumento urbanistico esecutivo*" la cui superficie territoriale ammonta a mq. 19.746; l'errore materiale, che discende da una errata perimetrazione dell'ambito 1.1, è corretto dalla presente Variante Parziale sia graficamente (*tav. 6a.1 in scala 1:2000 e tav. 4a in scala 1:5000*) che nelle tabelle riassuntive riportate nella presente Relazione Illustrativa e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Borgo San Martino.

5b - Riduzione della superficie complessiva dell'ambito 1.1 a mq. 14.391 per dare luogo alle seguenti modifiche:

- riduzione della superficie di mq. 604 per correggere l'errore grafico nella rappresentazione dell'ambito di cui al precedente punto 5a;
- riduzione della superficie di mq 4.040 per la rilocalizzazione degli standard urbanistici effettuata dalla presente Variante Parziale;
- riduzione della superficie di mq. 1.315 per compensare la differenza di indice tra l'ambito 1.1 le zone B in cui sono state trasferite le aree residenziali sottratte all'ambito 1.1.

5c - Rilocalizzazione di area con destinazione residenziale di complessivi mq. 2.631 in sostituzione della destinazione d'uso a standard urbanistici IC 10 (*totale dello standard – v.*

mod. 1), in sostituzione parziale dell'area per standard urbanistici V16 (*v. mod. 2a*) e in sostituzione totale dell'area V18 (*v. mod. 2b*). La suddetta area a destinazione residenziale, sottratta all'ambito 1.1, assume altresì la qualificazione di area residenziale di tipo B, soggetta ad intervento diretto, in luogo di quella attuale di tipo C soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) e comporta la necessità di compensare la superficie territoriale corrispondente alla differenza di indice tra i due tipi di zone residenziali.

5d - Rilocalizzazione di area con destinazione a standard urbanistici di mq. 713 e contestuale correzione di errore cartografico presente nelle tavole grafiche del PRG vigente in Comune di Borgo San Martino nella rappresentazione dello standard IC20 (*v. mod. 3*). Il suddetto standard confluisce nella superficie complessiva dei due nuovi standard urbanistici istituiti a seguito delle rilocalizzazioni attuate dalla presente Variante Parziale P27 e V28.

5e - Rilocalizzazione di area con destinazione a standard urbanistici di mq. 696 individuata con la sigla P22 e contestuale correzione di errore cartografico presente nelle tavole grafiche del PRG vigente in Comune di Borgo San Martino nella rappresentazione dell'isolato di centro storico contiguo con tipologia di intervento A6 (*v. mod. 4*). Il suddetto standard a parcheggio confluisce nella superficie del nuovo standard urbanistico P27.

5f - Configurazione di due nuovi standard urbanistici (in progetto) denominati P27 e V28 in fregio a via Vittorio Veneto (SP 58 tratta interna all'abitato) rispettivamente di mq. 1.347 e mq. 4.008, originati dalle rilocalizzazioni di cui ai precedenti punti di Variante 5c, 5d e 5e, che essendo sottostanti al riconfigurato ambito 1.1 determinano la nuova struttura definitiva dell'ambito stesso (ridotto alla superficie di mq. 14.391 – *v. mod. 5b*). La modifica comporta l'aggiornamento delle tabelle riepilogative delle “*Aree per servizi residenziali*” dell'art. 21, punto 1.1, L.R. 56/77 e s.m.i..

- l'Arch. Marta Maria Favagrossa con studio tecnico in Viale della Vittoria 18/E4 a Stazzano (Al), appositamente incaricata, ha predisposto la Variante ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. mentre la Verifica di Assoggettabilità alla VAS è stata predisposta dall'Arch. Paes. Valeria Brengio con studio tecnico in Via Cavalieri di Vittorio Veneto 23A a Carrosio (Al);
- la Variante in oggetto si configura come Variante Parziale in quanto le variazioni rispettano tutte le condizioni previste dalla LUR all'art.17, comma 5;
- in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. N. 25-2977 del 29/02/2016 in materia di VAS si è applicato il procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRG e pertanto, la fase di verifica di assoggettabilità e quella di pubblicazione sono avvenuti “*in maniera contestuale*”;

DATO ATTO CHE:

- non sono avvenuti aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga;
- il Progetto Preliminare di Variante Parziale, unitamente alla Deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 16 del 15/06/2026, è stato trasmesso per l'acquisizione del parere previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Alessandria unitamente alla verifica di assoggettabilità alla VAS come previsto dal procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Parziali di cui in precedenza;
- la stessa documentazione è stata altresì trasmessa agli altri soggetti competenti in materia ambientale: nel caso di specie Arpa ed Asl AL;
- la Provincia di Alessandria, **nei termini previsti**, non ha inviato il parere relativo alla identificazione della Variante come Variante Parziale (in quanto rispettosa dei criteri di cui all'art.17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.) nonchè dei parametri di cui al comma 6 dell'Art. 17 della LUR (in quanto le nuove previsioni insediative interessano aree interne o contigue ai nuclei abitati già dotate di opere di urbanizzazione primaria): non ha quindi espresso il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. né il contributo del Servizio VIA VAS IPPC in qualità di soggetto competente in materia ambientale;
- nei termini previsti è pervenuto il parere dell'ASL AL:
 - **ASL AL** Prot. ASL n. 79247/26 del 20/07/2026 ricevuto in data 20.07.2026 Ns. Prot. 2089
- nei termini previsti è pervenuto il parere dell'ARPA:
 - **ARPA**: Contributo tecnico n. G07_2026_00920_001 ricevuto in data 20.07.2026 Ns. Prot 2090;
- La Commissione Locale per il Paesaggio, alla quale è stata attribuita anche la funzione di Organo Tecnico Comunale per la VAS, si è riunita in data 31/08/ 2026, avendo esaminato i contributi degli Enti pervenuti, con propria verbale 1/2026 datato 31/08/2026, ha ritenuto che la Variante Parziale n.3/2026 potesse essere **esclusa da ulteriori approfondimenti in ambito VAS** ed ha fornito in tal senso il proprio contributo al Comune di Borgo San Martino richiamando i pareri formulati dall' ASL AL e ARPA;
- con determinazione del Responsabile del Procedimento n. 16 in data 02/09/2026 è stata effettuata la conclusione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante Parziale n. 3/2026 **decidendo per la non assoggettabilità della Variante Parziale alla procedura di valutazione VAS;**

- in seguito all'adozione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15/06/2026 relativa alla Variante Parziale n. 3/2026 è stata pubblicata sul sito informatico del Comune per 30 giorni consecutivi anche per gli aspetti relativi alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS;

DICHIARATO CHE:

- la Variante risulta compatibile con le previsioni del PTP, del Nuovo Piano Territoriale regionale (PTR) approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ed è compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con DCR n.233-35836 del 03/10/2017 ed, in particolare, con le prescrizioni degli articoli: art.3 comma 9, art.13 commi 11, 12 e 13, art.14 comma 11, art.15 commi 9 e 10, art.16 commi 11, 12, e 13 art.18 commi 7 e 8, art.23 commi 8 e 9, art.26 comma 4, art.33 commi 5, 6, 13 e 19, art.39 comma 9, art.46 commi 6, 7, 8, 9 e delle schede del "Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte" delle NTA sottoposti alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..
- nessuna osservazione è pervenuta durante il periodo di pubblicazione nè rispetto agli aspetti urbanistici della Variante Parziale n. 3/2026 né rispetto alla verifica di assoggettabilità alla VAS;

VISTI:

- la Determinazione del Responsabile del Procedimento 16 del 02/09/2026 pubblicata sul sito del Comune di Borgo San Martino), ha sancito la chiusura del procedimento di "Verifica di Assoggettabilità alla VAS", in base alle motivazioni dettagliatamente esplicitate nel "Verbale della Commissione Locale del Paesaggio n. 1/2026 del 31/08/2026", che ha stabilito di procedere all'esclusione della presente Variante Parziale al PRG dalla procedura di verifica VAS;
- la LR 56/77 e s.m.i. ed in particolare il comma 5 e seguenti dell'art. 17;
- lo Statuto Comunale ed i Regolamenti comunali applicabili e in vigore;
- la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, recante "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).*";
- la documentazione progettuale, predisposta e redatta a titolo di Progetto Definitivo della Variante Parziale n. 3/2026 al PRG, per la parte urbanistica dall'Arch. Marta Maria Favagrossa (ns prot. n° 2580 del 19.09.2026) e per la parte di Verifica di assoggettabilità alla VAS dall'Arch. Paesaggista Valeria Brengio, complessivamente costituita dai seguenti elaborati, che si intendono allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e materialmente depositati agli atti dell'Ente:

- o **Relazione Illustrativa** comprensiva degli allegati;
- o **Testo integrato delle Norme di Attuazione del PRGI vigente;**
- o **Tavola 4a** “*Sviluppo del PRGI relativo al territorio del Comune di Borgo San Martino*” in scala 1:5000;
- o **Tavola 6a.1** “*Sviluppo del PRGI relativo al territorio del Comune di Borgo San Martino*” in scala 1:2000;
- o **Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale preliminare.**

VISTI i pareri favorevoli dei Responsabili dei Servizi competenti e del Segretario Comunale espressi ai sensi dell’articolo 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1. DI DARE ATTO** che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per tutti i riferimenti dati per presupposti, come pure per gli allegati se esistenti;
- 2. DI DARE ATTO** che non è pervenuta alcuna osservazione né di carattere urbanistico né di carattere ambientale alla presente Variante Parziale n. 3/2026 al PRG;
- 3. DI PRENDERE ATTO** che non è pervenuto il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Alessandria e che, pertanto, ai sensi della DGR n. 25-2977 del Piemonte l’iter prosegue;
- 4. DI APPROVARE** il Progetto Definitivo della Variante Parziale n.3/2026 al PRG vigente del Comune di Borgo San Martino ai sensi del comma 5 e seguenti LR 56/77 e s.m.i. costituito complessivamente dai seguenti elaborati, che si intendono allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e materialmente depositati agli atti dell’Ente:
 - **Relazione Illustrativa** comprensiva degli allegati;
 - **Testo integrato delle Norme di Attuazione del PRGI vigente;**
 - **Tavola 4a** “*Sviluppo del PRGI relativo al territorio del Comune di Borgo San Martino*” in scala 1:5000;
 - **Tavola 6a.1** “*Sviluppo del PRGI relativo al territorio del Comune di Borgo San Martino*” in scala 1:2000;
 - **Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale preliminare**
- 5. DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio per gli adempimenti successivi;

6. **DI DARE ATTO** che la Variante sarà efficace ed entrerà in vigore a seguito della pubblicazione della presente deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione e sarà esposta in pubblica visione sul sito del Comune;
7. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione di approvazione sarà trasmessa alla Provincia di Alessandria ed alla Regione Piemonte unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.I. entro 10 giorni dalla sua approvazione;
8. **DI DICHIARARE** con separata ed unanime votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Sulla presente proposta di deliberazione viene espresso parere favorevole da parte dei Responsabili dei Servizi interessati ai sensi del 1° e del 2° comma dell'art. 49 del D. Leg.vo 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

omissis

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.TO ZAVATTARO Fabio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO ZARDO Dr. Massimiliano