

VARIANTE N. 3 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.I.R.U.) DENOMINATO EURONOV

La proprietà:



EURONOVI S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 746269 - fax: 0143 78502
e-mail: euronovi@boggeri.it

Il promotore:



EURONOVI S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 746269 - fax: 0143 78502
e-mail: euronovi@boggeri.it

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.
Via Novi 39 - 15069 - Serravalle Scrivia (AL) ITALIA
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it

ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Umberto I 38 - 15053 Castelnuovo Scrivia (AL)
tel.: 0143 637098 - fax: 0143 63 7101
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com



Arch. Paolo Morgavi
Tecnico incaricato

Ubicazione Intervento:

AREA EX ILVA - NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Scala Elaborato:

-

Data:

Giugno 2023

Lingua:

ITA

Note:

-

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1419_RNVI_AREA_PIRU_U001DO01VERVAS
Comessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Giugno 2023	Prima Emissione	FT	FT	PM		P. Morgavi
1	Novembre 2023	Seconda Emissione	FT	FT	PM		P. Morgavi
2							
3							
4							

Sommario

1. PREMESSA.....	1
2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	2
2.1 LA DIRETTIVA EUROPEA	2
2.2 LA LEGISLAZIONE NAZIONALE.....	2
2.3 LA LEGISLAZIONE REGIONALE.....	3
3. DATI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....	7
3.1 DATI DI INQUADRAMENTO GENERALE.....	7
3.2 CARATTERISTICHE DEL P.R.G.C.....	1
3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEL P.I.R.U.....	2
3.3.1 <i>Descrizione dello stato autorizzativo.....</i>	2
3.3.2 <i>Descrizione sintetica della Variante n. 3 al P.I.R.U.....</i>	4
3.4 I SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ.....	7
3.5 ELABORATI GRAFICI UTILI AD UNA PRESENTAZIONE SINTETICA DEL P.I.R.U., DEL SISTEMA DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE E I SUOI EFFETTI SULL'AMBIENTE	7
3.5.1 <i>Elaborati grafici del P.I.R.U.....</i>	7
3.5.2 <i>Il sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale.....</i>	9
3.5.2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE – P.T.R.....	10
3.5.2.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – P.P.R.....	14
3.5.2.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA – P.T.P.....	29
3.5.2.4 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - P.R.G.C.....	38
3.5.2.5 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	41
3.5.2.6 PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – P.A.I.....	43
3.5.2.7 Land Capability Classification - CARTA DEI SUOLI.....	47
3.5.2.8 Corine Land Cover - MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO.....	50
3.5.2.9 ANALISI DI COERENZA DEL P.I.R.U. CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI	55
4. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.....	56
4.1 CARATTERISTICHE DEL P.I.R.U., CON RIFERIMENTO AI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE	56
4.2 CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, PERTINENTI AL P.I.R.U. E DERIVANTI DA DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE.....	58
4.3 ANALISI DEGLI EFFETTI.....	60
4.4 OBIETTIVI AMBIENTALI DEL P.I.R.U.....	62
4.5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	69

1. PREMESSA

Il presente RAPPORTO PRELIMINARE costituisce l'elaborato cardine per la verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, della Variante n. 3 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) denominato “Euronovi” sottoposta al Comune di Novi Ligure per l’approvazione.

Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.), rappresenta lo strumento urbanistico esecutivo, tramite il quale è in corso di attuazione l’intervento denominato “EURONOVI” posto in Comune di Novi Ligure (AL) nel comparto urbanistico Z1-2 b.

Il P.I.R.U. allo stato attuale risulta in gran parte attuato, per il dettaglio dell’attuazione del piano si rimanda all’Elaborato n. 1: Relazione Illustrativa.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	1

2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio ed è finalizzata a garantire che i piani e i programmi, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, siano realizzati nel rispetto dei principi della tutela ambientale e dello sviluppo sostenibile.

2.1 La Direttiva Europea

DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO E DEL CONSIGLIO EUROPEO del 27 giugno 2001, riguardante la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata V.A.S., è stata introdotta nel diritto della Comunità Europea con l'emanazione della Direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente “La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”, detta Direttiva V.A.S..

La Direttiva comunitaria ha introdotto la V.A.S. come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica.

2.2 La legislazione nazionale

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. Norme in materia ambientale (denominato anche TESTO UNICO AMBIENTALE).

La direttiva europea è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda intitolata “Procedure per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per la Valutazione d’impatto ambientale (V.I.A.) e per l’Autorizzazione integrata ambientale (I.P.C.C.)” del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Il TESTO UNICO definisce, all’art.5 comma 1 la V.A.S.:

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

a) valutazione ambientale di piani e programmi, nel seguito valutazione ambientale strategica, di seguito VAS: il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del presente decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l’elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l’espressione di un parere motivato, l’informazione sulla decisione ed il monitoraggio.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 2

2.3 La legislazione regionale

Al fine di garantire l'applicazione della normativa in materia di V.A.S., la Regione Piemonte ha emanato varie deliberazioni con lo scopo di coordinare la normativa regionale alle normative sovraordinate; la normativa regionale vigente in materia di V.A.S. è descritta di seguito.

LEGGE REGIONALE n. 56 del 05 dicembre 1977 Tutela del suolo (B.U.24 Dicembre 1977, n. 53)

La legge regionale n. 3/2013, nell'apportare una serie di considerevoli modifiche alla storica legge regionale sul governo del territorio n. 56/1977, ha introdotto, tra l'altro, una serie di disposizioni volte all'integrazione della valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica definendo ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 Regione Piemonte - “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)”

A seguito delle modifiche apportate alla L.R. 56/77, la Giunta Regionale ha rivisto e sostituito i contenuti dell'allegato II della D.G.R. 12-8931/2008 con la D.G.R. n. 25-29771/2016.

La D.G.R. 25-2977/2016:

- specifica gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di V.A.S. per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle varianti agli strumenti urbanistici e degli strumenti urbanistici esecutivi;
- contiene le indicazioni tecniche per la redazione dei documenti per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. degli Strumenti Urbanistici in merito all'ambito di applicazione della V.A.S. secondo quanto riportato nell'Allegato 2;
- dettaglia, mediante schemi, i passaggi procedurali relativi agli iter di approvazione e valutazione delle differenti tipologie di piano.

Nello specifico, in riferimento alla presente richiesta di approvazione del P.I.R.U., la D.G.R. fornisce, all'Allegato 1, parte seconda “Iter dei procedimenti integrati” alla lettera I.3. “Procedimento integrato per l'approvazione delle degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32”, specifiche indicazioni in merito alla correlazione tra le fasi urbanistiche e valutative.

D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008, - 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.

La Giunta Regionale ha emanato la D.G.R. n. 12-8931 del 9.06.2008 volta a garantire l'applicazione del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. nella normativa regionale.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 3

La presente Relazione è intesa dunque quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. denominato "Euronovi" al fine di adottare, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la Variante n. 3 alla fase di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Si riporta lo schema procedurale, estratto dalla D.G.R. alla lettera 1.3, per l'approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati svolti in "maniera contestuale", che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Codice	
		Elaborato:	
		Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina:
			4

**I.3. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32:
 Piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977): fase di verifica di assoggettabilità
 e pubblicazione "in maniera contestuale"**

Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione		
Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)		
Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato		
Il Comune decide l'accoglimento del PEC		
Il Comune		
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni	pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg	trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006 e art. 3 bis, l.r. 56/1977)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE
Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica	Il privato che ha proposto il PEC predisponde il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC	
Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato	Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente Il Comune accoglie gli elaborati del PEC modificati e il rapporto ambientale	
Il Comune		
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)	pubblica il PEC, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione	L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni e lo trasmette al privato, unitamente alle osservazioni pervenute	
Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune	Fase di revisione ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del Dlgs 152/2006, con conseguente modifica degli elaborati da parte del privato in collaborazione con autorità precedente e competente. Il comune verifica gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione		La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)
NOTA BENE2: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"		Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
		Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 5

La presente Variante n. 3 al P.I.R.U. “Euronovi”:

- determina modifiche minori alla Variante n. 2 al P.I.R.U.;
- prevede, tra gli altri interventi, la pianificazione di n. tre fabbricati a destinazione commerciale di cui due Medi Centri Commerciali così come definiti dal D.Lgs. 114/1998 e s.m.i., pertanto definisce l’area di localizzazione di progetti elencati nell’Allegato IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ovvero “(...) *Costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 s.m.i. (...)*”.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed ai sensi dell’art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per la Variante n. 3 al P.I.R.U. “Euronovi” verrà svolta la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per determinare la significatività degli effetti ambientali.

Il presente documento tecnico segue la traccia approvata con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 della Regione Piemonte all’ “ALLEGATO 2.B – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità” che riporta le indicazioni tecniche per la redazione dei documenti per la verifica dell’assoggettabilità alla V.A.S. degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 6

3. DATI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

3.1 Dati di inquadramento generale



Vista aerea del territorio

Il territorio comunale di Novi Ligure è sito nella parte sud-est della Provincia di Alessandria e sorge nella zona sud-occidentale dell'alto Monferrato (Basso Piemonte, ai margini della porzione sinistra della Valle Scrivia).

Per quanto attiene la rete delle infrastrutture, Novi Ligure è servita da una stazione ferroviaria, sita in pieno centro cittadino. La Strada Statale 35 bis dei Giovi, che tocca tangenzialmente il centro abitato, la congiunge invece al capoluogo Alessandria in un verso, e a Serravalle Scrivia dall'altro. Novi è collegata ottimamente alla rete autostradale, attraverso il casello omonimo posto sulla bretella A26-A7: questo garantisce, in virtù della favorevole posizione geografica all'interno del triangolo industriale Torino - Genova - Milano, collegamenti rapidi con le tre grandi città del Nord ovest e della Liguria.

L'abitato occupa una superficie di 54,22 kmq, con un'altitudine che varia dai ml 150 ai ml 350 s.l.m.. Si tratta di un importante centro industriale e commerciale, sul cui territorio hanno sede industrie

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 7

siderurgiche, metallurgiche e meccaniche; inoltre è un importante polo dolciario ed alimentare, zona vinicola, è uno dei centri di produzione del Gavi o Cortese di Gavi.

L'ambito territoriale interessato dalla pianificazione esecutiva in progetto è ricompreso tra la S.P. n. 154 a Nord, Via Trattato di Bruxelles a Ovest, Via Ovada a Sud (che diventa S.P. 155 per Ovada) e Viale dei Campionissimi sul confine Est, l'area è posizionata nelle immediate vicinanze del "Polo Industriale Nord Ovest".

Dall'analisi dello sviluppo urbano e territoriale in essere, confermata dalle scelte del P.R.G.C., l'area in oggetto risulta di fatto avere una forte vocazione artigianale e commerciale, ben integrata nel tessuto residenziale.

Al fine di rapportare le ricadute ambientali, derivanti dall'attuazione del P.I.R.U. con il territorio in cui si inserisce, di seguito viene illustrato lo stato dei luoghi attuale, descritto anche attraverso la documentazione fotografica dell'area e del contesto limitrofo.

L'ambito territoriale, direttamente interessato dalla pianificazione esecutiva, è caratterizzato dalla presenza delle seguenti componenti:

- la morfologia pianeggiante del territorio posto a Nord dell'area;
- la morfologia collinare del territorio posto a Sud dell'area;
- la destinazione commerciale/artigianale;
- la destinazione residenziale;
- le infrastrutture viarie (stradali e ferroviaria).

La complessiva analisi dei differenti elementi costitutivi consente di definire l'ambito territoriale in oggetto quale paesaggio urbanizzato.

È opportuno evidenziare che l'evoluzione e le trasformazioni paesaggistiche in atto trovano corrispondenza nelle scelte di pianificazione previste sia a livello comunale che sovracomunale, con un significativo indirizzo alla previsione di nuove aree a vocazione artigianale, produttiva e commerciale.

Di seguito la planimetria con l'individuazione dei punti di scatto dell'area e del contesto limitrofo.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 8



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Punti di scatto

<i>Codice Progetto:</i>	1419_RNVI	<i>Oggetto</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	NOVI LIGURE - (AL)	<i>Elaborato:</i>	<i>Codice</i>
<i>Committente:</i>	EURONOVI S.P.A.	<i>Elaborato:</i>	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Foto n. 1 – Rotonda lungo Via Ovada



Foto n. 2 – Retro del Centro Commerciale Bennet dalla Rotonda lungo Via Trattato di Bruxelles



Foto n. 3 – Via Ovada



Foto n. 4 – Vista di Viale Romita

Codice Progetto: 1419_RNVI
Ubicazione intervento: NOVI LIGURE - (AL)
Committente: EURONOVI S.P.A.

Oggetto
Elaborato:
Codice
Elaborato:
Data:
DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
NOVEMBRE 2023
Pagina: 1



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

Codice Progetto: 1419_RNVI
Ubicazione intervento: NOVI LIGURE - (AL)
Committente: EURONOVI S.P.A.

Oggetto
Elaborato:
Codice
Elaborato:
1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Data: NOVEMBRE 2023
Pagina: 2



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16

Codice Progetto: 1419_RNVI
Ubicazione intervento: NOVI LIGURE - (AL)
Committente: EURONOVI S.P.A.

Oggetto
Elaborato:
Codice
Elaborato:
Data:
DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
NOVEMBRE 2023

Pagina: 4



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



Foto n. 25



Foto n. 26

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

L'ambito territoriale interessato dalla pianificazione esecutiva in progetto è posizionato nelle immediate vicinanze del “Polo Industriale Nord Ovest”.

L'ottimo inserimento nella rete stradale e ferroviaria attribuisce al sito una connotazione di crocevia, nel quale convergono alcune importanti direttive viarie/ferroviaria:

- Strada Provinciale S.P. 154 “Bosco Marengo – Novi Ligure”, che collega la città, attraversando il centro urbano di Bosco Marengo, con Alessandria;
- Strada Provinciale S.P. 155 “Ovada – Novi Ligure” porta di ingresso da Basaluzzo, che unisce la città con Ovada e Acqui Terme;
- Casello autostradale posto sulla bretella A26-A7 che garantisce, in virtù della favorevole posizione geografica all'interno del triangolo industriale Torino - Genova - Milano, collegamenti rapidi con le tre grandi città del Nord ovest e della Liguria;
- scalo ferroviario “San Bovo” di Novi Ligure – interporto di Novi Ligure.

La vicinanza al “Polo Industriale Nord Ovest” ha influenzato la definizione della programmazione interna al P.I.R.U. concentrando la pianificazione della destinazione terziaria (commerciale) nella porzione territoriale a Nord Ovest del P.I.R.U. e indirizzando, invece, la collocazione della destinazione residenziale nell'area posta a Est verso il centro urbano della Città di Novi Ligure.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 0

3.2 Caratteristiche del P.R.G.C.

Il Comune di Novi Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19.11.1990, pubblicato sul B.U.R. n. 1 del 02.01.1991, sul quale si sono innestate numerose varianti, di cui quelle principali in riferimento all'intervento in oggetto risultano:

- variante parziale ai sensi dell'art.17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. – area Z 1-2 e zone circostanti (deliberazione C.C. n. 80 del 22.12.2003);
- variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. (deliberazione C.C. n. 4 del 12.02.2007);
- variante parziale 1/2013 ex art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77 s.m.i. (deliberazione C.C. n. 22 del 03.06.2013);
- variante parziale di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante (R.I.R) (deliberazione C.C. n. 69/18);
- variante parziale 2p/2019 al P.R.G. ex art. 17, c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Aree Urbane vigente (deliberazione C.C. n. 20/19)

In data 23/03/2023 con deliberazione commissariale n. 12/2023 è stata adottata la variante parziale 1p/2022, ai sensi art. 17, c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i.; la variante, alla data di sottoscrizione del presente documento, è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS con applicazione del provvedimento integrato contestuale di cui alla D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	1

3.3 Descrizione sintetica del P.I.R.U.

3.3.1 Descrizione dello stato autorizzativo

Di seguito si riassume l'iter di approvazione del P.I.R.U. "Euronovi":

- con deliberazione consiliare n. 24 in data 26/04/2004 è stato approvato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) dell'area Z 1-2 relativo al comparto "B" – "Euronovi";
- in data 3/08/2004 è stata sottoscritta la convenzione relativa al P.I.R.U., con atto a rogito notaio F. Borghero rep. 48093/14683;
- con deliberazione consiliare n. 57 in data 27/10/2008 è stata approvata la Variante n. 1 al P.I.R.U. "Euronovi";
- in data 12/12/2008 è stata sottoscritta la convenzione relativa alla variante n. 1 al P.I.R.U., con atto a rogito notaio F. Borghero rep. 54154/18327;
- con deliberazione di giunta comunale n. 183 in data 28/07/2015 è stata approvata la Variante n. 2 al P.I.R.U. "Euronovi";
- in data 02/09/2015 è stata sottoscritta la convenzione relativa alla variante n. 2 al P.I.R.U., con atto a rogito notaio F. Borghero rep. 61471/22513.

Si rileva inoltre che l'area "Ex-Ilva" è stata oggetto di una bonifica, attuata con misure di sicurezza ai sensi del D.M. 25-10-1999 n. 471, il cui progetto è stato approvato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente del Comune di Novi Ligure n. 14 del 20/03/2003, a cui sono subentrate due varianti approvate dal Comune di Novi Ligure rispettivamente con Determinazione Dirigenziale n. 95-604 del 19/05/2004 e con Determinazione n. 271/1461 del 28/12/2005. Successivamente alla conclusione dei lavori, avvenuta in data 26/05/2006, ed agli accertamenti di collaudo e verifica effettuati dai tecnici della Provincia di Alessandria in coordinazione con A.R.P.A., è stata rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. DDAA2-319-2006 prot. gen. 20060167187 del 14/12/2006 della Provincia di Alessandria – Dipartimento ambiente, territorio e infrastrutture – la Certificazione di avvenuta bonifica che attesta la realizzazione degli interventi in conformità al progetto.

Ai sensi della programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, normata dalla L.R. n. 28/99 e s.m.i. e dalla Deliberazione C.R. 29-10-1999 n. 563-13414, parte dell'area oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U. rientra all'interno della Localizzazione Commerciale Urbano-Periferica non Addensata L2.

Il Comune di Novi Ligure ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione per la realizzazione di un centro commerciale classico, che fa riferimento al comparto terziario n. 3/b di proprietà BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a. (autorizzazione commerciale generale n. 2922 del 29.06.2005), **ad oggi attivo ed operante**;

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 2

- autorizzazione commerciale per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC2), rilasciata dal Comune di Novi Ligure alla società Pragadue S.p.a. (autorizzazione generale n. 2962 del 05/11/2005), successivamente reintestata alla Società “EURONOVI S.P.A.” (autorizzazione n. 3190 del 02/11/2007), che risulta ad oggi **revocata**.

Il P.I.R.U. “Euronovi” risulta in gran parte attuato, la Variante n. 3 è stata redatta al fine di apportare alcune modifiche alla pianificazione urbanistica in relazione alle aree ancora da edificare; si rimanda all’Elaborato n. 1 “Relazione illustrativa” per un’analisi dettagliata delle modifiche proposte con la Variante n. 3 al P.I.R.U..

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 3

3.3.2 Descrizione sintetica della Variante n. 3 al P.I.R.U.

La Variante n. 3 al P.I.R.U., il quale risulta in gran parte attuato, si concentra sui lotti non ancora realizzati.

Le principali modifiche, rilevanti ai fini ambientali, pianificate con la Variante n. 3 al P.I.R.U. sono la diminuzione della SUL totale prevista rispetto alla Variante n. 2 approvata e la variazione delle SUL riservate alle destinazioni d'uso consentite; nel dettaglio viene ridotta la SUL pianificata a destinazione terziaria (commerciale), a favore della SUL a destinazione produttiva.

Per una descrizione dettagliata del P.I.R.U. e delle sue Varianti si rimanda all'elaborato n.1 “Relazione illustrativa”

Ai sensi della D.G.R. 25-2977/2016 si specifica, con particolare riferimento alle analisi ambientali, che la presente Variante n. 3 al P.I.R.U. “Euronovi”:

- determina modifiche minori alla Variante n. 2 al P.I.R.U.;
- prevede, tra gli altri interventi, la pianificazione di Medi Centri Commerciali, così come definiti dal D.Lgs. 114/1998 e s.m.i., pertanto definisce l'area di localizzazione di progetti ricompresi nell'Allegato IV , Punto 7 lettera b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ovvero “(...) *Costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 s.m.i. (...)*”.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per la Variante n. 3 al P.I.R.U. “Euronovi” verrà svolta la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per determinare la significatività degli effetti ambientali.

Il P.I.R.U. prevede i seguenti interventi o opere che richiedono autorizzazioni ambientali:

- realizzazione di Medi Centri Commerciali, così come definiti dal D.Lgs. 114/1998 e s.m.i. ricompresi nell'Allegato IV , Punto 7 lettera b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ovvero “(...) *Costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 s.m.i. (...)*” per i quali è necessario eseguire la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale.
- il P.I.R.U. non riguarda il territorio di più comuni e non sono prevedibili ricadute del in ambito sovracomunale;
- il P.I.R.U. interessa la viabilità in termini di leggera variazione dei carichi di traffico.

Reti infrastrutturali

Come già esposto il P.I.R.U. risulta in gran parte attuato; le reti infrastrutturali principali di recapito e le predisposizioni ai lotti sono già state realizzate.

Nella presente Variante n. 3 al P.I.R.U. sono state analizzate le seguenti reti di distribuzione interne ai lotti ancora da attuare, partendo dalle progettazioni pregresse e dalle cartografie recuperate dagli enti preposti:

- rete fognaria acque nere;

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

- rete fognaria acque bianche;
- rete telefonica;
- rete energia elettrica;
- rete illuminazione;
- rete gas metano;
- rete acquedotto.

La progettazione delle reti infrastrutturali è stata effettuata sulla base di approfondite valutazioni connesse all'ubicazione e al dimensionamento delle reti primarie di alimentazione, focalizzando l'attenzione sulla determinazione dei corretti fabbisogni connessi alla tipologia di insediamenti in progetto.

Viabilità

Le opere infrastrutturali attuative del P.I.R.U. e delle sue varianti sono così suddivise:

- **Opere esterne:** le opere, che hanno provveduto alla definizione strutturale dell'intero intervento del P.I.R.U. in quanto ne hanno garantito l'inserimento territoriale e la funzionalità del rapporto con il contesto urbano esistente. Tali opere risultano ultimate e collaudate in data 20/10/2006.
- **Opere perimetrali:** le opere che, per posizionamento e finalità, hanno costituito presupposto per attuare l'intero intervento; le opere risultano ultimate e collaudate in data 20/10/2006 (si precisa che il progetto delle opere perimetrali ha incluso, oltre agli interventi inerenti la viabilità, l'area a parcheggio P/V-4, collaudata in data 02/03/2018).
- **Opere interne:** le opere che sono propriamente inerenti ad uno o più comparti del P.I.R.U. e pertanto sono funzionali alle specifiche zone ed all'attivazione di singole edificazioni.

Sono state realizzate, ultimate e collaudate, soltanto le opere di urbanizzazione “interne” relative ai compatti attuativi ai quali sono direttamente connesse.

Rimane da completare la viabilità pubblica denominata via dei Gelsi.

Verde

Le aree verdi in progetto rispondono al soddisfacimento delle dotazioni richieste dal P.R.G.C. vigente.

Il progetto prevede la realizzazione di aiuole a verde accessorio interne alle aree a parcheggio e, oltre alle aree V1 e V2 (parco urbano) già realizzate, di un'ulteriore area destinata a standard a verde piantumato denominata V-3.

Il verde sarà dominante anche all'interno degli spazi attrezzati denominati S/A-1 e S/A-2, collocati all'interno del comparto 3/a.

Lungo il perimetro del comparto 2 e del comparto 3/a verranno inoltre messe a dimora alberature con il fine di ridurre l'impatto visivo dei fabbricati in progetto e ridurre al minimo le alterazioni sulla vista e sulla prospettiva dalla viabilità esistente.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

Al fine di migliorare qualitativamente il complessivo sistema del verde in progetto si prevede l'utilizzo di piante a carattere autoctono.

Parcheggi

L'attuazione del P.I.R.U. ha previsto ad oggi la realizzazione delle aree destinate a standard a parcheggio denominate P/V-b, P/V-1; P/V-2, P/V-3, P/V-5, P/V-6, P/V-8, P/V-9, mentre restano da realizzare/completare le aree P/V-10 e P/V-7.

Spazi attrezzati

La Variante n. 3 prevede la realizzazione degli spazi a verde attrezzato S/A-1 e S/A-2, ai sensi dell'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 51 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Tali aree saranno messe a disposizione della comunità e attrezzate per attività di gioco all'aperto, aree relax con panchine e verde ombreggiante.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

3.4 I soggetti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità

Ai sensi dell’“ALLEGATO 2.B – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità” della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 della Regione Piemonte si riporta di seguito l’elenco dei soggetti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S..

FUNZIONE	SOGGETTO
PropONENTE	Euronovi S.p.A.
AUTORITÀ PROCEDENTE	Comune di Novi Ligure
AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S.	OTC Comune di Novi Ligure
ORGANO TECNICO COMUNALE (OTC)	Uffici comunali
SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE	Provincia di Alessandria, Servizio VIA – VAS - IPPC
	ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Alessandria
	ASL Dipartimento competente per il territorio

3.5 Elaborati grafici utili ad una presentazione sintetica del P.I.R.U., del sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e i suoi effetti sull’ambiente

3.5.1 Elaborati grafici del P.I.R.U.

Per un’analisi dettagliata del progetto di P.I.R.U. si rimanda integralmente agli elaborati allegati al P.I.R.U. di cui si riporta di seguito l’Elenco degli Elaborati.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 7

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA
Elaborato n. 1		Relazione illustrativa	-
	Allegato A	Rilievo piano-altimetrico dell'area	1:1000
	Allegato B	Documentazione fotografica	-
	Allegato C	Relazione geologico tecnica	-
	Allegato D	Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.)	-
	Allegato E	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	-
Elaborato n. 2A		Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente relativa al territorio oggetto del P.I.R.U.	1:2000
Elaborato n. 2B		Planimetria della Variante n. 2 al P.I.R.U. approvato (Elaborato 3)	1:1000
Elaborato n. 2C		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.I.R.U. approvato (Elaborato 5)	1:1000
Elaborato n. 3		Planimetria della Variante n. 3 al P.I.R.U.	1:1000
Elaborato n. 4A		Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, verde e spazi attrezzati	1:1000
Elaborato n. 4B		Opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche	1:1000
Elaborato n. 4C		Opere di urbanizzazione: fognatura acque nere	1:1000
Elaborato n. 4D		Opere di urbanizzazione: rete telefonica	1:1000
Elaborato n. 4E		Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	1:1000
Elaborato n. 4F		Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	1:1000
Elaborato n. 4G		Opere di urbanizzazione: rete gas metano	1:1000
Elaborato n. 4H		Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	1:1000
Elaborato n. 5		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 3 al P.I.R.U.	1:1000
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà	1:2000
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione specifiche Variante n. 3 al P.I.R.U.	-
Elaborato n. 8		Planimetria Variante n. 3 al P.I.R.U. ridotta alla scala del P.R.G.C.	1:2000
Elaborato n. 9		Schema di convenzione urbanistica	-
		Elaborato di raffronto Variante n. 2 approvata e Variante n. 3	

3.5.2 Il sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale

Considerando la tipologia delle opere previste nello strumento urbanistico esecutivo, la scala di ricaduta degli effetti intervento e le destinazioni d'uso interessate, si farà riferimento di seguito ai seguenti strumenti ritenuti più significativi:

Pianificazione di livello regionale:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Pianificazione di livello provinciale:

- Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Alessandria (P.T.P.).

Pianificazione di livello locale:

- Piano Regolatore Generale Intercomunale del Comune di Novi Ligure (P.R.G.C.).
- Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Pianificazione sovraordinata:

- Piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)
- Land Capability Classification - Carta dei Suoli
- Corine Land Cover - Monitoraggio Consumo di Suolo

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

3.5.2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE – P.T.R.

Il Piano territoriale regionale (P.T.R.), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio ed è incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di copianificazione.

L'allegato A delle Norme Tecniche del P.T.R. individua gli Ambiti di Integrazione Territoriale (A.I.T.) e i comuni di appartenenza; Novi Ligure rientra nell'A.I.T. n. 21 denominato “Novi Ligure”.

Per ciascun A.I.T. il P.T.R. evidenzia le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale, che costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Si riporta di seguito la scheda dell'A.I.T. 21:

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 10

AIT 21 - Novi Ligure

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondo-valle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera.</p> <p>Bonifica e riuso di siti industriali dismessi.</p> <p>Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fascia fluviale Scrivia) e idrogeologico (versanti montani e collinari).</p> <p>Rivitalizzazione della montagna utilizzando la progettazione specifica esistente e attraverso la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico (Riserva dell' Orba, Parco delle Capanne di Marcarolo, ecosistemi delle aree semi-naturali della montagna e parafluviali) e del paesaggio rurale collinare.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Sviluppo del settore agricolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in pianura: cerealicoltura, produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese. - nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza. - in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l'ingente patrimonio forestale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
Trasporti e logistica	<p>Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novi Ligure -Alessandria (Corridio 24).</p> <p>Revisione ed ammodernamento del tracciato autostradale A7 Genova-Serravalle.</p> <p>Integrazione e potenziamento nel distretto logistico alessandrino del retroporto di Genova dello scalo merci di Novi Ligure, dell'interporto di Arquata Scrivia e del centro logistico di Pozzolo Formigaro.</p> <p>Potenziamento dell'accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).</p>
Turismo	<p>Messa a sistema di circuiti turistici che vanno a connettersi con quelli presenti negli AIT di Tortona, Ovada, Acqui Terme e della montagna genovese, anche attraverso la ricerca di sinergie con il distretto commerciale incentrato sull' Outlet di Serravalle Scrivia. Vengono quindi valorizzati progetti di inserimento nei circuiti del Distretto commerciale, di creazione di centri commerciali "naturali", di commercializzazione delle produzioni agro-alimentari locali).</p> <p>Valorizzazione delle potenzialità legate al cicloturismo (percorsi coppiiani, museo del ciclismo).</p>

P.T.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola di progetto



Stralcio Tavola di Progetto del P.T.R. Regione Piemonte – non in scala

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 12

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ'



BASE CARTOGRAFICA

	Limite regionale
	Limite provinciale
	Limite comunale
	Idrografia principale
	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
	Area urbanizzata
Buriasco	Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale
	Altimetria
	Territori di pianura (fonte ISTAT)
	Territori di collina (fonte ISTAT)
	Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



Stralcio Legenda della Tavola di Progetto del P.T.R. Regione Piemonte

ANALISI DELL'AREA DEL P.I.R.U. IN RELAZIONE ALLA CARTOGRAFIA DEL P.T.R. REGIONE PIEMONTE

Gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale confermano l'importanza del distretto logistico nell'ambito territoriale, infatti tra gli indirizzi del piano si sottolinea la volontà di integrare e potenziare il retroporto di Genova e lo scarico merci di Novi Ligure “San Bovo”.

Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio è la rivitalizzazione e la rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l'offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese e delle attività economiche innovative e caratterizzanti delle aree urbane, oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente fisico.

La Variante n. 3 al P.I.R.U. non è in contrasto con gli obiettivi e gli indirizzi dettati dal P.T.R. della Regione Piemonte.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 13

3.5.2.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – P.P.R.

Il P.P.R. Piemonte è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

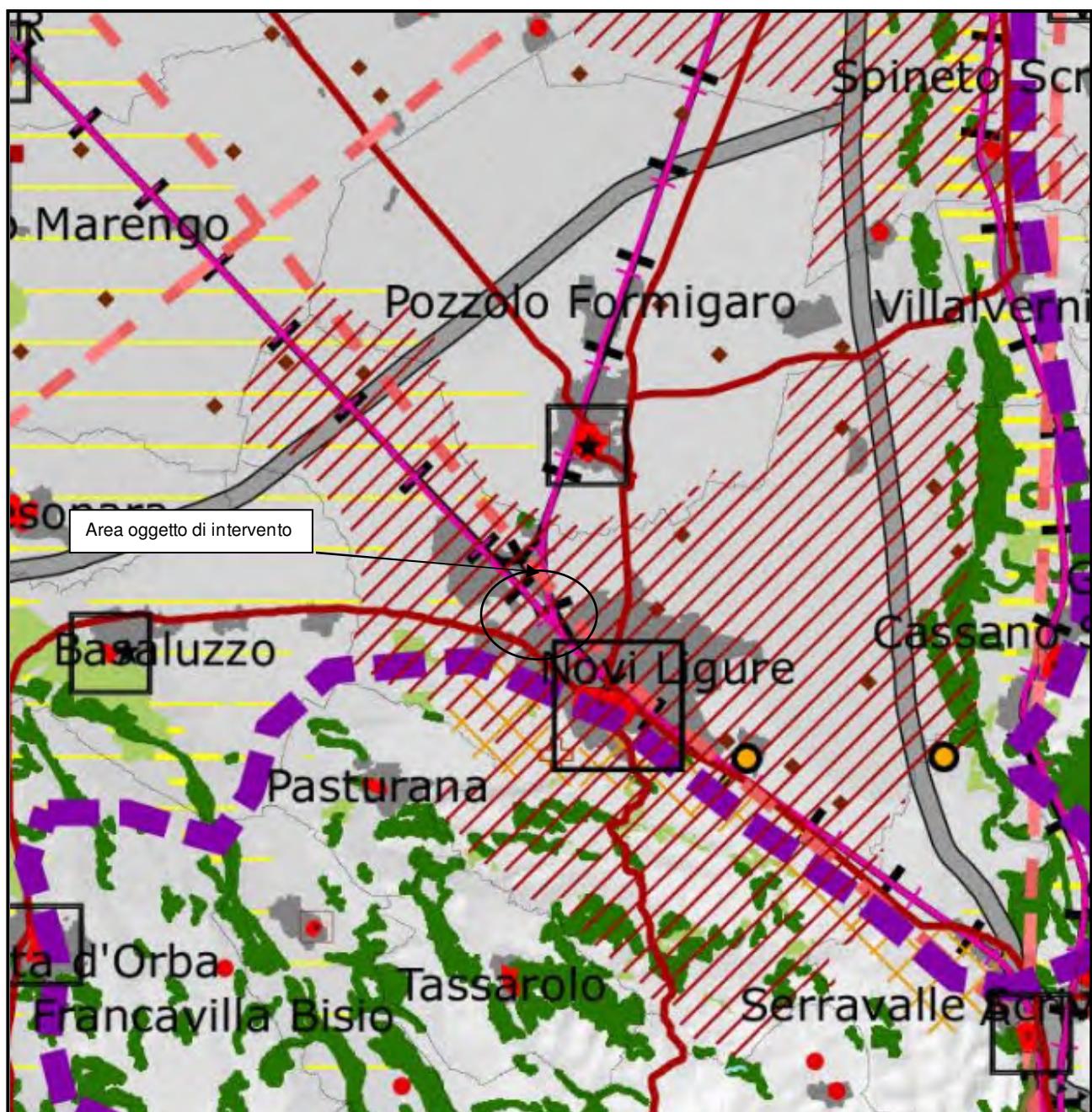
Il P.P.R. è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio. L'area oggetto di intervento, posta a Nord del territorio comunale, rientra nell'ambito n. 70 denominato “piana alessandrina”, descritto dal P.P.R. come “vasto ambito prevalentemente pianeggiante” che esplicita gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione.

Di seguito verrà analizzata la cartografia che compone il Piano Paesaggistico Regionale con individuazione dell'area oggetto di intervento.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	14

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P1: "Quadro strutturale"



Stralcio Tavola P1 del P.P.R. "Quadro strutturale" – non in scala

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 15

Fattori naturalistico-ambientali

-  Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
-  Praterie rupicole
-  Prati stabili
- Crinali montani e pedemontani principali
- Crinali montani e pedemontani secondari
- Crinali collinari principali
- Crinali collinari secondari
- ▲ Clime e vette
-  Morene
-  Conoidi
-  Orli di terrazzo
-  Laghi
- Rete idrografica
-  Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
-  Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
-  Sistemazione consolidata a risala
-  Versanti con terrazzamenti diffusi

Fattori storico-culturali

Rete viaria e infrastrutture connesse

- Direttive romane
- Direttive medievali
- Strade al 1860
- Ferrovie storiche 1848-1940

◊ Porti lacustri

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

Centralità storiche per rango:



Centri storici

- Torino
- Centri storici
- Rifondazioni di età moderna
- Ricetti
- Città di nuova fondazione medievale
- Insediamenti e fondazioni romane
- Castelli e chiese isolate
- Insediamenti con strutture signorili caratterizzanti
- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti

Poli della religiosità di valenza territoriale

- ★ Grandi opere dinastiche e papali
- ★ Sacri monti e santuari
- Grange cistercensi

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale

- Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale
- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- + Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- + Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca

Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca

Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica

..... Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse

★ Stazioni idrominerali

Fattori percettivo-identitari

Elementi emergenti

- Versante rilevante dalla pianura

- △ Rilievi isolati e isole
- + Fulcri del costruito
- Belvedere
- Percorsi panoramici
-  Paesaggi ad alta densità di segni identitari

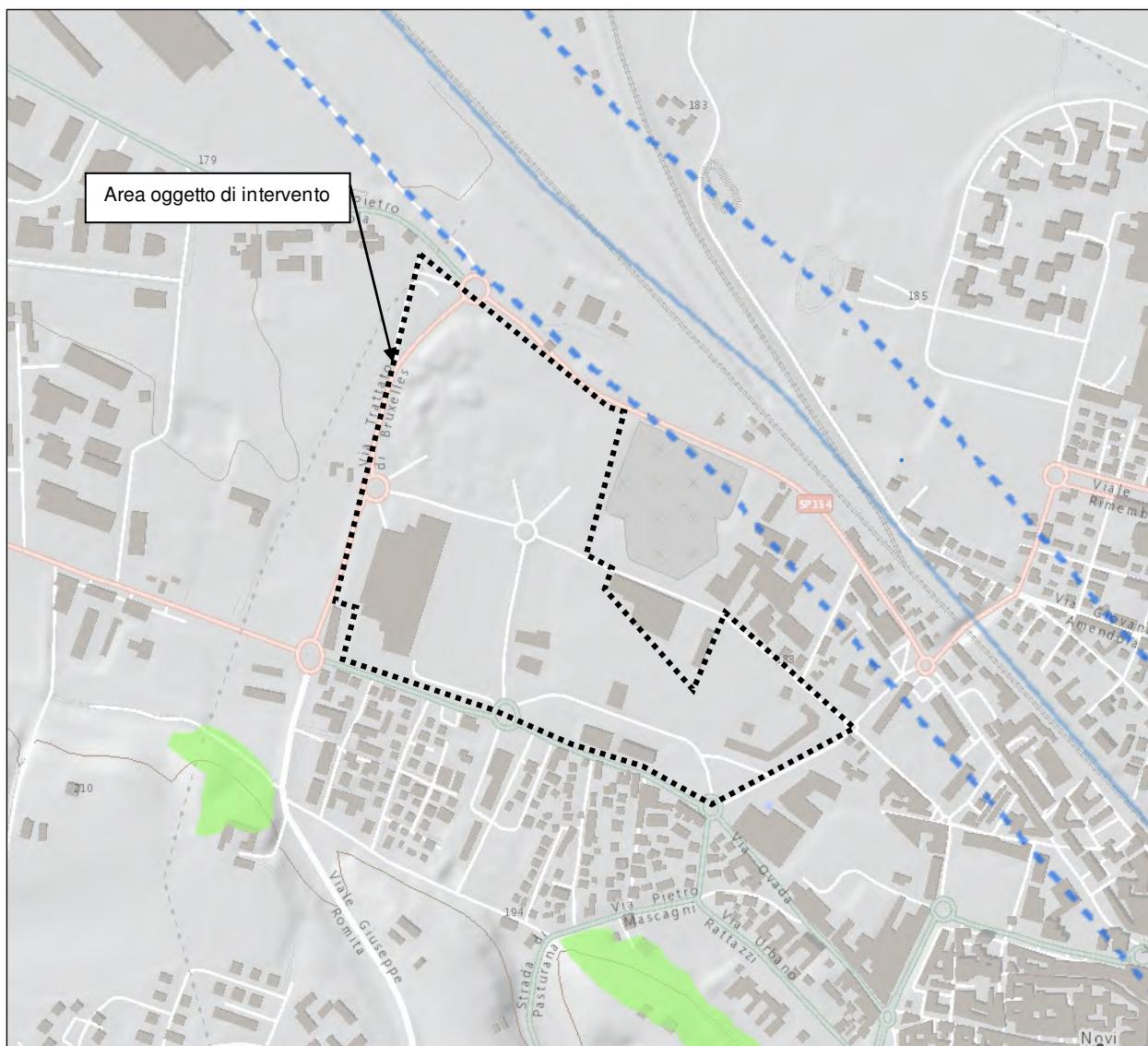
Temi di base

- Strade principali
- +--- Ferrovie
- Edificato

Stralcio Legenda Tavola P1 del P.P.R. “Quadro strutturale”

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.p.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 16

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P2: "Beni paesaggistici"



Stralcio Tavola P2 del P.P.R. "Beni paesaggistici" – non in scala

LEGENDA:

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua

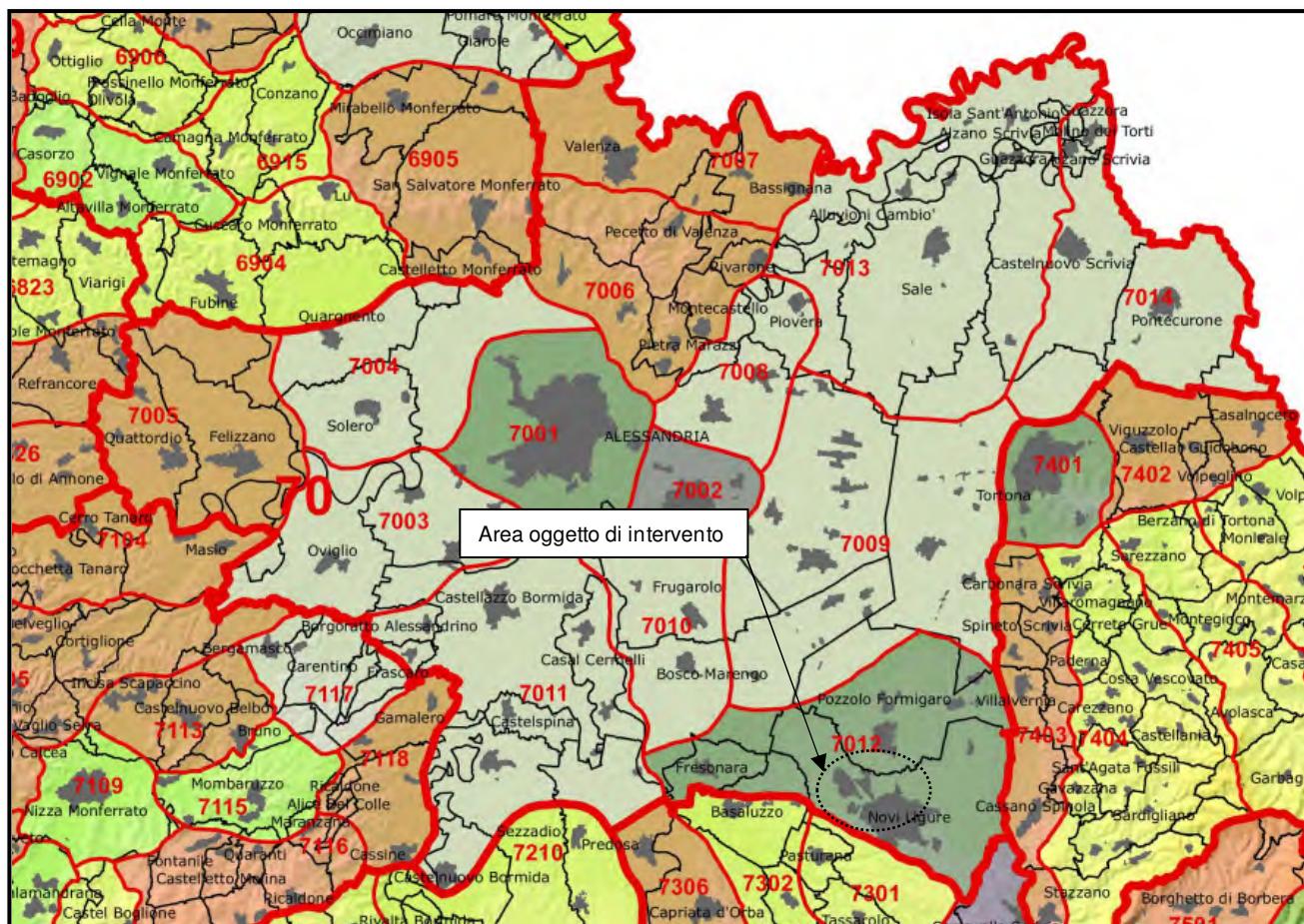


Lettera c - Fasce di 150 m

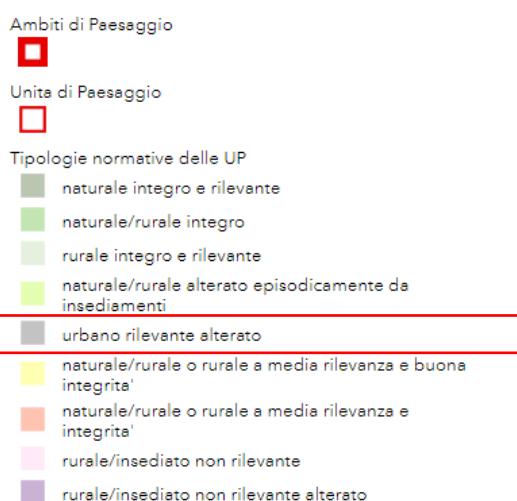


Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 17

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P3: "Ambiti e unità di paesaggio"



Stralcio Tavola P3 del P.P.R. “Ambiti e unità di paesaggio” – non in scala



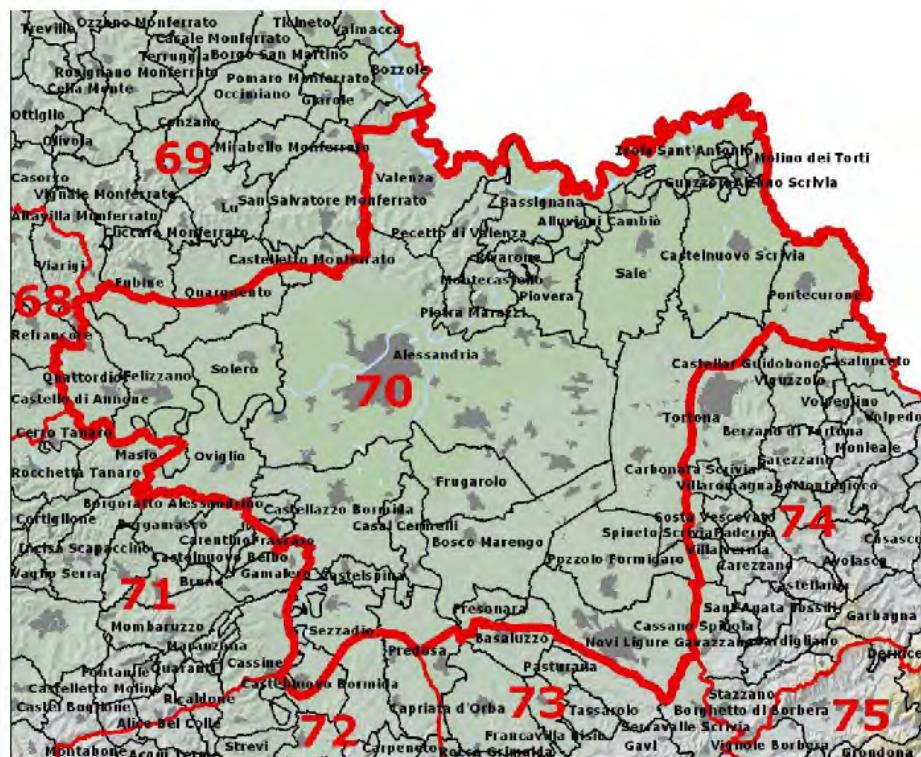
Stralcio Legenda Tavola P3 del P.P.R. “Ambiti e unità di paesaggio”

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 18

L'area oggetto di studio è ricompresa nell'**Ambito di Paesaggio n. 70 "Piana Alessandrina"** e ricade nell'**Unità di paesaggio n. 7012 "Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro"**. La tipologia normativa dell'unità di paesaggio è "**Urbano rilevante alterato**".

Stralcio Scheda dell'ambito 70 – Piana di Alessandria

Ambito	Piana Alessandrina	70
---------------	---------------------------	-----------



DINAMICHE IN ATTO

È prevalente l'alta tendenza alla trasformazione nelle aree di Alessandria, Valenza, Rivalta Bormida e Novi Ligure e zone limitrofe per la infrastrutturazione e diffusione di impianti produttivi e commerciali.

Inoltre è da segnalare la tendenza, da qualche decennio a questa parte, alla ricerca di residenze fuori dall'ambito urbano, che ha innescato un processo di espansione indiscriminata dei nuclei situati nel territorio limitrofo alla città su tipologie abitative estranee ai luoghi e standardizzate (case a schiera, lottizzazioni di ville a media densità), fenomeno che rischia di snaturare completamente i caratteri originari degli insediamenti sparsi, in pianura e in fascia pedecolinare, già pesantemente compromessi da inadeguati interventi sull'esistente (vedi Casalbaglino, Spinetta Marengo, Valmadonna, Valle San Bartolomeo, Pietra Marazzi).

Queste dinamiche comportano effetti che si ripercuotono sulle aree rurali coinvolte, di cui i principali sono:

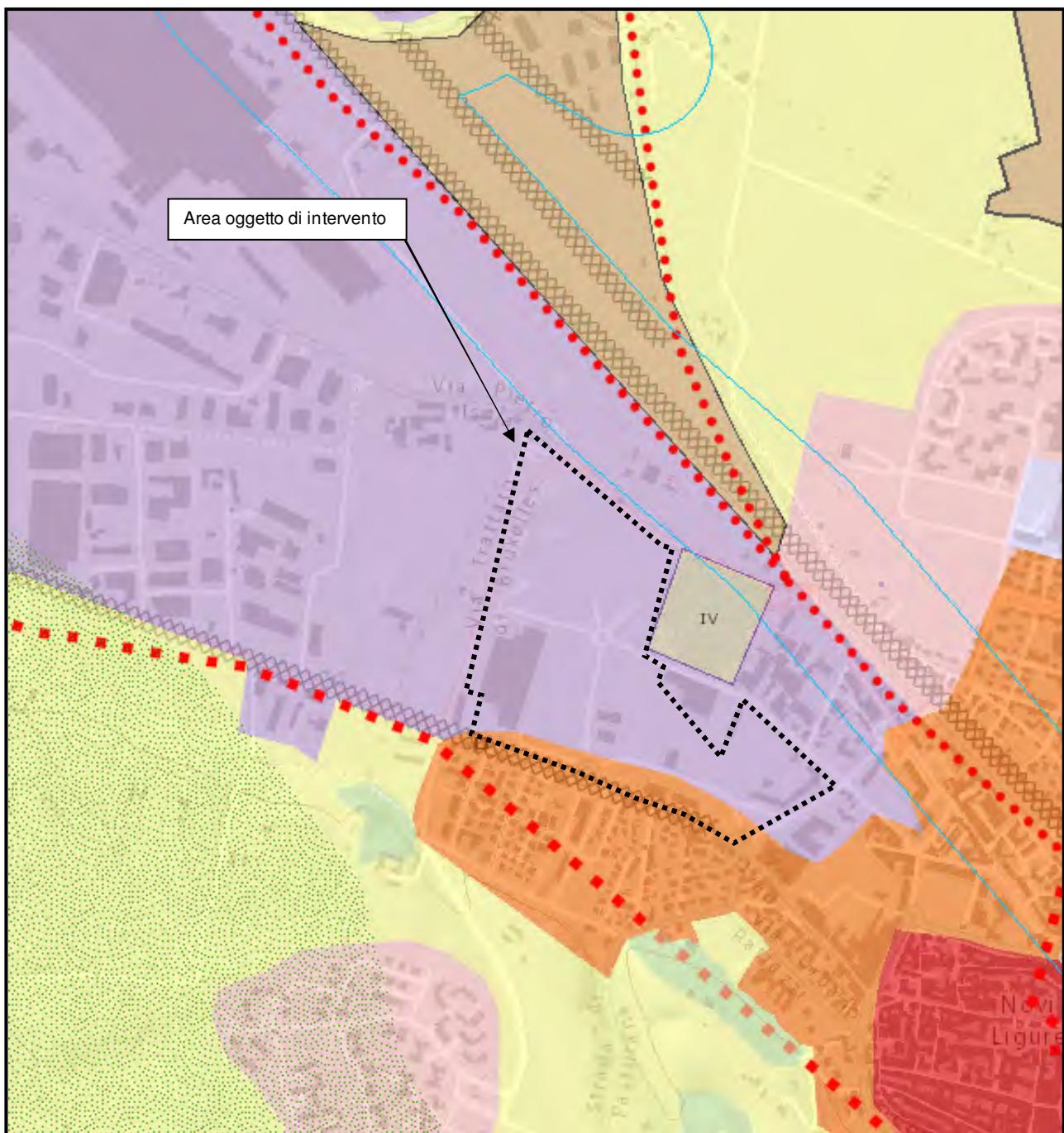
- fenomeni di abbandono culturale agropastorale, con degrado ed erosione in zona collinare;
- isolamento delle fasce fluviali dal resto del contesto planiziale;
- progressiva perdita del tipico tessuto rurale dell'area della Fraschetta.

Si segnalano peraltro iniziative di valorizzazione:

- riqualificazione sistematica di spazi pubblici nei centri storici maggiori;
- interventi di carattere infrastrutturale, finalizzati alla deviazione del traffico pesante fuori dai centri storici, con il completamento della tangenziale (tratto nord) e la conseguente costruzione del quarto ponte sul Tanaro ad Alessandria.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 19

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P4: “Componenti Paesaggistiche”



Stralcio Tavola P4 del P.P.R. “Componenti paesaggistiche” – non in scala

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 20

Componenti naturalistico-ambientali

-  Area di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boschata (art. 16)
-  Area ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Area non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Area di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

- ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale
- ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea
- ■ ■ ■ ■ Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):



- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaudie)
- ◊ Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)

Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)

- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)

Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)

Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)

- ↖ Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- ✚ Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- ✖ Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

- ✿ Belvedere (art. 30)

- ● ● Percorsi panoramici (art. 30)

- Assi prospettici (art. 30)

- Fulcri del costruito (art. 30)

- ☒ Fulcri naturali (art. 30)

- Profili paesaggistici (art. 30)

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)

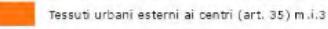
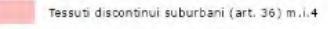
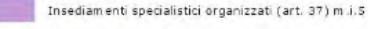
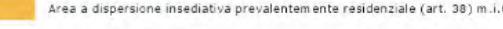
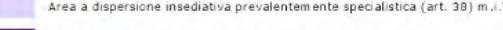
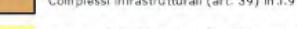
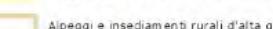
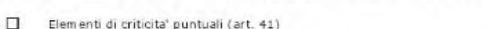
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)



Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insiamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insiamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerali, di impianti rurali)
-  Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitzazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radici insediamen tradizionali intatti o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazioni di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radici insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- 

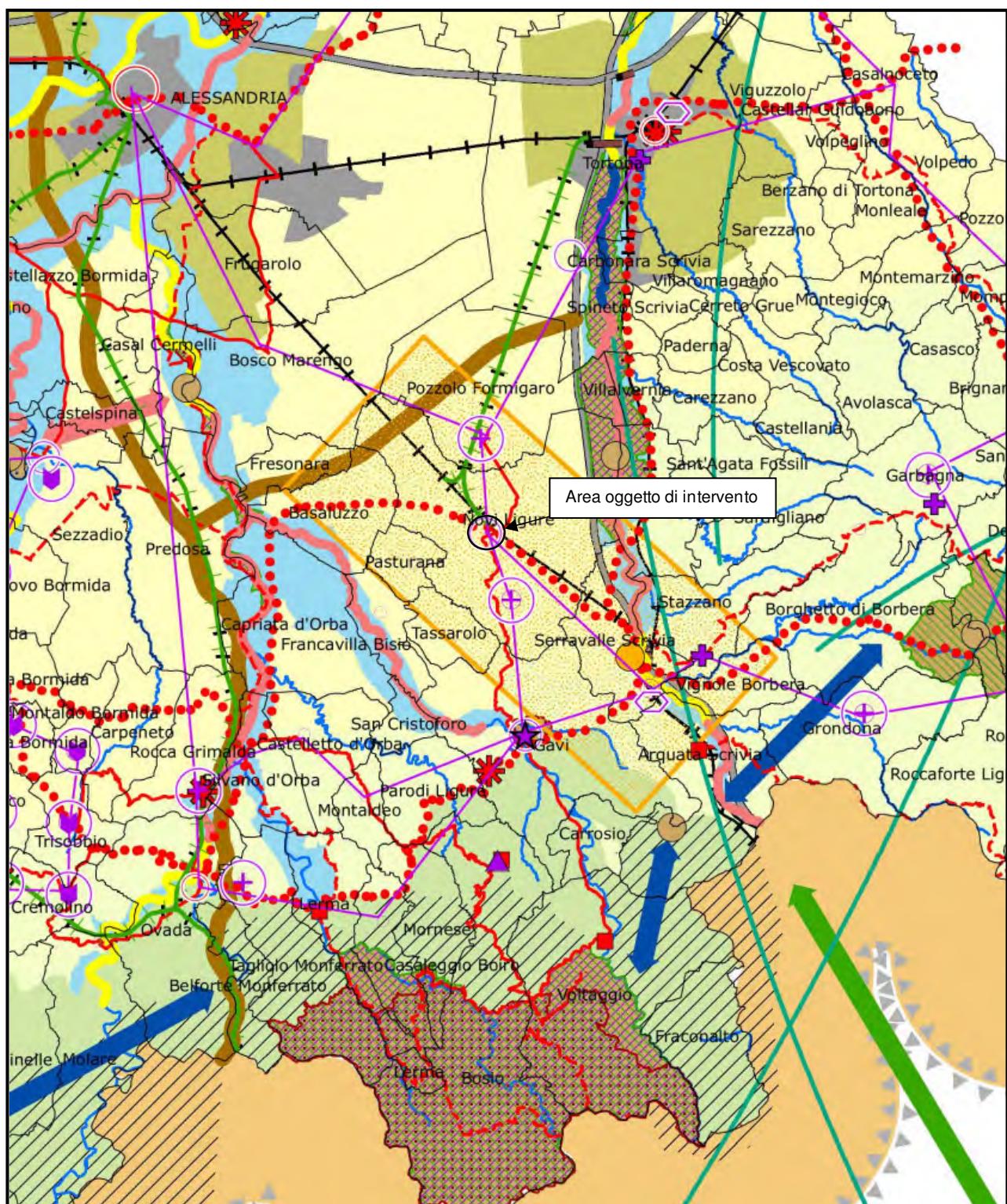
Componenti morfologico-insediatrice

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insiamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
- 
-  Elementi di criticità puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)

Stralcio Legenda Tavola P4 del P.P.R. “Componenti paesaggistiche”

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 21

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P5: "Rete di connessione paesaggistica"



Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 22

Stralcio Tavola P5 del P.P.R. “Rete di connessione paesaggistica” – non in scala

Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)

 Aree protette

 SIC e ZSC

 ZPS

 Zone naturali di salvaguardia

 Aree contigue

 Altri siti di interesse naturalistico

 Nodi principali

 Nodi secondari

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

 Da mantenere

 Da potenziare

 Da ricostituire

Corridoi ecologici:

 Da mantenere

 Da potenziare

 Da ricostituire

 Esterri

 Punti d'appoggio (Stepping stones)

 Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare

 Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovraregionale:

 Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività

 Montane a buona naturalità e connettività

 Rete fluviale condivisa

 Principali rotte migratorie

Area di progetto

 Aree tampone (Buffer zones)

 Contesti dei nodi

 Contesti fluviali

 Varchi ecologici

Area di riqualificazione ambientale

 Contesti periurbani di rilevanza regionale

 Contesti periurbani di rilevanza locale

 Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

 Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa

 Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

Rete storico - culturale

  Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

-  1 - Sistema delle residenze sabaude
-  2 - Sistema dei castelli del Canavese
-  3 - Sistema delle fortificazioni
-  4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
-  5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
-  6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
-  7 - Sistema delle alte valli alessandrine
-  8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
-  9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
-  10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
-  11 - Sistema dell'Inserdimento Walser
-  12 - Sistema degli ecomusei
-  13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

 Siti archeologici di rilevanza regionale

 Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

 Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Rete di fruizione

 Ferrovie "verdi"

 Greenways regionali

 Circuiti di interesse fruibile

 Percorsi ciclo-pedonali

 Rete sentieristica

 Infrastrutture da riqualificare

 Infrastrutture da mitigare

Sistema delle mete di fruizione:

   Capisaldi del sistema fruibile (Torino, principali, secondari)

 Accessi alle aree naturali

 Punti panoramici

Temi di base

 Strade principali

 Ferrovie

 Sistema idrografico

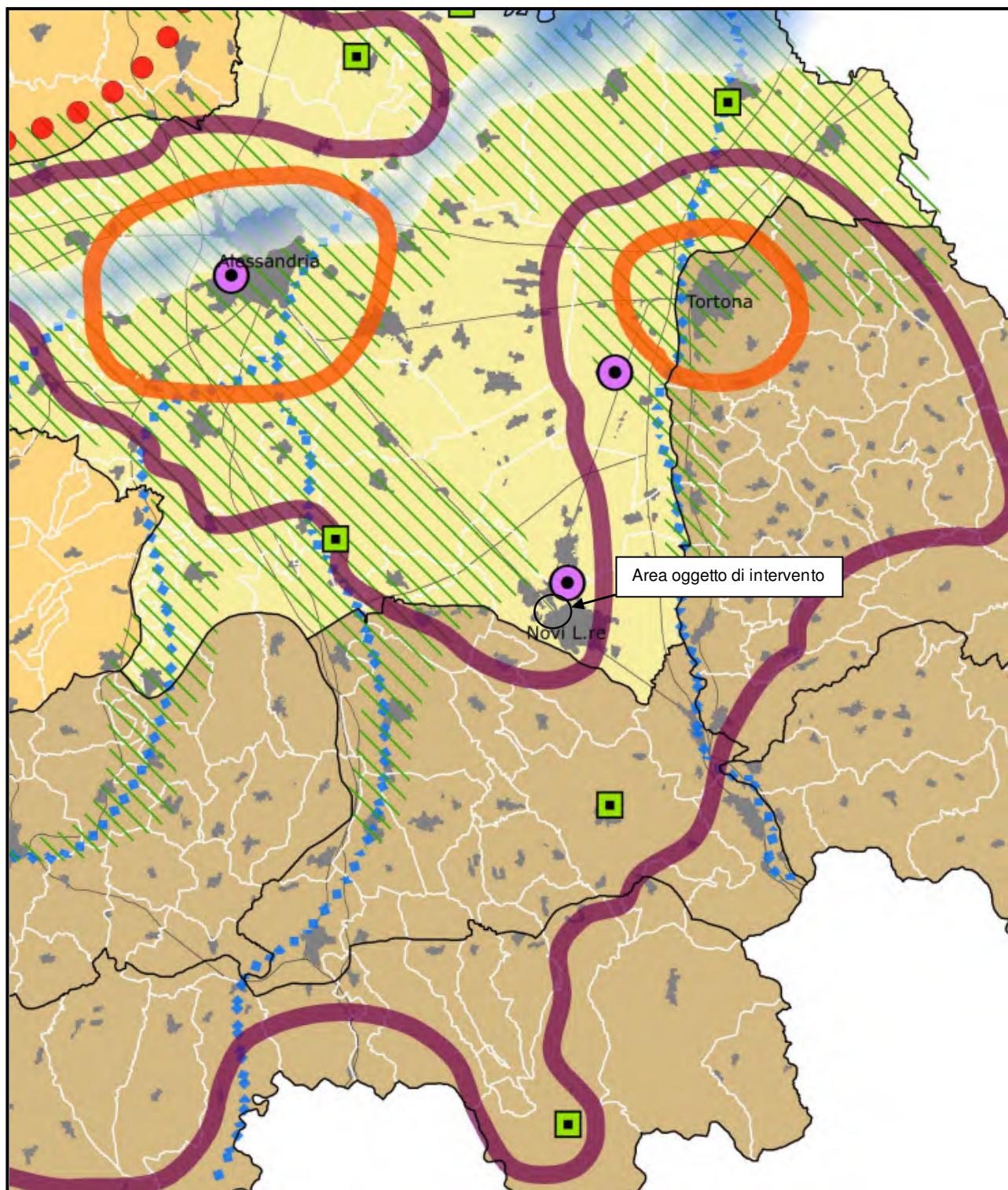
 Laghi

 Confini comunali

Stralcio Legenda Tavola P5 del P.P.R. “Rete di connessione paesaggistica”

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 23

P.P.R. REGIONE PIEMONTE - Tavola P6: "Strategie e politiche per il paesaggio"



Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 24

Stralcio Tavola P6 del P.P.R. “Strategie e politiche per il paesaggio” – non in scala

STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)	OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Temi	<ul style="list-style-type: none"> ■ Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) ■ Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) ■ Paesaggio alpino walser (Ap 8, 20) ■ Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) ■ Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) ■ Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) ■ Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) ■ Paesaggi della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) ■ Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) ■ Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) ■ Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) ■ Paesaggio fluviale e lacuale ■ Ambiti di paesaggio (Ap) 	Temi	<ul style="list-style-type: none"> ■ Principali reti di trasporto regionale ■ Principali poli logistici
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)	Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
		OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca
		Azioni	Attuazione della normativa per i complessi specialisticci (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
		OBIETTIVI 4.2 - 4.5	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso
		Temi	<ul style="list-style-type: none"> ■ Territori del vino ■ Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
		Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

Stralcio Legenda Tavola P6 del P.P.R. “Strategie e politiche per il paesaggio”

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS P.S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 25

ANALISI DELL'AREA DEL P.I.R.U. IN RELAZIONE ALLA CARTOGRAFIA DEL P.P.R. REGIONE PIEMONTE

Tavola P1: “Quadro strutturale”

La **Tavola P1 “Quadro strutturale”** evidenzia che all'interno del comune di Novi Ligure inizia il “versante rilevante dalla pianura” che divide il suo territorio in pianura (porzione più a nord) e collina (porzione più a sud), l'area del P.I.R.U. è localizzato nel territorio di pianura.

Per quanto ai “**Fattori storico culturale**” la tavola individua:

riguardo alle “*Rete viaria ed infrastrutture connesse*”

- due “*strade al 1860*”
- una “*diretrice medievale*”
- una “*ferrovia storica*” che si biforca in due linee poco prima del concentrico.

Sono segnalate inoltre due “*viabilità principali*” corrispondenti con l'Autostrada A7 e la bretella tra l'Autostrada A7 e l'Autostrada A26.

Nei “*Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale*” tutto il territorio comunale di Novi è riconosciuto dalla tavola P1 quale “*sistema della paleo industria e della produzione industriale otto-novecentesca*”.

Tavola P2: “Beni paesaggistici”

L'intero ambito territoriale del P.I.R.U. non ricade nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Tavola P3: “Ambiti e unità di paesaggio”

L'area oggetto di studio è ricompresa nell' **Ambito di Paesaggio n. 70 “Piana Alessandrina”** e ricade nell' **Unità di paesaggio n. 7012 “Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro”**. La tipologia normativa dell'unità di paesaggio è “**Urbano rilevante alterato**”.

La pianificazione del P.I.R.U. conferma le dinamiche in atto sul territorio, descritte nella scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 70, che confermano la tendenza, nel territorio di Novi Ligure, alla trasformazione e diffusione di impianti produttivi e commerciali.

La scheda d'ambito segnala la tendenza alla ricerca di residenze fuori dall'ambito urbano, che ha innescato un processo di espansione indiscriminata dei nuclei situati nel territorio limitrofo alla città con tipologie abitative estranee ai luoghi che rischia di snaturare i caratteri degli insediamenti sparsi, con effetti che si ripercuotono sulle aree rurali coinvolte.

La pianificazione, all'interno del P.I.R.U., di edifici residenziali, progettati e edificati rispettando la normativa in materia di efficientamento energetico, cerca di rispondere agli indirizzi ed agli orientamenti strategici, dettati dalla pianificazione regionale, di riqualificare e valorizzare i centri urbani e di contenere la crescita a carattere dispersivo del nucleo di Novi Ligure.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

Nello specifico la presente Variante n. 3 al P.I.R.U. individua in modo più conciso le aree destinate alla pianificazione terziaria (commerciale), dalle aree destinate alla pianificazione residenziale, senza sovrapposizioni tra le due destinazioni.

Tavola P4: “Componenti Paesaggistiche”

L’area oggetto di P.I.R.U. è suddivisa in due porzioni identificate come:

- Morfologia inseditiva: “Insediamenti specialistici organizzati – m.i. 5”, il P.I.R.U. ha previsto la ristrutturazione urbanistica dell’area industriale denominata “ex Ilva” impegnata originariamente da un impianto industriale abbandonato.
- Morfologia inseditiva: “Tessuti urbani esterni ai centri – m.i. 3”: rientrano nella presente morfologia i lotti individuati lungo Via Ovada.

La viabilità posta al confine Sud dell’area, ovvero Via Ovada, è identificata come “Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive – Elementi di criticità lineari”.

Si evidenzia che durante la progettazione e l’edificazione dei lotti già attuati del P.I.R.U. è stata posta particolare attenzione all’integrazione paesaggistico-ambientale degli insediamenti e alla riqualificazione delle viabilità esistenti come meglio evidenziato dalle foto dell’area sotto riportate.



Riqualificazione Via Ovada



Condomini realizzati nel Lotto 5/b

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023



Centro Commerciale “Bennet”



Condominio realizzato nel Comparto 5/a

Tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica”

Il territorio di Novi Ligure è riconosciuto quale “area contigua” rispetto ai “nodi - Core areas”.

Tavola P6: “Strategie e politiche per il paesaggio”

Il territorio di Novi Ligure rientra nel microambito “Paesaggio della pianura del seminativo”.

Alla luce dell’analisi puntuale del Piano Paesaggistico Regionale si può sostenere che la Variante n. 3 al P.I.R.U. risulta compatibile con gli Indirizzi e le Direttive dettate dal Piano.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

3.5.2.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA – P.T.P.

Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Alessandria, è stato approvato con Deliberazione n. 223-5714 del 19 febbraio 2002, a cui è seguita l'approvazione della 1 Variante di adeguamento alle normative sovraordinate, con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007.

Il P.T.P. è uno strumento di pianificazione di area vasta che consente alle Province di strutturare gli interventi sul proprio territorio coordinando le opere valutando le opportunità che esso può offrire, ponendosi ad un livello superiore a quello della programmazione locale promossa dagli Enti di competenza.

La cartografia del Piano Territoriale Provinciale è composta dalle seguenti tavole di piano:

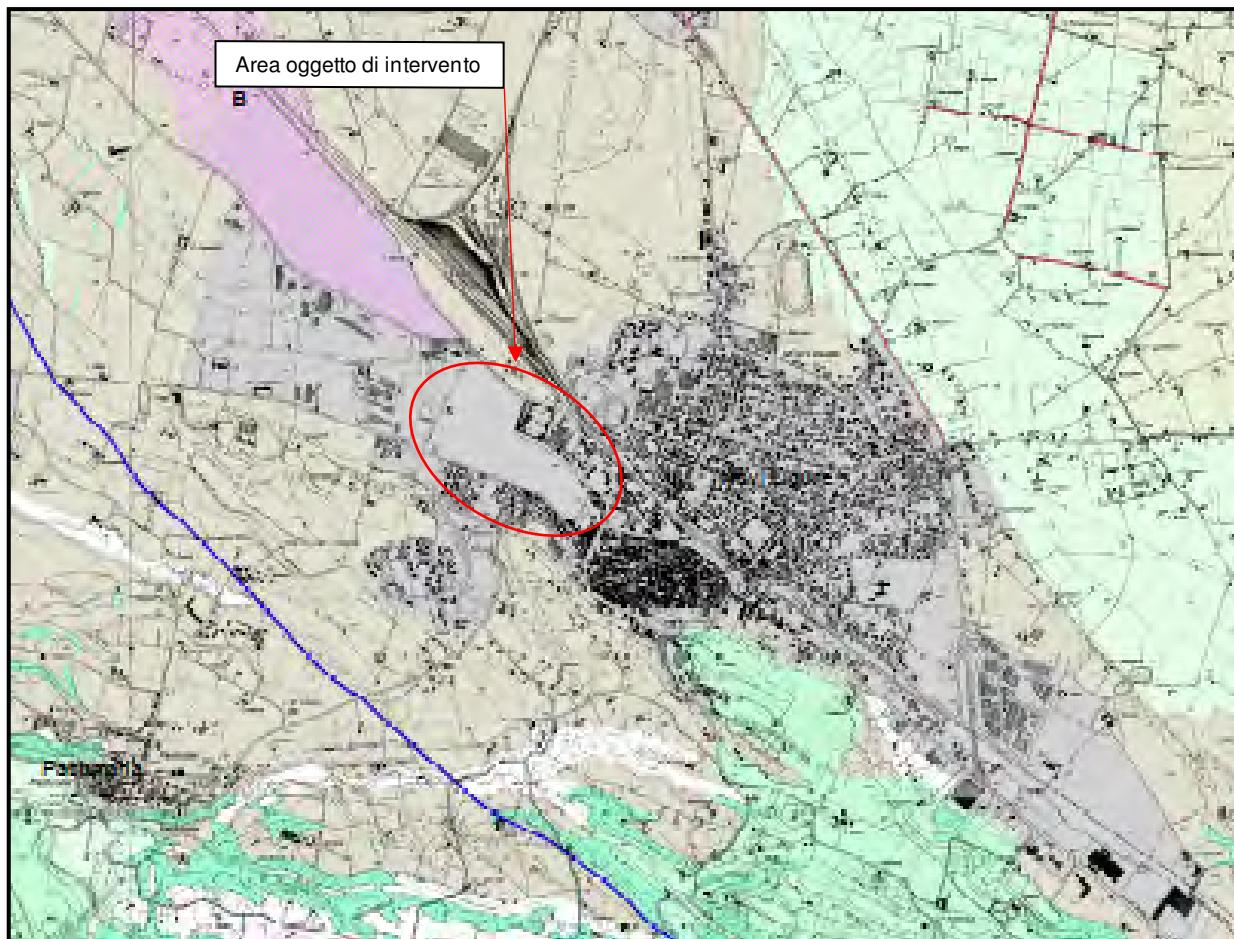
- Tav. n. 1: “Governo del territorio: Vincoli e tutele” Scala 1: 25.000
- Tav. n. 2: “Compatibilità geo-ambientale” Scala 1: 25.000
- Tav. n. 3: “Governo del territorio: Indirizzi di sviluppo” Scala 1: 25.000

le quali sono scomposte in diversi riquadri il cui quadro d’Unione costituisce l’intero territorio provinciale.

Il territorio comunale di Novi Ligure è ricompreso all’interno della zona omogenea definita Ambito n. 9b – “La spina produttiva della Valle Scrivia – il Novese” definito all’interno dell’Allegato A delle Norme di Attuazione come segue: *“L’ambito a vocazione omogenea riveste un ruolo strategico nella definizione degli obiettivi prioritari di governo del territorio provinciale ed ha come indirizzi principali la riqualificazione delle aree e delle attività produttive esistenti compatibilmente con un territorio fortemente segnato dalla presenza di un patrimonio ambientale e naturale da tutelare e sviluppare come potenziale risorsa. L’ambito è contraddistinto, inoltre, da preesistenze antropiche da riqualificare sia sotto il profilo ambientale che naturalistico (...)"*(Allegato A delle NdA del P.T.P. variante di adeguamento a normative sovraordinate).

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 29

P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA - Tavola 1: “Governo del territorio – Vincoli e tutele”



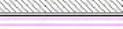
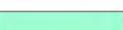
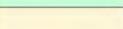
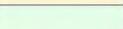
Sralcio Tavola 1 del P.T.P.: “Governo del territorio – Vincoli e tutele” – non scala

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 30

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.D.A.	SIMBOLI
Titolo I - Disposizioni generali e finalità		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Titolo II - I vincoli, le tutelle e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali		
Arearie vincolate ex legge 14/97/98	Art. 10	
Arearie vincolate ex legge 43/1/65	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex legge 10/89/98		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

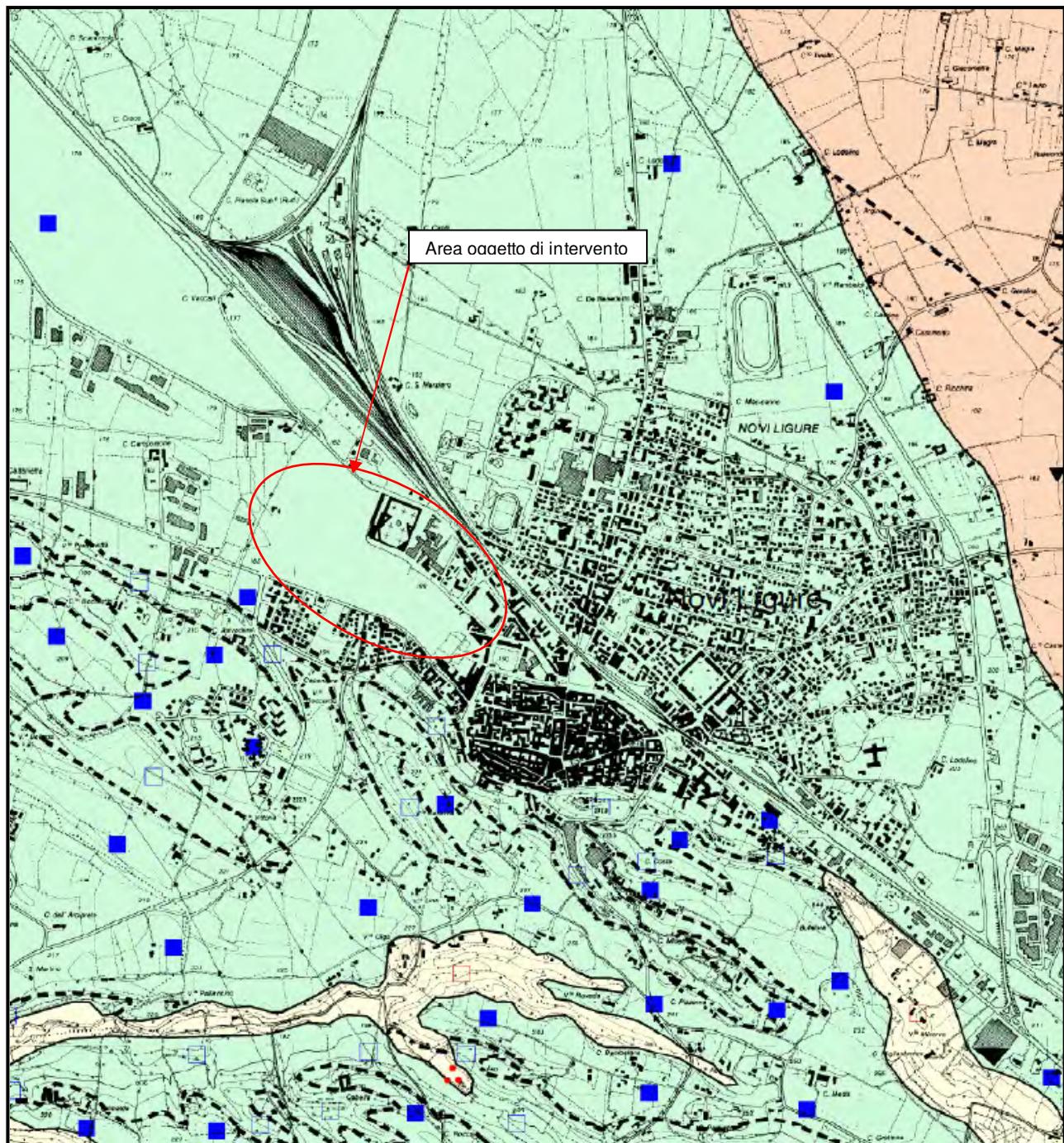
Le informazioni topografiche sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
Dati di proprietà della Regione Piemonte.

Scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.D.A.	SIMBOLI
Parte II - L'ambiente		
Arearie di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	
Arearie di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	
Arearie protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Arearie di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Arearie ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Arearie a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
Titolo III - I sistemi territoriali		
Parte I - Il sistema dei suoli agricoli		
Arearie boschive	Art. 21.1	
Arearie culturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Arearie interstiziali a)	Art. 21.5	
Arearie interstiziali b)	Art. 21.5	
Parte II - Sistema insediativo		
Terreno urbanizzato	Art. 22	

Stralcio Legenda Tavola I P.T.P.: "Governo del territorio – Vincoli e tutele"

P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA - Tavola 2: “Compatibilità geo-ambientale”



Stralcio Tavola 2: “Compatibilità geo-ambientale” – non in scala

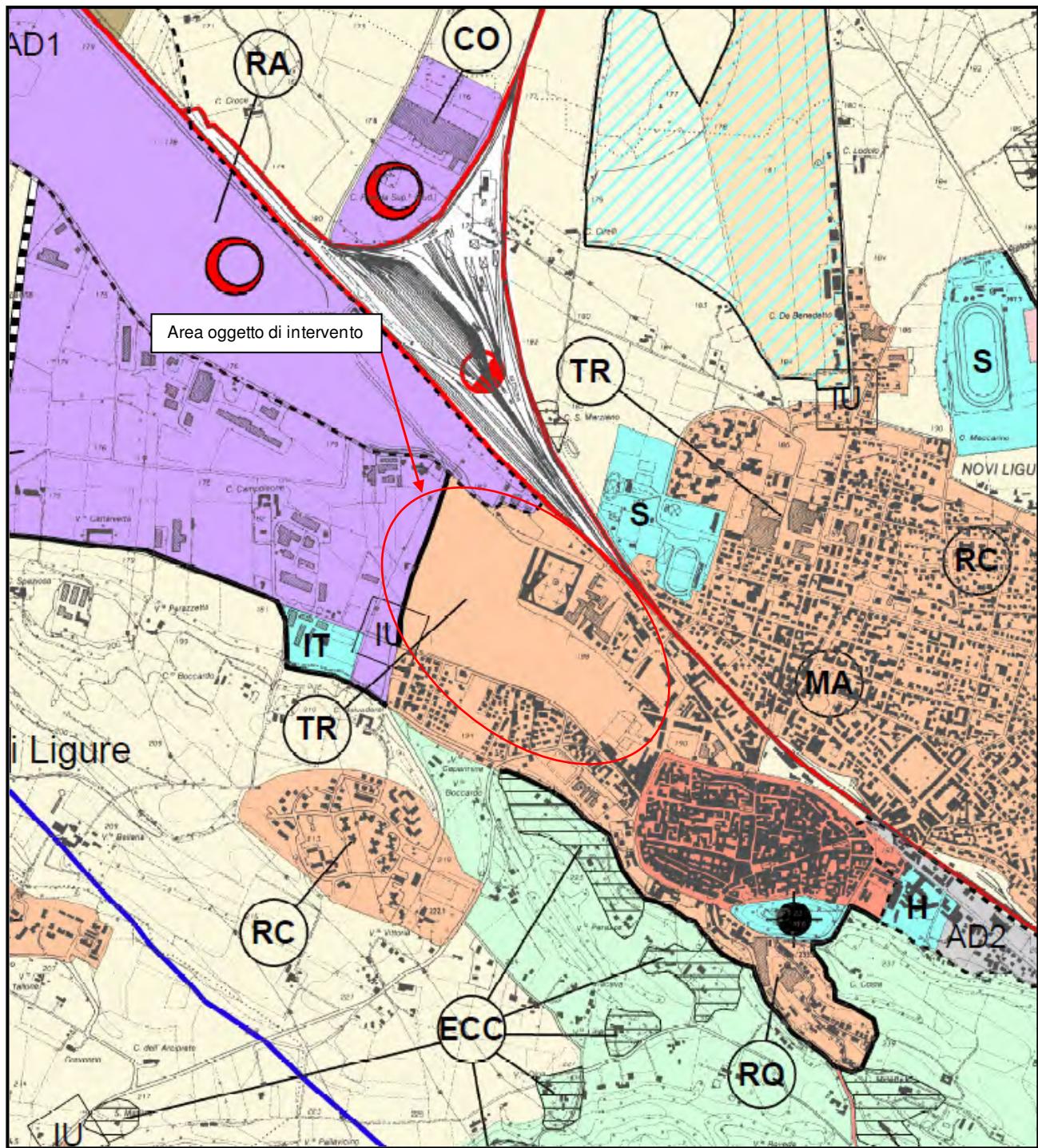
Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 32

VARIANTE	
	1C1+3C30 Aree terrazzate di collina
	1C3+3C33 Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m.
	1C4+3C31 Aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1C5+3C31 Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1C6+3C32 Pianure di fondovalle comprese all'interno delle aree terrazzate
	1C8 Versante poco dissestato

Stralcio Legenda Tavola 2: “Compatibilità geo-ambientale”

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Codice	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
		Elaborato:	
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	33

P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA - Tavola 3: “Governo del territorio: indirizzi di sviluppo”



Stralcio Tavola 3 del P.T.P.: “Governo del territorio: indirizzi di sviluppo” – non in scala

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 34

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Titolo II - I vizioli, le tutelle e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</i>	Art. 19	
Paesaggi naturali:	Art. 19.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e tendenziale		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	ENZ
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 19.3	•
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	FCO
Percorsi panoramici	Art. 19.5	N
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	Z
Ingressi urbani	Art. 20.2	I.U.
<i>Titolo III - I sistemi territoriali</i>		
<i>Parte II - Il sistema a insediativo</i>	Art. 22	
<i>Sistema della residenza</i>		
Area normativa:	Art. 23	
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	CE
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	MA
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	RQ
- aree di completamento	Art. 23 comma 16	CO
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	RC
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 26	TR
- aree di rigenerazione	Art. 23 comma 29	RL

Stralcio Legenda Tavola 3 del P.T.P.: "Governo del territorio: indirizzi di sviluppo"

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 35

ANALISI DELL'AREA DEL P.I.R.U. IN RELAZIONE ALLA CARTOGRAFIA DEL P.T.P. PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Il territorio comunale di Novi Ligure è ricompreso all'interno della zona omogenea definita Ambito n. 9b – “La spina produttiva della Valle Scrivia – il Novese”.

Le Norme d'Attuazione del P.T.P. individuano i seguenti obiettivi di sviluppo prevalente per tale territorio:

- il consolidamento e sviluppo delle attività produttive: polo dolciario e siderurgico metallurgico;
- valorizzazione del ruolo logistico intermodale con riferimento al sistema portuale ligure (scalo ferroviario di Novi - S. Bovo - interporto di Novi Ligure);
- recupero delle aree industriali dismesse;
- la tutela e salvaguardia delle sponde rivierache del torrente Scrivia;
- sviluppo dell'ipotesi del Parco dello Scrivia.

Tavola 1: “Governo del territorio – Vincoli e tutele”

L'ambito territoriale in oggetto è integralmente classificato quale “Territorio urbanizzato”.

Tavola 2: “Compatibilità geo-ambientale”

L'area oggetto di intervento è ricompresa nelle “Aree Terrazzate di pianura” (terrazzi superiori).

Gli studi relativi al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e quelli finalizzati alla prevenzione del rischio sismico hanno approfondito e meglio specificato la compatibilità geo-ambientale del territorio comunale.

Tavola 3: “Governo del territorio: indirizzi di sviluppo”

La Tavola 3 del P.T.P individua, sul confine Sud-Ovest dell'area oggetto di intervento, un “Ingresso urbano” sulla strada proveniente da Basaluzzo, normato dall'art. 20.2 delle N.T.A. del P.T.P., mentre sul confine Ovest individua il “Margine della configurazione urbana”, normato dall'art. 20.2 delle N.T.A. del P.T.P.. L'area è classificata come “Sistema insediativo – Sottosistema della residenza - Area di trasformazione” normato dall'art. 23 delle N.T.A. del P.T.P. di cui si riporta di seguito stralcio:

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	36

25 6. Aree di Trasformazione (TR):

- *Definizione*

Aree da trasformare per nuovi insediamenti attraverso:

- la demolizione totale o parziale dell'esistente tessuto edificato,
- l'utilizzo di aree non edificate e non urbanizzate.

26 - *Obiettivi*

Creare nuovi insediamenti dalla trasformazione di parti di tessuto edificato o aree produttive dismesse o da porzioni di territorio non urbanizzato.

27 - *Direttive*

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni proposte dal PTP e fornisce parametri urbanistici ed edilizi di qualità da applicare nelle trasformazioni.

Nel rispetto degli obiettivi di cui all'art. 22 delle presenti norme, la pianificazione locale può individuare ulteriori aree di trasformazione secondo i seguenti livelli di priorità:

- 1) utilizzo di aree interstiziali assoggettate a categoria di intervento trasformazione
- 2) utilizzo di suoli a buona produttività
- 3) utilizzo di suoli ad eccellente produttività
- 4) utilizzo di aree con colture a forte dominanza paesistica

Nel caso di riutilizzo di aree produttive dismesse, la pianificazione locale assoggetta la trasformazione a preventive operazioni di bonifica ambientale.

28 - *Indirizzi*

La pianificazione locale può reperire, all'interno delle aree di trasformazione, aree per servizi (standards urbanistici) necessarie al soddisfacimento del fabbisogno pregresso delle aree consolidate circostanti.

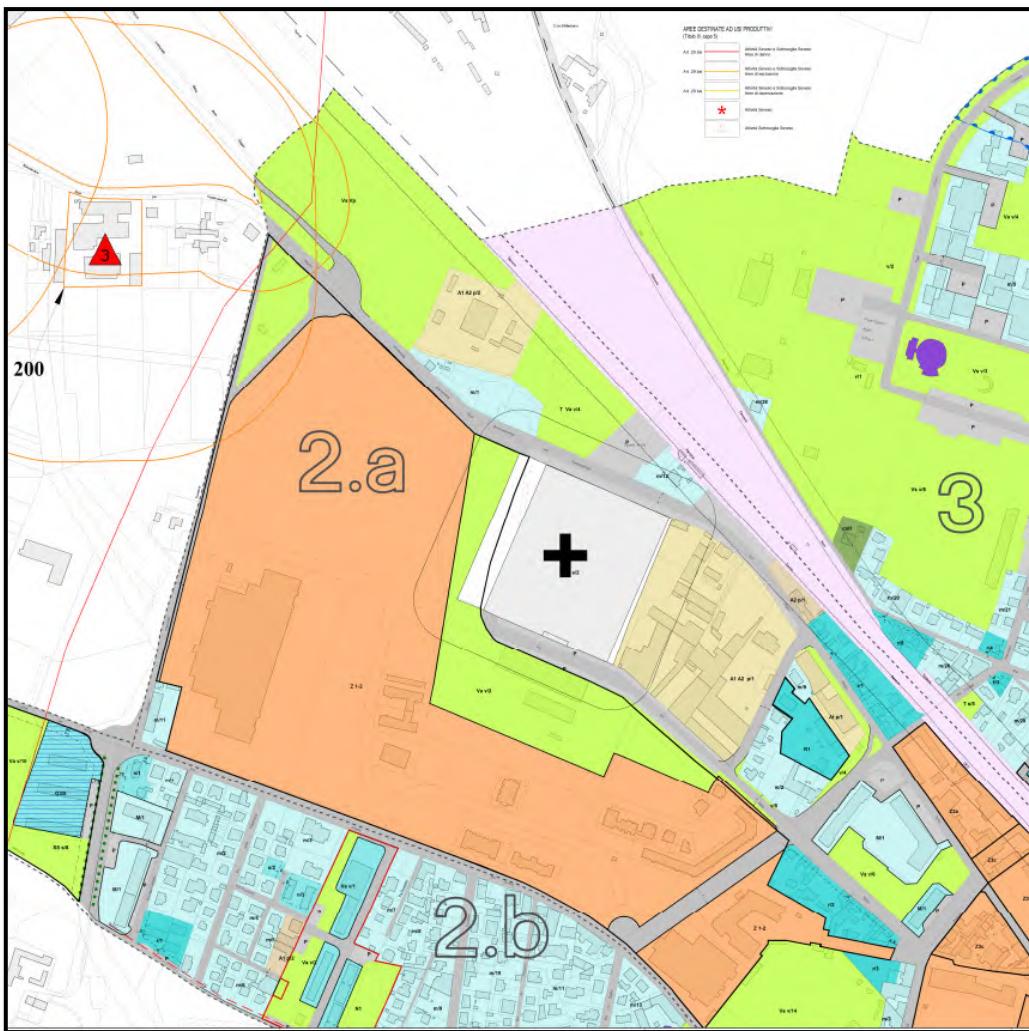
Il progetto originario del P.I.R.U. ha previsto il recupero di un'area industriale dismessa, in evidente stato di degrado, mediante una ristrutturazione urbanistica importante, che ha permesso di riqualificare una considerevole porzione del territorio comunale, la progettazione ha posto particolare attenzione all'inserimento ed alla sostenibilità ambientale degli interventi pianificati e realizzati nel tempo.

La Variante n. 3 al P.I.R.U. ridefinisce le superfici delle destinazioni d'uso consentite dalla pianificazione comunale, nello specifico prevede l'aumento della superficie a destinazione d'uso produttiva e la diminuzione della superficie a destinazione d'uso commerciale, localizzando tali destinazioni d'uso nel lotto posto a Nord Ovest del P.I.R.U.. Tali modifiche urbanistiche consentono di non aggravare la viabilità esistente, poiché permette di sfruttare l'ottimo collegamento viabilistico esistente del lotto (vicinanza del casello autostradale e dallo scalo ferroviario di S. Bovo) ed inoltre valorizzano, conformemente agli obiettivi del P.T.P., il ruolo logistico intermodale dell'area.

La Variante n. 3 al P.I.R.U. "Euronovi" non interferisce in alcun modo con i vincoli e le tutele individuati sull'area dal P.T.P..

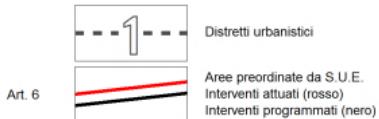
Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

3.5.2.4 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - P.R.G.C.



Stralcio Tav. n. 3.1 “Territorio urbano” del P.R.G.C. vigente non in scala

STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI (Titolo II, capo 1)



IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO (Titolo III, capo 2)

Art. 15 Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico

Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi

Ip	Istruzione primaria pubblica	T	Servizi tecnologici
Is	Istruzione secondaria pubblica	C	Impianto cimenteriale
CI	Servizi religiosi	IC	Impianti per la protezione civile
S5	Attrezzature comuni amministrative culturali, ecc.	Va	Verde attrezzato
SH	Servizi sanitari	Vs	Attrezzature sportive
TS	Spazi di ricreazione e attrezzature ricreative	Vp	Parchi pubblici urbani
SC	Attrezzature commerciali	Vv	Verde d'arredo
		PF	Lasteri plurifunzionali

Codice Progetto: 1419_RNVI

Ubicazione intervento: NOVI LIGURE - (AL)

Committente: EURONOVI S.P.A.

Oggetto
Elaborato:
Codice
Elaborato:

DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS

1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS

Data:

NOVEMBRE 2023

Pagina:

38

AREE PER ATTIVITA' PLURIFUNZIONALI SEMPLICI O INTEGRATE (*Titolo III, capo 4*)



VINCOLI DI INTERVENTO (*Titolo IV, capo 3*)



AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI (*Titolo III, capo 5*)



All'interno del perimetro del P.I.R.U. le tavole del P.R.G.C. identificano le seguenti aree:

- *Aree per attività plurifunzionali semplici o integrati - Comparti urbani da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per usi pubblici/privati:* Area Z1-2 normata dall'art. 25 delle N.T.A.;
- *Immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico:* Area Va v/2 "Verde attrezzato" normata dall'art. 15 delle N.T.A..

Il perimetro del P.I.R.U. "Euronovi" è interessato dai seguenti vincoli:

- *Fasce di rispetto permanenti agli impianti cimiteriali* – normata dall'art. 71 a2) delle N.T.A.;
- *Area di esclusione di Attività Seveso e sottosoglia* – normata dall'art. 29 bis delle N.T.A..

Si riporta di seguito stralcio dell'articolo 25 delle N.T.A. nel quale si evincono le tipologie di interventi consentiti dal P.R.G.C.:

Il P.R.G. prevede in detta area l'inserimento di funzioni plurime in grado di caratterizzarla nella forma urbanistica del quartiere autosufficiente sotto il profilo della dotazione di attrezzature sociali e commerciali di base, integrato da spazi di lavoro e da un centro di servizi generali e locali di carattere polare rispetto alla città.

In relazione alle suesposte finalità la composizione funzionale dell'area Z1/2 viene così definita:

- a. attività terziarie – t – (direzionali, commerciali, ricettive, ricreative, ecc.) - 45% di S.U.L.
- b. residenza - N, G - (30% di S.U.L.)
 quartiere residenziale da realizzare in forma mista pubblica e privata. Si richiama quanto contenuto al precedente art. 6, 10° e 11° comma.
- c. attività produttive – A1, A2 – (25% di S.U.L.)
 artigianato di produzione e piccola industria, artigianato di servizio
- d. spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale e funzionali all'insediamento ed al tessuto urbano circostante

Si rimanda all'Elaborato 1 "Relazione illustrativa" per un dettaglio più approfondito delle norme e previsioni del P.R.G.C..

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)

T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101

info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com

PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



La Variante n. 3 al P.I.R.U. prevede una ridistribuzione delle capacità edificatorie e delle destinazioni d'uso ammesse, rispetto alle precedenti Varianti al P.I.R.U., tali modifiche rispettano tutti i vincoli, le fasce di rispetto e le prescrizioni dettate del P.R.G.C..

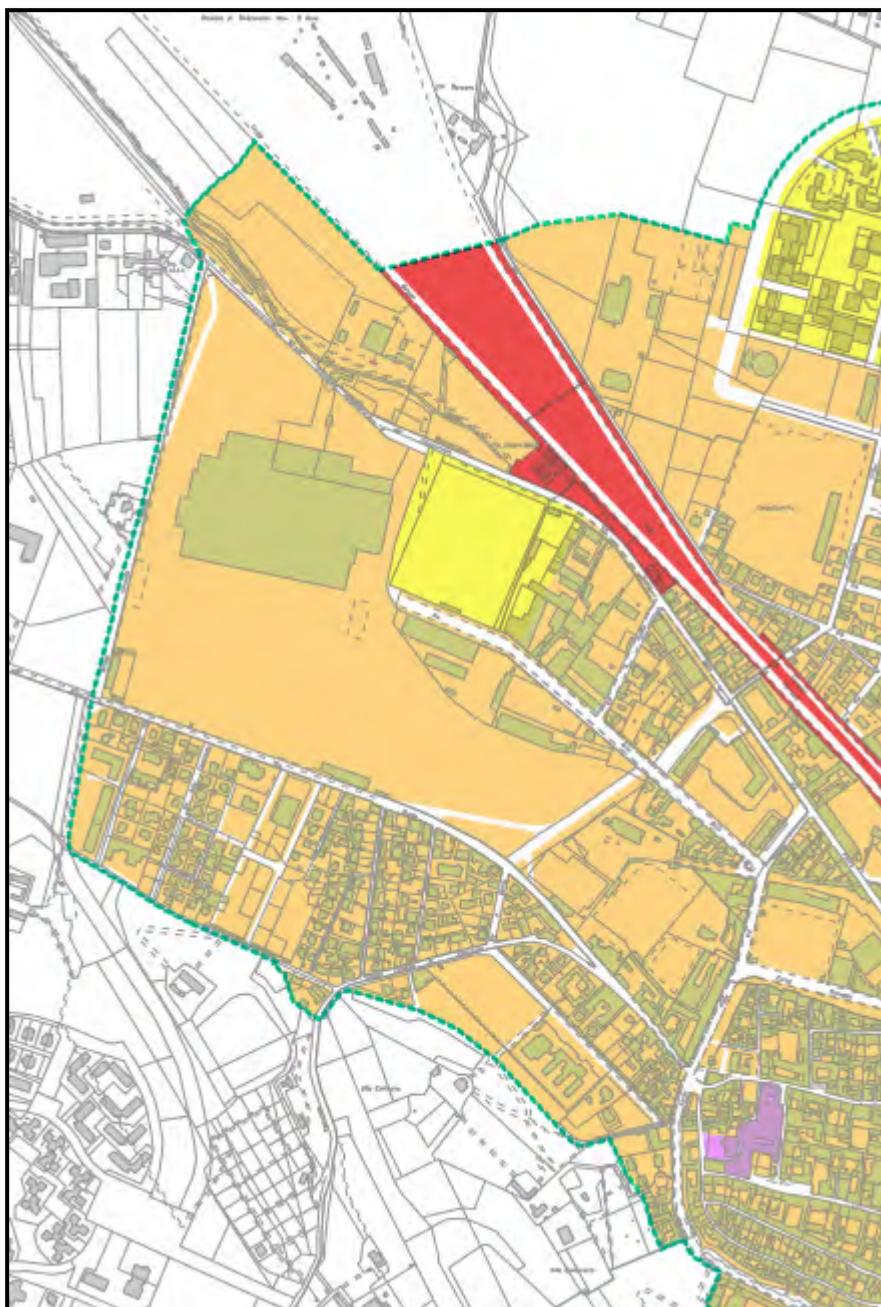
Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Codice Elaborato:	Data: NOVEMBRE 2023

Pagina:

40

3.5.2.5 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La classificazione acustica del territorio del Comune di Novi Ligure è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 15/05/2003. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2005 è stata adottata una modifica della classificazione acustica a seguito di una variante parziale del P.R.G.C..



Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 41

Stralcio Tavola 2 del Progetto di classificazione acustica

VALORI LIMITE DI IMMISSIONE Leq in dB (A)			
SIMBOLOGIA	CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO	TEMPO DI RIFERIMENTO	
		DIURNO	NOTTURNO
		06.00-22.00	22.00-06.00
[Green]	CLASSE I – Aree particolarmente protette	50	40
[Yellow]	CLASSE II – Aree prevalentemente residenziali	55	45
[Orange]	CLASSE III – Aree di tipo misto	60	50
[Red]	CLASSE IV – Aree di intensa attivita' umana	65	55
[Purple]	CLASSE V – Aree prevalentemente industriali	70	60
[Blue]	CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali	70	70

Legenda Tavola 2 del Progetto di classificazione acustica

L'area del P.I.R.U. è assimilata alla Classe III – Aree di tipo misto, così definite:

CLASSE III - “*Aree di tipo misto - Aree con traffico veicolare locale o di attraversamento, con densità di popolazione media, con presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*”.

Le attività pianificate all'interno del P.I.R.U. rispetteranno i limiti di immissione dettate dalla Classificazione acustica comunale.

Premesso che il progetto di Classificazione acustica comunale è stato redatto tenendo già conto delle destinazioni d'uso consentite all'interno dell'area del P.I.R.U., **le modifiche previste nella Variante n. 3 al P.I.R.U. “Euronovi” sono conformi con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.**

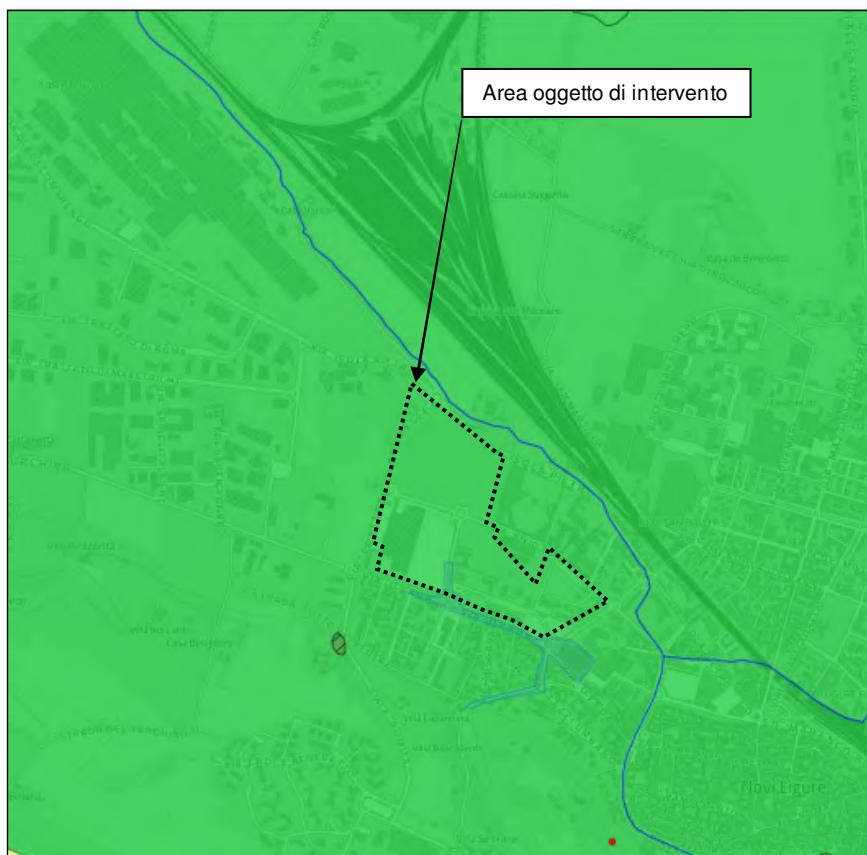
3.5.2.6 PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – P.A.I

Il P.A.I. ha lo scopo di assicurare, attraverso la programmazione di opere strutturali, vincoli e direttive, la difesa del suolo rispetto al dissesto di natura idraulica e idrogeologica, e la tutela degli aspetti ambientali ad esso connessi.

Il P.A.I. ha assegnato ad ogni realtà comunale del bacino idrografico una classe di rischio idraulico e idrogeologico, attraverso una caratterizzazione di tipo qualitativo.

Il Comune di Novi Ligure ha concluso la verifica del quadro di dissesto del proprio territorio ed ha adeguato il P.R.G. al P.A.I.. In data 03/12/2018 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante di Adeguamento al P.A.I..

Si riporta di seguito uno stralcio dell'area oggetto di intervento ottenuta dal Geoportale della Regione Piemonte.



Geoportale Regione Piemonte

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 43

FASCIA A

 Fascia A

FASCIA B

 Fascia B

FASCIA C

 Fascia C

LIMITE FASCIA A

 Limite Fascia A

LIMITE FASCIA B

 Limite Fascia B

LIMITE FASCIA B DI PROGETTO REALIZZATA

 Limite Fascia B di progetto realizzata

LIMITE FASCIA C

 Limite Fascia C

AREE INONDABILI VIGENTI

 Area inondabili vigenti

PAI - FRANE PUNTUALI

- Fa - Frana attiva
- Fq - Frana quiescente
- Fs - Frana stabilizzata
- F - Frana con grado di attività non definito

PAI - ESONDAZIONI LINEARI

-  Eel - Aree di esondazione a pericolosità molto elevata
-  EbL - Aree di esondazione a pericolosità elevata
-  EmL - Aree di esondazione a pericolosità media o moderata

PAI - VALANGHE LINEARI

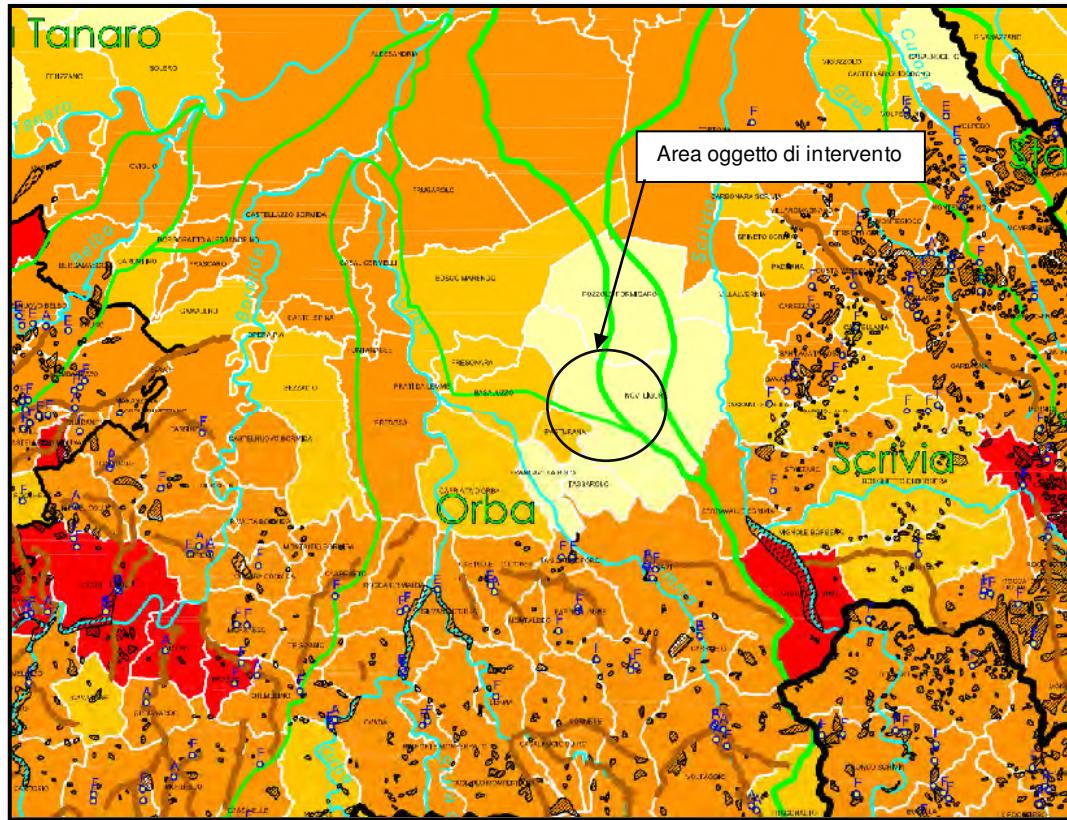
-  Va - Aree di valanga a pericolosità molto elevata o elevata
-  Vm - Aree di valanga a pericolosità media o moderata

PAI - ESONDAZIONI AREALI

-  Ee - Aree di esondazione a pericolosità molto elevata
-  Eb - Aree di esondazione a pericolosità elevata
-  Em - Aree di esondazione a pericolosità media o moderata

PAI - FRANE AREALI

-  Fa - Frana attiva
-  Fq - Frana quiescente
-  Fs - Frana stabilizzata

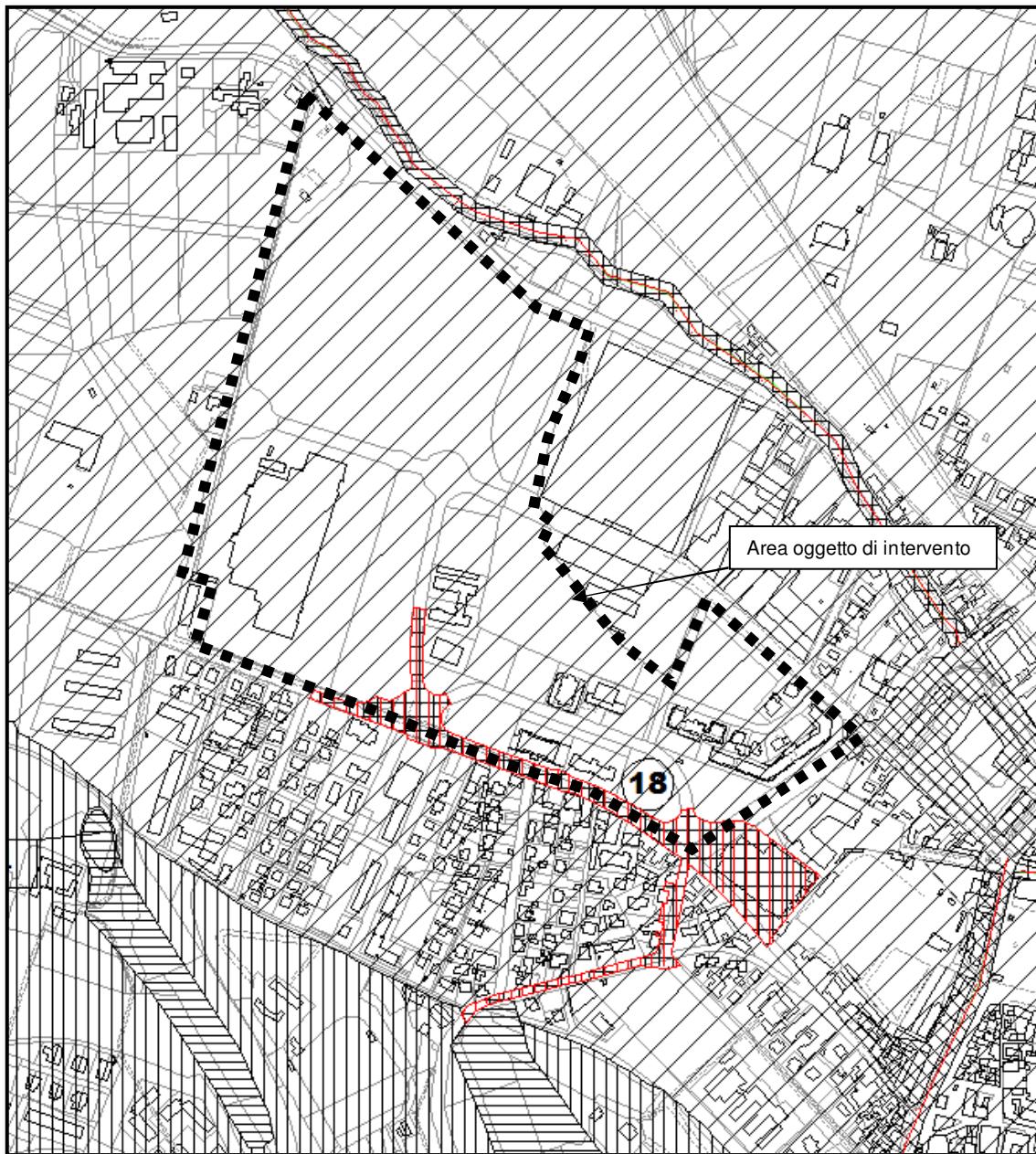


P.A.I. Cartografa di Piano Stralcio Tav. 6-I - Rischio idraulico e Idrogeologico

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 44

L'allegato 1 all'Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici "Elenco dei comuni per classi di rischio" assegna al comune di Novi Ligure una classe di rischio totale R1 moderato (per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali), con due tipologie di dissesto dovute a fenomeni di esondazione e di frana.

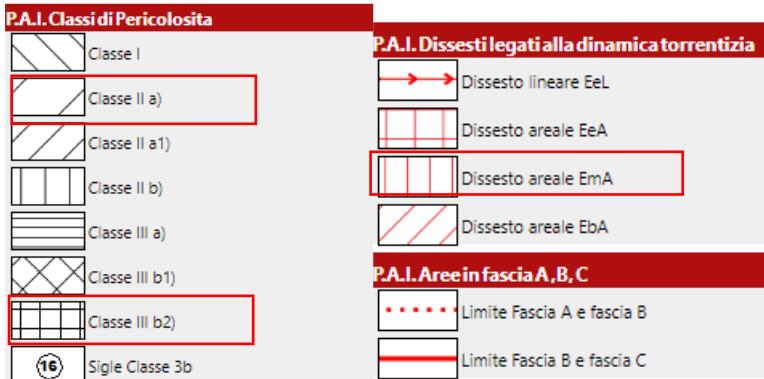
Si riportano di seguito gli stralci del P.R.G.C. online del Comune di Novi Ligure adeguato al P.A.I.



Stralcio P.R.G.C. – Sistema Informatico Territoriale

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 45

LEGENDA:



Gran parte dell'area oggetto di intervento è catalogata nella Classe di pericolosità II a), mentre una minima parte, corrispondente alla Viabilità posta a Sud (Via Ovada), è individuata come Area di dissesto Areale EmA legato alla dinamica torrentizia, a cui corrisponde una classe di Pericolosità III b2).

Nessun lotto edificatorio ricade nell'area di dissesto, e tutta l'area del P.I.R.U. è esterna alle Fasce Fluviali.

Per le considerazioni specifiche si rimanda alla “Relazione geologico tecnica” Allegato C della “Relazione Illustrativa”.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

3.5.2.7 Land Capability Classification - CARTA DEI SUOLI

Conoscere i dati sull'uso del suolo e definirne la qualità ci permette di acquisire una conoscenza del territorio ai fini della gestione sostenibile del patrimonio ambientale e risulta indispensabile per programmare le diverse attività antropiche, relazionandole alla capacità, di quel determinato tipo di suolo, di sopportare le attività stesse.

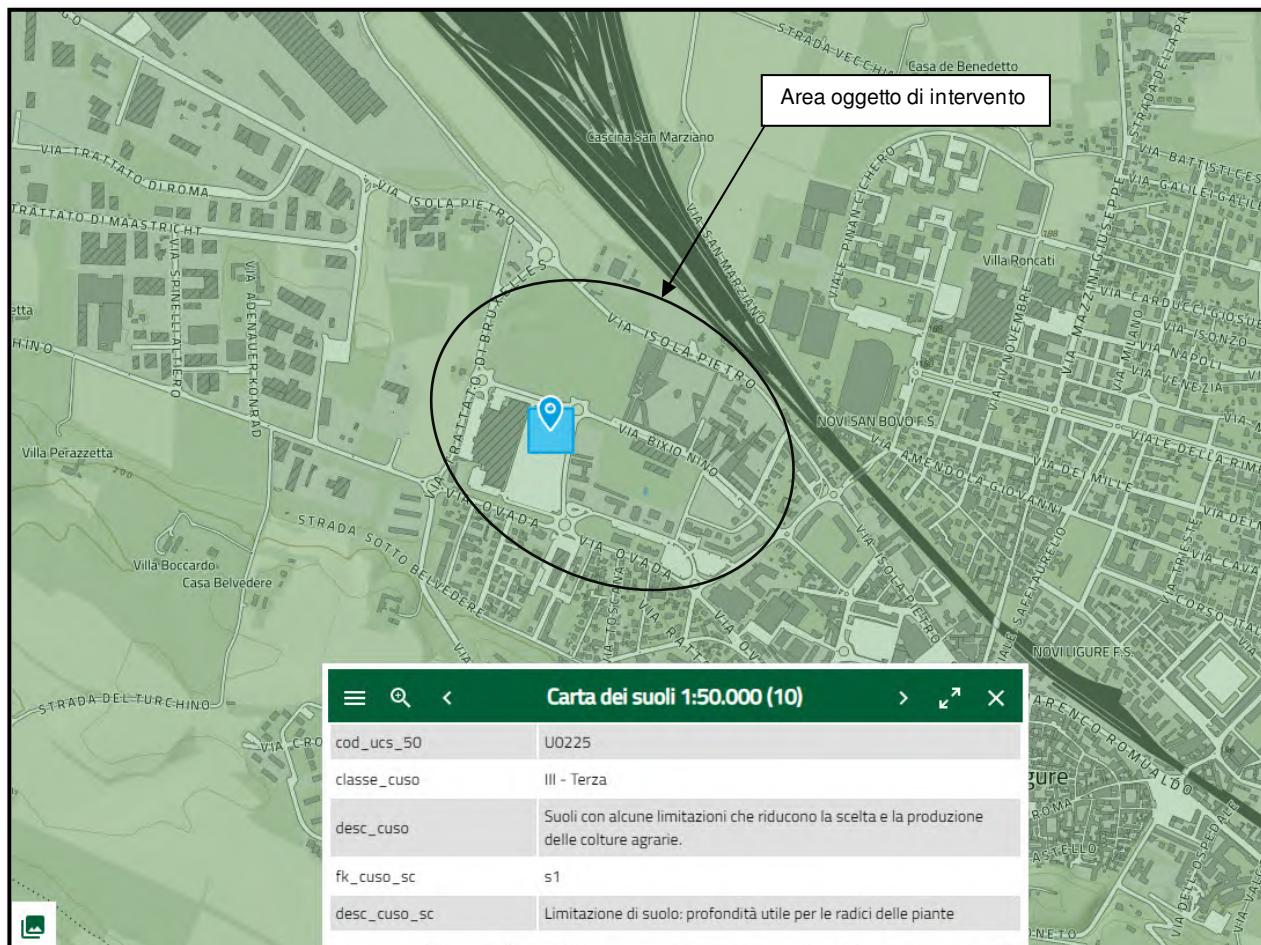
La Regione Piemonte risulta dotata di una pubblicazione e relativa cartografia, che definisce la Classe di capacità d'uso del suolo, basata sulla Land Capability Classification (LCC). La "LCC" è una classificazione finalizzata a valutare le potenzialità produttive dei suoli (per utilizzazioni di tipo agro-silvo-pastorale) sulla base di una gestione sostenibile, cioè conservativa della risorsa suolo.

La cartografia relativa a questa valutazione è un documento indispensabile alla pianificazione del territorio in quanto consente di operare le scelte più conformi alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in cui sono inseriti. I suoli vengono classificati essenzialmente allo scopo di metterne in evidenza i rischi di degradazione derivanti da usi inappropriati. Tale interpretazione viene effettuata in base sia alla caratteristiche intrinseche del suolo (profondità, pietrosità, fertilità), che a quelle dell'ambiente (pendenza, rischio di erosione, inondabilità, limitazioni climatiche) ed ha come obiettivo l'individuazione dei suoli agronomicamente più pregiati e quindi più adatti all'attività agricola, consentendo in sede di pianificazione territoriale, se possibile e conveniente, di preservarli da altri usi.

Il sistema prevede la ripartizione dei suoli in 8 classi di capacità con limitazioni d'uso crescenti. Le prime 4 classi sono compatibili con l'uso sia agricolo che forestale e zootecnico; le classi dalla quinta alla settima escludono l'uso agricolo intensivo, mentre nelle aree appartenenti all'ultima classe, l'ottava, non è possibile alcuna forma di utilizzazione produttiva.

Si riporta di seguito lo stralcio planimetrico della "Carta della capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni" della Regione Piemonte.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 47



Stralcio Carta dei Suoli 1:50.000

▲ Capacita' d'uso dei suoli

- I - Prima
- II - Seconda
- III - Terza**
- IV - Quarta
- V - Quinta
- VI - Sesta
- VII - Settima
- VIII - Ottava

CLASSE 3 - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie

Suoli con evidenti restrizioni, posti su superfici da pianeggianti a evidentemente ondulate o debolmente pendenenti, sui quali, se coltivati, le pratiche conservative sono necessarie, difficili da applicare e mantenere. Un uso agrario sostenibile dovrebbe condurre a scelte accurate, finalizzate a selezionare le poche colture con le quali è possibile ottenere buoni risultati produttivi, riducendo il degrado dei suoli. Si tratta di suoli che possono avere un elevato valore naturalistico.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

L'area oggetto di studio, come risulta dallo stralcio planimetrico della “*Carta della capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni*” della Regione Piemonte, risulta inserita in **Classe di capacità d'uso III**.

Come si evince dall'immagine satellitare, riportata di seguito, l'area oggetto di intervento risulta essere in gran parte già urbanizzata, le aree ancora da attuare risultano comunque intercluse dalla viabilità e inserite in un contesto già urbanizzato.



Immagine satellitare estratta da Google Earth

Si può pertanto concludere che i suoli compresi nell'ambito territoriale della Variante n. 3 al P.I.R.U., già oggetto di pianificazione approvata, non sono individuati come suoli agronomicamente pregiati e quindi non adatti all'attività agricola.

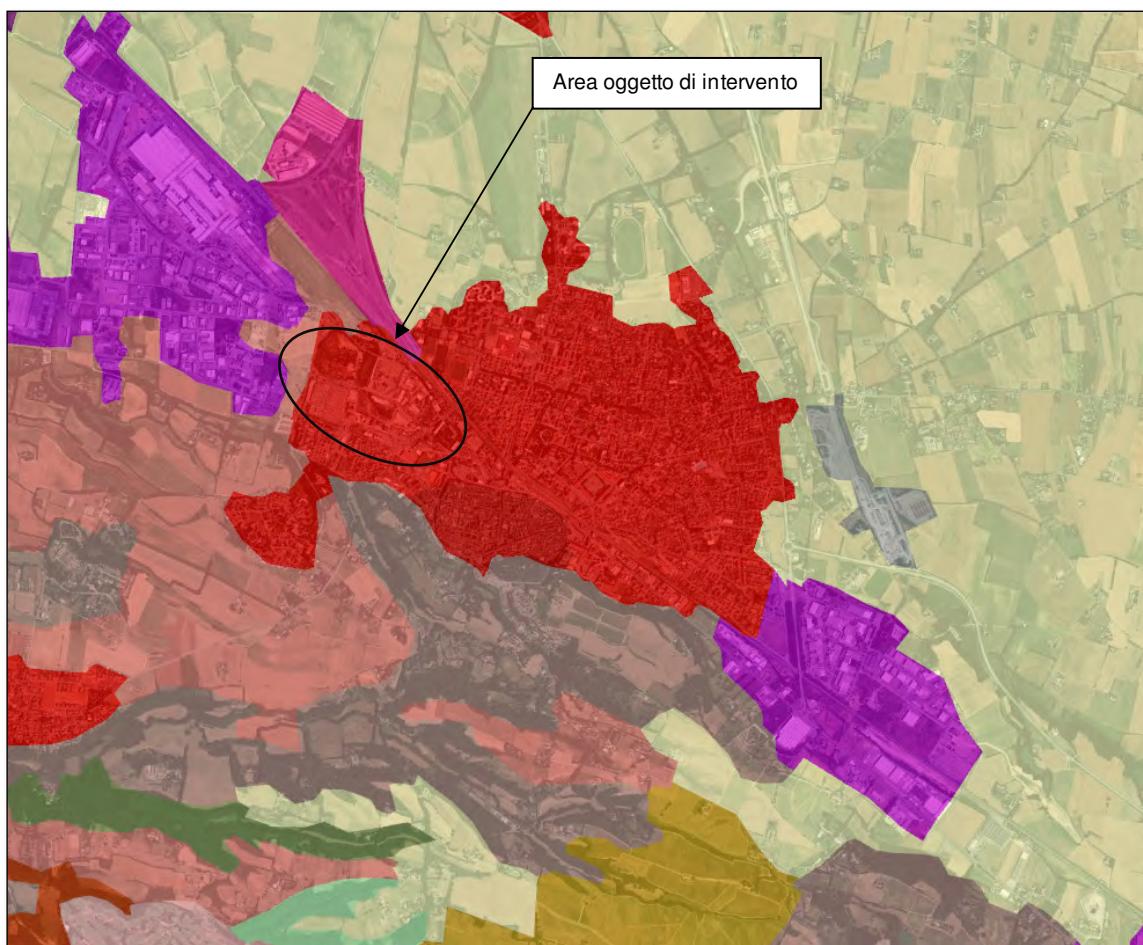
Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

3.5.2.8 Corine Land Cover - MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO

I dati sulla copertura, sull'uso del suolo e sulla transizione tra le diverse categorie sono alcune delle informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione e di pianificazione sostenibile del territorio, per fornire gli elementi informativi a supporto dei processi decisionali a livello comunitario, nazionale e locale e per verificare l'efficacia delle politiche ambientali. In questo contesto, l'iniziativa europea Corine Land Cover (CLC) è nata nel 1985 per il rilevamento e il monitoraggio delle caratteristiche di copertura e uso del territorio, allo scopo di verificare dinamicamente lo stato dell'ambiente. I dati CLC sono gli unici che garantiscono un quadro europeo e nazionale completo, omogeneo e con una serie temporale che assicura quasi trent'anni di informazioni.

La cartografia che segue, datata 2018 ed estratta dai dati pubblicati da ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale), riporta lo studio relativo alla copertura del suolo dell'intero territorio comunale di Novi Ligure.

Corine Land Cover



Stralcio Corine Landcover 2018 – IV livello

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 50

- | | |
|--|---|
| ■ 1.1.1 Zone residenziali a tessuto continuo
■ 1.1.2 Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado
■ 1.2.1 Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
■ 1.2.2 Reti stradali, ferrovie e infrastrutture tecniche
■ 1.3.1 Aree estrattive
■ 2.2.1 Vigneti
■ 2.4.2 Sistemi culturali e particellari complessi | ■ 2.4.3 Aree preval. occupate da colture agrarie con prevalenza di spazi naturali importanti
■ 2.1.1.2 Colture estensive
■ 3.1.1.3 Boschi misti a prevalenza di altre latifoglie autoctone
■ 3.1.1.6 Boschi a prevalenza di specie igrofile
■ 3.1.1.7 Boschi ed ex-piantagioni a prevalenza di latifoglie esotiche
■ 3.3.1 Spiege, dune e sabbie |
|--|---|

Stralcio legenda Corine Landcover 2012 – IV livello

L’area oggetto di intervento è ricompresa nelle zone residenziali a tessuto discontinuo e rado, compatibile con la pianificazione del P.I.R.U.

Monitoraggio del Consumo di suolo

Tra le disposizioni normative che concorrono a rafforzare la strategia regionale in materia di salvaguardia dei suoli, definita dal P.T.R., l’art. 31 affronta specificatamente il tema del contenimento del consumo di suolo. Lo stesso articolo, impegna la Regione nella costruzione di un sistema informativo per un monitoraggio del consumo di suolo unitario, condiviso e aggiornabile con cadenza regolare, garantendo il necessario coordinamento con le Province (comma 7).

Per questo motivo nel 2001 è partito il piano di monitoraggio dei fenomeni dell’uso e del consumo di suolo e nel 2012 sono stati pubblicati nel primo rapporto sul “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” i dati rilevati nel 2008, riferiti all’intero territorio piemontese, articolati a livello regionale, provinciale e comunale utilizzando, in via sperimentale, un glossario specialistico e un set di indici finalizzati a misurare in termini sistematici quanto suolo viene trasformato e per quali usi. Oggetto del Rapporto è fondamentalmente il consumo di suolo, o per meglio dire, l’andamento nel tempo dell’evoluzione delle superfici urbanizzate. Il progetto ha preso avvio con l’analisi dell’intervallo 1991 (data della Carta Tecnica Regionale) – 2005. L’indicatore di consumo di suolo permette una prima lettura del territorio regionale in termini di identificazione di aree più o meno dinamiche rispetto allo sviluppo dell’edificazione nell’arco di tempo considerato.

Il metodo di rilevazione del consumo di suolo, adottato dalla Regione Piemonte, è stato progressivamente approfondito e affinato in relazione all’informazione e alle tecnologie disponibili.

Si riporta di seguito lo stralcio della cartografia online pubblicata da ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale), relativa al consumo di suolo riferito all’anno 2020.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	51



Consumo di suolo 2020 – Area oggetto di intervento

LEGENDA

Consumo di suolo 2020 (risoluzione 10 m) (0)

- | |
|---|
| ■ 1 - Suolo consumato |
| ■ 2 - Suolo non consumato |
| ■ 11 - Suolo consumato permanente |
| ■ 12 - Suolo consumato reversibile |
| ■ 111 - Edifici, fabbricati, capannoni |
| ■ 112 - Strade asfaltate |
| ■ 113 - Sede ferroviaria |
| ■ 114 - Aeroporti |
| ■ 115 - Porti |
| ■ 116 - Altre aree impermeabili/pavimentate non edificate |

- | |
|--|
| ■ 117 - Serre permanenti pavimentate |
| ■ 118 - Discariche |
| ■ 121 - Strade steriori |
| ■ 122 - Cantieri e altre aree in terra battuta |
| ■ 123 - Aree estrattive non rinaturalizzate |
| ■ 124 - Cave in falda |
| ■ 125 - Campi fotovoltaici a terra |
| ■ 126 - Altre coperture artificiali la cui rimozione ripristina le condizioni iniziali del suolo |
| ■ 201 - Corpi idrici artificiali |
| ■ 202 - Rotonde e svincoli (aree permeabili) |
| ■ 203 - Serre non pavimentate |
| ■ 204 |

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS		
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS		
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023	Pagina:	52

La carta di consumo del suolo individua, all'interno dell'area del P.I.R.U., le seguenti aree:

- suolo consumato: sono le aree pianificate e già attuate;
- suolo non consumato: le aree pianificate dal P.I.R.U., ma non ancora attuate;
- cantieri e altre aree in terra battuta: identifica le aree di cantiere e l'area a verde pubblico V-2 realizzata.

Si riportano di seguito i dati di consumo del suolo relativi alla città di Novi Ligure.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Novi Ligure	5.520	749	13,58	155	2,81	38	0,69	942	17,07

Dati consumo del suolo al 2013, ricavati dal rapporto “Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte Edizione 2015” (approvato con D.G.R. n. 34-1915 del 27/07/2015)

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Novi Ligure	5.520	759	13,76	195	3,53	22	0,40	976	17,68

Dati consumo del suolo rilevati nel corso del 2021, ricavati dal rapporto “Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte Edizione 2022” (approvato con D.G.R. n. 2-6683 del 04/04/2023)

Dove:

- CSU Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata (porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza).
- CSI Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata (porzione di territorio, che si sviluppa al di fuori della superficie urbanizzata, ospitante il sedime di un'infrastruttura lineare di trasporto e la sua fascia di pertinenza o l'area di una piattaforma logistica o aeroportuale).
- CSR Indice di consumo di suolo reversibile (porzione di territorio interessata da attività che ne modificano le caratteristiche morfologiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici).

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

CSC Indice di consumo di suolo complessivo (porzione di territorio che ha subito una trasformazione a opera dell'uomo mediante la realizzazione di superficie urbanizzata, superficie infrastrutturata o utilizzata per altri usi che non siano quelli agricoli o naturali).

Dall'analisi delle cartografie, sopra riprodotte, si può dedurre che, da un punto di vista di consumo del suolo, le modifiche introdotte con la Variante n. 3 al P.I.R.U. non costituiranno ulteriore aggravio rispetto alla situazione autorizzata, si sottolinea inoltre che la Variante n. 3 al P.I.R.U modifica esclusivamente le superfici per singole destinazioni d'uso consentite dalla pianificazione già approvata del P.I.R.U. originario e consentita dal P.R.G.C..

<i>Codice Progetto:</i>	1419_RNVI	<i>Oggetto</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	NOVI LIGURE - (AL)	<i>Elaborato:</i>	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
<i>Committente:</i>	EURONOVI S.P.A.	<i>Codice</i>	
		<i>Elaborato:</i>	
		<i>Data:</i>	NOVEMBRE 2023
			<i>Pagina:</i>
			54

3.5.2.9 ANALISI DI COERENZA DEL P.I.R.U. CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

Viene di seguito proposta una sintesi dei risultati ottenuti dall'analisi di coerenza del progetto con gli strumenti di pianificazione territoriale analizzati. La verifica è svolta adottando un codice-colore su cinque livelli, come proposto nel seguente schema.



I risultati emersi dall'analisi degli strumenti di piano sono i seguenti:

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE	COERENZA CON IL P.I.R.U.
Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	✓
Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)	✓
Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Alessandria (P.T.P.)	✓
Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Novi Ligure (P.R.G.C.)	✓
Piano di Classificazione Acustica Comunale	✓
Piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)	✓
Land Capability Classification - Carta dei Suoli	✓
Corine Land Cover - Monitoraggio Consumo di Suolo	✓

Come si evince dalla tabella, la Variante n. 3 al P.I.R.U. è coerente con la pianificazione sovraordinata.

4. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

4.1 Caratteristiche del P.I.R.U., con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

Ai sensi dell’“ALLEGATO 2.B – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità” della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 della Regione Piemonte, al fine di evidenziare le caratteristiche del P.I.R.U. e definire la portata degli effetti ambientali che esso può produrre rispetto agli obiettivi ambientali definiti da strumenti sovraordinati o alle ricadute per i progetti che ne conseguono, risulta utile riflettere sugli elementi desunti dall’Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006, rispondendo ai seguenti quesiti.

Grazie alla compilazione dei seguenti quesiti sarà possibile individuare eventuali criticità prodotte dall’attuazione del P.I.R.U., che verranno approfondite al successivo capitolo “4.3 Analisi degli effetti sull’ambiente”.

a. Il SUE stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

NO SI

La Variante n. 3 al P.I.R.U. in oggetto prevede la realizzazione di progetti che, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono sottoposti alla Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (Allegato IV , Punto 7 lettera b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ovvero “Costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 s.m.i.”.)

b. Il SUE influisce sull’ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

NO SI

I progetti e le attività previste nel P.I.R.U. non determinano effetti ambientali classificabili come rilevanti, come meglio analizzato al capitolo 4.3 della presente relazione.

c. Il SUE influisce su altri Piani o Programmi?

NO SI

Il P.I.R.U. in oggetto non influenza altri piani o programmi in quanto è uno Strumento Urbanistico Esecutivo attuativo del P.R.G.C. ed è conforme alle sue direttive.

d. Il SUE recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti, con riferimento all’area in oggetto, nel PRG?

NO SI

Il P.I.R.U. recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti nel Regolamento Edilizio del P.R.G.C. ed è conforme alle Norme di attuazione del comparto.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

g. Il SUE ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente (quali, ad esempio: gestione dei rifiuti, protezione delle acque, presenza di SIC)?

X NO _ SI

Il P.I.R.U. in oggetto non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 57

4.2 Check list dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale, pertinenti al P.I.R.U. e derivanti da disposizioni sovraordinate

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel SUE	Presenza all'esterno (nelle immediate vicinanze)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	NO
Vincoli ex art 142 D.Lgs. 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla “ex Legge Galasso 1985”)	NO	SI
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	NO	NO
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	NO	SI
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	NO	NO
Ghiacciai	NO	NO
Foreste e boschi	NO	NO
Usi civici	NO	NO
Zone umide	NO	NO
Zone d'interesse archeologico	NO	NO
Vincoli ex art 136 -157 D.Lgs. 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: “ decreti ministeriali ” e “ex Galassini 1985 ”)	NO	NO
Eventuali beni paesaggistici individuati dal P.P.R.	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.P.R.	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.T.R.	NO	NO

Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da P.T.P.	NO	NO
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	Piccola porzione di viabilità individuata in Area di Dissesto Areale EmA. Esterno alle fasce fluviali	Esterno alle fasce fluviali.
Classificazione idro-geologica da P.R.G. adeguato al PAI	Piccola porzione di viabilità individuata in Area di Dissesto Areale EmA.	
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	Classe III	Classe III e IV
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	Classe III	Classe III
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	NO	NO
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	-
Fasce di rispetto cimiteriali	SI	SI



4.3 Analisi degli effetti

COMPONENTI AMBIENTALI	RILEVANZA PER IL P.I.R.U.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITÀ DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI	X		<p><i>Aggravio delle emissioni di sostanze inquinanti dovute all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle attività e all'aumento del traffico veicolare.</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, con effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica (Punto 1) - Piantumazione di alberature a medio e alto fusto (Punto 2) - Adattamento della pianificazione rispetto alla viabilità esistente (Punto 3) - Realizzazione punto di ricarica per auto elettriche (Punto 4)
ACQUA	X		<p><i>Incremento del numero di utenze per l'approvvigionamento idrico e del numero di scarichi di acque bianche.</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	MEDIO BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Determinazione dei corretti fabbisogni idrici (Punto 5) - Idonea progettazione e dimensionamento della rete di regimazione delle acque bianche (Punto 6) - Reimpiego delle acque meteoriche (Punto 7) - Realizzazione di stalli a parcheggio in pavimentazione drenante (Punto 8) - Trattamento delle acque meteoriche di dilavamento (Punto 9) - Realizzazione di una rete di raccolta delle acque nere (Punto 10)
			<p><i>Sversamenti accidentali ed alterazione della qualità delle acque superficiali dei corpi idrici ricettori.</i></p> <p>L'effetto sarà non probabile, non permanente, non frequente, reversibile, senza rischi per la salute umana, elevata estensione nello spazio.</p>	BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Trattamento delle acque meteoriche di dilavamento (Punto 9)
SUOLO E SOTTOSUOLO	X		<p><i>Consumo ed impermeabilizzazione del suolo</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, non reversibile, senza effetti sulla salute umana.</p>	MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione aree verdi (Punto 11) - Piantumazione di alberature a medio e alto fusto (Punto 2) - Realizzazione di stalli a parcheggio in pavimentazione drenante (Punto 8)
			<p><i>Sversamenti accidentali ed alterazione della qualità delle acque superficiali dei corpi idrici ricettori.</i></p> <p>L'effetto sarà non probabile, non permanente, non frequente, reversibile, senza rischi per la salute umana.</p>	BASSA	<ul style="list-style-type: none"> - Trattamento delle acque meteoriche di dilavamento (Punto 9)
PAESAGGIO E TERRITORIO	X		<p><i>Alterazione del paesaggio</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, non reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione aree verdi (Punto 11) - Piantumazione di alberature a medio e alto fusto (Punto 2) - Corretto inserimento dei manufatti di nuova costruzione (Punto 12) - Corretta progettazione degli impianti di illuminazione (Punto 13)
			<p><i>Modifica dello skyline</i></p> <p>L'effetto sarà probabile, permanente, non reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.</p>	MEDIO BASSA	



BIODIVERSITA' E RETE ECOLOGICA		X	L'area oggetto di intervento non è compresa in aree naturali protette o in altre aree di conservazione della biodiversità.		
BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI		X	Non sono presenti beni storici, culturali e documentari tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui all'art. 10 del d.lgs. 42/2004.		
RIFIUTI	X		<i>Aumento della produzione di rifiuti solidi urbani</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	BASSA	- Ottimizzazione della gestione, del trattamento e dello smaltimento dei rifiuti (Punto 14)
RUMORE	X		<i>Aumento emissioni sonore</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	BASSA	- Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica (Punto 1) - Piantumazione di alberature a medio e alto fusto (Punto 2) - Adattamento della pianificazione rispetto alla viabilità esistente (Punto 3)
ENERGIA (produzione e consumo)	X		<i>Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	ALTA	- Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica (Punto 1)
			<i>Consumo di energia elettrica</i> L'effetto sarà probabile, permanente, non frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	BASSA	- Corretta progettazione degli impianti di illuminazione (Punto 13)
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA		X			
ASSETTO SOCIOECONOMICO	X		<i>Aumento livello occupazionale</i> L'effetto sarà probabile, permanente, frequente, reversibile, senza effetti sulla salute umana, di piccola entità.	MEDIA	

4.4 Obiettivi ambientali del P.I.R.U.

Gli obiettivi di salvaguardia ambientale del P.I.R.U. verranno attuati mediante la realizzazione di diverse opere di mitigazione descritte ai seguenti punti:

1. Installazione impianti tecnologici ad alta efficienza energetica

Gli impianti tecnologici in progetto saranno conformi alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

La scelta del sistema impiantistico è guidata dalla volontà di soddisfare gli obiettivi coerenti con le prescrizioni legislative e/o normative. La proposta impiantistica è finalizzata al contenimento dei consumi energetici e prevederà:

- migliorare l'efficienza energetica complessiva del sistema edificio – impianto;
- favorire l'utilizzo di impianti ad alta efficienza energetica.
- favorire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Secondo i disposti delle normative vigenti il progetto prevederà la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica, sarà infatti prevista l'installazione di impianti fotovoltaici.

Alla luce delle dei principi progettuali sopra esposti, si può ritenere che le emissioni derivanti dal sistema impiantistico siano da ritenersi minime.

Tra le sorgenti rumorose connesse al progetto vi sono gli impianti tecnologici, in fase di progettazione esecutiva si porrà particolare attenzione all'orientamento ed al corretto dimensionamento di tali impianti, in modo da operare in condizioni di rendimento ottimale, tali accorgimenti sono volti alla riduzione del rumore di fondo causato da tali impianti.

2. Piantumazione di alberature a medio e alto fusto

La Variante n. 3 al P.I.R.U. prevede la realizzazione, lungo Via Trattato di Bruxelles, via Isola e via delle Filande, di una cortina verde costituita da alberature a medio e basso fusto, selezionate preferibilmente tra specie autoctone, la quale consentirà:

- il filtraggio e l'assorbimento di parte degli inquinanti immessi in atmosfera dal carico veicolare e dagli impianti tecnologici;
- la riduzione del rumore, emesso sia dal traffico veicolare che dagli impianti tecnologici;
- la schermatura visiva dei nuovi insediamenti, consentendo un migliore inserimento nel contesto limitrofo.

L'uso di piante autoctone garantisce l'idoneità generale alle condizioni geo-pedologiche e fitoclimatiche del luogo.

La cortina verde lungo Via Trattato di Bruxelles sarà di fatto una prosecuzione della cortina già esistente nel retro del Centro Commerciale Bennet di cui si riporta foto di seguito:

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 62



Ai sensi dell'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Novi Ligure, i parcheggi dovranno essere dotati di idonea alberatura prevista nella misura minima di un albero di alto o medio fusto ogni 100 mq.

3. Adattamento della pianificazione rispetto alla viabilità esistente

L'adeguamento della viabilità, previsto dalla Convenzione stipulata per l'attuazione del P.I.R.U. e delle sue successive varianti, è già stata integralmente completata.

Di seguito viene riportata la suddivisione delle tipologie di opere di urbanizzazione sino ad oggi realizzate per l'attuazione del P.I.R.U. e delle successive varianti:

“Opere esterne” (già ultimate) le opere che hanno provveduto alla definizione strutturale dell'intero intervento del P.I.R.U. in quanto ne hanno garantito l'inserimento territoriale e la funzionalità del rapporto con il contesto urbano esistente. In sintesi sono così elencabili:

- realizzazione rotatoria confluenze via Bixio, via Mameli e via Pavese;
- realizzazione rotatoria confluenze corso Marenco, corso Piave e via Pavese;
- realizzazione rotatoria confluenze corso Piave, via Ovada, via Cavanna e via Demicheli;
- adeguamento e riqualificazione tratto di via Pavese fra le rotatorie anzidette;
- adeguamento e riqualificazione tratto di corso Piave fra le rotatorie anzidette;
- adeguamento e riqualificazione primo tratto di via Ovada;
- adeguamento e riqualificazione primo tratto di via Bixio;
- interventi di adeguamento infrastrutture sotterranee e servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

Le opere sono state realizzate in forza del Permesso di Costruire n. 80 del 07.07.2005 e successiva D.I.A. di Variante prot. n. 40702 del 20.10.2006; le stesse risultano ultimate e collaudate in data 20.10.2006.

“Opere perimetrali” (già ultimate) le opere che, per posizionamento e finalità, hanno costituito presupposto per attuare l’intero intervento, in sintesi così elencabili:

- realizzazione rotatoria confluenze viale dei Campionissimi, via Ovada, via Bellini;
- realizzazione rotatoria confluenze viale dei Campionissimi, via Bixio, via Acquistapace;
- adeguamento e riqualificazione secondo tratto di via Bixio, comprensivo dell’area standard a parcheggio denominata P/V-4
- adeguamento e riqualificazione secondo tratto di via Ovada;
- realizzazione rotatoria intermedia lungo via Ovada;
- adeguamento e riqualificazione via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione rotatoria intermedia lungo via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione rotatoria confluenze via Trattato di Bruxelles, via Pietro Isola, strada per Pozzolo Formigaro;
- interventi di raccordo fra le citate opere viarie e la viabilità esistente;
- interventi di adeguamento infrastrutture sotterranee e servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Dette opere sono state realizzate in forza della Delibera di Giunta Municipale n. 27 in data 03.03.2005 e sono state collaudate in data 20.10.2006. ad eccezione dell’area a parcheggio P/V-4, collaudata in data 02/03/2018.

“Opere interne” (ultimate parzialmente) le opere che sono propriamente inerenti ad uno o più comparti del P.I.R.U. e pertanto sono funzionali alle specifiche zone ed all’attivazione di singole edificazioni, in sintesi così elencabili:

- asse interno via delle Vetrerie;
- asse interno via delle Filande;
- asse interno in prolungamento di via Bixio fino a rotatoria interna all’intervento;
- realizzazione rotatoria interna all’intervento;
- asse interno via della Ferriera;
- asse interno via dei Cotonifici;
- realizzazione di infrastrutture sotterranee e servizi.

Sono state realizzate, ultimate e collaudate, tutte le opere di urbanizzazione viarie interne sopra elencate, mentre rimane da completare la viabilità pubblica denominata via dei Gelsi.

La vicinanza al “Polo Industriale Nord Ovest” ha influenzato la definizione della pianificazione interna al P.I.R.U. determinando la necessità di modificare, con la presente Variante n. 3 al

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

P.I.R.U., la quantità delle singole destinazioni d'uso, consentite dal P.R.G.C. per l'area oggetto di intervento, favorendo la concentrazione della maggior parte della destinazione d'uso produttiva e terziaria (commerciale) nel lotto ancora da attuare posto a Nord Ovest del P.I.R.U. e indirizzando, invece, la collocazione della destinazione residenziale nei restanti lotti da attuare posti verso il centro urbano della Città di Novi Ligure.

Il traffico indotto dalla pianificazione produttiva e commerciale graverà principalmente nell'area prossima all'intervento senza interessare altre viabilità del comune di Novi Ligure, tale condizione è garantita dalla posizione strategica del lotto, posto nella porzione Nord Ovest del P.I.R.U., che si trova nelle immediate vicinanze del casello autostradale, posto sulla bretella A26-A7.

Si precisa che le opere di urbanizzazione sopra descritte, in gran parte ultimate, sono state progettate per soddisfare l'aumento di traffico indotto causato dall'attuazione del P.I.R.U. stesso; si sottolinea che la diminuzione di superficie destinata alla destinazione d'uso commerciale garantirà una diminuzione di traffico indotto rispetto alla pianificazione originaria e alle successive Varianti.

4. Realizzazione punto di ricarica per auto elettriche

Ai sensi del Regolamento Edilizio del comune di Novi Ligure e della normativa specifica, gli edifici di nuova costruzione rispetteranno i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici.

5. Determinazione dei corretti fabbisogni idrici

L'attività in progetto comporterà l'utilizzo della risorsa idrica destinata essenzialmente all'uso potabile e igienico-sanitario.. Dal punto di vista dell'approvvigionamento idrico verrà utilizzata la rete di distribuzione dell'acqua potabile già in esercizio.

L'approccio metodologico-progettuale è stato volto all'ottimizzazione e all'uso razionale delle risorse disponibili nonché alla verifica della compatibilità dei carichi di consumo apportati.

Ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato n. 2 "Allegato energetico – ambientale" del Regolamento Edilizio sarà previsto l'utilizzo di sistemi di contabilizzazione individuali del consumo di acqua potabile per ogni singola unità immobiliare e si provvederà a dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:

- sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per gradazione continua. Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto;
- sistemi che mantenendo le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il più possibile il flusso;
- per le destinazioni d'uso non residenziali, temporizzatori che interrompano il flusso dopo un tempo predeterminato.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 65

6. Idonea progettazione e dimensionamento della rete di regimazione delle acque bianche

Gli insediamenti in progetto saranno serviti da reti di drenaggio, raccolta e collettamento delle acque bianche, debitamente dimensionate, per la cui trattazione e rappresentazione grafica si rimanda allo specifico capitolo contenuto all'interno dell'Elaborato n. 1: Relazione illustrativa e all'Elaborato n. 4 Allegato B: Opere di urbanizzazione: Fognatura acque bianche.

Il confronto tra le superfici impermeabilizzate della Variante n. 3 rispetto al P.I.R.U. originario ha evidenziato che la portata prevista dalla presente pianificazione risulta inferiore alla portata calcolata nel progetto originario per il dimensionamento delle reti.

7. Reimpiego delle acque meteoriche

Al fine di ottenere una riduzione del consumo di acqua potabile, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato n. 2 "Allegato energetico ambientale" al Regolamento edilizio del Comune di Novi Ligure, è obbligatorio, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche che dovrà essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria all'irrigazione del verde.

8. Realizzazione degli stalli a parcheggio in pavimentazione drenante

Al fine di ridurre i fenomeni di allagamento e favorire la ricarica delle falde, ai sensi dell'art. 96 del Regolamento Edilizio del comune di Novi Ligure verrà rispettata la percentuale minima di permeabilità riferita alla superficie fondiaria.

"Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche; tra tali superfici permeabili rientrano quelle realizzate con ecostone, blocchetti o grigliati in calcestruzzo, pietra o altro, allettate su massicciata, sabbia o terra, con interstizi riempiti con sabbia o terra (...)"

Il progetto prevede, conformemente alle prescrizioni e direttive del P.R.G.C., la realizzazione della pavimentazione degli stalli a parcheggio mediante l'utilizzo di pavimentazione drenante.

La riduzione di aree impermeabili risponde alle seguenti esigenze:

- possibilità di mantenere il riapprovvigionamento delle falde acquifere;
- ridurre l'effetto di isola di calore;
- minimizzare la portata di acqua convogliata nei ricettori finali.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 66

9. Trattamento delle acque meteoriche di dilavamento

A sensi del Regolamento Edilizio del comune di Novi Ligure e della normativa vigente in materia ambientale, che prevede il controllo ed il disinquinamento preventivo a monte del recapito finale, le acque di prima pioggia provenienti da strade e piazzali verranno convogliate e stoccate in apposite vasche per il trattamento delle acque meteoriche.

Le acque di prima pioggia provenienti da piazzali e sedi stradali possono contenere elevate concentrazioni di inquinanti (polveri, oli ed idrocarburi) i quali, all'inizio di un evento meteorico, vengono trascinati via dalla pioggia in caduta, per dilavamento; pertanto, una volta stoccate in appositi impianti di trattamento, le acque di prima pioggia subiscono un trattamento di depurazione comprendente dissabbiatura e disoleatura.

Per la L.R. Piemonte n° 61 del 29/12/2000 e successive integrazioni e modifiche (D.P.G.R. 2/08/2006 n 7/R), e specificatamente l'art. 6, l'acqua di "prima pioggia" contenente la maggiore concentrazione di inquinanti è da intendersi come quella corrispondente, per ogni evento meteorico, ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio, relativamente ai primi 15' dell'evento meteorico.

10. Realizzazione di una rete di raccolta delle acque nere

I nuovi insediamenti del P.I.R.U. saranno serviti da una nuova rete destinata esclusivamente alla raccolta ed al collettamento delle acque reflue; il tracciato di nuova dotazione confluirà nella rete fognaria esistente.

Ai sensi dell'art. 98 del Regolamento Edilizio del comune di Novi Ligure *"le condutture interrate delle acque reflue devono essere di materiale resistente alle azioni di tipo chimico, fisico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse, impermeabile alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dall'interno, con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura. (...) Le condutture interrate delle acque reflue devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambio di direzione o di livello o la confluenza di più condutture."*

Planimetricamente la rete è rappresentata nell'Elaborato n. 4 Allegato C: Opere di urbanizzazione: Fognatura acque nere.

11. Realizzazione aree verdi

La dotazione di aree destinate a verde bilancia la porzione di territorio che verrà edificato, contribuendo a compensare le pressioni esercitate sul sistema del suolo dalle azioni di impermeabilizzazione, consumo e alterazione dell'assetto superficiale.

Il progetto prevede la realizzazione di aiuole a verde accessorio interne alle aree a parcheggio, e di un'ulteriore area destinata a standard a verde piantumato denominata V-3.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023

Il verde sarà dominante anche all'interno degli spazi attrezzati denominati S/A-1 e S/A-2, collocati all'interno del comparto 3/a.

Lungo il perimetro del comparto 2 e del comparto 3/a P.I.R.U. verranno inoltre messe a dimora alberature con il fine di ridurre l'impatto visivo dei fabbricati in progetto e ridurre al minimo le alterazioni sulla vista e sulla prospettiva dalla viabilità esistente.

Al fine di migliorare qualitativamente il complessivo sistema del verde in progetto si prevede l'utilizzo di piante a carattere autoctono.

Per un dettaglio planimetrico si rimanda all'Elaborato n. 05 "Progetto planivolumetrico di indirizzo"

12. Corretto inserimento dei manufatti di nuova costruzione

Particolare attenzione sarà dedicata al corretto inserimento ambientale dei nuovi fabbricati, nei confronti del contesto limitrofo, mediante l'adozione di opportune scelte composite e cromatiche; inoltre, la piantumazione di alberature a medio e alto fusto, ne garantiranno la mitigazione visiva dalle viabilità esistenti.

13. Corretta progettazione degli impianti di illuminazione

Gli obiettivi che il progetto illuminotecnico dovrà perseguire saranno:

- riduzione dell'inquinamento luminoso ed ottico;
- riduzione dei consumi e miglioramento dell'efficienza luminosa degli impianti;
- riduzione dei fenomeni di abbagliamento e affaticamento visivo per migliorare la sicurezza stradale.

Al fine di minimizzare le eventuali pressioni esercitate dall'illuminazione degli insediamenti in progetto nel periodo notturno sull'ambiente e sulla fauna locale, si consiglia l'uso di interruttori crepuscolari e/o regolatori di flusso che consentano una gestione della potenza erogata ai circuiti di illuminazione esterni mediante un'azione di riduzione lineare della tensione di alimentazione, secondo cicli programmabili in valore e tempo. L'adozione di tali dotazioni tecnologiche consentirà altresì l'ottimizzazione della gestione dei consumi energetici.

14. Ottimizzazione della gestione, del trattamento e dello smaltimento dei rifiuti

L'aumento della produzione di rifiuti conseguente la realizzazione della pianificazione esecutiva in progetto sarà compensato dall'adozione di un sistema di raccolta e smaltimento improntato sui principi dell'ottimizzazione gestionale e della raccolta differenziata.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
Committente:	EURONOVIS.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
			Pagina: 68

4.5 Considerazioni conclusive

Come già precisato le principali modifiche, rilevanti ai fini ambientali, pianificate con la Variante n. 3 al P.I.R.U. sono la diminuzione della SUL totale prevista rispetto alla Variante n. 2 approvata e la variazione delle SUL riservate alle destinazioni d'uso consentite; nel dettaglio viene ridotta la SUL pianificata a destinazione terziaria (commerciale), a favore della SUL a destinazione produttiva.

La perimetrazione della presente Variante n. 3 al P.I.R.U. ricalca esattamente il perimetro della Variante n. 2, senza aumentare la superficie territoriale del piano.

Inoltre, la diminuzione di SUL a destinazione terziaria (commerciale), comporta, rispetto alle precedenti previsioni, una diminuzione di traffico indotto determinando una riduzione di emissioni inquinanti e una riduzione del rumore connesso al traffico.

Vista la vocazione logistica, testimoniata sia a livello regionale che a livello locale, incentivata dall'ottimo sistema viario a servizio dell'area produttiva di Novi Ligure, entro il quale si colloca il P.I.R.U. in oggetto, viste l'analisi delle implicazioni ambientali derivanti dall'attuazione dell'intervento che risultano poco significative, si propone l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante n. 3 al P.I.R.U..

<i>Codice Progetto:</i>	1419_RNVI	<i>Oggetto</i> <i>Elaborato:</i>	DOCUMENTO TECNICO PER LA VVAS
<i>Ubicazione intervento:</i>	NOVI LIGURE - (AL)	<i>Codice</i> <i>Elaborato:</i>	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01D_01_VER_VAS
<i>Committente:</i>	EURONOVI S.P.A.	<i>Data:</i>	NOVEMBRE 2023