

Comune di Novi Ligure

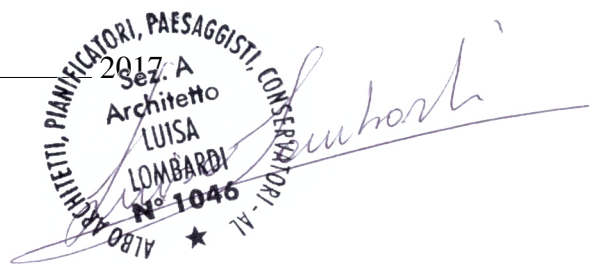
Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

Variante Parziale 2017
Polo Industriale Nord-Ovest

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

APPROVATO CON DCC N. _____ DEL _____

Progettista capogruppo:
arch. Luisa Lombardi




15067 Novi Ligure (AL) - via Mazzini, 99
luisa.lombardi1046@gmail.com
(39) 0143 392529

Collaboratori architetti:
Andrea Gamondo, Federico Morchio, Andrea Tagliafico,
Roberto Tognetti

Il Sindaco: _____

Il Segretario comunale: _____

Il Resp. del procedimento: _____

oikosatelier  agg. 12 Luglio 2018

Indice

TITOLO I	Premesse	1
Capitolo 1	NOTE PRODROMICHE	2
1.1	La pianificazione vigente	2
1.2	Inquadramento Generale	2
1.2.1	Parametri urbanistici ed edilizi	3
1.2.2	Vincoli e servitù	3
1.2.3	Piano Particolareggiato e Piano per Insediamenti Produttivi	4
1.2.3.1	Spazi Pubblici	5
1.2.3.2	Lotti Fondiari	6
Capitolo 2	Piano e procedure	9
2.1	Variante Parziale	9
2.1.1	I contenuti specifici della L.R. 56/77	10
2.2	Ammissibilità della Variante Parziale	10
2.2.1	La Variante non modifica Superfici e/o Indici	11
2.3	Verifica di assoggettabilità a VAS	11
2.3.1	Atti dell'Autorità procedente	12
2.3.2	Rimando alla relazione di assoggettabilità a VAS	12
2.4	Iter procedurale	12
Capitolo 3	Il maggior valore delle aree in variante	16
Capitolo 4	Integrazioni per l'approvazione	18
TITOLO II	CONTENUTI DELLA VARIANTE	19
Capitolo 5	I temi urbanistici della Variante	20
5.1	Origine della Variante Parziale	20
5.2	Sintesi delle istanze di variante	21
Capitolo 6	Le risposte urbanistiche della Variante	23
6.1	Istanza Camorati, D'Albertis, Polastri	23
6.1.1	La risposta della variante	23

6.1.2 L'interesse pubblico	24
6.2 Istanza: Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese)	24
6.2.1 La risposta della variante	25
6.2.2 Il contributo straordinario urbanistico (CSU)	27
6.2.3 L'interesse pubblico	28
6.3 Istanza: TRA.N.SIDER s.p.a	28
6.3.1 La risposta della variante	29
6.3.2 L'interesse pubblico	30
6.4 Istanza: VECTORYS Italia Srl	31
6.4.1 La risposta della Variante	31
6.4.2 L'interesse pubblico	32
6.5 Riepilogo modifiche della Var. parz.	33
6.5.1 Scambio delle destinazioni d'uso	33
6.5.2 Gestione della SUL	36
 TITOLO III COERENZE INTERNA ED ESTERNA	 38
Capitolo 7 Verifica di coerenza interna	39
7.1 Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	39
Capitolo 8 Verifica di coerenza esterna	40
 TITOLO IV Elaborati di variante	 41
Capitolo 9 ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE	42
 TITOLO V ALLEGATI	 43
A Varianti al P.R.G.C. e quadri sin. urb.	44
B Sub-area I 1/5	50
C Sub-area I 1/1-Olcese	51
D Sub-area I 1/1-Tra.n.sider	52
E Sub-area I 1/1-Vectorys	53
F Prospetto C.I.R.	54

Elenco delle tabelle

6.1	P.P.-P.I.P. II 1/5 - destinazioni d'uso del suolo (Variante)	24
6.2	Olcese: elenco mappali interessati	25
6.3	Olcese: elenco mappali che cedono edificabilità	27
6.4	Olcese: elenco mappali che cedono edificabilità	27
6.5	P.P.-P.I.P. II 1/1 - TRA.N.SIDER - destinazioni d'uso del suolo (standard)	29
6.6	P.P.-P.I.P. II 1/1 - TRA.N.SIDER - destinazioni d'uso del suolo (stato attuale)	30
6.7	VECTORYS - destinazioni d'uso del suolo (standard)	32
6.8	VECTORYS - destinazioni d'uso del suolo	32
6.9	Aree per STANDARD a VERDE ATTREZZATO (Va): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	34
6.10	Aree per STANDARD a PARCHEGGIO (P): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	34
6.11	Aree AGRICOLE (E): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	35
6.12	Aree PRODUTTIVE (N): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	35
6.13	Lotti a destinazione produttiva con SUL azzerata , identificati sulle TAVV. 6.1 e 6.2 con asterisco singolo e relativa quantità di SUL che resta in capo al comune per futuri impieghi (SUL potenziale da riassegnare).	37

Elenco delle figure

2.1	D.C.R. 29/02/2016 n. 25-2977 - Schema iter verifica procedura <i>contestuale</i>	15
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------	----

B.1	P.d.I. II 1/5-foto aerea-Camorati et altri	50
C.1	P.d.I. II 1/1-foto aerea-Olcese	51
D.1	P.d.I. II 1/1-foto aerea-Tra.n.sider	52
E.1	P.d.I. II 1/1-foto aerea-Vectorys	53
F.1	Prospetto C.I.R. (art. 17c.7 L.R. 56/77).	54

TITOLO I

Premesse

Capitolo 1

NOTE PRODROMICHE

1.1 LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

La situazione della pianificazione urbanistica comunale vigente – generale e specifica per le zone interessate – è la seguente:

- il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato, ai sensi della LR 56/77 s.m.i., con D.G.R. n. 48-1721 in data 19.11.90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2.1.1991
- tale piano è stato successivamente integrato e modificato con varianti e modifiche;
- con deliberazione della Giunta Regionale n. 20-497 in data 18.07.05, pubblicata sul B.U.R. n. 30 del 28.07.05, è stata approvata una variante strutturale al PRG relativa al riordino ed ampliamento del polo industriale nord-ovest;
- con deliberazione consiliare n. 72 in data 19.12.05, è stato approvato il Programma di Intervento ai sensi dell'art. 6 N.d.A. del PRG, con cui l'area industriale I 1 sita nel polo industriale Nord — Ovest, è stata suddivisa in sei subaree in relazione alla situazione degli strumenti urbanistici esecutivi già approvati e che detto P.d.I. è stato successivamente modificato in data 25.07.06 in relazione all'adozione della variante parziale di PRG n. 3/06;

In allegato **A a pagina 44** si rende disponibile la relazione – predisposta dal *Settore Urbanistica - Ufficio Gestione del Territorio* del comune – riepilogativa (in ordine cronologico a partire dall'anno 2000) delle varianti al P.R.G., parziali e strutturali, che hanno interessato le aree a destinazione produttiva. In essa sono stati inseriti i vari *Quadri Sinottici* che delineano i dati urbanistici.

La presente variante parziale non modifica i dati urbanistici attualmente vigenti che restano quelli più aggiornati esposti nella citata relazione.

1.2 INQUADRAMENTO GENERALE¹

Il Piano Regolatore Generale vigente individua la zona industriale di nuovo impianto "I 1", localizzata *nel polo industriale nord ovest*, oggetto di una variante strutturale di P.R.G., approvata con D.G.R. 20-497 in data 18.07.05, che ne ha ampliato l'estensione inglobandovi anche le aree produttive di nuovo impianto già individuate in precedenza.

L'area "I 1" così individuata include perciò le zone già disciplinate da piani attuativi in vigore (il Piano Particolareggiato e PIP "I 1", il PIP "I 3", il PIP "I4"), due

¹ Il testo appare è stato inserito al fine di tratteggiare sinteticamente la situazione urbanistica della strumentazione urbanistica comunale all'interno dell'ambito di intervento della presente Variante parziale. È tratto principalmente da relazioni a precedenti varianti approvate

aree di nuova espansione ed una nuova zona destinata a spazio pubblico costituente standard di tutta l'area produttiva.

In relazione alle disposizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i. e dell'art. 29.4 delle Norme di Attuazione del P.R.G., l'utilizzo edificatorio delle aree subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi; per l'area "I1" sono ammessi uno o più S.U.E. di iniziativa sia pubblica che privata, cui è demandata l'individuazione e la ripartizione degli spazi pubblici e dei lotti fondiari in applicazione dei criteri progettuali stabiliti all'art. 6 delle N.d.A.

Considerato che la nuova "I 1" comprende aree già pianificate da S.U.E. distinti e con scadenze differenti ed aree ancora inedificate di proprietà comunale, per disciplinare la pianificazione urbanistica dell'area è stato approvato un Programma di Intervento, ai sensi dell'art. 6 delle NdA del PRG, che suddivide la zona in distinte sub aree individuate in relazione ai piani già vigenti ed alle aree ancora inedificate.

In particolare il P.d.I. suddivide l'area "I 1" in sei sub aree distinte ed individua tra le altre la SUB AREA I 1/5 , posta a confine con il comune di Basaluzzo, in estensione dell'area industriale disciplinata da P.I.P. in cui sono già localizzati gli impianti produttivi Campari-Crodo e Serra Industria Dolciaria Con una successiva variante parziale di PRG adottata con deliberazione consiliare n. 51/06, il perimetro dell'area "I 1" è stato modificato riducendo l'area I 1/5, con l'esclusione di un'area di circa 11.300 mq. posti in confine con Basaluzzo, per cui la superficie totale è stata modificata rispetto alla variante al PRG 2005 ed al PdI.

In relazione a detta variante di PRG anche il PdI approvato con deliberazione consiliare 72/05 è stato aggiornato, riportando il ridimensionamento del perimetro della subarea I 1/5 ed il riproporzionamento degli spazi pubblici e privati previsti all'interno della subarea.

1.2.1 Parametri urbanistici ed edilizi

Il PRG disciplina le aree produttive agli artt. 27 e 29 per quanto attiene destinazioni e modalità di intervento e stabilisce all'art. 28 le condizioni preliminari all'edificazione di dette aree. Gli indici e parametri di edificabilità sono stabiliti alla tab. 30 dei quadri sinottici come segue:

- I.U.F. = $1\text{m}^2/\text{m}^2$
- R.C. = 50% della superficie fondiaria
- $H_{\text{max}} = 20\text{ m}$

1.2.2 Vincoli e servitù

Sull'area insistono alcune servitù e vincoli:

1. elettrodotto Novi-Frugarolo 130.000 W,
2. condotta forzata,
3. fascia di rispetto del fosso in confine con Basaluzzo.

A quanto sopra elencato conseguono le seguenti fasce di rispetto:

1. Per l'elettrodotto il PRG stabilisce una fascia di rispetto di 25 m dall'asse dell'impianto, mentre negli atti di asservimento Enel è indicata una fascia di 15 m;
2. la condotta forzata, eseguita di recente, ha soltanto una fascia di asservimento stabilita negli atti con i proprietari;
3. il fosso in confine con Basaluzzo ha una fascia di rispetto definita dal PRG ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 in 10 m, coincidente anche con la fascia classificata in classe III della relazione geologica ex circ. 7 /LAP allegata alla variante strutturale di PRG.

1.2.3 Piano Particolareggiato e Piano per Insediamenti Produttivi

Lo strumento Urbanistico esecutivo dell'area, tenuto conto:

1. delle indicazioni cartografiche di PRG
2. delle indicazioni normative di PRG
3. delle risultanze dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi di trasformazione dell'area

individua:

- due tratti di nuova viabilità pubblica, di accesso e distribuzione ai lotti fondiari: uno in prosecuzione dell'esistente via delle Nazioni Unite verso ovest, con termine in un'area di manovra nei pressi del confine comunale con Basaluzzo; uno in direzione nord - sud, lungo il confine con la subarea I 1/3, quale strada di accesso ai lotti fondiari localizzati a nord e a sud della viabilità sopraindicata; detta viabilità termina in un'area di manovra e di parcheggio pubblico ubicata a nord della cascina Ingrata, allo scopo di evitare accessi diretti sulla S.P. per Ovada,
- l'individuazione di un'area soggetta a PIE di complessivi mq. 45.000 circa, posta nord della viabilità centrale in progetto ed in adiacenza alla strada che conduce alla cascina Bovona, allo scopo di mettere a disposizione degli operatori produttivi un'ulteriore superficie, aggiuntiva a quelle già localizzate in I 1/1 e I 1/3; all'interno dell'area P.I.P. sono individuate alcune limitate superfici a verde pubblico poste lungo i confini del lotto fondiario;
- l'individuazione di un'area fondiaria di oltre 113.000 mq., a sud della viabilità centrale prevista, con estensione fino alla SP per Ovada;
- l'individuazione di due aree per parcheggi pubblici: in fregio all'asse viario centrale ed al termine della viabilità di distribuzione interna per 2770 m² circa
- l'individuazione di aree destinate a spazi pubblici (verde, SL) distribuite lungo l'asse viario principale in analogia a quanto previsto dal PIP dell'adiacente area I 1/3, lungo il confine comunale con Basaluzzo nonché in prossimità della SP per Ovada
- a localizzazione nella subarea I 1N, avente superficie di 179.332m² e destinata dal PRG a spazio pubblico, di quota parte dell'area per standard pubblici non individuata all'interno della subarea I 1/5, per 9818 m². Infatti la superficie per standard pubblici individuata all'interno della I 1/5, di complessivi mq. 28.335

pari al 14,8 % della superficie territoriale della subarea ; la residua superficie necessaria a raggiungere la quantità minima del 20% stabilita dall'ad. 21 della L.R. 56/77 viene localizzata dalla variante nella zona appositamente destinata dal P.R.G. ed individuata dal programma di intervento della 11 come sub -area I 1N

La tabella 1.1 a pagina 5 descrive le superfici e le localizzazioni del P.P. vigente.

Tabella 1.1: dati P.P. superficie Territoriale (in m²) e localizzazioni

<i>tipo di area</i>	<i>superficie</i>	<i>localizzazione</i>	<i>superficie</i>
viabilità	93 435		
are per attrezzature pubbliche	205 408	in area I 1/1	108 216
	97 192	in area I 1/V	97 192
superficie fondiaria	813 019	lotti edificati "C"	320 501
		lotti di nuovo impianto "N"	199 932
		lotti edificati in PIP ("C-P")	249 444
		lotti di nuovo impianto in PIP ("N-P")	43 142
edifici a destinaz. impropria ("I")	12 369		

Il P.P. e P.I.P. individua le superfici complessive, ripartite per destinazione, che sono descritte nella Tabella 1.2 a pagina 5

Tabella 1.2: P.P./P.I.P. superficie (in m²) e destinazioni

<i>SUE</i>	<i>ST</i>	<i>SF</i>	<i>viabilità</i>	<i>standard in IV</i>	<i>standard in I 1/V</i>	<i>standard totali</i>
P.P.	145 693	113 452	9439	22 802	6337	29 139
P.I.P.	45 072	38 193	1346	5533	3481	9014
Totale 1/5	190 765	151 645	10 785	28 335	9818	38 153

Per approfondimenti sul P.P./P.I.P. si rimanda alle relazioni dei piani allegate alla Variante in esame.

1.2.3.1 Spazi Pubblici

La quantificazione dello standard pubblico stabilita dal P.P. in misura del 20% della ST di piano è pari a mq. 205.408;

Parte di detto standard, per m² 108.216 pari al 10,5% circa della superficie territoriale della subarea, è localizzata all'interno della I 1/1, la residua superficie (97.192m²) necessaria a raggiungere la quantità minima stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 è localizzata nella zona appositamente destinata dal P.R.G. ed individuata e disciplinata dal P.P. della sub-area I 1N approvato con deliberazione consiliare n. 70/2006.

Le aree pubbliche all'interno della subarea I 1/1, specificamente individuate nella tav. 4, sono così destinate:

P - parcheggi pubblici (comprensivi anche dei parcheggi in fregio all'asse viario centrale)

SL - attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali

In dette aree sono ammesse le seguenti attrezzature di servizio, come definite dall'art. 19 delle N.d.A. del P.R.G., nel rispetto dei limiti di R.C. 50% e u.f. $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, indicati all'art. 15 delle N.d.A. del P.R.G. con le limitazioni indicate dalla normativa di P.P.:

- attrezzature di servizio agli utenti: associative, ricreative, sanitarie, di ristoro, parcheggi
- attrezzature di servizio alle aziende: postali, bancarie, informative
- attrezzature funzionali all'insediamento ricreative, pubblicitarie, per la gestione associata, autoparchi, controllo delle merci, spacci,
- attrezzature di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone, stazioni di rifornimento energetico

Va - aree per verde pubblico attrezzato e di arredo in parte localizzate nella subarea I 1N ed in parte nella subarea I 1/1

La quota di aree per spazi pubblici di pertinenza della I 1/1 e localizzata nella I 1/V deve essere conservata a verde permeabile, con interventi di pulizia, conservazione delle alberature esistenti e/o piantumazione con alberature di alto fusto; le altre aree destinate a verde e localizzate nella I 1/1 potranno essere attrezzate per i seguenti usi:

- **Va** attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione)
- **V** verde di arredo del tessuto edilizio e della viabilità.

1.2.3.2 Lotti Fondiari

Il PP individua i lotti liberi ancora inedificati di proprietà sia pubblica, sia privata, includendo la parte di proprietà pubblica in area oggetto di PIP; l'individuazione e la disciplina di detti lotti ha lo scopo di consentire il completamento dell'area produttiva, senza individuare nuove aree produttive ancora da urbanizzare, limitando così i costi aggiuntivi in termini di spese per urbanizzazione ed incidendo in maniera minima sugli aspetti ambientali, proprio perché si interessano aree già destinate ad attività produttive ed in buona parte trasformate e perché le future trasformazioni saranno disciplinate nel rispetto delle prescrizioni di compatibilità stabilite all'art. 28 delle N.d.A. del P.R.G. e dalla presente variante.

Il P.P. non indica una suddivisione in lotti delle aree fondiarie come sopra individuate, in quanto dette suddivisioni sono funzionali alle richieste degli operatori ed alle previsioni di trasformazione dei lotti privati e potranno essere definite in dettaglio solo in fase attuativa degli interventi; va considerato peraltro che le nuove aree fondiarie sono di superficie ridotta e già delimitate dal reticolo viario esistente.

Il Piano Particolareggiato individua e disciplina i lotti fondiari in relazione allo stato dell'edificazione; in particolare le aree fondiarie risultano così suddivise:

lotti edificati ("C") aree occupate da edifici realizzati in attuazione del precedente P.P. o preesistenti al piano stesso, aree in corso di edificazione 320 501 m²

lotti edificati in PIP ("C-P") aree occupate da edifici realizzati in attuazione del precedente PIP o preesistenti al piano stesso, aree in corso di edificazione) 249 444 m²

lotti di nuovo impianto ("N") aree libere da edifici 199 932 m²

lotti in PIP di nuovo impianto ("N-P") aree libere da edifici incluse in PIP 43 142 m²

Sono individuati inoltre i cosiddetti edifici impropri ("I") cioè lotti di pertinenza di edifici a destinazione diversa (residenziale, agricola) da quelle ammesse per l'area "I 1/1", già edificati al momento dell'adozione dei precedenti piani attuativi (12 369 m²)

In applicazione delle disposizioni dell'art. 29 delle N.d.A. del P.R.G. e nel rispetto delle disposizioni normative del P.R.G. e del Piano Particolareggiato, sulle aree di cui sopra sono ammessi interventi di livello ed entità differente in relazione alle trasformazioni già avvenute o meno ; tutti gli interventi ammessi sono comunque finalizzati alla realizzazione della totale edificazione delle superfici previste.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- **aree "C" - "C-P":**
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, ristrutturazione interna, adeguamento funzionale degli edifici esistenti
 - ampliamento degli edifici o nuove costruzioni al servizio dell'unità produttiva esistente nel rispetto dei parametri di PP e PIP e per le destinazioni d'uso ammesse, indicati rispettivamente agli artt. 7 e 4 delle norme tecniche di attuazione del piano
 - demolizione di impianti esistenti e nuova costruzione nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati dalla normativa di PP e PIP
 - frazionamento delle aree di pertinenza degli edifici, secondo la disciplina prevista all'art. 59 delle NdA del PRG e nuova costruzione sui lotti liberi residui nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati dalla normativa di PP e PIP.
- **aree "N" - "N-P":**
 - nuova costruzione nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati dalla normativa di PP e PIP; nel caso di lotti inclusi nel PIP la normativa del piano prevede anche le modalità di assegnazione delle aree ed i termini di esecuzione degli interventi;
- **aree "I":**
 - su edifici esistenti a destinazione residenziale: interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito del volume abitativo preesistente, ampliamento nei limiti fissati dall'art. 24, lettera a) punto 4.f) delle Norme di Attuazione del P.R.G.

- su edifici esistenti a destinazione diversa dalla residenza : interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione sui lotti divenuti liberi nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati dalla normativa di PP
- frazionamento delle aree di pertinenza degli edifici, secondo la disciplina prevista all'art. 59 delle NdA del PRG e nuova costruzione sui lotti liberi residui nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati dalla normativa di PP

Capitolo 2

Tipologia della proposta di Piano e procedure conseguenti

2.1 VARIANTE PARZIALE

Il Comune di Novi Ligure (AL) ha conferito alla scrivente ed al suo gruppo di lavoro l'incarico per la redazione della *Variante Parziale al P.R.G.C.* – riferita al Polo Industriale Nord-Ovest del territorio comunale – occorrente per procedere all'attuazione di alcune specifiche richieste di aziende private e dell'amministrazione comunale.

Il comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 recita testualmente:

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Mentre il comma 6, che si occupa ancora dalla variante parziale riporta:

I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e s'intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

2.1.1 I contenuti specifici della L.R. 56/77

Il comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 per le aree a servizi stabilisce che per rientrare nella variante parziale le modifiche non devono ridurre (lett. c) o aumentare (lett. d) le superfici per più di 0,5 m² per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla legge.

Alla luce di quanto sopra si riportano i seguenti dati utili per la presente variante:

- abitanti 28 343 al 01/01/2017
- $28\,343 \text{ ab} \times 0,5 \text{ m}^2/\text{ab} = 14\,171,5 \text{ m}^2$ di superficie

2.2 AMMISSIBILITÀ DELLA VARIANTE PARZIALE

Il comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 per le aree a destinazione produttiva, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, stabilisce che per rientrare nella variante parziale le modifiche devono soddisfare tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree

di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Nella fattispecie della presente variante tutte le condizioni di cui al precedente elenco risultano soddisfatte.

2.2.1 La Variante non modifica Superfici e/o Indici

Val la pena evidenziare che in merito ai punti che riguardano le possibilità di:

- modificare le superfici territoriali previste dal PRG vigente relative alle in misura superiore al 2%;
- modificare gli indici di edificabilità in misura superiore al 2%.

Le percentuali elencate (e pertanto ammissibili anche in Variante Parziale) sono state esaurite dalle varianti precedenti per cui la presente variante non può prevedere alcun tipo di incremento.

Pertanto ciascuna risposta della Variante *non incide* sui parametri urbanistici del PRGC vigente e in conseguenza di ciò si ritiene inutile – oltre che foriero di confusione e potenziali errori accidentali – inserire quadri sinottici e la *scheda quantitativa dei dati urbani*.

2.3 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Nella fase di espletamento dell'incarico si è reso necessario procedere alla *verifica preventiva di assoggettabilità* della suddetta Variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'attuale interpretazione della normativa vigente operata dalla Regione Piemonte, così come confermata dalle linee guida pubblicate nei BUR 51 del 18/12/08 e BUR 51 del 24/12/09.

La verifica ha dato esito negativo pertanto la Variante Parziale 2017 non deve essere assoggettata a VAS.

2.3.1 Atti dell'Autorità procedente

L'autorità procedente deve dare atto nelle fasi successive di approvazione della variante parziale di aver tenuto conto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di assoggettabilità a VAS.

Il provvedimento finale, con l'esito della verifica, è pubblicato sul sito dell'amministrazione competente.

2.3.2 Rimando alla relazione di assoggettabilità a VAS

La *relazione di assoggettabilità a VAS* utilizzata per la valutazione dell'Organo Tecnico oltre alle indicazioni di carattere urbanistico contiene:

- i riferimenti al *quadro ambientale* attuale e successivo all'entrata in vigore della presente Variante Parziale;
- la verifica di *compatibilità* con la pianificazione sovracomunale

Per mantenere la presente relazione illustrativa alla variante più snella e focalizzata *solo* sugli aspetti di carattere pianificatorio i rimanda ad essa ed al provvedimento emesso dall'OT per eventuali chiarimenti inerenti agli argomenti sopra elencati. Ciò considerato che sia la reazione per l'O.T. e sia il parere da quest'ultimo espresso rappresentano due *allegati* integrativi facenti parte della variante stessa.

2.4 ITER PROCEDURALE

Il comma 3 dell'articolo 3 bis della l.r. 56/1977, prevede che la valutazione ambientale strategica si svolga in modo integrato con le procedure di formazione e approvazione dello strumento di pianificazione, sulla base di idonea documentazione tecnica:

- predisposta dall'*autorità proponente* la variante
- che tenga conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e dalla partecipazione del pubblico.

Nel caso specifico, l'art. 17 della l.r. 56/77 prevede, per la Variante Parziale;

- ai sensi del comma 8 obbligo di *verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS*
- ai sensi del comma 11 la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale.

Nei casi di esclusione dal processo di VAS, la deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione.

Nel caso in cui il PRG oggetto di variante debba essere sottoposto alla Valutazione, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di altra precedente valutazione.

La procedura di valutazione ambientale segue gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici¹ indicati nella D.C.R. 29 Febbraio 2016 n. 25-2977.

Con riferimento agli schemi esposti al punto 2 dell'Allegato 1 alla citata D.C.R.² – che dettagliano i passaggi procedurali necessari per lo svolgimento dell'iter integrato di approvazione e valutazione ambientale strategica relativamente alle diverse tipologie di piano – l'amministrazione ritiene adeguato procedere con l'iter procedurale “contestuale”³ il quale prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS contemporaneo alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.⁴

Nel successivo elenco si sintetizza il procedimento amministrativo previsto dalla regione Piemonte mediante il quale il comune:

1. *adotta* la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC);
2. *pubblica* la variante parziale per (15+15) giorni per le osservazioni;
3. *trasmette* la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 giorni dalla data del ricevimento;
4. *trasmette* la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia che entro 45 giorni formula il parere anche ai fini della verifica di VAS. *In caso di silenzio l'iter procede*

Tale processo porterà a due possibili alternative di esito:

1. *di esclusione* (non assoggettabilità a VAS): se i contenuti – dal punto di vista ambientale – sono ritenuti tali non procedere con la Valutazione Ambientale Strategica vera e propria, la variante prosegue il proprio iter *urbanistico* fino all'approvazione.

¹Come previsto dalla L.R. 56/77, articoli 16 bis, c. 7 e 17, c. 11.

²2. *Iter dei procedimenti integrati*

³Si conclude entro 90 giorni dall'invio della documentazione.

⁴Tale schema consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione; va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante o del piano, è necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali nuove osservazioni

2. *di valutazione* (assoggettabilità a VAS): se i contenuti – dal punto di vista ambientale – sono ritenuti tali dover procedere con la Valutazione Ambientale Strategica vera e propria. In questo caso alla procedura urbanistica si affiancherà il procedimento valutativo ambientale.

L'intero iter procedurale di Variante – comprensivo della azioni conseguenti alle due ipotesi di esito – è schematizzato nella Figura 2.1 nella pagina successiva (estrapolata dalla DCR29/02/16 n. 25-2977).

La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai 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)

La variante approvata:

- entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione,
- viene esposta in pubblica visione sul sito del comune,
- va trasmessa alla Regione e alla Provincia entro 10 giorni dall'approvazione.

FIGURA 2.1: D.C.R. 29/02/2016 n. 25-2977 - Schema iter verifica procedura *contestuale*

Allegato 1 - Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
	La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai 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)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Digs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Digs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

Capitolo 3

Il maggior valore generato su aree o immobili in variante urbanistica

Il tema è affrontato a livello regionale dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 *Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i..*

Ai fini dell'illustrazione della presente variante è opportuno riferirsi all'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 che ha integrato il testo del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter) nel modo seguente:

alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Con l'integrazione del comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 è stato quindi formalmente introdotto un nuovo parametro da considerare ai fini della definizione delle *tabelle parametriche* di individuazione degli oneri di urbanizzazione definite a cura della regione con riferimento ai parametri individuati dalla legge 28/01/1977, n. 10 all'art. 5.

Va altresì considerato che:

- il comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;
- l'integrazione delle vigenti tabelle parametriche da parte della Regione consente di rendere omogenea su tutto il territorio regionale l'applicazione del contributo straordinario previsto alla lettera d-ter), comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- l'obiettivo primario in sede di programmazione e realizzazione di interventi edilizi è di limitare e contenere il consumo di suolo;
- i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario devono costituire elemento disincentivante all'occupazione di aree libere ed incentivante al riuso di aree già compromesse;

- la definizione delle tabelle parametriche è atto di competenza della Giunta regionale ai sensi del comma 1, art. 52, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

A seguito di ciò la regione Piemonte, attraverso la *DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974* ha deliberato:

- l'introduzione di un nuovo parametro, il *contributo straordinario*, a carico della proprietà richiedente da versare in conseguenza del maggior valore generato su aree o immobili oggetto della variante urbanistica;
- la corrispondente modalità di calcolo del valore di cui al punto precedente.

L'allegato A alla DGR in esame evidenzia i seguenti aspetti:

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 38012001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

[...]

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

La Variante rimanda alla citata DGR, ai suoi allegati ed alle sue eventuali modificazioni ed integrazioni per la presa visione di più puntuali specificazioni, per la determinazione delle modalità di calcolo dei valori che discendono dalla sua applicazione successiva all'approvazione e per la loro successiva quantificazione in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche.

Capitolo 4

Integrazioni propedeutiche all'approvazione¹

La variante è stata:

- *adottata* dal Consiglio Comunale con DCC n. 15 del 09/04/2018,
- *pubblicata* per 15 giorni, fino al 02/05/2018.

Nei successivi 15 giorni *non* sono pervenute osservazioni.

La *Provincia di Alessandria* ha esaminato entro i termini di legge la documentazione inviata dal comune (verifica di assoggettabilità a VAS e Variante adottata); con Decreto Del Presidente² n. 107 del 05-06-2018 ha stabilito:

1. di dichiarare che, come richiesto dal comma 7 dell'Art 17, L.R. 56/77 e s.m.i., la variante: "Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Polo Industriale nord ovest. Adozione" del Comune di NOVI LIGURE - adottata dal Consiglio Comunale in data 09-04-2018 con Deliberazione n. 15, rispetta i criteri di cui al comma 5 del medesimo articolo e pertanto è stata correttamente identificata come variante parziale;
2. di dichiarare che le modifiche in variante rispettano i parametri di cui al comma 6 dell'Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto le nuove previsioni insediative interessano aree interne o contigue ai nuclei abitati, già dotate di opere di urbanizzazione primaria;
3. di esprimere ai sensi del comma 7 dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i, parere positivo di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale, rammentando che l'integrazione volontaria inerente la trasmissione del prospetto della capacità insediativa residenziale, dovrà far parte integrante del definitivo atto di approvazione;
4. di trasmettere al Comune di NOVI LIGURE il presente decreto per i successivi provvedimenti di competenza, comprensivo sia del parere del servizio Pianificazione Territoriale che del parere del servizio VIA-VAS-IPPC in qualità di soggetto coinvolto per la componente ambientale;
5. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio³ per 15 giorni consecutivi.

L'integrazione volontaria (vedi punto 3 dell'elenco precedente) inerente il prospetto della capacità insediativa residenziale è stata recepita nel presente documento ed inserita come Allegato **F.1 a pagina 54** Nell'ambito delle riletture del documento sono stati:

- corretti alcuni errori materiali: ortografici, di rimando a parti interne del documento
- modificati alcuni verbi e introdotti alcuni vocaboli per migliorare lo scorrimento della lettura *senza mutare* il significato delle frasi.

Null'altro è stato modificato rispetto al progetto adottato.

¹ Si introduce il presente capitolo per la stesura del documento finale da approvare in CC a seguito del positivo esito dei passaggi di verifica preventiva.

² Gianfranco Lorenzo BALDI

³ Della Provincia

TITOLO II

**SINTESI DEI CONTENUTI
DELLA VARIANTE**

Capitolo 5

I temi urbanistici della Variante

Il Polo Industriale Nord-Ovest è stato oggetto, negli ultimi due decenni, di diverse varianti (parziali e strutturali) che hanno modificato la sua perimetrazione incrementando la superficie produttiva. Ciò è avvenuto principalmente su sollecitazione degli operatori economici interessati ad insediarsi nel territorio di Novi Ligure. Va però evidenziato che tra le aree che sono state oggetto di varianti precedenti se ne rilevano alcune che risultano, ad oggi, ancora libere, non ancora interessate da alcun insediamento.

Cogliendo l'occasione della recente presentazione di alcune istanze, tutte riguardanti il Polo Industriale Nord-Ovest di cui sopra, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con la redazione di una variante urbanistica¹ che valuti le richieste formulate e, più in generale, favorisca l'insediamento di nuove attività produttive.

La presentazione delle suddette istanze – alcune delle quali richiedono la ricollocazione di aree a standard pubblico e la ripermimetrazione dell'area industriale² – conferma il consolidarsi di questo insediamento produttivo che per effetto del loro accoglimento necessita una leggera rimodulazione in termini di riorganizzazione urbanistica.

5.1 ORIGINE DELLA VARIANTE PARZIALE

Durante la stesura della variante parziale, oggetto della presente verifica di assoggettabilità, va considerato che il Comune di Novi Ligure ha in corso di preparazione una *variante strutturale di adeguamento del PRG al PAI* ed un elaborato tecnico RIR (rischio incidente rilevante); tale variante strutturale verrà approvata successivamente alla presente;

Nell'ambito del lavoro correlato alla *Variante Parziale* al P.R.G.C. in esame – che riguarda esclusivamente il *Polo Industriale Nord-Ovest* ovvero un'area esistente da decenni e per tale motivo in avanzato stato di urbanizzazione – vengono affrontati i seguenti temi:

- analisi e valutazione delle domande oggetto della variante e contestuale verifica delle condizioni di cui all'articolo 17 comma 5 della LR 56/77 e s.m.i.;
- verifica preventiva di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 3bis della LR 56/77 e s.m.i.;
- aggiornamento cartografico delle Tavole di P.R.G. conseguente alle modifiche inserite;
- determinazione dei contributi straordinari calcolati sul maggior valore generato da varianti di cui all'articolo 16 comma 4 d)ter del DPR 380/2001 e s.m.i. così

¹Classificabile quale *Variante Parziale* come descritto nel capitolo 2.1 a pagina 9.

²Nei limiti di manovrabilità consentiti dalla tipologia di Variante urbanistica (Parziale)

come specificato dalla Deliberazione di Giunta Regionale 29/2/2016 n. 22-2974 e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2016;

- valutazioni in merito all'attuale valore di mercato delle aree di proprietà comunale a destinazione produttiva, comprese quelle senza edificabilità, localizzate nel Polo Industriale Nord Ovest oggetto di Variante;

A *latere* si predispongono:

- la determinazione del *Contributo Straordinario Urbanistico* calcolato sul maggior valore generato da varianti di cui all'articolo 16 comma 4 d)ter del DPR 380/2001 e s.m.i. così come specificato dalla Deliberazione di Giunta Regionale 29/2/2016 n. 22-2974 e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2016;
- la stima del prezzo delle aree produttive comunali riferite al Polo Industriale Nord Ovest;
- la stima del compendio immobiliare Olcese, interessato dalla variante stessa con lo scopo di valutare la possibilità di acquisto/permuta dal parte del Comune di Novi Ligure.

5.2 SINTESI DELLE ISTANZE DI VARIANTE

Le istanze pervenute al comune e le necessità di risposta che hanno avviato la predisposizione della variante sono sintetizzate nel seguente elenco:³

1. istanza **Camorati, D'Albertis, Polastri**: *area industriale I 1 (sub-area I 1/5)*, modifica della destinazione urbanistica di PRG di alcune piccole porzioni di territorio di proprietà privata. I richiedenti propongono una soluzione che prevede la redistribuzione –all'interno del lotto di pertinenza – delle aree per standard;
2. istanza **Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese)**: *area agricola di pianura a coltivazione estensiva*, cambio di destinazione urbanistica di PRG da *agricola a produttivo/commerciale* di una parte di un capannone autorizzato come agricolo e del relativo lotto di pertinenza oltre la contestuale cessione della confinante serra al comune;
3. istanza **TRA.N.SIDER S.p.A.**: *Zona industriale I 1 (sub area I 1/1)*: modifica della destinazione urbanistica di alcuni lotti inedificati di proprietà comunale individuati dal P.R.G.C. come standard (verde pubblico). L'obiettivo che consegue alla modificazione della destinazione di tali aree risiede nella loro successiva acquisizione da parte della società (privata) richiedente che intende destinarle a parcheggio/deposito automezzi, funzionale alla propria attività lavorativa (autotrasporti);
4. istanza **Vectorys Italia srl** *Zona industriale I 1 (sub area I 1/1)*: modifica della destinazione urbanistica di alcuni lotti inedificati di proprietà comunale individuati dal P.R.G.C. come standard (verde pubblico). L'obiettivo che consegue alla modificazione della destinazione di tali aree risiede nella loro successiva

³ Sono ordinate in funzione della loro registrazione al protocollo generale del comune.

acquisizione da parte della società (privata) richiedente che intende destinarle a parcheggio/deposito automezzi, funzionale alla propria attività lavorativa (autotrasporti).

I capitolo successivo contiene la descrizione puntuale delle singole istanze, le risposte e le annotazioni di merito che sono oggetto della Variante Parziale in esame.

Capitolo 6

Le risposte urbanistiche della Variante

6.1 ISTANZA CAMORATI, D'ALBERTIS, POLASTRI

Richiedenti,¹ in qualità di proprietari dei terreni interessati:

- Camorati Teresa
- Polastri Sergio
- D'Albertis Anna Giulia
- D'Albertis Enrico

Viene richiesto di provvedere alla riorganizzazione della localizzazione delle aree per servizi pubblici interne al compendio di proprietà dei richiedenti. Ciò anche in funzione del miglioramento dell'*appetibilità* alla vendita del lotto, consentendo una maggiore flessibilità di utilizzo della superficie fondiaria per i potenziali acquirenti.

I terreni interessati risultano localizzati all'interno della perimetrazione del PP - PIP I1/5.

Tali aree, attualmente inedificate e di proprietà privata, risultano individuate cartograficamente e destinate dal P.R.G.C. vigente a standard: verde e parcheggio pubblici. Per tale motivo la modifica richiesta comporta la necessità di provvedere attraverso la variante in esame.

Il P.R.G.C. localizza i terreni all'interno Zona industriale "I 1" assoggettandoli al P.P.-P.I.P sub area I 1/5.

Attualmente il P.R.G.C. destina i mappali come indicato in tabella 6.1 a pag. 24.

I richiedenti propongono la riorganizzazione delle porzioni destinate alla cessione distribuendole in zone perimetrali alla pertinenza fondiaria con l'obiettivo di consentire una maggiore economia di gestione – da parte del comune – per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed una maggiore flessibilità di utilizzo della superficie fondiaria interna al lotto, ciò in previsione, come detto, dell'immissione sul mercato del terreno.

6.1.1 La risposta della variante

Dal punto di vista strettamente urbanistico non sono previste modifiche:

- dei parametri urbanistici (superficie territoriale e fondiaria, capacità insediativa, sup. edificabile),
- delle dotazioni di servizi per standard da cedere,
- dei parametri edilizi

¹I richiedenti dichiarano di essere domiciliati presso Polastri Sergio, Strada Pasturana n. 5, Novi Ligure.

indicati dal P.R.G.C. e dallo strumento esecutivo vigenti.

In estrema sintesi, la variante provvede alla modifica cartografica della localizzazione delle aree per standard senza variazione delle quantità già previste e definite secondo le indicazioni riportate nella tabella 6.1 a pagina 24.

Tabella 6.1: Camorati et altri:
quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante

foglio	mappale	sup. catastale [m ²]	dest. attuale di PRG	dest. Var.Parz. 2017
21	224	812		→
	229	2352	standard	→
	231	1255		→
21	291	1479	parcheggio pubblico	→ standard
21	294	2175	aree "N"	→
	295	776		→ standard
21	293	1479	aree prod. tipo "N"	→ parcheggio pubblico

La soluzione prefigurata dalla variante in esame comporta la modifica, successiva alla sua approvazione, del P.P.-P.I.P sub area I 1/5.

6.1.2 L'interesse pubblico

La variante parziale 2017 accoglie favorevolmente l'istanza dei richiedenti in termini collaborativi con l'obiettivo di favorire e stimolare – rilevata la stagnazione del mercato in questo periodo di crisi economica – la potenzialità di attrazione dell'area da parte del mercato.

È plausibile pensare che la ripresa degli investimenti e dell'attività edificatoria, soprattutto in ambito produttivo, porterà ripercussioni positive in ambito comunale in termini economici e sociali.

Nel caso in esame il semplice spostamento – senza variazioni in termini valoriali – di indici e superfici risulta evidentemente finalizzato ad una differente razionalizzazione del lotto che non comporta altre conseguenze sulla pianificazione comunale diverse dalla necessaria segnalazione cartografica.

La **TAV. 6.3 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest** evidenzia le modifiche introdotte dalla Variante Parziale 2017 descritte nel presente paragrafo.

6.2 ISTANZA: NUOVA CENTRO EUROPA SRL (VIVAI OLCESE)

Richiedente:²

²Il richiedente ha presentato al protocollo generale del comune in data 05 gennaio 2016 n. 222, istanza di variazione al P.R.G.C..

- geom. Andrea Bonelli³ (tecnico incaricato)
- per conto della società Nuova Centro Europa srl⁴ (proprietaria).

Il proponente – imprenditore agricolo – è proprietario di un complesso agricolo a confine con la Zona industriale I1 (sub-area I 1/1) – pertanto esterno al perimetro dello SUE – composto da:

1. una serra per la coltivazione agricola, fissa in c.a., acciaio e vetro (unita al capannone di cui al successivo punto),
2. un capannone prefabbricato pesante, in cls armato precompresso a destinazione agricola con uffici e locali espositivi;
3. un capannone prefabbricato leggero per il rimessaggio di mezzi agricoli privo di titolo edificatorio;
4. un volume con struttura metallica assimilabile ad una serra agricola ma priva di vetri (definita come *ombraio* utile per il deposito di piante e fiori;
5. una vasca interrata per accumulo di acqua e pozzo.

L'area potenzialmente interessata dall'istanza misura una superficie di 3968,00 m². Al comune viene richiesto di:

1. mutare la destinazione di terreni (agricoli) e del capannone agricolo di cui al punto 2 del precedente elenco trasformandoli da agricola (*decollo*) a produttivo/artigianale (*atterraggio*)⁵. Tale struttura resterà in proprietà del richiedente.
2. valutare la possibilità di acquisto della serra, di alcuni terreni e strutture agricole.

I lotti in esame – si trovano a confine con altri già in possesso del richiedente e sono descritti catastalmente nella Tabella 6.2 e nell'Appendice C a pagina 51.

Tabella 6.2: Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese): quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante (lotti di proprietà Nuova Centro Europa srl)

foglio n.	mappale n.	sup. catastale m ²	dest. PRG vigente (decollo)		dest. Var. Parz. 2017 (atterraggio)
22	456 (parte)	713,00	agricola (capannone)	→	aree prod. tipo "N"
	457 (parte)	3255,00	agricola	→	aree prod. tipo "N"
totali		3968,00			

6.2.1 La risposta della variante

Sotto il profilo urbanistico la Variante prevede:

³Iscritto all'albo geometri prov. di AL al n. 1895, con studio in Novi Ligure, C.so Italia n. 40

⁴Domiciliata in Novi Ligure, strada del Turchino n. 72.

⁵La Destinazione di atterraggio risulta compatibile con la zona territoriale urbanistica e le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo vigente in cui verrà inserito il lotto

- il mutamento della destinazione d'uso del capannone per i mappali elencati in Tabella 6.2 nella pagina precedente che passano da agricoli (decollo) a produttivi di nuovo impianto "N"(atterraggio);
- che la destinazione produttiva assegnata ai mappali di cui al punto precedente si ottenga prelevandola da alcune aree (a loro volta con destinazione produttiva) di proprietà comunale (invendute) interne al PP/PIP di pari superficie, vedi Tabella 6.3 a pagina 27;
- che le aree comunali di cui al punto precedente mutino la loro rispettiva destinazione fermo restando l'obiettivo della Variante di *mantenere immutata* la superficie territoriale produttiva complessiva del P.R.G.C.⁶ Per motivi di *ordine* urbanistico (si veda anche il punto successivo) su tali aree⁷ con la Variante viene collocata una nuova destinazione *a servizi* a sua volta ottenuta dalla rilocalizzazione di una porzione di territorio – interna al PP e limitrofa ad un'area agricola esistente – che, infine, assume destinazione *agricola* e potrà essere stralciata dalla perimetrazione del PP; vedi Tabella 6.4 a pagina 27;
- la necessità di ripermetrazione del P.P.⁸ successivamente all'approvazione della presente Variante Parziale.

Lo *spostamento* di destinazioni e di aree avviene perseguendo l'obiettivo peculiare di mantenere invariate la superficie territoriale e la capacità edificatoria del P.R.G.C.. Si tratta di condizioni necessarie, ai sensi della L.R. 56/77, per poter operare, in questa fase, mediante una Variante Parziale. Pertanto non si procede con l'aggiornamento dei calcoli urbanistici rispetto al P.R.G.C. vigente poiché la superficie territoriale totale e gli indici restano invariati.

Dal punto di vista urbanistico quindi, con la Variante Parziale 2017, il capannone esistente ed una porzione di area di proprietà Olcese, attualmente agricoli subiscono la modificazione della destinazione urbanistica e assumono la destinazione produttiva, con il conseguente inserimento all'interno del P.P. esistente. A ciò consegue la ri-perimetrazione cartografica del P.P. che avviene mediante compensazioni, ovvero senza modifica di S.T., di indici complessivi di Piano e, conseguentemente, di superficie edificabile.

Il capannone ed il terreno interessati dalla variante – che sono e resteranno in proprietà privata del richiedente – assumono la seguente destinazione:

- *aree produttive* disciplinate dall'art. 29 delle NdA del P.R.G.C.;
- più precisamente: "*Aree per Nuovi impianti (N)*" di tipo 2) definite come *Aree non comprese in strumenti urbanistici vigenti*.⁹

⁶ Allo scopo di restare entro i limiti previsti per la tipologia di variante (Parziale) che, lo ricordiamo per effetto di saturazione delle quote di modifica operate dalle precedenti Varianti Parziali, non può prevedere ulteriori modifiche di Superficie Territoriale produttive o degli indici di edificabilità.

⁷ Ovvero le aree che trasferiscono la loro destinazione produttiva ai terreni di prop. Olcese.

⁸ Ripermetrazione che avviene mediante compensazioni di superfici e quindi senza modificazione della sua Superficie Territoriale.

⁹ L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, secondo gli elaborati del P.P. e comunque ove il fabbisogno di infrastrutture non sia soddisfacibile all'interno dei singoli lotti e/o con opere di allacciamento ad infrastrutture esistenti.

Conseguentemente:

- recepiscono i parametri urbanistici ed edilizi della zona già delineati dal P.R.G.C. vigente (vedi paragrafo 1.2.1 a pagina 3);
- sul piano amministrativo, considerato che il fabbisogno di infrastrutture è soddisfatto dalle dotazioni già presenti in zona, si potrà operare con *intervento diretto*¹⁰

Tabella 6.3: Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese): quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante, per i terreni comunali da cui la Variante: **preleva la destinazione produttiva** e a cui **assegna la destinazione a standard**

foglio n.	mappale n.	sup. catastale m ²	dest. PRG vigente (decollo)	dest. Var. Parz. 2017 (atterraggio)
21	219 (parte)	2661,00	aree prod. tipo "N"	→
	221 (parte)	320,00		→
23	514 (parte)	923,00		→
	516 (parte)	64,00		→
totali		3968,00		standard

Tabella 6.4: Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese): quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante, per i terreni comunali da cui la Variante **preleva la destinazione standard** ed a cui **assegna la destinazione agricola**

foglio n.	mappale n.	sup. catastale m ²	dest. PRG vigente (decollo)	dest. Var. Parz. 2017 (atterraggio)
21	166 (parte)	1806,00	standard-verde-attr.	→
	13 (parte)	240,00		→
22	4 (parte)	149,00		→
	21 (parte)	1773,00		→
totali		3968,00		agricola

La **TAV. 6.3 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest** evidenzia le modifiche introdotte dalla Variante Parziale 2017 descritte nel presente paragrafo.

6.2.2 Il contributo straordinario urbanistico (CSU)

La modifica introdotta dalla Variante comporta l'assoggettamento alla corresponsione del *contributo straordinario* generato dagli effetti della presente variante.

Il calcolo del CSU è oggetto di un elaborato a se stante allegato alla documentazione di Variante. Si veda il documento Contributo Straordinario Urbanistico.

¹⁰Fatti salvi gli eventuali casi *specialistici* in cui si rendesse necessario un piano esecutivo.

6.2.3 L'interesse pubblico

La variante prefigura la percorribilità della possibilità del trasferimento dell'attuale serra comunale, localizzata territorialmente altrove, all'interno delle strutture in esame. Tale potenziale trasferimento¹¹ è considerato con attenzione dall'amministrazione di Novi Ligure che ha ritenuto opportuno procedere con le valutazioni urbanistiche ed economiche dell'operazione.¹²

L'interesse pubblico per la predisposizione della variante risiede negli aspetti di seguito elencati:

1. la possibilità acquisire da parte del comune la serra agricola con lo scopo di spostare in essa l'attuale serra comunale: in questo modo la nuova serra comunale sarà dotata di spazi e strutture più grandi, moderni ed efficienti;
2. nella soluzione di una criticità viabilistica: al momento in cui si scrive, l'attuale serra comunale (in condizioni di vetustà) è localizzata in via *Martiri di Nassiriya*, in posizione tale da interromperne la percorrenza. Di fatto impedisce il collegamento tra via *Principe di Lucedio* e via *Casteldragone* sicché il suo trasferimento in una nuova struttura consentirebbe al comune di avviare il progetto di ristrutturazione anche viabile della zona in via M. di Nassiriya. Ciò consentirebbe di migliorare un'area per servizi e risolverebbe la criticità urbanistica e viabilistica (pedonale e/o carrabile);
3. la rilocalizzazione (che nel caso specifico è equiparabile concettualmente ad una vendita) di terreni produttivi comunali che da oltre dieci anni risultano invenduti e quindi improduttivi in termini economici e pubblici (vedi anche il punto seguente);
4. la permuta con terreni comunali edificabili invenduti da un decennio, a pagamento della differenza tra valore intrinseco da stima della serra e contributo straordinario urbanistico dovuto dalla proprietà al comune per effetto della predisposizione della variante parziale in esame.

6.3 ISTANZA: TRA.N.SIDER S.P.A

Con lettera presentata al protocollo comunale, n. C_F965-0-1-2016-07-29-0022605, la società richiedente nella persona di:

- *Luciano Bergadano*
- in qualità di amministratore delegato della società TRA.NS.SIDER S.p.A.
- con sede amm. in Novi Ligure, via Bosco Marengo, 16, cap. 15067,

ha inoltrato istanza di acquisto di alcuni terreni di proprietà comunale¹³ allo scopo di destinarli a zona di deposito e parcheggio provvisorio.

¹¹Il trasferimento della Serra comunale in una struttura più nuova ed efficiente, una volta attuato e funzionante, darà origine ad un servizio di pubblica utilità.

¹²Con riferimento alla valutazioni economiche si rimanda al documento di stima della serra di prop. Olcese e dei terreni di prop. comunale allegato alla Variante.

¹³Si tratta dei lotti identificabili al foglio n. 22 mappali n. 217 e 440, attualmente destinati a verde attrezzato e parcheggio pubblico (standard) dal vigente P.R.G.C. che acquisiranno, per effetto della presente variante parziale 2017, destinazione produttiva priva di edificabilità.

I lotti in esame – si trovano a confine con altri già in possesso del richiedente e sono descritti catastalmente nelle successive Tabelle congiuntamente ai passaggi di destinazione urbanistica e sono visibili cartograficamente nell'Appendice D a pagina 52.

6.3.1 La risposta della variante

Il Comune è orientato verso le seguenti scelte:

1. permuta delle destinazioni – a standard e produttiva – tra i terreni oggetto di richiesta ed altri, sempre di proprietà comunale, con eguale corrispondenza di superfici (vedi tabelle 6.5 e 6.6 nella pagina successiva);
2. vendita al richiedente dei terreni per i quali ha espresso richiesta.

La Variante Parziale 2017, in esame, prefigura quindi:

1. lo *scambio* in cartografia di destinazioni urbanistiche (aree per standard e aree produttive) di pari superfici tra terreni di proprietà comunale; si tratta di una rilocalizzazione di destinazioni che, all'interno del P.R.G.C. vigente, non modifica: la superficie territoriale, la quantità di superficie edificabile prevista dal P.R.G.C. – e ancor più nello specifico nel Polo Industriale Nord-Ovest – e la superficie complessiva di aree per servizi;
2. la compensazione delle le superfici su cui si interviene in modo che il bilancio – in termini di m² – tra le aree oggetto di scambio di destinazione sia *nullo*.

cLe Tabelle 6.5 e 6.6 nella pagina successiva unitamente alla cartografia¹⁴ di piano in Variante indicano quantitativamente e localizzano visivamente le superfici oggetto di stralcio e modifica di destinazione.

Tabella 6.5: TRA.N.SIDER - quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante. Terreni comunali: lotti soggetti alla trasformazione della destinazione urbanistica da **standard** a **produttivi**.

foglio n.	mappale n.	sup. catastale m ²	dest. PRG vigente (decollo)	dest. Var. Parz. 2017 (atterraggio)
	217 (parte)	1888,50	standard-verde attr.	→
22	217 (parte)	1037,50	standard-parch.	→ aree prod. tipo "N"
	440	540,00	standard-parch.	→
totale		3466,00		

La **TAV. 6.3** *Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Quadro sinottico delle Variazioni* evidenzia gli scambi introdotti dalla Variante Parziale 2017 descritte nel presente paragrafo.

¹⁴Per la più agevole comprensione degli *scambi* operati dalla Variante si consiglia la presa visione della TAV. 6.3 (Quadro sinottico delle Variazioni).

Tabella 6.6: TRA.N.SIDER - quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante. Identificazione dei terreni comunali da cui si preleva la destinazione produttiva e a cui si trasferisce la destinazione per standard.

<i>foglio n.</i>	<i>mappale n.</i>	<i>sup. catastale m²</i>	<i>dest. PRG vigente (decollo)</i>	<i>dest. Var. Parz. 2017 (atterraggio)</i>
23	516 (parte)	1577,50	aree prod. tipo “N”	→ standard-parch.
	516 (parte)	1888,50		→ standard-verde-attr.
totale		3466,00		

6.3.2 L'interesse pubblico

La variante parziale 2017 accoglie favorevolmente l'istanza dei richiedenti in termini collaborativi con l'obiettivo di favorire e stimolare – rilevata la stagnazione del mercato in questo periodo di crisi economica – la potenzialità di attrazione dell'area da parte del mercato.

Considerate la posizione del lotto e le intenzioni del richiedente appare opportuno valutare l'opportunità che l'area che diverrà oggetto di compravendita non produca edificato in termini di superficie e volume, pur mantenendo la destinazione urbanistica produttiva utile per consentire l'uso richiesto dalla società acquirente. La sua capacità edificatoria – che non può andare persa sia per motivi economici e sia per motivi urbanistici commisurati alla tipologia di variante in atto¹⁵ – viene pertanto trasferita su un altro terreno di proprietà comunale come descritto nella Tabella 6.12 a pagina 35.

Oggi appare auspicabile operare scelte a livello urbanistico che possano incentivare il rilancio degli investimenti e pensare che queste siano da stimolo per la ripartenza dell'attività edificatoria puntando, *in primis*, sull'ambito produttivo. Ciò con lo scopo di ottenere ripercussioni positive, in ambito comunale, in termini economici e sociali.

Va osservato che attraverso le previsioni della Variante Parziale 2017 il Comune di fatto:

1. può procedere alla vendita di aree che sono rimaste invendute per almeno un decennio, sebbene tale vendita contempli unicamente il terreno (destinato a fini produttivi) e non la sua capacità edificatoria (vedi punto successivo);
2. mantiene in capo a sé la capacità edificatoria dei lotti da vendere al richiedente e la trasferisce su terreni propri – nella fattispecie identificati nella tabella 6.12 a pagina 35 – che, conseguentemente, aumenteranno il proprio valore intrinseco potenziale nell'ambito del mercato immobiliare;
3. potrà consentire lo sfruttamento di tale capacità edificatoria incrementale in due modi: direttamente sul lotto che la riceve oppure cedendola (tutta o in parte), mediante atto notarile nei modi e nei termini consentiti dalle disposizioni di legge in materia e dalle eventuali precisazioni contenute nel P.R.G.C. vigente.

¹⁵Vedi 2 a pagina 9.

6.4 ISTANZA: VECTORYS ITALIA SRL

Con lettera presentata via P.E.C il 31/10/2016 n. 32025, la società richiedente nella persona di:

- *Fabio Mandirola*
- in qualità di amministratore unico della società VECTORYS ITALIA S.R.L.
- con sede sociale in Novi Ligure, via Bosco Marengo, 17, cap. 15067,

ha inoltrato un'istanza che prefigura tre ipotesi di azione su un'area di proprietà comunale destinata a standard, frontistante l'ingresso alla propria attività:¹⁶

1. di assunzione della manutenzione del verde sulle aree,
2. di trasformazione a parcheggio pubblico;
3. di acquisto dell'area per poterla utilizzare secondo le proprie necessità.

I lotti in esame si trovano a confine con altri già in possesso del richiedente e sono descritti catastalmente nelle successive Tabelle congiuntamente ai passaggi di destinazione urbanistica e sono visibili cartograficamente nell'Appendice **E a pagina 53**.

6.4.1 La risposta della Variante

Il comune è orientato verso le seguenti scelte:

1. rimozione della destinazione a servizi per i terreni elencati in Tabella 6.7 con assegnazione di una nuova destinazione urbanistica di tipo produttivo;
2. vendita al richiedente dei terreni di cui al punto precedente.

La Variante Parziale 2017, in esame, prevede:

1. lo scambio in cartografia di destinazioni urbanistiche (aree per standard e aree produttive) di pari superfici tra terreni di proprietà comunale; si tratta di una ri-localizzazione di destinazioni che, all'interno del P.R.G.C. vigente, non modifica: la superficie territoriale, gli indici di edificabilità e la superficie complessiva di aree per servizi;
2. la compensazione delle superfici su cui si interviene in modo che il bilancio – in termini di m² – tra le aree oggetto di scambio di destinazione sia *nullo*.

Le Tabelle 6.7 nella pagina seguente e 6.8 nella pagina successiva unitamente alla cartografia¹⁷ di piano in Variante indicano quantitativamente e localizzano visivamente le superfici oggetto di stralcio e modifica di destinazione.

La **TAV. 6.3 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Quadro sinottico delle Variazioni** evidenzia gli scambi introdotti dalla Variante Parziale 2017 descritte nel presente paragrafo.

¹⁶Si tratta dei lotti identificabili al foglio n. 22 mappali n. 88 e 91, attualmente destinati a verde attrezzato (standard) dal vigente P.R.G.C. che acquisiranno, per effetto della presente variante parziale 2017, destinazione produttiva priva di edificabilità.

¹⁷Per la più agevole comprensione degli scambi operati dalla Variante si consiglia la presa visione della TAV. 6.3 (Quadro sinottico delle Variazioni).

Tabella 6.7: VECTORYS - Terreni comunali da cui si preleva la destinazione per standard: quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante

<i>foglio</i> n.	<i>mappale</i> n.	<i>sup. catastale</i> m ²	<i>dest. PRG vigente</i> (decollo)	<i>dest. Var. Parz. 2017</i> (atterraggio)
22	88 91	630,00 1513,00	standard-verde attr.	→ aree prod. tipo “N”
totale		2143,00		

Tabella 6.8: VECTORYS - Terreni comunali da cui si preleva la destinazione produttiva: quadro destinazioni di P.R.G.C., attuali ed in variante

<i>foglio</i> n.	<i>mappale</i> n.	<i>sup. catastale</i> m ²	<i>dest. PRG vigente</i> (decollo)	<i>dest. Var. Parz. 2017</i> (atterraggio)
23	514 (parte)	2143,00	aree prod. tipo “N”	→ standard-verde-attr.
totale		2143,00		

6.4.2 L'interesse pubblico

La variante parziale 2017 accoglie favorevolmente l'istanza dei richiedenti in termini collaborativi con l'obiettivo di favorire e stimolare – rilevata la stagnazione del mercato in questo periodo di crisi economica – la potenzialità di attrazione dell'area da parte del mercato.

È plausibile pensare che la ripresa degli investimenti e dell'attività edificatoria, soprattutto in ambito produttivo, porterà ripercussioni positive in ambito comunale in termini economici e sociali.

Va osservato che attraverso le previsioni della Variante Parziale 2017 il Comune di fatto:

1. può procedere alla vendita di aree che sono rimaste invendute per almeno un decennio, sebbene tale vendita contempli unicamente il terreno (destinato a fini produttivi) e non la sua capacità edificatoria (vedi paragrafo 6.5.2 a pagina 36);
2. mantiene in capo a sé la capacità edificatoria dei lotti da vendere al richiedente e la trasferisce su terreni propri – nella fattispecie identificati nella tabella 6.12 a pagina 35 – che, conseguentemente, aumenteranno il proprio valore intrinseco potenziale nell'ambito del mercato immobiliare;
3. potrà consentire lo sfruttamento di tale capacità edificatoria incrementale in due modi: direttamente sul lotto che la riceve oppure cedendola (tutta o in parte), mediante atto notarile nei modi e nei termini consentiti dalle disposizioni di legge in materia e dalle eventuali precisazioni contenute nel P.R.G.C. vigente.

6.5 RIEPILOGO DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE A SEGUITO DELLE ISTANZE NUOVA CENTRO EUROPA, TRA.N.SIDER E VECTORYS

I nuovi indirizzi della variante hanno comportato un'articolata serie di modifiche su diversi lotti. Si tratta di scambi di destinazioni d'uso tra lotti interni al Polo Industriale Nord Ovest che non modificano la quantità complessiva di superficie – territoriale o fondiaria – e nemmeno la capacità edificatoria del P.R.G.C.

Per l'individuazione fisico-planimetrica delle aree, dei numeri di mappale e delle loro variazioni si rimanda alla visione della **TAV. 6.3 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Quadro sinottico delle variazioni**, in scala 1:2000.

Nei successivi paragrafi si riportano considerazioni e tabelle che descrivono e sintetizzano i movimenti di SUL e di destinazione tra lotti interni al Polo Industriale Nord Ovest operati dalla Variante Parziale 2017.

6.5.1 Scambio delle destinazioni d'uso

Il presente sottoparagrafo contiene le tabelle riepilogative dei movimenti di destinazioni e superfici urbanistiche operate dalla variante Parziale 2017.

Nello specifico: s

la Tab. 6.9 nella pagina seguente elenca i mappali e le relative superfici a cui viene modificata – attraverso *rimozione* o *assegnazione* – la destinazione a *standard-verde attrezzato*. Il bilancio totale delle superfici spostate è pari a zero. Le altre Tabelle del sottoparagrafo mostrano la nuova destinazione assegnata ai mappali assoggettati alla rimozione;

la Tab. 6.10 nella pagina successiva elenca i mappali e le relative superfici a cui viene modificata – attraverso *rimozione* o *assegnazione* – la destinazione a *standard-parcheggio*. Il bilancio totale delle superfici spostate è pari a zero. Le altre Tabelle del sottoparagrafo mostrano la nuova destinazione assegnata ai mappali assoggettati alla rimozione;

la Tab. 6.11 a pagina 35 elenca i mappali e le relative superfici a cui viene modificata – attraverso *rimozione* o *assegnazione* – la destinazione a *agricola*. Il bilancio totale delle superfici spostate è pari a zero. Le altre Tabelle del sottoparagrafo mostrano la nuova destinazione assegnata ai mappali assoggettati alla rimozione;

la Tab. 6.12 a pagina 35 elenca i mappali e le relative superfici a cui viene modificata – attraverso *rimozione* o *assegnazione* – la destinazione a *produttiva*. Il bilancio totale delle superfici spostate è pari a zero. Le altre Tabelle del sottoparagrafo mostrano la nuova destinazione assegnata ai mappali assoggettati alla rimozione;

Si sottolinea, ancora una volta, che con la Variante Parziale 2017 *non si propongono aumenti o detrazioni di superfici rispetto al Piano vigente ma solo scambi tra mappali*.

Tabella 6.9: Aree per STANDARD a VERDE ATTREZZATO (Va): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>superficie (m²)</i>	
		<i>rimossa</i>	<i>assegnata</i>
21	13 parte	240,00	
21	166 parte	1806,00	
22	4 parte	149,00	
22	21 parte	1773,00	
22	88	630,00	
22	91	1513,00	
22	217 parte	1888,50	
21	219 parte		2661,00
21	221 parte		320,00
23	514		3066,00
23	516 parte		1952,50
Totali		7999,50	7999,50

Tabella 6.10: Aree per STANDARD a PARCHEGGIO (P): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>superficie (m²)</i>	
		<i>rimossa</i>	<i>assegnata</i>
22	217 parte	1037,50	
22	440	540,00	
23	516 parte		1577,50
Totali		1577,50	1577,50

Tabella 6.11: Aree AGRICOLE (E): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>superficie (m²)</i>	
		<i>rimossa</i>	<i>assegnata</i>
22	456 parte	713,00	
22	457 parte	3255,00	
21	13 parte		240,00
21	166 parte		1806,00
22	4 parte		149,00
22	21 parte		1773,00
Totali		3968,00	3968,00

Tabella 6.12: Aree PRODUTTIVE (N): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>superficie (m²)</i>	
		<i>rimossa</i>	<i>inserita</i>
21	219 parte	2661,00	
21	221 parte	320,00	
23	514	3066,00	
23	516	3530,00	
22	88		630,00
22	91		1513,00
22	217		2926,00
22	440		540,00
22	456 parte		713,00
22	457 parte		3255,00
Totali		9577,00	9577,00

6.5.2 Gestione della SUL

La Variante Parziale 2017, come si è anticipato in più parti del documento, opera *unicamente spostamenti di destinazioni urbanistiche* tra lotti di terreno, *senza apportare alcuna modifica*, nello Strumento Urbanistico Comunale, alle Superfici (territoriale e/o fondiaria) ed alla quantità totale di SUL ancora disponibile.

Ricordando quanto anticipato nei paragrafi riferiti alle istanze proposte dalle ditte TRA.N.SIDER e VECTORYS il Comune ritiene opportuno procedere alla vendita dei lotti richiesti. Ciò in considerazione del fatto che nell'ultimo decennio non sono state avanzate proposte di acquisto per terreni comunali localizzati all'interno del Polo Industriale Nord Ovest. Le due aziende di autotrasporti utilizzeranno i lotti in questione unicamente come zone di parcheggio o stoccaggio a cielo aperto sicché, ferma restando la necessità di mantenere per essi una destinazione produttiva, appare urbanisticamente ammissibile¹⁸ azzerare la loro capacità edificatoria assegnandola ad altri terreni comunali. Così facendo il Comune manterrà a se tale capacità con l'obiettivo potenziale di utilizzarla su altri lotti e/o venderla ad altri. In conseguenza delle attuali dinamiche di mercato e concertazione l'amministrazione comunale ha ritenuto che nei casi TRA.N.SIDER e VECTORYS gli scambi tra i mappali prevedano il mantenimento della destinazione urbanistica ma prefigurino, nello Strumento Urbanistico Comunale, l'azzeramento della capacità edificatoria,¹⁹ per i lotti che ricevono la zonizzazione di tipo produttivo (vedi Tabella 6.13 a fronte).

In accordo con le indicazioni fornite dall'ufficio *Pianificazione territoriale* della Provincia di Alessandria la quantità di SUL derivante dai lotti destinati alla vendita a TRA.N.SIDER e VECTORYS non viene riassegnata a specifici appezzamenti di terreni individuabili cartograficamente sulle tavole di piano. Tale SUL viene mantenuta – nei termini meramente quantitativi (m²) evidenziati nell'ultima colonna a destra (*SUL da riassegnare*) della Tabella 6.13 nella pagina successiva – in carico al Comune affinché ne possa disporre in futuro attraverso varianti urbanistiche e/o cessioni ai sensi delle leggi vigenti.

Alla luce di quanto fin qui delineato, la SUL attualmente consentita dal P.R.G.C. vigente non subisce modificazioni in termini di quantità valoriali. Le operazioni di scambio e rilocalizzazione delle destinazioni urbanistiche, e conseguentemente della SUL, non modificano:

- l'indice generale di utilizzazione territoriale del P.R.G.C. per le aree produttive (N);
- la capacità edificatoria del Polo Industriale Nord Ovest e più in generale del Piano Urbanistico Generale Comunale

La Variante sulle **tavole 6.1 e 6.2** identifica graficamente con *un asterisco* i lotti che, pur avendo la destinazione urbanistica produttiva di tipo (N) risultano ad edificabilità *azzerata*. Le Tavole contengono altresì le tabelle con i quadri sinottici che

¹⁸Per renderli appetibili per l'attuale richiesta di mercato.

¹⁹Si tratta di mappali che, conseguentemente al trasferimento avranno *SUL realizzabile* = 0,00 m².

quantificano e connotano le superfici e le SUL espresse da ciascun lotto asteriscato. Tali i lotti sono indicati nella presente relazione nella Tabella 6.13.

Tabella 6.13: Lotti a destinazione produttiva con **SUL azzerata**, identificati sulle TAVV. 6.1 e 6.2 con **asterisco singolo** e relativa quantità di SUL che resta in capo al comune per futuri impieghi (**SUL potenziale da riassegnare**).

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>dest. urbanistica produttiva (N)</i>	<i>superficie (m²)</i>	<i>SUL realizzabile (m²)</i>	<i>SUL da riassegnare (m²)</i>
22	88	*	630,00	0,00	630,00
22	91	*	1513,00	0,00	1513,00
22	217	*	2926,00	0,00	2926,00
22	440	*	540,00	0,00	540,00
Totale					5609,00

Le citate tavole contengono apposite tabelle le capacità edificatorie dei lotti (azzerate e da riassegnare).

TITOLO III

COERENZE INTERNA ED ESTERNA

Capitolo 7

Verifica di coerenza interna

La variante si inserisce nel sistema del piano vigente senza modificarlo strutturalmente dal punto di vista degli obiettivi generali e per quanto riguarda l'apparato normativo e previsionale.

La revisione delle aree produttive del PP/PIP, rientra nella visione anticipata dal piano vigente e dalle sue successive varianti con l'obiettivo di completare la zona produttiva definita come polo industriale nord-ovest del territorio comunale.

Gli obiettivi di salvaguardia delle funzioni ecosistemiche e del patrimonio ecologico, la valorizzazione del paesaggio – sebbene *in questo caso già fortemente compromesso* – sono temi che vengono approfonditi secondo le nuove direttive dei piani territoriali, con diversa e maggiore attenzione della cittadinanza e dell'Amministrazione comunale.

Non va dimenticato che si tratta di una Variante Parziale che esprime pochi interventi puntuali che risultano coerenti con la pianificazione vigente.

7.1 COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La verifica della *compatibilità acustica* con il piano di settore vigente è affrontata nel Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità della variante parziale predisposto per l'esame da parte dell'Organo Tecnico comunale a cui, come anticipato nel paragrafo 2.3.2 a pagina 12, si rimanda.

Capitolo 8

Verifica di coerenza esterna

Come anticipato nel paragrafo 2.3.2 a pagina 12 per questi argomenti si rimanda alla Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità della variante parziale predisposto per l'esame da parte dell'Organo Tecnico comunale.

TITOLO IV

Elaborati di variante

Capitolo 9

ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La Variante Parziale si compone con con seguenti elaborati tecnici:

Relazione Illustrativa

TAV. 6.1 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - P.R.G.C. progetto della Variante - scala 1:2000

TAV. 6.1a Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - P.R.G.C. vigente - scala 1:2000

TAV. 6.1b Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Confronto PRGC vigente/Variante Parziale 2017 - scala 1:2000

TAV. 6.2 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - progetto della Variante - scala 1:2000

TAV. 6.2a Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - PRGC vigente - scala 1:2000

TAV. 6.2b Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Confronto PRGC vigente/Variante Parziale 2017 - scala 1:2000

TAV. 6.3 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Quadro sinottico delle variazioni - scala 1:2000

TAV. 6.4 Territorio extraurbano Polo Industriale Nord-Ovest - Reti urbanizzazioni primarie - scala 1:5000

Elaborati Ambientali ai fini ambientali e idrogeologici.

Contributo Straordinario Urbanistico - polo industriale nord-ovest

Stima compendio immobiliare Olcese - polo industriale nord-ovest

Verifica di assoggettabilità a VAS - Documento Tecnico di Verifica Preliminare

Verifica di assoggettabilità a VAS - Parere dell'Organo Tecnico Comunale

TITOLO V

ALLEGATI

ALLEGATO A

Riepilogo delle Varianti al PRG e quadri sinottici dei dati urbanistici

I quadri sinottici esposti nel documento predisposto dagli uffici comunali qui allegato (che segue nelle pagine successive) **sono i più aggiornati vigenti sul territorio alla data di predisposizione della presente variante.**

Considerato che la Variante parziale in esame non interviene con modifiche quantitative sui dati urbanistici, tali quadri cristallizzano e rappresentano la situazione urbanistica anche successiva all'approvazione della presente Variante parziale. Situazione che pertanto rimarrà tale fino all'approvazione di una futura Variante (strutturale o generale).

DATI DELLE VARIANTI CHE INTERESSANO LE AREE PRODUTTIVE (INDUSTRIALI E ARTIGIANALI) SECONDO ORDINE CRONOLOGICO

La cronologia elenca le sole varianti al PRG, parziali e strutturali (VEDI ELENCO VARIANTI ALLEGATO), che hanno interessato le aree produttive artigianali (A1, A2, At) e industriali (I). Le varianti predette sono sei e i numeri con cui vengono contraddistinte nella presente relazione sono puramente indicativi e funzionali alla lettura della stessa.

La ricognizione cronologica delle varianti è stata considerata a partire dalla variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. 64/2000. La predetta variante (n. 1) ha computato l'estensione delle aree produttive in misura inferiore al 2% della S.T. complessiva di PRG. Tale variante ha quindi pressoché saturato il 2% di cui sopra, lasciando una possibilità di incremento di S.T. residua (poi saturata con le varianti strutturali) di mq 206,00 (mq. 71.276,00 - mq 71.070,00).

Alla variante predetta (n. 1) sono seguite due varianti strutturali (NN. 2-3) che hanno incrementato la S.T. a destinazione industriale (I, tab. 31 dei quadri sinottici) e riorganizzato l'area industriale. Le varianti successive (NN:4-5-6) sono varianti parziali che hanno interessato sia le aree industriali (Tab. 31 q.s.) che artigianali (diversi q.s.) per le quali quindi si presuppone non vi sia stato incremento di S.T.

1) 2000

VARIANTE PARZIALE AL PRG (art. 40 comma 6 LR 56/77 e s.m.i.)

Delibera Consiglio Comunale 35/2000 adozione

Delibera Consiglio Comunale 64/2000 approvazione (BUR 44/2000) avente ad oggetto: *Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione di variante parziale al PRG per l'individuazione di nuova area produttiva e contestuale Piano per gli insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della LR 56/77 e s.m.i.*

Successiva Delibera Consiglio comunale 19/2001 (art. 17 comma 8 b LR 56/77) senza variazioni quantitative.

SUNTO DATI QUANTITATIVI NUOVA AREA I/3 (vedi relazione e quadri sinottici di variante)

INCREMENTO S.T. di variante (aree industriali)	S.T.	mq	71.050,00
-------------------------------------------------------	-------------	-----------	------------------

2) 2001

VARIANTE STRUTTURALE AL PRG (art. 40 comma 6 e art. 17 comma 4 della LR 56/77)

Delibera Consiglio Comunale 34/2001 adozione

Delibera Consiglio Comunale 44/2001 adozione e integrazioni.

Deliberazione di Giunta Regionale n. 48-4342 del 5/11/2001 avente ad oggetto: *Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi "I4" e della contestuale variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. APPROVAZIONE.*

INCREMENTO S.T. di VARIANTE (aree industriali):	S.T.	mq	251.845,00
--------------------------------------------------------	-------------	-----------	-------------------

3) 2003-2005

VARIANTE STRUTTURALE AL PRG (n. 2/2003) - RIORDINO (Unione Area I1, I3 e I4 in unica area I1) E AMPLIAMENTO POLO INDUSTRIALE NORD OVEST (CON CREAZIONE DI NUOVA AREA I 1/5)- DGR 20-497/2005 (BUR 30/2005)

SUNTO DATI QUANTITATIVI (vedi relazione e quadri sinottici di variante)

INCREMENTO S.T. di VARIANTE (aree industriali):	S.T.	mq	604.350,00
RIDUZIONE S.T. di VARIANTE (aree industriali):	S.T.	mq	- 6.200,00

4) 2005

VARIANTE PARZIALE AL PRG n. 1/2005 (art. 17 comma 7 LR 56/77 e s.m.i.)

Delibera Consiglio Comunale 41/2005 adozione

Delibera Consiglio Comunale 55/2005 approvazione: *Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione di variante parziale al PRG n. 1/2005 ai sensi dell'art. 17 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i. - adeguamento di aree per attività produttive esistenti e modifica di alcune aree urbane*

La variante riguarda tra l'altro la rilocalizzazione di superfici produttive attribuite alla zona Z1-2 su altre aree produttive nel polo ind. sud-est con incremento indice edificabilità e modifiche di perimetrazione. In generale sono modifiche localizzate. Riguarda anche modifiche in aree a dest. Residenziale.

INCREMENTO S.T. DI VARIANTE: = trattandosi di variante parziale si considera S.T. mq 0,00

5) 2006-2007

VARIANTE PARZIALE AL PRG n. 3/2006 (art. 17 comma 7 LR 56/77 e s.m.i.)

Delibera Consiglio Comunale 51/2006 adozione

Delibera Consiglio Comunale 4/2007: *Variante parziale al PRG n. 3/2006 "Modifiche alle aree urbane e alle aree produttive". Approvazione ai sensi dell'art. 17 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

"Riguardo alle attività produttive, la variante propone una ridistribuzione di superfici produttive e terziari già previste dal PRG, con spostamento della loro localizzazione, allo scopo di consentire il mantenimento o l'ampliamento di impianti ed attività esistenti, o la riqualificazione di immobili al momento non utilizzati".

INCREMENTO S.T. DI VARIANTE: = trattandosi di variante parziale si considera S.T. mq 0,00

6) 2013

VARIANTE PARZIALE AL PRG n. 1/2013 (art. 17 comma 7 LR 56/77 e s.m.i.)

Delibera Consiglio Comunale 7/2013 adozione

Delibera Consiglio Comunale 23/2013: *Variante parziale al PRG n. 1/2013 ai sensi dell'art. 17 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i. L.R. 56/77 s.m.i. (Fabbricati in Strada del Turchino), controdeduzioni alle osservazioni e approvazione.*

INCREMENTO S.T. DI VARIANTE: = trattandosi di variante parziale si considera S.T. mq 0,00

P.R.G. VIGENTE – RIEPILOGO VARIANTI E MODIFICHE

Il P.R.G. approvato con D.G.R. n. 48 / 1721 del 19.11.1990 (pubblicata sul BUR n. 1 del 2.1.91) è stato sottoposto alle seguenti successive varianti:

1992

- Deliberazione G.R. 26-23642 /92 – modifica ai sensi dell'art. 1 legge 1/78 – edificio AMGA in corso Italia

1995

- Deliberazione G.R. 24-1413/95 – variante per ampliamento dell'area produttiva I p/8 e contestuale P.P. "Gambarotta"

1997

- Deliberazione C.C. n. 45/97 – modifica ai sensi art. 17, c.8, L.R. n. 56/77 s.m.i. - localizzazione di linea elettrica in zona discarica

1998

- Deliberazione C.C. n. 73/98 – variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifiche alle Norme di Attuazione

1999

- Deliberazione C.C. n. 15/99 – modifica ai sensi art. 17, c. 8, lett. g), L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica categoria di servizi prevista per la ex Caserma Giorgi
- Deliberazione C.C. n. 43/99 – modifica ai sensi art. 17, c.8, lett. b), L.R. n. 56/77 s.m.i. - limitata estensione dell'area ospedaliera "SH"

2000

- Deliberazione C.C. n. 48/00 – adeguamento del P.R.G. alla normativa regionale in materia di commercio, individuazione degli addensamenti commerciali e definizione dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali
- Deliberazione C.C. n. 51/00 – modifica dell'art. 25 delle N.d.A. ai sensi dell'art. 17, c. 8, lett. d), L.R. n. 56/77 s.m.i. – area "Z3"
- Deliberazione C.C. n. 53/00 – modifica ai sensi art. 17, c. 8, lett. g), L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifica categoria di servizi prevista per la ex Colonia Solare
- Deliberazione C.C. n. 63/00 – variante parziale all'art. 27 delle N.d.A. ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - adeguamento alle norme in materia di impianti di distribuzione carburanti

1

Deliberazione C.C. n. 64/00 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i., contestuale a P.I.P. I 3 - estensione delle aree produttive in misura inferiore al 2% della superficie territoriale complessiva

- Deliberazione C.C. n. 78/00 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifiche ed integrazioni delle N.d.A. in relazione alle disposizioni regionali in materia di commercio

2001

2

Deliberazione G.R. 48-4342 /01 – variante ai sensi art. 17, c. 4, L.R. n. 56/77 s.m.i., contestuale a P.I.P. I 4 - estensione delle aree produttive

- Deliberazione C.C. n. 63/01 - modifica ai sensi art. 17, c.8, lett. b), L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifiche della localizzazione di aree pubbliche in aree I 3 e I 4

2002

- Deliberazione C.C. n. 2/02 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - estensione dell'area sportiva di viale P. Cichero
- Deliberazione C.C. n. 49/02 - correzione errori materiali ai sensi art. 17, c.8 , L.R. n. 56/77 s.m.i. ed adozione elaborati grafici su supporto informatico
- Deliberazione C.C. n. 59/02 - correzione errori materiali ai sensi art. 17, c.8 , L.R. n. 56/77 s.m.i. – miglioramento veste grafica
- Deliberazione C.C. n. 71/02 – VAR 1/2002 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – adeguamento aree per servizi

2003

- Deliberazione C.C. n. 60/03 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifiche agli artt. 23, 24, 34, 53 delle Norme di Attuazione
- Deliberazione C.C. n. 80/03 – VAR 3/2003 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – area Z 1-2 e zone circostanti

2004

- Deliberazione C.C. n. 10/04 - VAR 4/2003 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – ampliamento ex s.s. 35 bis al confine con Serravalle (area ex Saflan)
- Deliberazione C.C. n. 49/04 - VAR 1/2004 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica aree per servizi

2005

3

Deliberazione G.R. 20-497/05 – VAR 2/2003 - variante ai sensi art. 17, c. 4, L.R. n. 56/77 s.m.i. – riordino ed ampliamento polo industriale nord-ovest

- Deliberazione C.C. n. 28/05 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) – modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico
- Deliberazione C.C. n. 43/05 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico
- Deliberazione C.C. n. 49/05 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in zona I 2
- Deliberazione C.C. n. 50/05– modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in via P. Isola
- Deliberazione C.C. n. 52/05 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico

4

Deliberazione C.C. n. 55/05 - VAR 1/2005 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica aree produttive esistenti e aree per servizi in zona urbana

2007

5

Deliberazione C.C. n. 4/07 - VAR 3/2006 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica aree urbane e produttive

- Deliberazione C.C. n. 19/07 - VAR 2/2006 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – riconferma viabilità extraurbana Novi – Pozzolo
- Deliberazione C.C. n. 53/07 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica classificazione area in via Dante

2008

- Deliberazione C.C. n.10/08.- modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento su edificio in via P. Giacometti
- Deliberazione C.C. n. 26/08– modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in zona I 2

2009

- Deliberazione C.C. n. 27/09 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento su edifici in via Marconi e vicolo Girolidi
- Deliberazione C.C. n. 30/09 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. e) L.R. n. 56/77 s.m.i. – individuazione area soggetta a piano di recupero (Teatro – casa de Giorgi)
- Deliberazione C.C. n. 31/09 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – integrazione delle tipologie di standard ammesse su area pubblica in zona G3
- Deliberazione C.C. n. 59/09 - VAR 1/2009 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – incremento di edificabilità in area G 3/5
- Deliberazione C.C. n. 66/09 - VAR 2/2009 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – individuazione immobile per impianti tecnologici (cascina Alessandrina)
- Deliberazione C.C. n. 67/09 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – adeguamento alle disposizioni regionali in materia di commercio
- Deliberazione C.C. n. 70/09 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento su edificio in via Oneto
- deliberazione C.C. n. 87/09 - variante ai sensi art.58 D.L. 112/08 – attribuzione di nuova destinazione d'uso ad area comunale da alienare modifiche

2010

- Deliberazione C.C. n. 39/10 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Solferino
- Deliberazione C.C. n. 62/10 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di corso Marengo
- Deliberazione C.C. n. 63/10 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – area in zona ind. I2 da destinare a isola ecologica

2011

- Deliberazione C.C. n. 14/11 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di vicolo Maggiori
- Deliberazione C.C. n. 15/11 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Abba
- Deliberazione C.C. n. 16/11 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Cavour

2012

- Deliberazione C.C. n. 47/12 – variante al P.R.G. ex art. 16bis comma1 L.R. n. 56/77 s.m.i. – cambio d'uso ex asilo viale Rimembranza
- Deliberazione C.C. n. 52/12 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di salita Ravazzano

2013

6 Deliberazione C.C. n. 22/13 – variante al P.R.G. – **VARIANTE 1/2013 ex art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica di destinazione di due immobili e relative aree al fine del loro riutilizzo ad uso produttivo e terziario**

- Deliberazione C.C. n. 49/13 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Roma

2014

- Deliberazione C.C. n. 7/14 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di corso Marengo

2016

- Deliberazione C.C. n. 30/16 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di piazza XX Settembre (bar Peso)
- Deliberazione C.C. n. 31/16 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Gramsci
- Deliberazione C.C. n. 32/16 – modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Cavour

ALLEGATO B

Zona industriale I1 (sub-area I 1/5) - Camorati et altri

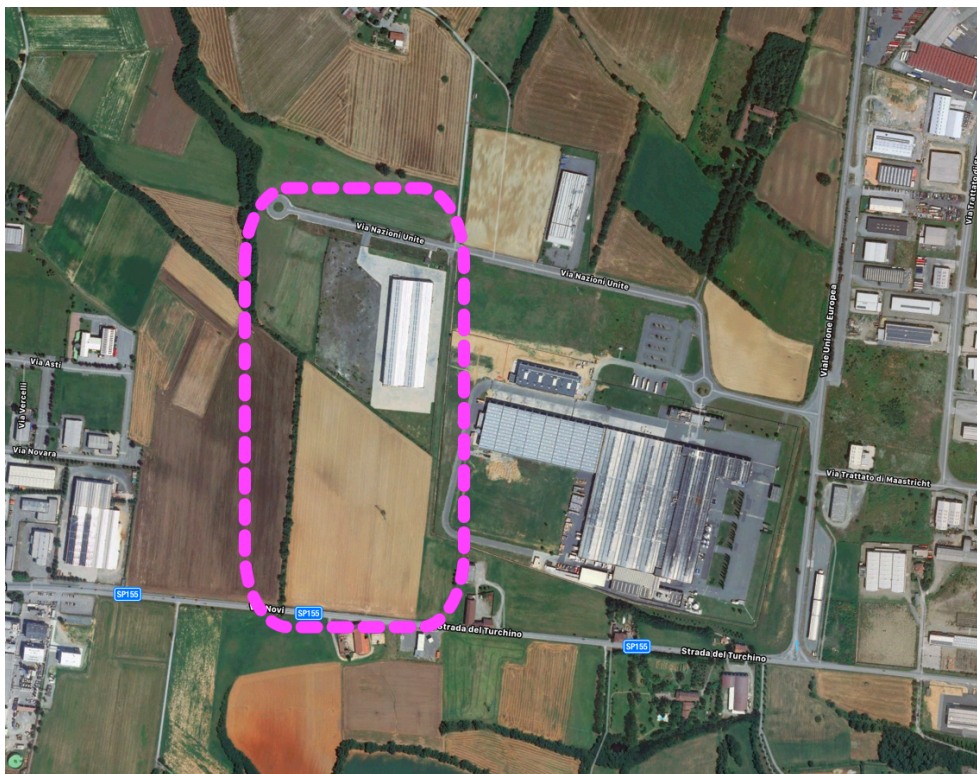


FIGURA B.1: P.d.I. I1 1/5-fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.

ALLEGATO C

Zona industriale I1 (sub-area I 1/1) - Olcese



FIGURA C.1: P.d.I. I1 1/1-fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.

ALLEGATO D

Zona industriale I1 - sub-area I 1/1 - Tra.n.sider



FIGURA D.1: fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.

ALLEGATO E

Zona industriale I1 (sub-area I 1/1) - Vectorys

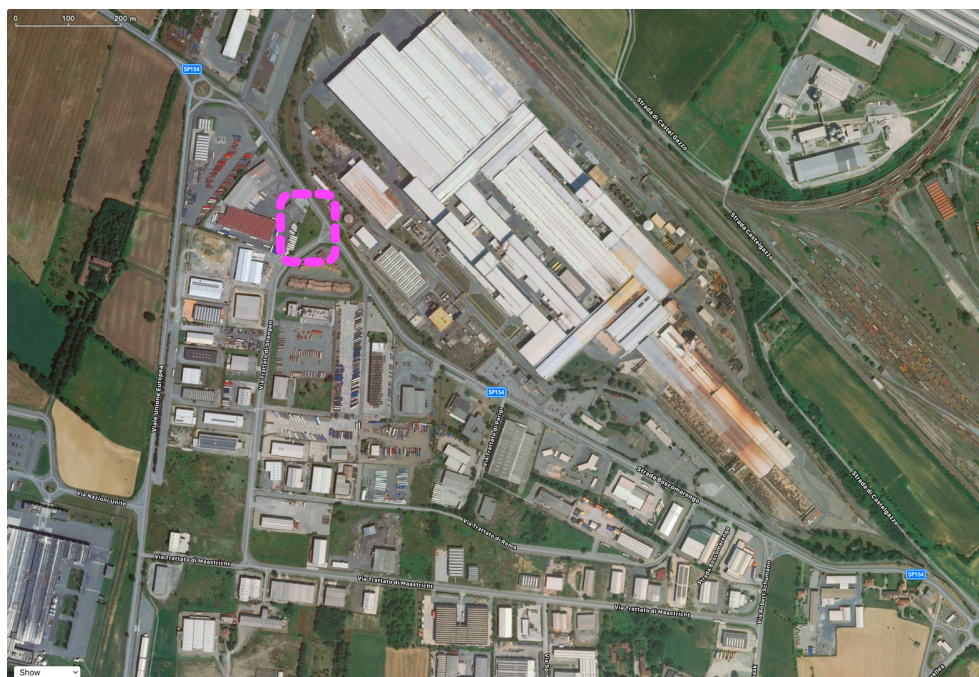


FIGURA E.1: fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.

ALLEGATO F

Prospetto C.I.R.

c	esistenti	
Cp	403	17.606
CR	379	13.634
m	esistenti	
M	esistenti	
Ca	esistenti	
r	405	5.702
R	436	5.232
n	548	894
N	2.523	10.957
PE	132	
g	89	
G	2.137	1.456
Z	1.133	86.377
z	esistenti	
At p/2 – DU8	22	
capacità insediativa aggiuntiva	8.207	141.858
abitanti al 1981	30.841	
Capacità Insediativa totale	39.048	

FIGURA F.1: Prospetto C.I.R. (art. 17c.7 L.R. 56/77).