

Comune di Novi Ligure

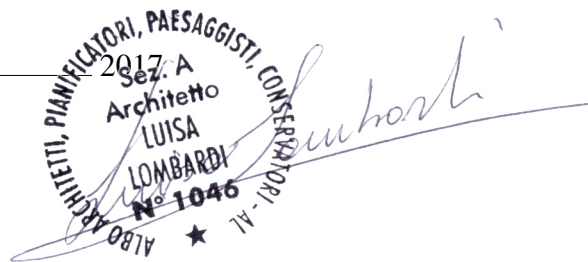
Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

Verifica di Assoggettabilità a VAS

DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA
VARIANTE PARZIALE 2017
POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST

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 CA 15 Febbraio 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	8
2.1	Variante Parziale	8
2.1.1	I contenuti specifici della L.R. 56/77	9
2.2	Ammissibilità della Variante Parziale	9
2.2.1	La Variante non modifica Superfici e/o Indici	10
2.3	Verifica di assoggettabilità a VAS	10
2.4	Iter procedurale	11
2.5	Soggetti coinvolti	14
2.5.1	Autorità Procedente	14
2.5.1.1	Compiti dell'autorità Procedente	15
2.5.2	Autorità Competente	15
2.5.2.1	Compiti dell'Autorità Competente	15
2.5.3	Organo Tecnico comunale	16
2.5.3.1	Requisiti e compiti dell'Organo Tecnico	16
2.5.4	Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA)	17
2.5.4.1	Compiti dell'ARPA	17
2.5.5	Soggetti con competenza ambientale	17
2.5.5.1	Compiti dei soggetti con competenza ambientale	17
2.5.6	Pubblico	18
2.5.7	Pubblico interessato	18
Capitolo 3	Il maggior valore delle aree in variante	19

TITOLO II	CONTENUTI DELLA VARIANTE	21
Capitolo 4	I temi urbanistici della Variante	22
4.1	Origine della Variante Parziale	22
4.2	Sintesi delle istanze di variante	23
Capitolo 5	Le risposte urbanistiche della Variante	25
5.1	Istanza Camorati, D'Albertis, Polastri	25
5.1.1	La risposta della variante	25
5.1.2	L'interesse pubblico	26
5.2	Istanza: Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese)	26
5.2.1	La risposta della variante	27
5.2.2	Il contributo straordinario urbanistico (CSU)	29
5.2.3	L'interesse pubblico	30
5.3	Istanza: TRA.N.SIDER s.p.a	30
5.3.1	La risposta della variante	31
5.3.2	L'interesse pubblico	32
5.4	Istanza: VECTORYS Italia Srl	33
5.4.1	La risposta della Variante	33
5.4.2	L'interesse pubblico	34
5.5	Riepilogo delle modifiche apportate dalla Variante a seguito delle istanze Nuova Centro Europa, Tra.n.sider e Vectorys	35
5.5.1	Scambio delle destinazioni d'uso	35
5.5.2	Gestione della SUL	38
TITOLO III	RELAZIONE DI VERIFICA	40
Capitolo 6	Informazioni All. I, p. II D.Lgs. n.152/06	41
6.1	Caratteristiche del Piano	42
6.1.1	In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.	42
6.1.2	In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	42
6.1.3	La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:	42
6.1.4	Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	43
6.1.5	La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	43

6.2	Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate	43
6.2.1	Probabilità, durata e frequenza e reversibilità degli impatti . . .	43
6.2.2	Carattere cumulativo degli impatti	44
6.2.3	Natura transfrontaliera degli impatti	44
6.2.4	Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	44
6.2.5	Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	44
6.2.6	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.	45
6.2.7	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.	45
6.2.8	Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	45
6.3	Valutazione Complessiva Degli Impatti	45
6.4	Misure di mitigazione e compensazione: conclusioni	46
TITOLO IV	COERENZE INTERNA ED ESTERNA	48
Capitolo 7	Verifica di coerenza interna	49
Capitolo 8	Verifica di coerenza esterna	50
8.1	Coerenza con il PTR	50
8.1.1	Strategia 1	50
8.1.2	Strategia 2	50
8.1.3	Strategia 3	51
8.1.4	Strategia 4	51
8.1.5	Strategia 5	51
8.2	Coerenza con il PPR	52
8.2.1	Sintesi dei temi di coerenza	52
8.2.2	Sintesi dei contenuti del PPR	53
8.3	Coerenza con il PTCP	56
8.3.1	Valutazioni conclusive	58
TITOLO V	QUADRO AMBIENTALE	59
Capitolo 9	Quadro generale	60
Capitolo 10	Analisi delle componenti ambientali	62
10.1	Aria	62
10.2	Acqua	64

10.3 Suolo e Sottosuolo	64
10.4 Rumore	64
10.5 Rifiuti	65
10.6 Elettromagnetismo	65
10.7 Radon	66
10.8 Aree boscate, praterie e pascoli	66
10.9 Industrie a rischio di incidente rilevante	66
Capitolo 11 Valutazione degli effetti ambientali previsti	67
11.0.1 Rilocalizzazione delle destinazioni d'uso	67
11.0.2 Riorganizzazione degli spazi pubblici	67
11.0.3 Influenza sulle trasformazioni previste dal PRG	68
11.0.4 Modifiche alle destinazioni d'uso del suolo	68
Capitolo 12 Componenti ambientali: effetti e tutele	69
12.1 Aria	69
12.2 Acqua	69
12.3 Suolo e Sottosuolo	70
12.4 Rumore	70
12.5 Rifiuti	71
12.6 Radon	71
12.7 Aree boscate, praterie e pascoli	71
12.8 Industrie a rischio rilevante	71
Capitolo 13 Analisi degli effetti puntuali	72
13.1 Camorati, D'albertis, Polastri	72
13.2 Nuova Centro Europa srl (Vivai Olcese)	72
13.3 TRA.N.SIDER spa	72
13.4 VECTORYS Italia Srl	73
Capitolo 14 Esiti proposti dalla valutazione preventiva	74
Capitolo 15 ISTANZA PER OT	75
TITOLO VI Elaborati di variante	76
Capitolo 16 ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE	77
TITOLO VII ALLEGATI	78
A Sub-area I 1/5	79
B Sub-area I 1/1-Olcese	81

C Sub-area I 1/1-Tra.n.sider	82
D Sub-area I 1/1-Vectorys	84
E PTR - estratti	85
F PPR - estratti	90
F.1 PPR - NdA - Allegato B	97
G PTCP - estratti	100
H ARPA: analisi del Bilancio Ambientale Territoriale relativo al 2011	109
I Classificazione acustica delle aree in Variante	117

Elenco delle tabelle

2.1	Soggetti coinvolti nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità	14
5.1	P.P.-P.I.P. II 1/5 - destinazioni d'uso del suolo (Variante)	26
5.2	Olcese: elenco mappali interessati	27
5.3	Olcese: elenco mappali che cedono edificabilità	29
5.4	Olcese: elenco mappali che cedono edificabilità	29
5.5	P.P.-P.I.P. II 1/1 - TRA.N.SIDER - destinazioni d'uso del suolo (standard)	31
5.6	P.P.-P.I.P. II 1/1 - TRA.N.SIDER - destinazioni d'uso del suolo (stato attuale)	32
5.7	VECTORYS - destinazioni d'uso del suolo (standard)	34
5.8	VECTORYS - destinazioni d'uso del suolo	34
5.9	Aree per STANDARD a VERDE ATTREZZATO (Va): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	36
5.10	Aree per STANDARD a PARCHEGGIO (P): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	36
5.11	Aree AGRICOLE (E): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	37
5.12	Aree PRODUTTIVE (N): trasformazioni operate dalla variante Parziale 2017	37
5.13	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).	39
14.1	Confronto tra i livelli di qualità dei Fattori Ambientali	74

Elenco delle figure

2.1	D.C.R. 29/02/2016 n. 25-2977 - Schema iter verifica procedura <i>contestuale</i>	13
A.1	P.d.I. II 1/5-foto aerea-Camorati et altri	79
A.2	P.d.I. II 1/1-estratto catastale-Camorati et altri	80
B.1	P.d.I. II 1/1-foto aerea-Olcese	81
C.1	P.d.I. II 1/1-foto aerea-Tra.n.sider	82
C.2	P.d.I. II 1/1-catasto-Tra.n.sider	83
D.1	P.d.I. II 1/1-foto aerea-Vectorys	84
F.1	PPR TAV. P1	91
F.2	PPR TAV. P1	92
F.3	PPR TAV. P4-0	93
F.4	PPR TAV. P5	94
F.5	PPR TAV. P6	95
F.6	PPR TAV. P6	96
G.1	PTCP TAV. 1	100
G.3	PTCP TAV. 3	101
G.4	PTCP TAV. 3 - legenda 2	101
G.5	PTCP TAV. 3 - legenda 2	102
G.6	PTCP TAV. 3 - legenda 2	102
G.7	PTCP TAV. A6 -	103
G.8	PTCP TAV. A6 - legenda	104
G.9	PTCP TAV. B6 -	105
G.10	PTCP TAV. B6 - legenda	106
G.11	PTCP TAV. C6 -	107
G.12	PTCP TAV. C6 - legenda	108
I.1	Clssificazione acustica	118

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;

1.2 INQUADRAMENTO GENERALE¹

Il Piano Regolatore Generale vigente individua la zona industriale di nuovo impianto "I 1", sita 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 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.

¹Il testo è tratto principalmente da relazioni a precedenti varianti approvate

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_{max} = 20 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.

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

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

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		

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 I/5	190 765	151 645	10 785	28 335	9818	38 153

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 m²/m², 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:

- attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici
- **Va** 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
- azionamento 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
- azionamento 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 $0,5 \text{ m}^2$ 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 rende quindi 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. Per tale scopo si provvede, quindi, alla redazione del presente Documento Tecnico, esplicativo dei contenuti della Variante stessa e dei contenuti utili per la valutazione da parte dell'autorità competente in materia di VAS.

La verifica preventiva viene attivata allo scopo di comprendere se esistano possibili effetti ambientali significativi derivanti dalle previsioni urbanistico/territoriali che determinino la necessità di sottoporre gli strumenti stessi alla fase di valutazione, anche in considerazione del diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate;

Tale fase prevede la formalizzazione del *documento tecnico di verifica* mediante provvedimento dirigenziale o di Giunta – come specificato negli schemi allegati alla DGR n. 25-2977/2016 – a seconda della natura tecnica o politica dell'atto di avvio e la consultazione dei soggetti con competenza ambientale e si conclude con l'emissione del provvedimento inerente la fase di verifica di assoggettabilità da parte dell'autorità competente per la VAS.

In caso di *esclusione da valutazione* 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.

2.4 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.
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 a fronte (estrpolata dalla DCR29/02/16 n. 25-2977).

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.

⁴ Tale 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

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.

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.

2.5 SOGGETTI COINVOLTI⁵

La tabella 2.1 a pagina 14 identifica i soggetti coinvolti nel procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS della Variante Parziale per il Polo Industriale Nord-Ovest del comune.

Tabella 2.1: Soggetti coinvolti nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità

<i>soggetto</i>	<i>ufficio</i>	<i>responsabile</i>
Autorità Procedente	interno al comune	_____
Autorità Competente	interno al comune	_____
Organo Tecnico	interno al comune	_____
ARPA	Regione Piemonte	
Provincia	Provincia di Alessandria	arch. Luisella Bellone
Pubblico	osservazioni	tutti i cittadini
Pubblico interessato	osservazioni	tutti portatori di interesse

Nei successivi paragrafi sono elencati e descritti i principali soggetti coinvolti e coinvolgibili nel presente procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

2.5.1 Autorità Procedente

È la pubblica amministrazione che elabora il piano.

⁵Le definizioni sono tratte dalla D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977

2.5.1.1 Compiti dell'autorità Procedente

In caso di piani – come questo in oggetto – soggetti alla fase di verifica di assoggettabilità, l'autorità procedente:

- predispone il documento tecnico di verifica;
- trasmette la documentazione all'autorità competente in materia di VAS;
- in *caso di esclusione* dalla successiva fase di valutazione, provvede a integrare gli esiti della verifica nel piano e procede con l'iter di formazione del piano stesso, dando atto nella deliberazione di approvazione degli esiti della fase di verifica;
- in *caso di assoggettabilità* alla successiva fase di valutazione, provvede a integrare gli elaborati del piano con il rapporto ambientale e le necessarie modifiche derivanti dalla fase di verifica svolta, utilizzando gli elementi di specificazione eventualmente forniti dai soggetti consultati e prosegue il procedimento come sotto elencato a partire dal quinto trattino.

2.5.2 Autorità Competente

È la figura – interno della P.A. che approva la variante parziale⁶ – che governa la fase di verifica dell'assoggettabilità, anche avvalendosi di strutture tecniche apposite (Organo Tecnico).

Ai sensi dell'articolo 3bis, comma 7 della l.r. 56/1977, è, infatti, individuata nella pubblica amministrazione che approva il piano purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.

Secondo quanto previsto dalla d.g.r. 12-8931 del 9 giugno 2008 (Atto di indirizzo e coordinamento regionale in materia di VAS), l'autorità competente assicura lo svolgimento delle proprie funzioni attraverso *L'organo Tecnico*, istituito ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 40/1998.

2.5.2.1 Compiti dell'Autorità Competente

La responsabilità del procedimento di VAS deve essere attribuita ad una figura, quando possibile dirigenziale o apicale o avente la responsabilità del servizio, interna all'amministrazione e, al fine di garantire la terzietà, il responsabile del procedimento di VAS non può corrispondere al responsabile del procedimento urbanistico o di pianificazione.⁷

Nei casi eccezionali, nei quali non siano presenti all'interno dell'amministrazione locale due articolazioni diverse alle quali attribuire le distinte responsabilità procedurali, il provvedimento finale assunto dall'unico responsabile del procedimento *deve tenere conto e dare specificamente atto dell'istruttoria tecnica attinente la VAS*,

⁶In questo caso il comune di Novi Ligure.

⁷La giurisprudenza amministrativa ha infatti sottolineato la necessità che, qualora autorità procedente e autorità competente risultino interne alla stessa amministrazione, l'autorità competente venga individuata in diverso organo o articolazione della stessa amministrazione procedente (cfr. per tutti Consiglio di Stato Sez. IV, 12/01/2011, sentenza n. 133).

condotta dall'*organo tecnico comunale* senza possibilità di discostarsi dalle risultanze istruttorie se non a seguito di puntuale e specifica motivazione ambientale che espliciti le ragioni tecniche che esigono tale discostamento; di ciò dovrà essere dato atto nella dichiarazione di sintesi qualora il piano sia assoggettato a valutazione.

In caso di piani soggetti alla fase di verifica di assoggettabilità, l'autorità competente:

- verifica la completezza e adeguatezza della documentazione presentata;
- consulta i soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con l'autorità procedente, mettendo a disposizione la documentazione prevista;
- svolge le attività tecnico-istruttorie;
- assume in piena autonomia e responsabilità il provvedimento di verifica, contenente eventuali condizioni prescrittive o nel caso di assoggettabilità alla valutazione, indicazioni utili alla specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.

2.5.3 Organo Tecnico comunale

È la struttura tecnica – interna al comune di *Novi Ligure* – istituita stabilmente ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 40/1998 per l'espletamento delle procedure di Valutazione d'impatto ambientale.

Se ne dota l'*autorità Competente* per assicurare l'esercizio delle funzioni istruttorie.

2.5.3.1 Requisiti e compiti dell'Organo Tecnico

L'organo tecnico deve:

- possedere i requisiti necessari per garantire la separazione e l'adeguato grado di autonomia rispetto alle strutture che rivestono la qualifica di autorità procedente, nonché competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.
- essere idoneo a garantire le necessarie competenze tecniche nelle materie su elencate, funzionali all'analisi e alla valutazione degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del piano ed a favorire un approccio integrato e multidisciplinare all'istruttoria ambientale.

Nel caso di carenza di tali figure di garanzia all'interno dell'ente, è possibile fare ricorso alla collaborazione di figure professionali esterne all'amministrazione, nei modi e nelle forme consentite.

Ad esso competono:

- l'istruttoria tecnica dei documenti presentati,
- la predisposizione dei contenuti tecnici del provvedimento di verifica e del parere motivato,
- la partecipazione alla fase di revisione del piano.

2.5.4 Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA)

L'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte è un ente pubblico dotato di autonomia amministrativa, tecnico-giuridica, patrimoniale e contabile.

È posta sotto la vigilanza del Presidente della Giunta Regionale per garantire l'attuazione degli indirizzi programmatici della Regione nel campo della previsione, prevenzione e tutela ambientale.

2.5.4.1 Compiti dell'ARPA

È consultata nelle varie fasi del procedimento, secondo quanto previsto dai diversi iter per la formazione dei piani o loro varianti.

Riveste il ruolo di supporto tecnico scientifico degli enti coinvolti nel procedimento, ai sensi della legge regionale 13 aprile 1995, n. 60 (Istituzione dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale) e della l.r. 40/1998, assicurando il proprio supporto anche mediante l'utilizzo del patrimonio di conoscenze acquisite nello svolgimento dei compiti istituzionali.

2.5.5 Soggetti con competenza ambientale

Sono le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli effetti sull'ambiente e sulla salute umana dovuti all'attuazione dei piani.

Nel caso specifico della presente variante parziale sono rappresentati della *Provincia di Alessandria*.

2.5.5.1 Compiti dei soggetti con competenza ambientale

Ad essi compete:

- la formulazione di contributi e pareri riferiti agli effetti ambientali dei piani, in funzione delle specifiche competenze di ciascun soggetto,
- la proposta di ulteriori forme di mitigazione e compensazione o azioni integrative di sostenibilità ambientale.

Per le Varianti parziali – ai sensi della D.G.R. n. 25-2977 del 2016 – i soggetti competenti da coinvolgere sono:

1. la Provincia di Alessandria,
2. ARPA Piemonte in qualità di supporto tecnico-scientifico degli enti coinvolti;

Non rilevando alcuna relazione diretta tra le previsioni in esame e le specifiche competenze e responsabilità si ritiene opportuno *non coinvolgere* altri soggetti ipotizzati in DGR, quali: comuni limitrofi o loro forme associative, singoli settori regionali con responsabilità amministrativa specifica per materia (nel caso di ricadute su aree della Rete Natura 2000, il Settore regionale competente in materia di valutazione d'incidenza o il soggetto gestore del sito qualora venga ad esso delegata la competenza

allo svolgimento della valutazione d'incidenza dei piani), Enti di gestione delle Aree protette, ASL, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, Soprintendenza per i beni archeologici, Ambiti territoriali ottimali competenti in materia di reti idriche e rifiuti (ATO), altri soggetti.

2.5.6 Pubblico

Indica tutti i cittadini, persone fisiche o giuridiche, nonché le associazioni e organizzazioni, che hanno diritto di partecipare alla consultazione pubblica in fase di valutazione ed essere informati sul procedimento.

2.5.7 Pubblico interessato

Indica il pubblico interessato dagli effetti ambientali del piano, tra cui rientrano i soggetti portatori di conoscenze specifiche o interessi diffusi o le associazioni ambientali o di categoria che possono anche essere invitati a partecipare alle conferenze di copianificazione e valutazione.

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. 380/2001, 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.

TITOLO II

SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Capitolo 4

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.

4.1 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 8.

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.

4.2 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 5

Le risposte urbanistiche della Variante

5.1 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 5.1 a pag. 26.

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.

5.1.1 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 5.1 a pagina 26.

Tabella 5.1: 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.

5.1.2 L'interesse pubblico

La variante parziale 2017 accoglie 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.

5.2 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 5.2 e nell'Appendice B a pagina 81.

Tabella 5.2: 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			

5.2.1 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 5.2 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 5.3 a pagina 29;
- 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 5.4 a pagina 29;
- 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 5.3: 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 5.4: 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.

5.2.2 Il contributo straordinario urbanistico (CSU)

L'istanza in esame 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.

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

5.2.3 L'interesse pubblico

L'istanza della proprietà 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.

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.

5.3 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 comunale¹² allo scopo di destinarli a zona di deposito e parcheggio provvisorio.

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

¹² Si 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 C a pagina 82.

5.3.1 La risposta della variante

Il Comune, in accettazione della domanda ricevuta, 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 5.5 e 5.6 nella pagina seguente);
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 5.5 e 5.6 nella pagina seguente unitamente alla cartografia¹³ di piano in Variante indicano quantitativamente e localizzano visivamente le superfici oggetto di stralcio e modifica di destinazione.

Tabella 5.5: 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.	→
	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.

¹³Per la più agevole comprensione degli *scambi* operati dalla Variante si consiglia la presa visione della TAV. 6.3 (Quadro sinottico delle Variazioni).

Tabella 5.6: 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		

5.3.2 L'interesse pubblico

La variante parziale 2017 accoglie 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 atto¹⁴ – viene pertanto trasferita su un altro terreno di proprietà comunale come descritto nella Tabella 5.12 a pagina 37.

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 5.12 a pagina 37 – 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.

¹⁴Vedi 2 a pagina 8.

5.4 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:¹⁵

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 **D** a pagina 84.

5.4.1 La risposta della Variante

Il comune è orientato verso le seguenti scelte:

1. rimozione della destinazione a servizi per i terreni elencati in Tabella 5.7 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 5.7 nella pagina successiva e 5.8 nella pagina seguente unitamente alla cartografia¹⁶ 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.

¹⁵Si 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.

¹⁶Per la più agevole comprensione degli scambi operati dalla Variante si consiglia la presa visione della TAV. 6.3 (Quadro sinottico delle Variazioni).

Tabella 5.7: 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 5.8: 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		

5.4.2 L'interesse pubblico

La variante parziale 2017 accoglie 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 5.5.2 a pagina 38);
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 5.12 a pagina 37 – 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.

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

L'accoglimento delle istanze ha 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.

5.5.1 Scambio delle destinazioni d'uso

Il presente sottoparagrafo contiene le tabelle riepilogative dei movimenti di destinazioni e superfici urbanistiche operate dalla variante Parziale 2017 per l'accoglimento delle istanze di Nuova Centro Europa, Tra.N.sider e Vectorys.

Nello specifico:

la Tab. 5.9 nella pagina successiva 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. 5.10 nella pagina seguente 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. 5.11 a pagina 37 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. 5.12 a pagina 37 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 5.9: 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 5.10: 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 5.11: 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 5.12: 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

5.5.2 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 ammissibile¹⁷ 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,¹⁸ per i lotti che ricevono la zonizzazione di tipo produttivo (vedi Tabella 5.13 nella pagina successiva).

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 5.13 a fronte – 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

¹⁷Per renderli appetibili per l'attuale richiesta di mercato.

¹⁸Si 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 5.13.

Tabella 5.13: 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

**RELAZIONE DI VERIFICA
DELL'ASSOGGETTABILITÀ A
VAS**

Capitolo 6

Informazioni ai sensi dell'allegato I alla parte II del D.Lgs. n.152/06

Per consentire la verifica di assoggettabilità al processo di V.A.S. è opportuno fornire le informazioni richieste dall'allegato I al D.Lgs. 152/2006, come significato anche dalla D.G.R. 29 Febbraio 2016 n. 25-2977, al punto *1.4 Documentazione necessaria* che afferma:

Pertanto per poter espletare la Verifica preventiva di assoggettabilità, il documento tecnico di verifica deve essere predisposto secondo l'articolazione indicata dall'Allegato I del d.lgs. 152/2006 ed essere finalizzato all'analisi e alla valutazione della rilevanza dei probabili effetti, nonché delle ricadute che si possono determinare a seguito dell'attuazione della variante o del piano, così come illustrati dagli obiettivi indicati nella documentazione urbanistica.

L'allegato I alla parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. riporta le indicazioni che si riportano *integralmente* nella seguente citazione:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Di seguito si trattano i vari punti elencati dall'allegato con le relative considerazioni di merito riferite ai contenuti della Variante Parziale in esame.

6.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO

Le caratteristiche del piano si inquadrano attraverso la valutazione degli elementi specificati nei successivi sottoparagrafi.

6.1.1 In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

La Variante in esame:

- è predisposta per rispondere a puntuali necessità localizzate di carattere privato e pubblico;
- interessa limitate porzioni di territorio all'interno di un'area a destinazione produttiva già insediata ed operativa da decenni.

Il *nuovo* quadro di riferimento che delinea consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la rimodulazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni urbanistiche comunali (P.R.G.C.) e sovracomunali (Provincia e Regione) vigenti.

6.1.2 In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il piano (in questo caso la Variante Parziale) non produce influenza nei confronti di altri piani gerarchicamente ordinati.

6.1.3 La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:

La pertinenza della variante proposta assume rilevanza ambientale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile come evidenziazione di un nuovo approccio finalizzato alla determinazione di nuove risposte a problemi sociali ed ambientali coniugando:

- aspetti economici in stallo per la crisi, le aree pubbliche edificabili interne al PP/PIP risultano invendute da almeno una decina di anni e rappresentano per l'amministrazione unicamente un costo ed un'immobilizzazione patrimoniale,

- aspetti pubblici, la serra comunale esistente è vetusta poco efficiente e rappresenta una criticità localizzata nel centro cittadino.

La variante delinea alcune scelte urbanistiche mirate al soddisfacimento di interessi di carattere pubblico e privato, legati principalmente al settore produttivo e dei servizi.

Lo spostamento della *serra comunale* nella nuova sede – individuata all'interno dell'area in variante – consentirebbe al comune di Novi Ligure di liberare l'area al momento interessata dalla serra comunale - posta in altra zona del territorio comunale – ed avviare a suo posto un progetto di risistemazione generale con positive ricadute sulla viabilità e sulla fruizione dello spazio *liberato*.

La possibilità di realizzare un'area di sosta per i mezzi (pesanti e dei dipendenti) della società Vectorys e Tra.n.sider consente di risolvere il problema dell'intralcio alla viabilità soprattutto concentrato in particolari periodi (fine settimana, feste, ferie e simili).

6.1.4 Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Gli interventi trattati in variante non ricadono in aree sottoposte a vincolo ambientale o paesaggistico.

6.1.5 La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

Non si ravvisa alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente in connessione alla variante proposta.

Gli effetti, di limitato impatto, sono afferibili alla sola situazione locale interna al Polo Industriale Nord-Ovest.

Le aree interessate sono all'interno di una zona completamente urbanizzata, sono quindi allacciate o allacciabili alla fognatura comunale e servite dalle dai servizi comunali di raccolta dei rifiuti normali e speciali.

6.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE

Le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dai temi della variante, si inquadrano attraverso la valutazione degli elementi specificati nei successivi sotto-paragrafi.

6.2.1 Probabilità, durata e frequenza e reversibilità degli impatti

Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, assumono carattere permanente fino al momento in cui non necessiteranno di cambi di destinazione con eventuali demolizioni o rifacimenti ovvero di dismissioni.

Le destinazioni ammesse attraverso la variante consentono il ripristino dei luoghi previa demolizione dei manufatti eventualmente realizzati.

6.2.2 Carattere cumulativo degli impatti

Nel caso degli impatti negativi per inquinamento la cumulazione si ha:

- in generale nella fase di svolgimento dei lavori (inquinamento da mezzi d'opera, scavi, sistemazioni, opere edilizie). Allo stesso modo si evidenzia la cumulazione positiva della reversibilità nel momento in cui gli stessi saranno terminati.
- per quanto riguarda le aree Vectors e Tra.n.sider l'impatto è quello proprio del traffico e della sosta (con eventuale manutenzione ordinaria) degli automezzi che al momento attuale non sono razionalizzati ed indirizzati in zone apposite e, soprattutto, attrezzate dal punto di vista tecnologico. In questo caso opportune misure di riorganizzazione e mitigazione (ad es. raccolta acque di prima pioggia, pavimentazioni idonee, spazi chiusi e diversi dalla carreggiata stradale pubblica) sono in grado di contenerli.

Nel caso degli impatti sul piano paesaggistico non si ravvisa cumulazione: la zona industriale oggetto di Variante si presenta come compromessa e priva di emergenze da salvaguardare.

6.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti

Nessuna.

6.2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

I rischi per la salute umana riguardano:

- incidenti sul lavoro nella fase di realizzazione delle opere o incidenti correlati ai lavori, compresi quelli eventuali di smantellamento futuro delle opere a fine vita;
- rischi ordinari
- rischio corrente da inquinamento.

Considerato che la variante tratta piccole porzioni di territorio all'interno di una zona industriale attiva da decenni è corretto ritenere il loro apporto molto prossimo alla nullità.

6.2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

L'area degli impatti negativi potenzialmente conseguenti alle previsioni della variante in esame riguarda la sola porzione di territorio comunale interessata dai lavori conseguenti all'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche.

La popolazione potenzialmente interessata è strettamente locale e l'interesse a cui è sottoposta per effetto delle previsioni di Variante appare minimo.

Si rileva altresì che, nell'intorno (trattandosi di zona industriale), non vi sono insediamenti a carattere residenziale stanziale o servizi *critici* quale scuole ed asili.

6.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.

Non si ravvisano speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale specificamente riferite o riferibili alla zona interessata dalla variante.

Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale.

Gli interventi della variante inoltre presentano valori di utilizzo del suolo attenti alla densità insediativa prevista ed per il rapporto tra nuovi potenziali insediamenti ed aree per servizi.

6.2.7 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

La previsione di piano, intesa come specifica realizzazione di quanto in esso previsto, non lascia intravedere, in linea generale, possibilità di superamento dei livelli attuali di qualità ambientale.

Non si prefigurano interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale.

Gli interventi della variante inoltre presentano valori di utilizzo del suolo attenti alla densità insediativa prevista ed per il rapporto tra nuovi potenziali insediamenti ed aree per servizi.

Non si prospettano, pertanto, superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

6.2.8 Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Nessuno.

6.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMPATTI

Va osservato che il piano (var. parziale) di cui occorre valutare l'assoggettabilità alla verifica di compatibilità ambientale:

- interessa alcune porzioni di territorio comunale in zona industriale compromesse dal punto di vista ambientale a cui vengono affidate specifiche destinazioni d'uso finalizzate esclusivamente alla realizzazione di opere compatibili con la destinazione produttiva della zona, secondo le prescrizioni fornite dalle NTA vigenti (che non sono modificate dalla presente variante);

- in alcuni casi si limita a definire trasferimenti di destinazioni non edificabili a terreni di proprietà privata (Camorati et altri)
- in altri casi è finalizzato al trasferimento a privati (mediante compravendita) della proprietà di aree pubblica inedificabili e destinate a servizi. Tali aree mantengono l'attuale inedificabilità; la destinazione a servizi delle aree così stralciate viene assegnata ad altre, sempre di proprietà pubblica che, per effetto di trasferimento di cubatura ad un nuovo PEC, perdono la propria potenzialità edificatoria. In questo modo non viene modificata la dotazione complessiva delle aree a standard del PP.
- in un caso (ex serra Olcese) propone la modifica della destinazione d'uso urbanistica per alcuni terreni di proprietà privata da agricola a produttiva. La loro potenzialità edificatoria è assunta ottenendola da aree di proprietà pubblica che risultano invendute da almeno una decina di anni. Conseguentemente tali aree pubbliche assumeranno una destinazione inedificabile (servizi e/o agricola) assegnata in modo da non modificare i dati urbanistici del PP;
- introduce un nuovo lotto a destinazione produttiva su alcuni terreni di proprietà privata ed un capannone attualmente agricoli (ex serra Olcese) con nuova utilizzazione urbanistica produttiva
- rende necessaria una nuova perimetrazione al PP/PIP senza mutarne la superficie territoriale e la capacità edificatoria.

6.4 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE: CONCLUSIONI

In conseguenza dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità per alcuni interventi introdotti dalla variante l'OT considera la possibilità di individuare azioni di mitigazione e/o compensative per i seguenti casi:

1. VECTORYS Italia srl e TRAN.S.SIDER per effetto della potenziale perdita di permeabilità di suolo dovuta agli interventi superficiali potenzialmente realizzabili sulle nuove aree di loro pertinenza (parcheggio, pavimentazioni, e aree di deposito);
2. interventi edilizi su ex area Olcese.

Le azioni compensative andranno eventualmente definite con il comune in sede di istanza, stabilendo eventuali quantificazioni, tipologie, modi, tempi e localizzazioni commisurate agli interventi edificatori prospettati.

La compensazione ecologica preventiva si attiva nei casi perdita di territorio agricolo, di valori naturali o di biodiversità o ancora di saturazione dei tessuti esistenti. Ognuno di questi interventi produce la dissipazione di parte di un *valore naturale che non più riproducibile*. Con la compensazione si attiva un meccanismo per cui ad ogni processo di sottrazione del valore ambientale corrisponde un'azione equa di riequilibrio del sistema, di indennizzo e di compensazione. L'aggettivo preventivo invece riguarda la tempistica dell'azione che deve aver luogo prima della realizzazione dell'opera di trasformazione stessa.

Le norme di PRGC vigente non contengono disposizioni specificatamente mirate a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi ammissibili nel senso espresso dal concetto di *compensazione ecologica preventiva*.

Nel contempo essa – coerentemente con i principi applicativi (teorici, normativi ed operativi) attuali, ben diversi da quelli esistenti al momento della progettazione e dell'approvazione dei PRGC vigente – si basa su un concetto semplice: *ogni trasformazione, anche quando indispensabile e ineludibile, consuma la risorsa suolo, generando un impatto sul territorio e sulle sue componenti ambientali, in misure e forme diverse*.

È insito nel concetto di compensazione che la localizzazione degli interventi dovrebbe avvenire in luoghi possibilmente vicini alle aree oggetto di trasformazione. In questo caso il concetto di vicinanza appare interpretabile come riferito alla zona del P.P./P.I.P. ma, in virtù della evidente compromissione ambientale della zona, appare opportuno considerare di estenderlo anche ad altre parti del territorio del comunale, compreso il centro abitato (pensiamo ad es. al recupero della zona della attuale e vetusta serra comunale).

La normativa sulla VIA¹ elenca una serie di interventi classificabili come compensativi, e la variante rimanda ad essa per una più puntuale definizione in sede operativa.

Si evidenzia il fatto che un'opera compensativa può essere posta in atto concentrando in esse le azioni di operatori diversi (in questo caso i 3 potenziali richiedenti) attraverso una coerente ed attenta regia *convenzionatoria* (prima) e *gestionale* (in seconda battuta) da parte degli uffici comunali preposti.

¹Si veda il D.P.C.M. 27 dicembre 1988, art. 4 comma 4.

TITOLO IV

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.

Capitolo 8

Verifica di coerenza esterna

8.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)¹

Per la visione delle tavole tematiche estratte dal PTR si rimanda all'appendice **E** a pagina **85**

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato con Deliberazione n. 388 – C.R. 9126 del 19 giugno 1997, è stato modificato nel 2005 con una variante approvata con DCR n. 35-33752 del 2 novembre 2005 e nel 2011 è stata approvata l'ultima variante con DCR n. 122-297883

Il territorio regionale è suddiviso dal piano in 33 *Ambiti di Integrazione Territoriale* (AIT), Novi ligure rientra nell'ambito 21, si veda la tavola generale in Allegato **E** a pagina **85** e le prescrizioni delle NdA riportate a pagina **90**.

Di seguito si descrivono le coerenze della variante con gli assi strategici del PTR.

8.1.1 Strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio²

È finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse, la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree degradate.

Dal punto di vista della valorizzazione del patrimonio ambientale storico, culturale la variante riguarda una porzione di territorio comunale di limitate dimensioni e interessata da insediamenti produttivi che di fatto hanno inibito il valore.

Gli interventi previsti dalla variante tendono a risolvere il problema della razionalizzazione delle aree comunali interne al PP che da almeno dieci anni risultano invendute e appaiono incolto.

Il territorio di Novi Ligure – e nella fattispecie quello oggetto di intervento – è classificato (ISTAT) principalmente come *di pianura*.

Eventuali opere di compensazione ecologica preventiva andrebbero potenzialmente finalizzate alla valorizzazione di tali aree, che cedendo la loro capacità edificatoria assumono coerentemente destinazione e sistemazione a servizi, rendendo di fatto la variante coerente alla strategia del PTR migliorando la sistemazione, di per se stessa disorganica, delle aree produttive.

8.1.2 Strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica³

È finalizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

¹CFR. http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/nuovo_ptr.htm

²Vedi figura **E.2** a pagina **87**

³Vedi figura **E.3** a pagina **87**

Le opere realizzabili ai sensi delle previsioni della variante sono esigue e vanno verificate ai sensi della normativa in materia di efficienza energetica. Per le aree utilizzabili come parcheggio sono previste opere di contenimento dei potenziali inquinamenti.

8.1.3 Strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione⁴

È finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea.

La variante, anche per le dimensioni territoriali (del comune e della zona specifica di intervento) non influenza queste tematiche.

8.1.4 Strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva⁵

Individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo

La variante, anche per le dimensioni territoriali (del comune e della zona specifica di intervento) non influenza queste tematiche.

8.1.5 Strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali⁶

Coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione /pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

In questo caso la coerenza, sebbene a livello strettamente locale, è finalizzata a:

- mettere in stretta correlazione con il privato le esigenze dell'amministrazione in merito a superfici libere ed edificabili di proprietà che non hanno subito attenzioni per anni rappresentando un problema manutentivo, economico e patrimoniale,
- governare le esigenze di operatori privati che avevano ricadute sulla viabilità pubblica e sull'ambiente (Vectorys e Transider);
- stimolare la ripresa economica attraverso l'insediamento di nuove attività economiche locali (ex Olcese).

⁴Vedi figura E.4 a pagina 88

⁵Vedi figura E.5 a pagina 88

⁶Vedi figura E.6 a pagina 89

8.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)⁷

Con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Consiglio regionale del Piemonte ha approvato il Piano paesaggistico regionale (Ppr), uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Entro 24 mesi dalla sua entrata in vigore tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr.

Gli elaborati del Piano sono di seguito disponibili in formato PDF. I dati contenuti nelle Tavole saranno inoltre scaricabili in formato *shapefile* dal *Geoportale del Piemonte*, sezione *Catalogo*.

Per la visione delle tavole tematiche estratte dal PPR si rimanda all'appendice F a pagina 90.

8.2.1 Sintesi dei temi di coerenza

La zona interessata dalla variante parziale non contempla ambiti assoggettati a tutela né le relative componenti ricomprese all'interno di un bene paesaggistico, sia esso un'area tutelata per legge o una dichiarazione di notevole interesse pubblico. Nella fattispecie sono esclusi gli ambiti oggetto di prescrizioni di salvaguardia operate dai seguenti articoli delle NdA del PPR:

- Art. 3. Ruolo del Ppr e rapporti con i piani e i programmi territoriali
- Art. 13. Aree di montagna
- Art. 14. Sistema idrografico
- Art. 15. Laghi e territori contermini
- Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi
- Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Art. 23. Zone d'interesse archeologico
- Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo
- Art. 33. Luoghi ed elementi identitari
- Art. 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali

I temi proposti dalla Variante appaiono compatibili con il PPR e gli interventi dovranno seguire le indicazioni normative⁸ in esso contenute.

Di seguito si sintetizzano gli aspetti di coerenza con il PPR:

- le previsioni della variante appaiono coerenti con il quadro degli obiettivi e delle linee d'azione di cui al comma 2 dell'art. 8 della NdA, e sono valutate in ragione della loro coerenza con gli indirizzi strategici specificati per ciascun ambito di paesaggio nelle schede degli ambiti, di cui alla lettera d., comma 1, dell'articolo 4.

⁷Cfr.<http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/ppr.htm>

⁸Specie per la strategia 3.

- ai sensi dell'art. 10 (direttive) la variante definisce interventi coerenti con i criteri normativi del PTCP per il territorio interessato;
- gli interventi di edificazione e razionalizzazione introdotti dalla variante sono pensati e vanno eseguiti osservando gli indirizzi (del comma 2) forniti dall'art. 11 - unità di paesaggio tenuto conto che l'area di intervento appartiene alla tipologia normativa
 - *V urbano rilevante alterato* che concepisce la presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.
- in relazione ai contenuti della tav. P4-16 (art. 37 NdA)
 - la variante recepisce le indicazioni del PPR confermando la delimitazione proposta del PPR. Si segnala la potenziale necessità di allargamento della zona verso il comune di Basaluzzo della perimetrazione del PPR.
 - appare coerente con le indicazioni del comma [4] dell'art. 37;
- la variante ha valutato le *Reti* di cui alla tav. P5 ed alla Parte V delle NdA del PPR ritenendo che per la situazione ambientale e paesaggistica esistente e per la dimensione delle modifiche introdotte non siano necessari piani e programmi di specificazione. Va aggiunto che attraverso le compensazioni ecologiche preventive potrebbero essere assolti gli indirizzi previsti dall'art. 42 commi [8], [9], [10], [11]
- L'importanza della rete, ai sensi del comma [14] costituisce riferimento in caso di assoggettamento a VAS e, nell'eventualità, andrà specificata in tale sede.
- in relazione agli obiettivi ed alle linee di azione espresse nell'*Ambito 7012* la variante propone la razionalizzazione della crescita prevista dal PP nella direttrice Nord-Ovest, del Polo industriale, che va inteso come ampiamente compromesso sotto il profilo paesaggistico. Considerate le limitate dimensioni delle aree trattate dalla variante appare evidente che si tratti di azioni che non sono in grado di portare ricadute significative sotto i profili oggetto del PPR.

8.2.2 Sintesi dei contenuti del PPR con riguardo alla zona oggetto di variante

L'art. 1 della NdA definisce le finalità del PPR, tra queste si sintetizzano alcuni passi utili ai fini del presente documento:

- Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) disciplina attraverso le NdA la pianificazione del paesaggio e, unitamente al Piano territoriale regionale (Ptr), definisce gli indirizzi strategici per lo sviluppo sostenibile del territorio del Piemonte.
- Il Ppr costituisce atto di pianificazione generale regionale ed è improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e costituisce atto di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.
- Il Ppr definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la

salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

- il PPR comprende, tra le tante cose:
 - l'individuazione di diversi ambiti di paesaggio e dei relativi obiettivi di qualità;
 - l'individuazione di ulteriori contesti, diversi da quelli indicati dall'articolo 134 del Codice, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
 - l'individuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli interventi per la loro valorizzazione;
 - la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica in riferimento alle azioni prefigurate e dei criteri di valutazione per verificarne la corretta applicazione nei piani e nei programmi alle diverse scale;
 - la definizione dei criteri di adeguamento dei piani e dei programmi vigenti all'atto di approvazione del Ppr.

L'art. 2 prosegue fornendo la descrizione dei *Caratteri delle disposizioni normative* e tra queste si segnala:

- In attuazione delle finalità di cui all'articolo 1 e per sottoporre a specifica normativa d'uso e valorizzazione il territorio regionale, il Ppr detta previsioni costituite da *indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni* d'uso per i beni paesaggistici di cui agli articoli 134, comma 1, lettere a. e c., e 157 del Codice, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme del Ppr. (i successivi commi, qui omessi, descrivono i significati dei termini indicato in corsivo)
- Le norme del Ppr hanno carattere complementare e in caso di più condizioni normative prevalgono quelle più restrittive.
- La cartografia del Ppr assume valore prescrittivo per l'applicazione delle previsioni cogenti e immediatamente prevalenti di cui ai commi 4 e 6, nonché riferimento per l'attuazione delle previsioni di cui ai commi 2 e 3; in caso di incoerenza tra previsioni normative e cartografia sono prevalenti le prime.

L'art. 5 definisce i ruoli degli enti interessati da questa variante:

- il ruolo delle province e della città metropolitana è principalmente finalizzato a garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica di livello sovracomunale di cui all'articolo 8, in relazione alle competenze a esse attribuite, con particolare riferimento al quadro strutturale, agli ambiti e alle unità di paesaggio di cui alla Parte II e III, nonché al sistema delle Reti e dei progetti e programmi strategici di cui alla Parte V e VI, da assicurare mediante l'approfondimento delle tematiche trattate dal Ppr, all'interno dei propri strumenti di programmazione e pianificazione e attraverso il coordinamento della pianificazione di livello locale;

- il ruolo dei comuni singoli o associati è principalmente finalizzato alla tutela, salvaguardia e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche e alla riqualificazione dei territori di propria competenza, tenuto conto delle finalità e degli obiettivi di cui alle Parti II, III, V, VI, con particolare riferimento alle specificazioni delle componenti di cui alla Parte IV, in relazione al livello di dettaglio dei propri strumenti di pianificazione anche intercomunali, costituenti il riferimento per gli approfondimenti alla scala urbanistico-edilizia delle tematiche trattate dal Ppr; il ruolo dei comuni si svolge nel rispetto delle attribuzioni legislative in materia di beni paesaggistici come definite dalla normativa vigente;
- la programmazione e pianificazione settoriale ai vari livelli, nell'ambito del perseguimento degli obiettivi e delle finalità di competenza, redige i propri strumenti garantendone la coerenza e la compatibilità rispetto alle indicazioni del Ppr, con particolare riferimento agli articoli e ai commi delle presenti norme in cui è espressamente richiamata.

L'art. 6 dispone in merito alla VAS e dal comma al comma 6 definisce gli indirizzi per i piani settoriali e locali specificando:

- al comma [5] che gli enti proponenti i piani di cui al comma 4 integrano obiettivi e indicatori alla scala di competenza, facendo riferimento agli effetti propri delle scelte di piano sui sistemi ambientali e territoriali di riferimento e all'efficacia delle eventuali azioni necessarie a impedirli, ridurli o compensarli.

L'Art. 8 delinea gli *Obiettivi generali, obiettivi specifici di qualità paesaggistica e linee di azione del Ppr* sostenendo, al comma [3] che Le azioni previste da programmi o piani, generali o di settore, provinciali o locali, devono essere coerenti con il quadro degli obiettivi e delle linee d'azione di cui al comma 2, e devono essere valutate in ragione della loro coerenza con gli indirizzi strategici specificati per ciascun ambito di paesaggio nelle schede degli ambiti, di cui alla lettera d., comma 1, dell'articolo 4.

L'Art. 10 descrive gli *Ambiti di paesaggio* e detta le direttive a livello locale sostenendo che: i piani e i regolamenti locali precisano, per l'attività urbanistica ed edilizia, i criteri normativi di cui alla lettera a., specificando il tipo di intervento e individuando gli edifici e i contesti territoriali interessati.

L'estratto delle *Norme di Attuazione* è consultabile nell'Allegato **F.1** a pagina **100**.

Dalle tavole del PPR si rilevano le seguenti indicazioni riferibili al territorio di Novi Ligure:

Tav. P1 Quadro strutturale

- *Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale*: sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- *Temì di base*: edificato

Tav. P3 Ambiti e unità di paesaggio

- Piana alessandrina, 7012 Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro
- Tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA): urbano/rilevante alterato
- ambito: edificato

Tav. P4 Componenti paesaggistiche (alessandrino)

- componenti naturalistico ambientali: aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari
- componenti storico culturali: la zona non è attraversata da tali componenti; nella parte sud si rileva una viabilità di tipo SS12;
- componenti percettivo-identitarie: la zona non è interessata da tali componenti;
- Componenti morfologico-insediative: insediamenti specialistici organizzativa (art. 37) m.i.5
- aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive: la zona è lambita a sud dalla segnalazione di *elementi di criticità lineari*

Tav. P5 rete di connessione paesaggistica

- Aree di riqualificazione ambientale: contesti periurbani di rilevanza locale
- rete storico - culturale: mete di fruizione di interesse naturale/culturale (principale)

Tav. P6 Strategie e politiche per il paesaggio

- Strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio - obiettivo 1.1 - Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
 - Temi: *paesaggio della pianura del seminativo* (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70)
 - Azioni: Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
- Strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica - Obiettivi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 , 2.5 Tutela e valorizzazione delle risorse primarie:
 - Temi: *edificato*
 - Azioni: contenimento del consumo di suolo (Tavole (p4 e P5), artt. dal 12 al 42). Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso del suolo e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42); Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4 articolo 16)
- Strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica - obiettivi 3.1 - 3.2 - 3.3
 - Temi: *Principali poli logistici*
 - Azioni: Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)

8.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)⁹

Il PTCP è stato adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 29/27845 del 3 maggio 1999 e approvato con deliberazione n° 223-5714 del 19 febbraio 2002. La

⁹Cfr. <http://www.provincia.alessandria.gov.it/index.php?ctl=prodotti&idbl=33¶m=33&id=91&fl=singola>

successiva variante di adeguamento a normative sovraordinate è stata approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007.

Per la visione delle tavole tematiche estratte dal PTCP si rimanda all'appendice **G** a pagina 100.

Il territorio comunale interessato dalla variante parziale è individuato come segue:

Tav. 1 Governo del territorio - vincoli e tutele:

- **aree interstiziali “b”** (art. 21.5) ai sensi del *Titolo III* Sistemi Territoriali, *Parte I* - Il sistema dei suoli agricoli, relativamente alle aree della domanda Camorati et altri;
- Sistema insediativo **Territorio urbanizzato** (art. 22) ai sensi del *Titolo III* Sistemi Territoriali, *Parte II* Sistema insediativo, per le altre istanze.

TAV. 3 Governo del territorio - indirizzi di sviluppo:

- **paesaggi naturali di pianura e fondovalle** ai sensi *Titolo II* - I vincoli, e tutele e i caratteri di identificazione del territorio, *Parte IV* - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio, per l'istanza Camorati et altri;
- **aree di riqualificazione ambientale “RA”** (art. 24 comma 15) ai sensi del *Titolo III* - I sistemi territoriali - *Parte II* - Il sistema insediativo, per le altre istanze.

L'ambito a vocazione omogenea di PTCP (vedi vedi Figura **G.9** a pagina 105 in cui ricade il territorio comunale è il 9.

Con riferimento alla Tavola 1, per le *aree interstiziali* di tipo “b”¹⁰ a livello di:

- *obiettivi* è ammesso “Utilizzo per usi e finalità extra agricole delle aree individuate al precedente comma 1-punto b).”
- *prescrizioni* è ammessa la trasformazione,
- *direttive* il PTCP riporta: “Le aree interstiziali, così come definite al comma 1 punto b), sono aree da privilegiare per le nuove localizzazioni dei sistemi insediativo, infrastrutturale, funzionale, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo dell'ambito a vocazione omogenea (art. 8) in cui ricadono.”

Relativamente al Sistema insediativo, per il territorio urbanizzato l'art. 22 della Norme pone come obiettivi:

Obiettivi Perseguire un corretto utilizzo del territorio nel rispetto dei parametri di configurazione urbana ed edilizia definiti al precedente art. 3 attraverso l'ottimizzazione dell'uso del suolo, la sua corretta trasformazione nel rispetto del paesaggio ed un razionale reinserimento dell'edificato all'interno dell'infrastrutturazione territoriale. In particolare:

- ottimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- completare le aree già pianificate e comunque compromesse da preesistenze;

¹⁰ Art. 25.5 comma 1: b) aree a limitatissimo valore agricolo e scarso valore agronomico, per lo più prive di particolare valore ambientale e paesistico, suscettibili perciò di varie e differenti utilizzazioni.

- limitare la trasformazione del suolo agricolo a fini edificatori in coerenza con il principio del rispetto del territorio in quanto “risorsa non rinnovabile”;
- evitare l’apertura di nuovi fronti di urbanizzazione, se non in stretta relazione con il territorio già urbanizzato.

8.3.1 Valutazioni conclusive

Alla luce:

1. di quanto descritto nel precedente paragrafo;
2. dell’assenza di vincoli;
3. della tipologia di interventi previsti commisurata al fatto che i principali interventi di modifica si trovano in aree urbanizzate, oggetto di precedenti verifiche di compatibilità con il PTCP risultate compatibili,
4. del fatto che l’unica area che cambia destinazione – da agricola a produttiva – è quella riferita al cambio di destinazione d’uso di un’area limitata (ex Olcese) indicata nella TAV 1 come *territorio urbanizzato* e nella TAV 3 come *area di riqualificazione ambientale*,

si ritiene che la Variante parziale assuma previsioni compatibili con le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale.

TITOLO V

QUADRO AMBIENTALE

Capitolo 9

Quadro generale

Dal punto di vista ambientale la variante si colloca in un contesto produttivo fortemente antropizzato e interessa aree che non assumo valenza naturalistica perché compromesse da una consistente pressione infrastrutturale e con insediamenti industriali che ne riducono fortemente le potenzialità ecologiche.

Il territorio comunale è stato sottoposto nel tempo ad una marcata pressione edificatoria, spesso inorganica a margine del nucleo urbanistico cittadino. Gli interventi urbanistici adottati hanno di fatto annullato la componente naturalistica territoriale

Altra problematica ambientale che necessita indagare è sicuramente l'elevato livello di congestione del traffico pesante con conseguenti problemi di inquinamento atmosferico, acustico e di sicurezza stradale. Questo problema si manifesta per la presenza:

- dell'ILVA
- della strada provinciale Novi-Ovada che rappresenta una direttrice veicolare di accesso e uscita ad Ovest della città
- di diversi grandi operatori nel campo della logistica e degli autotrasporti
- delle aziende insediate nella zona
- del casello autostradale
- centri commerciali all'inizio del limitrofo centro abitato.

Tale livello di intensità di traffico, determina conseguenze in termini di inquinamento atmosferico, di rumore, di incidenti, problemi che si riversano sia sugli abitanti che sulle attività.

Negli ultimi anni sono stati fatti interventi su tutto l'asse di via Ovada. Tali interventi hanno riguardato le carreggiate centrali e avevano la finalità di migliorare la mobilità veicolare e la funzione di arteria di attraversamento urbano. Sono stati messi in sicurezza alcuni incroci, ridefinite le corsie e gli spazi veicolari (gli ultimi interventi sono ancora in corso).

All'interno del territorio interessato dalla variante le aree verdi comunali sono costituite da piccoli spazi pubblici e alcune aree marginali o residuali, di fatto prive di gestione e di alcun valore naturalistico, sia per le dimensioni della superficie occupata sia per la tipologia delle specie vegetali presenti.

Sul sito di Arpa Piemonte, relativamente al distretto di Novi Ligure e nello specifico per la città stessa si legge:

L'analisi del Bilancio Ambientale Territoriale relativo al 2011 non evidenzia grosse variazioni rispetto al precedente aggiornamento.

Le fonti di pressione si confermano globalmente come medio alte e si articolano prevalentemente su un rilevante utilizzo agricolo, produttivo, sulla presenza di vie di comunicazione unitamente ad un prelievo significativo di risorsa

idrica sotterranea e ad un'area urbanizzata di estensione notevole rispetto alla superficie comunale; la superficie comunale è inoltre attraversata da linee elettriche ad alta tensione.

Le pressioni sul territorio si confermano piuttosto alte come conseguenza della presenza delle sopra elencate fonti di impatto ma sempre in linea con quelle degli anni precedenti: di particolare rilevanza le attività produttive e le vie di comunicazione unitamente ad un'incidenza alta nell'ambito dell'utilizzo agricolo.

Lo stato è complessivamente medio. Il pregio del territorio è molto basso e la sensibilità agli impatti è medio alta.

Il citato documento (cfr. Allegato **H** a pagina 109) contiene dati, rilevamenti e numerose cartografie e dati utili (aggiornati al 2012) per procedere con eventuali approfondimenti. Per mantenere snello e leggibile il presente documento (si tratta di una verifica di assoggettabilità e non di una VAS) si rimanda alla sua lettura.¹

¹Vedi sito web di ARPA Piemonte <http://www.arpa.piemonte.gov.it/approfondimenti/territorio/alessandria/valutazione-integrata-ambientale/novese/Novese%20per%20sito/Novi%20Ligure%20sito.PDF>

Capitolo 10

Analisi delle componenti ambientali

10.1 ARIA

Novi Ligure è posizionata in una zona di sebbene non distante dalle ultime propaggini dell'appennino ligure.

In aggiunta alle criticità localizzate entro il proprio confine comunale non va dimenticata la vicinanza con Cassano Spinola.

La zona evidenzia la presenza di fonti di emissioni di inquinanti che possono influire sulle medie stagionali del contesto metropolitano. Tale criticità territoriale è facilmente comprensibile se incrociamo le principali fonti degli inquinanti e consideriamo le seguenti sorgenti presenti nel contesto territoriale dell'ambito della variante che possiamo sintetizzare:

- emissioni veicolari
- emissioni industriali: aree interne all'ambito e aree limitrofe
- combustione da riscaldamento domestico;
- smaltimento rifiuti: discarica nelle immediate vicinanze, vicino al cimitero.

Arpa Piemonte conduce sistematiche campagne di rilevamento sulla qualità dell'aria nel territorio regionale e ne pubblica i risultati.

Il documento più recente è la Relazione sulla qualità dell'aria - anno 2015¹. Vi si legge:

Sulla scorta della zonizzazione regionale, che classifica Novi Ligure in area di pianura, e delle ultime stime modellistiche annuali effettuate da ARPA Piemonte, si individuano per Novi Ligure alcuni potenziali superamenti dei limi di legge relativamente agli inquinanti più critici: polveri Pm10 e Pm2.5, ossidi di azoto, ozono. Come si legge dalla cartina sopra, l'area di pianura compresa tra Novi Ligure, Alessandria e Tortona risulta omogenea all'area lombarda confinante e presenta le medesime criticità dal punto di vista della qualità dell'aria. Tale zona si conferma tra le aree piemontesi soggette a risanamento al fine di rientrare entro i limiti imposti dalla direttiva europea recepita dal Decreto 155/2010 per quanto riguarda polveri sottili, ossidi di azoto e ozono.

[...]

Dai dati forniti dal bilancio ambientale del Comune di Novi Ligure emerge che per quanto riguarda gli inquinanti più critici (NO2 e polveri) il settore dei trasporti e quelli produttivo risultano avere di gran lunga il maggior impatto sulla qualità dell'aria, al quale si aggiungono contributi significativi dei processi di combustione non industriale. Si segnala inoltre un aumento della produzione di gas serra rispetto alle precedenti stime regionali soprattutto ad opera dell'agricoltura, delle combustioni e dei trasporti.

¹<http://www.arpa.piemonte.gov.it/approfondimenti/territorio/alessandria/aria-1/relazioni-qualita-dellaria-mezzo-mobile/relazione-aria-stazione-fissa-novi-ligure-2015>

Le conclusioni del capitolo riportano:

Novi Ligure risulta inserita in un contesto geomorfologico e climatico omogeneo all'area di pianura che da Asti e Alessandria si estende all'area lombarda della provincia di Pavia. Secondo la nuova zonizzazione regionale che suddivide il territorio in macro aree omogenee dal punto di vista della qualità dell'aria, Novi si colloca nella fascia di pianura caratterizzata da una cattiva qualità dell'aria con superamenti ripetuti del limite giornaliero di PM10 e del limite annuale per gli ossidi di azoto e con numerosi superamenti dei livelli di ozono estivo. I livelli di inquinamento registrati a Novi Ligure sono assimilabili a quelli di Alessandria e Tortona e dell'area lombarda confinante, ma con concentrazioni leggermente inferiori. All'interno dei confini comunali si evidenzia inoltre una differenza tra l'area collinare a sud del territorio comunale caratterizzata da una migliore qualità dell'aria rispetto alla zona settentrionale di pianura verso Alessandria, Pozzolo Frio e Tortona.

[...]

Le stime modellistiche, concordemente con i dati di misura antecedenti il 2009, indicano per Novi Ligure livelli di polveri medie sull'anno di poco inferiori al limite di 40microgrammi/m3 con superamento del limite giornaliero di 50microgrammi/m3 da non superarsi per più di 35 giorni l'anno. Anche i dati di PM10 del 2015 confermano invariate concentrazioni di polveri simili alle stazioni di fondo urbano di pianura, con una concentrazione media di PM10 di 31microgrammi/m3 a fronte di un limite di 40 e con 49 superamenti del limite giornaliero di 50 microgrammi/m3 da non superarsi per più di 35 volte l'anno. Va sottolineato che i dati annuali del 2015 sono sottostimati in quanto manca il dato di gennaio, mese tipicamente critico per le polveri sottili. Si conferma comunque il rispetto del limite annuale di 40microgrammi/m3 ma con ampio superamento di quello giornaliero di 50 microgrammi/m3 da non superarsi per più di 35 volte l'anno. Permane una parziale criticità per tale inquinante. In conclusione permangono leggere criticità per i livelli di ossidi di azoto, per il superamento del limite giornaliero sulle polveri PM10, e, presumibilmente, per l'ozono estivo che è a livelli alti su gran parte del territorio piemontese.

Altro documento è la relazione 2016² per il Comune di Novi Ligure per il periodo di monitoraggio 2015-2016, dalle cui conclusioni si rileva quando segue:

Alla luce dei risultati emersi e di quanto registrato nelle campagne di inquinamento atmosferico da polveri si conferma una criticità in aria per Cadmio e di deposizioni al suolo presso l'area a nordovest dello stabilimento KME per Cadmio, Piombo, Zinco e Rame. In modo particolare l'eccessivo apporto tuttora riscontrato di Rame e Zinco risulta eccessivo in relazione ai valori limite adottati a livello europeo per lo zinco e tale da rallentare il raggiungimento degli obiettivi di bonifica dei suoli per entrambi i metalli.

²<https://www.arpa.piemonte.gov.it/approfondimenti/territorio/alessandria/aria-1/relazioni-qualita-dellaria-mezzo-mobile/relazione-qualita-aria-mezzo-mobile-deposizioni-atmosferiche-novi-ligure-anno-2016>

10.2 ACQUA

La rete superficiale comunale è caratterizzata dalla presenza del fiume Scrivia, la zona di intervento presenta alcuni rii secondari che sono spesso privi di acqua in scorrimento. Uno di questi è localizzato vicino alla zona Camorati oggetto di variante.

Si evidenzia, nel territorio comunale la presenza di pozzi di captazione che caratterizzano in maniera importante il regime vincolistico degli strumenti di controllo e pianificazione del territorio (cfr. Allegato **H** a pagina 109).

Il bacino idrologico di riferimento è caratterizzato dalla presenza di una zona collinare a monte della SP 155 Novi Ligure-Ovada e dal conseguente afflusso di acque (di natura meteorica) di scorrimento prodotte dall'acclività del territorio.

I deflussi del bacino sono raccolti dalla rete di fossi presente ai lati della provinciale, confluiscono negli attraversamenti stradali tombinati e si scaricano nel *Fosso Bona*, nei pressi della *Cascina Michelina*. Da tale fosso, nel territorio di Basaluzzo, i contributi delle acque di scorrimento di tutto il bacino defluiscono nel *Rio Cervino* che si può considerare come la sezione di chiusura del bacino idrologico.

10.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Per quanto riguarda gli aspetti di natura geologica e idraulica più generali si rimanda agli studi già predisposti per le precedenti varianti e per la strutturale in fase di redazione.

La parte urbanizzata della variante è invece interessata da forti pressioni antropiche che restringono molto le aree libere da edificazione e permeabili. Tra queste abbiamo le aree a servizi pubblici a verde, le aree agricole. Va osservato che la presenza del Polo industriale in esame ha compromesso pressoché totalmente i caratteri di valore naturale delle aree agricole.

L'Anagrafe regionale dei siti da bonificare è stata istituita formalmente dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 22-12378 del 26 aprile 2004.

Una versione pubblica dell'Anagrafe dei siti da bonificare è accessibile a tutti gli utenti attraverso il sito internet della Regione Piemonte, all'indirizzo: <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/bonifiche/servizi/consultazione.htm>

Una sintesi delle informazioni contenute nell'Anagrafe dei siti contaminati viene pubblicata annualmente da Arpa Piemonte nella sezione Siti Contaminati del Rapporto sullo Stato dell'Ambiente³ e da Regione Piemonte nella Relazione sullo Stato dell'Ambiente in Piemonte.⁴

10.4 RUMORE

Per quanto riguarda gli aspetti di natura acustica si rimanda alla Relazione di compatibilità con il piano di classificazione acustica vigente, allegata alla documentazione

³

⁴http://www.regione.piemonte.it/ambiente/stato_salute_piemonte.htm

di verifica di assoggettabilità della Variante.

Gli interventi analizzati dalla variante – coerenti con le attività avviate negli ultimi 20 anni all'interno della zona in esame – risultano compatibili con le indicazioni del piano citato.

10.5 RIFIUTI

Il comune ha affidato i servizi di raccolta differenziata dei rifiuti alla società. Nella fattispecie:

- ha assimilato – con D.C.C. n. 40 del 10/06/1998 – tutti i rifiuti urbani speciali non pericolosi derivanti da attività commerciali, artigianali e di servizio, ai rifiuti urbani ex art. 210 del D.Lgs 5/2/97 n. 22 (decreto Ronchi) e s.m.i.
- possiede un sistema di raccolta differenziata domiciliare (organico, umido, plastica, lattine, vetro, idifferenziat secco).

Con riferimento alla zona produttiva del Polo Nord-Ovest il carico ambientale esistente in materia è classificabile come medio-alto.

La tabella che riepiloga la raccolta differenziata e produzione di rifiuti a livello comunale, reperibile sul sito della regione Piemonte⁵ colloca Novi Ligure in una posizione centrale (né virtuosa né dissoluta) con una produzione di 49,8 kg/abitante nel 2015.

10.6 ELETTROMAGNETISMO

Per un discorso più generale sul tema si rimanda alla pagina web specifica di Arpa Piemonte⁶ e al Rapporto sull'elettromagnetismo (2012) a cura di ARPA PIEMONTE⁷

L'ambito della variante è attraversato da un elettrodotto per il quale il PRG ed il PP/PIP prevedono fascia di rispetto. La linea di alta tensione che attraversa l'ambito della variante rappresenta una delle criticità ambientali riscontrate sul territorio

Tale infrastruttura rappresenta un potenziale pericolo per la salute ed il benessere antropici. Comporta una fascia di rispetto – evidenziata già nel PRGC vigente – che limita l'utilizzo urbanistico delle aree prevedendo una fascia di rispetto inedificabile di metri 25 dall'asse centrale della linea. Tale fascia, di fatto, rappresenta un elemento di salvaguardia a protezione della salute pubblica.

Il *Rapporto sull'elettromagnetismo* predisposto e pubblicato da ARPA Piemonte nel 2012 nella parte relativa alla Provincia di Alessandria evidenzia una crescita regolare dell'elettromagnetismo tra il 2000 ed il 2011 che appare contenuto entro livelli valoriali inferiori al limite massimo di esposizione (20 V/m).

⁵<http://relazione.ambiente.piemonte.gov.it/fif/webapp.php?id=179>

⁶<http://www.arpa.piemonte.gov.it/pubblicazioni-2/pubblicazioni-anno-2012/Rapporto%20elettromagnetismo%202012>

⁷<http://www.arpa.piemonte.gov.it/pubblicazioni-2/pubblicazioni-anno-2012/Rapportoelettromagnetismo2012.pdf>

10.7 RADON

Il territorio comunale ricade in una zona a bassa emissione,⁸ contenuta entro i valori di 40-80 Bq/m²

10.8 AREE BOSCADE, PRATERIE E PASCOLI

Il PPR non registra aree boscate all'interno dell'ambito della variante parziale.

10.9 INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

L'elenco⁹ regionale degli stabilimenti a rischio di incidente rilevanti riporta le seguenti aziende presenti sul territorio comunale:

1. NOVI GAS consorzio, Strada Boscomarengo, 1, 15067 Novi Ligure AL

L'azienda pur non essendo interno alla porzione di territorio interessata dalla variante in esame si trova nelle sue vicinanze, a circa un chilometro.

⁸<http://www.arpa.piemonte.gov.it/pubblicazioni-2/pubblicazioni-anno-2009/la-mappatura-del-radon-in-piemonte>

⁹ http://www.regione.piemonte.it/ambiente/siar/dwd/registro/2017-03-31/Comuni_Piemonte_20170331.pdf

Capitolo 11

Valutazione degli effetti ambientali previsti

In sintesi le azioni urbanistiche del piano sono sostanzialmente di tipo cartografico e agiscono sulle destinazioni d'uso delle aree senza modificare superficie territoriale, indici e capacità insediative.

11.0.1 Rilocalizzazione delle destinazioni d'uso

La variante – nei casi di Camorati, Trasider e Vectorys – opera lo spostamento cartografico di destinazioni urbanistiche (pubbliche e/o private) aventi la stessa destinazione. In tal modo assegna maggiore flessibilità al piano senza modificare il carico urbanistico complessivo già previsto.

Con tale asservimento i parametri urbanistici ed edilizi del PRGC non vengono modificati.

Dal punto di vista ambientale tali trasferimenti non incidono negativamente in quanto le aree di atterraggio sono adiacenti a quelle del PP vigente (pertanto urbanizzate) e non offrono valori ambientali residui.

Dal punto di vista ambientale gli effetti sulle *aree di decollo* delle capacità insediative appaiono positivi. Infatti tali le aree, che non hanno sviluppato le proprie capacità e possono cederle ad altre zone, sono ancora libere da edificazione e il trasferimento di capacità rappresenta potenzialmente un contenimento di consumo di suolo.

11.0.2 Riorganizzazione degli spazi pubblici

Un'azione della Variante riguarda la revisione e la riorganizzazione delle aree aperte pubbliche che hanno la funzione di connettività e servizio alle attività insediate. Tali aree sono state attuate in un periodo di circa due decenni e pensate fondamentalmente a servizio delle attività produttive, sebbene, oggi appaiano come residuali e disorganiche. La loro funzione principale è verde pubblico (incolto), parcheggi e mobilità veicolari.

Non si intende compromettere ulteriori aree permeabili per realizzare spazi pubblici lontano dalle attività che generano tali standard urbanistici. Ciò è possibile anche grazie al fatto che gli interventi, ormai quasi conclusi, hanno definito in modo consolidato e duraturo quali spazi saranno destinati alla funzione veicolare ed è quindi possibile ripensare a tutte le altre aree pubbliche non interessate dalle direttrici individuate, riorganizzarle in funzione delle nuove attività e di una maggiore qualità dell'ambiente urbano. In tal senso ritiene che la variante su questa tematica non produca effetti negativi sull'ambiente naturale, mentre possa avere effetti positivi sull'ambiente urbano.

11.0.3 Influenza sulle trasformazioni previste dal PRG

La variante agisce in modo per agevolare le trasformazioni già previste dal PRGC vigente; aggiorna la trasformazione delle singole zone all'interno della variante al fine di favorire l'attuazione delle previsioni – per decenni ferme – già contenute nel PRGC vigente e per consentirne di nuove.

11.0.4 Modifiche alle destinazioni d'uso del suolo

All'interno del polo nord-ovest, che è caratterizzato da insediamenti di carattere produttivo, viene proposta la trasformazione d'uso rispetto ad attività agricole cessate, aree per servizi: pubbliche inutilizzate e private. Tale trasformazione non attribuisce nuove capacità insediative, all'interno di un comparto produttivo e non crea effetti ambientali negativi, le ridistribuisce attraverso l'individuazione di un nuovo PEC a destinazione produttiva sulle aree ex-Olcese.

Capitolo 12

Componenti ambientali: effetti previsti e tutele da adottare

12.1 ARIA

Come evidenziato nel capitolo nella sezione 10.1 a pagina 62, la Variante interviene solo in alcune delle sorgenti fonte degli inquinamenti atmosferici.

In particolare interessa le aree produttive senza stravolgere la vocazione originaria. Considerato che non vengono mutate le superfici territoriale ed edificabili non si prevedono incrementi di pressioni rispetto a quelle che si attiverebbero con l'attuazione del PP/PIP nella situazione attuale.

Sarebbe preferibile che le attività da insediative riguardassero attività anche rivolte ai servizi alla persona e alle aziende. In questo senso si ritiene che la variante alleggerirebbe in previsione le pressioni ambientali derivanti dalle destinazioni d'uso e attività insediate. Inoltre è importante evidenziare che non sono previsti nuovi insediamenti di attività sensibili (es. attività di residenza) in situazioni di criticità della componente aria.

12.2 ACQUA

La variante non interviene sui corsi d'acqua e, di fatto, non influenza il bacino idrologico descritto nella sezione 10.2 a pagina 64.

Per le aree che diventeranno produttive in applicazioni delle modificazioni della Variante Parziale 2017 si segnala la necessità di adottare misure tecniche finalizzate alla tutela della qualità e della quantità dell'acqua. Tra queste:

- le acque meteoriche che insisteranno su tetti e piazzali di nuova formazione, qualsiasi sia il loro uso, vanno regimentate in impianti di trattamento di dis-oleamento, acque di prima pioggia (e simili) ed eventuale depurazione (se necessaria in attuazione di norme specifiche di settore);
- i piazzali ed i percorsi stradali di nuova formazione vanno dotati di adeguate canalizzazione, pozzetti e allacciamenti alle reti esistenti (urbanizzazioni), in accordo con le disposizioni comunali;
- le nuove canalizzazioni (o la loro revisione) di acque bianche, nere e grigie vanno regimentate ed allacciate alla rete pubblica esistente previa autorizzazione;
- gli allacciamenti alla rete idrica esistente pubblica saranno oggetto di specifici progetti ed autorizzazioni preventive;
- vanno valutate e concertate con gli uffici preposti modalità e strategie di recupero della risorsa acqua, con gli obiettivi di contenerne gli sprechi, stimolarne l'utilizzo consapevole e favorirne il deflusso in sicurezza (anche in condizioni meteo critiche) senza incremento di potenziali danni a valle degli insediamenti.

Le nuove destinazioni previste dalla variante Parziale non manifestato, allo stato, previsione di aggravio di carico al bacino esistente. Appare in ogni caso sempre necessaria la specifica valutazione preventiva, in sede di procedimento autorizzativo, riferita al consumo ed allo scarico della risorsa idrica.

12.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

La variante non interviene sul quadro dei dissesti dell'adeguamento al PAI del PRGC e non introduce modifiche che producono effetti di incremento del rischio di natura idrogeologica.

Per quanto riguarda gli aspetti di consumo di suolo e impermeabilizzazione di aree agricole o naturali agisce in modo neutro rispetto alle previsioni di PRGC:

1. nei casi Camorati, Transider e Vectorys, opera principalmente attraverso il trasferimento delle capacità insediative da aree libere ad aree libere, senza incremento di superficie territoriale o di indice di edificabilità, rendendo nullo bilancio urbanistico.
2. L'area riferita al capannone ex Olcese, di nuovo inserimento cambia la sua destinazione in una situazione territoriale già compromessa ed impermeabilizzata (esistono già un capannone e la superficie fondiaria è pavimentata). Ogni nuovo intervento dovrà limitare l'impermeabilizzazione del suolo adottando tecniche idonee da valutare in sede di istanza autorizzativa.
3. La ex serra Olcese mantiene la sua destinazione agricola attuale e conseguentemente non introduce, allo stato, nuovi potenziali effetti su suolo e sottosuolo, diversi da quelli già potenzialmente attuabili attraverso le previsioni del PRGC vigente.

12.4 RUMORE

La Figura I.1 a pagina 118 in Allegato I a pagina 117 mostra la classificazione delle aree oggetto di variante. Esse, sostanzialmente, rientrano all'interno della *Classe V - Aree prevalentemente industriali*, con tempi di riferimento pari a 60 dB diurni e 50 dB notturni. Le attività insediabili agli effetti della variante parziale dovranno rientrare nei limiti del piano comunale di classificazione acustica del territorio.

La Zona ex Olcese, anche per la parte a destinazione agricola, è perimetrata in *Classe V*. In virtù di ciò la previsione di variante parziale non evidenzia alcuna problematica sotto questo aspetto.

La parte di territorio che vede la modificazione di destinazione da produttivo ad agricolo, in corrispondenza della discontinuità al centro della figura I.1 a pagina 118 comporterà un aggiornamento del piano di classificazione acustica con il conseguente passaggio alla *Classe III - Aree di tipo misto*.

Va osservato che si tratta di un'area particolarmente scomoda anche per l'attività agricola e che non sarà oggetto di insediamenti (è presente una fascia di rispetto) e non

sarà interessata da attività lavorative diverse da quella di manutenzione e pulizia del fondo.

12.5 RIFIUTI

Le modifiche della variante alle previsioni urbanistiche risultano poco rilevanti sul ciclo dei rifiuti urbani rispetto allo stato attuale. Il potenziale incremento derivante dall'attuazione delle previsioni dettate dalla variante Parziale 2017 appare poco significativo rispetto al volume attualmente prodotto e smaltito.

La gestione dei rifiuti andrà organizzata incentivando l'ottimizzazione delle quantità attraverso l'accurata gestione della raccolta e del recupero attivabile mediante forme di collaborazione tra soggetti privati e amministrazione comunale.

Se necessario, in fase di recupero dei fabbricati, si dovranno predisporre zone speciali e specifiche interne alle aree di intervento appositamente destinate all'ammasso ed alla raccolta differenziata, avendo cura di dotarle di opportune soluzioni di schermatura.

12.6 RADON

La Variante non incide in quest'ambito.

12.7 AREE BOSCADE, PRATERIE E PASCOLI

La Variante non interviene su aree boscate.

12.8 INDUSTRIE A RISCHIO RILEVANTE

La Variante non incide in quest'ambito.

Capitolo 13

Analisi degli effetti degli interventi puntuali della variante

13.1 CAMORATI, D'ALBERTIS, POLASTRI¹

La variante modifica la disposizione delle aree per servizi senza modifica di quantità. Gli effetti puntuali sul territorio risultano quindi nulli.

13.2 NUOVA CENTRO EUROPA SRL (VIVAI OLCESE)²

Un capannone e una porzione di terreno attualmente agricolo ottengono una nuova destinazione produttiva e saranno oggetto di potenziale edificazione.

Il terreno assoggettato al cambio di zona allo stato attuale risulta già pavimentato, sicché ogni nuovo intervento derivante dalle previsioni delle Variante Parziale 2017 non andrebbe a modificare la situazione di impermeabilizzazione del suolo.

La superficie edificabile deriva dalla ricollocazione di destinazione d'uso proveniente da altri terreni (comunali) che a loro volta subiranno il cambio di destinazione diventando aree inedificabili per servizi e agricoli. Ciò di per se stesso garantisce il potenziale azzeramento dell'impermeabilizzazione complessiva dei suoli; ad ulteriore garanzia va segnalato che i terreni che diventano agricoli sono localizzati in una zona assoggettata a vincolo di inedificabilità (fascia di rispetto per i corsi d'acqua) significando che l'operazione messa in atto dalla Variante *non comporterà modifica della superficie permeabile generale del PRGC*.

La ex serra Olcese, non subisce modifica di destinazione. È prevista la demolizione di una campata dell'edificio, aspetto che dal punto di vista ambientale può produrre una riduzione dell'impronta dell'edificato sul territorio.

13.3 TRA.N.SIDER SPA³

L'acquisto dei terreni di proprietà comunale, limitrofi alla proprietà dell'azienda, è finalizzato alla razionalizzazione del compendio aziendale. Tali terreni attualmente destinati a servizi ma di fatto incolti e permeabili assumono la destinazione urbanistica produttiva mediante scambio con altre di proprietà comunale, scambio che di fatto rende la modifica apportata dalla variante ininfluenza rispetto al computo della superficie territoriale del piano.

Su tali aree potranno essere operati interventi di pavimentazione che ne ridurranno la permeabilità. Si tratta di una criticità ambientale solo apparente poiché la variante agisce mediante scambio di destinazioni tra aree di pari superfici e di conseguenza mette in opera automaticamente la *compensazione delle superfici permea-*

¹ Per i dati e descrizioni più puntuali si rimanda alla sezione 5.1 a pagina 25

² Per i dati e descrizioni più puntuali si rimanda alla sezione 5.2 a pagina 26

³ Per i dati e descrizioni più puntuali si rimanda alla sezione 5.3 a pagina 30

bili, garantendo – tra piano vigente e variante parziale – la stessa quantità di suolo permeabile.

13.4 VECTORYS ITALIA SRL⁴

L'acquisto dei terreni di proprietà comunale, limitrofi alla proprietà dell'azienda, è finalizzato alla razionalizzazione del compendio aziendale. Tali terreni attualmente incolti e permeabili assumono una nuova destinazione urbanistica produttiva ma priva di capacità edificatoria (ed ininfluyente rispetto al computo della superficie territoriale del PP/PIP).

Su tali aree potranno essere operati interventi di pavimentazione che ne ridurranno la permeabilità. Si tratta di una criticità ambientale solo apparente poiché la variante agisce mediante scambio di destinazioni tra aree di pari superfici e di conseguenza mette in opera automaticamente la *compensazione delle superfici permeabili*, garantendo – tra piano vigente e variante parziale – la stessa quantità di suolo permeabile.

⁴Per i dati e descrizioni più puntuali si rimanda alla sezione 5.4 a pagina 33

Capitolo 14

Esiti proposti dalla valutazione preventiva

Ai fini della valutazione preventiva di assoggettabilità a VAS, facendo riferimento alle indicazioni delineate nei precedenti capitoli, appare coerente rilevare che gli effetti ambientali della Variante Parziale 2017, rispetto alla situazione fotografata allo stato attuale con riferimento al PRGC vigente, mostrano l'assenza di criticità tali da produrre effetti peggiorativi sull'ambiente.

In sintesi il quadro ambientale esistente allo stato di attuazione del PRGC Vigente non muta – tanto a livello dell'intero territorio comunale quanto a livello locale – in conseguenza dei potenziali scenari attuativi della variante Parziale 2017.

La Tabella 14.1 sintetizza lo stato di mutazione dei livelli di qualità dei fattori Ambientali *locali* con riferimento al raffronto tra la situazione attuale (PRGC vigente) e quella di progetto (Variante Parziale 2017). I valori sono attribuiti soggettivamente sulla base delle considerazioni sviluppate nel presente documento di valutazione di assoggettabilità a VAS.

Tabella 14.1: Valutazione speditiva delle mutazioni dei livelli di qualità dei Fattori Ambientali tra per effetto della Variante Parziale 2017

<i>Fattore Ambientale</i>	<i>per effetto di V.P. 2017</i>	
	<i>muta</i>	<i>non muta</i>
Aria		•
Acqua		•
Suolo e sottosuolo		•
Rumore		•
Rifiuti		•
Elettromagnetismo		•
Radon		•
Aree boscate		•
Industrie a Rischio Rilevante		•

In conseguenza della rilevata assenza di criticità tali da determinare effetti significativi sui fattori ambientali, locali e comunali, appare opportuno proporre all'Organo Tecnico Comunale la possibilità di esclusione della variante Parziale 2017 dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Capitolo 15

ISTANZA PER L'ORGANO TECNICO COMUNALE

In conclusione, alla luce dei ragionamenti e dei concetti espressi nel presente elaborato e nei documenti allegati, si rivolge all'Organo Tecnico competente, individuato dal Comune di Novi Ligure, in qualità di Ente Competente:

- l'istanza finalizzata alla decisione circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la Variante Parziale al P.R.G.C. sopra illustrata riguardante il Polo Industriale Nord-Ovest.

TITOLO VI

Elaborati di variante

Capitolo 16

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 VII

ALLEGATI

ALLEGATO A

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

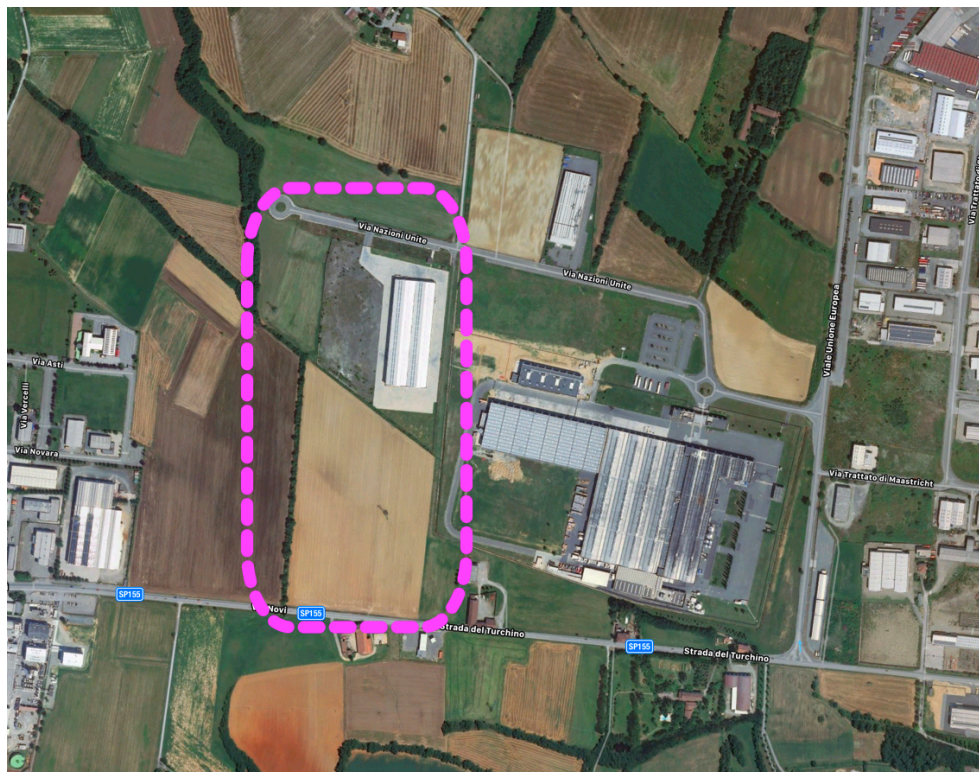


FIGURA A.1: P.d.I. I1 1/5-fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.

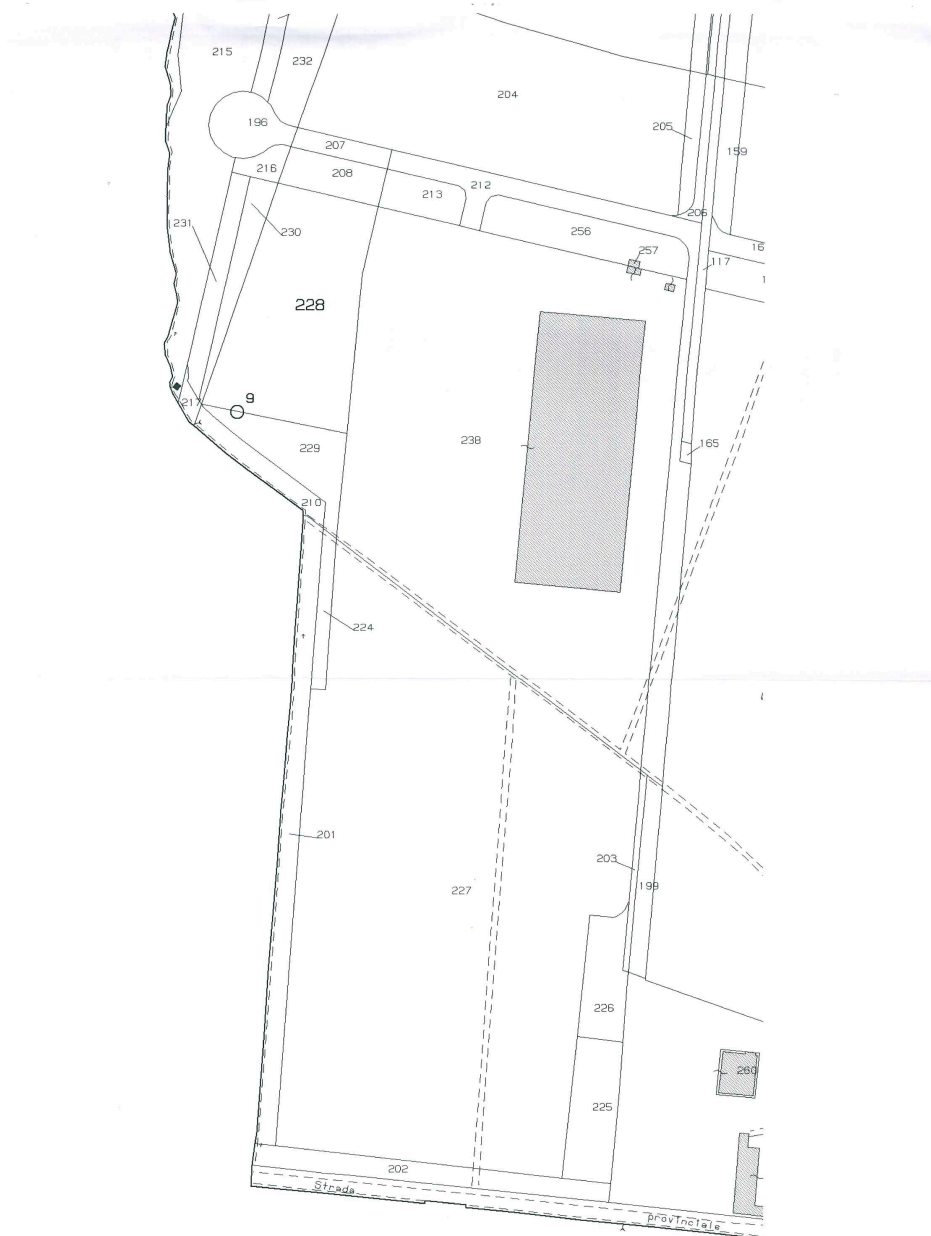


FIGURA A.2: P.d.l. I1 1/1-Planimetria catastale dell'area interessata dalla Variante Parziale (fuori scala).

ALLEGATO B

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



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

ALLEGATO C

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

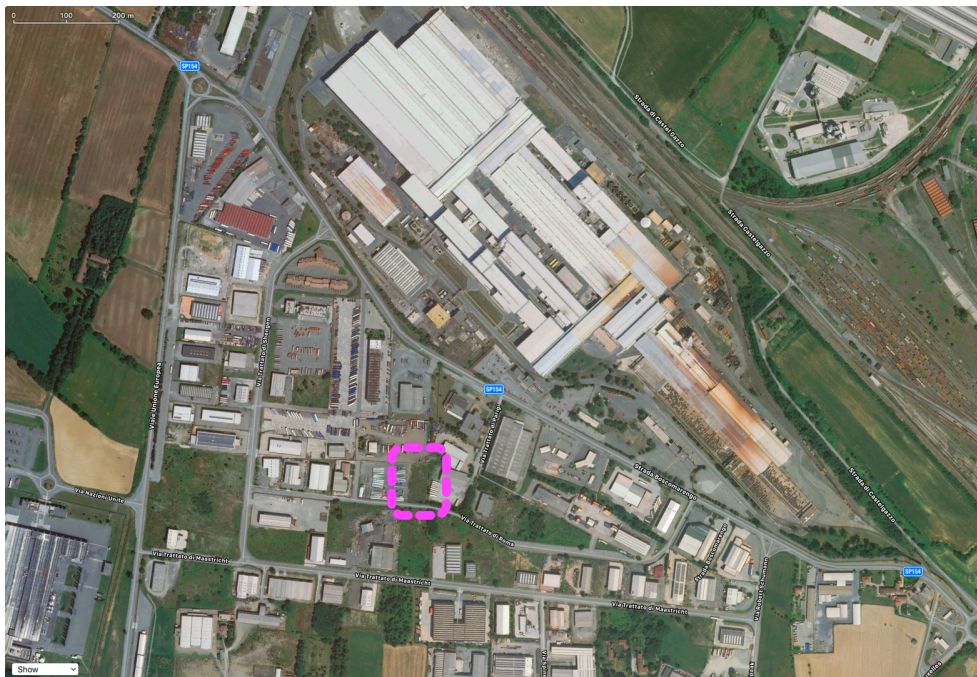


FIGURA C.1: fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.



FIGURA C.2: estratto catastale con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale (fuori scala).

ALLEGATO D

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

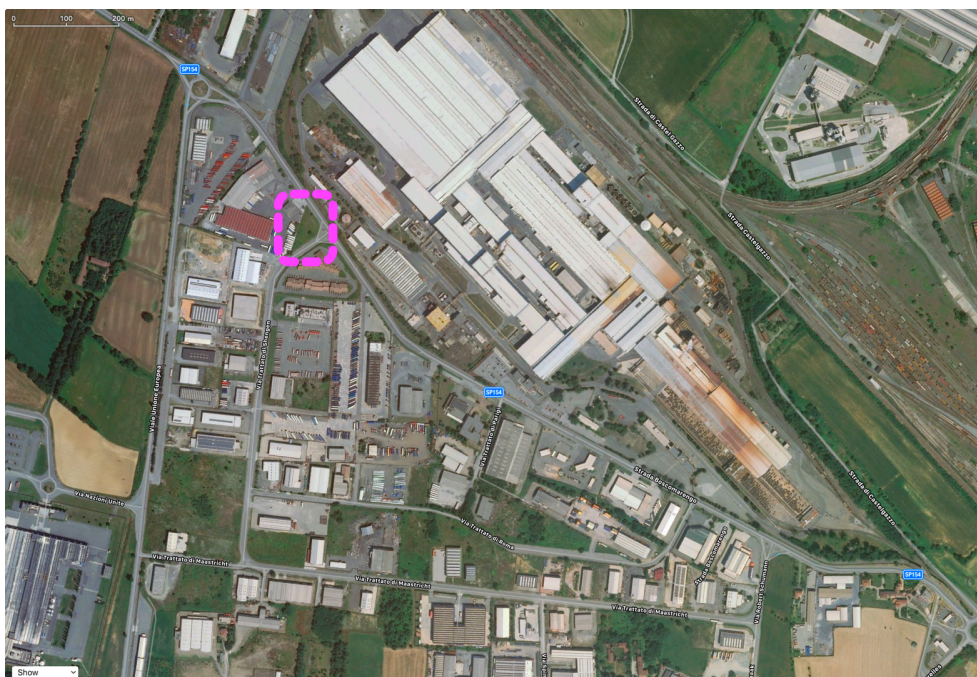


FIGURA D.1: fotografia aerea con indicazione dell'area interessata dalla Variante Parziale.

ALLEGATO E

PTR - estratti

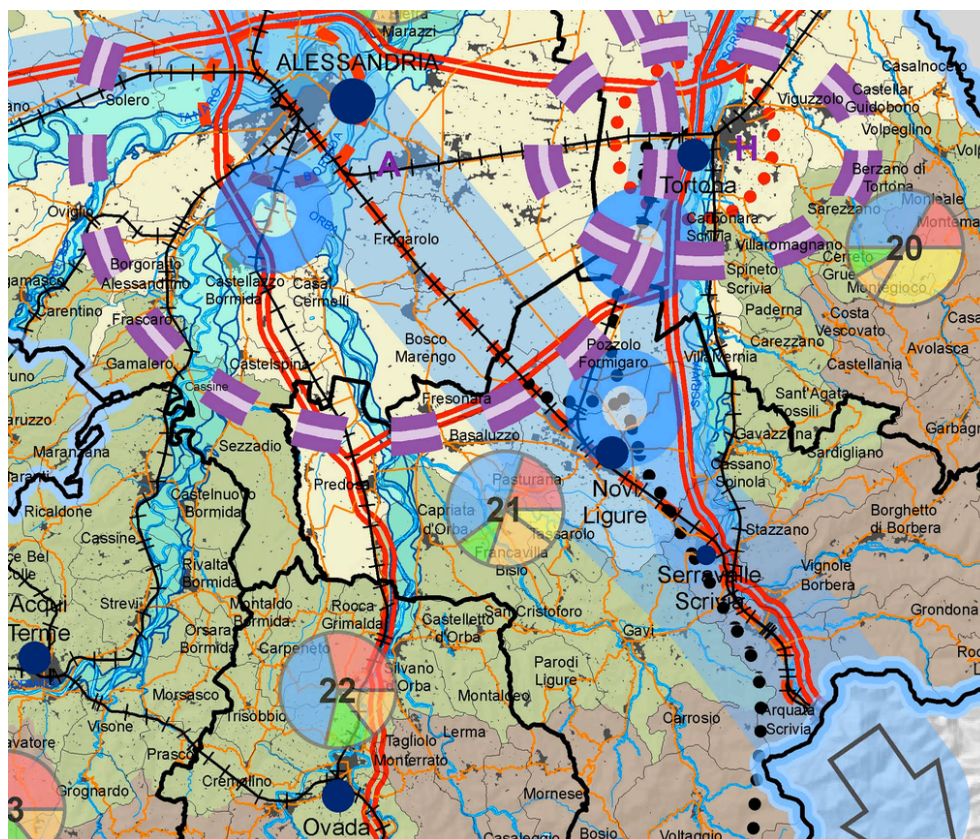


FIGURA E.1: PTR Tavola generale - estratto

AIT 21 - Novi Ligure

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondo-valle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera. Bonifica e riuso di siti industriali dismessi. Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fascia fluviale Scrivia) e idrogeologico (versanti montani e collinari). Rivitalizzazione della montagna utilizzando la progettazione specifica esistente e attraverso la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico (Riserva dell' Orba, Parco delle Capanne di Marcarolo, ecosistemi delle aree seminaturali della montagna e parafluviali) e del paesaggio rurale collinare.
Risorse e produzioni primarie	Sviluppo del settore agricolo: - in pianura: cerealicoltura, produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese. - nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza. - in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l'ingente patrimonio forestale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
Trasporti e logistica	Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novì Ligure -Alessandria (Corridio 24). Revisione ed ammodernamento del tracciato autostradale A7 Genova-Serravalle. Integrazione e potenziamento nel distretto logistico alessandrino del retroporto di Genova dello scalo merci di Novì Ligure, dell'interporto di Arquata Scrivia e del centro logistico di Pozzolo Formigaro. Potenziamento dell'accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).
Turismo	Messa a sistema di circuiti turistici che vanno a connettersi con quelli presenti negli AIT di Tortona, Ovada, Acqui Terme e della montagna genovese. anche attraverso la ricerca di sinergie con il distretto commerciale incentrato sull' Outlet di Serravalle Scrivia. Vengono quindi valorizzati progetti di inserimento nei circuiti del Distretto commerciale, di creazione di centri commerciali "naturali", di commercializzazione delle produzioni agro-alimentari locali). Valorizzazione delle potenzialità legate al cicloturismo (percorsi coppiani, museo del ciclismo).

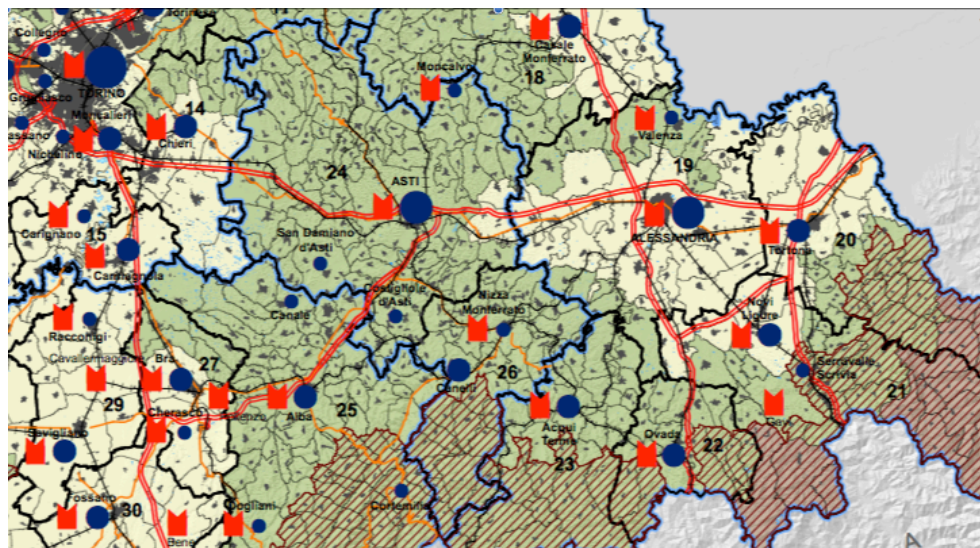


FIGURA E.2: PTR strategia 1 - estratto

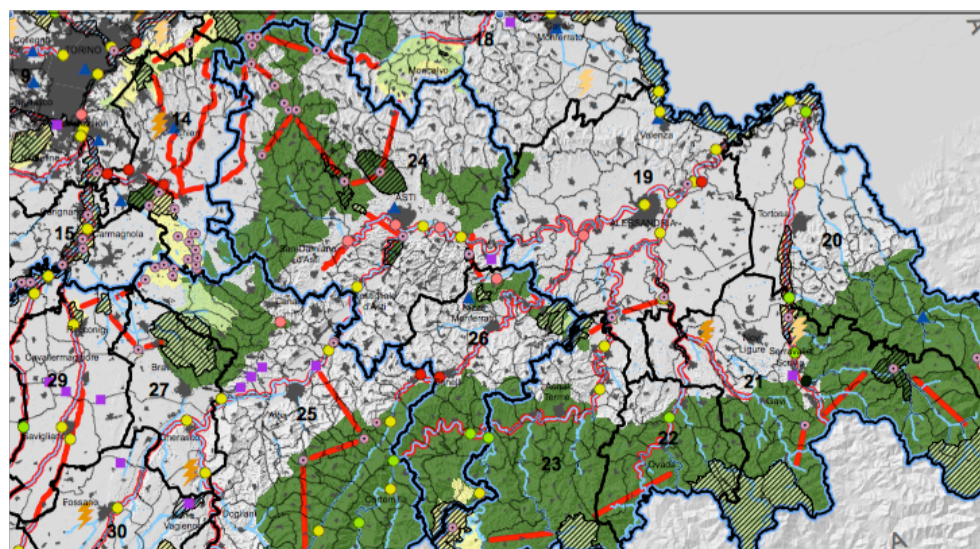


FIGURA E.3: PTR strategia 2 - estratto

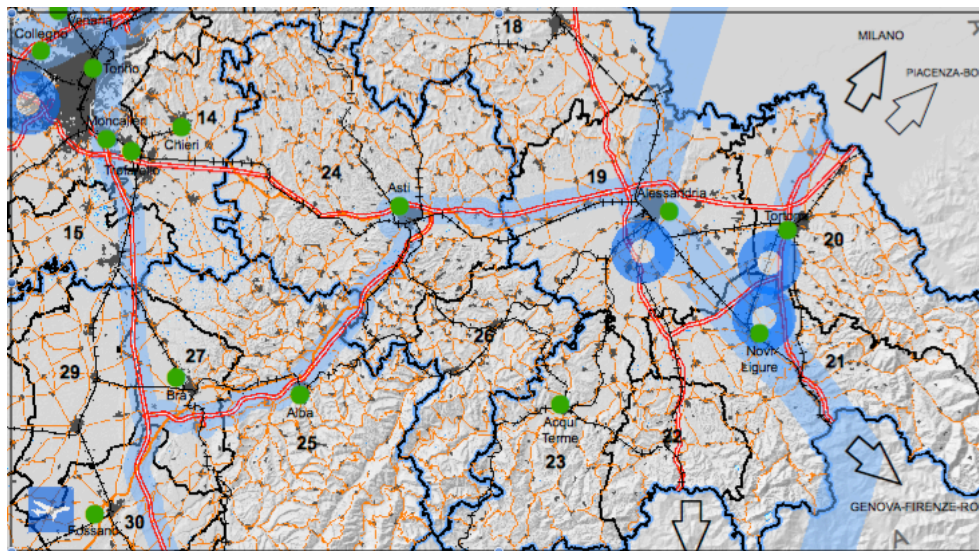


FIGURA E.4: PTR strategia 3 - estratto

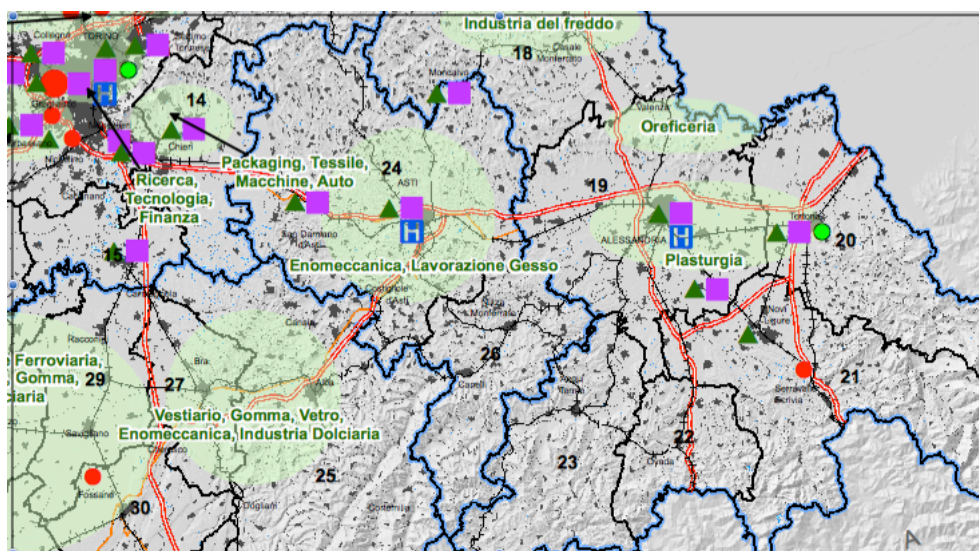
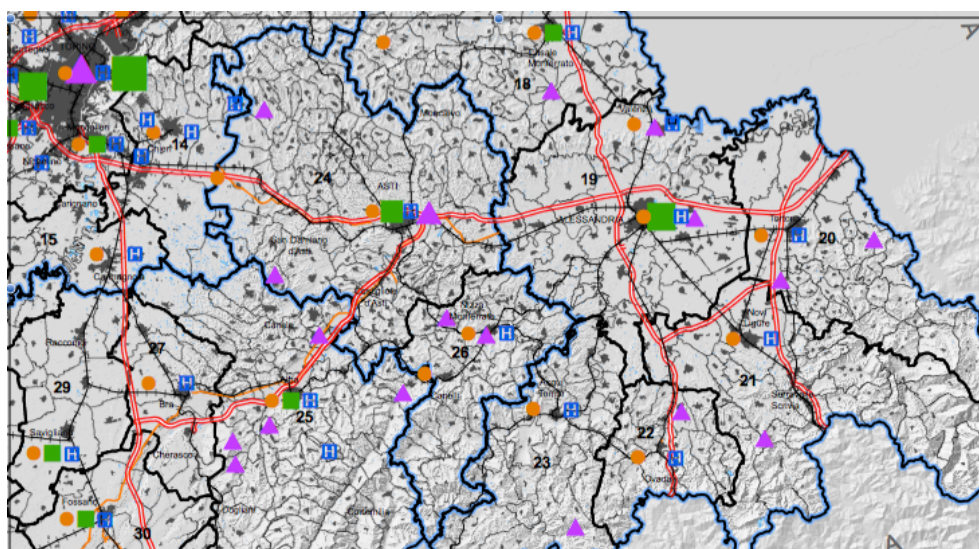
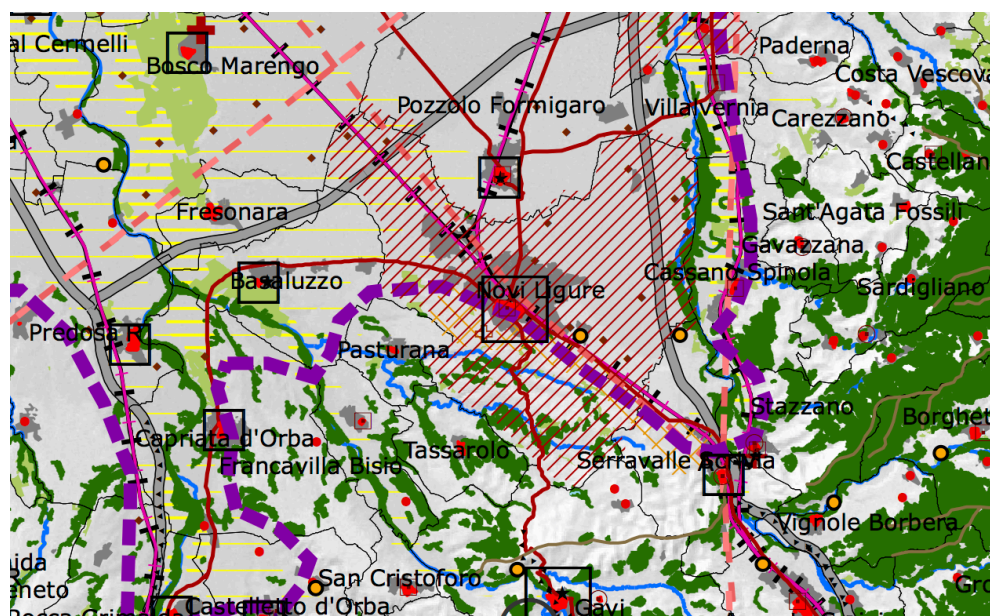


FIGURA E.5: PTR strategia 4 - estratto

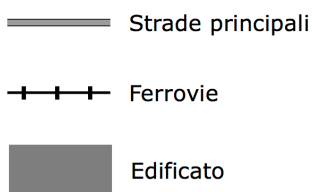
**FIGURA E.6:** PTR strategia 5 - estratto

ALLEGATO F
PPR - estratti



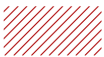

(a) Quadro strutturale - Estratto

Temi di base



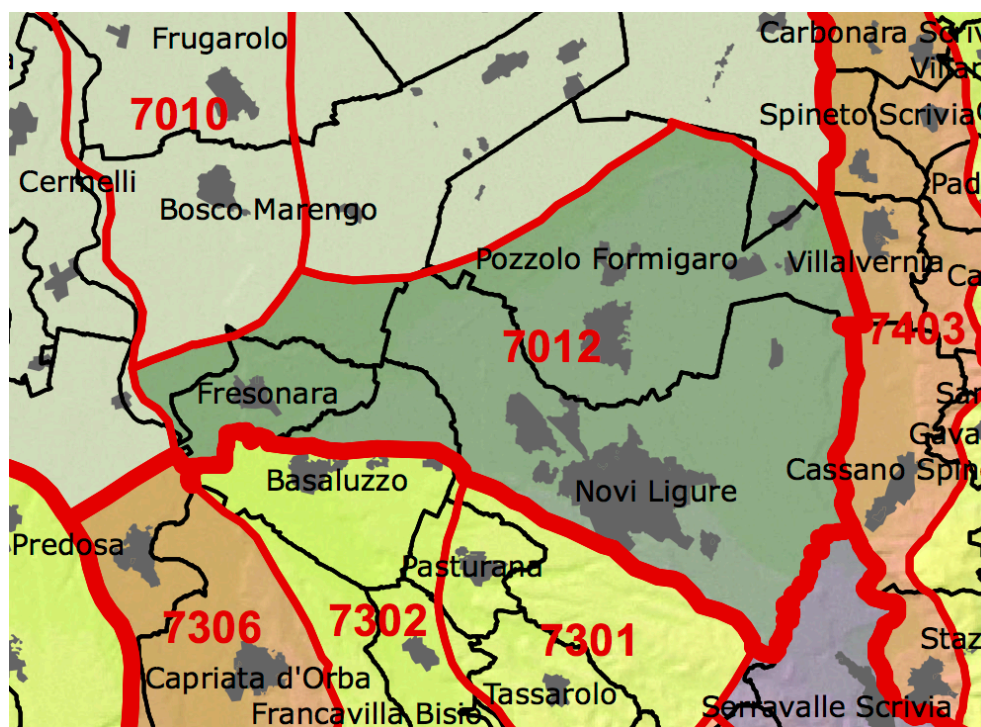
(b) legenda

Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
-  Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
-  Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

(c) legenda

FIGURA F.1: PPR TAV. P1 - Quadro strutturale



(a) Ambiti e unità di paesaggio

70 Piana alessandrina

7001	5	Alessandria
7002	9	Piana di Marengo
7003	8	Piana alessandrina tra Tanaro, Bormida e Belbo
7004	8	Piana tra Tanaro e Monferrato
7005	7	Felizzano e Quattordio
7006	7	Colline di Pecetto di Valenza
7007	7	Valenza e confluenza tra Tanaro e Po
7008	8	Fascia sul Tanaro di Piovera e Castelceriolo
7009	8	Piana tra Alessandria e Tortona
7010	8	Piana di Frugarolo e Bosco Marengo
7011	8	Piana tra Bormida e Orba
7012	5	Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro
7013	8	La piana di Sale
7014	8	La piana di Castelnuovo Scrivia e Pontecurone

(b) legenda

Ambiti di Paesaggio

Unità di Paesaggio

Confini comunali

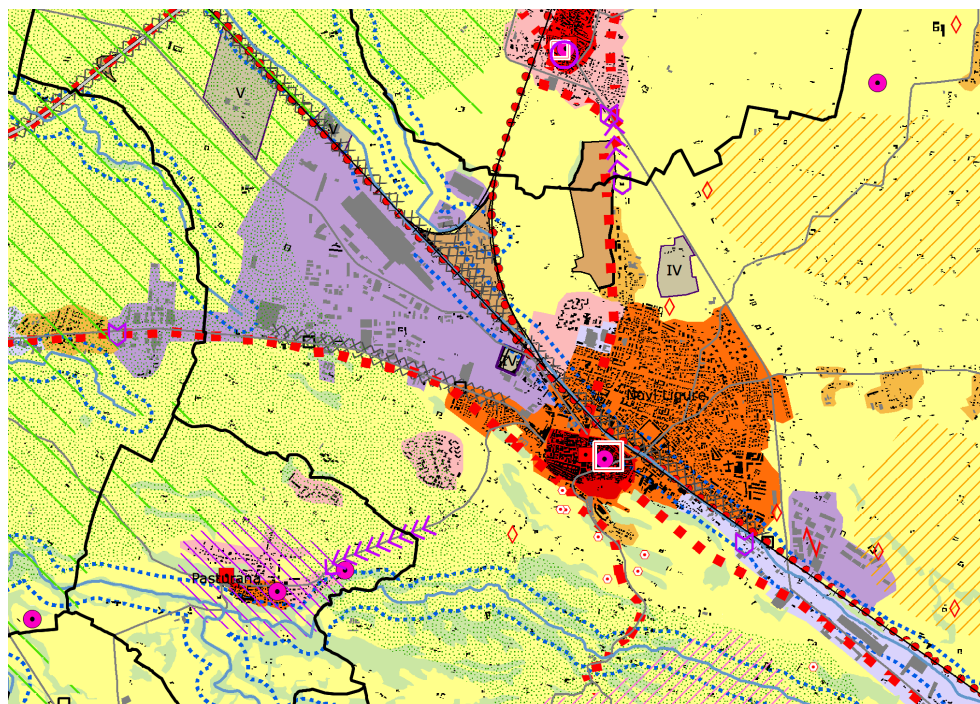
Edificato

Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)

- 1. Naturale integro e rilevante
- 2. Naturale/rurale integro
- 3. Rurale integro e rilevante
- 4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
- 5. Urbano rilevante alterato
- 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
- 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
- 8. Rurale/insediato non rilevante
- 9. Rurale/insediato non rilevante alterato














(c) legenda

FIGURA F.2: PPR TAV. P3 - Ambiti e unità di paesaggio



(a) Componenti paesaggistiche (alessandrino)

Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10






(b) legenda

FIGURA F.3: PPR TAV. P4-0 - Componenti paesaggistiche (alessandrino)










(a) Rete di connessione paesaggistica

Aree di riqualificazione ambientale

-  Contesti periurbani di rilevanza regionale
-  Contesti periurbani di rilevanza locale
-  Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
-  Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
-  Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

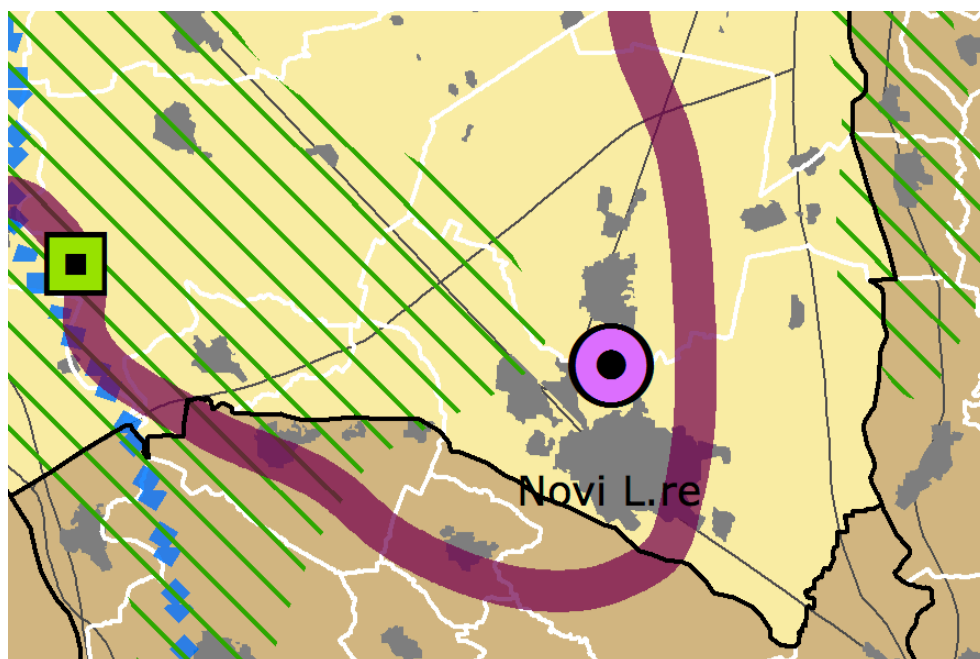
(b) legenda

Rete di fruizione

-  Ferrovie "verdi"
-  Greenways regionali
-  Circuiti di interesse fruitivo
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Rete sentieristica
-  Infrastrutture da riqualificare
-  Infrastrutture da mitigare

(c) legenda

FIGURA F.4: PPR TAV. P5 - Rete di connessione paesaggistica



(a) Strategie e politiche per il paesaggio














STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Temi	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></div> Edificato </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></div> Classi di alta capacità d'uso del suolo </div>
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)

(b) legenda

FIGURA F.5: PPR TAV. P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Temi	<p>— Principali reti di trasporto regionale</p> <p>● Principali poli logistici</p>
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)

(a) legenda

STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
Temi	<p> Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.)</p> <p> Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13)</p> <p> Paesaggio alpino walser (Ap 8, 20)</p> <p> Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38)</p> <p> Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57)</p> <p> Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76)</p> <p> Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71)</p> <p> Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70)</p> <p> Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29)</p> <p> Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37)</p> <p> Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36)</p> <p> Paesaggio fluviale e lacuale</p> <p> Ambiti di paesaggio (Ap)</p>
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)

(b) legenda

FIGURA F.6: PPR TAV. P6 - Strategie e politiche per il paesaggio -legende

**F.1 PPR - NdA - ALLEGATO B - OBIETTIVI SPECIFICI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA PER
AMBITI DI PAESAGGIO**

AMBITO 70 – PIANA ALESSANDRINA

Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.</p> <p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Valorizzazione delle attività caratterizzanti la piana e la collina (es. gestione del vigneto con piantate e alberate campestri); mantenimento e rivitalizzazione dell'agricoltura collinare di presidio; gestione attiva e sostenibile dei boschi.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Gestione forestale volta alla tutela della biodiversità, con prevenzione della diffusione di specie esotiche; gestione agronomica mirata a contenere gli impatti della maiecoltura; recupero di connessioni della rete ecologica; riduzione dell'inquinamento del suolo e delle falde.</p>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi; restauro della cittadella di Alessandria e delle altre fortificazioni.</p>
<p>1.5.1. Riquilificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p>	<p>Riquilificazione urbana e ambientale dei centri maggiori con contenimento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia, mediante l'inserimento, ove possibile, di nuovi elementi di centralità e tramite la valorizzazione delle aree di porta urbana dei diversi centri.</p>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento della crescita lineare dell'insediato sulle direttrici in uscita a Nord e a Ovest di Alessandria; addensamento delle strade interpoderali nella piana agricola intorno a S. Giuliano e Castelceriolo in direzione Est-Ovest e contenimento della crescita in direzione Nord-Sud; limitazione di nuovi insediamenti non indirizzati alla valorizzazione dei luoghi per contenere la crescita dispersiva di Valenza.</p>
<p>1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati.</p>
<p>1.7.6. Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale.</p>	<p>Valorizzazione delle fasce fluviali, con percorsi lungo le sponde del fiume Tanaro.</p>
<p>1.9.3. Recupero e riquilificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.</p>	<p>Promozione di misure di gestione delle attività estrattive, affinché queste non danneggino gli ecosistemi fluviali e contribuiscano alla rinaturalizzazione.</p>
<p>3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Mitigazione e riquilificazione paesaggistica delle opere infrastrutturali connesse al insediamento di impianti per la logistica e alla realizzazione del Terzo valico</p>

3.2.1.

Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).

Comuni

Alessandria (70), Alluvioni Cambiò (70), Alzano Scrivia (70), Basaluzzo (70-73), Bassignana (70), Borgoratto Alessandrino (70-71), Bosco Marengo (70), Casal Cermelli (70), Casalinoceto (70-74), Cassine (70-71-72), Castellazzo Bormida (70), Castelletto Monferrato (69-70), Castelnuovo Bormida (70-72), Castelnuovo Scrivia (70), Castelspina (70), Felizzano (70), Frascaro (70-71), Fresonara (70), Frugarolo (70), Fubine (69-70), Gamalero (70-71), Guazzora (70), Isola Sant'Antonio (70), Masio (70-71), Molino dei Torti (70), Montecastello (70), Novi Ligure (70-73), Oviglio (70), Pecetto di Valenza (70), Pietra Marazzi (70), Piovera (70), Pontecurone (70), Pozzolo Formigaro (70), Predosa (70-72-73), Quargnento (69-70), Quattordio (70), Rivarone (70), Sale (70), Sezzadio (70-72), Solero (70), Tortona (70-74), Valenza (69-70).

ALLEGATO G

PTCP - estratti

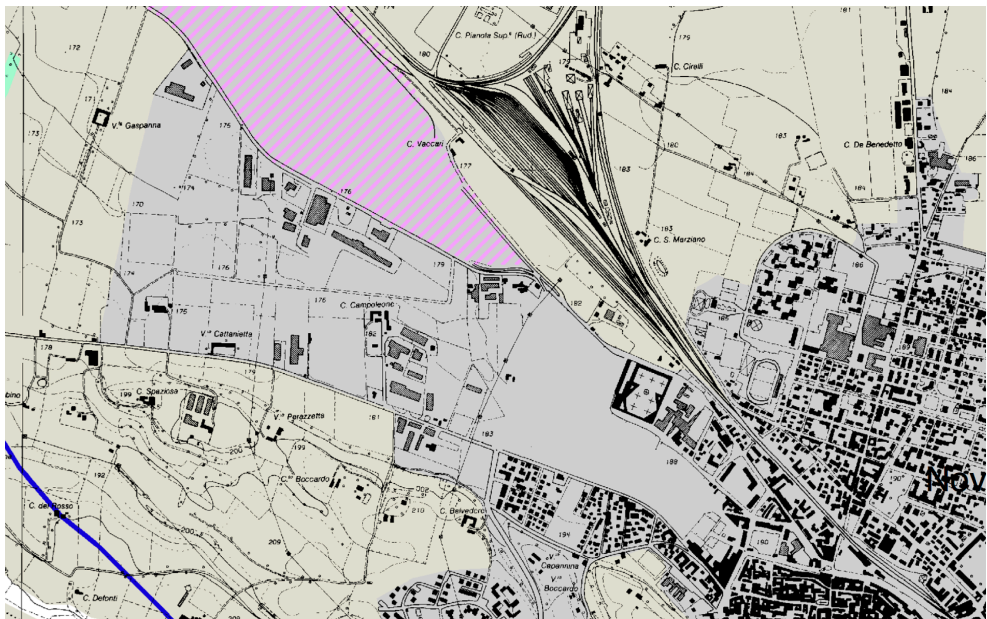


FIGURA G.1: PTCP TAV. 1 - Governo del territorio - vincoli e tutele

<i>TITOLO III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	

FIGURA G.2: PTCP TAV. 1 - legenda

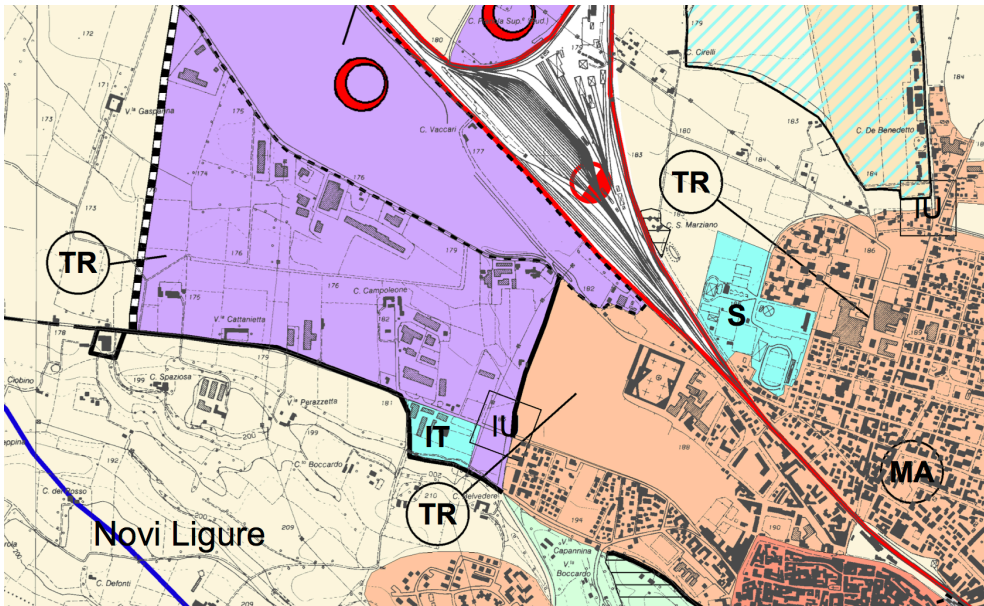


FIGURA G.3: PTCP TAV. 3 Governo del territorio - indirizzi di sviluppo

Titolo III - I sistemi territoriali		
Parte II - Il sistema insediativo	Art. 22	
Sottosistema della residenza Aree normative: <ul style="list-style-type: none">- aree di conservazione- aree di mantenimento- aree di riqualificazione- aree di completamento- aree di ricomposizione- aree di trasformazione- aree di rilocalizzazione	Art. 23	
	Art. 23 comma 5	CE
	Art. 23 comma 11	MA
	Art. 23 comma 14	RQ
	Art. 23 comma 18	CO
	Art. 23 comma 21	RC
	Art. 23 comma 25	TR
	Art. 23 comma 29	RL
Sottosistema delle attività Aree normative: <ul style="list-style-type: none">- aree di mantenimento di tipo a)- aree di mantenimento di tipo b)- aree di riqualificazione- aree di completamento- aree di riqualificazione ambientale- aree di trasformazione- aree di rilocalizzazione	Art. 24	
	Art. 24 comma 4	MA/a
	Art. 24 comma 4	MA/b
	Art. 24 comma 8	RQ
	Art. 24 comma 12	CO
	Art. 24 comma 15	RA
	Art. 24 comma 20	TR
	Art. 24 comma 23	RL

FIGURA G.4: PTCP TAV. 3 Governo del territorio - indirizzi di sviluppo - legenda-1

<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</i>	Art. 19	
Paesaggi naturali:	Art. 19.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e fondovalle		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	ENC

FIGURA G.5: PTCP TAV. 3 Governo del territorio - indirizzi di sviluppo - legenda - 2

<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</i>	Art. 19	
Paesaggi naturali:	Art. 19.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e fondovalle		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	ENC

FIGURA G.6: PTCP TAV. 3 Governo del territorio - indirizzi di sviluppo - legenda - 2

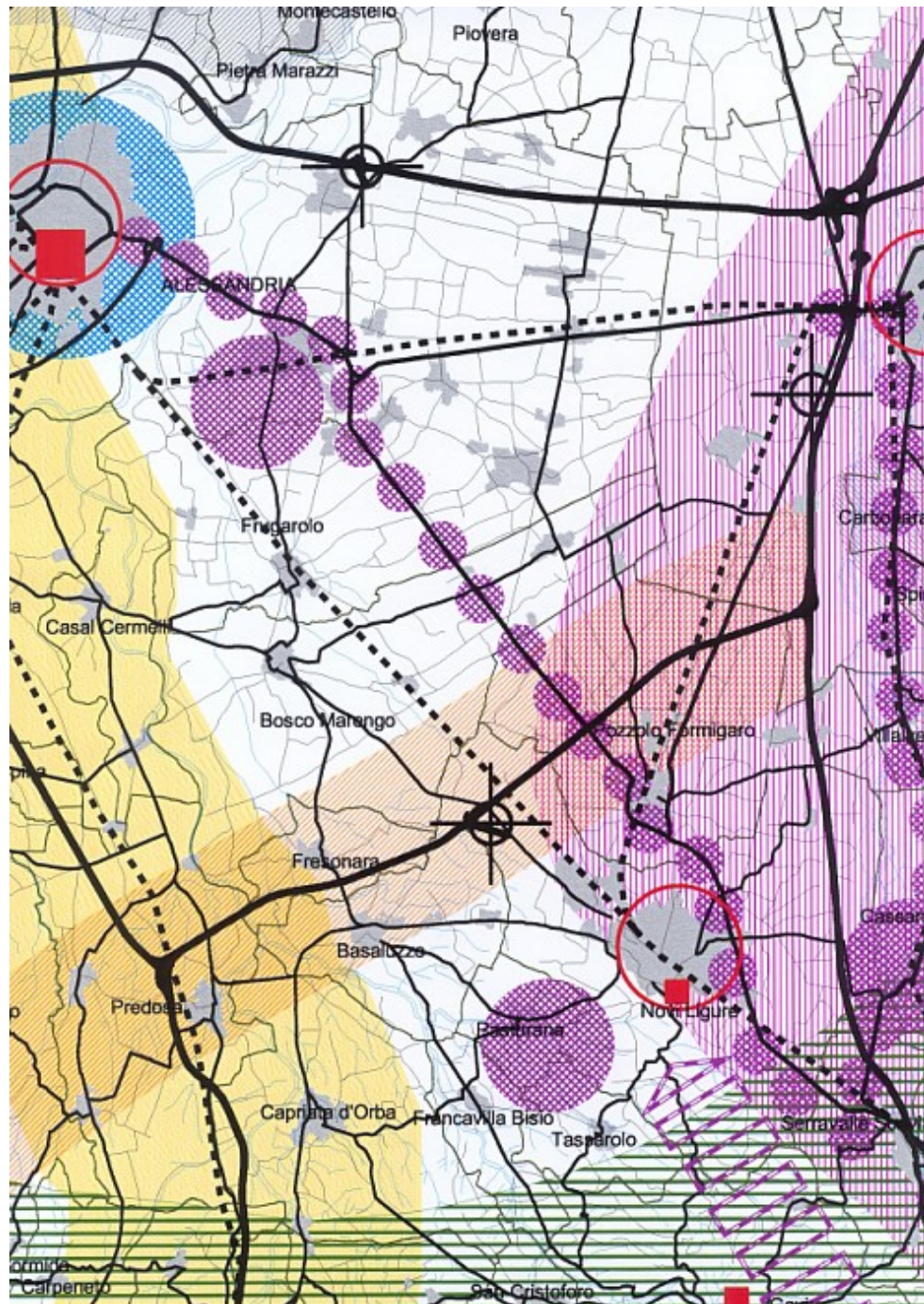


FIGURA G.7: PTCP TAV. A6 Gli obiettivi prioritari di governo del territorio



FIGURA G.8: PTCP TAV. A6 legenda

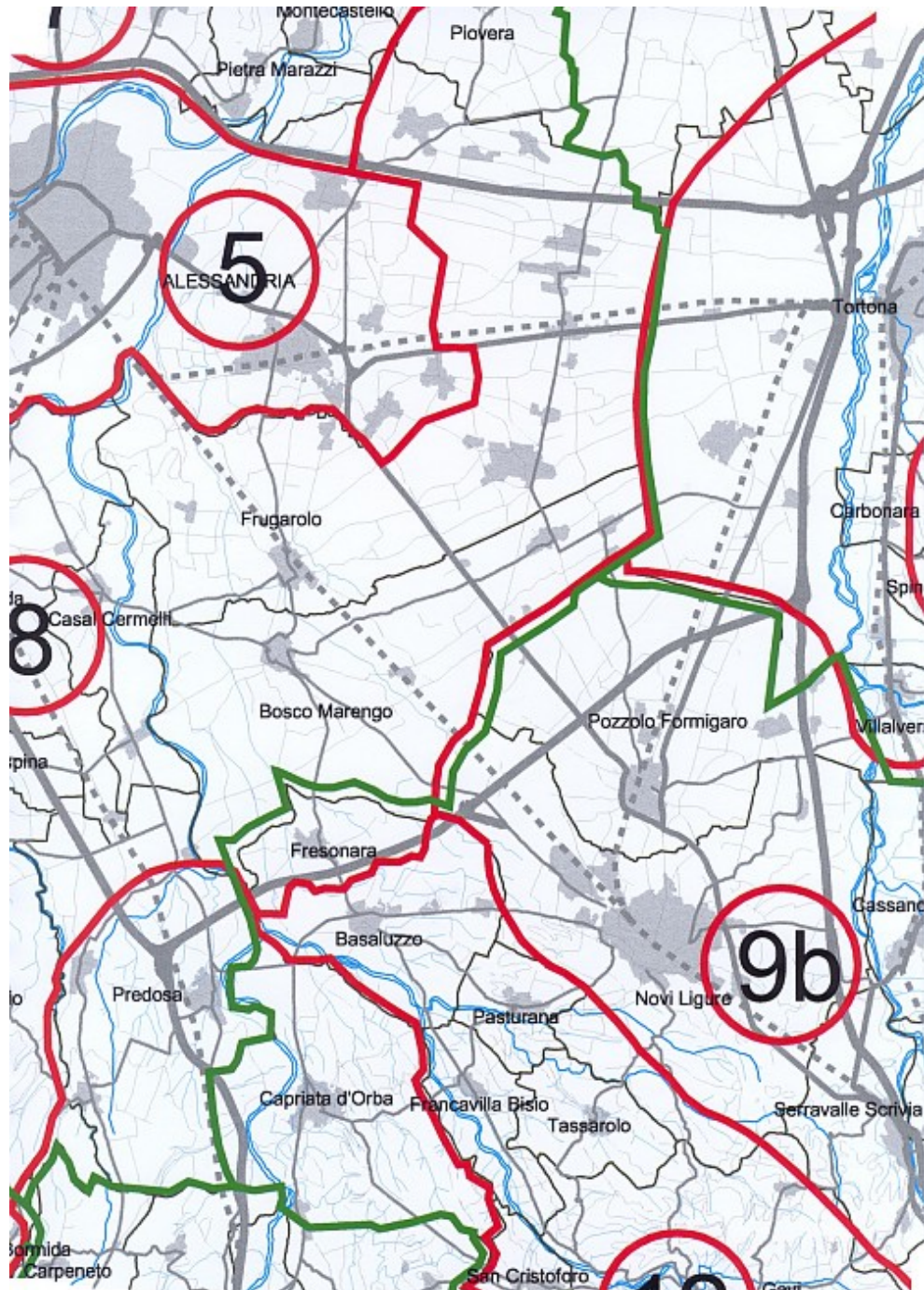
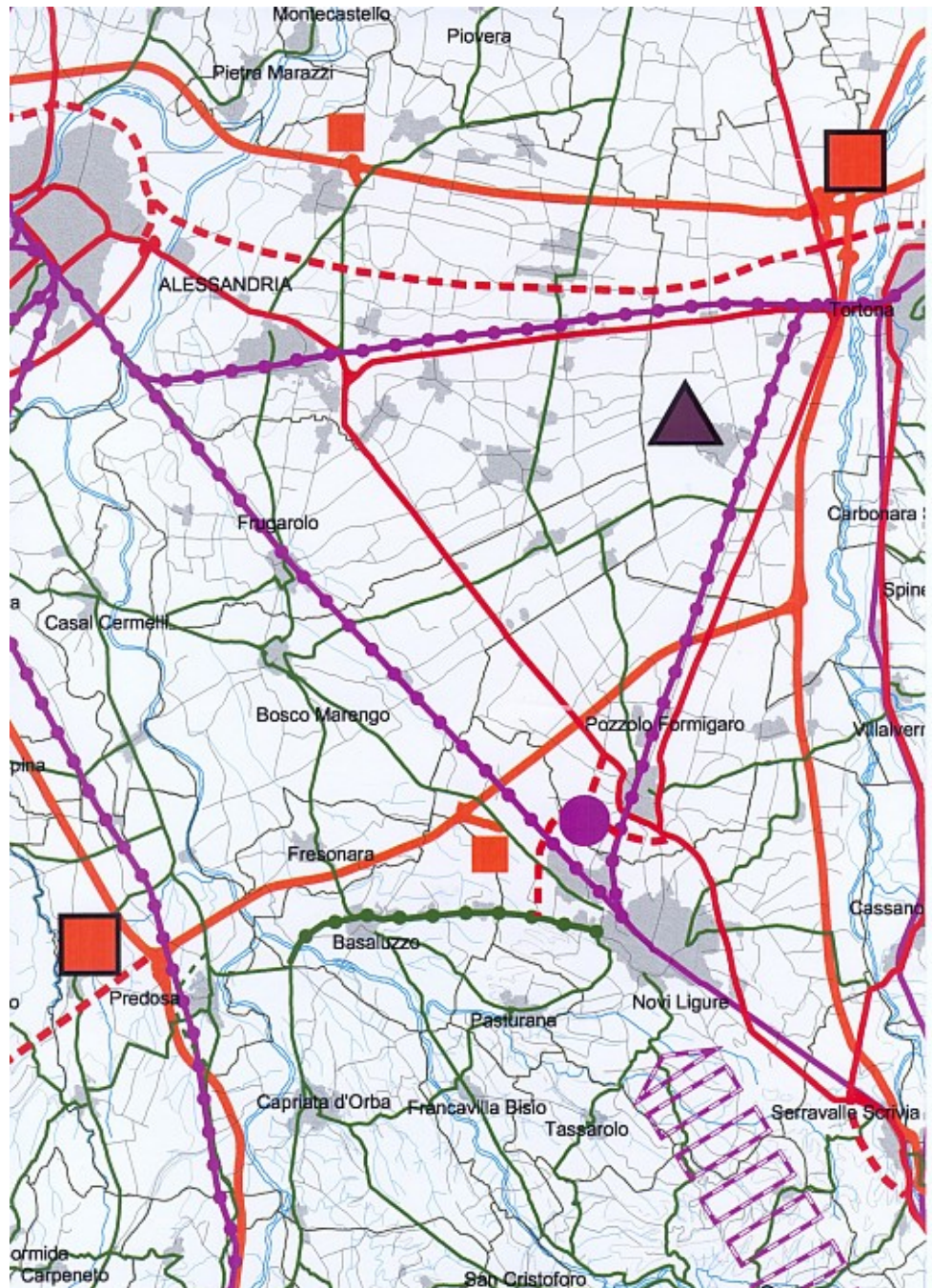


FIGURA G.9: PTCP TAV. B6 | Sistemi Territoriali e i Sottosistemi a vocazione Omogenea

**FIGURA G.10:** PTCP TAV. B6 legenda

**FIGURA G.11:** PTCP TAV. C6 II Sistema Infrastrutturale

Legenda Tavola C



FIGURA G.12: PTCP TAV. C6 legenda

ALLEGATO H

ARPA: analisi del Bilancio Ambientale Territoriale relativo al 2011



Comune di Novi Ligure



L'analisi del Bilancio Ambientale Territoriale relativo al 2011 non evidenzia grosse variazioni rispetto al precedente aggiornamento.

Le fonti di pressione si confermano globalmente come medio alte e si articolano prevalentemente su un rilevante utilizzo agricolo, produttivo, sulla presenza di vie di comunicazione unitamente ad un prelievo significativo di risorsa idrica sotterranea e ad un'area urbanizzata di estensione notevole rispetto alla superficie comunale; la superficie comunale è inoltre attraversata da linee elettriche ad alta tensione.

Le pressioni sul territorio si confermano piuttosto alte come conseguenza della presenza delle sopra elencate fonti di impatto ma sempre in linea con quelle degli anni precedenti: di particolare rilevanza le attività produttive e le vie di comunicazione unitamente ad un'incidenza alta nell'ambito dell'utilizzo agricolo.

Lo stato è complessivamente medio.

Il pregio del territorio è molto basso e la sensibilità agli impatti è medio alta.

ALLEGATO H. ARPA: analisi del Bilancio Ambientale Territoriale relativo al 2011

Dipartimento di Alessandria

Novi Ligure

Comune

Fonti di Pressione - Parametri		U.D.M.	Valore	Giudizio	Presenza - Parametri		U.D.M.	Valore	Giudizio	Stato - Parametri		U.D.M.	Valore	Giudizio			
DENSITA' DI ABITANTI	ab/kmq	530,1	alto	530,1	presente	SUPERFICIE EDIFICATA					CONCENTRAZIONE BENZENE	µg/mc	1,19	alto			
CASE SPARSE	hab/ha com (%)	0,64	presente	0,64	presente	EMISSIONI DI SO2 IN ATMOSFERA	kg/ha	31,78	alto	31,78	medio	CONCENTRAZIONE NO2	µg/mc	36,27	medio		
CENTRO ABITATO	hab/ha com (%)	1,18	presente	1,18	presente	EMISSIONI DI CO IN ATMOSFERA	kg/ha	180,23	medio alto	180,23	medio	CONCENTRAZIONE NOX	µg/mc	46,30	medio		
MOLO ABITATO	hab/ha com (%)	0,03	presente	0,03	presente	EMISSIONI DI NOX IN ATMOSFERA	kg/ha	752,72	alto	752,72	medio	CONCENTRAZIONE PM10	µg/mc	39,33	medio		
LOCALITA' PRODUTTIVA	hab/ha com (%)	0,023	presente	0,023	presente	EMISSIONI DI PM10 IN ATMOSFERA	kg/ha	271,68	alto	271,68	medio	GIUDIZIO QUALITA' ACQUE SUP	dimensionale	2	medio		
STIMA DEL NUMERO DEI PERNOTTAMENTI	persone/TMP	59225,9	medio	59225,9	medio	CONSUMI IDRICI	litro/cap	2224270,72	alto	2224270,72	alto	AREA SOGGETTA FRANE ATTIVE	hab/ha com (%)	0,00	alto		
AGRICOLTURA	ha	4	presente	4	presente	RIFIUTI URBANI PRODOTTI PROCAPITE	kg/cap die	1,41	medio basso	1,41	medio basso	AREA SOGGETTA FRANE QUIESCENTI	hab/ha com (%)	0,01	alto		
CAMPESIMI	ha	1	presente	1	presente	PERCENTUALE RACCOLTA DIFFERENZIATA	%	47,90	medio basso	47,90	medio basso	AREA SOGGETTA FRANE DA GROLLO	hab/ha com (%)	0,00	alto		
AMPERGHI	ha	7	presente	7	presente	CONSUMI ENERGETICI	kWh/1000	459219	alto	459219	alto	AREA RICADENTE IN FASCIA A	hab/ha com (%)	3,442	medio		
CAMPI DA GOLF	ha	0	assente	0	assente	PRESSIONE TURISTICA RISRETTO ALLA POPOLAZIONE	in presenza/r residenti	1,01	basso	1,01	basso	AREA RICADENTE IN FASCIA B	hab/ha com (%)	0,064	alto		
LISTE DA MOTORCROSS	ha	0	assente	0	assente	UNGHEZZA CAMPI DA GOLF	m	0,0	assente	0,0	assente	AREA RICADENTE IN FASCIA C	hab/ha com (%)	0,000	alto		
ESCA INCONTI/TERRELLI/RIFUGIO SUP_AGR_NO	ha/ha com (%)	6,78	medio	6,78	medio	UNGHEZZA PISTE DA MOTORCROSS	m	0,0	assente	0,0	assente	BIODIVERSITA' POTENZIALE COMPLESSIVA	dimensionale	83,22	medio		
ORTICULTURA	ha/ha com (%)	1,76	scarto	1,76	scarto	CARICO TEORICO DI AZOTO SUL SUOLO	tonno	33,775	alto	33,775	alto	NUMERO POTENZIALE SPECIE ANFIBI NEL TERRITORIO	specie	4,30	medio		
AGRICOLTURA LEGNOSAE AGRARIE	ha/ha com (%)	4,83	elevato	4,83	elevato	CARICO TEORICO DI FOSFORO SUL SUOLO	tonno	73,31	medio alto	73,31	medio alto	NUMERO POTENZIALE SPECIE MAMMIFERI NEL TERRITORIO	specie	24,87	medio		
AGRICOLTURA DA LEGNO	ha/ha com (%)	0,04	presente	0,04	presente	SUPERFICIE AGRIARIA INTENSIVA SU SAU	kg/ha SAU/ha	94,57	alto	94,57	alto	NUMERO POTENZIALE SPECIE RETTILI NEL TERRITORIO	specie	8,87	medio		
SEMINATIVI	ha/ha com (%)	25,10	medio	25,10	medio	INDICE DI CARICO POTENZIALE ZOOTECNICO TOTALE SU SAU	kg/ha	129,88	medio	129,88	medio	NUMERO POTENZIALE SPECIE UCCELLI NEL TERRITORIO	specie	38,69	medio		
PRATO AVVICENDATO	ha/ha com (%)	9,39	presente	9,39	presente	SUPERFICIE AUTORIZZATA PER CAVE A FOSSA SOTTO FALDA	in	114,96	alto	114,96	alto	NUMERO POTENZIALE SPECIE UCCELLI NEL TERRITORIO	specie	38,69	medio		
ERBE VIVAI FIORI PIANTE ORNAMENTALI PIANTIN	ha/ha com (%)	0,02	presente	0,02	presente	RAI DI LINEE FERROVIARIE	km	1,01	medio basso	1,01	medio basso	NUMERO BUFFER ZONES	dimensionale	12,07	alto		
	ha/ha com (%)	0,02	presente	0,02	presente	EMISSIONI CO2	dimensionale	69,28	basso	69,28	basso	STONES	dimensionale	1,58	medio		
	ha/ha com (%)	0,66	presente	0,66	presente	EMISSION NMVOC	dimensionale	46,24	basso	46,24	basso	CORE	dimensionale	1,58	medio		
	ha/ha com (%)	14	basso	14	basso	EMISSION NOx	dimensionale	224,76	medio basso	224,76	medio basso	AREA TUTELATA SIC	hab/ha com (%)	7,16	medio		
	in capi	993	medio basso	993	medio basso	EMISSION PM10	dimensionale	1,12	basso	1,12	basso	AREA PROTETTA	hab/ha com (%)	0,00	basso		
	in capi	13	basso	13	basso	PRESENZA DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	in	1	basso	1	basso						
	in capi	1900	medio basso	1900	medio basso	POTENZIALE PER CAVE A FOSSA SOPRA FALDA	in	0,42	0	0,42	0						
	in	8	elevato	8	elevato	SUPERFICIE AUTORIZZATA PER CAVE A FOSSA SOPRA FALDA	in	114,96	alto	114,96	alto						
	in	3	scarto	3	scarto	POTENZIALE PER CAVE A FOSSA SOTTO FALDA	in	0,00	assente	0,00	assente						
	presenza/assenza	2	presente	2	presente	SUPERFICIE AUTORIZZATA PER CAVE A FOSSA SOTTO FALDA	in	0,00	assente	0,00	assente						
	presenza/assenza	0	assente	0	assente	CHIUSURA POTENZIALE PER CAVE SUL VERSANTE A GRADONI	in	0,00	assente	0,00	assente						
	in aziende	28	medio basso	28	medio basso	SUPERFICIE AUTORIZZATA PER CAVE SUL VERSANTE A FRONTE UNICO	in	0,00	assente	0,00	assente						
	in aziende	6	basso	6	basso	POTENZIALE PER CAVE SUL VERSANTE A FRONTE UNICO	in	0,00	assente	0,00	assente						
	in aziende	1	basso	1	basso	SUPERFICIE AUTORIZZATA PER CAVE SUL VERSANTE A FRONTE UNICO	in	0,00	assente	0,00	assente						
	in aziende	3	basso	3	basso	POTATA MASSIMA DERIVATA A SCOPO IRRIGUO	l/sec	907000,00	alto	907000,00	alto						
	in aziende	15	medio basso	15	medio basso	POTATA MASSIMA DERIVATA A SCOPO IDROPOTABILE	l/sec	0,00	assente	0,00	assente						
	in aziende	16	basso	16	basso	POTATA MASSIMA DERIVATA A SCOPO INDUSTRIALE	l/sec	0,00	assente	0,00	assente						
	in	2	medio basso	2	medio basso	DENSITA' POZZI USO IRRIGUO INDUSTRIALE IDROPOTABILE	in	0,22	basso	0,22	basso						
	in	0	assente	0	assente	DENSITA' LINEE ELETTRICHE ALTA TENSIONE 132KV	km	0,4504	medio	0,4504	medio						
	in	0	assente	0	assente	DENSITA' LINEE ELETTRICHE ALTA TENSIONE 220KV	km	0,2058	alto	0,2058	alto						
	in	0	assente	0	assente	DENSITA' LINEE ELETTRICHE ALTA TENSIONE 380KV	km	0,0000	assente	0,0000	assente						
	in	0	assente	0	assente	POTENZA LINEE ELETTRICHE ALTA TENSIONE 380KV	km	0,0000	assente	0,0000	assente						
	in	0	assente	0	assente	POTENZA ANTENNE TEL MOBILE	W/m² comun	1,1536	basso	1,1536	basso						
	in	0	assente	0	assente	POTENZA ANTENNE TEL MOBILE	W/m² comun	1,1536	basso	1,1536	basso						
	in	2	basso	2	basso	POTENZA DELLE CENTRALI IDROELETTRICHE	kw	0,0	assente	0,0	assente						
	in	6	basso	6	basso	POTENZA DELLE CENTRALI IDROELETTRICHE	kw	0,0	assente	0,0	assente						
	in	4	basso	4	basso												
	in	13	presente	13	presente												
	in	3	presente	3	presente												
	in	3	basso	3	basso												
	in	36	alto	36	alto												
	in	24,42	alto	24,42	alto												
	in	11,16	medio alto	11,16	medio alto												
	in	0,00	assente	0,00	assente												
	in	1	presente	1	presente												
	in	5	presente	5	presente												
	in	0	assente	0	assente												
	in	0	assente	0	assente												
	in	10	presente	10	presente												
	in	0	assente	0	assente												
	in	0	assente	0	assente												

Aggiornamento: 2011

PIEMONTE

Arpa

Agencia Regionale per la Protezione Ambientale

Aggiornamento: 2011



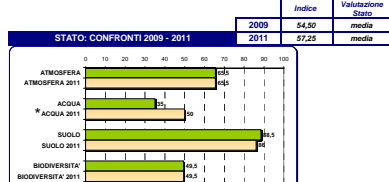
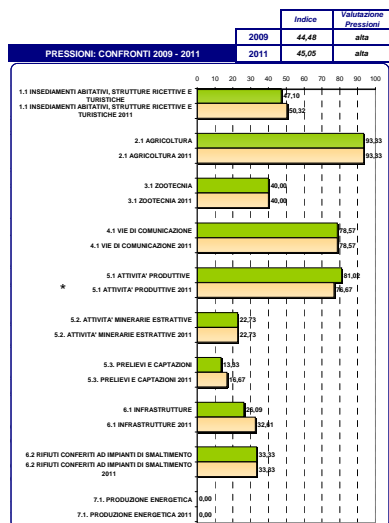
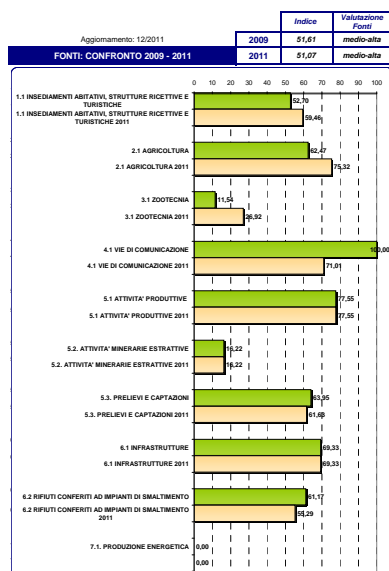
ALLEGATO H. ARPA: ANALISI DEL BILANCIO AMBIENTALE TERRITORIALE RELATIVO AL 2011

COMUNE
Novi Ligure

ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE



Valutazione impatti potenziali (BAT)



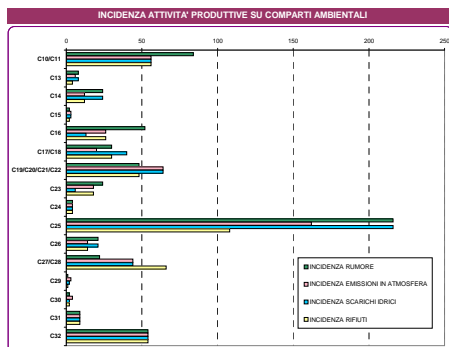
* Risultato ottenuto mediante indicatori differenti; per maggiori informazioni consultare "scheda indicatori 2011"

Classificazione ATECO 2007

Attività produttive suddivise per codice ATECO

Aggiornamento: 12/2011

CODICE ATECO **	DESCRIZIONE INDUSTRIE	N° AZIENDE
C10/C11	INDUSTRIE ALIMENTARI E DELLE BEVANDE	28
C13	INDUSTRIE TESSILI	2
C14	CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; PREPARAZIONE, TINTURA E CONFEZIONE DI TESSILI	12
C15	PREPARAZIONE E CONFEZIONE DI PRODOTTI DI PELLE; FABBRICAZIONE DI IMPIANTI DA VIAGGIO	1
C16	INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SOGGERNO; ESCLUSI MOBILI	13
C17/C18	FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN MATERIA PLASTICA; INDUSTRIA DELLA CARTA E DEI PRODOTTI IN CARTA	10
C19/C20/C21/C22	FABBRICAZIONE DI COSE, MATERIE E IMPIANTI PERICOLOSI; TRATTAMENTO DEI RIFIUTI	16
C23	FABBRICAZIONE DI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI	6
C24	METALLURGIA	1
C25	FABBRICAZIONE E LAVORAZIONE DEI PRODOTTI IN METALLO; ESCLUSI MACCHINE E IMPIANTI	54
C26	FABBRICAZIONE DI MACCHINE PER UFFICIO, DI ELABORATORI E SISTEMI INFORMATICI	7
C27/C28	FABBRICAZIONE DI MACCHINE DI PRESSIONI ELETTRICHE E LA FABBRICAZIONE DI APPARECCHI RADIOELETRICI E DI APPARECCHIATURE PER TELECOMUNICAZIONI	22
C29	FABBRICAZIONE DI AUTOMOBILI, RIMORCHI E SEMIORBILI	1
C30	FABBRICAZIONE DI ALTRI VEICOLI DI TRASPORTO	2
C31	FABBRICAZIONE DI MOBILI	3
C32	ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE	18



Ha/SUPERFICIE COMUNALE (%)

SIC	7,16
ZPS	7,45
PARCHI	0,00

CONTROLLI DA PROGRAMMARE

ACQUE SUPERFICIALI	CONTROLO SCARICHI IDRICI
ACQUE SOTTERRANEE	LIMITATI
ATMOSFERA	CONTROLO EMISSIONI ATMOSFERICHE
SUOLO	LIMITATI
RIFIUTI	CONTROLO RIFIUTI
AGENTI FISICI RADIAZIONI	LIMITATI
AGENTI FISICI RUMORE	CONTROLO RUMORE
VARIE	AREA INDUSTRIALE DI PARTICOLARE ESTENSIONE E IMPORTANZA

LIVELLO DI CONTROLLO/MONITORAGGIO

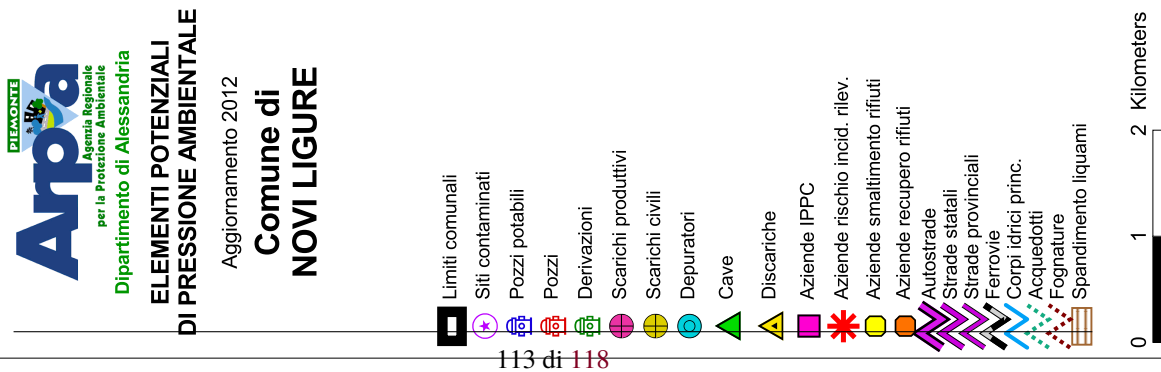
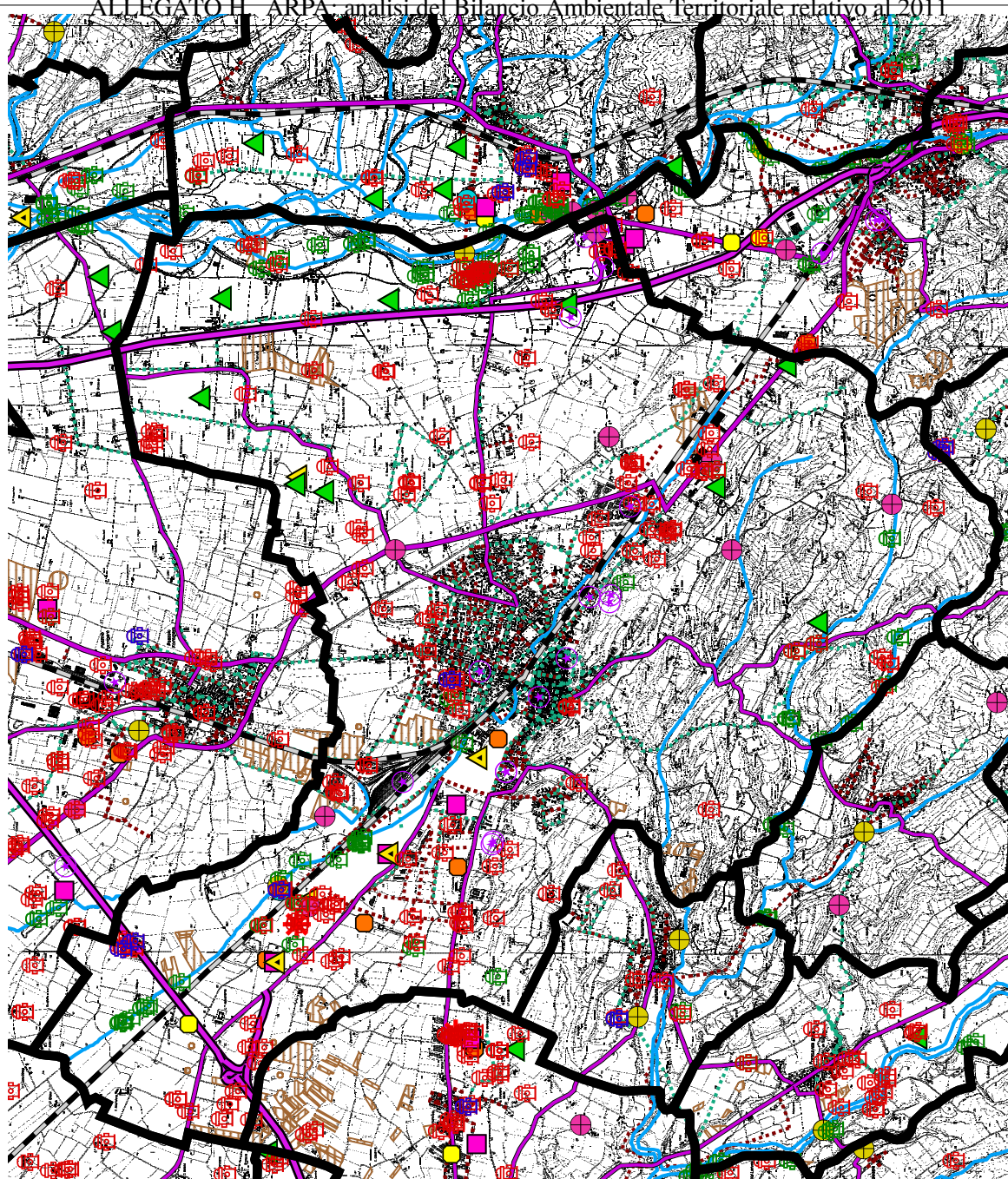
LIVELLO DI VULNERABILITA'	I
	IV

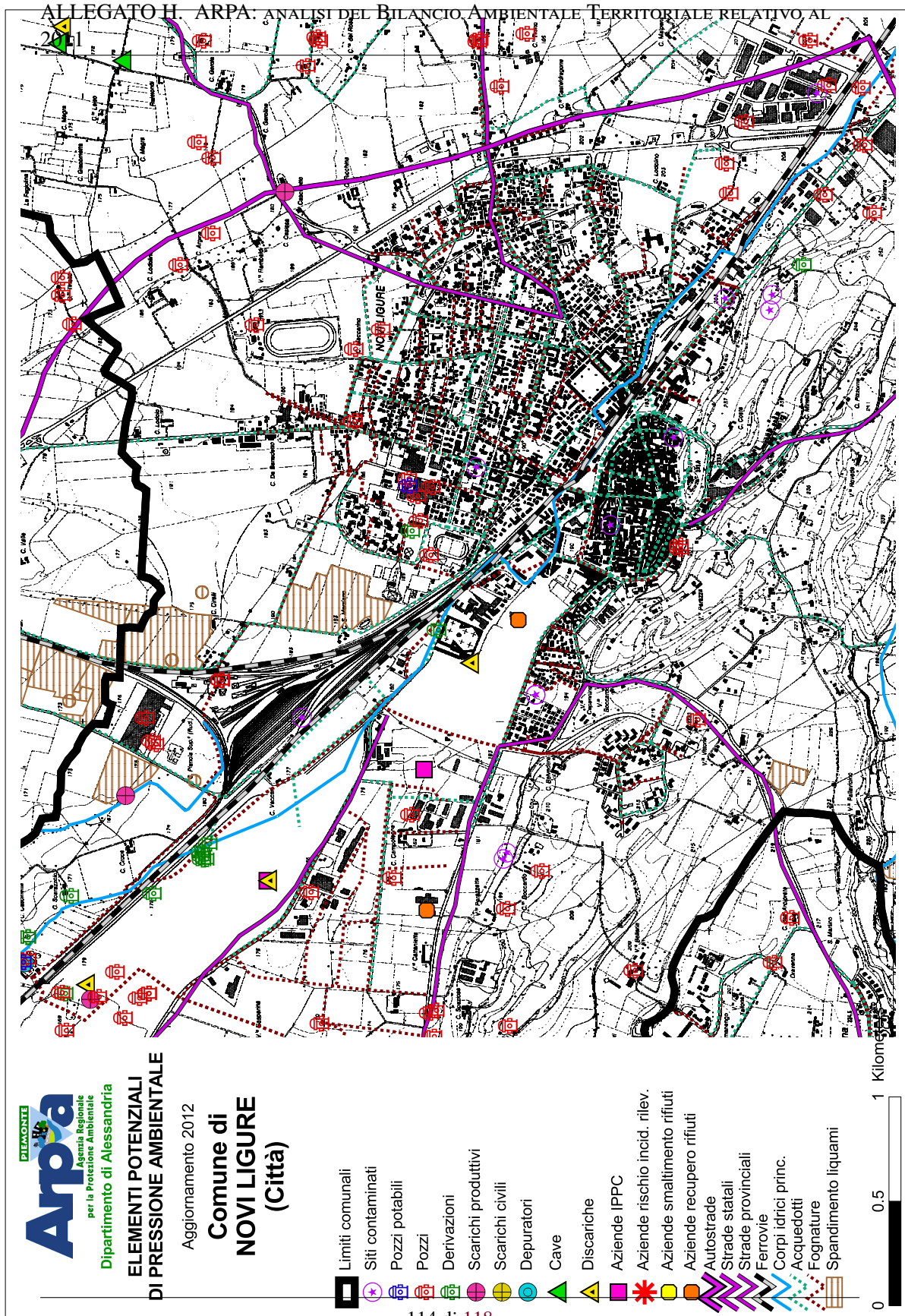
COMMENTO

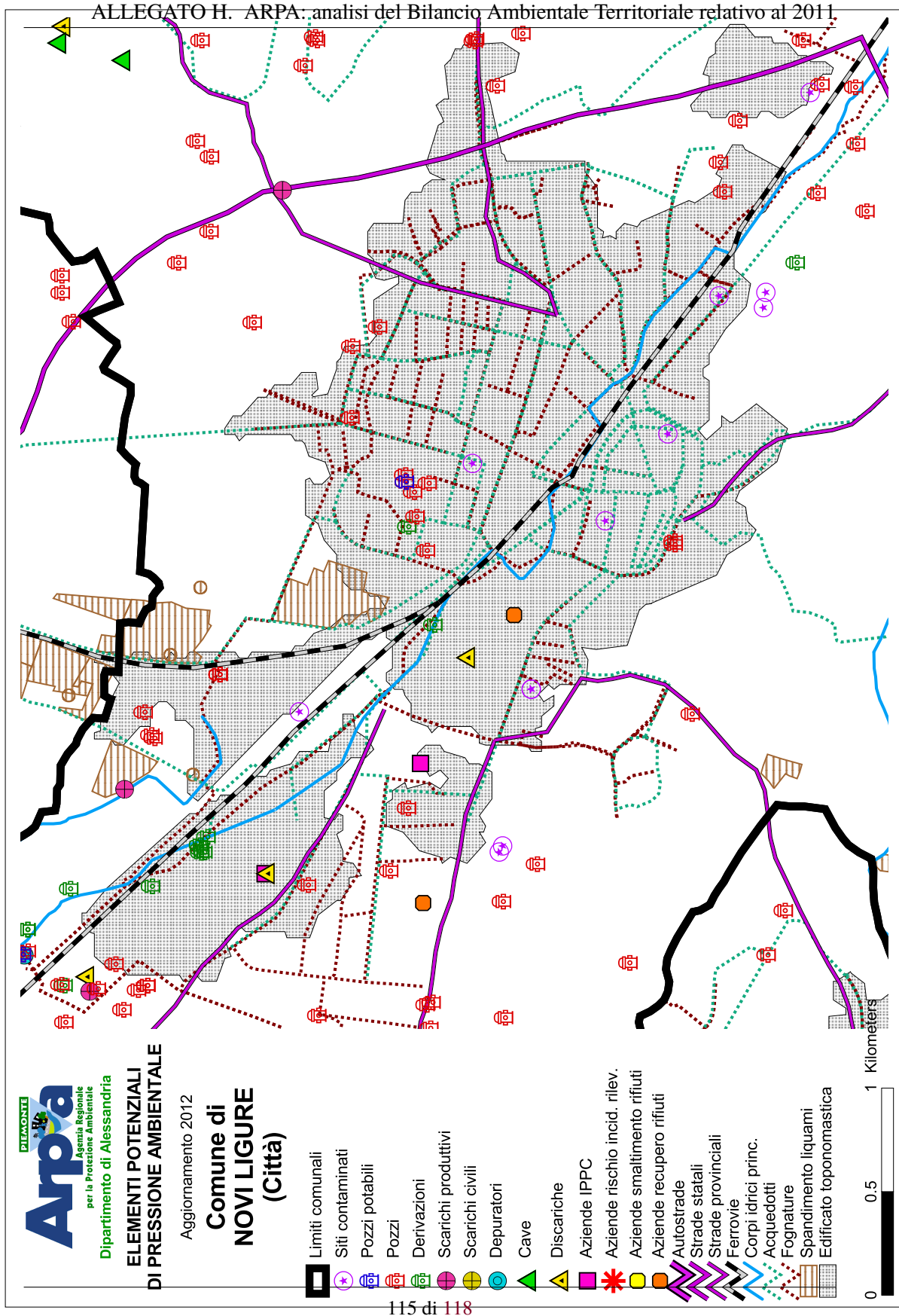
Non si sono rilevate grosse variazioni rispetto al precedente aggiornamento. Le fonti di pressione si confermano globalmente come medio alte e si articolano prevalentemente su un rilevante utilizzo agricolo, produttivo, sulla presenza di vie di comunicazione unitamente ad un prelievo significativo di risorsa idrica sotterranea e ad un'area urbanizzata di estensione notevole rispetto alla superficie comunale; la superficie comunale è inoltre attraversata da linee elettriche ad alta tensione.

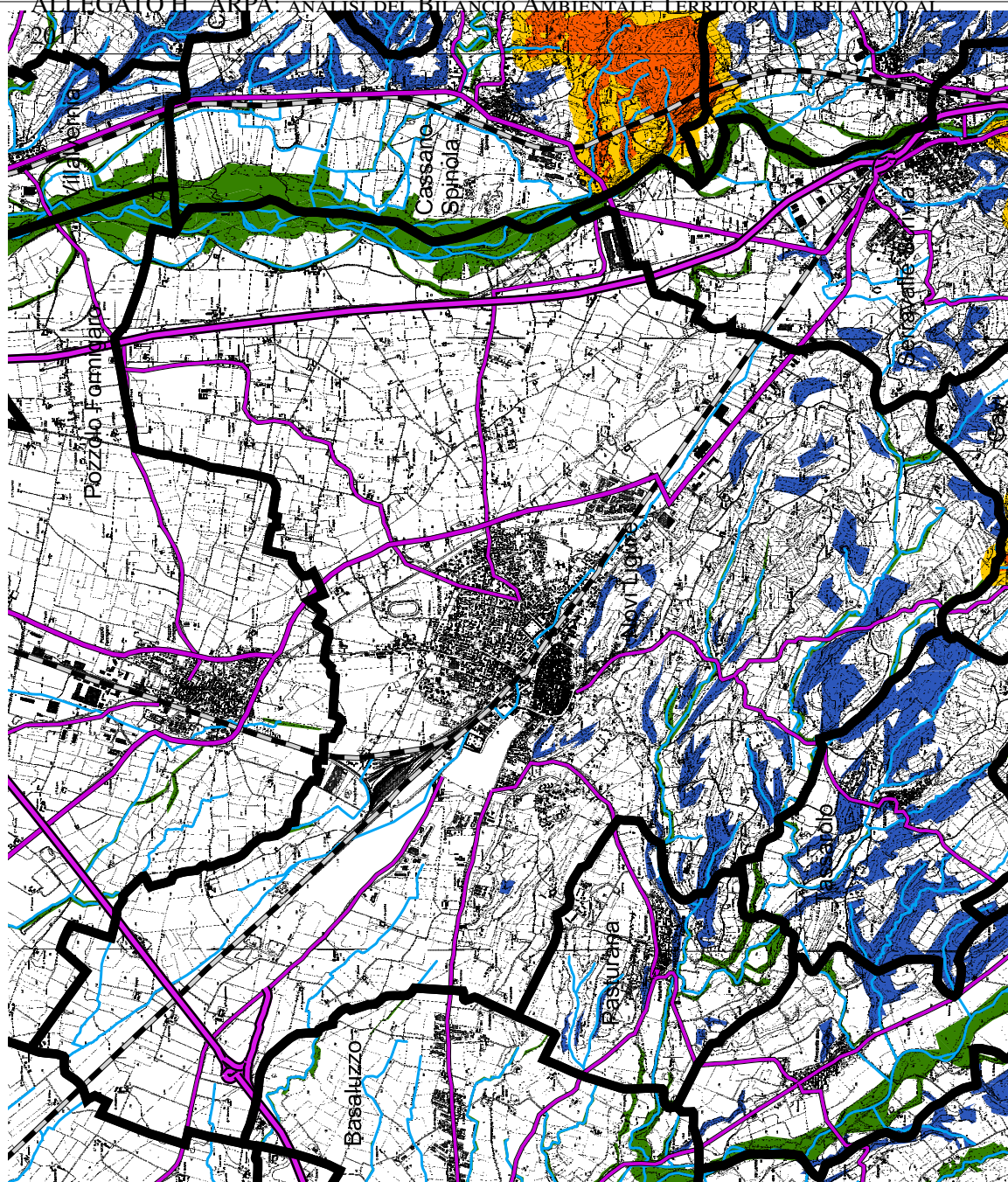
Le pressioni sul territorio si confermano piuttosto alte come conseguenza della presenza delle sopra elencate fonti di impatto ma sempre in linea con quelle degli anni precedenti; di particolare rilevanza le attività produttive e le vie di comunicazione unitamente ad un'incidenza alta nell'ambito dell'utilizzo agricolo.

Lo stato è complessivamente medio. Il pregio del territorio è molto basso e la sensibilità agli impatti è medio alta.









Dipartimento di Alessandria

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

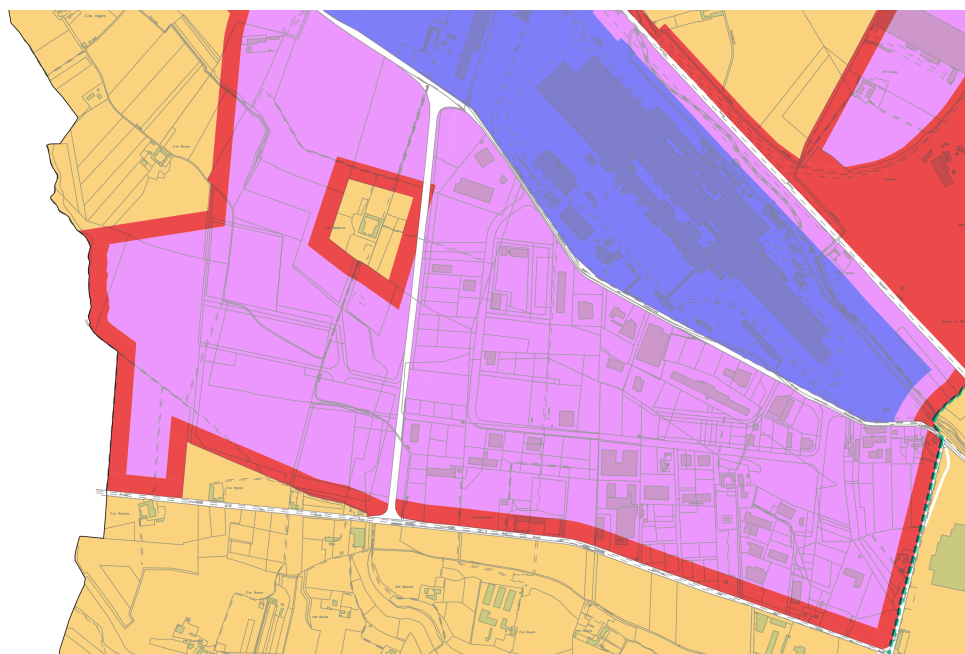
Aggiornamento 2012

Comune di
NOVI LIGURE

- Limiti comunali
- Autostrade
- Strade statali
- Strade provinciali
- Ferrovie
- Corpi idrici grafo
- Core areas
- Buffer zones
- Stepping stones
- Corridoi

0 0.9 1.8 Kilometers

ALLEGATO I
Classificazione acustica delle aree in Variante



(a) Zonizzazione acustica delle aree in Variante

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

(b) legenda

FIGURA I.1: Piano comunale di classificazione acustica