



Città di Novi Ligure
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990 integrato con successive varianti/modifiche

VARIANTE PARZIALE n. 01p/2026

(ex art. 17, commi da 5 a 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATI DI VARIANTE

	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
	ADOTTATO:	
	APPROVATO:	
	PUBBLICATO:	
Responsabile del procedimento:	Arch. Giacomo TOFALO	Settore Tecnico Servizio Governo del Territorio
Redazione variante:	Ing. Rita DI COSMO Arch. Stefano PONZANO.	
Sindaco: Rocchino MULIERE	Assessore Urbanistica: Gian Filippo Casanova	

Sommario

1.	PREMESSA.....	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
3.	ITER PROCEDURALE	5
4.	LA VARIANTE DI PIANO: MOTIVAZIONI E DESCRIZIONE DELLE AREE INTERESSATE.....	6
4.1	Premessa	6
4.2	Descrizione dei contenuti della Variante	6
	MODIFICA NUMERO 1	8
	MODIFICA NUMERO 2	10
	MODIFICA NUMERO 3	12
	MODIFICA NUMERO 4	16
	MODIFICA NUMERO 5	20
	MODIFICA NUMERO 6	24
	MODIFICA NUMERO 7	27
	MODIFICA NUMERO 8	30
	MODIFICA NUMERO 9	35
	MODIFICA NUMERO 10	38
	MODIFICA NUMERO 11	43
4.3	Ulteriori modifiche: richieste avanzate dall'Amministrazione comunale e correzione errori materiali ...	45
5.	COMPATIBILITÀ CON I PIANI SOVRAORDINATI E VINCOLI	52
5.1	Contesto programmatico di riferimento	52
5.1.1	Il Piano Territoriale Regionale (PTR)	52
5.1.2	Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	54
5.1.3	Piano di Tutela Acque PTA.....	61
5.1.4	Piano Territoriale di coordinamento Provinciale: PTP AL.....	61
5.2	PRGC vigente: la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica	65
5.3	PRGC vigente: Il Piano di Classificazione Acustica	65
5.4	Altri vincoli	66
6.	MODIFICA DELLE CARTOGRAFIE DI PIANO	66
7.	RIEPILOGO DELLE AREE DI VARIANTE: TABELLE, CALCOLI E VERIFICHE	67
8.	CONSUMO DI SUOLO.....	68

1. PREMESSA

La presente relazione intende illustrare i contenuti della Variante parziale n. 1p/2026 al P.R.G.C. del Comune di Novi Ligure.

Il Comune di Novi Ligure (AL) è dotato di P.R.G. redatto ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 “Tutela ed uso del Suolo” e s.m.i., approvato con D.G.R. n. 48 -1721 del 19/11/1990, integrato e modificato da Varianti di diversa e differente tipologia.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si riepilogano, di seguito, le Varianti e le Modifiche che sono intervenute nel corso degli anni nel corpo del P.R.G. di Novi Ligure, approvato con D.G.R. n.48/1721 del 19 novembre 1990:

1992

- Deliberazione G.R. 26-23642 /92 - modifica ai sensi dell’art. 1 legge 1/78 - edificio AMGA in corso Italia 1995

- Deliberazione G.R. 24-1413/95 - variante per ampliamento dell’area produttiva l p/8 e contestuale P.P. “Gambarotta”

1997

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

1998

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

1999

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

2000

- Deliberazione C.C. n. 48/00 - adeguamento del P.R.G. alla normativa regionale in materia di commercio, individuazione degli addensamenti commerciali e definizione dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali

- Deliberazione C.C. n. 51/00 - modifica dell’art. 25 delle N.d.A. ai sensi dell’art. 17, c. 8, lett. d), L.R. n. 56/77 s.m.i. - area “Z3”

- Deliberazione C.C. n. 53/00 - modifica ai sensi art. 17, c. 8, lett. g), L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifica categoria di servizi prevista per la ex Colonia Solare

- Deliberazione C.C. n. 63/00 - variante parziale all’art. 27 delle N.d.A. ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - adeguamento alle norme in materia di impianti di distribuzione carburanti

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

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

2001

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

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

2002

Deliberazione C.C. n. 2/02 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - estensione dell’area sportiva di viale P. Cichero

- Deliberazione C.C. n. 49/02 - correzione errori materiali ai sensi art. 17, c.8 , L.R. n. 56/77 s.m.i. ed adozione elaborati grafici su supporto informatico

- Deliberazione C.C. n. 59/02 - correzione errori materiali ai sensi art. 17, c.8 , L.R. n. 56/77 s.m.i. – miglioramento veste grafica

- Deliberazione C.C. n. 71/02 - VAR 1/2002 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - adeguamento aree per servizi

2003

- Deliberazione C.C. n. 60/03 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifiche agli artt. 23, 24, 34, 53 delle Norme di Attuazione

- Deliberazione C.C. n. 80/03 - VAR 3/2003 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - area Z 1- 2 e zone circostanti

2004

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

- Deliberazione C.C. n. 49/04 - VAR 1/2004 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica aree per servizi

2005

- Deliberazione G.R. 20-497/05 - VAR 2/2003 - variante ai sensi art. 17, c. 4, L.R. n. 56/77 s.m.i. - riordino ed ampliamento polo industriale nord-ovest - Deliberazione C.C. n. 28/05 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) - modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico

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

- Deliberazione C.C. n. 50/05- modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in via P. Isola

- Deliberazione C.C. n. 52/05 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico

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

2007

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

- Deliberazione C.C. n. 19/07 - VAR 2/2006 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – riconferma viabilità extraurbana Novi - Pozzolo

- Deliberazione C.C. n. 53/07 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica classificazione area in via Dante

2008

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

- Deliberazione C.C. n. 26/08- modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in zona l 2

2009

- Deliberazione C.C. n. 27/09 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento su edifici in via Marconi e vicolo Girolidi

- Deliberazione C.C. n. 30/09 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. e) L.R. n. 56/77 s.m.i. – individuazione area soggetta a piano di recupero (Teatro - casa de Giorgi)

- Deliberazione C.C. n. 31/09 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – integrazione delle tipologie di standard ammesse su area pubblica in zona G3

- Deliberazione C.C. n. 59/09 - VAR 1/2009 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – incremento di edificabilità in area G 3/5

- Deliberazione C.C. n. 66/09 - VAR 2/2009 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - individuazione immobile per impianti tecnologici (cascina Alessandrina)

- Deliberazione C.C. n. 67/09 - variante parziale ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - adeguamento alle disposizioni regionali in materia di commercio

- Deliberazione C.C. n. 70/09 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento su edificio in via Oneto

- deliberazione C.C. n. 87/09 - variante ai sensi art.58 D.L. 112/08 - attribuzione di nuova destinazione d’uso ad area comunale da alienare modifiche

2010

- Deliberazione C.C. n. 39/10 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Solferino

- Deliberazione C.C. n. 62/10 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di corso Marengo

- Deliberazione C.C. n. 63/10 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. - area in zona ind. l2 da destinare a isola ecologica

2011

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

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

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

2012

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

2013

- Deliberazione C.C. n. 22/13 - variante al P.R.G. - VARIANTE 1/2013 ex art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica di destinazione di due immobili e relative aree al fine del loro riutilizzo ad uso produttivo e terziario
- Deliberazione C.C. n. 49/13 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di via Roma

2014

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

2016

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

2017

- Deliberazione C.C. n. 35/17 - proposta tecnica di progetto preliminare Variante Strutturale di adeguamento alle disposizioni del PAI (D.M. 21/05/2001) e agli studi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico (art.89 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.).

2018

- Deliberazione C.C. n. 49/18 – Variante parziale al P.R.G. ex art. 17, c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i. - Area Industriale Nord Est.
- Deliberazione C.C. n. 69/18 – Variante parziale al P.R.G. di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante (R.I.R) – Adozione della Variante – iter amministrativo completato e in attesa di approvazione da parte del Consiglio Comunale
- Deliberazione C.C. n. 72/18 – Variante strutturale di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e di prevenzione del rischio sismico.

2019

- Deliberazione C.C. n. 20/19 – Variante parziale 2p/2019 al P.R.G. ex art. 17, c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Aree Urbane.
- Deliberazione C.C. n. 5/19 - PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DELL’ART. 12, COMMA 2, N. 5BIS, DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 E S.M.I.

2021

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22/2021: modifica ai sensi dell’Art. 17 comma 12 lettera F) della LR 56/77 e s.m.i. al tipo di intervento ammesso dal P.R.G. per l’immobile sito in Via Cavanna angolo Via Marconi (ex Albergo Bologna).
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90/2021: POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST. AREA PRODUTTIVA I 1 - SUB AREA I 1/5. modifica ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) e d) L.R. 56/77 e s.m.i. dello strumento di attuazione dell'area di proprietà NORTH AFRICA CONNECTION SRL.

2022

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2024: “POLO INDUSTRIALE NORD OVEST” variante parziale al P.R.G. ai sensi dell’art. 17 comma 5 della L.R. 56/77.

2023

- Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 9/2023 “modifica dei criteri di intervento ammissibili sull' immobile denominato Villa Valentina ai sensi dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

2024

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2024 “Modifica al tipo di intervento ammesso dal P.R.G. su immobile sito in via Paolo da Novi (Palazzo del Capitano), modifica ai sensi dell'art.17 c.12 lett.f) della L.R. 56/77.

2025

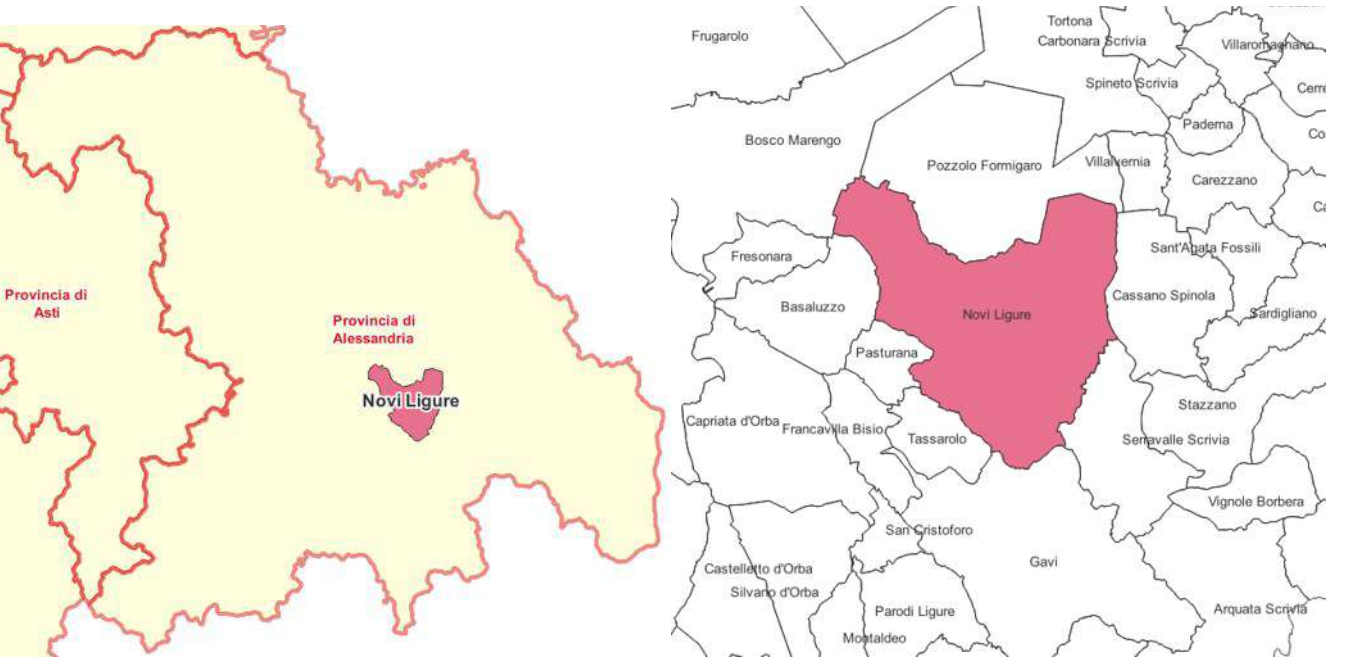
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 24-11-2025, Variante n.01m/2025 "Modifiche alle norme tecniche di attuazione e alla cartografia del P.R.G. comunale”, modifica ai sensi dell'art.17 c.12 lett. h) n.2) della L.R. 56/77.

2026

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 22-04-2026, Variante n.01m/2026 "Modifica art.6 delle norme tecniche di attuazione del PRG” modifica ai sensi dell'art.17 comma 12 lett.h) 2 della L.R. 56/77.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Novi Ligure è situato nel settore sud-orientale della Provincia di Alessandria, in una posizione strategica di collegamento tra la Pianura Padana, il sistema appenninico e il porto di Genova. Il territorio comunale si estende per circa 55 km² e confina con i comuni di Basaluzzo, Bosco Marengo, Cassano Spinola, Francavilla Bisio, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Serravalle Scrivia e Villalvernia.



Individuazione comune territorio provinciale e comuni confinanti

L'altitudine varia da circa 150 a 325 metri s.l.m., mentre il centro urbano si sviluppa a quota media di circa 197 metri s.l.m. Il paesaggio si caratterizza per la presenza di aree pianeggianti e debolmente collinari, attraversate dal torrente Scrivia e da una rete di corsi d'acqua minori che hanno storicamente influenzato l'organizzazione insediativa e produttiva del territorio.

Con una popolazione residente di circa 27.000 abitanti, Novi Ligure rappresenta il principale polo urbano del Novese e uno dei più importanti centri economici della provincia di Alessandria. La sua posizione lungo gli assi infrastrutturali che collegano Torino, Milano e Genova ha favorito nel tempo lo sviluppo di funzioni produttive, commerciali e logistiche di rilievo sovracomunale.

Dal punto di vista economico, il territorio presenta una struttura diversificata nella quale convivono attività industriali, agricole, commerciali e terziarie. Il settore industriale costituisce uno degli elementi caratterizzanti dell'economia locale, con la presenza di insediamenti manifatturieri storici operanti nei comparti alimentare, metalmeccanico, chimico e dei materiali da costruzione. Negli ultimi decenni si sono inoltre sviluppate attività logistiche e di servizio alle imprese, favorite dalla vicinanza ai principali corridoi di trasporto nazionali e internazionali.

L'agricoltura mantiene un ruolo significativo nell'assetto territoriale comunale, soprattutto nelle aree periferiche e rurali. Le superfici agricole sono prevalentemente destinate a seminativi, foraggiere e colture specializzate, mentre nelle zone collinari trovano spazio vigneti riconducibili alle produzioni tipiche del basso Piemonte. La permanenza di ampie aree agricole contribuisce alla conservazione del paesaggio e costituisce un importante elemento di equilibrio ambientale tra le aree urbanizzate e quelle naturali.

L'evoluzione dell'insediamento urbano è stata caratterizzata da una progressiva espansione dell'edificato a partire dalla seconda metà del Novecento. Al nucleo storico originario, sviluppatosi attorno al centro cittadino e agli assi viari principali, si sono aggiunti quartieri residenziali di espansione, aree produttive e insediamenti commerciali che hanno progressivamente ampliato il perimetro urbano. Lo sviluppo industriale del dopoguerra ha rappresentato uno dei principali fattori di crescita della città, determinando la realizzazione di nuove infrastrutture e l'espansione delle aree residenziali destinate ad accogliere la popolazione impiegata nelle attività produttive.

Negli ultimi decenni il processo di crescita urbana ha mostrato una progressiva stabilizzazione, accompagnata da interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, recupero di aree dismesse e razionalizzazione degli spazi produttivi. L'assetto insediativo attuale evidenzia una struttura urbana compatta, affiancata da insediamenti produttivi localizzati principalmente lungo le principali direttrici infrastrutturali e da un sistema di aree agricole che conserva un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio comunale.

Nell'ambito della presente variante urbanistica, il quadro territoriale descritto evidenzia la necessità di perseguire obiettivi di sviluppo sostenibile orientati al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, al rafforzamento della competitività del sistema produttivo locale e alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche che caratterizzano il territorio comunale.

3. ITER PROCEDURALE

La presente variante parziale al PRG sarà esperita nel rispetto di quanto previsto dall’Allegato 1 lett. j.1) alla D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 (Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS).

Facendo riferimento a quanto riportato nell’Allegato 1 lettera “j.1” della summenzionata DGR, il procedimento per l’approvazione delle varianti necessarie per la sua efficacia è rappresentato nella figura sottostante. Si precisa, che i tempi per esprimere il parere in merito alle condizioni di classificazione della variante come parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante ai fini della verifica di VAS, sono fissati da normativa vigente in giorni 30 anziché 45 (art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77).

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 Variati in 30gg	
	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 Dlgs. 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 Dlgs. 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	

4. LA VARIANTE DI PIANO: MOTIVAZIONI E DESCRIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

4.1 Premessa

La presente Variante parziale riguarda ambiti diversi da quelli residenziali e nasce da volontà dell’Amministrazione Comunale che con Deliberazione di Giunta risalente al 13/11/2024 aveva espresso quanto segue “”La Giunta comunale ha disposto di avviare un accertamento delle esigenze di variante parziale al PRG con riferimento alle sole esigenze diverse da quelle residenziali, dando la giusta pubblicità all’iniziativa. L’esito di questa verifica, aggiungendosi alle richieste già pervenute, consentirà un’analisi organica in vista dei successivi adempimenti...”.

Conseguentemente era stato predisposto un avviso, reso pubblico tra febbraio e marzo 2025, relativo alla possibilità di presentare istanze per variante parziale al PRG.

Le richieste pervenute, unitamente a quelle già agli atti ed inerenti ad ambiti non residenziali, sono state quindi esaminate dal Servizio Governo del Territorio; in totale sono state esaminate 16 richieste di cui 12 pervenute durante l’avviso pubblico di cui sopra e n.4 già agli atti (istanze pervenute tra il 2023 e il 2024). Da una prima disamina sono state quindi valutate come procedibili in quanto complete dei dati richiesti ed attinenti ad ambiti effettivamente non residenziali, n.9 istanze rispetto al totale delle 16 prima indicate.

Gli scriventi ing. Rita Di Cosmo e arch. Stefano Ponzano, a seguito di Det. Responsabile Servizio del Governo del Territorio n.289/1288 del 22/12/2025, sono stati, quindi, incaricati di redigere la Variante Parziale al PRGC che contempla la disamina delle istanze di cui sopra oltre ad alcune richieste specifiche avanzate dal Servizio Governo del Territorio e del Servizio Patrimonio del Comune di Novi Ligure, di seguito meglio dettagliate.

4.2 Descrizione dei contenuti della Variante

Le aree esaminate sono n.11 in totale, per ciascuna di esse viene proposta una scheda descrittiva contenente l’individuazione sul territorio comunale, lo stato dei luoghi attuale, la proposta di modifica.

In merito alle aree a destinazione produttiva si ritiene opportuno precisare che il PRGC suddivide le stesse in:

- **I** impianti industriali
- **A** impianti artigianali a loro volta suddivisi in:
 - A1 impianti artigianali di produzione
 - A2 impianti artigianali di servizio
- **t** impianti terziari (commerciali, direzionali e ricettivi)
- **SLt** impianti di rifornimento energetico
- **DR** attività di rottamazione.

Inoltre, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione di cui sopra, in funzione della tipologia di intervento ammesso si individuano:

- impianti esistenti e confermati (**c**)
- aree da riordinare (**r**)
- aree da completare (**n**)
- aree per nuovi impianti (**N**)

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l’attuazione delle specifiche destinazioni d’uso previste.

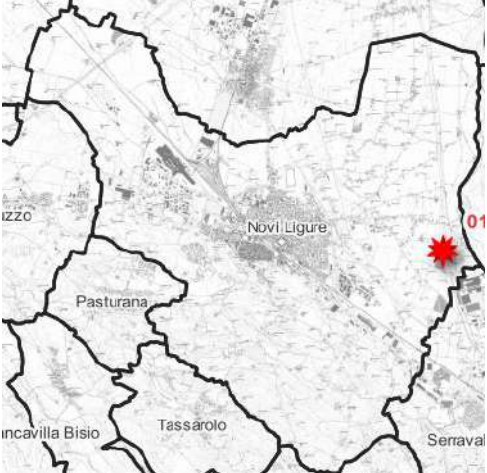
Alle schede delle aree di cui sopra seguono modifiche inerenti a correzione di errori materiali sia nelle tavole grafiche sia nei quadri sinottici e revisione/implementazione delle NTA come meglio specificato nel paragrafo 4.3.

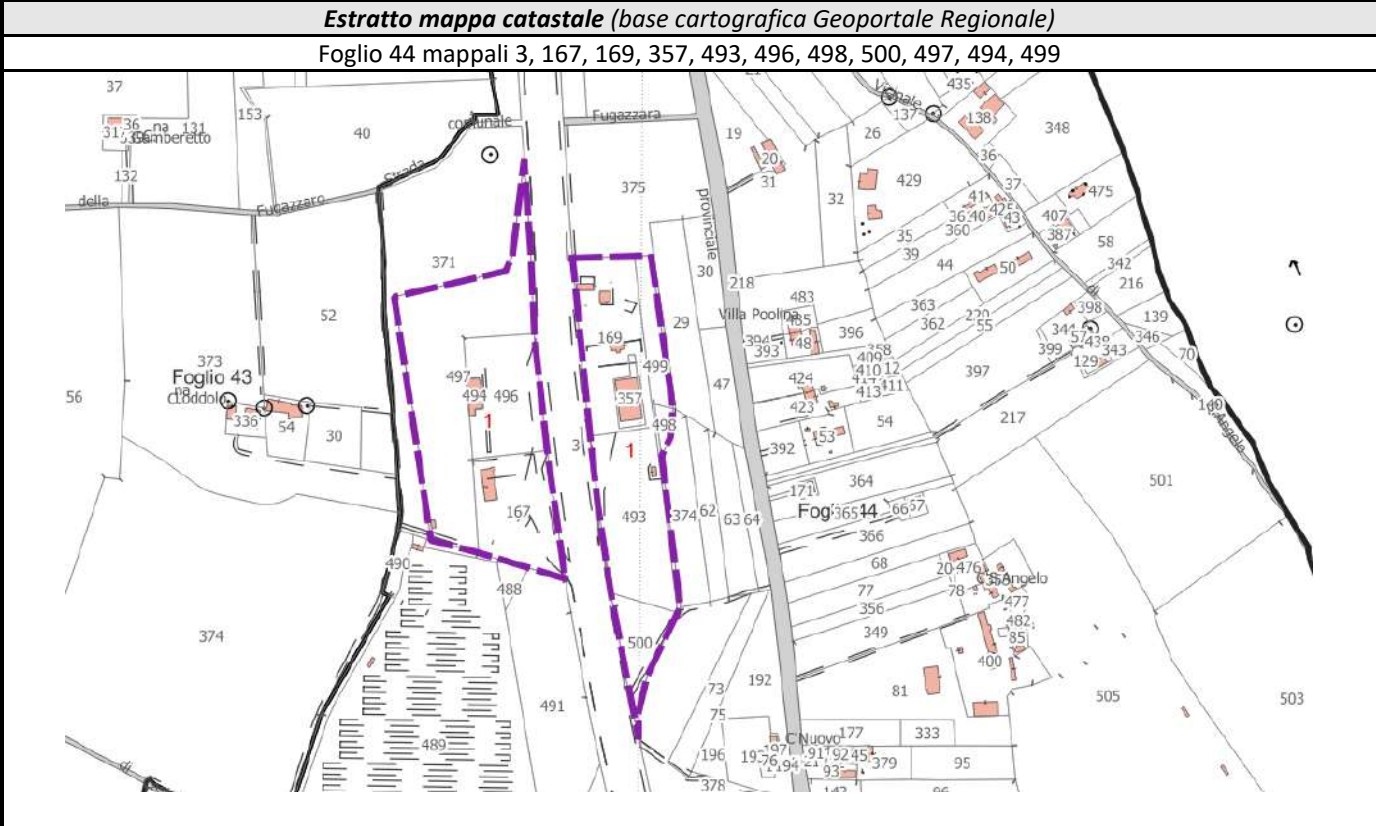
Si precisa che eventuali discrepanze di retinature e/o colori relative agli estratti delle mappe del PRG vigente rispetto a quelli della proposta di Variante sono solo dovuti ad una diversa rappresentazione grafica conseguente al ridisegno delle tavole con software GIS. Al di fuori delle aree di modifica, di seguito dettagliatamente descritte, nessuna altra variazione è stata apportata al PRGC vigente.

Con riferimento al contributo di cui all’art. 16 del D.P.R. 380/2001, lettera d-ter), il Settore Tecnico Servizio Governo del Territorio del Comune di Novi Ligure, esaminata ciascuna delle aree oggetto della presente variante urbanistica, valuterà la “determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso” (CSU contributo straordinario di urbanizzazione).

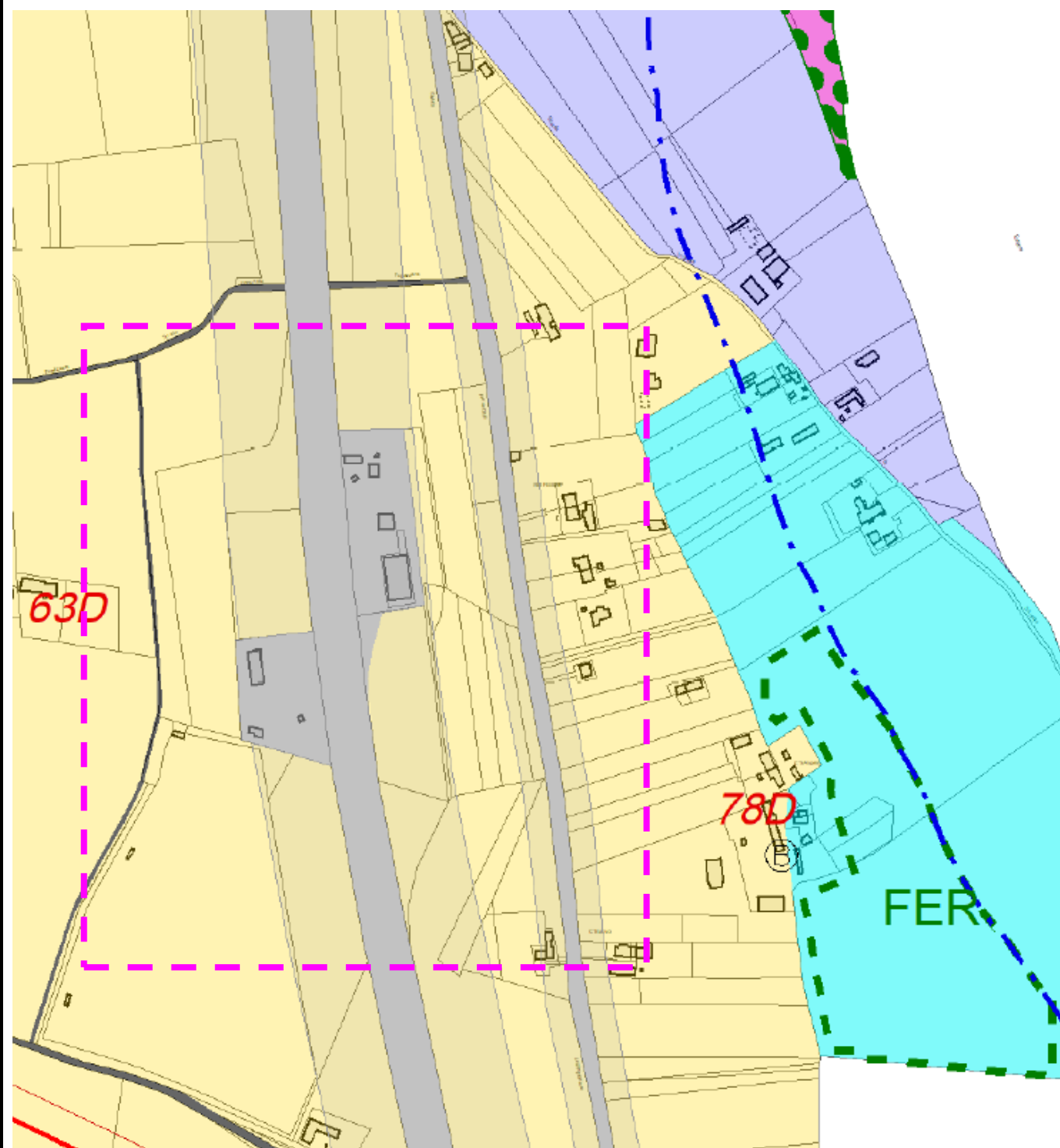
Individuazione sul territorio comunale delle aree oggetto di modifica relative ad istanze di soggetti privati e dell'Ufficio Patrimonio Comunale



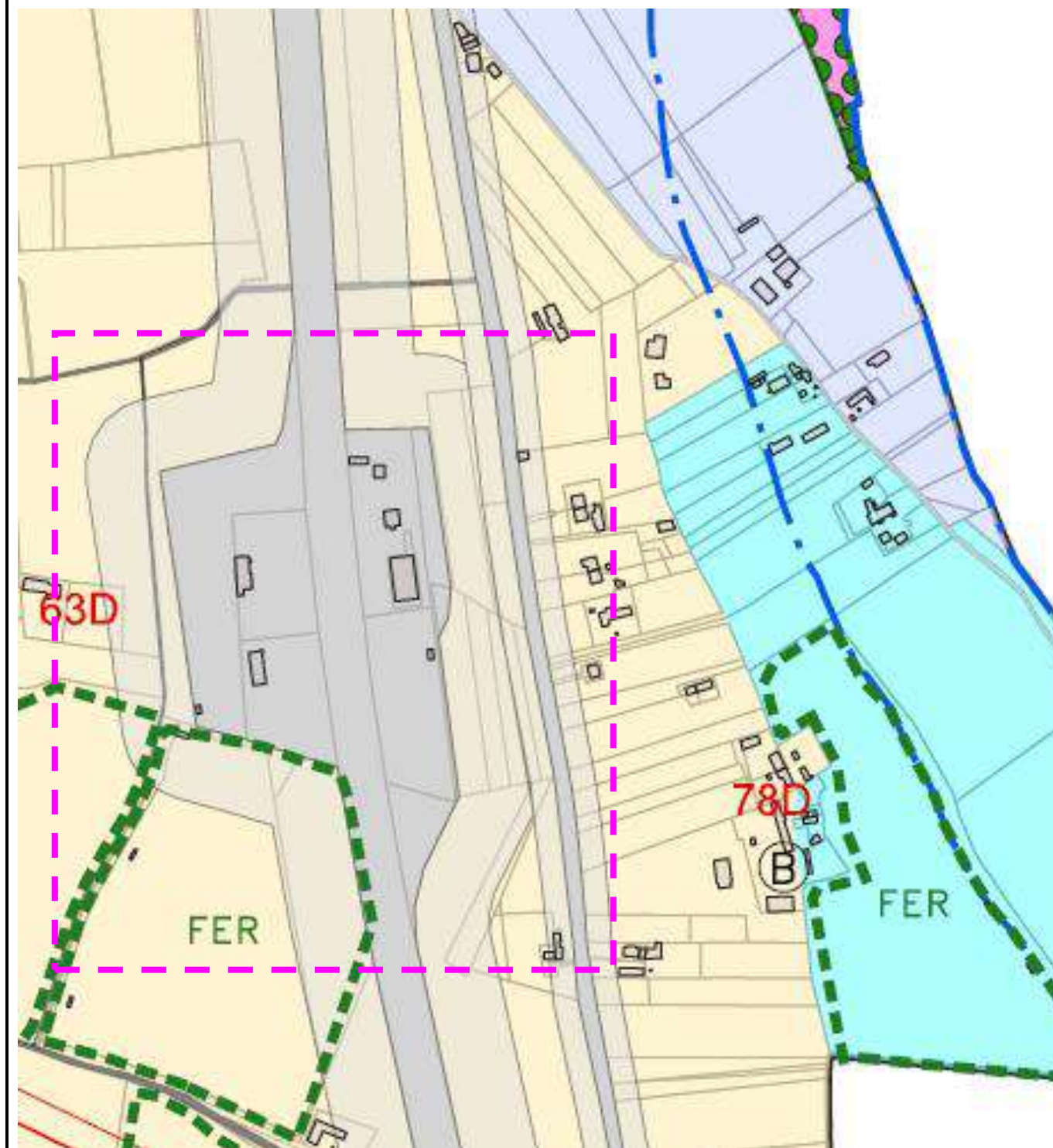
MODIFICA NUMERO 1		
Ubicazione sul territorio comunale	Zona Est del territorio comunale, tratta della rete autostradale dei Giovi A7 e relativa area di servizio "Bettole".	
Descrizione della proposta di modifica	<p>La modifica riguarda la corretta individuazione dei vincoli connessi alla presenza dell'infrastruttura autostradale A7 (Autostrada Milano-Serravalle) e della relativa area di servizio con relative pertinenze, nel rispetto del Codice della Strada.</p> <p>Si è preso atto della richiesta avanzata da "Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A.", rilevando che le fasce di rispetto autostradali costituiscono aree inedificabili adiacenti alle autostrade di tipo A e che tali fasce devono essere applicate non soltanto al sedime dell'infrastruttura viaria, ma anche alle aree di servizio, considerando pertanto l'intera piattaforma autostradale.</p> <p>Le fasce di rispetto per le autostrade, così come disciplinate dal Codice della Strada, sono pari a 60 m fuori dai centri abitati.</p> <p>Le NTA di PRGC disciplinano le fasce di rispetto stradali all'articolo 71 comma a1, rimandando alle tavole grafiche la definizione dell'ampiezza delle stesse.</p> <p>Preso atto dell'osservazione vengono conseguentemente aggiornate le tavole grafiche ampliando la fascia di rispetto nell'intorno del sedime dell'area di servizio "Bettole".</p> <p>La modifica comporta l'ampliamento dell'area di pertinenza dell'area di servizio autostradale classificata come "aree per la viabilità ed infrastrutture relative" (art.18 NdA) con relativo stralcio di area agricola per complessivi 33.850 mq.</p> <p>La modifica inerente a infrastrutture di rete non contribuisce al consumo di suolo.</p>	

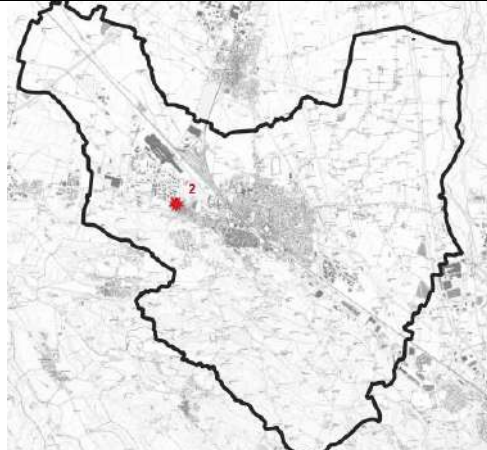


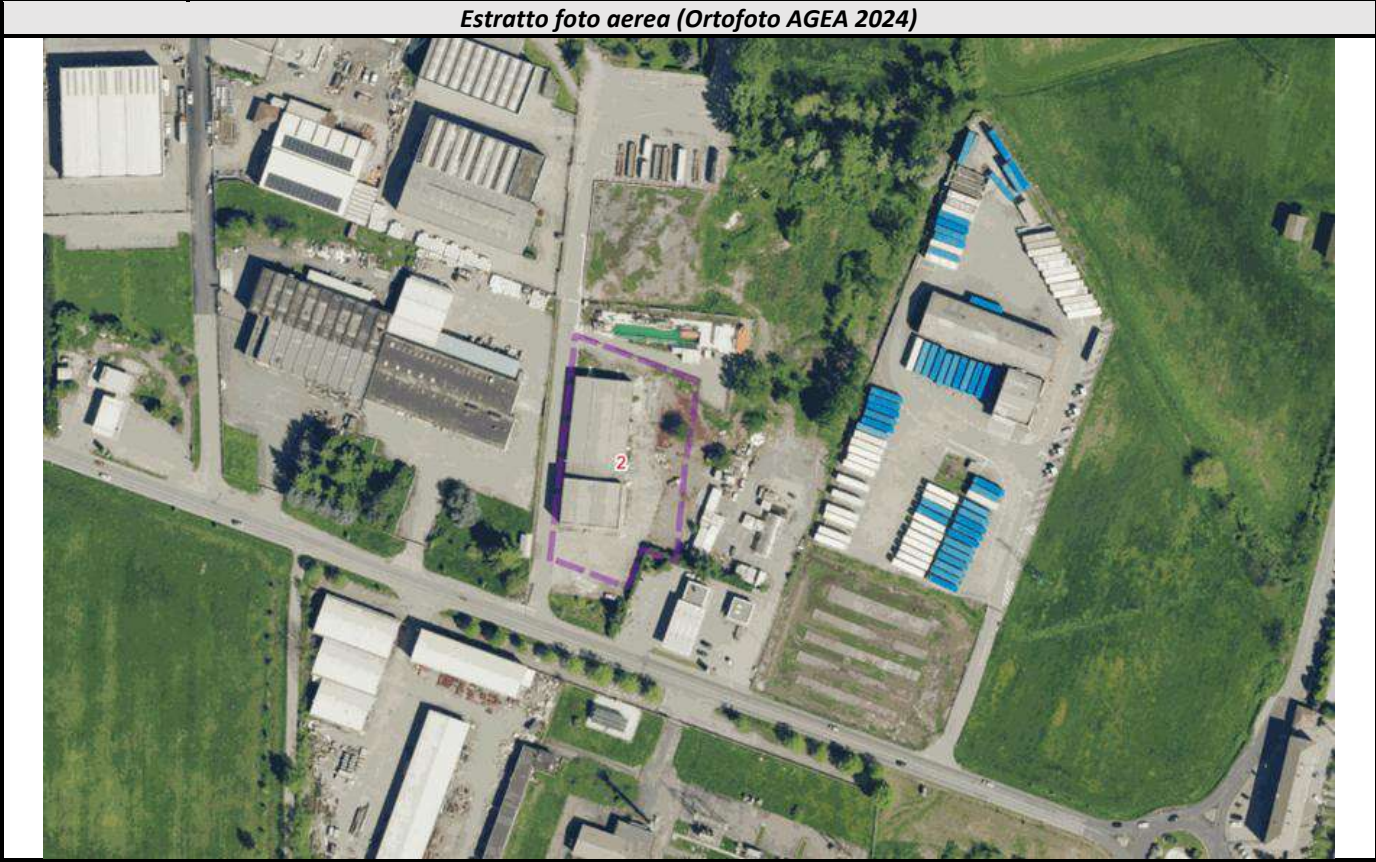
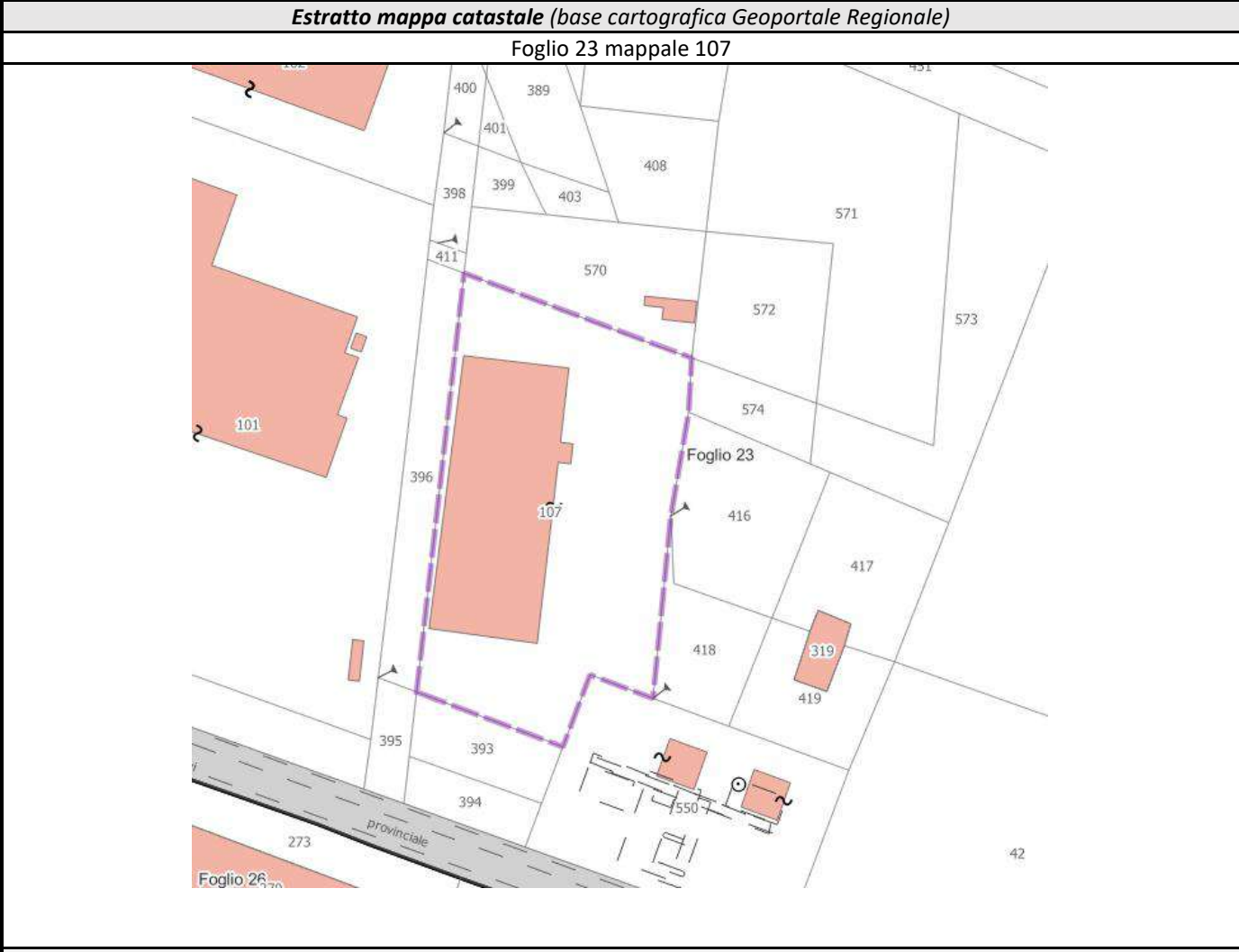
Estratto PRGC vigente

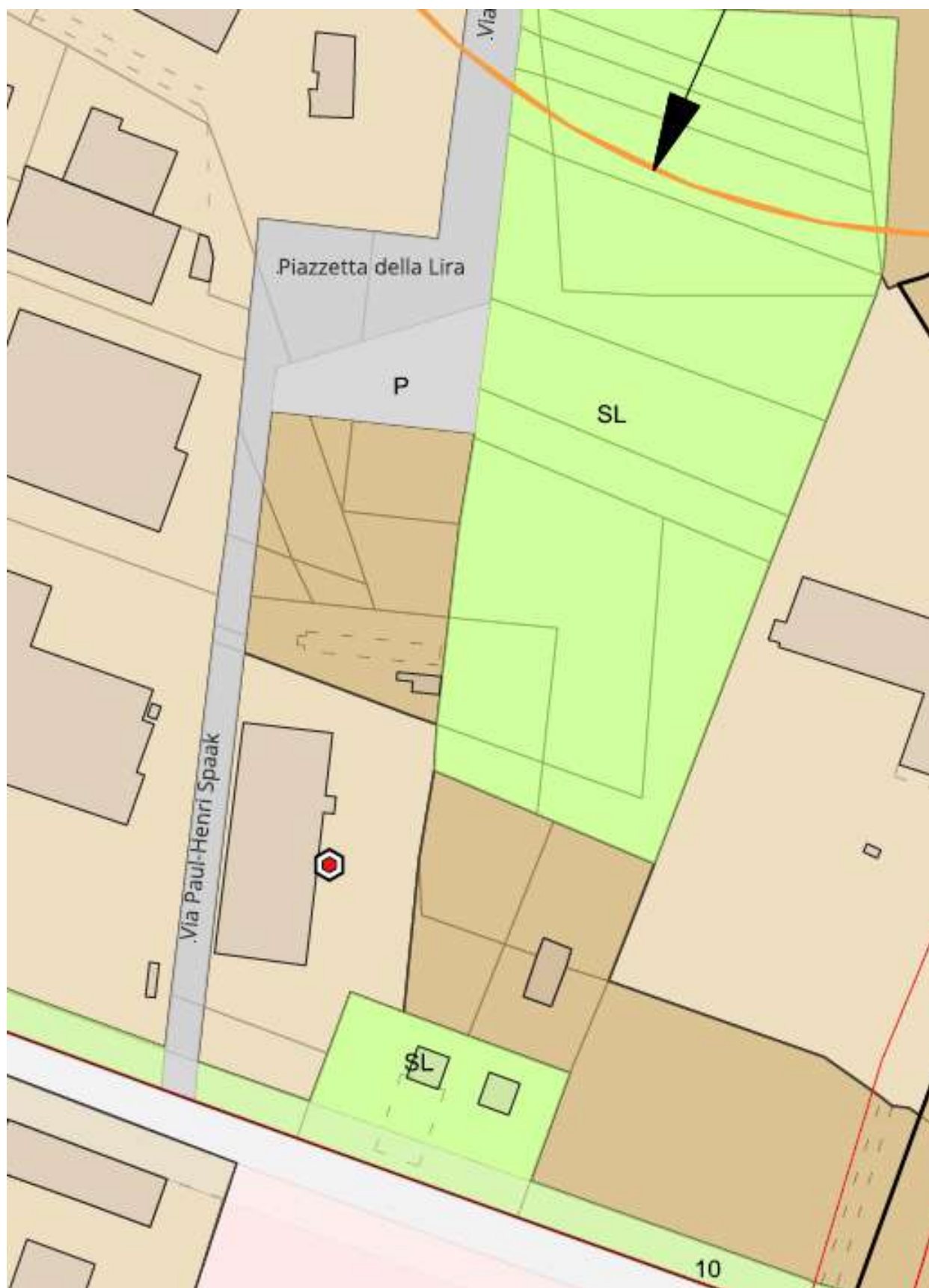


Estratto PRGC modificato



MODIFICA NUMERO 2		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: Zona ad Ovest del centro abitato contesto extraurbano polo industriale Nord Ovest I1 isolato ricompreso tra Strada del Turchino (n.8) e Via Paul Henri Spaak	
	Destinazione urbanistica attuale: area produttiva per impianti industriali (I) per impianti produttivi esistenti e confermati (c).	
Descrizione della proposta di modifica	<p>L'area oggetto di intervento è già urbanizzata ed è inserita nel tessuto produttivo del Polo Industriale Nord-Ovest (zona I1). Su di essa insiste un fabbricato a destinazione produttiva, nel quale si svolgono attività di lavorazione e produzione di tavolette di cioccolato, cioccolatini e creme spalmabili. All'interno del complesso è inoltre presente un'attività di ristorazione denominata "Nuvilù".</p> <p>L'area attualmente ha destinazione Produttiva ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). In particolare, essa ricade nella categoria degli impianti industriali (I) e, in relazione alla tipologia degli interventi ammessi ai sensi dell'art. 29 delle NTA, è individuata come impianto produttivo esistente e confermato (c).</p> <p>La modifica proposta ha carattere esclusivamente normativo.</p> <p>Il proponente ha richiesto l'incremento della superficie utile lorda (SUL) destinata all'attività di ristorazione. Attualmente, l'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) stabilisce, per tali locali, una SUL massima pari a 250 mq.</p> <p>La richiesta, motivata dall'esigenza di disporre di spazi più ampi per realizzare un esercizio di ristorazione rispondente agli attuali standard funzionali e qualitativi, è stata accolta. Conseguentemente, l'art. 27, comma 1, lettera e), delle NTA viene modificato prevedendo, per i locali destinati alla ristorazione ubicati nelle aree industriali (I), l'aumento della SUL massima consentita da 250 mq a 500 mq.</p> <p>In calce alla presente scheda è riportato il testo aggiornato dell'articolo delle NTA, come modificato.</p>	





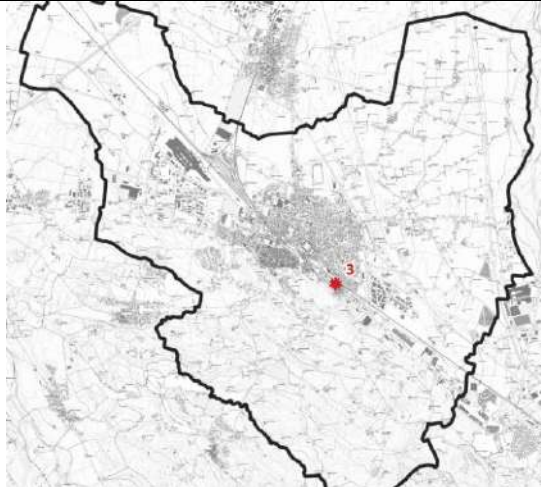
Art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle sottoclassi di destinazione definite in appresso.....omissis...

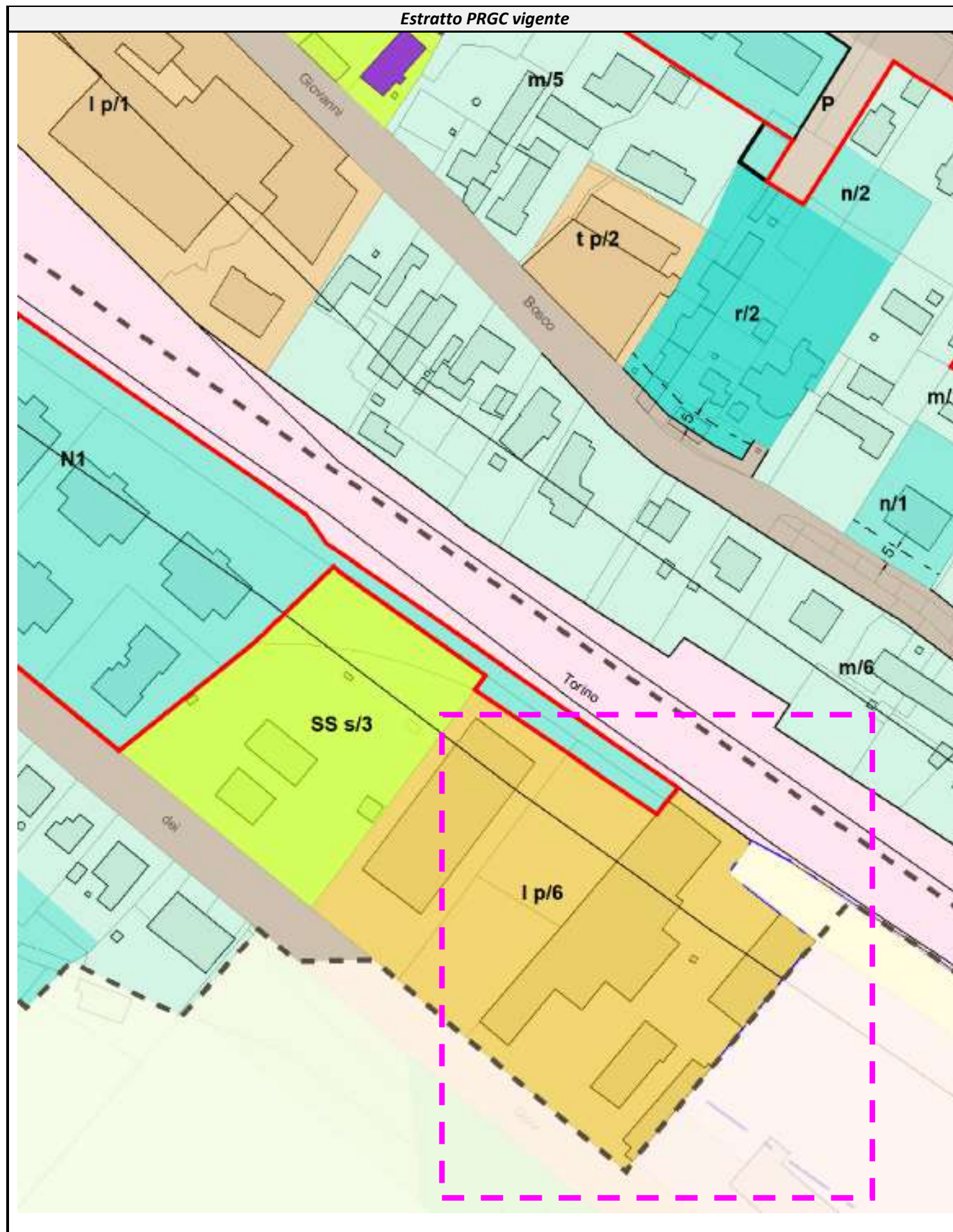
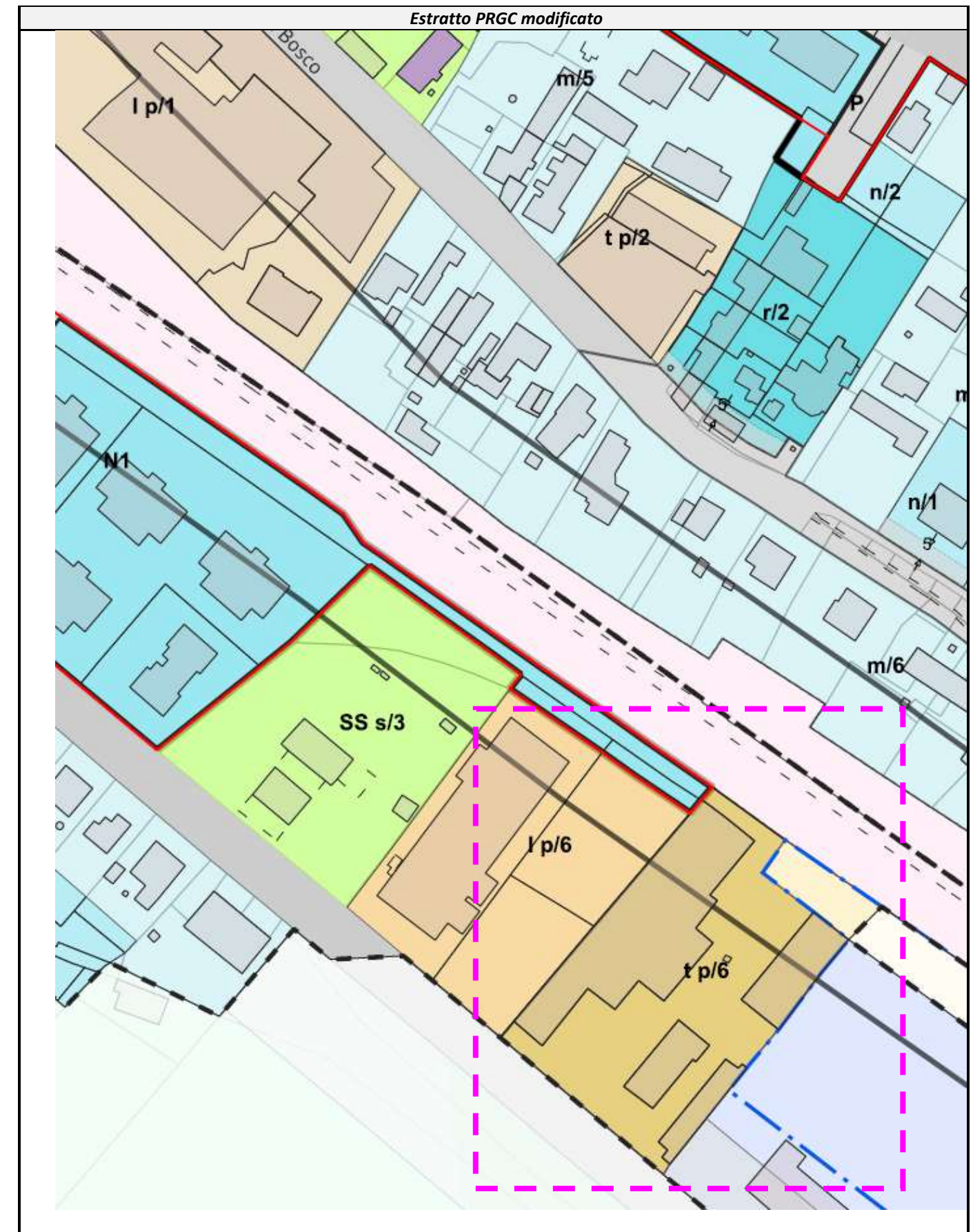
1. IMPIANTI INDUSTRIALI (I).

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione, immagazzinaggio, commercializzazione all'ingrosso con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale. La commercializzazione all'ingrosso non può saturare più del 10% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.
- b) amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta, previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali
- c) abitazione per le attività di cui alle lettere a), b) e f) con un massimo di unità alloggio di 150 mq. di SUL per unità locale fino a 1.500 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 1.500
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti
- e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici in misura, comunque, non superiore a 250 mq. di S.U.L.; **nei soli ambiti indicati cartograficamente nelle tavole di PRG tale misura risulta non superiore a 500 mq. di S.U.L. e nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/94;** è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature ricettive, al servizio dell'area industriale, di S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. ammessa complessivamente nelle aree I
....omissis...

MODIFICA NUMERO 3		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: Zona centrale del territorio Contesto urbano Distretto urbanistico: n.8 a Sud del concentrico di Novi in fregio a Via Edilio Raggio (n.93)	
	Destinazione urbanistica attuale: area produttiva per impianti industriali (<i>I</i>) per impianti produttivi da riordinare (<i>r</i>) sigla identificativa: <i>I p/6</i>	
Descrizione della proposta di modifica	<p>L'area allo stato attuale ha destinazione PRODUTTIVA (ved. art. 27 delle NTA); nello specifico ricade negli impianti industriali (<i>I</i>) e, in base alla tipologia di interventi ammessi (ved. art.29.2) è ulteriormente individuata come impianti produttivi da riordinare (<i>r</i>).</p> <p>Risulta, inoltre, parte del comparto indicato nei quadri sinottici con la sigla <i>I p/6</i>.</p> <p>L'area era stata acquisita dalla Ditta Neoceram nel 2008 per la realizzazione di un proprio insediamento produttivo; successivamente, a seguito di mutate esigenze aziendali, l'intervento è stato ricollocato in un diverso comparto del territorio comunale di Novi Ligure, lungo Via dell'Agricoltura, a nord-est del sito in esame. Il progetto iniziale di recupero del vecchio sito industriale, pertanto, è stato abbandonato ma nel frattempo tutte le demolizioni sono state eseguite e l'area, ad oggi, si presenta sgombera (fabbricati demoliti con PdC 9/2017 e PdC 24/2024).</p> <p>L'area confina a nord con il sedime ferroviario, oltre il quale si sviluppano ambiti a destinazione residenziale, a est con un'area destinata a servizi, a ovest con un'attività di ristorazione e a sud, oltre via Edilio Raggio, con aree agricole collinari non edificate. In considerazione delle caratteristiche insediative del contesto circostante, l'attuale destinazione urbanistica produttiva, con utilizzo di tipo industriale, risulta oggi non pienamente coerente con l'assetto territoriale di riferimento. Per tale ragione, la proprietà ha presentato un'istanza finalizzata a consentire l'insediamento di funzioni terziarie e commerciali, mantenendo invariata la classificazione urbanistica dell'area come ambito produttivo e intervenendo esclusivamente sulle destinazioni d'uso ammesse.</p> <p>La richiesta di trasformare il sito da uso industriale ad uso commerciale risulta appropriata ed accoglibile.</p> <p>L'area oggetto di modifica viene identificata con la sigla <i>t p/6</i>, ha una superficie territoriale pari a 5.100 mq e alla stessa vengono assegnati un indice fondiario, come già indicato <i>per I p/6</i> pari a 0,6 ed un rapporto di copertura pari a 0,50.</p> <p>Vengono conseguentemente variati i <u>quadri sinottici tab.25 I e tab. 17 ts</u>, di seguito riportati.</p> <p>Si precisa che resta in carico all'Amministrazione Comunale la verifica della SUL assentita al fabbricato esistente su <i>I p6</i> (verifica del PdC già rilasciato) al fine di "ridistribuire" in modo corretto le SUL tra i due comparti, <i>I p6</i> e <i>t p6</i>. proposti in questa Variante.</p> <p>Infine, si evidenzia che, <u>in sede di presentazione del progetto di riordino per il rilascio del PdC, dovrà essere cura dell'Amministrazione verificare la compatibilità dell'attività commerciale proposta con il Piano del Commercio vigente e dei criteri commerciali adottati nonché con i loro eventuali aggiornamenti.</u></p>	

Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)	
	
Estratto mappa catastale (base cartografica Geoportale Regionale)	
Foglio 41 mappali 264, 369, 272, 1595, 1598	
	
Stato attuale dei luoghi	
	



Estratti quadri sinottici oggetto di modifica

In verde le parti aggiunte – in blu barrato le parti eliminate/sostituite

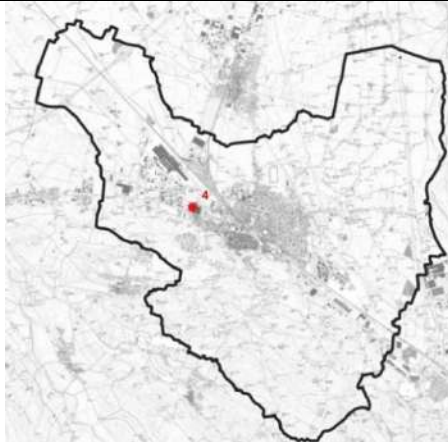
TERRITORIO: URBANO							Destinazione d'uso prevalente: TERZIARIO						Riferimenti: TAV. 3						Tab:17 ts					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' IN SEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m			
1	c	t p1				4000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p2				1000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p3			520							(16)								es	es	es	X	
	c	t p4				2000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p5			760							(16)								es	es	es	X	
	c	tc p6			760							(16)								es	es	es	X	
Tot. 1					2040	7000																		
4	c	t p1			560							(17)								es	es	es	X	
4	c	t p2		496 ()	1984	2480			0.65									1302			10.5	50	X	
Tot. 4				496	2544	2480												1302						
5	c	t p1	160	260	1060	1480			0.85												10.5	60	X	
	c	tc p4			1440							(16)								es	es	es	X	
Tot. 5			160	260	2500	1480																		
7b	c	t p2			1600							(16)								es	es	es	X	
Tot. 7b					1600																			
8	r	t p1			2800							(16)								es	es	es	X	
	c	t p5			6200							(18)											X	
	c	t p7			1600							(16)								es	es	es	X	
	n	t p6		506	4594	5100			0,6			2756										50	art. 29.3	
Tot. 8				506	15194	5100																		
Ext	c	t p1			2150							(16)						1205		es	es	es	X	
	r	t p8		(35)		9140			0,5			(35)								(36)	10.5	(35)	(35)	
	r	t p9		(36)		4587						(36)									(36)	(36)	(36)	
Tot. Ext					2150	13727												1205						
TOT		tc	160	1262	26028	29787												2507						

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO			Destinazione d'uso prevalente: INDUSTRIALE										Riferimenti: TAV. 2, 3, 6, 7						Tab: 25 I					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA 2162423.5	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	I.f.	I.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ab	ab	%	mq	%	mq	%	n°	m			
7a	c	I p1			2400	2400			(16)			(16)								8	es	es	x	
Tot. 7a					2400	2400																		
7b	c	I p1			10840	10840			(16)			(16)								8	es	es	x	
Tot. 7b					10840	10840																		
8	f	I p6		4042	9408	40420			0,6			5466												art. 28.2
	r	I p6		506	4514	5020			0,6			2708												art. 29.2
Tot. 8				506	4514	5020						2708												
Extr.	c	I p1		109040	1001960	1111000			0,4			400000												
	c	I p3	2400	22100	196500	221000			0,4			78600												
	n	I p7	12070	9866	84694	106630			0,6			51083												
		I p8	17000	15600	156000	188600			0,4			62400												
		I p9		2360	9670	12030			0,55			5319												
	N	I 1	196000	384873	1315442	1896315			1			1315442						665057						x
	n	I 2	46000	74500	252000	372500						252000						111750		(23)	20	50		x
Tot. Extr.			273470	618339	3016266	3908075						2164844							es	es	es	(35)		
TOT.		I	273470	618845	3034020	3926335						2167552												

NEI QUADRI SINOTTICI CON LA PRESENTE VARIANTE VENGONO INDICATI IN

COLORE BLU GRASSETTO BARRATO LE PARTI ELIMINATE E IN

COLORE VERDE GRASSETTO QUELLE AGGIUNTE

MODIFICA NUMERO 4		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: Zona ad Ovest del centro abitato contesto extraurbano polo industriale Nord Ovest I1 area ricompresa tra Strada del Turchino e Via Trattato di Bruxelles	
	Destinazione urbanistica attuale: area produttiva per impianti industriali (<i>I</i>) parte per nuovi impianti (<i>N</i>) e parte per impianti produttivi esistenti e confermati (<i>c</i>).	
Descrizione della modifica	<p>L'area oggetto della presente modifica è compresa all'interno del più ampio ambito produttivo I1, la cui attuazione è prevista mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica o privata. I SUE di iniziativa pubblica, quali Piano Particolareggiato (P.P.) e Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvati dal Comune, risultano ormai scaduti.</p> <p>A seguito della manifestazione di interesse a sviluppare l'ambito, la proprietà ha richiesto la perimetrazione di un autonomo SUE, coincidente con i confini della proprietà stessa, all'interno del comparto I1. Analogamente a quanto previsto per la modifica n. 2, è stata inoltre richiesta la revisione dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, al fine di incrementare la superficie utile lorda (SUL) massima destinabile ai locali di ristorazione nelle aree industriali, portandola da 250 mq a 500 mq.</p> <p>Nel PRG vigente l'area è classificata in parte come produttiva per nuovi impianti (N), in parte come aree per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale, pubbliche o private di uso pubblico (SL), relativamente alla porzione ineditificata, e, limitatamente a una modesta porzione occupata da un fabbricato in stato di abbandono già destinato a uso residenziale, come impianti esistenti e confermati (c).</p> <p>Il nuovo comparto attuativo viene individuato con la sigla SUE a I1/1 e presenta una superficie territoriale complessiva pari a 38.070 mq. In accoglimento della richiesta della proprietà, è ammessa la demolizione del fabbricato residenziale, configurato come uso improprio rispetto alla destinazione dell'ambito, con il conseguente riutilizzo del relativo sedime per finalità produttive. L'intera area ricompresa nel SUE viene pertanto classificata come produttiva per nuovi impianti (N).</p> <p>Nell'ambito del SUE dovranno essere reperite aree per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale, pubbliche o private di uso pubblico (SL), per una superficie complessiva di 12.000 mq, fatta salva la possibilità di monetizzare una quota delle stesse ai sensi dell'art. 6 delle NTA, al fine di garantire la dotazione complessiva di servizi già prevista per l'intero comparto I1.</p> <p>La perimetrazione e la distribuzione planimetrica delle aree destinate a servizi (SL) hanno carattere esclusivamente indicativo. Ai sensi dell'art. 6, comma 5, delle NTA del PRGC, esse potranno essere ridefinite in sede di progettazione del SUE, nel rispetto delle superfici minime stabilite dall'art. 29, comma 4. Tale precisazione viene riportata nelle note in calce ai quadri sinottici (nota n. 38).</p> <p>Si provvede, infine, ad aggiornare la perimetrazione dell'ambito produttivo I1 in coerenza con l'assetto infrastrutturale attualmente esistente, recependo la viabilità realizzata e, in particolare, la rotatoria ubicata lungo il confine sud-orientale dell'area.</p>	

Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)



Estratto mappa catastale (base cartografica Geoportale Regionale)

Foglio 27 mappali 36, 37, 39, 40, 43, 143, 145, 146, 147, 148, 446, 463

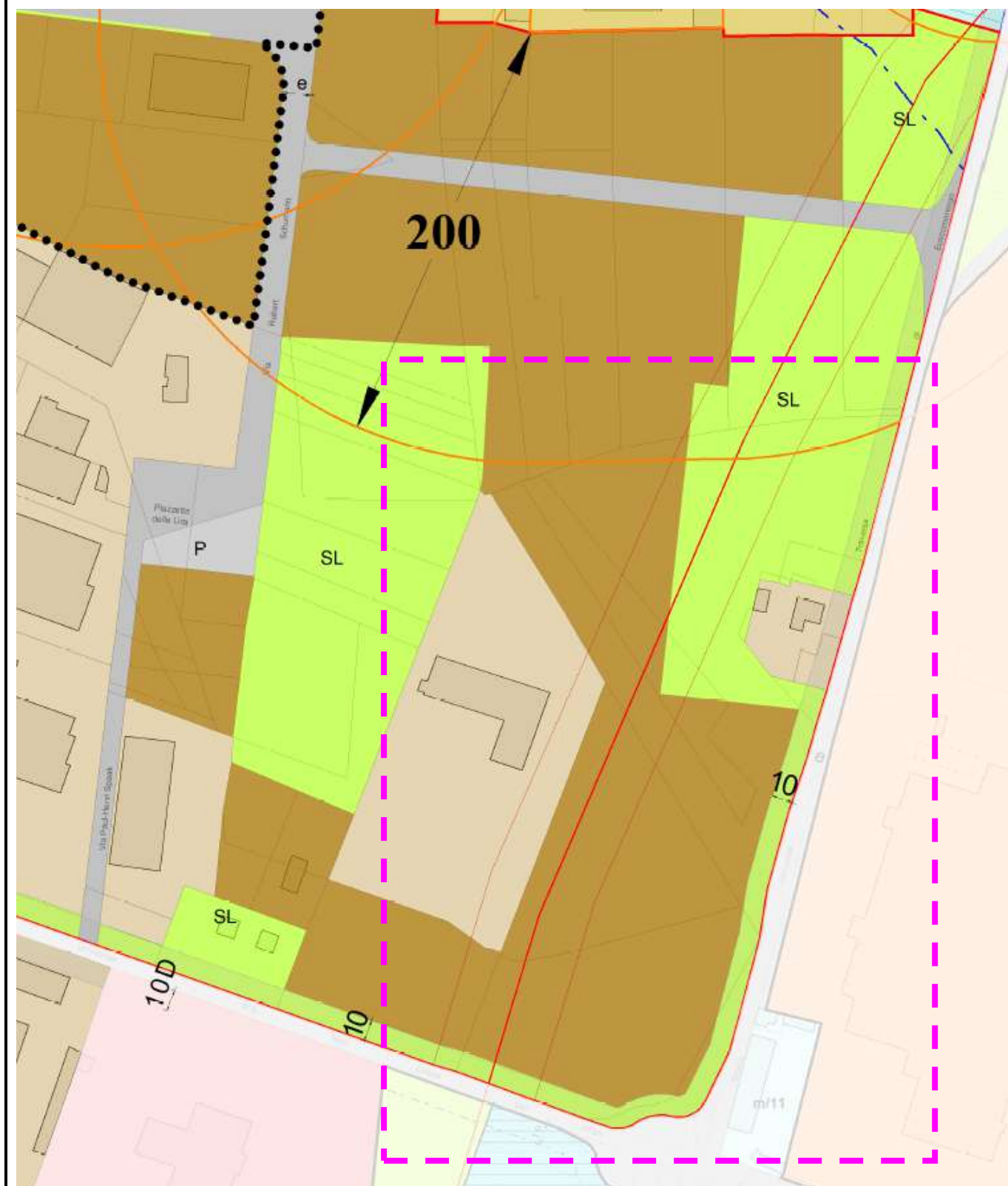


Stato attuale dei luoghi



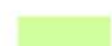


Estratto PRGC vigente



Estratto PRGC modificato



-  Art. 15
Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale pubblici o privati ad uso pubblico
-  Aree destinate ad usi produttivi per nuovi impianti (N)
* Aree per nuovi impianti (N) a SUL azzerata
-  Art. 71 b5)
Fasce di rispetto condizionate: agli elettrodotti
-  Art. 29bis
Attività Seveso e Sottosoglia Seveso - Aree di esclusione

-  Art. 18
Aree per la viabilità e infr. relative: viabilità in ampliamento o in progetto
-  Art. 18 - art. 71 a1)
Aree per la viabilità e infr. relative: sedimi viabilità esistente e relative fasce di rispetto
-  Aree preordinate da S.U.E.
Interventi attuali (rosso)
Interventi programmati (nero)
-  Art.27.1 lett.e)
Ambiti con ristorazione fino a max 500 mq di SUL

Estratto Norme tecniche di attuazione oggetto di modifica
(parti stralciate ~~testo di colore blu barrato~~ parti aggiunte **testo di colore rosso**)

Art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle sottoclassi di destinazione definite in appresso.....*omissis*...

1. IMPIANTI INDUSTRIALI (I).

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione, immagazzinaggio, commercializzazione all'ingrosso con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale. La commercializzazione all'ingrosso non può saturare più del 10% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.
- b) amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta, previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali
- c) abitazione per le attività di cui alle lettere a), b) e f) con un massimo di unità alloggio di 150 mq. di SUL per unità locale fino a 1.500 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 1.500
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti
- e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici in misura, comunque, non superiore a 250 mq. di S.U.L.; **nei soli ambiti indicati cartograficamente nelle tavole di PRG tale misura risulta non superiore a 500 mq. di S.U.L. e nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/91;** è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature ricettive, al servizio dell'area industriale, di S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. ammessa complessivamente nelle aree I

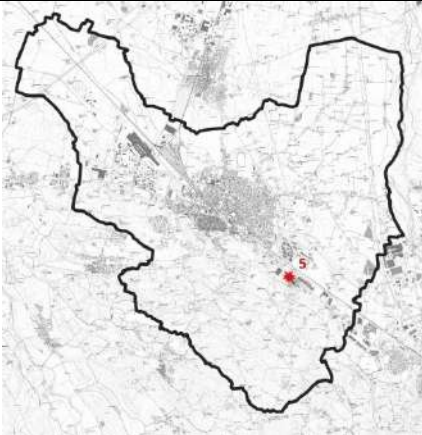
....*omissis*...

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO			Destinazione d'uso prevalente: INDUSTRIALE										Riferimenti: TAV. 2, 3, 6, 7						Tab: 25 I					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA 2164843,5	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mic mq	mic mq	mq mq	mq mq	mc	mq	ab	ab	%	mq	%	mq	%	n°	m			
7a	c	I p1			2400	2400			(16)			(16)								es	es	es	x	
Tot. 7a					2400	2400																		
7b	c	I p1			10840	10840			(16)			(16)								es	es	es	x	
Tot. 7b					10840	10840																		
8	r	I p6		4042	9108	40420			0,6			5465												art. 29.2
	r	I p6		506	4514	5020			0,6			2708												art. 29.2
Tot. 8				506	4514	5020						2708												
Extr.	c	I p1		109040	1001960	1111000			0,4			400000												
	c	I p3	2400	22100	196500	221000			0,4			78600												
	n	I p7	12070	9866	84694	106630			0,6			51083												
		I p8	17000	15600	156000	188600			0,4			62400												
		I p9		2360	9670	12030			0,55			5319												
	N-n	I 1	196000	384873	1315442	1896315			1			1315442					665057				20	50	(38)	x
	N	I 2	46000	74500	252000	372500						252000					111750		(23)	(23)	50	(35)	x	
	n	I p10		(35)		2360						(17)							es	es	es			
Tot. Extr.			273470	618339	3016266	3908075						2164844												
TOT.		I	273470	618845	3034020	3926335						2167552												

Vengono inoltre integrate le NOTE presenti in calce ai quadri sinottici come di seguito riportato.

38. Le aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale pubblici o privati ad uso pubblico relative al Sue a I1/1 dovranno essere pari ad almeno 12.000 mq, ferma restando la possibilità di monetizzare parte delle stesse come previsto all'art. 6

MODIFICA NUMERO 5

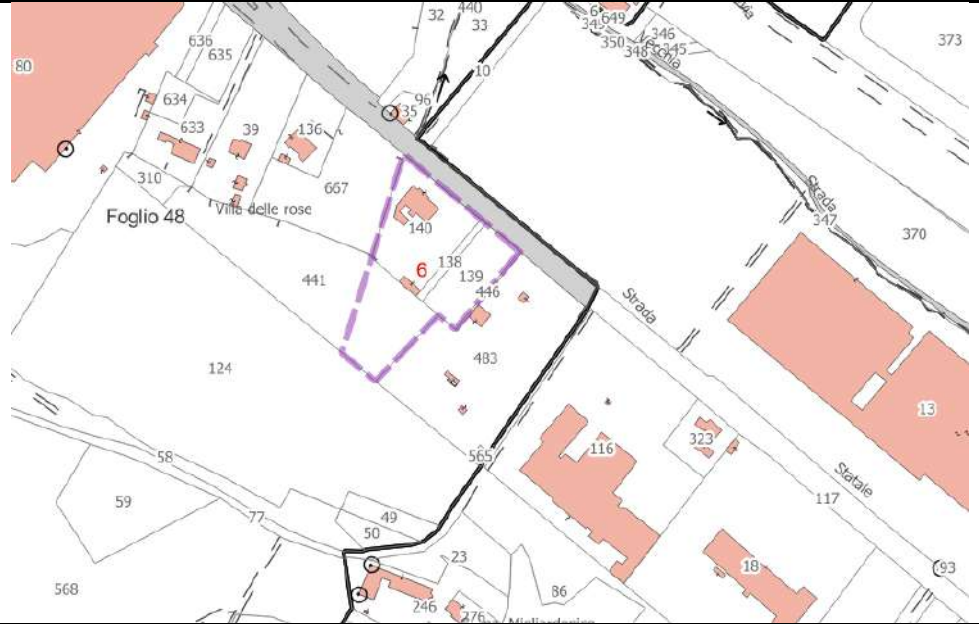
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: Zona Sud Est del territorio contesto extraurbano in fregio a ex S.S. 35bis dei Giovi	
	Destinazione urbanistica attuale: area produttiva per artigianato di servizio con ammessa destinazione commerciale (At) per impianti esistenti e confermati (c) oltre ad area destinata ad usi agricoli di pianura a strutturazione diffusa.	
Descrizione della modifica	<p>La proposta di variante prevede la modifica della sottoclasse di destinazione produttiva dell'area, con il passaggio da artigianato di servizio con destinazione commerciale ammessa (At) a impianti terziari (t), nonché l'ampliamento dell'ambito verso sud.</p> <p>Ai sensi dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), l'area è classificata come area da riordinare (r).</p> <p>La richiesta è finalizzata alla realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva, intervento che comporta la demolizione dell'edificio esistente e rende necessario l'incremento sia della superficie territoriale (St) sia della superficie utile lorda (SUL). L'ampliamento della superficie territoriale interessa una porzione di 5.280 mq.</p> <p>Nell'istanza di variante è stata inoltre richiesta la possibilità di incrementare l'altezza massima degli edifici da 10,50 m, valore previsto per l'ambito At p10, a 14,00 m. Tale richiesta non è stata ritenuta accoglibile in quanto non coerente con i limiti di altezza stabiliti dai quadri sinottici per ambiti aventi caratteristiche analoghe. Pertanto, l'altezza massima ammissibile viene confermata in 10,50 m.</p> <p>La variante comporta, quindi, la trasformazione di 5.280 mq di aree attualmente classificate a destinazione agricola in aree a destinazione produttiva. L'ambito risultante assume una superficie territoriale complessiva pari a 9.140 mq ed è classificato come impianti terziari, ai sensi dell'art. 27, punto 3, delle NTA, con identificazione t/p8.</p> <p>Conseguentemente vengono aggiornati gli elaborati grafici e i quadri sinottici di riferimento, in particolare la tabella 16 Atc, relativa all'ambito di origine, e la tabella 17 ts, relativa al nuovo ambito.</p> <p>Nel quadro sinottico 17 ts sono riportati, per l'area in esame, la superficie territoriale e un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq/mq. Per quanto riguarda il reperimento delle aree per servizi pubblici, si rinvia alla consistenza dell'effettivo ampliamento richiesto. A tal fine viene inserita, nelle note in calce ai quadri sinottici, la nota n. 35, così formulata:</p> <p><i>"Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 è necessario reperire e/o monetizzare le aree per attrezzature a servizio dell'insediamento (ved. art. 6, comma 1, delle NTA)."</i></p> <p>L'intervento è subordinato al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Si evidenzia inoltre che la superficie fondiaria dell'area At p10, riportata nel quadro sinottico della tabella 16 Atc, risulta errata, essendo indicata in 4.200 mq anziché nella superficie effettiva di 3.860 mq. La variante provvede, pertanto, anche alla correzione di tale dato.</p> <p>L'intervento determina infine un consumo di suolo pari a 5.280 mq, corrispondente alla trasformazione di aree attualmente aventi destinazione agricola.</p>	

Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)



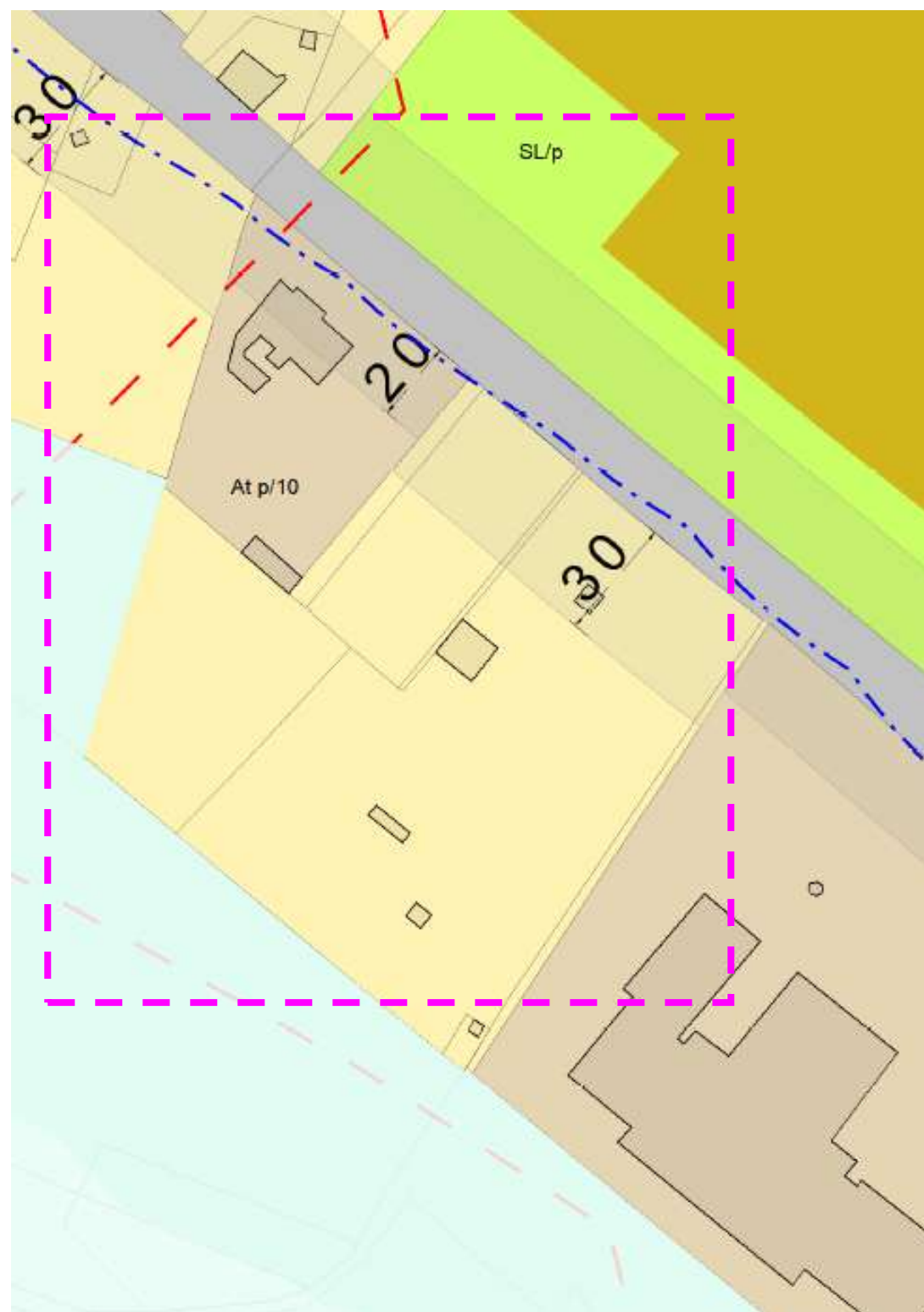
Estratto mappa catastale (base cartografica Geoportale Regionale)

Foglio 48 mappali 138, 139, 140, 441 (parte)

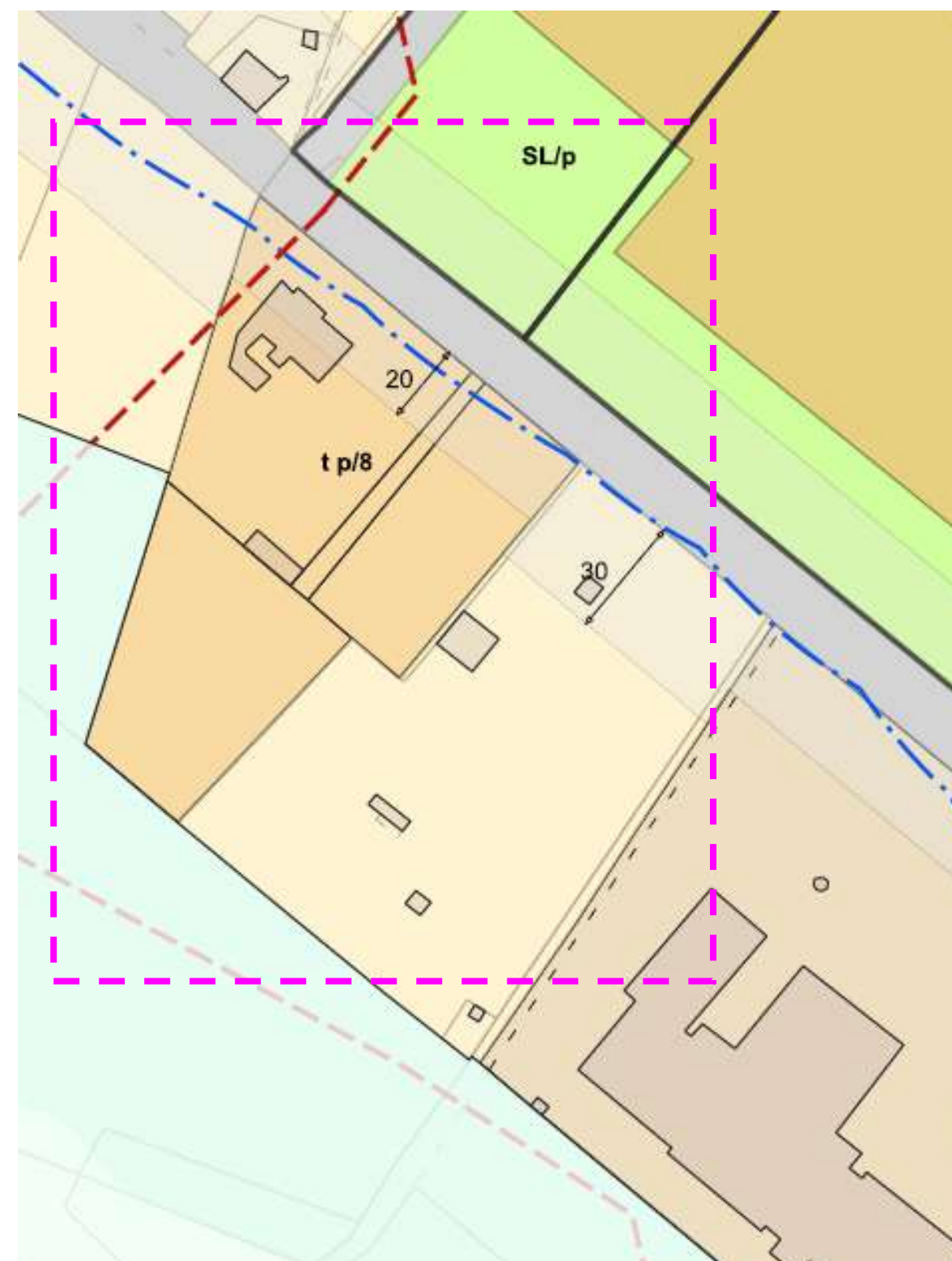


Stato attuale dei luoghi





- Art. 40
Aree collinari: quota superiore alle isoipse di sub-bacino
- Art. 42
Aree agricole di pianura a strutturazione diffusa
- Art. 29.1
Impianti esistenti e confermati (c)



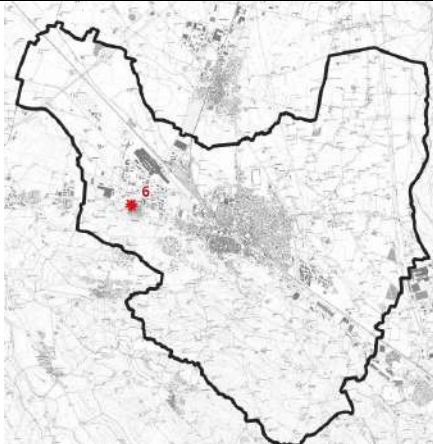
- Art. 29.2
Aree di riordino (r)

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO				Destinazione d'uso prevalente: ARTIGIANALE/COMMERC.									Riferimenti: TAV. 3, 2						Tab:16 Atc							
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE			PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' IN SEDIA TIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE				
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA		SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.	
				OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%						
				mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m				
2A	r	At	p1			2800				1			2800					(15)		(15)		10.5	50	X		
Tot. 2a						2800							2800													
8	r	At	p2			1440				es			2100	()	32	22	40		(15)		(32)		es	es	X	
	r	At	p3			6050				0.7			4230						(15)		(15)		10.5	50	X	
	c	At	p4			3000				0.7			2100						(15)		(15)		10.5	50	X	
Tot. 8						10490							8430		22											
EXT.	c	At	p9			9000				0.5			4500					(15)		(15)		10.5	50	X		
		At	p10			4200				0.5			2100					(15)		(15)		10.5	50	X		
		At	p11			16000				es.			2181				1781		400		es.	es.				
		At	p12			3500				0,25			700	(34)			700	(34)		(34)		10,5	25	x		
	c	At	p13	800	6200	13000	20000			0,48			6200				6200					10,5	25		x	
Tot. EXT						41500							13581				8681		400							
TOT		At				54790							24811		22		8681		400							

TERRITORIO: URBANO			Destinazione d'uso prevalente: TERZIARIO										Riferimenti: TAV. 3						Tab:17 ts					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' IN SEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mq	ab	ab	%	mq	%	mq	%	n°	m			
1	c	t p1				4000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p2				1000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p3			520							(16)								es	es	es	X	
	c	t p4				2000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p5			760							(16)								es	es	es	X	
	c	tc p6			760							(16)								es	es	es	X	
Tot. 1					2040	7000																		
4	c	t p1			560							(17)								es	es	es	X	
4	c	t p2		496 ()	1984	2480			0.65									1302			10.5	50	X	
Tot. 4				496	2544	2480												1302						
5	c	t p1	160	260	1060	1480			0.85												10.5	60	X	
	c	tc p4			1440							(16)								es	es	es	X	
Tot. 5			160	260	2500	1480																		
7b	c	t p2			1600							(16)								es	es	es	X	
Tot. 7b					1600																			
8	r	t p1			2800							(16)								es	es	es	X	
	c	t p5			6200							(18)											X	
	c	t p7			1600							(16)								es	es	es	X	
	n	t p6		506	4594	5100			0,6			2756										50	art. 29.3	
Tot. 8				506	15194	5100																		
Ext	c	t p1			2150							(16)						1205		es	es	es	X	
	r	t p8		(35)		9140			0,4			(35)								(36)	10.5	60	(35)	
	r	t p9		(36)		4587						(36)								(36)	(36)	(36)	(36)	
Tot. Ext					2150	13727												1205						
TOT		tc	160	1262	26028	29787												2507						

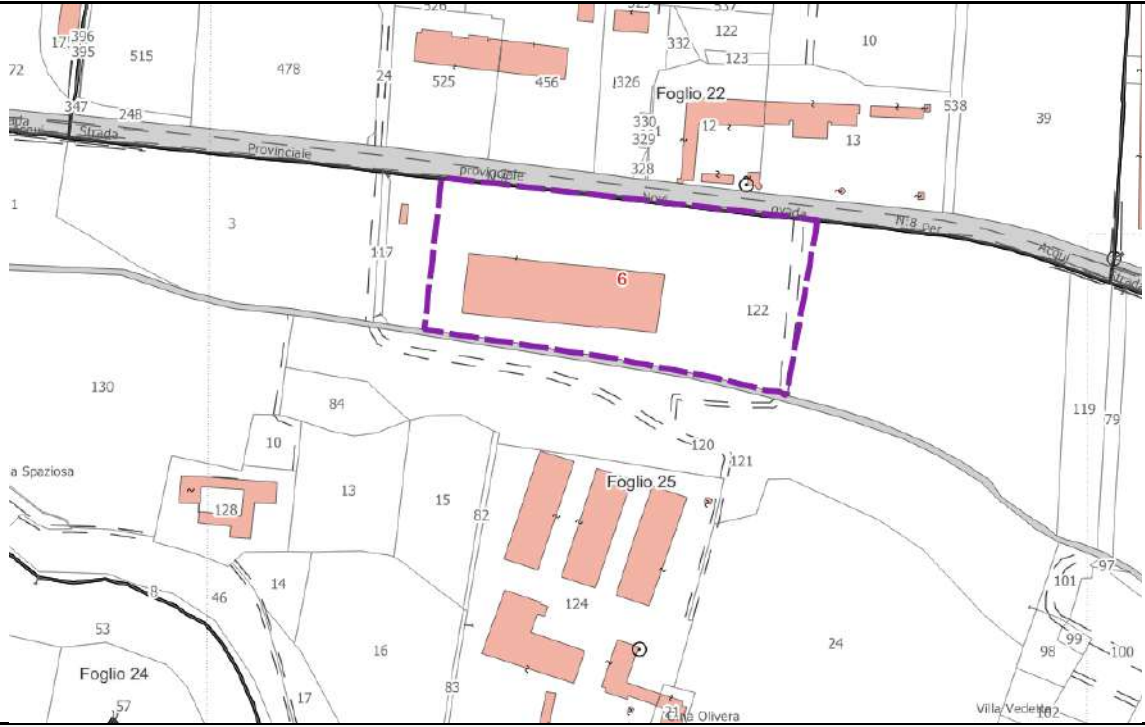
Vengono inoltre integrate le NOTE presenti in calce ai quadri sinottici come di seguito riportato

(35) Ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 è necessario reperire e/o monetizzare le aree per attrezzature a servizio dell'insediamento (ved. art.6 c.1 NTA).
L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

MODIFICA NUMERO 6		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	<u>Ubicazione:</u> Zona Ovest del territorio In contesto extraurbano In fregio a Strada del Turchino (civico n.41)	
	<u>Destinazione urbanistica attuale:</u> area produttiva per artigianato di produzione (A1) per impianti esistenti e confermati (c)	
Descrizione della modifica	La proposta di variante riguarda l'ampliamento dell'area produttiva A1 p/3 , destinata ad attività di artigianato di produzione e classificata, ai sensi dell'art. 29 delle NTA, come impianto produttivo esistente e confermato (c) .	
	<p>L'ambito è occupato da un'attività di lavorazione artigianale del cioccolato, comprensiva delle fasi di produzione e vendita diretta presso il sito. Le caratteristiche del ciclo produttivo e le esigenze di movimentazione e stoccaggio dei prodotti richiedono un'organizzazione funzionale degli spazi su un unico livello, con edifici sviluppati esclusivamente al piano terra.</p> <p>Attualmente l'area presenta una superficie fondiaria pari a 12.400 mq e una superficie utile lorda (SUL) ammessa di 6.431 mq. In ragione della necessità di sviluppare il complesso produttivo su un solo piano fuori terra, l'attuale estensione dell'area non consente di utilizzare integralmente la capacità edificatoria già attribuita dal vigente strumento urbanistico. Per tale motivo viene richiesto un ampliamento della superficie fondiaria pari a 3.000 mq, finalizzato esclusivamente a consentire la piena utilizzazione della SUL già prevista, senza incremento della capacità edificatoria complessiva dell'ambito.</p> <p>La variante provvede inoltre all'aggiornamento del relativo quadro sinottico (tabella 22 – A1), correggendo un errore materiale relativo alla superficie fondiaria. Nella tabella vigente, infatti, è riportato un valore di 15.400 mq, mentre la superficie effettiva, desumibile dalla cartografia di PRG, è pari a 12.400 mq. La modifica riallinea pertanto il dato tabellare alla reale consistenza dell'area.</p> <p>Contestualmente viene eliminato dagli elaborati cartografici un allineamento arborato rappresentato lungo il settore orientale dell'area in ampliamento, del quale non risulta alcuna effettiva presenza sul territorio.</p> <p>L'intervento comporta un consumo di suolo pari a 3.000 mq, corrispondente alla trasformazione di una porzione di area attualmente a destinazione agricola in area produttiva.</p>	
Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)		
		

Estratto mappa catastale (base cartografica Geoportale Regionale)

Foglio n.25 mappale n.122



Stato attuale dei luoghi

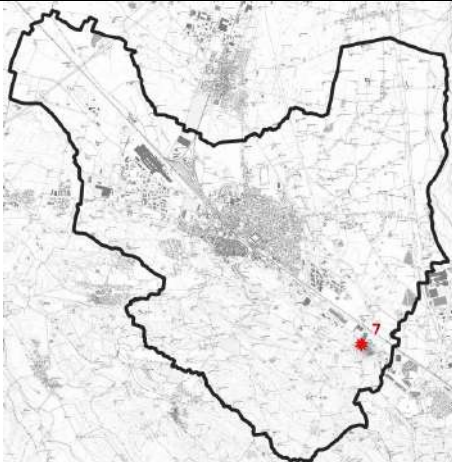




Art. 29.1
Impianti esistenti e confermati (c)

25

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO							Destinazione d'uso prevalente: ARTIGIANALE							Riferimenti: TAV. 2, 3							Tab.22 A1				
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA			n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA		%					
			mq	mq	mq	mq	mq /mq	mq /mq	mq /mq	mq /mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq			n°	m			
2b	c	A1/p2			1520	1520												920	()		es	es	es	x	
Tot. 2b					1520	1520												920	()						
5	c	A1/p2		120	1080	1200			0,5									540				10,5	50	x	
	c	A1/p3			240	240			es									144	()		es	es	es	x	
	c	A1/p5			2080	2080			es									916	()		es	es	es	x	
Tot. 5				120	3400	3520												1600							
Barb.	c	A1/p1		410	4170	4580			0,6									2502				10,5	50	x	
Tot. Barb.				410	4170	4580												2502							
Ext.	r	A1/p2		2100	20950	23050			0,4									8380				10,5	35	x	
	n	A1/p1	49500	57005	111934	218439			(20)			(20)						70441				(20)	(20)	x	
	c	A1 p/3			15400													6431							
	c	A1 p/4			9100													2709							
Tot. Ext.			49500	59105	157384	241489												87961							
TOT		A1	49500	59635	166474	251109												92983							

MODIFICA NUMERO 7		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	<u>Ubicazione:</u> Zona est del territorio In contesto extraurbano In fregio a SS35bis dei Giovi	
	<u>Destinazione urbanistica attuale:</u> area collinare di fondovalle a quota inferiore alle isoipse di sub-bacino	
Descrizione della modifica	La proposta di variante prevede la trasformazione di un'area attualmente classificata come agricola in area produttiva, con attribuzione della sottoclasse impianti terziari (t) di cui all'art. 27, punto 3, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), destinata all'insediamento di attività commerciali, direzionali, ricettive e ricreative.	
	L'area, attualmente individuata come agricola collinare di fondovalle, è in parte occupata da un fabbricato che in passato ospitava un'attività produttiva. A seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato del 1995, oggi decaduto, l'ambito è stato riclassificato come agricolo. L'edificio esistente, tuttavia, non presenta caratteristiche costruttive idonee a un utilizzo agricolo e, dalla riclassificazione dell'area, risulta inutilizzato e in stato di abbandono.	
	Al fine di promuovere il recupero e la rifunzionalizzazione di un ambito già antropizzato, limitando il consumo di nuovo suolo, si ritiene accoglibile la richiesta di variante. In considerazione delle caratteristiche del contesto insediativo, contraddistinto dalla presenza di nuclei residenziali sul medesimo lato della S.S. 35 bis, si ritiene tuttavia opportuno limitare le destinazioni ammesse alla sola sottoclasse degli impianti terziari (t) , ritenuta maggiormente compatibile con il contesto urbano circostante.	
	Per consentire l'insediamento delle nuove funzioni terziarie nel rispetto della normativa vigente e garantire un'adeguata dotazione di aree per servizi e spazi destinati alla viabilità interna, si prevede un modesto ampliamento del sedime attualmente occupato dal fabbricato. L'ambito risultante avrà una superficie territoriale (St) complessiva pari a 4.587 mq e, ai sensi dell'art. 29, comma 2, delle NTA, sarà classificato come impianto da riordinare (r).	
	La variante comporta pertanto un consumo di suolo pari a 4.587 mq , conseguente alla trasformazione dell'area da destinazione agricola a destinazione produttiva – sottoclasse terziaria.	
Si precisa infine che, in sede di presentazione del progetto di riordino finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire, l'Amministrazione comunale dovrà verificare la compatibilità delle eventuali attività commerciali proposte con il Piano del Commercio vigente, con i criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali e con i relativi eventuali aggiornamenti.		
Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)		
		

Estratto mappa catastale (base cartografica Geoportale Regionale)

Foglio n.55 mappali n.78 e 81 (parte)



Stato attuale dei luoghi

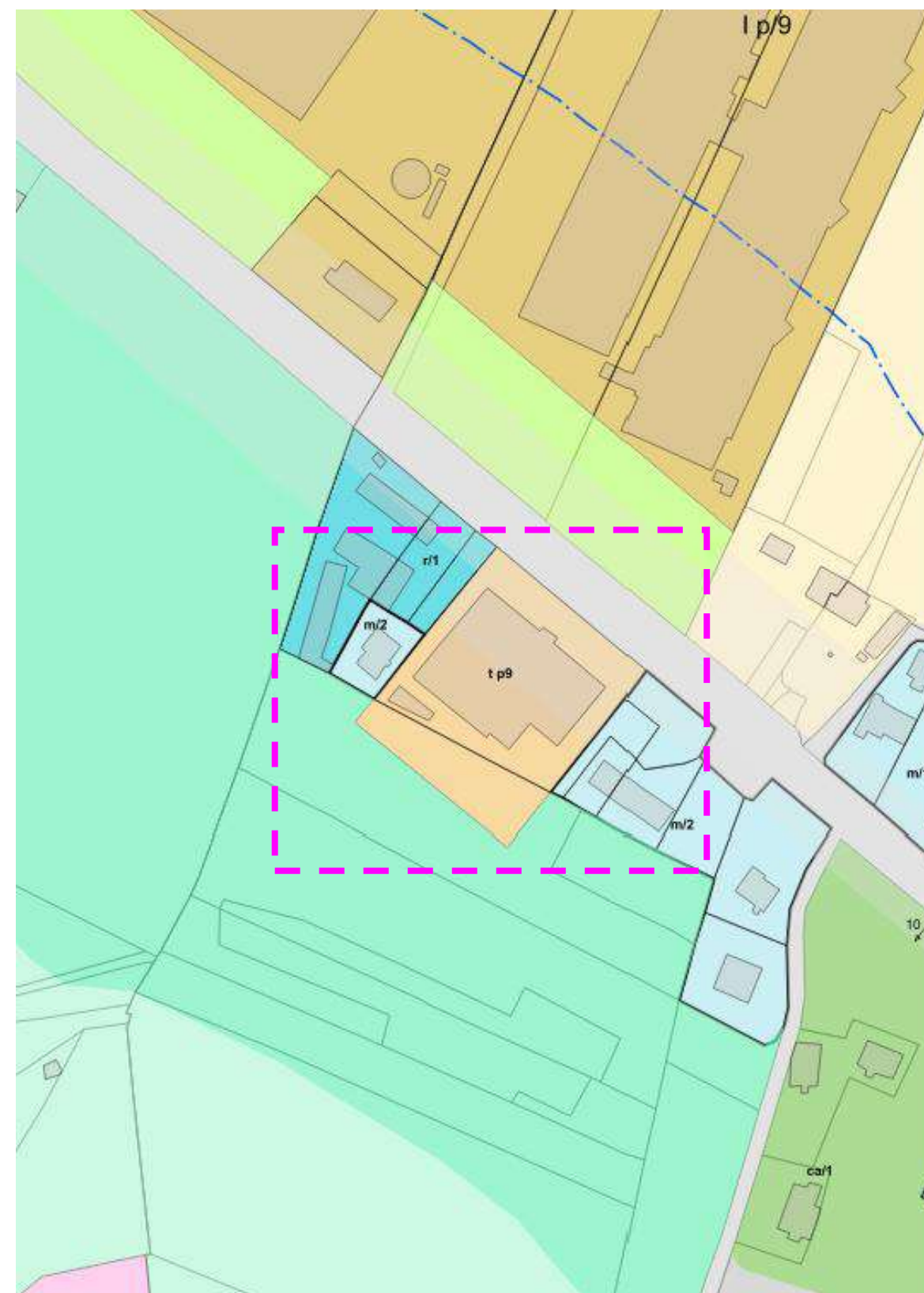


Estratto PRGC vigente



Art. 40
Aree collinari di fondovalle: quota inferiore alle isoipse
di sub-bacino

Estratto PRGC modificato

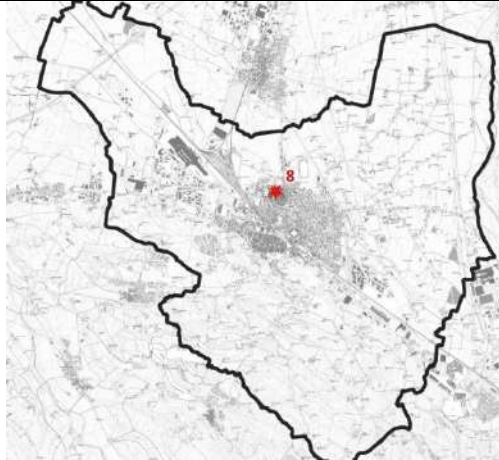


Art. 29.2
Aree di riordino (r)

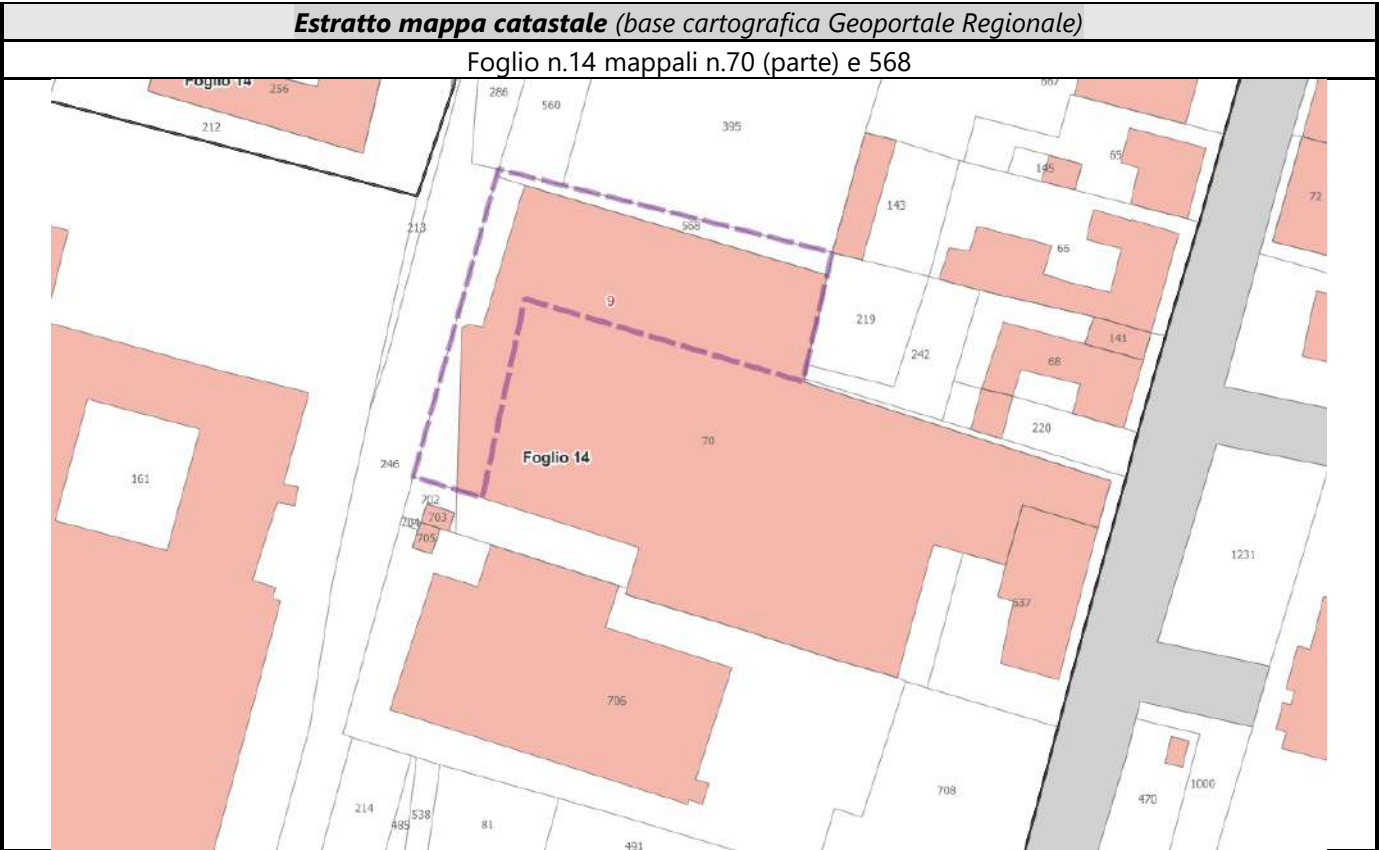
TERRITORIO: URBANO			Destinazione d'uso prevalente: TERZIARIO										Riferimenti: TAV. 3						Tab:17 ts					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' IN SEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq mq	mq mq	mq mq	mq mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m			
1	c	t p1				4000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p2				1000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p3			520							(16)								es	es	es	X	
	c	t p4				2000						(16)								es	es	es	X	
	c	t p5			760							(16)								es	es	es	X	
	c	tc p6			760							(16)								es	es	es	X	
Tot. 1					2040	7000																		
4	c	t p1				560						(17)								es	es	es	X	
4	c	t p2		496 ()	1984	2480			0.65								1302				10.5	50	X	
Tot. 4				496	2544	2480											1302							
5	c	t p1	160	260	1060	1480			0.85												10.5	60	X	
	c	tc p4			1440							(16)								es	es	es	X	
Tot. 5			160	260	2500	1480																		
7b	c	t p2			1600							(16)								es	es	es	X	
Tot. 7b					1600																			
8	r	t p1			2800							(16)								es	es	es	X	
	c	t p5			6200							(18)											X	
	c	t p7			1600							(16)								es	es	es	X	
	n	t p6		506	4594	5100			0,6			2756										50	art. 29.3	
Tot. 8				506	15194	5100																		
Ext	c	t p1			2150							(16)					1205			es	es	es	X	
	r	t p8		(35)		9140			0,5			(35)									10.5	(35)	(35)	
	r	t p9		(36)		4587						(36)								(36)	(36)	(36)	(36)	
Tot. Ext					2150	13727											1205							
TOT		tc	160	1262	26028	29787											2507							

Vengono inoltre integrate le NOTE presenti in calce ai quadri sinottici come di seguito riportato

(36) Sono confermate le SUL esistenti senza ampliamento, le altezze massime esistenti ed il rapporto di copertura esistente. Ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 è necessario reperire e/o monetizzare le aree per attrezzature a servizio dell'insediamento (ved. art.6 c.1 NTA). L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

MODIFICA NUMERO 8		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: Zona nord del centro abitato In contesto urbano Via IV Novembre Distretto urbanistico 3	
	Destinazione urbanistica attuale: area per la viabilità esistente e infrastrutture relative, immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico, area per la viabilità in progetto e infrastrutture relative	
Descrizione della modifica	<p>L’stanza è stata presentata dalla proprietà di un edificio a destinazione produttiva ubicato lungo via IV Novembre, il quale, secondo il PRGC vigente, ricade parzialmente su aree destinate a servizi pubblici e a viabilità esistente e di progetto.</p> <p>L'edificio risulta presente sul sito fin dai primi anni Settanta, come documentato dalle riprese aerofotogrammetriche dell'epoca (cfr. volo aereo 1976 – fonte CSI – Fototeca Regionale). In sede di prima variante generale al PRG, i nuclei comprendenti attività produttive inserite nel tessuto urbano furono ricompresi negli ambiti di ristrutturazione urbanistica destinati alla realizzazione di complessi edilizi semplici o integrati, a destinazione pubblica e privata, individuati con la sigla Z.</p> <p>L'ambito interessato dalla presente istanza è identificato come Z5, per il quale l'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prevede: <i>«È una porzione di suolo contigua alla predetta area Z4 contenente attività produttive in atto. Il P.R.G. ne prevede la trasformazione, con rilocalizzazione in area appropriata dello stabilimento esistente...»</i>.</p> <p>Dall'analisi della cartografia di piano è emerso che, per mero errore grafico, una porzione del fabbricato esistente è stata esclusa dalla perimetrazione dell'ambito Z5, pur essendo parte integrante dell'attività produttiva già insediata. L'istanza viene pertanto accolta, provvedendo alla corretta ridefinizione della perimetrazione dell'ambito, con conseguente eliminazione della porzione di area destinata a servizi ubicata lungo il margine nord e della previsione di viabilità, sia esistente sia di progetto, che interferisce con la porzione orientale del fabbricato. Nell'ambito della revisione della perimetrazione di Z5 si prende, inoltre, atto della presenza del fabbricato commerciale realizzato in forza del Permesso di Costruire in deroga n. 41/2016 (EUROSPIN), rilasciato ai sensi della Legge n. 106/2011. Tale edificio era già stato recepito negli elaborati grafici del PRGC con la Variante Parziale n. 2/2019; tuttavia, non era stato contestualmente aggiornato l'art. 25 delle NTA relativo alla scheda Z5. Al fine di recepire compiutamente gli effetti del titolo edilizio rilasciato e disciplinare in maniera più chiara le future possibilità di riuso dell'ambito, si provvede alla revisione del testo della scheda Z5 dell'art. 25 delle NTA, riportata in calce alla presente modifica.</p> 	

La ridefinizione dell'ambito comporta altresì l'aggiornamento delle perimetrazioni della viabilità esistente e di progetto e dell'area per servizi Va V11 . Con riferimento a quest'ultima, si evidenzia la presenza di un mero errore materiale sia nella rappresentazione cartografica sia nel relativo quadro sinottico. L'area, già realizzata, presenta infatti una superficie effettiva di 3.900 mq , a fronte dei 3.650 mq riportati negli elaborati vigenti. Tale aggiornamento non determina alcun incremento della dotazione complessiva di aree per servizi, in quanto contestualmente viene recepita la realizzazione di un tratto di viabilità che comporta una corrispondente riduzione dell'area Va V10 . Si precisa inoltre che nelle tavole grafiche la sigla Vs V10 è frutto di un errore materiale e viene corretta in Va V10 , in conformità a quanto già riportato nel relativo quadro sinottico.	
Sono inoltre aggiornate le perimetrazioni dei comparti residenziali a capacità insediativa esaurita m/7 e m/8 , al solo fine di recepire l'effettivo tracciato della viabilità esistente (via Don Pino Maggi e via IV Novembre). Tali modifiche hanno carattere esclusivamente cartografico e non comportano variazioni ai dati riportati nei quadri sinottici.	
A seguito delle rettifiche descritte, l'ambito Z5 assume una superficie complessiva pari a 11.680 mq , con un incremento di 2.330 mq rispetto a quanto riportato nel PRGC vigente. <u>Tale differenza è riconducibile esclusivamente alla correzione di errori grafici relativi alla perimetrazione delle aree destinate a viabilità e non comporta l'attribuzione di nuove capacità edificatorie.</u>	
Considerato inoltre che l'ambito plurifunzionale Z5 ammette, tra le destinazioni d'uso, anche quella residenziale, al fine di mantenere invariata la capacità insediativa residenziale teorica (CIRT), la percentuale massima destinabile alla funzione residenziale viene ridotta dal 50% al 40% .	
La variante comporta infine l'aggiornamento della Tabella 14Z e della tabella delle aree per servizi del Distretto Urbanistico 3 .	
Si precisa, infine, che <u>nelle NTA viene indicato che nel sito può essere mantenuta in esercizio solo ed esclusivamente l'attività produttiva in essere, ossia quella relativa ai “prodotti per l’industria dentale”</u> .	
Nel complesso, la modifica proposta ha natura prevalentemente ricognitiva e di aggiornamento normativo e cartografico e non comporta consumo di suolo .	
Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)	
	



Estratto Norme tecniche di attuazione oggetto di modifica

(parti stralciate ~~testo di colore blu barrato~~ parti aggiunte **testo di colore rosso**)

Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate.

...omissis...

Z5

È una porzione di suolo contigua alla predetta area Z 4 contenente attività produttive in atto. Il P.R.G. ne prevede la trasformazione, con rilocalizzazione in area appropriata dello stabilimento esistente. **Potrà essere mantenuta in esercizio solo ed esclusivamente l'attività produttiva in essere, ossia quella relativa ai "prodotti per l'industria dentale"; nessun altro tipo di attività produttiva è consentito.** **Sull'area insiste un fabbricato realizzato in forza al permesso di costruire n° 41/2016 rilasciato in deroga ai sensi della L. 106-2011.** Per conseguire il complessivo riordino e riqualificazione del Distretto Urbanistico n. 3, il P.R.G. ammette il riuso dell'area per le seguenti destinazioni, secondo quanto stabilito nei quadri sinottici allegati:

a) terziario – t – (~~25%~~ **30%** di S.U.L.)

- spazi funzionali alle attività d'impresa quali sedi amministrative e di rappresentanza

- uffici professionali per attività terziarie in genere

- spazi di esposizione, commercializzazione, assistenza e manutenzione di prodotti industriali

- spazi per attività commerciali al dettaglio

b) artigianato di servizio - A2 - (~~25%~~ **30%** di S.U.L.)

- connesso con le funzioni di cui in a) nonché per gli usi residenziali urbani, purché non nocivo e molesto

c) abitativo - N - (~~50%~~ **40%** di S.U.L.)

La trasformazione dell'area é subordinata alla formazione di S.U.E.

Ferma restando la capacità edificatoria stabilita nei Quadri Sinottici, in sede di redazione dello S.U.E. possono essere apportati limitati correttivi al riparto di detti contingenti, purché in misura non superiore a 10 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni ammesse e non a ciascuna di esse.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura:

35%

n. piani max.:

5

distanza dai confini:

v. art. 58 N.d.A.

distanza dalle strade:

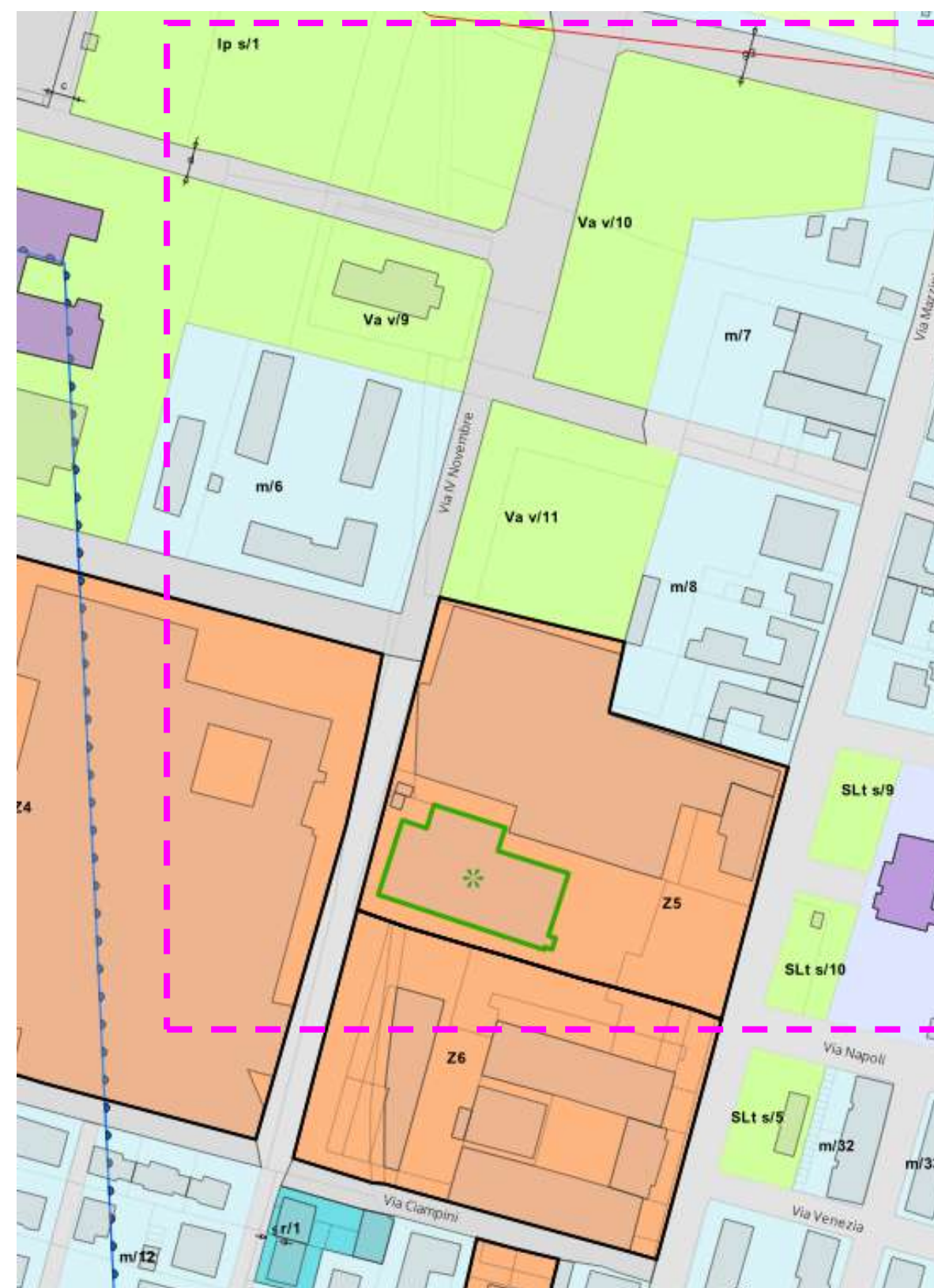
idem area Z 1/2.

31

Estratto PRGC vigente



Estratto PRGC modificato



Art. 15
Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse

Art. 25
Comparti urbani da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per usi pubblici/privati (Z)

Art. 18 - art. 21 a1)
Aree per la viabilità e infr. relative:

L. 106/2011
Individuazione ambiti dei Permessi di Costruire in Deroga

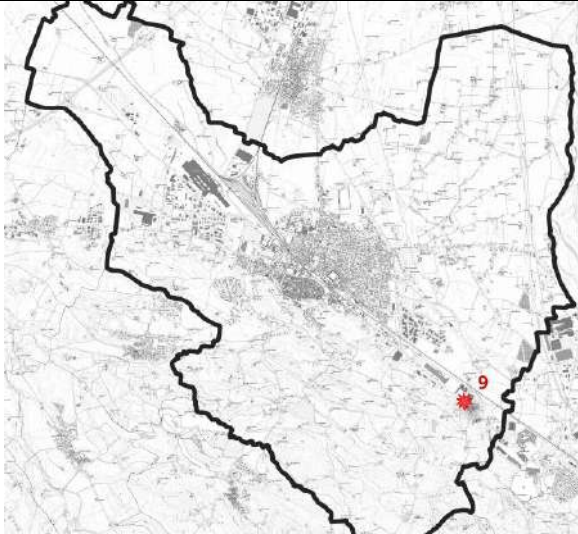
Art. 24 a)
Aree a capacità insediativa esaurita (m)

TERRITORIO: URBANO						Destinazione d'uso prevalente: PLURIFUNZIONALE							Riferimenti: TAV. 3							Tab.14 Z						
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE				
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.		
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%							
			mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m					
2a	Z	1/2	10000	()	88000	()	151000	()	250000			0,58	0,35	(25)	87131	856	28	51298		9048	10	(13)	18	(13)	X	
	t			80%								51298				51298	58									
	A1/2			10%								9048						9048	10							
	N			art. 21								18750		535	20											
	G			art. 21	(26)							8035		321	8											
2a	Z	3	1040		28910	()	23715	()	47215			1,47	0,74		34756	0	199	30	24585		(13)	(13)	(13)	X		
	tc1			80%								24585				24585	65									
	n			art. 21								10171		-28	30											
	Z	3a	590		13575	()	12580	()	29045			1,46	0,63		18393		161		11155							
	t			80%								11155				11155										
	n			art. 21								7238		161	39											
	Z	3b	270		6060	()	5620	()	10600			1,7	0,9		9546		38	18	7835							
	t			80%								7835				7835	52									
	n			art. 21								1711	-123	38	18											
	Z	3c	180		4330	()	4010	()	7570			1,7	0,9		6817	254	-227	18	5595							
	t			80%								5595				5595	82									
	n			art. 21								1222	-123	-227	18											
3	Z	4			15280		15280		30560			1	0,5		15280		170	50	3820		3820	25	(13)	16,5	(13)	X
	td			80%								3820				3820	25									
	A2			10%								3820						3820	25							
	N			art. 21								7640		170	50											
3	Z	5			4675		4675		9350			4	0,5		4675		52	50	4169		4169	25	(13)	16,5	(13)	X
	td			80%								4169				4169	25									
	A2			10%								4169						4169	25							
	N			art. 21								2337		52	50											
3	Z	5			5840		5840		11680			1	0,5		5840		52	40	1752		1752	30	(13)	16,5	(13)	X (37)
	td			80%								1752				1752	30									
	A2			10%								1752						1752	30							
	N			art. 21								2336		52	40											
3	Z	6					6385		11900	3,7	2		23607		83	35		1700	25			18				
	t			80%								4300				1700	25									
	N			art. 21								2500		83	35											
TOT Z			12080	161995	224430	398570						184563	254	1332		107740		14620								

Vengono inoltre integrate le NOTE presenti in calce ai quadri sinottici come di seguito riportato

(37) L'area è stata oggetto di permesso di costruire in deroga n° 41/2016 – EUROSPIN – Area “Z5” - D.U. 3” – di cui si era già preso atto dal punto di vista grafico nella precedente Variante Parziale n.02p/2019 a cui occorre fare riferimento. In caso di riuso il riferimento è dato dall'art.25 scheda Z5.

DISTRETTO DI URBANIZZAZIONE: 3																									
DENOMINAZIONE SERVIZIO	RIFERIMENTO CARTOGRAFIA	SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE										DEST. PART.		SERVIZI DI INTERESSE GENERALE										SERVIZI TECNOLOG.	
		ISTRUZIONE PREOBBLIGO / OBBLIGO		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE, GIOCO, SPORT		PARCHEGGI		ATTREZZ. PLURIFUNZ. ASSOCIATE A PARCH.		SISTEMA INTEGRATO		VERDE A PARCO		SCUOLA MEDIA SUPERIORE		OSPEDALE		ATTREZZATURE CIVILI		ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			
		Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog		
		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq			
Ip	S1	22.950																							
SS	S3																				3.170				
T	S4																						2.250		
T	S5																						570		
Sc	S6			450																					
Sc	S7			1.600																					
Z4	(Is)		7.640																						
Z6	(SS)				2.075																				
V	V1					830																			
V	V2					1.470																			
Vs	V3					11.000																			
Va	V4					9.300																			
V	V5					2.880																			
Vs	V6					93.540	39.620																		
V	V7						960																		
Va	V9					3.100																			
Va	V10		6800			6.550																			
Va	V11		3650			3.900																			
Va	V12						1.400																		
V	-					4.600																			
P		2.000																							
P								12.240																	
tot		24.950	7.640	2.050	2.075	137.170	41.980	0	12.240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.170	0	2.820	0
TOT		32.590		4.125		179.150		12.240		0			0		0		0		0		0	3.170		2.820	

MODIFICA NUMERO 9		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: A sud est del territorio Contesto extraurbano In fregio alla SS35bis dei Giovi	
	Destinazione urbanistica attuale: Area destinata ad uso residenziale a capacità insediativa esaurita (m)	
Descrizione della modifica	<p>La presente modifica riguarda la trasformazione della destinazione urbanistica di un'area da residenziale a produttiva, al fine di consentire la realizzazione di un punto vendita al dettaglio (esercizio di vicinato) destinato alla commercializzazione dei prodotti dolciari realizzati nello stabilimento produttivo della Ditta Gambarotta, ubicato in prossimità dell'area oggetto di intervento.</p> <p>L'immobile interessato, in passato adibito a casa cantoniera, risulta attualmente dismesso, non più utilizzato a fini residenziali e versa in stato di abbandono. Lo stesso è inoltre inserito in un contesto ormai caratterizzato prevalentemente da destinazioni produttive.</p> <p>L'area interessata ha una superficie territoriale complessiva di 2.360 mq e viene riclassificata da area residenziale a capacità insediativa esaurita ad area produttiva industriale di tipo I, nella quale sono comunque ammessi gli esercizi di vicinato.</p> <p>La trasformazione proposta non comporta consumo di suolo, in quanto interessa un'area già urbanizzata e edificata. La modifica determina inoltre una riduzione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.) pari a n. 3 abitanti equivalenti.</p> <p>L'area viene pertanto classificata come area produttiva industriale, identificata con la sigla I p10, relativa agli impianti da completare (n).</p> <p>In conseguenza della presente variante, viene aggiornato anche il quadro sinottico di cui alla Tabella 25 I.</p>	
Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)		
		

Estratto mappa catastale (base cartografica Geoportale Regionale)	
Foglio n.49 mappali n.239 e 142 (parte)	
	
Stato attuale dei luoghi	
	

Estratto PRGC vigente



Art. 24 a)
Aree a capacità insediativa esaurita (m)

Estratto PRGC modificato



Aree destinate ad usi produttivi da completare (n)

Estratto Norme tecniche di attuazione oggetto di modifica
(parti stralciate testo di colore blu barrate parti aggiunte **testo di colore rosso**)

Art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle sottoclassi di destinazione definite in appresso.
....omissis...

2. IMPIANTI INDUSTRIALI (I).

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- f) produzione, immagazzinaggio, commercializzazione all'ingrosso con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale. La commercializzazione all'ingrosso non può saturare più del 10% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.
- g) amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta, previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali
- h) abitazione per le attività di cui alle lettere a), b) e f) con un massimo di unità alloggio di 150 mq. di SUL per unità locale fino a 1.500 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 1.500
- i) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti
- j) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici in misura comunque non superiore a **250 500** mq. di S.U.L. e nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/91; è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature ricettive, al servizio dell'area industriale, di S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. ammessa complessivamente nelle aree I

....omissis...

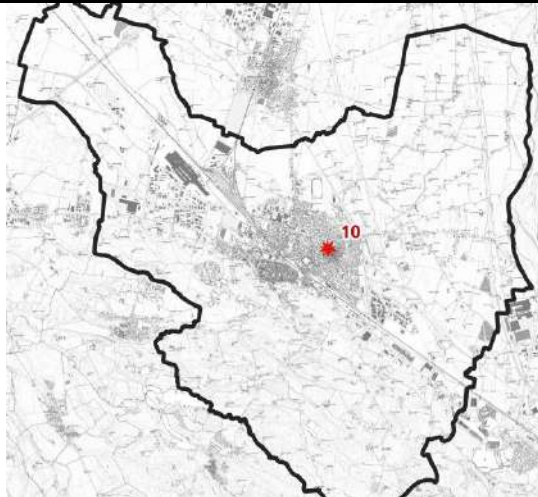
- k) **commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 e nel rispetto della normativa e dei regolamenti settoriali in materia di commercio.**

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO			Destinazione d'uso prevalente: INDUSTRIALE										Riferimenti: TAV. 2, 3, 6, 7						Tab: 25 I					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA 21648235	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	I.f.	I.t.	U.f.	U.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m			
7a	c	I p1			2400	2400			(16)			(16)								8	es	es	x	
Tot. 7a					2400	2400																		
7b	c	I p1			10840	10840			(16)			(16)								8	es	es	x	
Tot. 7b					10840	10840																		
8	f	I p6		4012	9408	40120			0,6			5466												art. 29.2
	r	I p6		506	4514	5020			0,6			2708												art. 29.2
Tot. 8				506	4514	5020						2708												
Extr.	c	I p1		109040	1001960	1111000			0,4			400000												
	c	I p3	2400	22100	198500	221000			0,4			78800												
	n	I p7	12070	9866	84694	108630			0,6			51083												
		I p8	17000	15600	156000	188600			0,4			62400												
		I p9		2360	9670	12030			0,55			5319												
	N-H	I 1	196000	384873	1315442	1896315			1			1315442						665057			20	50	x	
	N	I 2	46000	74500	252000	372500						252000						111750	(23)	(23)	50	x		
	n	I p10		(35)		2360						(17)							es	es	es	(35)		
Tot. Extr.			273470	618339	3016266	3908075						2164844												
TOT.		I	273470	618845	3034020	3926335						2167552												

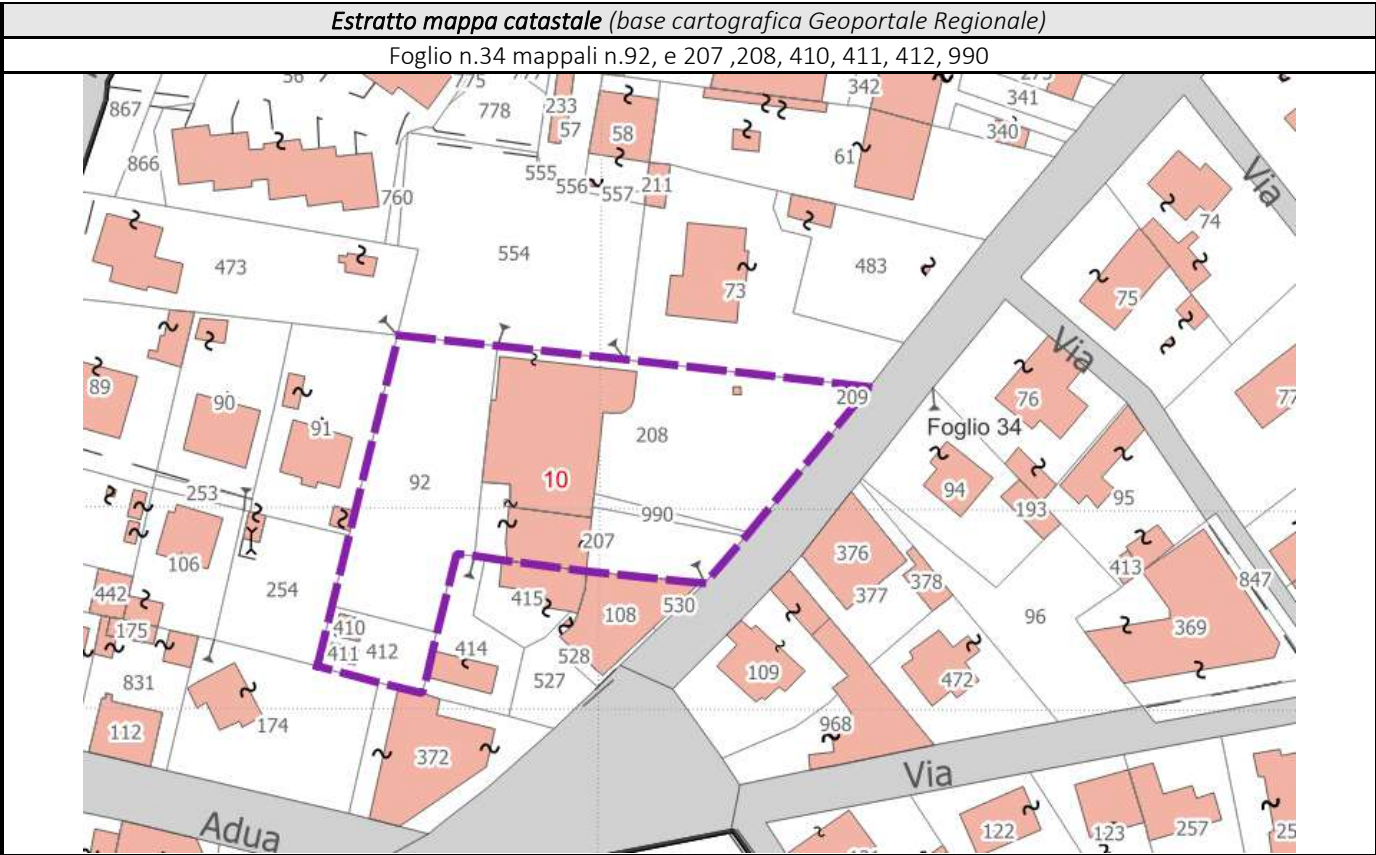
Vengono inoltre integrate le NOTE presenti in calce ai quadri sinottici come di seguito riportato

(35) Ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 è necessario reperire e/o monetizzare le aree per attrezzature a servizio dell'insediamento (ved. art.6 c.1 NTA).

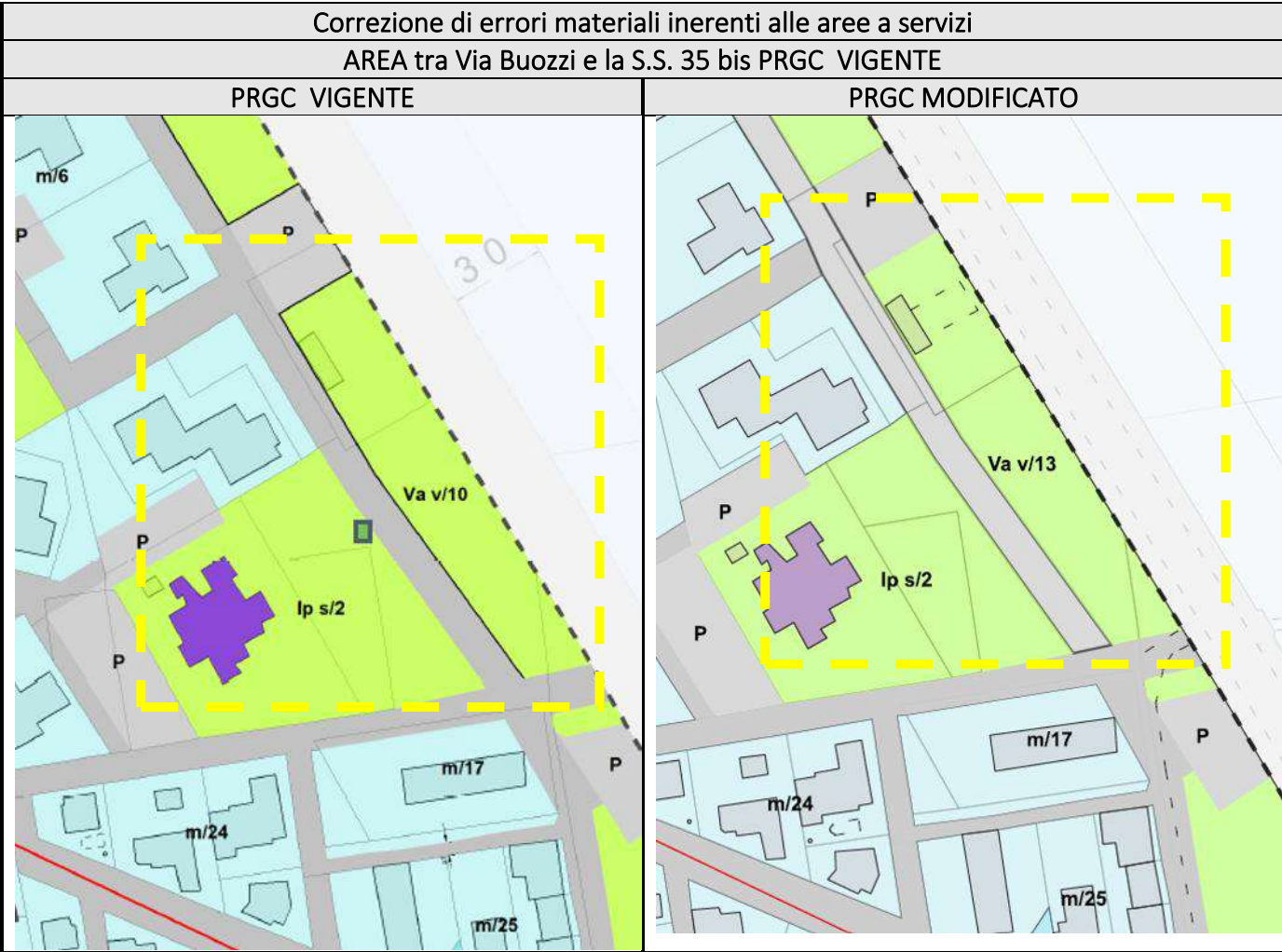
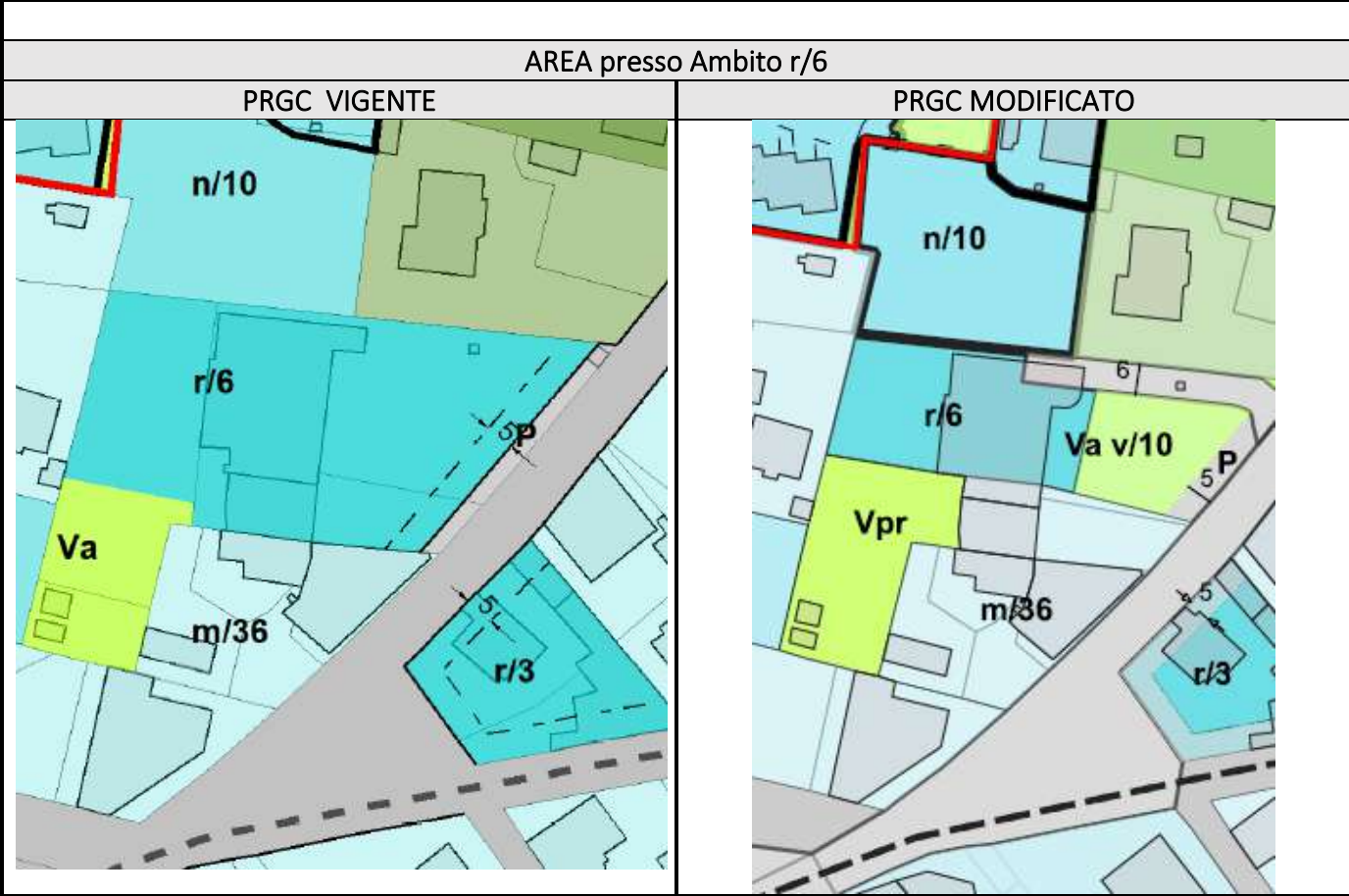
L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato

MODIFICA NUMERO 10		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: All'interno del centro abitato Contesto Urbano Area ricompresa tra Via Verdi, via Cavallotti e Via Manzoni. Distretto urbanistico n.6	
	Destinazione urbanistica attuale: Area destinata ad uso residenziale a capacità insediativa esaurita (m)	
Descrizione della modifica	<p>La presente modifica, proposta dal Servizio Patrimonio comunale, riguarda il riassetto urbanistico di alcune aree residenziali e di standard pubblici ubicati nell'intorno dell'ex Centrale del Latte, posta nel concentrico e ricompresa nel Distretto Urbanistico n. 6.</p> <p>L'edificazione dei comparti residenziali circostanti ha determinato, nel tempo, la formazione di aree intercluse, con particolare riferimento al lotto residenziale di previsione n/10, attualmente privo di un adeguato collegamento viario.</p> <p>La variante prevede, pertanto, la ripermimetrazione dell'ambito residenziale r/6, destinato a interventi di ristrutturazione edilizia e comprendente il fabbricato dell'ex Centrale del Latte, perseguendo i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Per mero errore cartografico, nelle planimetrie di Piano l'area a verde ubicata tra Via Buoizzi e la S.S. 35 bis è stata identificata con la sigla Va V10, mentre nel quadro sinottico la medesima area è riportata con la sigla Va V13. Con la presente variante si provvede pertanto ad allineare gli elaborati di Piano, attribuendo all'area tra Via Buoizzi e la SS35bis, la corretta sigla Va V13.• Analogamente, per mero errore cartografico, l'area a verde ubicata a sud-ovest del comparto r/6 non risulta contraddistinta da alcuna sigla identificativa e non è stata conseguentemente computata nella tabella delle aree a standard del Distretto Urbanistico n. 6 (quadri sinottici). La presente variante provvede a sanare tale incongruenza mediante l'attribuzione della sigla Va v/10 e il conseguente aggiornamento della relativa tabella degli standard. La superficie così introdotta non costituisce incremento materiale delle superfici a standard trattandosi di presa d'atto di aree già destinate a standard.• Realizzazione di una nuova viabilità di accesso al comparto residenziale n/10, con innesto su Via Verdi, al fine di garantire l'accessibilità al lotto intercluso; nella definizione del tracciato è stato mantenuto l'ingombro della cabina elettrica esistente, individuando attorno alla stessa una limitata area destinata a verde pubblico la cui superficie è ricompresa in Va v/10.• Ricollocazione di parte dell'area destinata a verde pubblico (Va v/10), attualmente prevista sul lato sud ovest del comparto, nella porzione est dell'ambito r/6, in adiacenza alla nuova viabilità di progetto.• Ridefinizione dell'area destinata a parcheggio pubblico lungo Via Verdi.• Trasformazione dell'area a verde pubblico (va v/10), ubicata nella porzione sud-occidentale, in verde privato, in accoglimento di una specifica richiesta concordata con il soggetto proprietario.• Riclassificazione della porzione meridionale dell'ambito r/6 quale area residenziale a capacità insediativa esaurita, mediante accorpamento alla limitrofa area m/36. <p>A seguito della parziale riduzione dell'ambito r/6 , della ridefinizione dell'area m/36 e del venir meno del precedente assetto funzionale misto (residenziale/commerciale), si ritiene opportuno attribuire alla porzione residua dell'ambito r/6 una destinazione esclusivamente commerciale. Tale scelta risponde all'esigenza di adeguare lo strumento urbanistico alle attuali dinamiche del mercato immobiliare, favorendo una maggiore coerenza del tessuto urbano e tenendo conto della disponibilità di capacità insediativa residenziale ancora presente nella vicina area n/10, tuttora non completamente attuata.</p> <p>In conseguenza della presente variante si provvede all'aggiornamento dei quadri sinottici (Tabella 08 r e Tabella delle aree a servizi del Distretto Urbanistico n. 6), nonché delle cartografie di Piano.</p>	

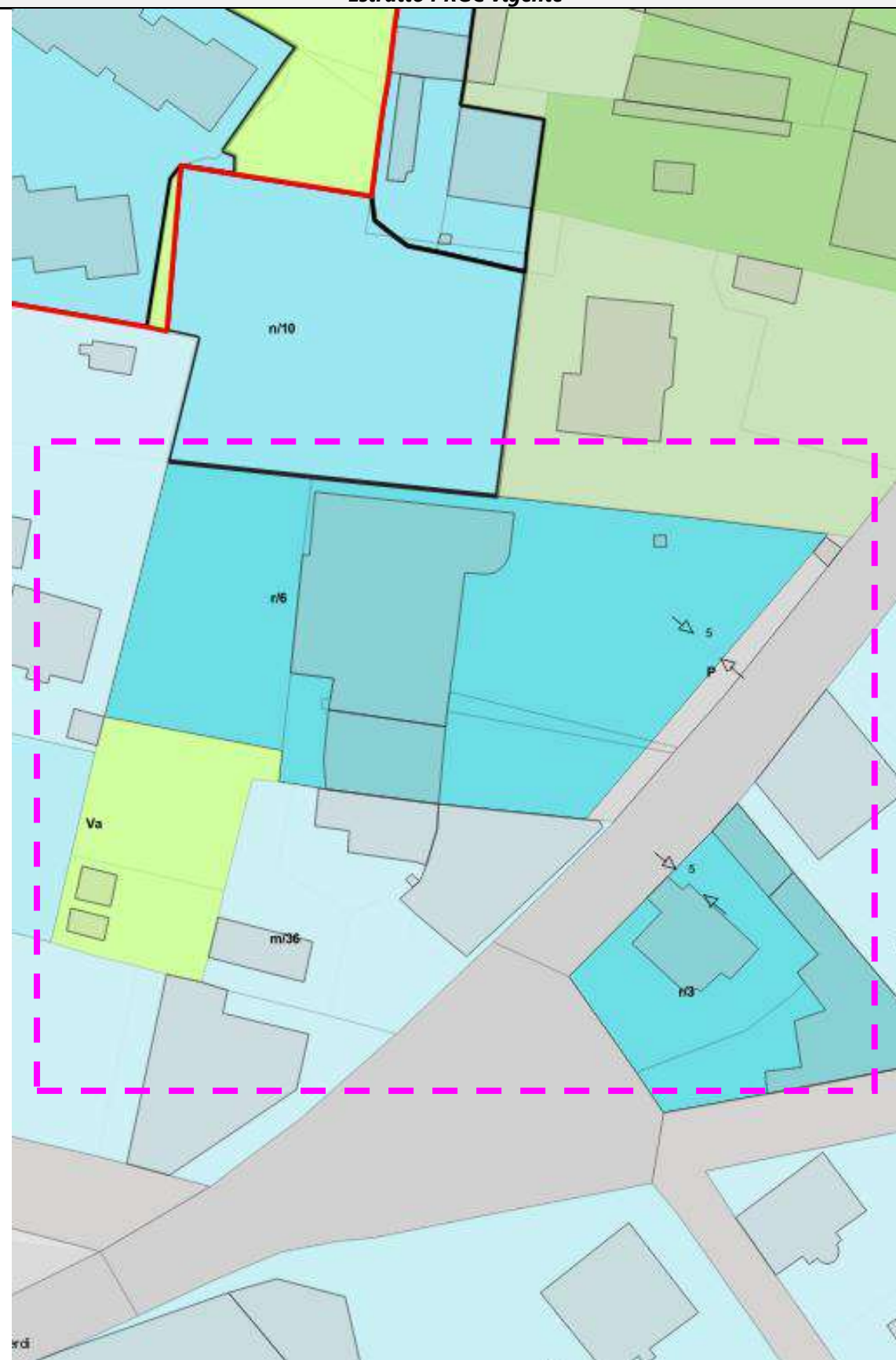
	<p>Sotto il profilo quantitativo, l'ambito r/6 viene ridotto a 935 mq; sono individuati 700 mq di verde privato, l'area residenziale m/36 viene ampliata di 425 mq, è inserita una nuova viabilità di progetto pari a 240 mq e viene ridefinita la fascia destinata a parcheggio lungo Via Verdi.</p> <p>L'area a verde pubblico presente a Sud-Ovest di r/6 viene rilocalizzata lungo Via Verdi (Va V10).</p> <p>L'eliminazione della capacità edificatoria residenziale prevista nell'ambito r/6 comporta una riduzione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.) pari a 15 abitanti equivalenti. L'ampliamento dell'area m/36 non determina invece alcuna variazione della C.I.R.T., trattandosi di un'area già classificata a capacità insediativa esaurita.</p> <p>Con riferimento all'area n/10, è stata inoltre valutata la richiesta di modifica della destinazione urbanistica da residenziale a commerciale. Tale proposta non è stata ritenuta accoglibile in considerazione del consolidato contesto residenziale circostante e delle caratteristiche della viabilità di accesso al comparto, concepita quale strada di penetrazione a servizio dell'insediamento residenziale. La destinazione esclusivamente commerciale attribuita all'ambito r/6 è ritenuta idonea e sufficiente a soddisfare le esigenze insediative e funzionali dell'area, senza compromettere l'equilibrio urbanistico del comparto.</p>
Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)	
	



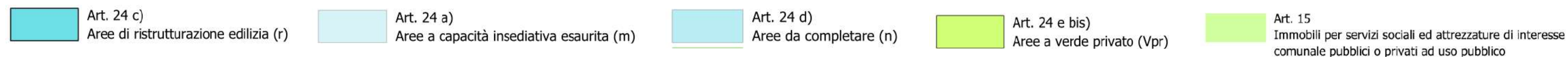
Stato attuale dei luoghi



Estratto PRGC vigente



Estratto PRGC modificato



TERRITORIO: URBANO					Destinazione d'uso prevalente: RESIDENZIALE										Riferimenti: TAV. 3					Tab:08 r				
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE			PARAMETRI URBANISTICI							CAPACITA' INSEDIATIVA				PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE				
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	I.t.	I.t.	U.t.	U.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVITA'		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	n° IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ab	ab	%	mq	%	mq	%	n°	m			
2a	r	1			6000		1.5				9000		77		90	300	10			3	10.5	36	X	
	r	2			6640		1.5				9960		36	40	8	664	20			3	10.5	36	X	
	r	3			1800		1.5				2700					900	100			3	10.5	36	X	
	r	4			1440		1.5				2160				20	100				3	10.5	36	X	
Tot 2a					15880						23820		113	60		1864								
2b	r	1			2390		1.5				3585		4	30	100					3	10.5	25	X	
	r	2			3760		0.8				3008			25	100					2	8	25	X	
Tot 2b					6150						6593		4	55										
3	r	1			960		1.5				1440		12		100					2	7.5	36	X	
	r	2			660		1.5				990		4	4	100					2	7.5	36	X	
	r	3			440		1.5				660		4	1	100					2	7.5	36	X	
	r	4			730		1.5				1095		4	5	100					2	7.5	36	X	
	r	5		(8)	1780		1.5				2670		19	1	80	178	20			3	10.5	36	X	
	r	6			1670		1.8				3006		32	-4	100					3	10.5	36	X	
	r	7			1520		1.8				2736		21		80	182	20			3	10.5	36	X	
Tot 3					7760						12597		96	7		360								
4	r	1			1440		1.5				2160		8	12	100					3	10.5	36	X	
	r	2			2390		1.5				3585		31	3	100					3	10.5	36	X	
	r	3			660		1.5				990		6	2	100					2	7.5	36	X	
	r	4			1060		1.5				1590			13	100					2	7.5	36	X	
	r	5-6			2380		1.8				4284		58	-18	100					3	10.5	36	X	
	r	7-8			1960		2				3920		12	19	85	196	15			3	10.5	36	X	
	r	9			1070		1.5				1605		3	10	100					2	7.5	36	X	
	r	10			550		2				1100			10	100					3	10.5	36	X	
	r	11			4120		1.5				6180		21	37	100					3	10.5	36	X	
	r	12			1895		2.8				5280		42		85	264	15			3	10.5	36	X	
Tot 4					17525						30694		181	88		460								
5	r	1			830		1.5				1245		4	6	100					2	7.5	36	X	
	r	2			1870		1.5				2805		4	14	70	280	30			3	10.5	36	X	
	r	3			1440		1.5				2160			18	100					2	7.5	36	X	
	r	4			1350		2				2700			18	70	270	30			3	10.5	50	X	
	r	7			2250		3				6750			35	70	675	30			3	10.5	36	X	
Tot 5					7740						15660		8	91		1225								
6	r	1			1600		1.5				2400		2	18	100					3	10.5	36	X	
	r	2			2660		1				2660		2	20	100					2	7.5	36	X	
	r	3			1020		1.5				1530		2	10	100					2	7.5	25	X	
	r	4			2160		1				2160		3	15	100					2	7.5	25	X	
	r	5			1050		1.5				1575		6	1	50	262	50			3	10.5	36	X	
	f	6			2390		4				2390			46	80	463	20			2	7.5	36	X	
Tot 6				(39)	935		1.3				935		15	64		405	100			2	7.5	36	(39)	
Tot 6					9425						11260					667								

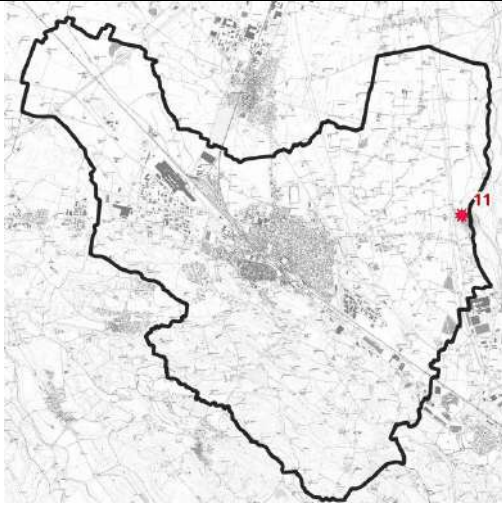
Vengono inoltre integrate le NOTE presenti in calce ai quadri sinottici come di seguito riportato:

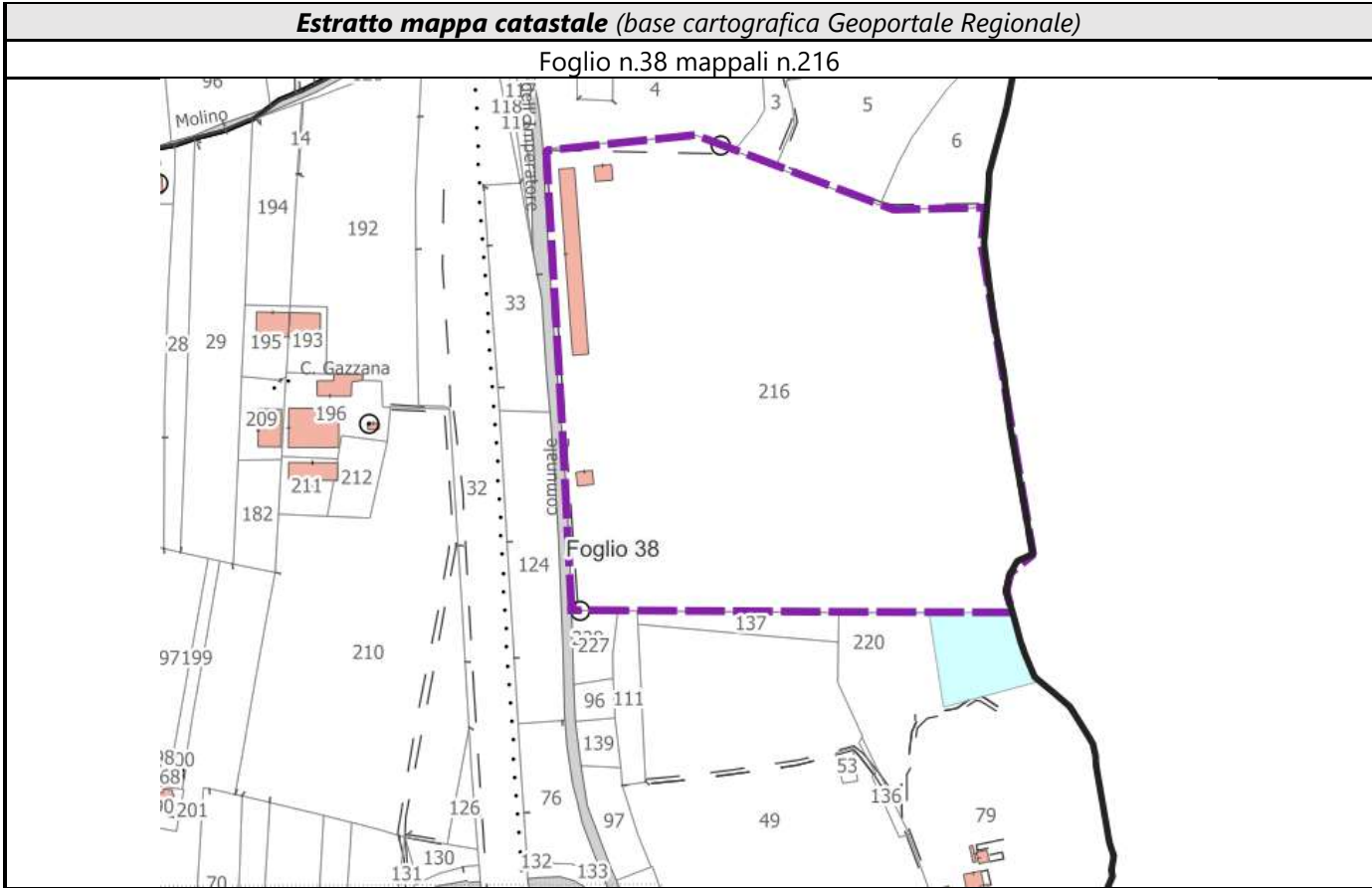
- 39 Le aree per attrezzature a servizio dell'insediamento, ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, dovranno essere reperite:
- prioritariamente nelle aree Va e P, ricomprese tra r/6 e Via Verdi (previo accordo con l'Amministrazione comunale, è ammessa la ridefinizione della localizzazione e della consistenza delle aree destinate a Va e P, a condizione che tale rimodulazione avvenga nel rispetto del perimetro complessivo individuato per le medesime aree).
 - in altri ambiti limitrofi a r/6, previo accordo con l'amministrazione comunale.
- In alternativa è possibile optare per la monetizzazione ai sensi dell'art.6 c.1 delle NTA.
L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

DISTRETTO DI URBANIZZAZIONE: 6																									
DENOMINAZIONE SERVIZIO	RIFERIMENTO CARTOGRAFIA	SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE										DEST. PART.		SERVIZI DI INTERESSE GENERALE										SERVIZI TECNOLOG.	
		ISTRUZIONE PREOBBLIGO / OBBLIGO		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE, GIOCO, SPORT		PARCHEGGI		ATTREZZ. PLURIFUNZ. ASSOCIATE A PARCH.		SISTEMA INTEGRATO		VERDE A PARCO		SCUOLA MEDIA SUPERIORE		OSPEDALE		ATTREZZATURE CIVILI		ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			
		Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog		
		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq			
lp	S1	8.400										8.400													
lp	S2	6.240																							
SS	S3			350																					
lp	S4	6.320										6.320													
SS	S5			1.600								1.600													
SC	S6			920																					
SS	S7																								
Va	V1					2.400																			
Va	V2					5.040																			
Va	V3					5.200																			
Va	V4	1.350																							
V	V5					600																			
Va	V6					2.800																			
V	V7					600																			
Va	V10					540*																			
Va	V12					6.800																			
Va	V13					3.080																			
Va	V14					8.000																			
Va	V16					1.560																			
V				2.250																					
P		1.000																							
P								10.184																	
Vp				17.400																					
tot		23.310	-	20.270	2.250	14.240	21.840	-	10.184	-	-	16.320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOT		23.310		22.520		36.080		10.184		-		16.320		-		-		-		-		-		-	

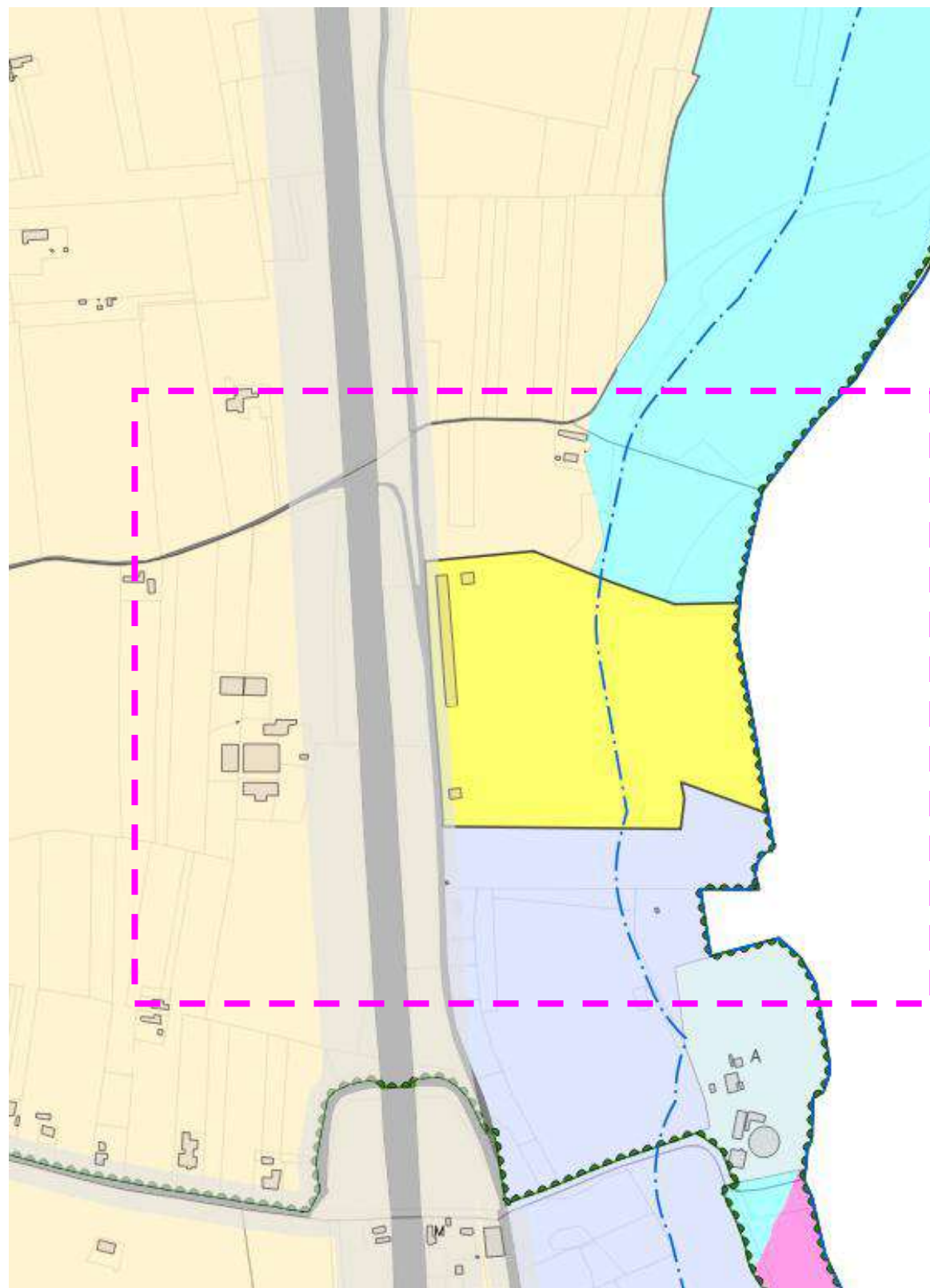
ex Tabella Distr_Urb 6 modificata da Variante 1/2005 approvata con DCC 55/05

* presa d'atto di mero errore cartografico

MODIFICA NUMERO 11		
Ubicazione sul territorio comunale e destinazione urbanistica attuale	Ubicazione: All'esterno dell'abitato, all'estremità orientale del territorio in prossimità del confine comunale. Ambito fluviale Ex area poligono minatori	
	Destinazione urbanistica attuale: Area destinata ad uso residenziale a capacità insediativa esaurita (m)	
Descrizione della modifica	La modifica proposta è finalizzata all'alienazione dell'area censita al Foglio 38, particella n. 216, attualmente classificata in parte come " Aree per speciali funzioni – impianti di carattere militare " e in parte come " Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale – spazi pubblici ".	
	<p>La porzione destinata a servizi pubblici presenta una superficie di circa 25.000 mq. Il suo eventuale stralcio dalla pianificazione urbanistica non risulta tuttavia attuabile nell'ambito della presente Variante Parziale, in assenza dell'individuazione di aree compensative di pari consistenza da destinare a servizi pubblici, in conformità a quanto disposto dall'art. 17, comma 5, lettera c), della L.R. 56/1977, che stabilisce che le varianti parziali al P.R.G.C. non possono ridurre la dotazione complessiva delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della medesima legge per oltre 0,5 mq per abitante, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime previste dalla normativa vigente.</p> <p>Nel corso delle verifiche istruttorie è stato inoltre effettuato un confronto tra i quadri sinottici del Piano e le superfici effettivamente rilevabili mediante gli elaborati cartografici in ambiente GIS, dal quale sono emerse alcune discrepanze tra le superfici reali delle aree destinate a servizi e quelle riportate nei prospetti riepilogativi. In via cautelativa, si ritiene pertanto che l'eventuale eliminazione della destinazione a servizi pubblici della porzione meridionale della particella n. 216 possa essere valutata esclusivamente a seguito dell'individuazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di idonee aree compensative aventi analoga superficie e funzione urbanistica.</p> <p>Con la presente Variante si procede pertanto esclusivamente all'eliminazione del vincolo urbanistico connesso alla destinazione per impianti di carattere militare, non più rispondente all'attuale assetto dell'area.</p> <p>A seguito della modifica, la particella ricade in parte nelle Aree agricole di pianura a strutturazione diffusa e in parte nelle Aree di ambito fluviale, mantenendo invariata la destinazione della porzione classificata come area per servizi pubblici.</p> <p>La presente modifica non comporta consumo di suolo.</p>	
Estratto foto aerea (Ortofoto AGEA 2024)		
		

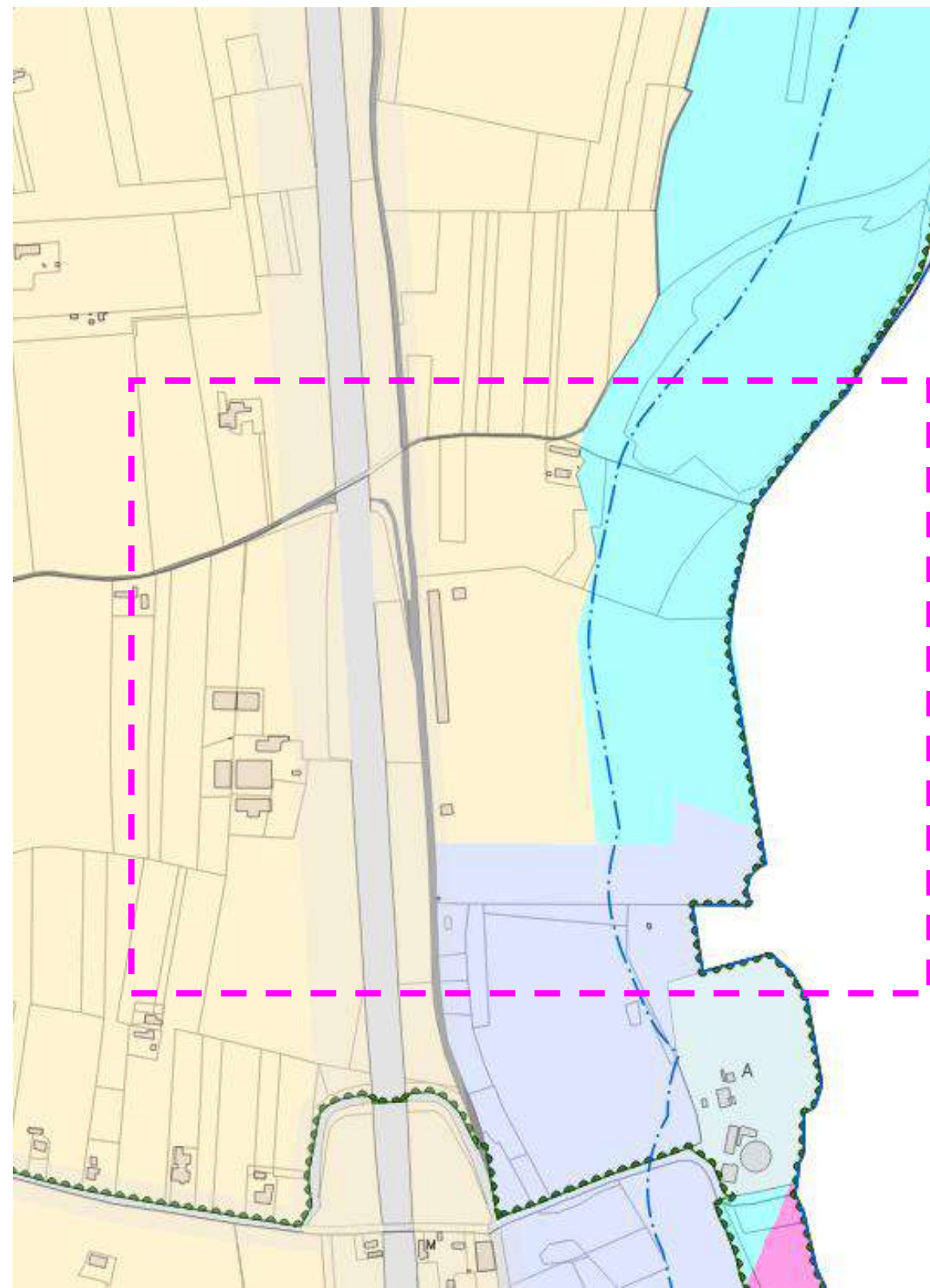


Estratto PRGC vigente



 Art. 73.1
Aree per speciali funzioni: impianti di carattere militare

Estratto PRGC modificato



 Art. 39 - art. 39 a)
Aree di ambito fluviale.

 Art. 42
Aree agricole di pianura a strutturazione diffusa

4.3 Ulteriori modifiche: richieste avanzate dall'Amministrazione comunale e correzione errori materiali

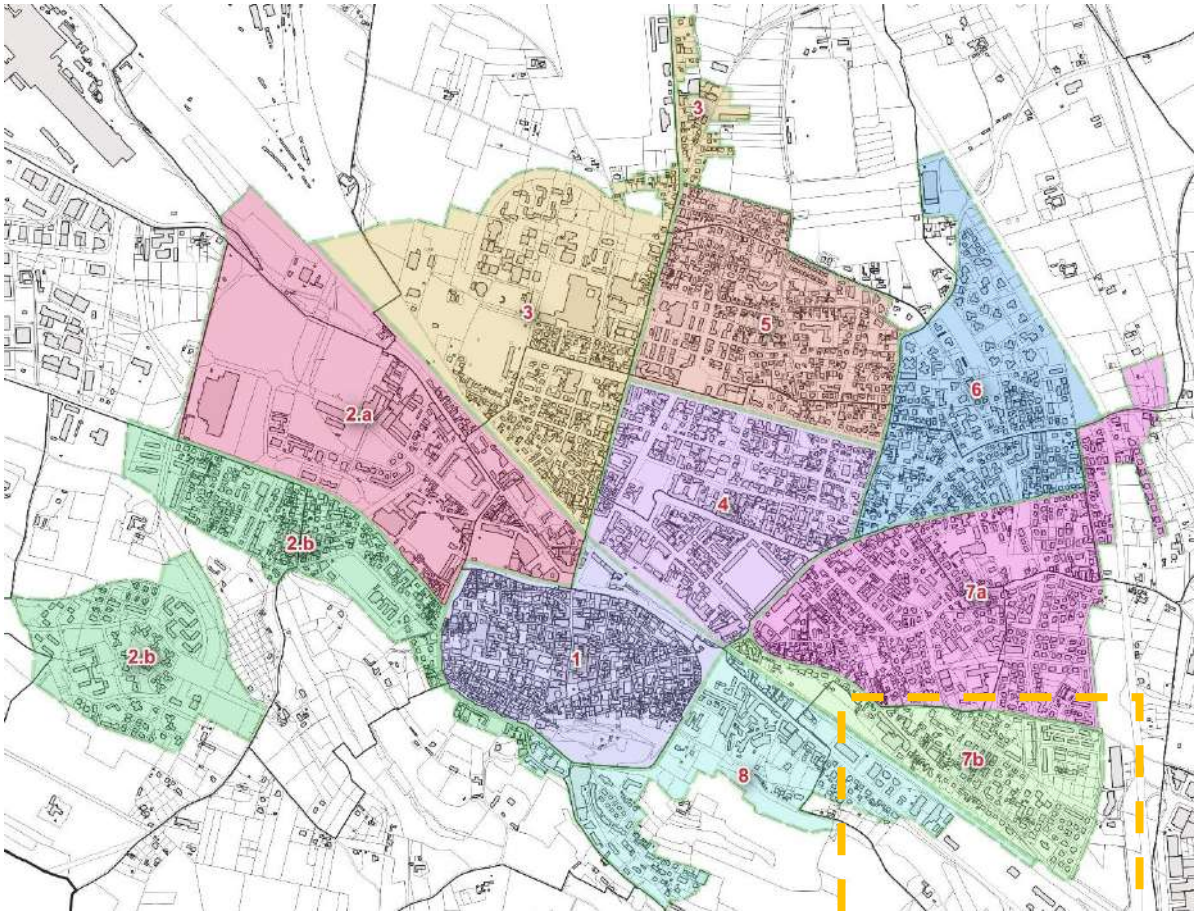
A seguire una serie di modifiche derivanti da specifiche richieste dell'Amministrazione Comunale di cui alcune consistenti in semplici correzioni di errori materiali o integrazioni funzionali alla corretta applicazione dello strumento urbanistico, anche in ragione di aggiornamenti normativi man mano intervenuti; le presenti modifiche vengono identificate con le lettere minuscole da a) a l).

a) Modifica della perimetrazione del distretto urbanistico n.8 e correzione sigla area servizi IC s/7

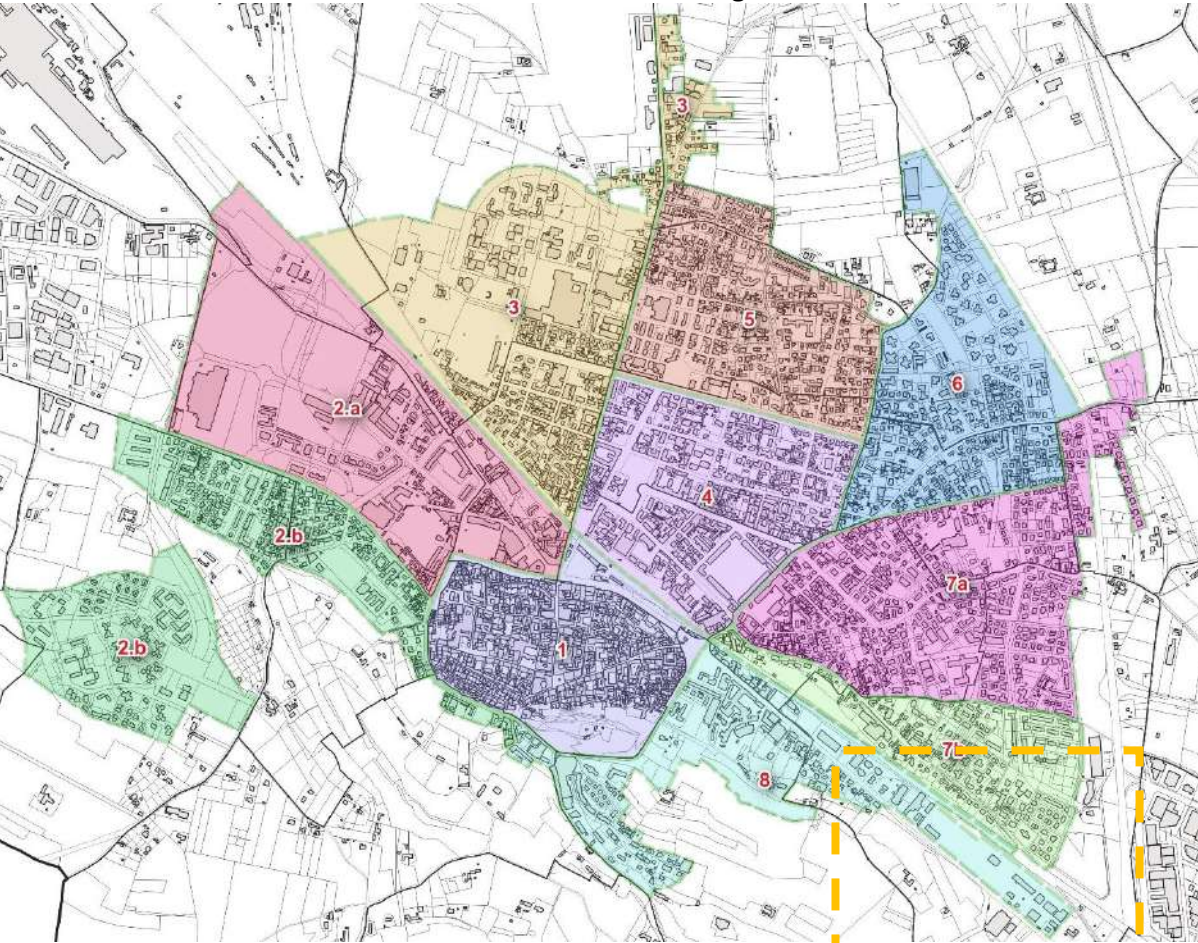
In occasione della Variante Parziale 1/2005 era stata inserita un'area a servizi Ic s/7: SP - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: spazi pubblici di cui all'art. 16 delle NTA. La stessa risulta sede della Protezione Civile e futura sede dei VVFF. Nel quadro sinottico di riferimento è stata erroneamente inserita la sigla IC s/6; si provvede a correggere l'indicazione nella relativa tabella.

DISTRETTO DI URBANIZZAZIONE: 8														
DENOMINAZIONE SERVIZIO	RIFERIMENTO CARTOGRAFIA	SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE										DEST. PART.		
		ISTRUZIONE PREOBBLIGO / OBBLIGO		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE, GIOCO, SPORT		PARCHEGGI		ATTREZZ. PLURIFUNZ. ASSOCIATE A PARCH.		SISTEMA INTEGRATO		VERDE A PARCO
		Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	
		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq
SH	S1													
Ip	S2	4.535												
SS	S3				4.560									
SS	S4			4.050	4.550									
ICSS	S5			140										
SSSC	s6				9.000									
IC	s6 S7													
Va	V1						22.000							
Va	V2						10.220							
Va	V3					1.730								
Va	V5						2.640							
V	V6						400							
Va	V9						1.440							
Va	V10						1.200							
V							2.810							
P					6.000									
P											3.858			
tot		4.535	-	4.190	24.110	1.730	40.710	-		-	-	-	-	-
TOT		4.535		28.300		42.440		3.858						

Graficamente, inoltre, si provvede ad ampliare verso est il distretto urbanistico n.8 per ricomprendere nella perimetrazione la stessa area a servizi.



Distretti urbanistici PRGC vigente



Distretti urbanistici variante

b) Individuazione cartografica dei tracciati dello scolmatore e del sedime delle vasche di laminazione e relativa indicazione normativa nelle NdA

Nelle tavole grafiche sono stati rappresentati graficamente i tracciati del nuovo canale scolmatore Rio Gazzo e di n. 3 vasche di laminazione.

Nello specifico, è stato rappresentato il tracciato del "nuovo canale scolmatore Rio Gazzo" che prevede il raddoppio dell'attuale canale scolmatore - per le sole parti intubate - in aderenza a quello esistente e fatti salvi alcuni tratti in cui sono stati operati cambi di tracciato.

Sono inoltre rappresentate n. 3 vasche di laminazione, rispettivamente in via Raggio (vasca interrata delle dimensioni di 10x4 circa), in via Gavi (vasca interrata delle dimensioni dimensione 3x4 circa) ed in via CastelDragone (vasca fuori terra realizzata mediante creazione di rilevato e infissione di palancole). Considerata la limitata estensione areale di alcune vasche, nelle tavole le stesse sono indicate con simbolo puntuale rappresentato da quadrato di colore azzurro. Viene fornito relativo shapefile per corretta individuazione della perimetrazione e visualizzazione in GisMaster.

E' stato contestualmente integrato il testo dell'art. 73 delle NdA "Aree per speciali funzioni", includendo tra esse anche "le vasche di laminazione" e lo "scolmatore".

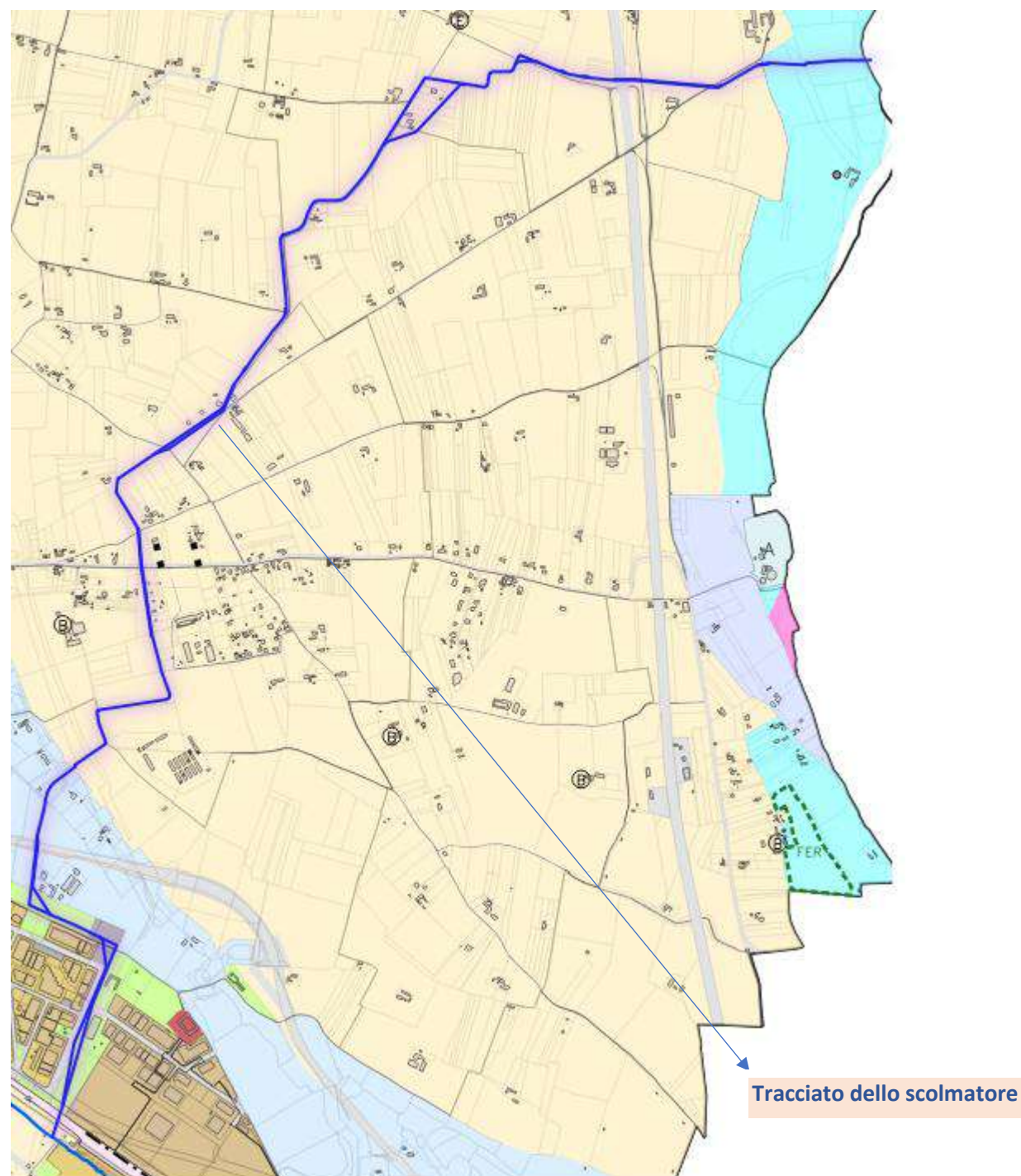
Per quanto riguarda invece le vasche di laminazione è stato introdotto specifico articolo 71bis:

"Art. 71 bis - Vasche di laminazione pubbliche o ad uso pubblico

1. *Le aree individuate in cartografia come "vasche di laminazione" pubbliche o ad uso pubblico sono finalizzate alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione delle opere di laminazione delle piene e di regimazione idraulica, mantenendo, ove compatibile, la destinazione agricola.*
2. *Tali aree sono inedificabili. È vietata la realizzazione di nuovi edifici, manufatti, impianti o trasformazioni permanenti che possano compromettere la funzionalità idraulica della vasca o ridurre il volume di invaso.*
3. *Sono consentiti esclusivamente:*
 - *le opere idrauliche e le relative pertinenze tecniche necessarie al funzionamento, al controllo e alla manutenzione della vasca;*
 - *gli interventi di sistemazione ambientale e di rinaturalizzazione che non interferiscono con la funzionalità idraulica;*
 - *le attività agricole compatibili con il periodico allagamento delle superfici, privilegiando colture erbacee, prati e seminativi, con esclusione delle colture permanenti, delle serre fisse e delle piantagioni che possano interferire con la funzionalità idraulica.*
4. *È vietato:*
 - *alterare le quote del terreno al di fuori degli interventi previsti dal progetto idraulico;*
 - *depositare materiali, rifiuti o sostanze che possano ostacolare il deflusso delle acque;*
 - *realizzare recinzioni, muri, rilevati o altri elementi che impediscano il corretto funzionamento dell'opera, salvo quelli strettamente necessari per motivi di sicurezza e gestione.*
5. *Le eventuali attività agricole esercitate nelle aree interessate devono essere compatibili con l'occasionale allagamento conseguente agli eventi di piena, senza che ciò comporti limitazioni alla piena operatività delle opere di laminazione.*
6. *Ogni intervento diverso da quelli espressamente ammessi è vietato."*



Ubicazione vasche di laminazione
n.1 vasca Via Raggio , n.2 Via Gavi, n.3 Via CastelDragone



c) **Individuazione cartografica degli Impianti FER autorizzati/realizzati e relativa indicazione normativa nelle NdA**

La Provincia di Alessandria sul proprio sito all'indirizzo

<https://provincia.alessandria.it/opendata/> nella sezione **Energia: impianti fotovoltaici**

provvede a censire ed aggiornare gli impianti fotovoltaici ad oggi autorizzati.

Tale mappatura è risultata fondamentale per lo sviluppo del Disegno di legge Regionale n.136 del 10 aprile 2026, che dovrà essere sottoposto all'esame del Consiglio Regionale per la sua successiva approvazione, e con il quale la Regione Piemonte intende disciplinare l'individuazione di ulteriori aree idonee all'installazione di impianti da fonti rinnovabili. Particolare attenzione è riservata al rapporto con il territorio: la Regione definirà criteri per garantire la continuità delle attività agricole, promuoverà l'installazione di fotovoltaico nelle nuove strutture commerciali e aggiornerà la pianificazione energetica regionale. Attraverso **strumenti di monitoraggio digitale**, sarà possibile controllare la diffusione degli impianti ed evitare concentrazioni eccessive in determinate aree. Il disegno di legge introduce anche regole per gestire il cosiddetto "effetto cumulo", cioè la presenza di più impianti nella stessa zona, prevedendo in alcuni casi il passaggio a procedure autorizzative più complesse per garantire una valutazione più approfondita degli impatti.

Si ritiene quindi importante e necessario per l'Amministrazione Comunale poter avere costantemente aggiornato il numero e l'estensione degli impianti per fonti rinnovabili presenti sul proprio territorio.

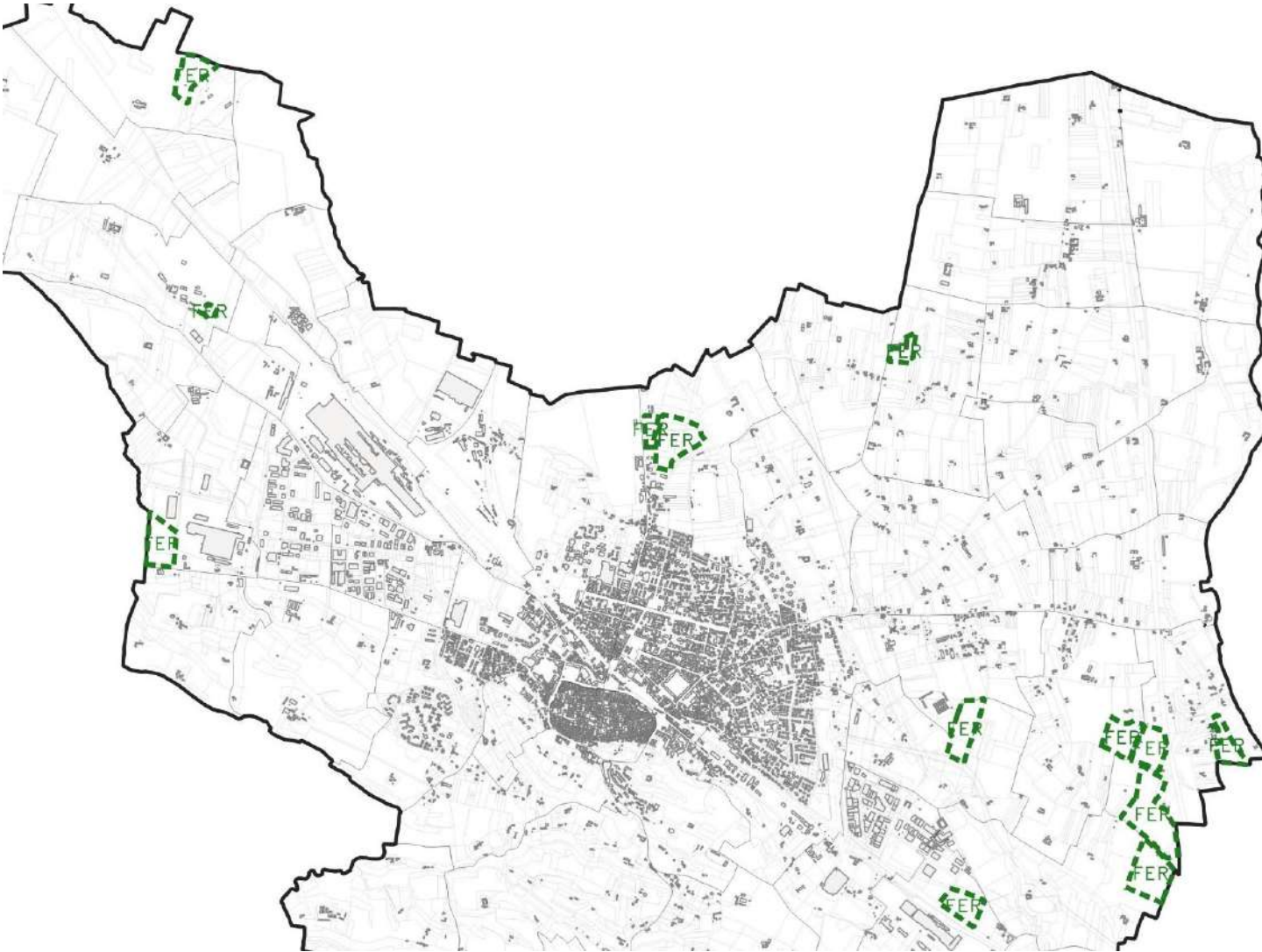
Con la presente Variante nelle tavole grafiche sono rappresentati graficamente i sedimi degli impianti FER (Fonti di Energia Rinnovabili) autorizzati sia tramite procedura PAS (Procedura Abilitativa Semplificata), sia tramite AU (Autorizzazione Unica).

Contestualmente viene modificato il testo delle NdA inserendo l'art.74bis "impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili" esplicitando la possibilità di realizzare impianti FER nei casi espressamente previsti dalla disciplina di settore, ed in particolare dal Decreto Legislativo n. 190/2024 e s.m.i. ed in accordo con i criteri espressi all'interno del PEAR e della normativa regionale.

A seguire il testo dell'articolo inserito.

Art. 74 bis – impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

1. la realizzazione di impianti FER è consentita esclusivamente nei casi espressamente previsti dalla disciplina di settore regionale e nazionale, in particolare dal Decreto Legislativo n. 190/2024 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in accordo con i criteri espressi all'interno del PEAR. Restano ferme le ulteriori disposizioni normative e regolamentari applicabili in materia di tutela del suolo agricolo e di pianificazione territoriale.
2. In relazione agli atti autorizzativi o abilitativi concernenti la realizzazione, parziale o totale, di impianti fotovoltaici a terra e in generale degli impianti di produzione di energia rinnovabile, l'Amministrazione comunale e la Ditta proponente stipulano una convenzione ai sensi della legislazione vigente in materia.



Ubicazione Impianti FER sul territorio comunale

d) Immobili tutelati ai sensi degli articoli 67 e 68 delle NdA

Sono stati ridefiniti gli elenchi delle aree e degli immobili tutelati rispettivamente indicati agli articoli 67 e 68 delle Nda, apportando una trasposizione di alcuni beni ad oggi censiti nell’elenco di cui all’art. 68 (Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 ex legge 1497/1939 ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.) che a seguito di Decreto devono essere riconosciuti nell’elenco di cui all’art.67 (aree ed edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sottoposti al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza). Viene inoltre preso atto dell’apposizione del vincolo di tutela D. Lgs 42/2004 per due ulteriori edifici (sede dell’ex Biblioteca Civica e Palazzo Peloso) e conseguentemente gli stessi vengono aggiunti all’elenco di cui all’articolo 68 delle NTA.

Gli immobili spostati dall’articolo 68 all’articolo 67 sono:

- Palazzo Durazzo (1C), Palazzo Adorno (5C), Palazzo Negrotto (4C), Palazzo da Franchi (14C) e Palazzo della Dogana (15C);
- Villa Angela (46D), Cascina Merella (60D), Cascina Marchesa (82D).

Viene eliminata dall’elenco dell’articolo 68 la Cascina Pizzorna (num 17D) già presente nell’elenco di cui all’art.67 (num. 22B).

E’ stato contestualmente integrato il testo dell’art. 67 delle NdA specificando la natura “non esaustiva” degli immobili indicati nell’elenco e specificando che sono altresì da considerarsi ricompresi tra i beni tutelati “ope legis” tutti gli altri immobili appartenenti allo Stato, alla Regione, agli altri enti pubblici territoriali, nonché' ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente

riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, fino a quando non ne sia stata effettuata la Verifica dell’interesse culturale.

ESTRATTO NTA modificate		
Art. 67 - Vincoli ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex L. 1089/1939). Elenco degli immobili vincolati. Tutti gli interventi relativi ad aree ed edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1/6/1939 n. 1089) circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza. Sono elencati a seguire gli edifici sottoposti a tutela sulla base di specifico provvedimento (sia esso emesso ai sensi del D. Lgs. 42/2004 o delle previgenti Leggi in materia) sia quelli vincolati ope legis ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004: tale elenco è da intendersi ricognitivo e non esaustivo. Sono altresì da considerarsi ricompresi tra i beni tutelati “ope legis” tutti gli altri immobili appartenenti allo Stato, alla Regione, agli altri enti pubblici territoriali, nonché' ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, fino a quando non ne sia stata effettuata la Verifica dell'interesse culturale in base ai disposti dell'art.12 del DLgs 42/2004, da avviarsi su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono, o d'ufficio da parte del Ministero della Cultura.		
Aree vincolate:...omissis... 23B) Palazzo Durazzo (Via Paolo da Novi, 3) 24B) Palazzo Negrotto, Piazza Dellepiane 25B) Palazzo Adorno, Via Girardengo, 20 26B) Palazzo Da Franchi, Via Roma, 40 27B) Palazzo detto della Dogana, Via Roma, 68 28B) Villa Angela, S Roccaspaviera 29B) Cascina Merella, SV della Tuara 30B) Cascina Marchesa, SP per Gavi 31B) Sede ex Biblioteca Civica 32b) Palazzo Peloso ...omissis...		
Art. 68 - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. In particolare risultano vincolati ai disposti della predetta legge e disciplinati dalla l. r. 20/89: 1.La zona circostante all’autostrada Milano-Genova lungo il T. Scrivia ivi compresi gli immobili (nucleo frazionale della Merella, Ville, Cascine) in essa compresi. ...omissis...		
1. C	Palazzo Durazzo	Via Paolo da Novi, 3
2. C	Palazzo - Reta	Via Cavour, 58
3. C	Palazzo Sartorio	Via Deambrosis, 21
4. C	Palazzo Negrotto	Piazza Dellepiane
5. C	Palazzo Adorno	Via Girardengo, 20
6. C	Edificio	Via Girardengo, 29
7. C	Edificio	Via Girardengo, 42
8. C	Palazzo Sauli o Bianco di Castelbianco	Via Girardengo, 60
9. C	Palazzo Tursi	Via Gramsci, 19
10. C	Palazzo Franzosi - Ricolfi - Doria	Via Gramsci, 28
11. C	Palazzo Pavese	Via Gramsci, 33
12. C	Palazzo Spinola di Variana	Via Gramsci, 43
13. C	Palazzo Balbi	Via Gramsci, 47
14. C	Palazzo Da Franchi	Via Roma, 40
15. C	Palazzo detto della Dogana	Via Roma, 68
16. C	Edificio	Via Roma, 90
17. C	Edificio	Via Roma, 102
18. C	Edificio	Via Antica Libarna, 4
a. immobili compresi nel territorio extraurbano ed identificati nella tav. 2 di P.R.G. con rispondenza alla seguente numerazione progressiva.		
1. D	Villa Giuseppina	
2. D	Cascina Oliviera	
3. D	Villa Vedetta	
4. D	Villa Boccardo	
5. D	Villa Torretta	
6. D	Villa Capannina	

7.	D	Villa Collinetta			
8.	D	Villa Gambarotta			
9.	D	Villa Perazza			
10.	D	Villa La Palazzina			
11.	D	Cascina Bufalora			
12.	D	Villa Minerva			
13.	D	Villa Casagrande			
14.	D	Villa Migliardonico			
15.	D	Villa Bellaria			
16.	D	Villa Minetta			
17. D		Cascina Pizzorna già al n. 22B			
18.	D	Cascina la Bergamasca			
19.	D	Villa Pomela			
20.	D	Villa la Cedraia			
21.	D	Villa Alfiera			
22.	D	Villa Alfiera			
23.	D	Villa Ada			
24.	D	Villa Babilana			
25.	D	Villa Cambiaso			
26.	D	Cascina Codevico			
27.	D	Villa Riccarda			
28.	D	Villa Poggetto			
29.	D	Villa Pallavicina			
30.	D	Villa Grimalda			
31.	D	Villa Cabella			
32.	D	Cascina dell'Oste			
33.	D	Villa Giacometta			
34.	D	Cascina Roccasparviera			
35.	D	Cascina Ghigliona			
36.	D	Villa Valentina			
37.	D	Castel Marengo			
38.	D	Villa Pareto			
39.	D	Cascina Lancellotta			
40.	D	Gerola			
41.	D	Villa Federica			
42.	D	Villa Pocopane			
43.	D	Cascina Pavesa			

b. immobili compresi nel territorio extraurbano ed identificati dai relativi fogli catastali e numeri di mappa.

DESTINAZIONE		DATI CATASTALI		INDIRIZZO
		FOGLIO	MAPPALe/I	
Ville residenziali ottocentesche				
44. D	Villa Maina	39	145, 146	S Roccasparviera
45. D	Villa Campanetta	46	13, 14, 15	S Roccasparviera
46. D	Villa Angela	46	7, 8	S Roccasparviera
47. D	Villa Argentina	46	4	S Roccasparviera
48. D	Villa Palenzona	51	13	S Roccasparviera
49. D	Villa Pernigotta	46	21, 23	S dei Cristiani
50. D	Villa Lina	39	84	S Sopra Viacava
51. D	Villa Roveda	46	34, 35	Sdei Cristiani
52. D	Villa Brignole	46	50, 57, 58, 59	SP Novi Gavi
53. D	Villa Levantina	47	23	SP Novi Gavi
54. D	Villa Carla	42	34	St. Fossa Dragonara
55. D	Villa Pellerana	18	11, 12	SC di Cassano
56. D	Villa Olga	47	18	SV della Bovona
57. D	Villa Sartirana	27	215	SC di Pasturana
58. D	Il Pomellino	49	52, 104, 105	SC del Castellone
Cascine fortificate				
59. D	Cascina Gasparina	21	10, 11	Sc della Bovona
60. D	Cascina Merella	50	67, 68	SV della Tuara
61. D	Cascina Richina	35	46, 47, 123	SS 35 dei Giovi

62. D	Cascina Carlina	35	52, 53, 121	SS 35 dei Giovi
63. D	Cascina Lodolo	43	53, 54	SC della Fugazzara
64. D	Cascina Clavaria	43	33, 34, 108	SC della Fugazzara
65. D	Cascina Bosera	5	6	SC della Bosera
66. D	Cascina Fossa del Sale	5	33	SP Molino Bettole
67. D	Cascina Cimirli	36	148, 183, 191, 195	SP Novi Cassano
68. D	Cascina Lodolo	15	12, 14	SS 35 dei Giovi
69. D	Cascina San Martino	10	53	SP per Boscomarengo
70. D	Cascina La Cattanea	3	17, 19	SP per Boscomarengo
71. D	Cascina Maddalena	2	3	SP per Boscomarengo
72. D	Cascina Busseto	7	49, 60, 69, 75	SC Busseto
Cascine e/o annucleamenti rurali minori				
73. D	Cascina Gambarotta	43	100, 101	SC della Stradella
74. D	Cascina Babilona	44	114, 184	SC Casteldragone
75. D	Cascina Magra	16	15	SV della Fagiolina di Braida
76. D	Cascina Buschetti	36	22	SV dei Buschetti
77. D	Cascina Bassa	5	2, 80	SC della Bosera
78. D	Cascine San Angelo	44	82, 83, 84, 85, 179, 181	SP dell'Imperatore
79. D	senza nome	17	61	SC Fossa del Sale
80. D	Cascina Campoleone	23	21, 26, 27	SP Novi Ovada
81. D	Cascina Saula	53	52	SP per Gavi
82. D	Cascina Marchesa	53	83	SP per Gavi
83. D	Cascina Pavesa	5	74	SP per Villarvernìa
84. D	Cascina Cosima	19	76	SC del Fossato

LEGENDA

S Strada

SC Strada Comunale

SP Strada Provinciale

SS Strada Statale

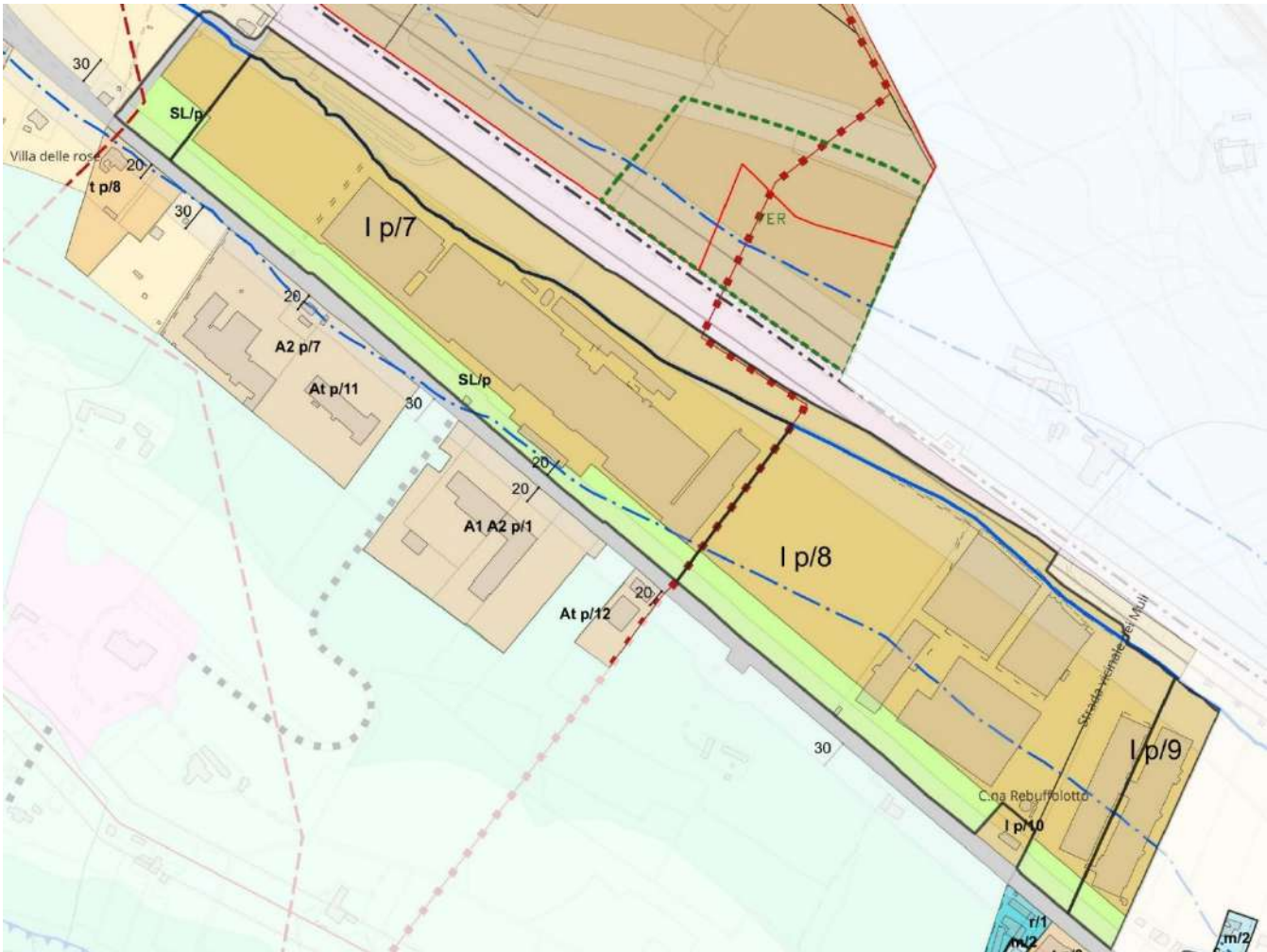
SV Strada Vicinale

...omissis...

e) **Perimetrazione cartografica aree industriali ip7, ip8, ip9**

Nelle tavole grafiche non risulta più leggibile la perimetrazione delle aree industriali I p/7, I p/8, I p/9 classificate e quantificate e nel quadro sinottico del PRG (vedi tabella 25 I); viene richiesto un controllo per verificare la congruità tra le tavole grafiche e quanto indicato nei quadri sinottici.

Si riporta quindi nelle tavole indicazione grafica della perimetrazione dei tre comparti sopra indicati, come di seguito illustrato.



f) Corretta Individuazione grafica delle aree destinate a “discariche”

Nelle tavole di piano le aree destinate a discarica sono individuate tramite retino pieno; vengono ridisegnate con sola individuazione del perimetro per consentire la visualizzazione della destinazione urbanistica agricola che permane sottostante al vincolo d’uso attuale per discariche.

g) Eliminazione limitazioni inerenti l’area “Z4 (Area Pernigotti)”

In accordo con quanto previsto dalla sentenza n. 00594/2019 del TAR Piemonte, è stato stralciato dal testo dell’articolo 25 delle NdA “Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate”, la specificazione che limitava la possibilità di riutilizzare l’area Z4 (Area Pernigotti) esclusivamente a ad avvenuta rilocalizzazione dell’insediamento stesso “*da prevedersi esclusivamente all’interno del territorio comunale di Novi Ligure.*”

È stata pertanto eliminata la limitazione alla rilocalizzazione all’interno del territorio comunale di Novi Ligure.

h) Inserimento possibilità di realizzare esercizi di vicinato nell’ambito delle aree industriali “I”

È stato integrato l’articolo 27, punto 1 (IMPIANTI INDUSTRIALI “I”) delle NdA, prevedendo che tra gli usi ammessi nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali sia compreso il “*commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 e nel rispetto della normativa e dei regolamenti settoriali in materia di commercio*”.

i) Attività a conduzione familiare che non presentino aspetti inquinanti nel territorio extraurbano

Al fine di rispondere ad istanze ed esigenze insediative man mano emerse agli uffici, è stato integrato il testo dell’articolo 31 delle Nda titolato “Destinazioni d’uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano” specificando che in tali ambiti, ad integrazione della destinazione residenziale (abitazioni per residenza civile per famiglie non addette al settore agricolo) siano ammesse “*attività a conduzione familiare che non presentino aspetti inquinanti e per le quali sia dimostrata l’adeguatezza delle infrastrutture urbanizzative, fino alla dimensione di superficie utile*

lorda non eccedente i 100 mq”.

j) Correzione quadro sinottico 9n, aree n1 e n2

Nel quadro sinottico 9n, alla sezione relativa al distretto urbanistico 8, è stata erroneamente cancellata l’area 1 che risulta invece ancora esistente e correttamente indicata nelle cartografie. Inoltre, sono segnate insieme le aree n2- n4 ma in realtà è esistente solo la n2. Si provvede a correggere il refuso.

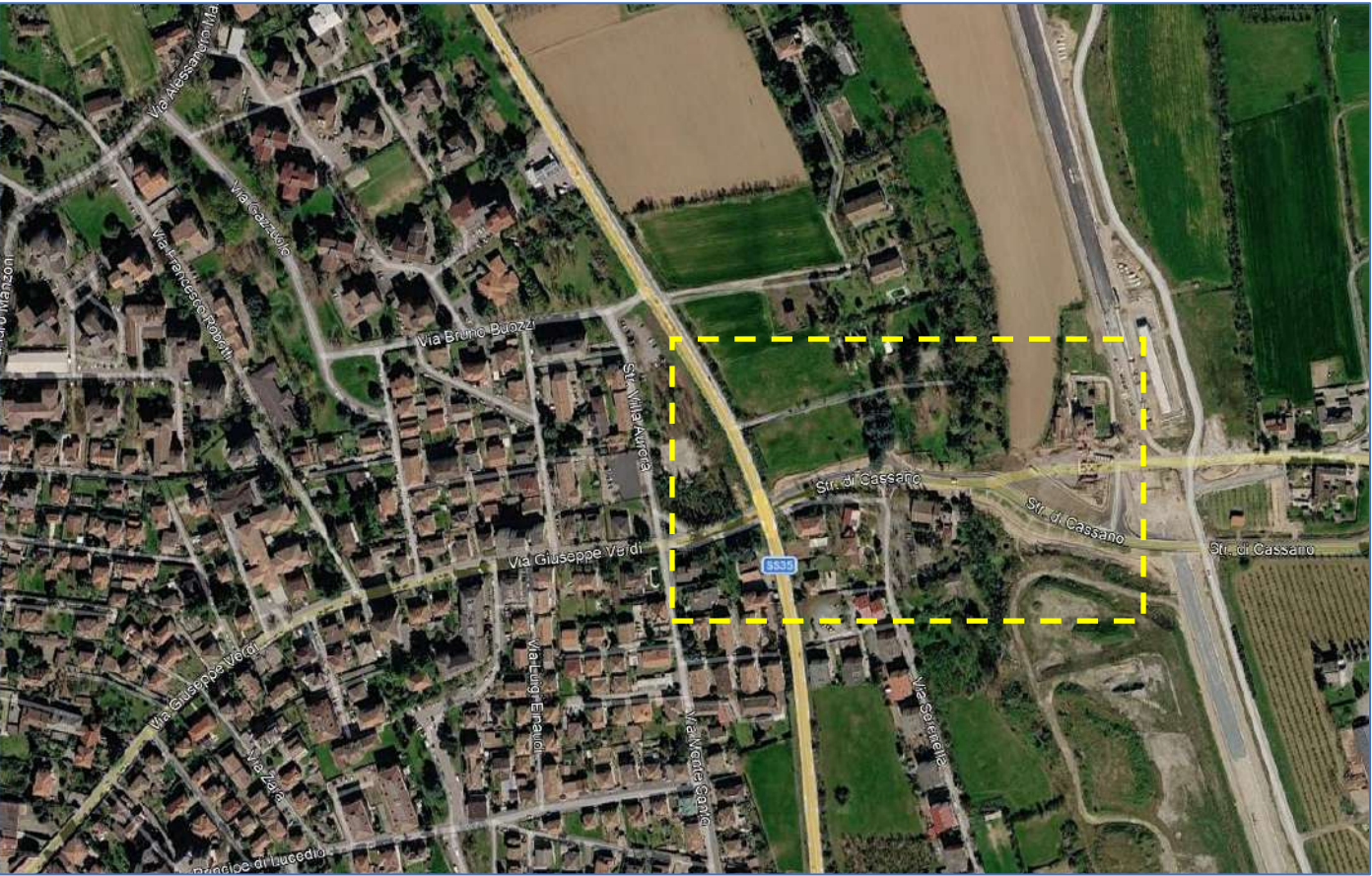
TERRITORIO: URBANO			Destinazione d'uso prevalente: RESIDENZIALE										Riferimenti: TAV. 3						Tab: 09 n					
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			CO.U.U. PRIMARIA	CO.U.U. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m			
6	n	1			1280		1				1280			7	70	128	30			2	7.5	35	X	
	n	2			620		1.5				930			7	100					2	7.5	35	X	
	n	3			560		1				560			4	100					2	7.5	35	X	
	n	4			660		1				660			5	100					2	7.5	35	X	
	n	5			480		1				480			4	100					2	7.5	50	X	
	n	6			640		1				640			5	100					2	7.5	35	X	
	n	7			680		1				680			5	100					2	7.5	35	X	
	n	8			670		1				670			5	100					2	7.5	35	X	
	n	9			1740		1.5				2610			17	70	261	30			3	10.5	35	X	
	n	10			1500		1				1500			12	100					2	7.5	35	X	
	n	11			1475		1				1475			12	100					2	7.5	35	X	
Tot 6					10305						11485			83		389								
7a	n	1-2			1740		1				1740			14	100					2	7.5	35	X	
	n	3			610		1				610			5	100					2	7.5	35	X	
	n	4			1020		1				1020			8	100					2	7.5	35	X	
	n	5			1780		1				1780			17	100					3	10.5	35	X	
	n	6			500		1				500			4	100					2	7.5	35	X	
	n	7			1080		1				1080			8	100					2	7.5	35	X	
	n	8a			596		1				596			5	100					2	7.5	35	X	
	n	8b			1556		1,13				1762			15	100					2	7.5	35	X	
n	9			750		1				750			6	100					2	7.5	35	X		
Tot 7a					9632						9838			82										
7b	n	1			1060		1				1060			9	100					2	7.5	25	X	
	n	2			600		1				600		3	2	100					2	7.5	25	X	
Tot 7b					1660						1660		3	11										
8	n	1			1000		1				1000			8	100					2	7.5	25	X	
	n	2-4-2			1870		1				1870			15	100					2	7.5	25	X	
Tot 8					1870						1870			15										

k) Inserimento di nuova viabilità lungo Strada Cassano

A seguito di richiesta dell’Ufficio Lavori Pubblici comunale, viene aggiornata la cartografia con l’inserimento di nuova rotonda già realizzata e di nuova rotonda in previsione lungo Strada Cassano quali opere accessorie al progetto della tratta A.V./A.C. terzo Valico dei Giovi, commissionate da RFI.

L’inserimento della nuova viabilità non comporta consumo di suolo.

Di fatto non vengono ridotte aree a servizi, interessate dalla nuova viabilità, in quanto compensate dalla presa d’atto della effettiva estensione dell’area a verde-gioco-sport Va/v21 a Sud della rotonda già realizzata (3.385 mq effettivi invece di 1.800 mq – riferimento quadro sinottico aree a standard di cui alla tabella “distretto di urbanizzazione 7a, di cui estratto a seguire).



Estratto foto aerea



Estratto tavola modificata di PRG

DISTRETTO DI URBANIZZAZIONE: 7a																							
DENOMINAZIONE SERVIZIO	RIFERIMENTO CARTOGRAFIA	SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE										DEST. PART.		SERVIZI DI INTERESSE GENERALE								SERVIZI TECNOLOG.	
		ISTRUZIONE PREOBBLIGO / OBBLIGO		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE, GIOCO, SPORT		PARCHEGGI		ATTREZZ. PLURIFUNZ. ASSOCIATE A PARC.		SISTEMA INTEGRATO		VERDE A PARCO		SCUOLA MEDIA / SUPERIORE		OSPEDALE		ATTREZZATURE CIVILI		ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	
		Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog	Esist	Prog
		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq	
Ip	S1	####									####												
Ip	S2		4.200									4.200											
Is	S3														####								
Ip	S4	2.200																					
CH	S5			3.000																			
SC	S6				5.120							5.120											
Ip	S6		4.880									4.880											
Va	V1																						
Va	V2											800											
Va	V3											680											
Va	V4											3.500											
Va	V5											1.300											
VaVs	V6		3.520			9.000	5.050					9.000	8.570										
Va	V7						1.400																
Va	V8						540						540										
V	V10						160																
V	V11						400																
VaVs	V12						2.440						2.440										
V	V13						1.100																
V	V14																						
Va	V16						4.700																
Va	V17						1.400																
Va	V18						1.630																
Va	V19						900																
Va	V20						700																
Va	V21						4.800																
Va	V21						3.385																
Va	v22											####											
V	V						5.180						5.180										
P	P					2.000																	
P	P		2.800																				
P	P											####											
tot		####	####	3.000	7.120	12.385	####	-	####	-	-	####	####	-	-	####	-	-	-	-	-	-	
TOT		30.620		10.120		69.595		11.300		-		52.950		-		10.900		-		-	-	-	

I) Presa d’atto di nuove tipologie di intervento nel centro storico – Tavola 5b

Su richiesta del Servizio Governo del Territorio comunale viene aggiornata la Tavola 5b riportante le modalità di intervento nel Centro Storico al fine di prendere atto di una serie di varianti art.17 c.12 della L.R. 56/77 che hanno comportato variazione nelle possibili tipologie di intervento.

5. COMPATIBILITÀ CON I PIANI SOVRAORDINATI E VINCOLI

5.1 Contesto programmatico di riferimento

Il sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica nelle sue articolazioni di livello regionale, provinciale e comunale è disciplinato nella Regione Piemonte dalla L.R. 56/1977. Secondo la LUR, gli indirizzi di pianificazione vengono dettati dalla Regione tramite il Piano Territoriale Regionale (PTR), mentre il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) analizza gli aspetti paesaggistici del territorio regionale, definisce i diversi ambiti e fornisce disposizioni per la conservazione e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e per la riqualificazione delle aree degradate.

La pianificazione territoriale di livello provinciale, in accordo con gli indirizzi regionali, delinea l’assetto strutturale del territorio e fissa i criteri per la disciplina delle trasformazioni coordinando i piani sotto ordinati tramite i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP- PTP). I comuni, infine, predispongono i Piani Regolatori Generali (PRG), che disciplinano le trasformazioni urbanistiche a livello locale.

Il quadro programmatico ha l’obiettivo di indicare l’insieme delle disposizioni a diverso carattere di cogenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all’interno della variante parziale in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del PTR del PPR e del PTP, ma solo quelli che interessano le aree oggetto di modifica

5.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4-8689 del 3 giugno 2024 è stata adottata la Variante di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensiva del Rapporto Ambientale, della relativa Sintesi non Tecnica e del Piano di Monitoraggio, ai fini dell'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il nuovo strumento di pianificazione è destinato a sostituire il Piano Territoriale Regionale approvato nel 2011. Fino alla sua definitiva approvazione continuano tuttavia a trovare applicazione le disposizioni normative del PTR vigente relative ai caratteri territoriali e paesaggistici, con particolare riferimento agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18 bis e 18 ter delle Norme di Attuazione.

Al fine di conseguire una lettura integrata delle dinamiche territoriali e di orientare efficacemente le politiche di governo del territorio, il PTR individua una struttura di riferimento costituita da unità territoriali di scala intermedia tra quella comunale e quella provinciale, denominate Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT).

Gli AIT rappresentano ambiti omogenei all'interno dei quali è possibile analizzare e valutare le relazioni di prossimità, sia esistenti sia potenziali, tra fenomeni insediativi, infrastrutturali, ambientali, economici e sociali. Tale livello di analisi consente di evidenziare le interazioni positive e negative generate dalla compresenza di attività, trasformazioni e progetti che insistono sul medesimo contesto territoriale, fornendo una base conoscitiva più efficace per la definizione delle strategie di pianificazione e sviluppo.

Le valutazioni condotte a livello di Ambito di Integrazione Territoriale sono state successivamente aggregate in sistemi territoriali di dimensione più ampia, individuati dal PTR nei quattro Quadranti regionali: Nord-Est, Sud-Est, Metropolitano e Sud-Ovest. Tali aggregazioni costituiscono il riferimento per l'interpretazione delle dinamiche territoriali di area vasta e per la definizione degli indirizzi strategici di sviluppo regionale.

Il Comune di Novi Ligure è inserito nell’Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 21 “Novi Ligure”, individuato dal Piano Territoriale Regionale (PTR), che comprende, oltre al capoluogo, numerosi comuni del territorio del Novese e delle valli circostanti, tra cui Serravalle Scrivia, Gavi, Arquata Scrivia, Capriata d’Orba, Basaluzzo, Bosio, Voltaggio, Carrosio, Francavilla Bisio e altri comuni dell’area dell’Oltregiogo e dell’Appennino ligure-piemontese.

Considerata la tipologia della variante urbanistica in esame, di seguito vengono riportati gli indirizzi e gli elementi del PTR ritenuti maggiormente significativi ai fini della valutazione della coerenza territoriale.

Il PTR definisce, per ciascun Ambito di Integrazione Territoriale, le finalità e le strategie di sviluppo attraverso specifici temi strategici di rilevanza regionale, riferiti alla valorizzazione del territorio, alle risorse e produzioni primarie, alla ricerca e innovazione, alle produzioni industriali, ai trasporti e alla logistica, nonché al turismo. Nella scheda relativa

all’AIT n. 21 sono individuate le linee d’azione prioritarie da considerare per la pianificazione dello sviluppo locale, mentre la “Tavola di Progetto” del PTR ne rappresenta sinteticamente gli indirizzi per ciascun tema strategico.

Il territorio di Novi Ligure presenta una morfologia prevalentemente pianeggiante e di bassa collina, collocandosi in posizione strategica tra la Pianura Padana e l’Appennino ligure. Il comune costituisce il principale centro urbano del Novese e rappresenta un importante nodo infrastrutturale, logistico e produttivo della provincia di Alessandria, caratterizzato dalla presenza di aree industriali e artigianali consolidate, da un sistema di servizi di livello sovracomunale e da significative connessioni viarie e ferroviarie di interesse regionale e interregionale.

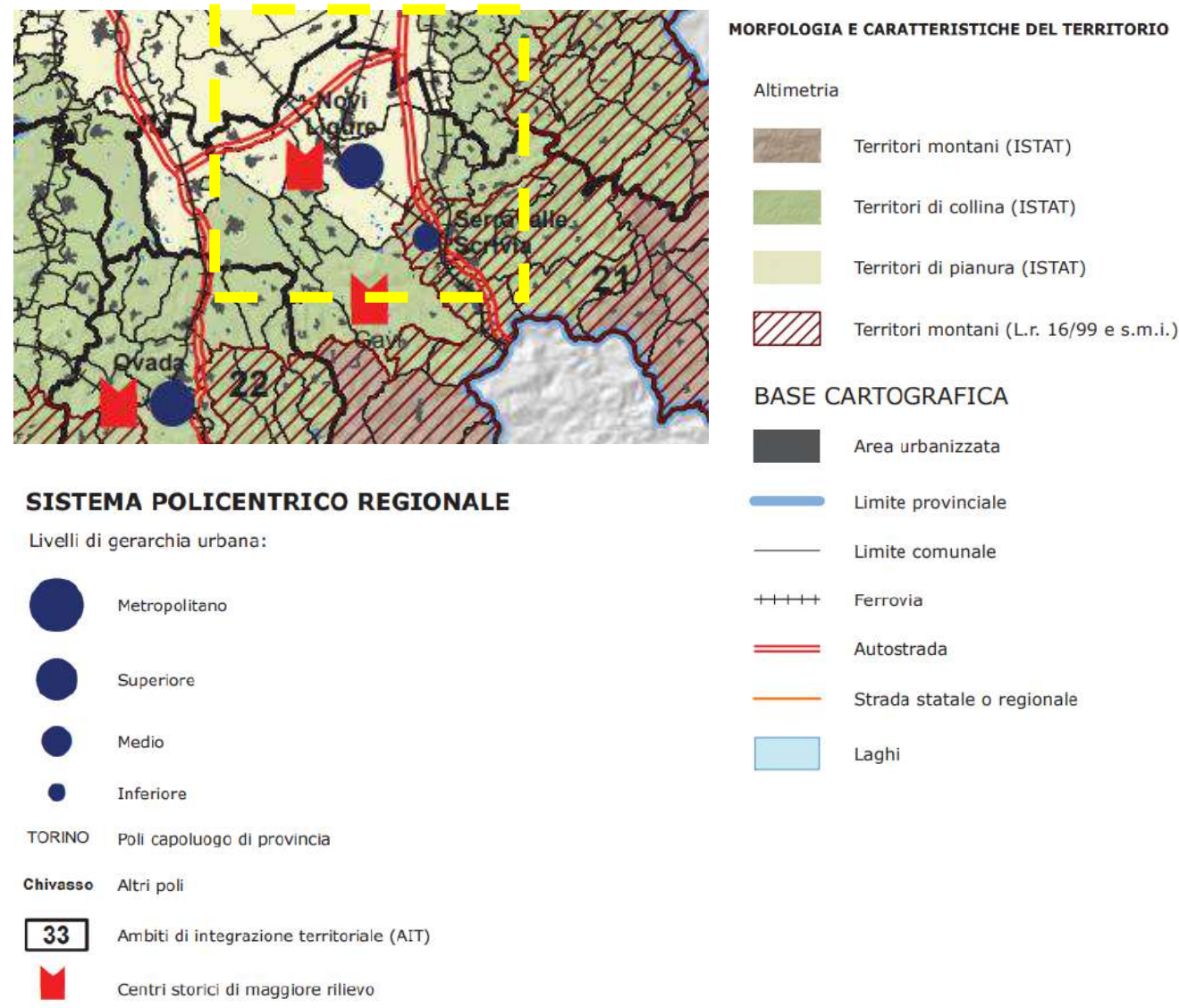


Figura 1 Stralcio Tavola A “Riqualificazione territoriale” PTR – Morfologia e caratteristiche del territorio

Con riferimento alla scheda descrittiva dell’AIT 21, riportata nella relazione illustrativa del PTR si evidenziano le caratteristiche salienti relative al territorio di Novi L.

Componenti strutturali

La posizione geografica di Novi Ligure, posta allo sbocco delle principali vallate appenniniche verso la pianura alessandrina, ha storicamente determinato un ruolo strategico quale nodo di collegamento tra il sistema portuale ligure e la Pianura Padana. Tale funzione risulta oggi ulteriormente rafforzata dalla presenza di importanti infrastrutture di trasporto e logistica e dal collegamento con il progetto del Terzo Valico dei Giovi.

Il territorio comunale è caratterizzato da una significativa accessibilità ferroviaria, in quanto Novi Ligure costituisce un nodo delle linee Genova–Torino, Genova–Alessandria–Novara e Genova–Milano. A ciò si aggiunge la presenza di uno scalo merci di rilevanza sovracomunale, localizzato in prossimità del raccordo autostradale tra le autostrade A7 e A26, nonché l'integrazione funzionale con l'interporto di Arquata Scrivia e con il polo logistico di Pozzolo Formigaro. Tali elementi confermano la vocazione del territorio allo sviluppo delle attività logistiche, produttive e di interscambio.

Dal punto di vista economico, Novi Ligure si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di attività manifatturiere consolidate, in particolare nei comparti siderurgico e alimentare, nonché da un articolato sistema agroalimentare legato alle produzioni vitivinicole di qualità del territorio del Gavi. La disponibilità di capitale umano qualificato costituisce inoltre un fattore favorevole ai processi di innovazione e diversificazione delle attività economiche.

Alla luce di tali caratteristiche, il Comune di Novi Ligure assume il ruolo di polo territoriale di riferimento per il quadrante sud-orientale della provincia di Alessandria, svolgendo funzioni di rango sovracomunale nei settori della mobilità, della logistica, della produzione e dei servizi.

Sistema insediativo

Il Comune di Novi Ligure rappresenta il principale polo urbano e produttivo dell'ambito territoriale tra la Valle Scrivia e l'Alto Monferrato. Il centro si caratterizza per un tessuto insediativo compatto e per la presenza di importanti aree produttive lungo la SP 155, in continuità con i sistemi insediativi di Basaluzzo e Pozzolo Formigaro. Rispetto agli altri comuni dell'area, generalmente di minori dimensioni e più dispersi, Novi Ligure svolge una funzione strategica di connessione territoriale e di riferimento per le attività produttive e lo sviluppo insediativo.

Ruolo regionale e sovraregionale

Il Comune di Novi Ligure si colloca in una posizione strategica nel sistema dei collegamenti tra Piemonte, Lombardia e Liguria, lungo i principali assi infrastrutturali che connettono il Nord-Ovest con il porto di Genova. In sinergia con Alessandria e Tortona, il territorio novese svolge un ruolo di rilievo nel contesto macroregionale quale polo per le attività produttive, logistiche e retroportuali, favorito dall'elevata accessibilità e dalla collocazione lungo i corridoi di trasporto di interesse europeo.

Tale posizione conferma la vocazione del territorio di Novi Ligure quale nodo strategico per l'insediamento e lo sviluppo di attività produttive e logistiche, con funzioni di supporto ai flussi di merci e alle relazioni economiche di scala regionale e sovraregionale.

La presente variante urbanistica volta principalmente alla valorizzazione di aree produttive già presenti sul territorio e/o previste dal PRGC vigente, risulta coerente con il sistema insediativo che caratterizza questo AIT.

Dinamiche evolutive, progetti scenari

Il Comune di Novi Ligure è interessato da importanti progetti di sviluppo e potenziamento delle funzioni logistiche, che ne rafforzano il ruolo strategico nel sistema produttivo territoriale. La rilevanza di tali interventi è ulteriormente accresciuta dalla connessione con la rete ferroviaria esistente e di progetto, con il sistema autostradale A7-A26 e con i principali corridoi di trasporto nazionali ed europei. Il potenziamento dell'accessibilità ferroviaria e stradale, unitamente alla realizzazione del Movicentro di Novi Ligure e al miglioramento dell'integrazione tra le diverse modalità di trasporto, conferma la vocazione del territorio quale polo logistico e produttivo di interesse sovracomunale

Il territorio di Novi Ligure presenta significative potenzialità di sviluppo, sostenute da una rilevante dotazione di risorse territoriali, ambientali e infrastrutturali. Le strategie di sviluppo dell'ambito sono orientate al rafforzamento delle attività produttive, industriali e agricole, con attenzione all'innovazione e alle fonti energetiche rinnovabili.

In tale contesto, Novi Ligure assume un ruolo centrale nelle politiche di valorizzazione del sistema logistico e intermodale, in coerenza con gli indirizzi di pianificazione sovracomunale che promuovono il potenziamento delle infrastrutture e la riqualificazione territoriale. Permangono tuttavia alcune criticità legate alla trasformazione del sistema produttivo, alle dinamiche demografiche e alla pressione insediativa lungo i principali assi infrastrutturali, che rendono necessario orientare gli interventi verso modelli di sviluppo sostenibile e di riqualificazione delle aree già urbanizzate.

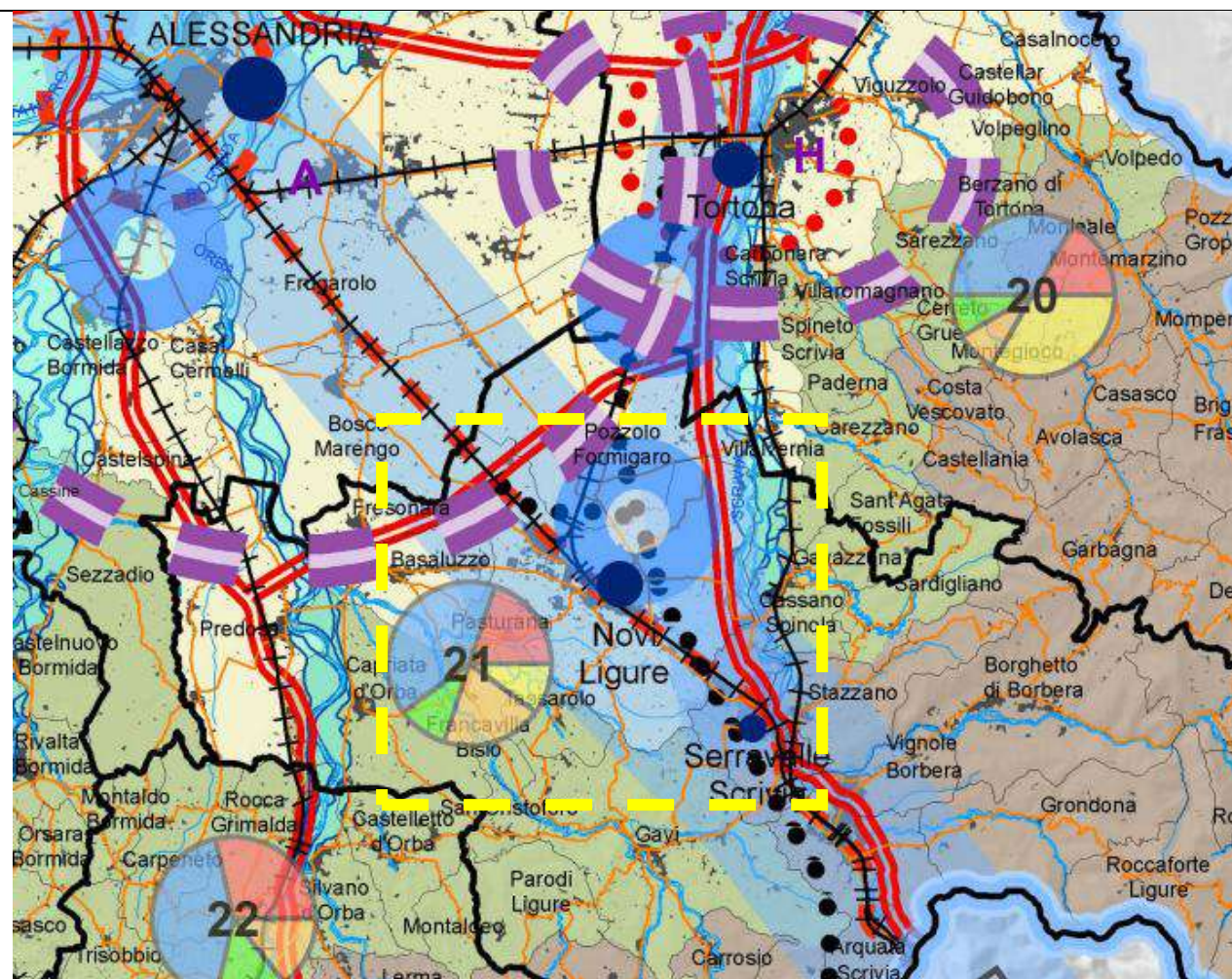
Interazioni tra le componenti

Nel Comune di Novi Ligure, le attività produttive e logistiche risultano strettamente integrate con il sistema infrastrutturale e dei servizi di livello provinciale, confermando il ruolo strategico del territorio quale nodo di riferimento per lo sviluppo economico e intermodale dell'area.

Lo sviluppo delle funzioni produttive è accompagnato dall'esigenza di tutelare le risorse ambientali, paesaggistiche e agricole, orientando le trasformazioni urbanistiche verso un uso sostenibile del suolo e la riqualificazione delle aree già urbanizzate. La posizione strategica e l'elevata accessibilità di Novi Ligure favoriscono inoltre l'integrazione tra attività economiche, servizi, turismo e valorizzazione delle eccellenze territoriali, contribuendo a rafforzare l'attrattività complessiva del territorio.

In funzione delle caratteristiche dell'AIT21, sopra sinteticamente descritte, mettendo in rilievo le specificità del territorio di Novi Ligure, il PTR definisce i seguenti indirizzi.

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 semi-naturali 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-Novi 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 Novi 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).



Stralcio cartografico e legenda della Tavola di progetto del PTR

La presente variante urbanistica volta principalmente alla valorizzazione di aree produttive già presenti sul territorio e/o previste dal PRGC vigente, si inserisce in un contesto territoriale caratterizzato da elevate potenzialità di sviluppo e da una consolidata struttura infrastrutturale, perseguendo obiettivi di coerenza con le dinamiche economiche, insediative e territoriali proprie dell'ambito di appartenenza.

La Variante, in particolare, risulta coerente con i seguenti indirizzi del PTR:

- **Valorizzazione del territorio:** la Variante è volta al recupero di siti produttivi dismessi variandone talvolta la destinazione d'uso da industriale ad artigianale e/o a terziaria e/o a commerciale. Per siti con attività in essere vengono consentiti modesti ampliamenti per rispondere ad esigenze di aumento della produzione e/o vengono implementate le NTA per consentirne ulteriori "utilizzi".
- **Ricerca, tecnologia, produzioni industriali:** La Variante riguarda diversi siti produttivi del settore dolciario ai fini del loro ulteriore potenziamento sul territorio comunale.
- **Turismo:** La Variante in parte è volta alla riconversione di siti produttivi da destinazione industriale e artigianale a terziaria e commerciale in coerenza all'indirizzo del PTR.

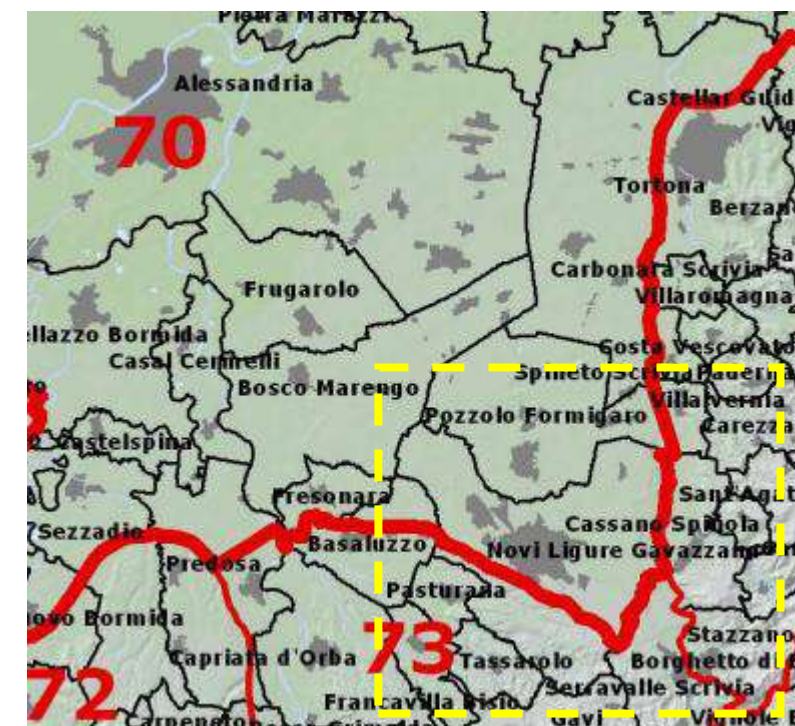
Gli altri indirizzi non risultano, invece, direttamente attinenti alla tipologia di Variante in essere.

5.1.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato dal Consiglio Regionale del Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, costituisce lo strumento di riferimento per la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio regionale, orientando le politiche territoriali verso obiettivi di sviluppo sostenibile. Il Piano riconosce il paesaggio quale componente fondamentale del patrimonio culturale, ambientale e identitario del territorio piemontese, promuovendone la conservazione e la valorizzazione al fine di migliorare la qualità della vita delle comunità locali, rafforzare l'identità dei luoghi e incrementare l'attrattività e la competitività del territorio nel contesto regionale, nazionale e internazionale.

Per garantire una lettura coerente delle differenti caratteristiche paesaggistiche, ambientali, insediative, infrastrutturali, economiche e sociali presenti sul territorio regionale, il P.P.R. suddivide il Piemonte in 76 Ambiti di Paesaggio, ai quali sono associati specifici obiettivi di qualità, indirizzi e prescrizioni.

Il Comune di Novi Ligure ricade per gran parte del territorio (porzione Nord) nell'Ambito di Paesaggio n. 70 "Piana Alessandrina" ed in parte (settore sud ovest del territorio) nell'Ambito 73 "Ovadese e Novese, per i quali il Piano definisce indirizzi e criteri finalizzati alla tutela dei caratteri paesaggistici e storico-culturali, nonché alla valorizzazione delle risorse ambientali e territoriali locali, in coerenza con gli obiettivi generali del P.P.R. e con i principi di sostenibilità e qualità del paesaggio.



Dallo stralcio cartografico della Tavola P3 “Ambiti e Unità di Paesaggio”, sotto riportato, si rileva che il Comune di Novi Ligure ricade prevalentemente nell’Unità di Paesaggio 7012 “Novi Ligure”, appartenente all’Ambito di Paesaggio n. 70, e marginalmente, nel settore sud-occidentale del territorio comunale, nell’Unità di Paesaggio 7301, appartenente all’Ambito di Paesaggio n. 73.

L’Unità di Paesaggio 7012 “Novi Ligure” è caratterizzata dalla presenza del principale nucleo urbano e produttivo del territorio novese, in cui si riconosce una consolidata interazione tra il sistema insediativo storico, le espansioni urbane più recenti, le aree produttive e le principali infrastrutture viarie e ferroviarie. I caratteri paesaggistici risultano pertanto determinati dall’equilibrio tra componenti urbane, rurali e infrastrutturali, che hanno progressivamente modellato il territorio mantenendo tuttavia leggibili le relazioni con il paesaggio agrario circostante.

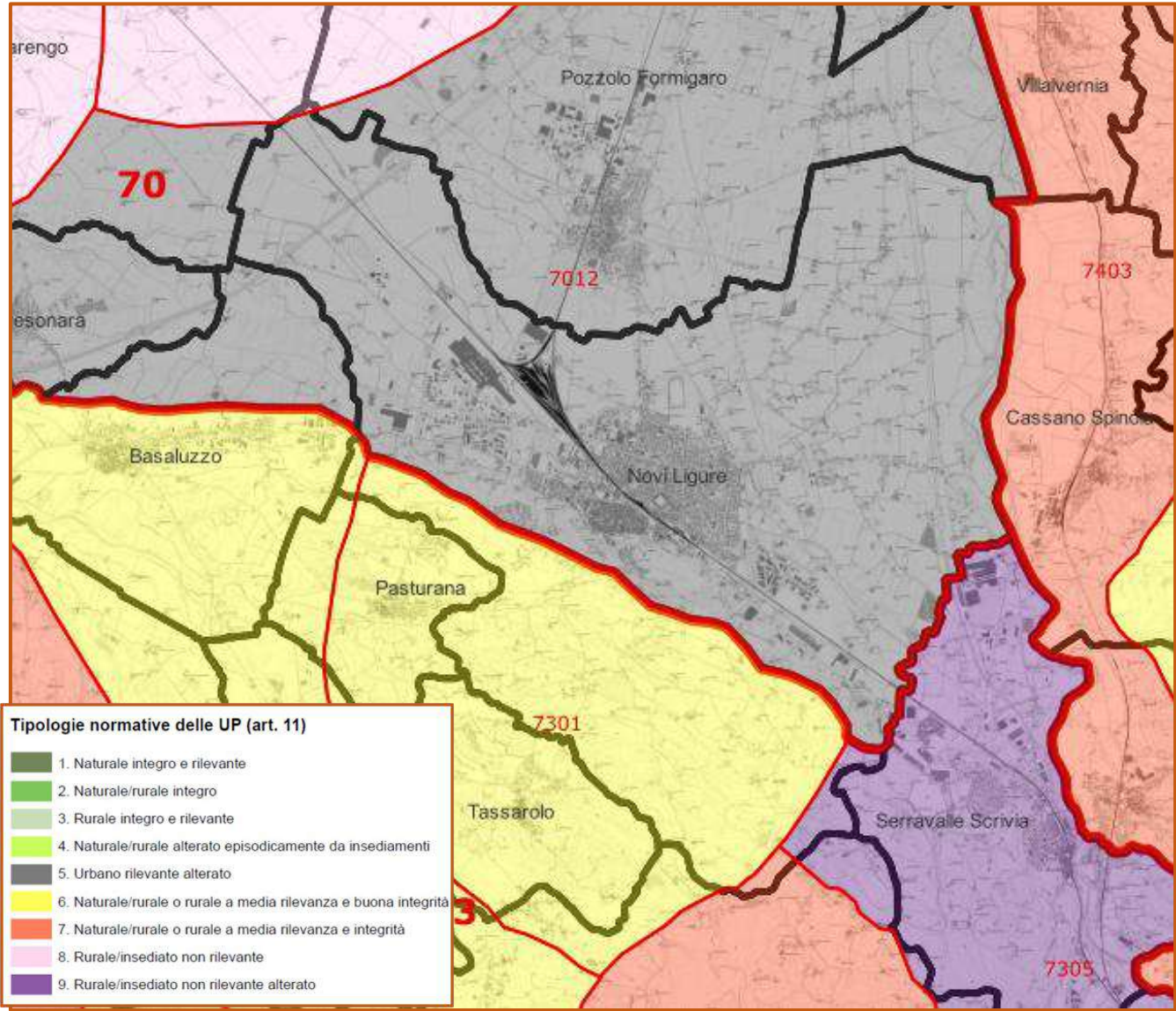
Il settore sud-occidentale del Comune, ricadente nell’Unità di Paesaggio 7301, comprende invece porzioni di territorio a prevalente carattere rurale e collinare, in continuità con i paesaggi del Novese meridionale e delle prime propaggini appenniniche. Tale unità è contraddistinta dalla presenza di sistemi agricoli tradizionali, nuclei rurali sparsi, aree boscate e una rete viaria locale che segue l’andamento morfologico del territorio. I caratteri paesaggistici sono riconducibili a un contesto di media rilevanza e integrità paesaggistica, nel quale la matrice agricola e naturale mantiene ancora una significativa leggibilità, pur in presenza di limitate trasformazioni insediative e infrastrutturali.

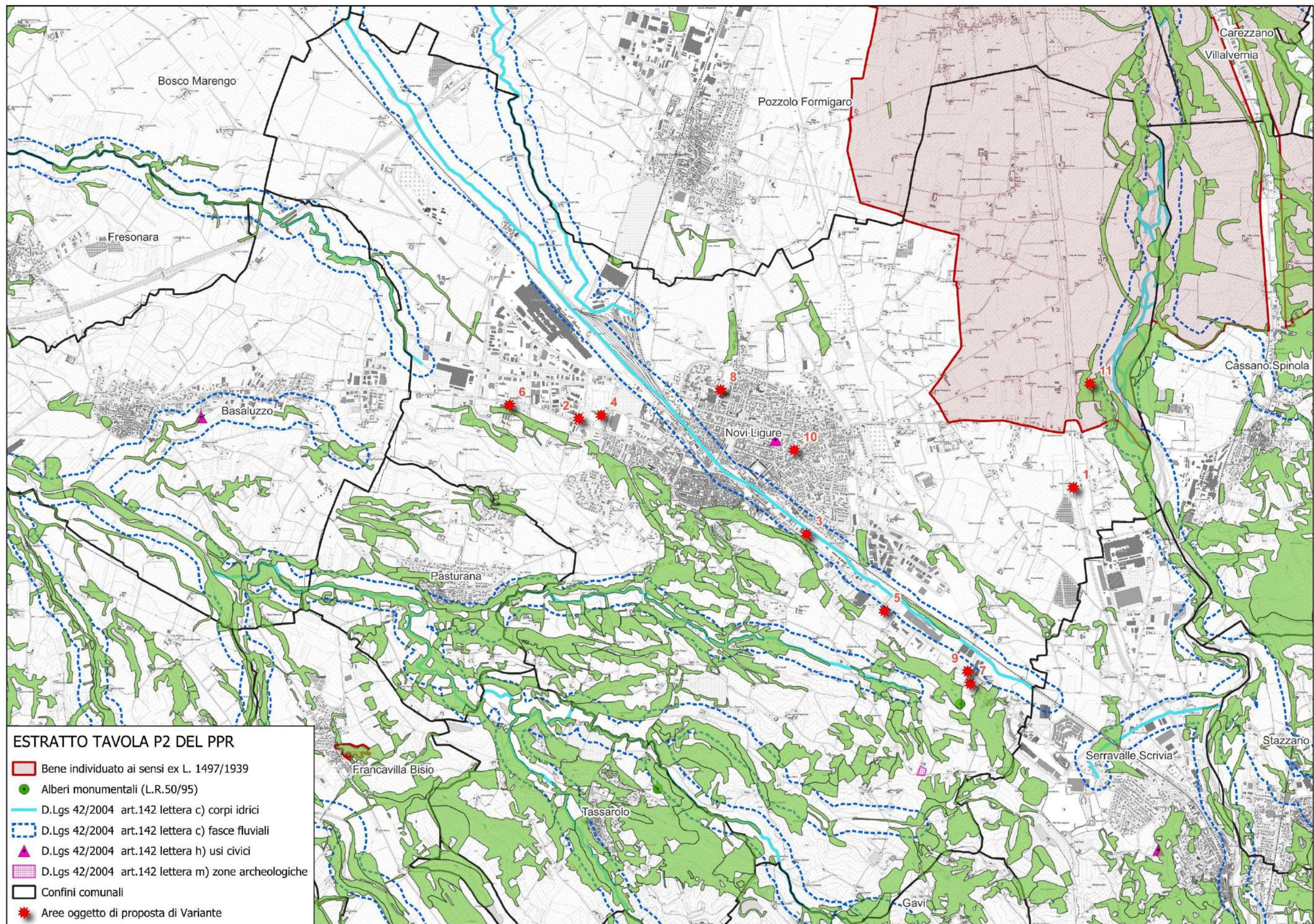
Nel complesso, il territorio comunale di Novi Ligure presenta pertanto una duplice caratterizzazione paesaggistica: da un lato il paesaggio urbano e infrastrutturale della pianura novese, dall’altro il paesaggio rurale e collinare del settore meridionale, che conserva elementi di elevato interesse storico, percettivo e ambientale, contribuendo alla diversità e alla qualità complessiva del contesto paesaggistico comunale.

Per quanto riguarda l’individuazione sul territorio comunale dei principali beni e componenti paesaggistiche si farà riferimento alle tavole P2 e P4 del PPR i cui tematismi, per facilitare la lettura a scala locale, sono stati scaricati come shapefile dal Geoportale Regionale e riportati in ambiente GIS.

Nell’estratto della tavola P2 seguente si può vedere come il Comune di Novi Ligure sia interessato dai seguenti beni paesaggistici:

- acque pubbliche di cui all’art. 142 lett c) del D. Lgs. 42/2004 e relative fasce di tutela (150 m) ovvero :
 - il Torrente Scrivia
 - il Rio Gazzo
 - il Torrente Predasso
 - il Rio Pareto
 - il Rio Riotorto
 - il Rio Gavalussa
- aree boscate di cui all’art. 142 lett. g) del D. Lgs 42/2004
- usi civici di cui all’art. 142 lett h) del D. lgs. 42/2004
- aree archeologiche di cui all’art.142 lett m) del D. lgs. 42/2004 (località Cascina Maschio- insediamento produttivo di età romana)
- beni individuati ai sensi della L. 29 giugno 1939, n. 1497, del D.M. 21 settembre 1984 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, con DD.MM. 1 agosto 1985 relativamente a “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante l'Autostrada lungo lo Scrivia, sita nei comuni di Tortona, Pozzolo Formigaro, Novi Ligure, Villalvernia e Cassano Spinola Tortona, Pozzolo Formigaro, Novi Ligure, Villalvernia, Cassano Spinola (Al). Modifica del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 08.06.1973 con esclusione di alcune zone ricadenti nei comuni di Villalvernia e Tortona in provincia di Alessandria” D.M. 08/06/1973, D.M. 15/11/2004
- dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Rovere di Novi Ligure (D.G.R. n. 83-14799 del 14/02/2005).





Per quanto riguarda le modifiche introdotte nella seguente tabella viene indicata la possibile interferenza con i Beni paesaggistici sopra indicati:

Identificativo Proposta di Variante	D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett c)	D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett g)	D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett h)	D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett m)	Bene L. 1497/1939	Alberi monumentali
1						
2						
3	X					
4						
5	X					
6		X				
7						
8						
9						
10						
11		X			X	

Per quanto riguarda,invece, la tavola delle Componenti Paesaggistiche, per agevolare la lettura della stessa, vista la molteplicità dei tematismi rappresentati, in ambiente GIS sono state ricostruite due tavolette grafiche, rappresentando in una le sole componenti morfologico-insediative.

Per il territorio di Novi Ligure si rileva che il territorio è interessato da:

Componenti naturalistico ambientali:

- zona fluviale allargata e zona fluviale interna delle acque pubbliche di cui all’estratto della tavola P2 di cui sopra (art.14)
- territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva (art.17)
- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19)
- aree di elevato interesse agronomico (art.20): terreni di Capacità d’Uso di Classe II

Componenti storico-culturali:

- viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22): rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Alessandria-Genova: Novi Ligure-Ovada, Novi Ligure-Novara, Tortona-Pozzolo Formigaro, Novi Ligure – Genova e rete ferroviaria storica (Novi, nodo ferroviario Alessandria-Genova-Pavia)
- Centro di II rango - insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti (art.24)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25): presenti sul territorio diverse cascine/ nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna
- Sistemi di ville, parchi e giardini (art.26)
- Sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento (Stabilimento Pernigotti) (art.27)

Componenti percettivo-identitarie:

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: centro storico di Novi- Parco della Tenuta della Marchesa (art.30)
- SV3: Sistemi paesaggistici rurali di particolare omogeneità, con ridotti insediamenti tradizionali: aree a NE e ad Est del centro abitato e (art.32)
- SV4: Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali (lungo Tanaro) (art.32)
- SV6: Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi: i vigneti (art.32)

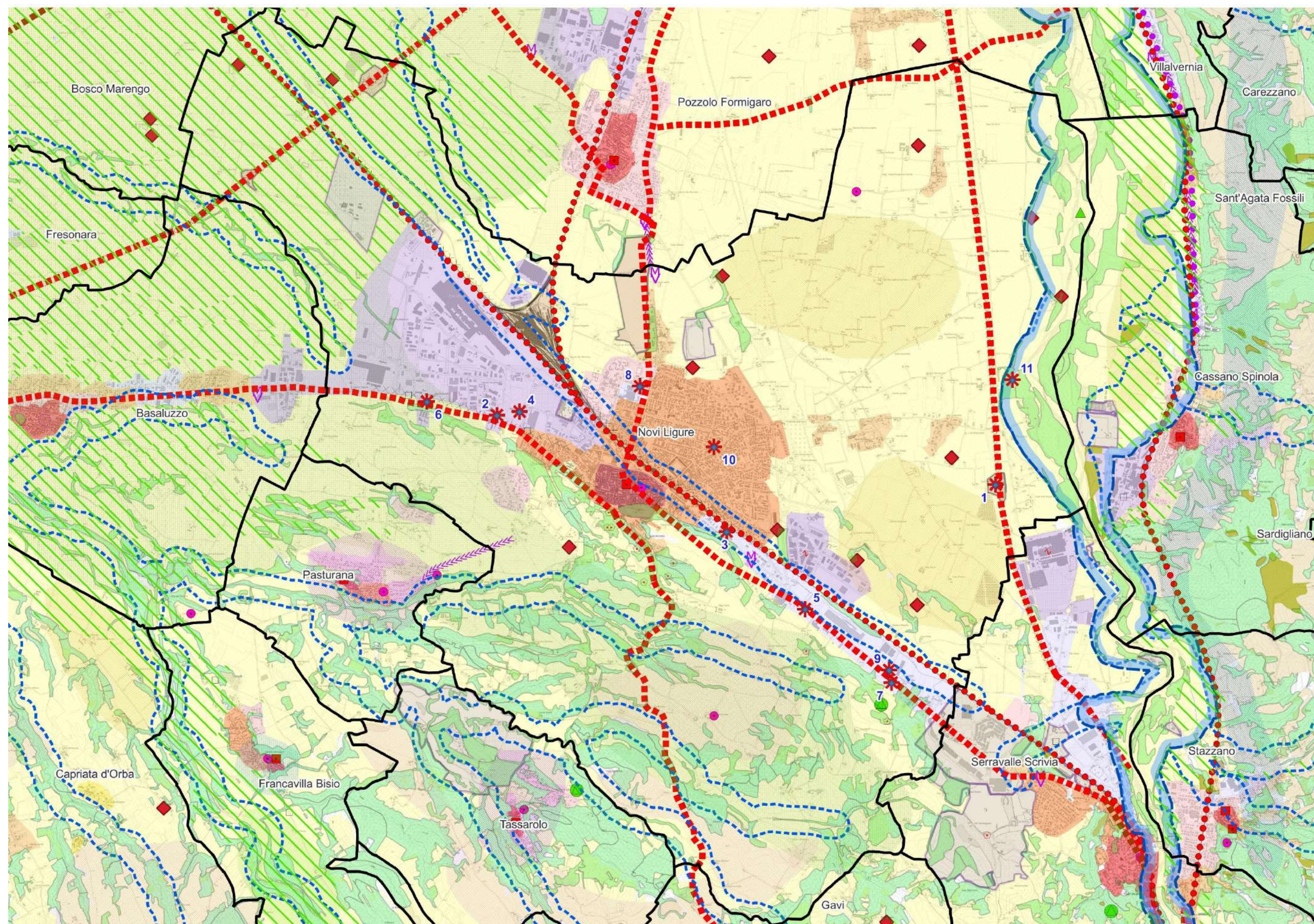
Componenti morfologico-insediative:

- Sono segnalate due porte urbane critiche: una a nord, al confine con il comune di Pozzolo F.ro, lungo Via Mazzini e l’altra a sud del concentrico lungo Via Edilio Raggio e inoltre un varco urbano critico tra aree edificate, lungo la SP156 all’ingresso del territorio provenendo da Pasturana(art.34)
- Il centro storico ricade nella morfologia m.i.1 “Urbane consolidate dei centri maggiori (art.35)
- L’urbanizzato a Nord e Nord Est del centro storico (centro abitato principalmente ad uso residenziale) è attribuito alla morfologia m.i.3 “Tessuti urbani esterni ai centri” (art.35)
- Alcune aree residenziali (a Ovest del centro storico presso Villa Vittoria e la porzione NO del centro abitato sono attribuite alla morfologia m.i.4 “Tessuti discontinui suburbani” (art.36)
- Le aree industriali (polo NO incusa l’ILVA, polo SE presso Pernigotti), sono attribuite alla morfologia m.i.5 “Insediamenti specialistici organizzati” (art.37)
- Alcune aree residenziali lungo la SP153, ad est del centro abitato, l’edificato lungo Via Mazzini, in ingresso alla città provenendo da Pozzolo F.ro, i nuclei lungo Strada della Bricchetta, a sud del centro storico e l’area della Merella, sono invece attribuite alla morfologia m.i.6 “Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38)
- La zona industriale lungo la SP35bis dei Giovi e l’area industriale “impropria” (inclusa la Pernigotti) posta a Nord Ovest del centro abitato ricadono nella morfologia m.i.7 “Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38)
- Sono invece insule specializzate m.i.8 ai sensi dell’art. 39: l’area della discarica comunale, il depuratore, il cimitero, l’ippodromo e la porzione dell’Outlet di Serravalle che ricade sul territorio di Novi;
- Le aree di servizio autostradali e i relativi svincoli, lo scalo ferroviario e l’aeroporto sono attribuiti alla morfologia m.i.9 “Complessi infrastrutturali” (art.39),
- Le aree agricole ricadono in morfologia m.i.10 “Aree rurali di pianura o collina” (art.40)
- Vengono indicate alcune criticità puntuali dovute a perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa lungo la SP155 tra Novi e Basaluzzo oltre che criticità lineari per impattanti barriere lineari date da infrastrutture a terra (autostrada e ferrovia) e sistemi arteriali lungo strada (verso Basaluzzo) (art.41).

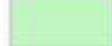
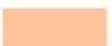
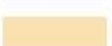
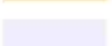
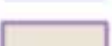
Per quanto sopra evidenziato, e con riferimento agli estratti cartografici sottostanti, per le modifiche oggetto della variante parziale, si individuano le possibili interferenze con le componenti paesaggistiche, indicate nella seguente tabella riassuntiva.

Proposta di Variante	Art. 14	Art. 16	Art. 17	Art. 19	Art. 20	Art. 22	Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 27	Art. 30	Art. 32	Art. 34	Art. 35	Art. 36	Art. 37	Art. 38	Art. 39	Art. 40	Art. 41	Note
1																		X	X	X	Si tratta di riconoscimento della effettiva consistenza del sedime autostradale e della pertinente area di servizio, vengono interessate le morfologie m.i.9 e in piccola parte la m.i.10- l’infrastruttura viaria costituisce elemento critico- la proposta di modifica, relativamente alle componenti paesaggistiche interessate può ritenersi coerente con gli indirizzi del PPR
2																X					La proposta di modifica è puramente normativa e riguarda un’area a destinazione urbanistica industriale che ricade nella morfologia m.1.5 (insediamenti specialistici organizzati). La modifica può ritenersi coerente con la componente paesaggistica interessata.
3																	X				L’area oggetto di modifica ricade nella morfologia insediativa m.i.7 relativa ad aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica. Dal momento che la proposta riguarda la possibilità di recuperare un sito industriale dismesso variandone la destinazione da industriale a terziaria commerciale, la stessa può ritenersi coerente con gli indirizzi del PPR.
4																					La proposta di modifica riguarda la perimetrazione di uno strumento esecutivo nell’ambito di un è puramente normativa e riguarda un’area a destinazione urbanistica industriale che ricade nella morfologia m.1.5 (insediamenti specialistici organizzati). La modifica può ritenersi coerente con la componente paesaggistica interessata.
5	X					X															L’area oggetto di modifica ricade per una modesta porzione nella fascia di tutela dei 150 m del Rio Gazzo, risulta interessata da viabilità storica (ex SS35 bis dei Giovi) ed insiste in morfologia insediativa m.i.7.
6		X		X		X										X			X		L’area è interessata nella porzione di monte da un’area boscata (trattasi della porzione di sito già esistente) e da viabilità storica: il fabbricato esistente è attribuito alla morfologia m.i.5 mentre il lotto in ampliamento ricade in m.i.10.
7						X											X				L’area è interessata da viabilità storica e ricade in morfologia m.i.7 coerente con il cambio di destinazione urbanistica previsto (da agricola ad industriale).
8						X											X				L’area è interessata da viabilità storica e ricade in morfologia m.i.7.
9																	X				L’area non è interessata da alcuna componente paesaggistica; ricade in morfologia m.i.7, coerente con la trasformazione d’uso prevista.
10																					L’area non è interessata da alcuna componente paesaggistica; ricade in morfologia m.i.7, coerente con il ridisegno urbanistico proposto in Variante.
11	X	X																	X		L’area ricade in fascia di rispetto allargata del T. Scrivia ed è interessata da zone boscate; la morfologia è la m.i.10.

Per tutto quanto sopra riportato si può ritenere la Variante coerente con gli obiettivi ed indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.



LEGENDA TAVOLA P4 DEL PPR

	Proposte di Variante		
	Confini amministrativi		
Componenti naturalistico-ambientali			
	Zona fluviale allargata (art.14)		
	Zona fluviale interna (art.14)		
	Terreni a prevalente copertura boscata (art.16)		
	Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art.17)		
	Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva (art.17)		
	Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19)		
	Aree di elevato interesse agronomico (art.20)		
Componenti storico-culturali			
Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):			
	Rete viaria di eta' moderna e contemporanea		
	Rete ferroviaria storica		
Torino e centri di I-II-III rango (art.24)			
	2		
	Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24)		
	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25)		
	Sistemi di ville, giardini e parchi (art.26)		
	Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27)		
Componenti percettivo-identitarie			
	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30)		
		Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32):	
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art.33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)		
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti		
Componenti morfologico-insediative			
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive			
	Elementi di criticità puntuali (art.41)		
	Elementi di criticità lineari (art.41)		
	Porte urbane (art.34)		
	Varchi tra aree edificate (art.34)		
Morfologie insediative di tipo 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 (artt.35-36-37-38-39-40)			
	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		
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11		
	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art.40) m.i.13		

5.1.3 Piano di Tutela Acque PTA

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA) è il documento di pianificazione regionale che individua le misure per raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale per corsi d’acqua, laghi e acque sotterranee, in risposta alle richieste della direttiva quadro acque (dir. 2000/60/CE) e in attuazione della normativa nazionale di recepimento (D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale"). In particolare, la Direttiva ambisce al raggiungimento del buono stato ecologico e chimico di tutte le acque, superficiali e sotterranee, all’interno del territorio dell’Unione Europea.

Il PTA vigente è stato approvato il 2/11/2021 con D.C.R. n. 179 - 1829 e costituisce l’aggiornamento del PTA del 2007.

In sintesi, nel PTA le acque superficiali regionali sono classificate in unità sistemiche e bacini idrografici mentre le acque sotterranee sono classificate in macroaree di riferimento sia per le falde superficiali che per quelle profonde.

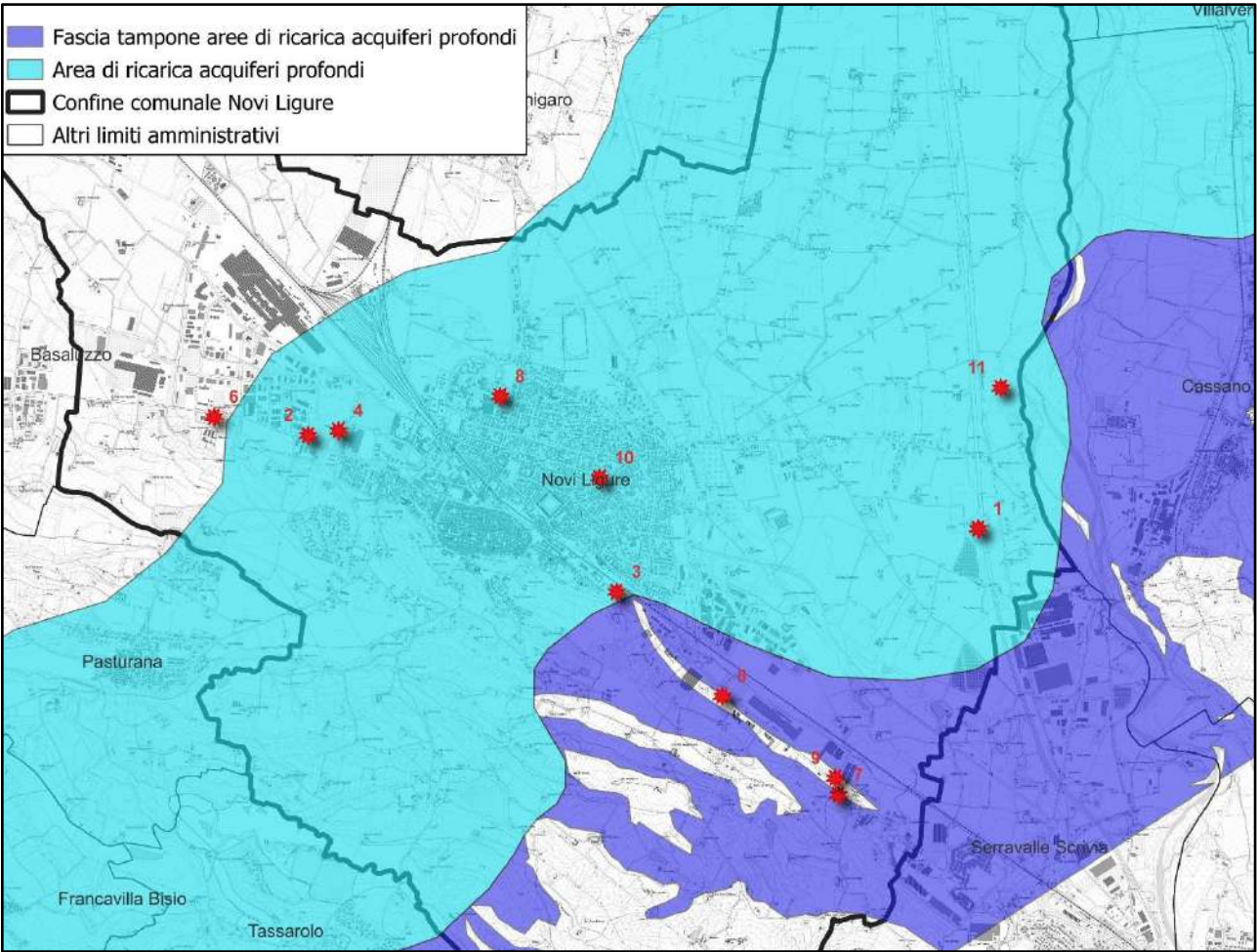
L’area di progetto appartiene alla area idrografica AI28 “Orba” e nello specifico ricade nell’area idrogeologica AL04 della pianura alessandrina tra Orba e Scrivia corrispondente alla macroarea di riferimento MS12 (pianura alessandrina orientale) e relativo sistema idrogeologico profondo della macroarea MP4 (pianura alessandrina – astigiano orientale).

In attinenza alla Variante in esame il corso d’acqua principale è costituito dal Torrente Scrivia e dal reticolo minore (il Rio Gazzo, Torrente Predasso, Rio Pareto, Rio Riotorto e Rio Gavalussa)

Il PTA individua, inoltre, le aree di ricarica degli acquiferi profondi e le relative fasce tampone nonché le quota base di riferimento della base dell’acquifero superficiale.

Per le aree oggetto di Variante risulta quanto segue:

Modifica	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aree di ricarica acquiferi profondi	X	X	X	X				X		X	X
Fasce tampone degli acquiferi profondi					X		X				



Aree oggetto di Variante e aree di ricarica acquiferi profondi

Il Comune di Novi Ligure, con il Regolamento Edilizio approvato mediante D.C.C. n. 55 del 01/10/2018 e successivamente modificato con D.C.C. n. 65 del 09/12/2020 e D.C.C. n. 88 del 07/12/2021, in conformità al Regolamento Edilizio Tipo regionale, ha introdotto l'art. 96 rubricato “Tutela del Suolo”.

In particolare, il comma 14 del citato art. 96 recepisce le disposizioni contenute nell'art. 24 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), finalizzate alla definizione del quadro organico di azioni, interventi, prescrizioni e comportamenti orientati alla salvaguardia delle risorse idriche, attraverso l'integrazione tra gli aspetti propri della gestione delle acque e le ulteriori componenti delle politiche territoriali, nonché mediante il coordinamento tra misure di tutela qualitativa e quantitativa delle acque superficiali e sotterranee.

In attuazione delle disposizioni del PTA, il Regolamento Edilizio disciplina specifiche prescrizioni tecnico-costruttive riguardanti la realizzazione di serbatoi interrati, l'esecuzione di pozzi ad uso idropotabile o irriguo e l'installazione di sonde geotermiche per gli interventi che interessano le aree di ricarica degli acquiferi profondi.

Per le aree interessate dalla variante urbanistica, ricadenti all'interno della suddetta perimetrazione, l'osservanza delle prescrizioni richiamate garantisce l'attuazione delle misure di tutela delle acque sotterranee previste dal Piano di Tutela delle Acque.

5.1.4 Piano Territoriale di coordinamento Provinciale: PTP AL

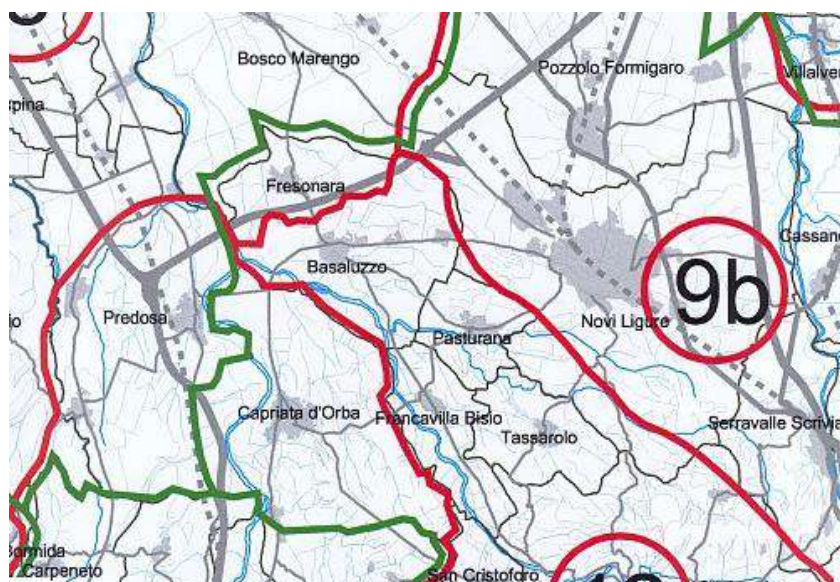
La Provincia di Alessandria è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 29/27845 del 3/05/1999, approvato con Deliberazione n. 223-5714 dal Consiglio Regionale in data 19/02/2002. In un secondo tempo la Provincia di Alessandria ha predisposto una variante al P.T.P. di adeguamento a normative sovraordinate, adottandola definitivamente con D.C.P. n.59/155096 del 20/12/2004. Tale variante è stata approvata dal Consiglio Regionale con delibera n. 112-7663 in data 20/02/2007. Successivamente il Consiglio Provinciale ha preso atto della suddetta approvazione con deliberazione n. 24 in data 4/06/2007.

Ai sensi dell’art. 4 comma 4° della L.R. 56/77, il PTP costituisce “quadro di riferimento e di indirizzo per la formazione degli strumenti urbanistici e per la redazione dei piani settoriali, i quali devono dimostrare la congruenza con gli stessi”. L’adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale, intercomunale e di settore, costituisce attuazione del PTP, ai sensi dell’art. 8 bis comma 1° della L.R. 56/77 e s.m.i. Il PTP-AL si pone come strumento atto a collocare la Provincia di Alessandria, sotto il profilo sociale ed economico, nel contesto regionale e interregionale, in modo tale da avere un quadro conoscitivo generale in relazione a enti sovraordinati. Contemporaneamente, il sistema di sviluppo provinciale si articola e si predispone per il coordinamento delle specificità locali, creando dinamiche territoriali di controllo rispetto i comuni di appartenenza. Il documento invita ad ampliare ed intensificare i rapporti e la cooperazione fra i diversi livelli istituzionali (Regione, Autorità di Bacino, altre provincie confinanti, tutti gli enti locali). Attraverso esplicite annotazioni, vengono richiamati: gli scenari emergenti socioeconomici, la rilevanza della componente paesistica; l'esigenza della tutela e gestione del patrimonio storico-culturale, ambientale l'esigenza della salvaguardia del territorio e la definizione di alcuni ambiti di approfondimento.

Tutte le prescrizioni, con esclusione di quelle che discendono da leggi vigenti e da piani sovraordinati già approvati, devono essere verificate in sede di pianificazione locale; ad essa spetta il compito, nel pieno rispetto delle proprie autonomie, di tradurre ed interpretare a scala comunale i “vincoli” e le “opportunità” del piano territoriale provinciale.

Vengono, quindi, delineati 21 Ambiti territoriali a vocazione omogenea. Per ciascuno di essi vengono individuati alcuni obiettivi di sviluppo prevalente. Questi obiettivi rappresentano chiave di impostazione per le scelte di programmazione, per le definizioni delle priorità, e delle scelte urbanistiche locali. All'interno di tali ambiti a vocazione omogenea, il PTP disciplina il governo del territorio riconoscendo il sistema dei suoli agricoli, e il sistema insediativo, il sistema funzionale e il sistema infrastrutturale. La descrizione di dettaglio che segue inquadra l’area oggetto della variante di Piano, rispetto alla composizione del territorio e delle strategie/obiettivi di intervento prioritari per la Provincia che sono riconosciuti nell’elaborazione cartografica di sintesi e nelle Tavole di Piano.

Il Comune di Novi Ligure ricade prevalentemente all’interno dell’Ambito a Vocazione Omogenea n. 9b) “La spina produttiva Valle Scrivia: il Novese” e per una modesta porzione del territorio, ovvero il settore collinare Sud-Ovest verso Tassarolo e Pasturana nell’Ambito 10 “I colli tortonesi”. Considerato che la variante in esame riguarda aree ricadenti nell’edificio afferenti all’Ambito 9b, si riporteranno a seguire i dovuti approfondimenti relativi solo a questo ambito omogeneo.



PTP-AL –Ambiti a vocazione omogenea e bacini socioeconomici

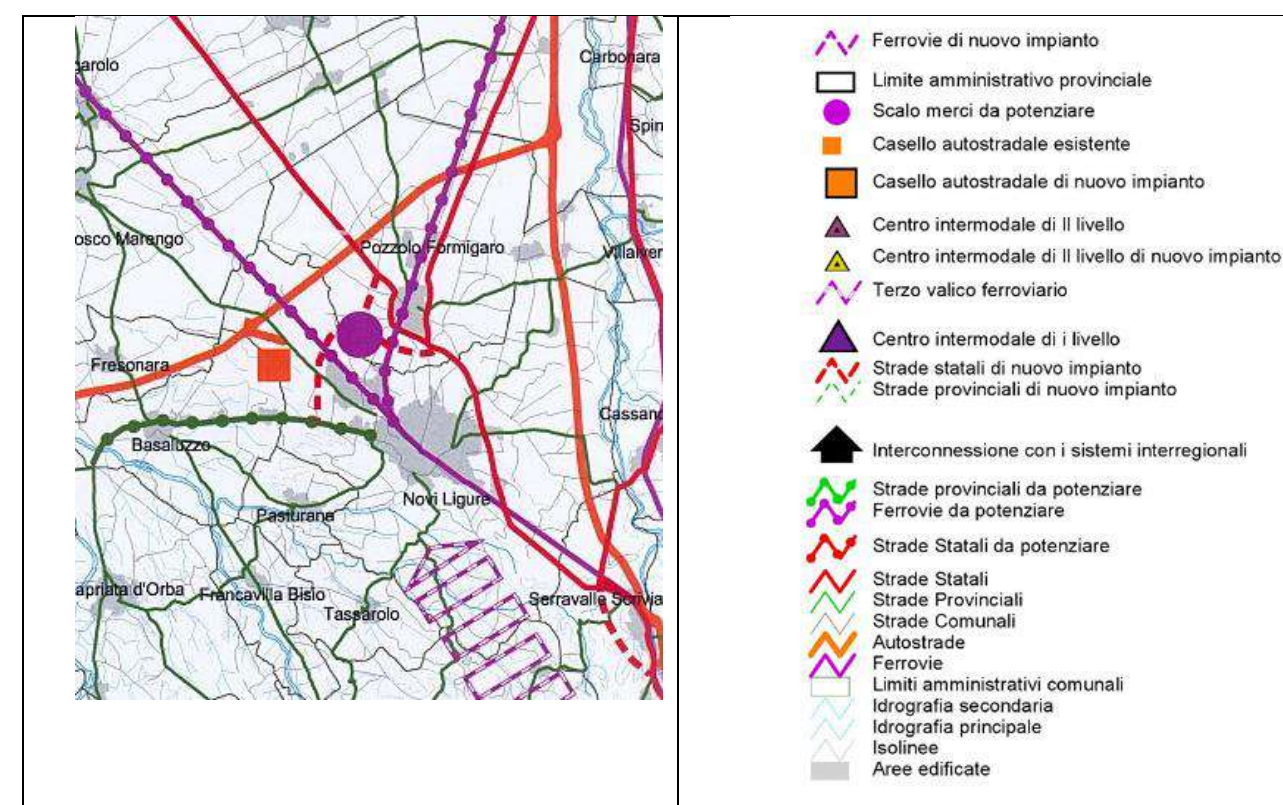
In base alle disposizioni generali e finalità il PTP individua per l’Ambito a vocazione omogenea n.9b i seguenti obiettivi di sviluppo prevalente, ai sensi dell’Art. 8 delle NdA:

- consolidamento e sviluppo delle attività produttive (polo dolciario e polo siderurgico e metallurgico) nel rispetto delle compatibilità ambientali
- valorizzazione del ruolo logistico intermodale con riferimento al sistema portuale ligure (scalo ferroviario Novi - San Bovo - interporto di Arquata Scrivia)
- recupero di aree industriali dismesse
- tutela e salvaguardia delle sponde rivierasche del Torrente Scrivia
- sviluppo dell’ipotesi del Parco dello Scrivia

La Tavola C del PTP-AL inquadra il territorio della Provincia rispetto al sistema infrastrutturale, costituito dalla rete infrastrutturale, di interesse nazionale, regionale e provinciale. Il sistema infrastrutturale è articolato nei seguenti sottosistemi:

- sottosistema delle infrastrutture ferroviarie;
- sottosistema delle infrastrutture stradali;
- sottosistema delle infrastrutture aeroportuali.

Gli obiettivi perseguiti dal PTP-AL rispetto al sistema delle infrastrutture è potenziare ed integrare i diversi sottosistemi, al fine di sviluppare una generale nuova attrattività del territorio provinciale.



PTP-AL – Tavola C Ambiti a vocazione omogenea e bacini socioeconomici

Al fine di:

- favorire l’integrazione funzionale del sistema portuale ligure con l’entroterra padano e i corridoi infrastrutturali dell’Europa meridionale;
- incrementare l’attrattività del territorio provinciale nei comparti residenziale e turistico;
- rafforzare l’accessibilità dei centri capizona rispetto al capoluogo provinciale e ai principali poli urbani delle province limitrofe, attraverso un utilizzo a carattere metropolitano delle infrastrutture ferroviarie esistenti,

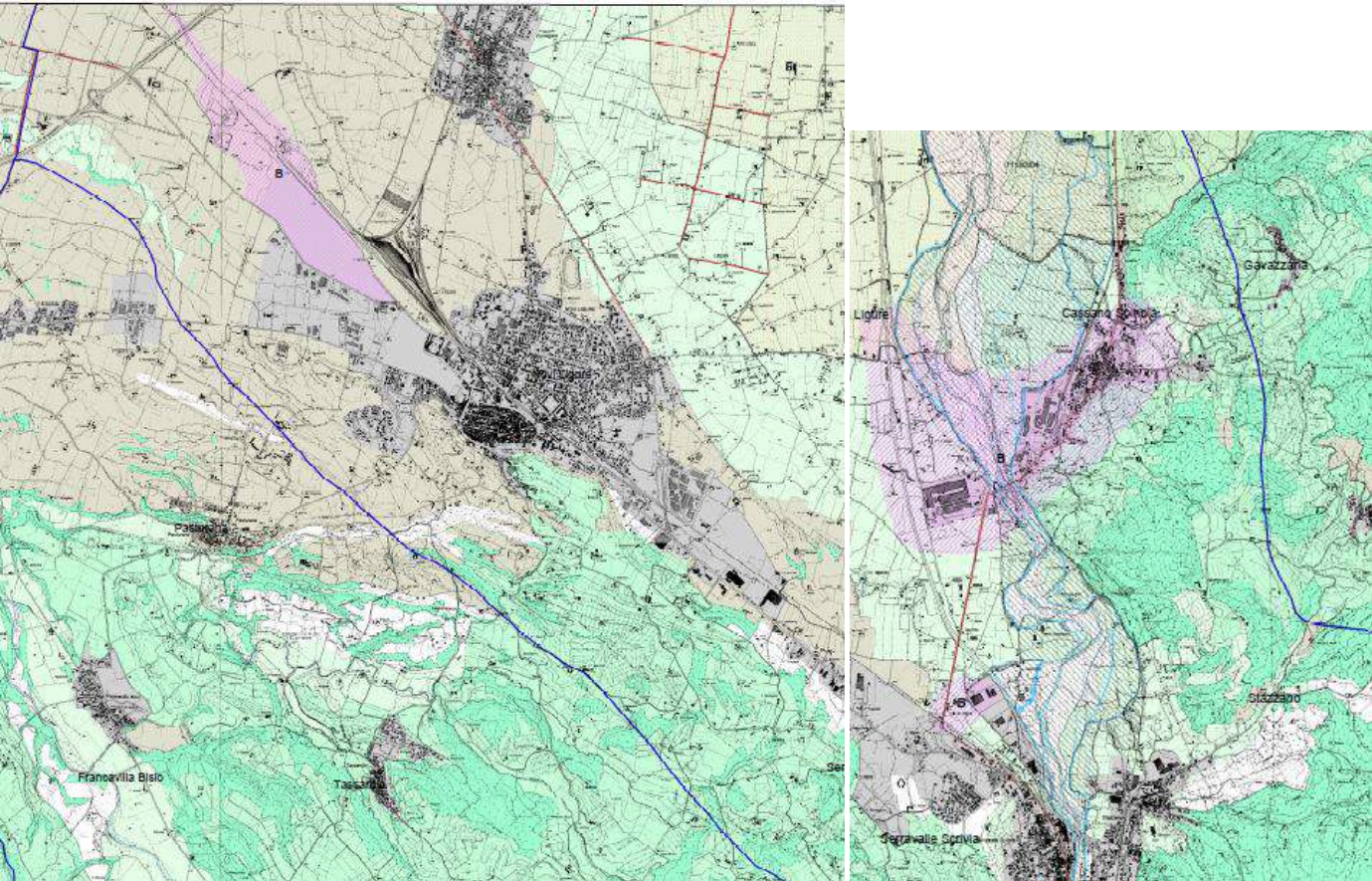
il PTP riconosce il territorio novese quale componente strategica del sistema insediativo, produttivo e dei servizi costituito dal triangolo Alessandria–Novi Ligure–Tortona.

In tale quadro, il PTP individua, ai fini del perseguimento dell’obiettivo di cui alla lettera a), la necessità di potenziare l’asse ferroviario Genova–Novi Ligure–Alessandria, mentre, in relazione all’obiettivo di cui alla lettera c), prevede il rafforzamento della direttrice Alessandria–Novi Ligure–Genova, al fine di migliorarne le prestazioni in termini di mobilità territoriale e connessione sovralocale (art. 32.1 delle Norme di Attuazione).

Il Piano evidenzia inoltre la necessità di potenziare lo scalo merci di Novi Ligure–San Bovo (art. 32.2 delle NdA) e individua la realizzazione del Terzo Valico ferroviario quale intervento strategico per lo sviluppo della piattaforma logistica integrata del sistema portuale ligure, subordinandone la piena efficacia al contestuale adeguamento e potenziamento della tratta ferroviaria Novi Ligure–Alessandria Scalo (art. 32.6 delle NdA).

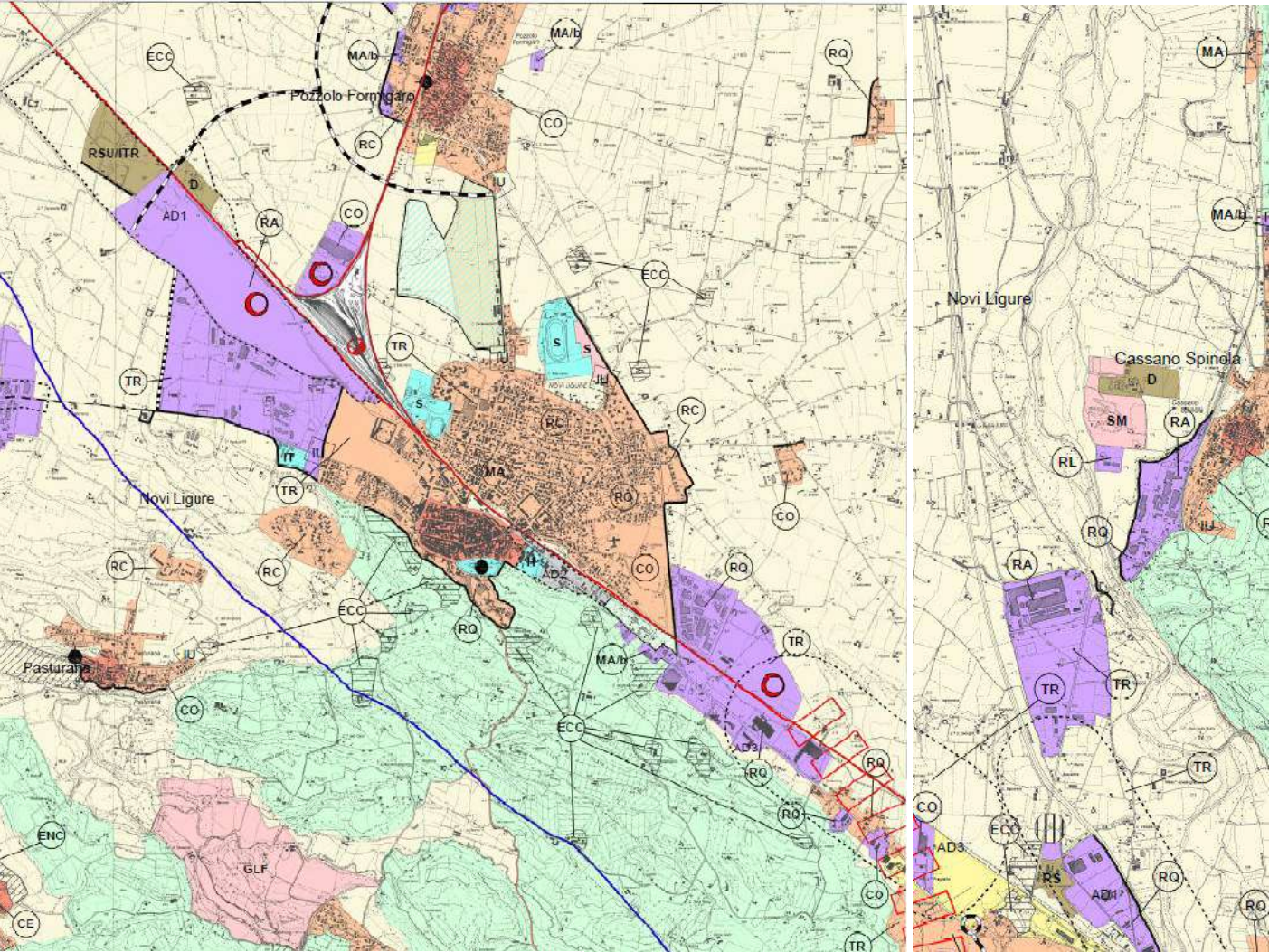
Nella Tavola n. 1 “Governo del territorio: Vincoli e tutele” vengono poi individuati:

- le aree per le quali risulta necessario un approfondimento di tipo paesistico
- le aree protette
- le aree a scarsa compatibilità ambientale
- le acque.



PTP-AL – Stralcio della Tavola n.1 “Governo del territorio: Vincoli e tutele” – Tavolette 195 NO e 195 NE

Si ha poi la Tavola 3 Governo del territorio “Indirizzi di Sviluppo” di cui a seguire si riportano gli estratti cartografici.



DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Parte III - Sistema a funzionale	Art. 25	
Sottosistema dei servizi di area vasta	Art. 26	
Aree normative:		
- aree per attrezzature sanitarie contraprovinciale di rilievo		H
- aree per l'istruzione di livello superiore		I
- aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale		S
- parchi di rilevanza territoriale		P
- impianti tecnologici		IT
- centro congressi e fiere		CF
Sottosistema dei servizi ambientali:	Art. 27	
- discariche controllate per rifiuti solidi urbani		RSU
- discariche controllate per rifiuti speciali		RS
- impianti e piattaforme di trattamento rifiuti		ITR
- impianti di trattamento delle acque reflue		B
Sottosistema dei servizi per la protezione civile:	Art. 28	
- aree di ammassamento		
Sottosistema della grande distribuzione	Art. 29	
Sottosistema dei forzi:	Art. 30	
- locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati		S
- aree per piscine e parchi giochi		O
- impianti di golf		GLF
- impianti per sport motoristici		SM
- aree sportive		AVS
Parte IV - Il sistema infrastrutturale	Art. 31	
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	Art. 32	
Rete ferroviaria:	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
- tronchi esistenti da potenziare		
Scalo merci	Art. 32.2	
Centri intermodali:	Art. 32.3	
- centro intermodale di I livello		
- centro intermodale di II livello		
- centro intermodale di nuovo impianto		
Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario-stradale	Art. 32.4	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	Art. 32.5	
Terzo valico ferroviario	Art. 32.6	
Sottosistema delle infrastrutture stradali	Art. 33	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	Art. 33.1	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale	Art. 33.2	
Infrastrutture stradali da potenziare	Art. 33.3	
Caselli autostradali	Art. 33.4	
- nuovi caselli autostradali		
- caselli autostradali esistenti da rilocare		
Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Art. 34	
Tavola IV - La valorizzazione turistica del territorio	Art. 36	
Ambiti di valorizzazione turistica		AVT
Lughi con status speciale	Art. 39	LSS

PTP-AL – Stralcio della Tavola n. 3 “Governo del Territorio – Indirizzi di sviluppo”

PTP-AL – Stralcio della Legenda della Tavola n.1 “Governo del territorio: Vincoli e tutele”

L’**Allegato A** alle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria delinea per ogni ambito normativo a vocazione omogenea specifiche schede normative.

Come indicato dall’Allegato A alle Norme di Attuazione del PTP-AL, seguono gli obiettivi con le rispettive linee di azione per l’ambito paesaggistico oggetto della presente analisi e la verifica di coerenza con le azioni della Variante.

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI E FINALITA' DEL PTP	
Art. 8 Ambiti a vocazione omogenea: obiettivi di sviluppo	<ul style="list-style-type: none">il consolidamento e sviluppo delle attività produttive (polo dolciario e siderurgico-metallurgico) nel rispetto delle compatibilità ambientali;valorizzazione del ruolo logistico intermodale con riferimento al sistema portuale ligure (scalo ferroviario di Novi - S. Bovo - interporto di Arquata Scrivia);recupero di aree industriali dismesse;la tutela e salvaguardia delle sponde rivierasche del torrente Scrivia;sviluppo dell’ipotesi del Parco dello Scrivia.

La Variante risulta coerente con le disposizioni del PTP relativamente al consolidamento e sviluppo delle attività produttive ed inoltre diverse delle aree proposte di modifica riguardano attività relative al settore dolciario.

Art. 15.2 Biotopi	Biotopo IT 1 180004- Greto del torrente Scrivia tra Cassano Spinola e Villalvernia Comuni di Cassano Spinola, Novi Ligure , Pozzolo Formigaro, Villalvernia <i>Obiettivi:</i> tutela faunistica e naturalistica Biotopo IT 1 180021- Arenarie di Serravalle Scrivia Comuni di Serravalle Scrivia <i>Obiettivi:</i> salvaguardia geo-ambientale
----------------------	---

La Variante non risulta pertinente al presente indirizzo del PTP.

Art. 15.3 Aree di salvaguardia finalizzate all' istituzione di nuove aree protette	<u>Asta fluviale del torrente Scrivia :</u> <i>Obiettivi:</i> <ul style="list-style-type: none">riconoscimento delle valenze naturalistiche delle aree rivierasche nell’ambito di un territorio pur fortemente antropizzatocreazione del parco come potenziale occasione di valorizzazione e sviluppo di un turismo eco-compatibile <i>Indirizzi :</i> il PTP sostiene la fase di concertazione tra gli Enti istituzionali interessati già in atto e la promuove al fine di giungere alla determinazione dei confini ed alle modalità operative e gestionali dell’area di salvaguardia.
---	---

La Variante non risulta pertinente al presente indirizzo del PTP.

Art. 16.2 Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	tipo B Comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure aree limitrofe allo stabilimento Europa Metalli L’area è stata individuata in relazione al potenziale fattore di rischio derivante da inquinamento dell’aria e dei terreni da metalli Comune di Novi Ligure zona dello stabilimento ILVA L’area è stata individuata in relazione alla compresenza di molteplici fattori di rischio: <ul style="list-style-type: none">attività produttiva stessa (inquinamento del terreno da metalli)presenza di una discarica di II categoria di tipo B ad uso internoelevato consumo di acqua e problemi inerenti al suo smaltimento (vedi area del Rio Lovassina)discarica di I categoria (Consorzio Ovadese, Valle Scrivia)depuratore e scolmatore Azienda Consorzio Intercomunale Bacino dello Scrivia (rio Lovassina)
---	---

La Variante interessa alcune aree produttive ricadenti in ambiti classificati dal PTP come caratterizzati da condizioni di scarsa compatibilità ambientale. La modifica della destinazione d’uso di parte di tali aree, da produttiva-industriale a terziaria e artigianale, è finalizzata al recupero e alla rifunzionalizzazione di siti dismessi, promuovendo interventi di riqualificazione, ristrutturazione e riordino urbanistico-edilizio. Tali interventi, attuati secondo criteri di sostenibilità ambientale e mediante l’adozione di adeguate misure di mitigazione e compensazione, sono suscettibili di contribuire alla riduzione delle pressioni ambientali e dei fattori di rischio residui, in un contesto territoriale già interessato dagli effetti derivanti da pregresse attività produttive.

In tal senso la Variante parziale può ritenersi coerente con le disposizioni del PTP.

Art. 19.2 Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Comuni di Novi Ligure, Pozzolo Formigaro pur non essendo stati individuati puntualmente gli ENC, l’intera area agricola della “Fraschetta” è da considerarsi una zona generalmente caratterizzata da elementi naturali strutturanti il territorio quali : <ul style="list-style-type: none">filari di gelsialtre quinte verdi a definizione della suddivisione interpodereale;
---	---

La Variante non risulta pertinente al presente indirizzo del PTP.

Art. 19.3 Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	<u>Comune di Arquata Scrivia:</u> castello <u>Comune di Stazzano :</u> santuario di Montespino , seminario vescovile <u>Comune di Pozzolo Formigaro :</u> castello <u>Comune di Novi Ligure:</u> torre
--	---

La Variante non risulta pertinente al presente indirizzo del PTP.

Art. 19.4 Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	<u>Comune di Novi Ligure - sistema delle ville eclettiche :</u> villa Cabella, villa Olga, villa Minetta, villa Pizzorna , villa Perazza, villa Collinetta, villa Lina, villa Palazzina, villa Maina, villa Pomela, villa Alfiera, villa Minerva <u>Comune di Novi Ligure- Sistema delle cascine:</u> cascina Castel Gazzo, cascina Lodolino, cascina Giarola, cascina Ricchina, cascina Bergamasca, cascina Marchesa, cascina Buffalora.
--	---

La variante risulta coerente con tale indirizzo del PTP; si provvede infatti ad un aggiornamento dei beni tutelati presenti sul territorio, tra cui alcune delle ville e cascine storiche elencate nell’art.19.4 del PTP.

Art. 22 Generalità	L’ambito a vocazione omogenea riveste un ruolo strategico nella definizione degli obiettivi prioritari di governo del territorio provinciale ed ha come indirizzi prioritari la riqualificazione delle aree e delle attività produttive esistenti compatibilmente con un territorio fortemente segnato dalla presenza di un patrimonio ambientale e naturale da tutelare e sviluppare come potenziale risorsa; l’ambito è contraddistinto, inoltre, da preesistenze antropiche da riqualificare sia sotto il profilo ambientale che urbanistico; il PTP individua l’ambito come quello potenzialmente interessato dall’eventuale sbocco del terzo valico ferroviario, infrastruttura di fondamentale rilevanza nei progetti di rilancio industriale del territorio provinciale, a cui dovrà corrispondere un potenziamento della linea ferroviaria esistente Genova - Torino e Genova - Milano <u>Comune di Novi Ligure : area normativa RQ assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio AD2</u> <i>Obiettivi:</i> riqualificare l’area caratterizzata da commistione di destinazioni d’uso per scopi residenziali <i>Indirizzi :</i> la pianificazione locale definisce e perimetra l’area da assoggettare a progettazione ambientale di dettaglio individuandone le modalità di intervento (S.U.E., concessione edilizia con convenzione ecc...) e ponendo particolare attenzione a : <ol style="list-style-type: none">definizione dell’immagine di ingresso all’abitatoottimizzazione e razionalizzazione degli innesti viarimessa in sicurezza delle tratte stradaliuso di elementi di progettazione ambientale per la definizione degli spazi urbani (rilevati, uso del verde etc. ...)ipotesi di rilocalizzazione di attività produttive incompatibili con il contesto residenziale creazione di spazi di “filtro” tra la città esistente ormai consolidata e strutturata e la porzione urbana più marginale e periferica.
-----------------------	--

La Variante si configura come coerente con le disposizioni richiamate, in quanto orientata alla riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di insediamenti produttivi esistenti, promuovendone il recupero funzionale e l’innalzamento della qualità insediativa. Contestualmente, è prevista la riqualificazione di alcuni comparti caratterizzati dalla compresenza di funzioni commerciali e residenziali, finalizzata a una più efficace organizzazione degli usi, al miglioramento della funzionalità complessiva degli ambiti interessati e al rafforzamento della loro integrazione nel contesto urbano di riferimento.

Art. 33.3 Infrastrutture stradali da potenziare	s.p. 155 Novi-Ovada in relazione al previsto nuovo Casello autostradale di Predosa e la Variante alla SS 30 della Val Bormida per Acqui Terme (variante di Strevi)
--	--

La Variante non risulta pertinente al presente indirizzo del PTP.

Art. 24 Sottosistema delle attività: aree normative	Comune di Novi Ligure : area normativa RA assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio AD1 <i>Obiettivi:</i> riqualificare l’area attualmente caratterizzata da commistione di destinazioni d’uso per scopi produttivi <i>Indirizzi :</i> la pianificazione locale definisce e perimetra l’area da assoggettare a progettazione ambientale di dettaglio individuandone le modalità di intervento (S.U.E., concessione edilizia con convenzione ecc...) e ponendo particolare attenzione alle problematiche relative alla compresenza di : <ol style="list-style-type: none">acciaieria ILVAimpianto di produzione Gas Tecnici Novigasarea a scarsa compatibilità ambientale del Rio Lovassinadiscarica RSU consortiledepuratore consortile acque refluenuova variante stradale di collegamento tra la SS 35 bis dei Giovi e la s.p. 155 per Ovadalinea ferroviaria Genova Novi Ligure Alessandria oggetto di potenziamento.
Art. 27 Sottosistema dei servizi ambientali	Comune di Novi Ligure: discarica RSU e depuratore consortile (vedi ambito AD1) Comune di Serravalle Scrivia : stabilimento ex. eco Libama discarica di rifiuti speciali tossico-nocivi messa in sicurezza da assoggettare a monitoraggio in concorso tra gli Enti territorialmente competenti.

La Variante risulta coerente con tale indirizzo del PTP; l’area di cui sopra risulta interessata dall’ampia zonizzazione produttiva I1 da attuarsi attraverso SUE di natura pubblica o privata; una delle modifiche riguarda proprio la ripermimetrazione di una porzione di I1 al fine di definire SUE ad hoc, vista la manifestazione di interesse ad operare su tale ambito.

Art. 28 Sottosistema dei servizi per la protezione civile	Il PTP individua, per l’ambito a vocazione omogenea, come area ove allocare persone e servizi primari in occasione di situazioni di emergenza e calamità naturali, l’area coincidente con l’aeroporto di Novi Ligure. In comune di Novi Ligure è inoltre presente il C.A.P.I. (Centro di Approvvigionamento per il Pronto Intervento) provinciale.
Art. 29 Sottosistema del commercio	Il PTP non ravvisa, per l’ambito a vocazione omogenea, la necessità di insediare nuove grandi attività commerciali despecializzate. Qualora si dovesse concretizzare tale necessità, la localizzazione di grandi attività commerciali despecializzate dovrà avvenire su suoli a minore valore agronomico e realizzando adeguati raccordi infrastrutturali con minima interferenza con la viabilità principale.

La Variante non risulta pertinente a tale indirizzo del PTP.

Art. 31 Generalità	<p>Il PTP riconosce all'ambito la vocazione "storica "di sede di attività di natura industriale e parte fondante la "Piattaforma logistica integrata dell'arco portuale ligure"</p> <p><i>Obiettivi</i> : a tale scopo il PTP propone la modernizzazione ed il potenziamento delle reti infrastrutturali esistenti con particolare riferimento al sistema della mobilità ferroviaria</p> <p><u>Comuni di Novi Ligure e Serravalle Scrivia: area normativa TR assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio AD3</u> (da attivarsi in fase di realizzazione del Terzo Valico Ferroviario)</p> <p><i>Obiettivi</i>: risoluzione nodo infrastrutturale derivante dallo sbocco del Terzo Valico Ferroviario in relazione alla compromissione dell'area utilizzata e risoluzione delle problematiche di inserimento ambientale e paesistico.</p> <p><i>Indirizzi</i>: il PTP promuove atto di concertazione tra gli Enti interessati al fine di analizzare e progettare l'intera problematica infrastrutturale tenendo in debita considerazione la presenza di:</p> <ol style="list-style-type: none">1. un'area artigianale consolidata;2. un notevole insediamento a destinazioni d'uso miste (commerciale, sportivo, turistico, ricettivo, residenziale)3. un cospicuo ambito destinato ad attività produttive caratterizzanti l'attività produttiva locale (polo dolciario novese);4. la presenza della rete ferroviaria esistente;5. la S.S. 35 bis dei Giovi, arteria stradale di prioritario traffico veicolare;6. problematiche di verifica delle modalità di inserimento ambientale e paesistico dell'infrastruttura ferroviaria (Terzo Valico Ferroviario) <p>Il tavolo di concertazione si propone come interlocutore dello studio di VIA previsto per l'opera infrastrutturale.</p>
Art. 32.1 Rete ferroviaria	Il PTP, in considerazione del previsto potenziamento del tronco Alessandria-Novì Ligure-Genova, promuove la definizione di fasce di rispetto più ampie di quelle previste dal DPR 753/80 art. 49 in ragione della necessità del quadruplicamento della linea.
Art. 32.2 Scalo merci	Obiettivi: Il PTP promuove il potenziamento dello scalo merci di Novì S. Bovo come potenziale "polmone" del porto genovese
Art. 32.6 Terzo valico ferroviario	Si ribadisce che l'individuazione in cartografia del tracciato illustra una possibile ipotesi di realizzazione della infrastruttura il cui tracciato definitivo e relative modalità realizzative (galleria, viadotti, rilevati ecc....) sarà materia di apposito studio di Valutazione di Impatto Ambientale ed oggetto di concertazione tra gli Enti istituzionalmente competenti.

La variante non risulta avere diretta pertinenza agli indirizzi sopra riportati.

Art. 33.1 Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	<p><u>Comune di Novì Ligure</u> : variante SS 35 bis dei Giovi</p> <p><i>Obiettivi</i>: superamento dell'abitato di Novì Ligure e collegamento della SS 35 bis e la s.p. 155 per Ovada , collegamento con la parte sud-occidentale della Provincia</p> <p><i>Indirizzi</i> :la pianificazione locale prevede l'utilizzo di viabilità principale di PIP in corso di completamento, a tal fine ottimizza e razionalizza gli innesti viari di impianto evitando la compromissione della infrastruttura.</p>
--	--

La Variante risulta coerente con tale indirizzo.

Art. 34 Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Comune di Novì Ligure: il PTP prevede l'utilizzo della struttura aeroportuale come area di ammassamento per scopi di protezione civile.
---	--

Art. 40 Itinerari di valorizzazione turistica	<p><u>Comune di Novì Ligure</u> : variante SS 35 bis dei Giovi</p> <p>Le strade dei campionissimi (Obiettivo 8 - progetto del museo del Ciclismo e percorso dei Campionissimi (F. Coppi e C. Girardengo) Documento di programmazione generale e settoriale del turismo - <i>Provincia di Alessandria L.R. 7596</i>);</p>
--	---

La Variante non risulta pertinente a tali disposizioni del PTP.

Per tutto quanto sopra riportato si può ritenere la Variante coerente con gli obiettivi ed indirizzi del Piano Territoriale Provinciale.

5.2 PRGC vigente: la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica

Il Comune di Novì Ligure risulta adeguato al PAI

Le aree interessate dalla presente Variante urbanistica, per le quali sono previste trasformazioni urbanistiche comportanti nuovo consumo di suolo, sono state sottoposte a specifica verifica di compatibilità con le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica allegata al PRGC vigente.

Le verifiche di carattere geologico-tecnico sono state effettuate dal Dott. Geol. Massimo Baiardi, in esecuzione dell’incarico conferito dall’Amministrazione comunale con Determinazione del Responsabile del Servizio Governo del Territorio n. 289/1288 del 22/12/2025.

Per l’analisi di dettaglio delle aree oggetto di Variante si rinvia allo specifico elaborato specialistico, redatto mediante apposite schede di approfondimento predisposte ai sensi dell’art. 14, comma 2, lettera b), della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, nonché in conformità ai criteri definiti dalla D.G.R. 24/03/2025, n. 8-905.

In sintesi, gli esiti delle verifiche effettuate evidenziano che nessuna delle aree interessate dalla Variante presenta particolari problematiche o elementi di criticità in relazione al quadro del dissesto idrogeologico e geomorfologico del territorio comunale di Novì, risultando pertanto compatibili con le previsioni di trasformazione urbanistica proposte.

Le prescrizioni geologiche relative a ciascuna area di intervento vengono recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione.

5.3 PRGC vigente: Il Piano di Classificazione Acustica

Il Comune di Novì Ligure è dotato di Piano di Classificazione Acustica (PCA), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 15/05/2003 e successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2005.

Le verifiche di compatibilità acustica relative alle aree interessate dalla presente Variante sono state effettuate ai sensi dell’art. 5, comma 4, della L.R. 20 ottobre 2000, n. 52, sulla base di uno specifico incarico conferito dall’Amministrazione comunale all’ing. Guido Anelli.

Gli esiti delle valutazioni condotte sono sintetizzati nella tabella seguente e consentono di rilevare come alcune delle previsioni urbanistiche introdotte dalla Variante risultino non pienamente compatibili con l’attuale assetto del Piano di Classificazione Acustica vigente. In conseguenza dell’eventuale approvazione della Variante Parziale al P.R.G.C., si renderà pertanto necessario procedere all’adeguamento del vigente Piano di Classificazione Acustica, al fine di garantire la coerenza tra le nuove destinazioni urbanistiche previste e la zonizzazione acustica comunale, in conformità ai criteri stabiliti dalla normativa regionale di settore.

Descrizione della classificazione acustica delle aree soggette ad una modifica nel progetto di variante del P.R.G.C. rispetto al P.R.G.C. vigente		
N.	Classificazione acustica vigente	Proposta di variante alla classificazione acustica
1	Classe III	Non classificata
2	Classe IV e V	Classe IV e V
3	Classe III	Classe III
4	Classe IV e V	Classe IV e V
5	Classe III	Classe III
6	Classe III	Classe IV
7	Classe III	Classe III
8	Classe III e non classificata	Classe III e IV
9	Classe IV e V	Classe IV e V
10	Classe II e non classificata	Classe II
11	Classe III	Classe III

5.4 Altri vincoli

Il territorio comunale di Novi Ligure presenta i seguenti elementi di rilevanza ambientale e territoriale:

- risulta interessato dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT1180004 “Greto dello Scrivia”, all'interno del quale ricade la modifica n. 11. Considerato che la variante consiste esclusivamente nella rimozione del vincolo connesso alla presenza dell’area militare di tiro, con contestuale conferma della destinazione d’uso agricola vigente, non si ravvisano potenziali interferenze né elementi di criticità nei confronti degli obiettivi di tutela del sito Natura 2000;
- non risulta interessato da aree ricadenti nel sistema delle Aree Naturali Protette regionali o nazionali;
- è interessato, nel settore collinare meridionale, in prossimità del confine con i Comuni di Gavi e Tassarolo, da aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989; nessuna delle aree interessate dalla presente variante urbanistica ricade, tuttavia, all’interno di tali ambiti vincolati.

6. MODIFICA DELLE CARTOGRAFIE DI PIANO

Conseguentemente a tutte le modifiche sopra indicate vengono aggiornate le seguenti Tavole di PRG:

- Tavola 2 - Territorio extraurbano scala 1:10.000:
 - ✓ Tavola 2.1 – Settore Nord
 - ✓ Tavola 2.2 – Settore Sud
- Tavola 3 - Territorio urbano scala 1:2.000:
 - ✓ Tavola 3.1 - Settore NO
 - ✓ Tavola 3.2 - Settore NE
 - ✓ Tavola 3.4 - Settore SE
- Tavola 4 -Località e margini dell’abitato scala 1:2.000
- Tavola 5 Centro storico scala 1:1.000
 - ✓ Tavola 5b - Centro storico- Tipi di intervento
- Tavola 6 - Territorio extraurbano Polo Nord-Ovest scala 1:2.000:
 - ✓ Tavola 6.1 - Settore Nord
 - ✓ Tavola 6.2 - Settore Sud
- Tavola 7 - Territorio extraurbano Polo Sud-Est scala scala 1:2.000:
 - ✓ Tavola 7.2 - Settore Sud
- Tavola 8 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000:
 - ✓ Tavola 8.1 – Settore Nord Ovest
 - ✓ Tavola 8.3 – Settore Centro occidentale
 - ✓ Tavola 8.4 _ Settore Centro orientale
 - ✓ Tavola 8.5 – Settore Sud

7. RIEPILOGO DELLE AREE DI VARIANTE: TABELLE, CALCOLI E VERIFICHE

Tabella aree Var. parziale

num modifica	residenziale		aree produttive												Aree Z plurifunzionali	Aree agricole	Verde privato	Vincolo militare	Aree a servizi	Viabilità	Consumo suolo
	a capacità insediativa esaurita	aree da sottoporre a ristrutt. ediliz.	Industriali I				Artigianali A				terziarie t										
	m	r	c	r	n	N	c	r	n	N	c	r	n	N							
1																-33.349				33.349	0
2																					
3				-5.100									5.100								0
4				-1.848		1.848															0
5							-3.860					9.140				-5.280					5.280
6							3.000									-3.000					3.000
7												4.587				-4.587					4.587
8															2.330					-2.330	0
9	-2.360				2.360																0
10	425	-1.365															700		240		
11																88.050	-88.050				0
	-1.935	-1.365	-1.848	-5.100	2.360	1.848	-860	0	0	0	0	13.727	5.100	0	2.330	41.834	700	-88.050	0	31.259	12.867
			15.227																		

Verifica della C.I.R.T. - art. 17 c. 5° lett. e)

Pur trattandosi di una Variante relativa ad ambiti produttivi, alcune delle modifiche introdotte hanno comportato la ridefinizione di aree a destinazione residenziale (modifiche n.9 e n.10); lo stralcio delle aree porta ad una riduzione del numero degli abitanti equivalenti **pari a 18**. La C.I.R.T. quindi viene ridotta rispetto a quella della precedente Variante parziale approvata nel 2024 (D.C.C. n.8/2024 – BUR del 29/02/2024) che risultava pari a 39.048+142 = **39.190 abitanti**.

La C.I.R.T. di cui alla presente Variante risulta pari a 39.190-18 = 39.172 abitanti.

Aree a Servizi P.R.G. (art. 21 c. 1 L.R. n. 56/77) e verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle aree a servizi di cui all'art. 17 c. 5° lett. c) e lett. d)

Non essendoci modifiche quantitative delle aree a standard urbanistici di cui all’art. 21 comma 1 punto 1 nella presente variante, le aree a servizi sono sufficienti così come sono conseguentemente verificati i parametri di cui alla lettera c) e d) dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77. Le modifiche apportate riguardano esclusivamente la correzione di errori materiali nei quadri sinottici e/o nelle cartografie di Piano.

Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle attività economiche produttive, direzionali turistico-ricettive, commerciali di cui all'art. 17 c. 5° lett. f)

L'incremento ammesso per i Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti è pari al 2% delle aree di cui all'art. 17 c. 5 lett. f) della L.R. 56/77.

Nella presente variante vengono aggiunte aree produttive per 15.227 mq.

Le aree produttive esistenti ammontano a 3.911.185 mq.

In ossequio a quanto dichiarato nell’ultima Variante parziale approvata nel 2024, il dato relativo alla superficie complessiva delle aree produttive è rimasto invariato rispetto alla quantificazione prevista nella Variante Strutturale del 2004,in quanto tutte le Varianti parziali, successive ad essa, sono state eseguite “in compensazione”.

Nel caso in esame, il limite previsto dall'art. 17 c. 5 lett. f) L.R. 56/77 pari al 2% delle aree produttive esistenti ammonta quindi a 78.224 mq.

Le nuove aree produttive, introdotte con la presente Variante Parziale, hanno una superficie complessiva pari a 15.227 mq, valore che risulta inferiore a 78.224 mq, prima calcolato per cui viene rispettato l'art. 17 c. 5° lett. f) della L.R. 56/77.

8. CONSUMO DI SUOLO

L'obiettivo di contenimento dell'uso del suolo è stabilito sia dalla L.R. 3/2013 che dal Piano Territoriale Regionale approvato, secondo il quale il consumo del suolo aggiuntivo non dovrebbe essere superiore al 3% circa (nel quinquennio) dell'urbanizzato esistente per le varianti strutturali e del 6% circa (nel decennio) per le varianti generali.

Di seguito si riporta il calcolo per determinare l'uso del suolo aggiuntivo derivante dalla presente variante parziale.

CSU (consumo del suolo da superficie urbanizzata) mq. 7.490.000

(dato desunto dal "Monitoraggio del consumo del suolo in Piemonte anno 2015")

$7.940.000 \text{ mq.} \times 3\% = 224.700 \text{ mq}$

Consumo di suolo a partire da agosto 2026 (a valere sul quinquennio di riferimento agosto 2026- agosto 2031):

- derivante dalla presente variante parziale: circa mq. 12.867

- Totale consumo di suolo ad oggi da contabilizzare nel quinquennio di riferimento (agosto 2026- agosto 2031):

mq. 12.867

$\text{mq. } 12.867 < \text{mq. } 224.700$ Verificato

Calcolo della **percentuale di consumo del suolo:**

$\text{mq } 12.867 : \text{mq } 7.940.000 = 0.16 \%$ **Verificato**

ing. Rita Di Cosmo
arch. Stefano Ponzano

documento firmato digitalmente

