

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/2022 **“POLO INDUSTRIALE NORD OVEST”** (ex art. 17, commi da 5 a 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATI DI VARIANTE

ELABORATO DI PROGETTO

Relazione illustrativa e Norme di Attuazione.

ADOTTATO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

Responsabile del procedimento:	arch. Dario GRASSI	III Settore - Urbanistica
Redazione variante:	arch. Giacomo TOFALO	III Settore - Urbanistica
Collaboratori:	arch. Gloria GASTALDI	III Settore - Urbanistica

Commissario Straordinario: Dott. Paolo Giuseppe Alfredo PONTA



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/2022 **“POLO INDUSTRIALE NORD OVEST”** (ex art. 17, commi da 5 a 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATI DI VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse;
Contenuti della Variante;
Verifiche quali-quantitative, di compatibilità agli strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati;

ADOTTATO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

Responsabile del procedimento: arch. Dario GRASSI III Settore - Urbanistica

Redazione variante: arch. Giacomo TOFALO III Settore - Urbanistica

Collaboratori: arch. Gloria GASTALDI III Settore - Urbanistica

Commissario Straordinario: Dott. Paolo Giuseppe Alfredo PONTA

PREMESSE

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 I p/8 e contestuale P.P. “Gambarotta”

1997

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

1998

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

1999

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

2000

- Deliberazione C.C. n. 48/00 - adeguamento del P.R.G. alla normativa regionale in materia di commercio, individuazione degli addensamenti commerciali e definizione dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali
- Deliberazione C.C. n. 51/00 - modifica dell’art. 25 delle N.d.A. ai sensi dell’art. 17, c. 8, lett. d), L.R. n. 56/77 s.m.i. - area “Z3”
- Deliberazione C.C. n. 53/00 - modifica ai sensi art. 17, c. 8, lett. g), L.R. n. 56/77 s.m.i. - modifica categoria di servizi prevista per la ex Colonia Solare
- Deliberazione C.C. n. 63/00 - variante parziale all’art. 27 delle N.d.A. ai sensi art. 17, c. 7, L.R. n. 56/77 s.m.i. - adeguamento alle norme in materia di impianti di distribuzione carburanti
- Deliberazione C.C. n. 64/00 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i., contestuale a P.I.P. I 3 - estensione delle aree produttive in misura inferiore al 2% della superficie territoriale complessiva
- Deliberazione C.C. n. 78/00 - variante parziale ai sensi art. 17, c.7, L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifiche ed integrazioni delle N.d.A. in relazione alle disposizioni regionali in materia di commercio

2001

- Deliberazione G.R. 48-4342 /01 - variante ai sensi art. 17, c. 4, L.R. n. 56/77 s.m.i., contestuale a P.I.P. I 4 - estensione delle aree produttive
- Deliberazione C.C. n. 63/01 - modifica ai sensi art. 17, c.8, lett. b), L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifiche della localizzazione di aree pubbliche in aree I 3 e I 4

2002

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

2003

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

2004

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

2005

- Deliberazione G.R. 20-497/05 - VAR 2/2003 - variante ai sensi art. 17, c. 4, L.R. n. 56/77 s.m.i. - riordino ed ampliamento polo industriale nord-ovest - Deliberazione C.C. n. 28/05 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) - modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico
- Deliberazione C.C. n. 43/05 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico - Deliberazione C.C. n. 49/05 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in zona I 2
- Deliberazione C.C. n. 50/05- modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica destinazione area pubblica in via P. Isola
- Deliberazione C.C. n. 52/05 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica tipo di intervento ammesso su edifici in centro storico
- 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 I 2

2009

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

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

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

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

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

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

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

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

2010

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

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

- Deliberazione C.C. n. 63/10 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. g) L.R. n. 56/77 s.m.i. - area in zona ind. I2 da destinare a isola ecologica

2011

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

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

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

2012

- Deliberazione C.C. n. 47/12 - variante al P.R.G. ex art. 16bis comma1 L.R. n. 56/77 s.m.i. - cambio d'uso ex asilo viale Rimembranza

- Deliberazione C.C. n. 52/12 - modifica ex art. 17 c. 8 lett. f) L.R. n. 56/77 s.m.i. – modifica al tipo di intervento su edificio di salita Ravazzano

2013

- 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.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante Parziale si innesta sullo strumento urbanistico generale approvato ed ha lo scopo di apportare modifiche che riguardano un riassetto urbanistico di parte dell’area industriale del Polo Nord Ovest riferito alle tematiche che seguono.

La Variante è denominata “POLO INDUSTRIALE NORD OVEST” in quanto le modifiche sono finalizzate principalmente a ridefinire il disegno dell’area industriale e dei relativi servizi. Le modifiche riguardano altresì il recepimento delle modifiche apportate al PRG per espresse previsioni di legge (art. 17 bis, comma 15 bis Lr 56/77) nonché aggiornamenti cartografici vari nel seguito meglio descritti.

MODIFICHE POLO INDUSTRIALE NORD OVEST:

A

- 1. Si trasforma una porzione di area destinata a immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico di mq 32.470 in area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N);
- 2. Si trasforma la superficie corrispondente del punto precedente di mq 32.470 dell’area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N) in area destinata ad immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico per mq 30.160 e in area agricola per mq 2.310.
- 3. Si elimina la previsione della rotatoria di raccordo tra la strada Provinciale 154 e l’infrastruttura viaria prevista nel PTP, per una superfice pari a circa mq 3.900;
- 4. Si trasforma la corrispondente quantità di area del punto 3) di mq 3.900, in parte in area agricola di mq 1.590 e in parte in area per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico di mq 2.310;
- 5. Si modifica la previsione di parte della viabilità all’interno dell’area industriale e l’innesto sulla SP 154;
- 6. Si modifica la perimetrazione dell’area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N) per tenere conto delle modifiche di cui ai punti 1) e 2) senza variare la superficie territoriale esistente;
- 7. Si elimina la previsione cartografica relativa alla localizzazione dell’area per servizi, da cedere con l’attuazione degli interventi edificatori e individuata all’interno dell’area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N);

MODIFICHE NORME D’ATTUAZIONE DEL PRG:

B

- 1. Si eliminano le parti degli artt. 58 e 62 dichiarate illegittime a seguito di sentenza T.A.R. Piemonte n. 22 del 17/01/2007 per quanto contrastanti con il DM n. 1444/1968;

RECEPIMENTO DELLE VARIANTI SEMPLIFICATE AI SENSI DELL’ART. 17 BIS CO. 15BIS LR 56/77:

C

- 1. Si modifica la perimetrazione del sito della discarica pubblica e l’articolo 75 delle NTA per:
 - a. potenziamento dell’impianto oggetto di procedimento coordinato di Valutazione e giudizio di Compatibilità Ambientale di cui all’art.23 D.lgs 152/2006 (DECRETO DEL PRESIDENTE N. 229 DEL 23-12-2019) e di Autorizzazione Integrata Ambientale di cui all’art.29 ter del D.lgs 152/2006 (Det. 1186 del 15/12/12020); [modifica cartografica]
 - b. realizzazione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili (biometano) oggetto di Autorizzazione ai sensi art. 12 Dlgs 387/03 e art. 211 DLgs 152/06 di cui alla determinazione n. DDAP2 – 80 – 2020 del 31/01/2020; [modifica cartografica e art. 75 NTA]
 - c. realizzazione di impianto di compostaggio del digestato oggetto di procedimento coordinato di Valutazione e giudizio di Compatibilità Ambientale di cui all’art.23 D.lgs 152/2006 (DECRETO DEL PRESIDENTE N. 47/17522 DEL 23-03-2021) e Autorizzazione Integrata Ambientale di cui alla determinazione n. DDAP2 – 761 – 2021 del 05/08/2021; [modifica cartografica]

C.1

- 1. Si aggiorna l’art. 27.1 delle NTA, prevedendo, solo per il lotto di cui al fg. 22 mapp. 469, per l’attività di centro di stoccaggio per il deposito e messa in riserva di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi oggetto del procedimento coordinato di Valutazione e giudizio di Compatibilità Ambientale di cui all’art.23 D.lgs 152/2006 (DECRETO DEL PRESIDENTE N. 119 DEL 23-07-2020) e di Autorizzazione Integrata Ambientale di cui all’art.29 ter del D.lgs 152/2006 (determinazione n. DDAP2 – 934 – 2020 del 06/10/2020); [modifica art. 27.1.f) NTA]

C.2

- 1. Si modifica la distribuzione delle aree a servizi (Va), compensando tra loro le superfici, poste lungo il perimetro S/O del Polo industriale I1, a seguito di rilascio di Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 DLgs 387/03 per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (proponente S.E.V.A.) di cui alla determinazione n. DDAP2 – 150 – 2021 del 25/02/2021;

C.3

- 1. Si aggiornano gli artt. 31, 34 e 39 della NTA nonché la cartografia di piano a seguito di rilascio di Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 DLgs 387/03 per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (proponente REN 147) di cui alla determinazione n. DDVA3 – 131 – 2022 del 29/03/2022;

AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI:

D

- 1. Si aggiornano le rappresentazioni della campitura grafica della viabilità in progetto riportate nelle tavole di PRG a seguito dell’avvenuta realizzazione;

D.1

- 1. Si aggiorna il tracciato e l’andamento della fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.) anche sul tratto di interconnessione tra la linea di alta velocità e la linea storica alternativa allo Shunt;

D.2

- 1. Si recepisce in cartografia la modifica dello strumento di attuazione dell’area di proprietà NORTH AFRICA CONNECTION SRL (da P.I.P. a P.E.C.) a seguito di modifica apportata al PRG con DCC n. 90/2021: POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST. AREA PRODUTTIVA I 1 - SUB AREA I 1/5 ai sensi dell’art. 17, comma 12, lett. a) e d) L.R. 56/77 e s.m.i.;

D.3

- 1. Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106/2011;

D.4

- 1. Si aggiorna la rappresentazione cartografica delle aree Extraurbane e Urbane, nelle tavole d riferimento;

E

- 1. Si correggono gli errori materiali nella tabella 08 r dei quadri sinottici allegati alle NdA.

MODIFICHE

La Variante parziale trae spunto dalla richiesta della Società Boccarda srl finalizzata a modificare il PRG vigente per consentire la realizzazione di un importante polo logistico sulle aree in proprietà, ricadenti in area industriale I1 situate in prossimità del casello autostradale. Dette aree, risultano, da anni, incluse in un Piano Particolareggiato - sub-area I1/4 - di iniziativa pubblica (peraltro scaduto) mai attuato, unitamente ad altri terreni di proprietà di altri soggetti. Ravvisato il forte interesse pubblico conseguente al probabile e importante ritorno occupazionale sul territorio, stimato in 180 nuovi posti di lavoro oltre a rilevanti ricadute economiche sull'indotto del novese, la Giunta comunale, sulla base di una preistruttoria dell'ufficio, con decisione del 23/06/2022, ha accolto favorevolmente la richiesta di Variante considerata strategica ponendola ai primi posti della classifica delle priorità.

La richiesta è stata oggetto di attenta analisi e valutazione accompagnata da sopralluoghi degli Uffici comunali e dell'Ufficio Provinciale Direzione Viabilità, per verificare lo stato dei luoghi e le caratteristiche delle aree interessate. I sopralluoghi hanno poi dato seguito anche all'espressione di specifici pareri favorevoli da parte dell'Ufficio Direzione Viabilità della Provincia [N.P.G. 9179 del 28/02/2023 – vedi allegato a seguire] e dell'Ufficio Viabilità comunale [Prot. n. 12865 del 14-03-2023 e Prot. n.51236 del 14-11-2022 – vedi allegati a seguire] che sono risultati integrativi e di conforto per la predisposizione della Variante.

Con l'occasione della Variante parziale, al fine di allineare la cartografica con le modifiche intervenute al PRG, si procede ad aggiornare lo strumento urbanistico generale con:

- le numerose modifiche, intervenute a far data dal 2010, per espressa previsione di legge ai sensi del comma 15 bis dell'art. 17bis della Legge regionale 56/1977;
- il tracciato e l'andamento della fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.) anche sul tratto di interconnessione tra la linea di alta velocità e la linea storica alternativa allo Shunt;
- con l'ultima modifica apportata con DCC N. 90/2021 all'area industriale I1 – POLO NORD OVEST – ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) e d) L.R. 56/77 e s.m.i.;
- il recepimento cartografico dei permessi di costruire rilasciati in deroga alle previsioni del PRG, ai sensi e con le procedure amministrative previste dalla legge n° 106/201 già considerati con la variante urbana n.1p/2019 ma non riportati nelle tavole di PRG e l'aggiornamento della CIR;


Tutto ciò premesso, la presente proposta di Variante opera principalmente su una parte di territorio definito Polo Industriale Nord Ovest, esterno alla perimetrazione del Centro abitato come definito dall'art. 12, comma 2 n. 5bis della l.r. n° 56/77, attivando azioni di riordino urbanistico riconducibili ai contenuti appunto di Variante parziale, così come definito dall'art. 17, comma 5 della vigente legge regionale. n° 56/77.

Le modifiche apportate in sede di Variante parziale non comporteranno né aumento della superficie territoriale e degli indici di edificabilità né modifiche ai quadri sinottici allegati tecnici al P.R.G. relativi all'area industriale I 1 ma soltanto un diversa distribuzione delle aree industriali e delle aree per servizi che, pertanto, rientrano e si equilibrano nell'ambito dei limiti quantitativi e delle prerogative qualitative definite dall'applicazione del suddetto art. 17, c.5 della L.r. n° 56/77 e s.m.i.

Contestualmente, la presente Variante parziale dichiara la generale reiterazione degli standards pubblici, individuati ai sensi degli artt. 21 e 22 della l.r. n° 56/77 e s.m.i.. e, conseguentemente, del vincolo di destinazione d'uso afferente le aree interessate, per le parti non oggetto di modifica e/o variazione da parte della Variante stessa, mantenendo nei fatti la sussistenza del vincolo urbanistico. La dichiarazione di reiterazione del vincolo a standard pubblico avviene per conferma delle ragioni di interesse pubblico che sottendono alla loro individuazione.

Di seguito si analizzano e descrivono puntualmente le singole azioni di modifica messe in atto e costituenti i contenuti della presente proposta di Variante parziale. Analogamente la nuova individuazione a standard pubblico costituisce dichiarazione di apposizione di nuovo vincolo per pubblica utilità.

Parere Viabilistico dell'Ufficio Direzione Viabilità della Provincia [N.P.G. 9179 del 28/02/2023]



PROVINCIA DI ALESSANDRIA
DIREZIONE AMBIENTE VIABILITÀ 1

Alessandria, 28/02/2023

N.P.G. 9179

OGGETTO: RICHIESTA PARERE VIABILISTICO - VARIANTE PARZIALE AL PRG AREA INDUSTRIALE "I1" SUB - AREA I 1/4, COMPRESA TRA LA SP154 E VIALE UNIONE EUROPA.

PROPONENTE: COMUNE DI NOVI LIGURE.

**PARERE SUL PROGETTO IN MATERIA DI COMPETENZE VIABILISTICHE.
VERBALE ANALISI ISTRUTTORIA DEL GRUPPO DI LAVORO**

In conformità ai disposti dell'Ordine di Servizio/Ingegnere Dirigente n° 25/2005 Prot. n° 95389 del 15/07/2005 è stata indetta la riunione del Gruppo di Lavoro incaricato della verifica della compatibilità viabilistica delle opere in oggetto.

Il Gruppo di Lavoro si è riunito in data odierna, a seguito di nota del Comune di Novi Ligure, pervenuta in data 2/02/2022, n.p.g.4721.

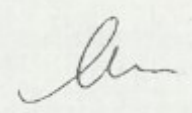
Il Gruppo di Lavoro è costituito da:

- Ing. Paolo PLATANIA, Dirigente Direzione Ambiente Viabilità 1 Trasporti, in qualità di Responsabile del Gruppo di Lavoro;
- Ing. Carla MARENZANA, Responsabile Reparto Stradale 5 Novi Ligure/Ovada;
- Ing. Massimo ROBIOLA, in qualità di Responsabile Servizi Tecnici Area 1 della Direzione Ambiente Viabilità 1 Trasporti.

Premessa

Con precedente parere viabilistico n.p.g. 55165 del 17/10/2022, il Gruppo di lavoro aveva espresso parere viabilistico favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. L'isola centrale dell'accesso dovrà essere rialzata in modo da impedire fisicamente la svolta a sinistra;
2. Il consolidamento del corpo stradale della SP154, secondo le modalità indicate nella sezione tipo D - D della Tavola 1, dovrà estendersi dal km 6+800 al 7+000;
3. Il rivestimento dei fossi stradali, ove previsto, dovrà essere realizzato con canaline di forma trapezoidale;
4. L'accesso dovrà essere illuminato, con progetto illuminotecnico da approvarsi. I pali di illuminazione dovranno essere protetti da barriere tipo H2 e collocati a distanza tale da permettere la deflessione indisturbata delle stesse;
5. Il Proponente dovrà regolarizzare l'accesso presso l'Ufficio Concessione del Direzione.



6. Il progetto esecutivo da trasmettere all'Ufficio Concessioni dovrà essere corredato dalla verifica della visibilità, con metodo triangolo di visibilità, per una velocità di percorrenza di 90 km/h. Il progetto esecutivo dovrà inoltre comprendere una tavola indicante la segnaletica stradale orizzontale e verticale da apporre in corrispondenza dell'intersezione e i relativi divieti di svolta.

Vista la nota prot. N. 4721 del 2/02/2023 il Comune di Novi Ligure ha presentato una variante progettuale a quanto precedentemente approvato, consistente in:

- a) Spostamento della viabilità di ingresso all'area al km 7+200 circa, con la realizzazione di un nuovo accesso, in luogo dell'adeguamento dell'accesso al km 6+950, con ingresso solo dal lato destro dalla SP n.154 mediante corsia di decelerazione ed uscita dall'inserzione con direzione obbligatoria a destra, da realizzarsi con isola centrale.
- b) Individuazione di un nuovo accesso al km 6+850.

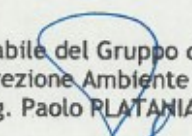
Osservazioni/Conclusioni

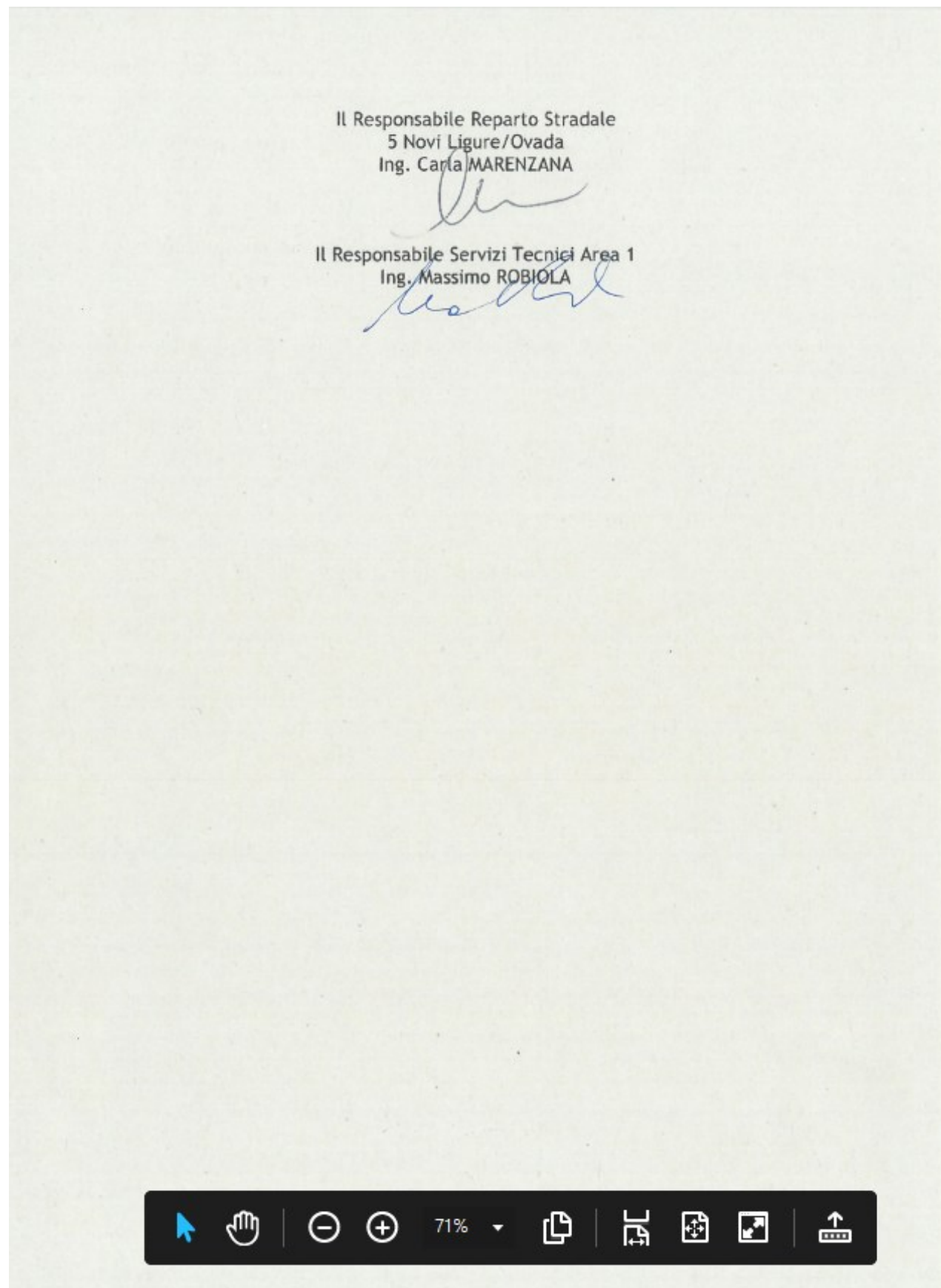
Per quanto riguarda il nuovo accesso al km 7+200 (Intervento a), considerato che è posto a 180 m dall'accesso esistente e a 150 m dalla rotatoria, la velocità è mitigata dall'approccio alla rotatoria e le corsie consentono solo manovre non interferenti con i flussi di traffico, si conferma il parere favorevole rilasciato con precedente nota con le seguenti prescrizioni:

1. L'isola centrale dell'accesso dovrà essere rialzata in modo da impedire fisicamente la svolta a sinistra;
2. Il consolidamento del corpo stradale della SP154, secondo le modalità indicate nella sezione tipo D - D della Tavola 1, dovrà estendersi dal km 6+800 al 7+000;
3. Il rivestimento dei fossi stradali, ove previsto, dovrà essere realizzato con canaline di forma trapezoidale;
4. L'accesso dovrà essere illuminato, con progetto illuminotecnico da approvarsi. I pali di illuminazione dovranno essere protetti da barriere tipo H2 e collocati a distanza tale da permettere la deflessione indisturbata delle stesse;
5. Il Proponente dovrà regolarizzare l'accesso presso l'Ufficio Concessione del Direzione.
6. Il progetto esecutivo da trasmettere all'Ufficio Concessioni dovrà essere corredato dalla verifica della visibilità, con metodo triangolo di visibilità, per una velocità di percorrenza di 90 km/h. Il progetto esecutivo dovrà inoltre comprendere una tavola indicante la segnaletica stradale orizzontale e verticale da apporre in corrispondenza dell'intersezione e i relativi divieti di svolta.

Per quanto riguarda il nuovo accesso al km 6+850 (Intervento b) si esprime parere **negativo** in quanto la distanza tra accessi consecutivi è inferiore a quanto previsto dalla normativa.

Il Responsabile del Gruppo di Lavoro
 Dirigente Direzione Ambiente Viabilità 1
 Ing. Paolo PLATANIA





Città di Novi Ligure
Settore VII - Ufficio Tecnico del Traffico

Prot.

Novi Ligure, 9 marzo 2023

Spett.le.

Settore III° - Urbanistica
SU - Sportello Unico
Per l'Edilizia
SEDE

Oggetto: Richiesta parere tecnico viabile preventivo nuova viabilità – intersezione a raso accesso area oggetto di realizzazione intervento edilizio – Viale Unione Europea – proprietà La Boccarda srl – rif. prot. 8051 del 03.03.2023. Comunicazioni in merito.

- o Richiedente: Settore III Urbanistica;
- o Tecnico: Studio Castellani srl. Società di ingegneria – Via G. Marconi 37 Palazzo Spinola – 15067 Novi Ligure AL;
- o Proprietà committenti: La Boccarda srl. – Piazza Corvetto 1/8 Genova area industriale I1 sub area I 1/4;

Si prende atto del parere viabilistico rilasciato dall'Amministrazione Provinciale di Alessandria riguardo la variante parziale al PRG area industriale "I1" sub – area I 1/4 , compresa tra la S.P. 154 e viale Unione Europea, per significare che riguardo la competenza stradale del Comune di Novi Ligure nessuna modifica è sopravvenuta al progetto oggetto di parere da parte di questo ufficio nell'ottobre 2022, pertanto si conferma quanto in esso contenuto per le parti di competenza.

In caso di modifiche progettuali alle parti di competenza, sarà cura dello scrivente riadeguare le valutazioni espresse.

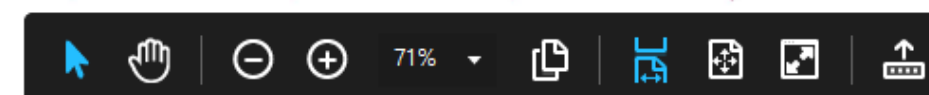
Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Roberto Timossi



IL DIRIGENTE
DOTT. ARMANDO CARUSO

C_F965 - 0 - 1 - 2023-03-14 - 0009356



Parere Viabilistico dell'Ufficio Viabilità comunale [prot. 51236 del 14-11-2022] richiamato nel precedente parere.



Città di Novi Ligure
Settore VII - Ufficio Tecnico del Traffico

Prot. Novi Ligure, 21 ottobre 2022

Spett.le. Settore III° - Urbanistica
SU - Sportello Unico
Per l'Edilizia
SEDE

E p.c. Studio Castellani srl.
Soc. di ingegneria
Via G. Marconi 37
15067 Novi Ligure AL

Oggetto: Richiesta parere tecnico viabile preventivo nuova viabilità – intersezione a raso accesso area oggetto di realizzazione intervento edilizio – Viale Unione Europea – proprietà La Boccarda srl – prot. del 14.09.2022.
Parere tecnico viabile.

- o Richiedente: Settore III Urbanistica;
- o Tecnico: Studio Castellani srl. Società di ingegneria – Via G. Marconi 37 Palazzo Spinola – 15067 Novi Ligure AL;
- o Proprietà committenti: La Boccarda srl. – Piazza Corvetto 1/8 Genova area industriale I1 sub area I 1/4;

Si prende atto della richiesta presentata, e degli elaborati grafici allegati per la definizione dell'intersezione – accesso e immissione lungo viale Unione Europea su sedime di pertinenza Fogli 21 e 22 mappali vari, area industriale identificata al PRG I 1 sub area 1 / 4 compresa tra la S.P. 154 per Boscomarengo e viale Unione Europea.

A seguito dell'aggiornamento della perimetrazione del centro abitato ai sensi del nuovo Codice della Strada (art. 4 D.Lgs. 285 del 30 aprile 1982), approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 123 del 19.10.2011, il tratto di strada in oggetto, risulta essere comunale perimetrato extraurbano, classificabile di tipo "E", strada extraurbana secondaria con flussi di traffico consistenti e limite di velocità posto a 50 km/h..

Considerato che dall'anno 2011, conseguentemente agli effetti della perimetrazione urbana ai sensi del Nuovo Codice della Strada D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e smi, viale Unione Europea era stato oggetto di proposta di cessione alla Amministrazione Provinciale di Alessandria quale razionale continuità alla viabilità provinciale tra la S.P. 154 e la S.P. 155, iter peraltro ancora in via di definizione, al cui possibile termine il viale citato potrebbe essere classificato di tipo "C" (C1) strada extraurbana secondaria.

E' utile precisare che ai fini dell'art. 22 del C.d.S. si definiscono accessi le immissioni di una strada privata su una strada ad uso pubblico e che l'art. 46 del regolamento da un lato limita la realizzazione dei passi carrabili solo sulle strade urbane, mentre sulle strade extraurbane si tratta di accessi e deve farsi riferimento all'art. 45 del citato Regolamento.

E' possibile constatare dagli elaborati progettuali che l'area destinata alla logistica viene dotata di una rete viaria di distribuzione interna, con accessi e immissioni alle viabilità pubbliche aggettanti sulla S.P. 154 di competenza dell'Amministrazione Provinciale e su viale Unione Europea di competenza del Comune di Novi Ligure.

La realizzazione degli innesti in progetto sulle viabilità pubbliche prevedono sulla S.P. 154 una corsia di decelerazione/ingresso opportunamente dimensionata parallela ad uso esclusivo dell'insediamento, mentre l'uscita è prevista mediante innesto a "spillo", con direzione obbligatoria verso la vicina intersezione a rotatoria, in modo da consentire ai vicoli l'avvicinamento al casello autostradale o la direzione Boscomarengo.

Per l'innesto sul tratto di viale Unione Europea sono state previste una corsia di decelerazione per ingresso nella viabilità riservata e una corsia di accelerazione/immissione con direzione obbligatoria verso la S.P. 155 per Ovada. Tutti gli innesti sono stati dimensionati secondo le prescrizioni tecniche contenute nel D.M. 19.04.2006.

In considerazione delle attuali condizioni di traffico, la morfologia della zona e delle successive possibili variazioni riguardo la competenza del viale Unione Europea, si ravvisa l'opportunità di optare per l'immissione sullo stesso viale, in modo analogo a quello previsto lungo la viabilità provinciale della S.P. 154, ovvero con una intersezione a "Spillo", mantenendo invariate le caratteristiche e dimensionamenti riportati nella relazione per quanto riguarda il contesto generale, oltre agli obblighi indicati per le manovre di immissione.

Le caratteristiche di leggibilità e guida visiva delle traiettorie della zona di incrocio dovranno essere verificate con il criterio dei triangoli di visibilità in relazione ai punti di conflitto.

Si esprime pertanto **parere viabile favorevole** per la realizzazione di una intersezione a nodi disomogenei, con accesso alla viabilità dedicata all'insediamento e immissione su viale Unione Europea, quest'ultimo come da prescrizione sopra indicata, procedendo ad una gerarchizzazione delle manovre in modo da articolare le varie correnti veicolari in principali e secondarie, con necessità di introdurre segnali di precedenza o di stop per i punti di conflitto.

Si consiglia inoltre di rendere identificabile l'accesso dal viale Unione Europea alla nuova area logistica, indicando chiaramente la destinazione o la direzione degli accessi, in modo da evitare improprie immissioni da parte della generalità dei veicoli, oltre a prevedere un adeguato sistema di illuminamento e di segnaletica verticale e orizzontale.

Eventuali modifiche al profilo stradale o rimozione / spostamento di arredi o servizi, dovranno essere concordati con gli uffici preposti.

Il presente parere tecnico, da allegare alla documentazione da presentarsi, viene rilasciato esclusivamente per competenze viabili fatti salvi i diritti di terzi. In caso di modifiche progettuali sarà cura dello scrivente riadeguare le valutazioni espresse.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Roberto Timossi



IL DIRIGENTE
DOTT. ARMANDO CARUSO

C_F965 - 0 - 1 - 2022-11-14 - 0037092

MODIFICHE POLO INDUSTRIALE NORD OVEST:

A

Le modifiche al Polo Industriale Nord Ovest consistono essenzialmente nel cambio di destinazione d'uso di parte delle aree per servizi - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO (decollo) di circa mq 32.470 in area industriale - AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI PER NUOVI IMPIANTI (N) (atterraggio).

La quantità di superficie industriale corrispondente di circa mq 32.470 classificata - AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI PER NUOVI IMPIANTI (N) (decollo) viene trasformata, in parte, in area per servizi IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO (atterraggio) pari a mq 30.160 e in parte in AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI DI PIANURA A COLTURA ESTENSIVA (atterraggio) pari a mq 2.310.

Parallelamente, si prevede di modificare la previsione della viabilità interna dell'area industriale e l'innesto sulla strada provinciale 154 che dovrà avvenire mediante idonea viabilità di accesso ed immissione in luogo della rotatoria di raccordo tra l'infrastruttura viaria prevista nel Piano Territoriale Provinciale (PTP) con la strada Provinciale 154. Il PRG vigente recepisce detta previsione riportando una rotatoria nel punto di intersezione delle viabilità sopracitate a cui fa confluire anche la viabilità dell'area industriale ubicata nelle strette vicinanze. Detta infrastruttura, sostituita dalla prossima realizzazione della strada nota come “tangenzialina”, finanziata con i fondi per le opere compensative messi a disposizione da RFI, non risulta più necessaria. L'eliminazione della previsione della rotatoria consente altresì di trasformare l'area corrispondente di mq 3.900 in IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO per mq 2.310 e in AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI DI PIANURA A COLTURA ESTENSIVA per mq 1.590.

Il computo del bilancio delle destinazioni d'uso comporta un saldo uguale a zero sia della superficie territoriale industriale sia della superficie per servizi. Pertanto le superfici di decollo e di atterraggio risultano invariate:

- DECOLLO - Area per servizi 32.470 mq/ATERRAGGIO - Area industriale 32.470 mq;
- DECOLLO - Area industriale 32.470 mq/ATERRAGGIO - Area per servizi 30.160 mq + area agricola 2.310 mq;
- DECOLLO - Area per viabilità 3.900 mq/ATERRAGGIO - Area per servizi 2.310 mq + area agricola 1.590 mq;

La trasposizione delle aree si rende necessaria per consentire la realizzazione di un polo logistico costituito da un capannone per il deposito delle merci e ampi spazi per l'accesso e la manovra dei camion secondo quei parametri tecnici richiesti dalla logistica: dimensioni e moduli delle navate e delle campate; dimensioni minime antistanti le baie di carico per la manovra dei camion. Inoltre, per consentire una ottimizzazione dello sfruttamento del capannone, in linea con gli standard dimensionali richiesti dalla tecnica per la realizzazione e la gestione automatizzata dei magazzini della logistica, risulta idonea e sufficiente l'altezza attualmente ammessa di ml 20 dal PRG vigente.

La modifica comporterà l'applicazione della corresponsione del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, d-ter del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. ovvero delle altre modalità previste dai criteri regionali di cui dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, successivamente modificata con D.G.R. 55/8666 del 29/03/2019 e da quelli comunali.

Alla tab. 25.I dei quadri sinottici, relativa all'area in oggetto, con l'occasione, vengono apportate le correzioni a errori materiali ivi presenti, distinte in grassetto rosso.

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO				Destinazione d'uso prevalente: INDUSTRIALE										Riferimenti: TAV. 2, 3, 6, 7				Tab: 25							
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE			
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA 2444443.6	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	I.f.	I.t.	U.f.	U.L.	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	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		1012	9108	10120				0,6		5464										art. 29.2			
Tot. 8				1012	9108	10120						5464													
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.a	I 1	196000	384873	1315442	1896315				1		1315442					665057		(23)	20	50		x		
Tot. Extr.	N	I 2	46000	74500	252000	372500						252000				111750		(23)	(23)	50		x			
TOT.		I	273470	619351	3038614	3931435						2170308													
ex Tabella 31 modificata da Variante 3/2006 approvata con DCC 04/07																									

L'attuazione degli interventi edificatori sull'area definita AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI PER NUOVI IMPIANTI (N) e in particolare sulla sub area I 1/4, come individuata nel Programma comunale degli Interventi, sarà possibile ricorrendo allo strumento urbanistico esecutivo in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal PRG che di fatto definiscono il nuovo impianto infrastrutturale. Al riguardo si richiama l'art. 28-bis del DPR 380/01, che consente, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, la possibilità di ricorrere al rilascio di permesso di costruire convenzionato. Al Programma di Intervento previsto dall'art. 6 delle NTA sono demandate le verifiche per l'attuazione frazionata di singoli interventi nonché dei relativi obblighi.

Dall'area industriale viene altresì eliminata l'indicazione della localizzazione delle aree per servizi previste per l'attuazione degli interventi edificatori lasciando, pertanto, agli accordi tra il Comune e gli operatori la loro ottimale localizzazione, ripartita pro quota sui “lotti territoriali” delle rispettive proprietà.

MODIFICHE NORME D'ATTUAZIONE DEL PRG:

B

Il TAR Piemonte con sentenza n. 22 del 17/01/2007 ha annullato il PDC 18/05/2006 n. 71 rilasciato dal dirigente del comune di Novi Ligure e gli artt. 58 e 62 delle NTA del PRG (sulla base dei quali il permesso di costruire citato sembra essere stato rilasciato), nella parte in cui consentono una distanza inferiore a 10 metri fra la nuova edificazione e l'esistente finestrata.

Si procede, dunque, a modificare gli artt. 58 e 62 eliminando le parti dichiarate illegittime dal TAR poiché in *violazione dell'art.9 del DM n. 1444 del 1968, relativo all'obbligo di rispettare una distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate (e quindi munite di luci e/o vedute, secondo la definizione contenuta nell'art. 900 cod. civ.) ed edifici antistanti, obbligo che, essendo volto ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico sanitario, ha pertanto carattere tassativo ed inderogabile, non eludibile da parte dello strumento urbanistico comunale, il quale può solo prescrivere distanze maggiori, ma non limitarne l'applicazione. Ne deriva che l'adozione, da parte dell'ente locale, di una prescrizione contenuta nello strumento urbanistico contrastante con la citata norma, anche in senso meramente limitativo, comporta l'obbligo di applicare direttamente la disposizione del menzionato art. 9, divenuta, per inserzione automatica, parte integrante del piano regolatore, in sostituzione della norma illegittima che, deve essere disapplicata ovvero annullata ove impugnata.*

Dall'art. 58 - Interventi edilizi di nuova costruzione, per maggior chiarezza di lettura, al comma 2 punti 1, 2 e 3 si aggiunge il riferimento al DM 1444/1968 e al comma 3, vengono eliminate le parti dichiarate illegittime:

...

1. Aree comprese nel Centro Storico od aree ad esso assimilate (c, Cp, CR) si applicano le prescrizioni del punto 1 **dell’art. 9 del DM 1444/1968**.
2. Aree residenziali di tipo m, M, Ca, z, R, r e produttive con impianti esistenti e confermati (c) da riordinare (r) da completare (n) si applicano le prescrizioni del punto 2 **dell’art. 9 del DM 1444/1968**.
3. Aree di nuovo impianto residenziale (di tipo N, G e PE) industriale di tipo (N) e di rinnovo urbano di tipo Z si applicano le prescrizioni del punto 3 **dell’art. 9 del DM 144/1968**.

Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e **nei casi del sopracitato punto 3**, non si applica fra pareti che si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m.12 ~~e parti di pareti non finestate. Non si considerano pareti finestate quelle con sole aperture per bagni, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse.~~

...

Dall’art. 62 - Interventi edilizi di nuova costruzione, in particolare al comma 4, vengono eliminate le parti dichiarate illegittime:

...

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, **dal DM n. 1444/1968 e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti** e dalle fasce di rispetto previste dal presente P.R.G. .

...

RECEPIMENTO DELLE VARIANTI SEMPLIFICATE AI SENSI DELL’ART. 17BIS CO. 15BIS LR 56/77:

C

L’area della discarica pubblica di rifiuti non pericolosi, situata presso il sito storico della discarica pubblica in strada vecchia di Boscomarengo (Strada Provinciale 154), è stata oggetto di diversi interventi di potenziamento che hanno comportato, per espressa previsione di legge, variante al PRG ai sensi del comma 15 bis dell’art. 17 bis L.r. 56/77 e Circolare del Presidente della giunta Regionale 8/11/2016, n. 4/AMB. Gli interventi sono riassumibili in:

1. potenziamento dell’impianto oggetto di procedimento coordinato di Valutazione e giudizio di Compatibilità Ambientale di cui all’art.23 D.lgs 152/2006 (DECRETO DEL PRESIDENTE N. 229 DEL 23-12-2019) e di Autorizzazione Integrata Ambientale di cui all’art.29 ter del D.lgs 152/2006 (Det. 1186 del 15/12/12020); [modifica cartografica]
2. realizzazione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili (biometano) oggetto di Autorizzazione ai sensi art. 12 Dlgs 387/03 e art. 211 DLgs 152/06 di cui alla determinazione n. DDAP2 – 80 – 2020 del 31/01/2020; [modifica cartografica e art. 75 NTA]
3. realizzazione di impianto di compostaggio del digestato oggetto di procedimento coordinato di Valutazione e giudizio di Compatibilità Ambientale di cui all’art.23 D.lgs 152/2006 (DECRETO DEL PRESIDENTE N. 47/17522 DEL 23-03-2021) e Autorizzazione Integrata Ambientale di cui alla determinazione n. DDAP2 – 761 – 2021 del 05/08/2021;

Detti interventi di potenziamento hanno comportato un ampliamento della discarica pubblica di rifiuti non pericolosi mediante la trasformazione dei contigui terreni classificati come AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI DI PIANURA A COLTURA ESTENSIVA in AREA DESTINATA A DISCARICA DI RIFIUTI SOLIDI URBANI (Dc). Le modiche riguardano altresì l’integrazione dell’art. 75 delle NTA.

Dopo il secondo comma dell’art. 75 - Discariche, viene aggiunto:

“La realizzazione all’interno del perimetro dell’area di discarica di impianti di recupero, trattamento e valorizzazione del biogas è ammessa come integrazione all’attuale ciclo di trattamento dei rifiuti.

La realizzazione di tali impianti da parte di società esterne alla gestione della discarica è ammessa purché sia concordata e pianificata in accordo con il gestore della discarica – ai fini di ottimizzare l’integrazione dei due sistemi e garantire il raggiungimento di adeguati standard di sicurezza - e riceva l’assenso da parte dell’Amministrazione Comunale.

Le eventuali indicazioni e prescrizioni riportate nel relativo atto autorizzativo in merito agli interventi di mitigazione e compensazione ambientale dovranno inoltre essere recepite ed attuate.”

C.1

La ditta Airone S.r.l., operante nell’ambito della raccolta e smaltimento dei rifiuti dal 1993, previa valutazione favorevole del giudizio di compatibilità ambientale espresso con Decreto del presidente n. 119 del 23-07-2020, ha ottenuto Autorizzazione Integrata Ambientale di cui alla determinazione n. DDAP2 – 934 – 2020 del 06/10/2020 per lo svolgimento di un servizio specializzato nel settore della micro raccolta dei rifiuti a supporto delle aziende produttrici di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi.

L’esercizio di questa nuova attività si svolge all’interno di un edificio produttivo, di proprietà della suddetta ditta, situato nel Polo Industriale di nord-ovest del Comune di Novi Ligure, in Via Trattato di Roma snc, in zona classificata “I 1” del PRG vigente.

Nell’ambito del procedimento coordinato di Valutazione e giudizio di Compatibilità Ambientale di cui all’art.23 D.lgs 152/2006 è stato necessario procedere con una Variante ai sensi del comma 15bis dell’art. 17 bis Lr 56/77 e Circolare del Presidente della giunta Regionale 8/11/2016, n. 4/AMB, avente carattere esclusivamente normativo, finalizzata a modificare le Norme di Attuazione al Titolo III “classi di destinazione e di intervento” - Capo 5 “aree destinate ad usi produttivi”, art. 27, punto “1. IMPIANTI INDUSTRIALI (I)”.

All’art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione, punto 1. IMPIANTI INDUSTRIALI (I), la lettera f) è integrata aggiungendo quanto segue:

“Nell’area censita al NCEU Fg. 22 map. 469 della zona industriale I 1 (ex area PIP, comparto 3) è consentita l’attività di un centro di stoccaggio per il deposito e messa in riserva di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, derivanti da attività di micro - raccolta differenziata, munita delle specifiche VIA ed AIA disciplinate rispettivamente agli artt. 23 e 29 del D.Lgs.152/2006 e smi, nella fase intermedia fra la produzione dei rifiuti e il conferimento in impianti di destinazione finale per il recupero e lo smaltimento, purché tale attività sia confinata all’interno del fabbricato esistente e fatta salva la possibilità di stoccaggio in serbatoi esterni dotati di bacino di contenimento in c.a. per sostanze liquide.”

C.2

La Provincia di Alessandria con determinazione n. DDAP2 – 150 – 2021 del 25/02/2021 ha rilasciato alla ditta SEVA s.r.l., con sede in Courmayeur (AO), l’Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 DLgs 387/03 - per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico) – localizzato in Comune di Novi Ligure della potenza di 999 kWp, in zona classificata AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI PER NUOVI IMPIANTI (N).

Nell’ambito del procedimento di rilascio dell’Autorizzazione Unica è stato necessario procedere con una Variante ai sensi del comma 15bis dell’art. 17 bis Lr 56/77 e Circolare del Presidente della giunta Regionale 8/11/2016, n. 4/AMB mirata a garantire la coerenza e l’armonizzazione delle modifiche proposte con l’impianto generale del PRG. Pertanto, sono apportate delle modifiche cartografiche tese a rivedere la distribuzione delle aree a servizi classificate IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO (Va), poste lungo il perimetro Sud/Ovest del Polo industriale I 1, mediante la loro compensazione. Non vengono apportate modifiche alle NTA del PRG perché non ritenute necessarie.

C.3

La Provincia di Alessandria con determinazione n. DDVA3 – 131 – 2022 del 29/03/2022 ha rilasciato alla ditta Ditta Ren 147 Srl, con sede legale in via Salita S. Caterina 2/1 – Genova, l’Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 DLgs 387/03 - per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, denominata Fattoria da Solare Cascina Sant’Angelo – localizzato in Comune di Novi Ligure e di Serravalle – strada Provinciale 143, della potenza di 4,66 MWp, in zona a destinazione agricola, classificata AREA DI AMBITO FLUVIALE.

Nell’ambito del procedimento di rilascio dell’Autorizzazione Unica è stato necessario procedere con una Variante ai sensi del comma 15bis dell’art. 17 bis Lr 56/77 e Circolare del Presidente della giunta Regionale 8/11/2016, n. 4/AMB mirata a garantire la coerenza

e l’armonizzazione delle modifiche proposte con l’impianto generale del PRG. Pertanto, sono apposti nel testo delle NTA i seguenti correttivi:

1) all’art. 31 “Destinazioni d’uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano” viene introdotta la nuova voce:

f. impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (FER) ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387 e smi solo ed esclusivamente nelle aree indicate nella cartografia di PRG con apposita sigla

2) all’art. 34 “Parametri urbanistici e loro applicazione” viene introdotta al comma 1 la nuova voce: **11. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI (FER)** che viene poi specificata al punto 11 come segue:

11. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI (FER) (destinazione f, art. 31)

a) densità fondiaria

b) rapporto di copertura

c) limitazioni

d) titolarità: i soggetti in s1 del precedente art. 32

3) all’art. 39 “Aree di ambito fluviale”, voce A. INDIRIZZI viene introdotta la seguente tipologia di intervento ammissibile:

- **l’installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (FER) solo ed esclusivamente nelle aree indicate nella cartografia di PRG con apposita sigla.**

Conseguentemente si procede ad apportare i correttivi alla cartografia di PRG riportando per l’area in questione l’apposita sigla.

AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI:

D

L’avvenuta realizzazione della viabilità denominata “Strada Provinciale 35ter” comporta il passaggio della relativa classificazione da COLLEGAMENTI VIARI INTERCOMUNALI IN PROGETTO E SOGGETTI A SALVAGUARDIA ad AREA PER LA VIABILITA’ ESISTENTE E INFRASTRUTTURE RELATIVE. Si procede di conseguenza alla modifica della relativa rappresentazione della campitura grafica.

D.1

Con la Delibera CIPE n. 82 del 22/12/2017 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 173 del 27/07/2018, è stata approvata la variante al progetto definitivo “*dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt*”. Detta modifica, come previsto dall’art. 165, comma 7, del DLgs n. 163/2006 e s.m.i., comporta “l’automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati”. Inoltre la prescrizione n. 1.1 di cui all’Allegato 1 della Delibera Cipe n. 82/2017 prevede che i Comuni interessati provvedano all’aggiornamento degli elaborati urbanistici “*in riferimento al progetto di variante*” recependo la variante imposta.

Pertanto si procede ad aggiornare la cartografia del PRG eliminando la previsione dello Shunt a Nord del territorio comunale e riportando invece il tracciato dell’interconnessione tra la linea ad alta velocità e la linea storica nei pressi dell’area industriale I 2 (Polo Sud Est).

D.2

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90/2021 si è provveduto a modificare, ai sensi dell’art. 17, comma 12, lett. a) e d) L.R. 56/77 e s.m.i., lo strumento di attuazione dell’area di proprietà NORTH AFRICA CONNECTION SRL (POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST. AREA PRODUTTIVA I 1 - SUB AREA I 1/5), da Piano Insediamenti Produttivi (PIP) a Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata. Si procede di conseguenza alla modifica della relativa indicazione grafica.

D.3

In conformità ai criteri comunali approvati con DCC n. 24 del 11/03/2021, si riportano i permessi di costruire rilasciati in deroga al PRG ai sensi della L. 106/2011, già oggetto di valutazione nella Variante parziale n. 1p/2019 (escluso il PdC n° 70/2018 – sig. Angelo CIPOLLINA – Area “I p/1” - D.U. 7/a” indicato per errore), ma non riportati in cartografia:

1. **(a)** - PdC n° 31/2015 – SIMAF – Area “Z3.b” – D.U. 2a - Trasformazione di n. 11 unità direzionali in residenziali (**mq. 739,50**)
2. **(a)** - PdC n° 10/2016 – SOMMO - – Area “Z3.b” – D.U. 2a - Trasformazione di n. 1 unità direzionale in residenziale (**mq. 76.00**);
3. **(a)** - PdC n° 12/2016 – REALE – Area “Z3.b” – D.U. 2a - Trasformazione di n. 1 unità direzionale in residenziale (**mq. 54.46**);
4. **(b)** - PdC n° 39/2015 – LE STELLE – Area “t p/2” – D.U. 4 – Trasformazione di **mq. 2.222,30** di SUL residenziale in luogo della preesistente superficie commerciale pari a mq. 1.208.00;
5. **(c)**- PdC n° 2/2016 – BIANCHI – Area “A2 p/1” – D.U. 2b – **mq. 258** da artigianale a commerciale;
6. **(d)** - PdC n° 41/2016 – EUROSPIN - – Area “Z5” - D.U. 3” – **mq. 1.537.97** di SUL commerciale in luogo della preesistente SUL produttiva pari a mq. 2.159.00
7. **(e)** - PdC n° 20/2019 – LA MARENGO s.r.l. – Area “I p/1” - D.U. 7/a” – Demolizione di opificio dismesso e costruzione di n° 2 edifici residenziali in via U. Foscolo. Trasformazione di **mq.704,48** di SUL residenziale in luogo della preesistente superficie produttiva pari a mq. 1085,57;
8. **(f)** PdC n° 71/2018 – BLUSPA srl – Area “A2 p/6” – Polo Industriale Sud -Est – Mutamento di destinazione d’uso di fabbricato da uffici a servizio di attività industriali a residenza in strada Serravalle (**mq 483,94**)

Il rilascio dei Permessi di Costruire in deroga ha comportato, pertanto, un aumento della capacità insediativa residenziale e delle superfici a destinazione terziaria come riportato nella tabella seguente.

Prospetto delle superfici/volumi e della CIR a seguito del rilascio dei PdC in deroga				
Area	Superficie Residenziale [mq]	Superficie terziaria [mq]	Volume residenziale [mc]	abitanti
Area “Z3.b” – D.U. 2a	870		2610	29
Area “Z5” - D.U. 3”		1534		
Area “t p/2” – D.U. 4	2222		6667	74
Area “A2 p/1” – D.U. 2b		258		
Area “I p/1” - D.U. 7/a”	704		2113	23
Area “A2 p/6” – Polo Industriale Sud -Est	484		1452	16
CIR PDC in deroga				142

D.4

Per motivi tecnici, la rappresentazione grafica delle aree Extraurbane e Urbane nelle tavole di PRG viene modificata per conservare una lettura ottimale coerente con le NdA e con i quadri sinottici.

E

Nella tabella 08 dei quadri sinottici allegati alle NdA sono erroneamente incolonnati i dati relativi all’indice fondiario [i.f. mc/mq]. Al fine pertanto di consentire una corretta lettura degli stessi si procede al loro corretto incolonnamento spostando parte degli indici dalla colonna [SUPERFICIE TERRITORIALE] alla colonna [i.f mc/mq]. Di seguito la tabella con le correzioni.

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 FONDARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA	ODUTTIVITA'		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.						
			OO.U.U. PRIMARIA	OO.U.U. 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	35	X							
	r	2			6640		1.5				9960		36	40	8	664	20		3	10.5	35	X							
	r	3			1800		1.5				2700					900	100		3	10.5	35	X							
	r	4			1440		1.5				2160				20	100			3	10.5	35	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	35	X							
	r	2			660		1.5				990		4	4	100				2	7.5	35	X							
	r	3			440		1.5				660		4	1	100				2	7.5	35	X							
	r	4			730		1.5				1095		4	5	100				2	7.5	35	X							
	r	5		(6)	1780		1.5				2670		19	1	80	178	20		3	10.5	35	X							
	r	6			1670		1.8				3006		32	-4	100				3	10.5	35	X							
	r	7			1520		1.8				2736		21		80	182	20		3	10.5	35	X							
Tot 3					7760						12597		96	7		360													
4	r	1			1440		1.5				2160		8	12	100				3	10.5	35	X							
	r	2			2390		1.5				3585		31	3	100				3	10.5	35	X							
	r	3			660		1.5				990		6	2	100				2	7.5	35	X							
	r	4			1060		1.5				1590			13	100				2	7.5	35	X							
	r	5-6			2380	4-8	1.8				4284		58	-18	100				3	10.5	35	X							
	r	7-8			1960	2	2				3920		12	19	85	196	15		3	10.5	35	X							
	r	9			1070	4-5	1.5				1605		3	10	100				2	7.5	35	X							
	r	10			550	2	2				1100		10	100					3	10.5	35	X							
	r	11			4120		1.5				6180		21	37	100				3	10.5	35	X							
	r	12			1895		2.8				5280		42		85	264	15		3	10.5	35	X							
Tot 4					17525						30694		181	88		460													
5	r	1			830	4-5	1.5				1245		4	6	100				2	7.5	35	X							
	r	2			1870	4-5	1.5				2805		4	14	70	280	30		3	10.5	35	X							
	r	3			1440	4-5	1.5				2160			18	100				2	7.5	35	X							
	r	4			1350	2	2				2700			18	70	270	30		3	10.5	50	X							
	r	7			2250	3	3				6750			35	70	675	30		3	10.5	35	X							
Tot 5					7740						15660		8	91		1225													
6	r	1			1600	4-5	1.5				2400		2	18	100				3	10.5	35	X							
	r	2			2660	4	1				2660		2	20	100				2	7.5	35	X							
	r	3			1020	4-5	1.5				1530		2	10	100				2	7.5	25	X							
	r	4			2160	4	1				2160		3	15	100				2	7.5	25	X							
	r	5			1050	4-5	1.5				1575		6	1	50	262	50		3	10.5	35	X							
	r	6			2300	4	1				2300			15	80	153	20		2	7.5	35	X							
Tot 6					10790						12625		15	79		415													
7a	r	1			620	4-5	1.5				930		37	-29	100				3	10.5	35	X							
	r	2			1100	4-2	1.2				1320			11	100				2	7.5	35	X							
	r	3			2160	4-5	1.5				3240		29	-3	85	162	15		3	10.5	35	X							
	r	4			1825	4-5	1.5				2737		21	-1	85	123	15		3	10.5	35	X							
	r	5			620	4-2	1.2				744			6	100				2	7.5	35	X							
	r	6			2360	4-5	1.5				3540		12	11	70	354	30		3	10.5	35	X							
	r	7			2080	4-2	1.2				2496		15	8	100				3	10.5	35	X							
	r	8	V. Concordia		870	4-5	1.5				1320			11	100				3	10.5	35	X							
Tot 7a					11635						16327		114	14		639													
7b	r	1			1000	4-5	1.5				1500		10	4	100				3	10.5	35	X							
	r	2			3200	4-5	1.5				4800		17	19	80	320	20		3	10.5	35	X							
	r	3			1300	4-5	1.5				1950		5	11	100				2	7.5	35	X							
Tot 7b					5500						8250		32	34		320													
8	r	1			450	4-5	1.5				675		1	4	100				2	7.5	50	X							
Tot 8					450						675		1	4		0													
MEREL.	r	1			2300	4	1				2300		9	10	100				2	7.5	50	X							
	r	2			1400	4	1				1400		3	8	100				2	7.5	50	X							
Tot M.					3700						3700		12	18															
BARB.	r	1			2500	4	1				2500		10	11	100				2	7.5	35	X							
	r	2			750	4	1				750		3	3	100				2	7.5	35	X							
	r	3			3200	4	1				3200		12	9	80	213	20		2	7.5	35	X							
Tot B.					6450						6450		25	23		213													
TOT	r				93580						137391		601	473		5496													
ex Tabelle 9, 10, 11 e 11a modificate da Variante 3/2006 approvata con DCC 04/07																													

ex Tabelle 9, 10, 11 e 11a modificate da Variante 3/2006 approvata con DCC 04/07

CONSIDERAZIONI DI MERITO

La Variante, redatta ai sensi dell'art. 17, commi 5, 6 e 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i., si configura come Variante parziale in quanto le modifiche in essa previste soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante parziale prende in considerazione anche, come già citato in precedenza:

- a. la delimitazione del Centro abitato approvata con DCC n. 5/2019 ai sensi dell'art. 12, comma 2 n. 5bis della l.r. n° 56/77 e s.m.i., ancorché, non abbia rilievo ai fini della presente variante in quanto non vengono modificati i limiti dimensionali prescritti dal comma 5 dell'art. 17 LR 56/77;
- b. il parere viabilistico dell'Ufficio comunale Viabilità e della Direzione Viabilità della Provincia di Alessandria in merito alle previsioni di Variante e alle ricadute sotto il profilo viabilistico;
- c. il recepimento delle Varianti apportate al PRG per espressa previsione di legge ai sensi dell'art. 17bis co. 15 bis della Lr 56/77 e della Circolare del Presidente della giunta Regionale 8/11/2016, n. 4/AMB.
- d. il recepimento cartografico del tracciato e dell'andamento della fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.) anche sul tratto di interconnessione tra la linea di alta velocità e la linea storica alternativa allo Shunt
- d. il recepimento cartografico dell'approvazione dei permessi di costruire rilasciati in deroga alle previsioni del PRG, ai sensi della legge n° 106/2011.

Per gli interventi che comportano cambi di destinazione d'uso si applicano i criteri regionali di cui alla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 relativamente al maggior valore rispetto alla destinazione originaria. Oltre al contributo per oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione è dovuta la corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4, d-ter del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. nei modi e nelle forme previste dalla succitata D.G.R.

La Variante parziale dichiara la generale reiterazione degli standards pubblici, individuati ai sensi degli artt. 21 e 22 della l.r. n° 56/77 e s.m.i., e conseguentemente del vincolo di destinazione d'uso afferente le aree interessate, per le parti non oggetto di modifica e/o variazione da parte della Variante stessa, mantenendo nei fatti la sussistenza del vincolo urbanistico. La dichiarazione di reiterazione del vincolo a standard pubblico avviene per conferma delle ragioni di interesse pubblico che sottendono all'individuazione. Analogamente la nuova individuazione a standard pubblico costituisce dichiarazione di apposizione di nuovo vincolo per pubblica utilità.

- In conformità a quanto previsto dalle disposizioni normative e procedurali della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si applica il procedimento integrato contestuale per l'approvazione delle Varianti parziali ai P.R.G. e, pertanto, la fase di verifica di assoggettabilità e quella di pubblicazione avverranno "in maniera contestuale":
- la Variante parziale è adottata con delibera di Consiglio Comunale comprendendo, tra i suoi elaborati, il documento tecnico per la fase di verifica VAS;
 - il Comune, pubblica la Variante per 30 giorni consecutivi, di cui 15 giorni per le Osservazioni, e trasmette la Variante parziale e il documento di verifica di assoggettabilità alla VAS agli ENTI e alla Provincia che, entro 30 giorni, formulano i pareri;
 - si inoltrano i pareri ambientali pervenuti all'organo tecnico di VAS competente in materia per l'emissione del provvedimento di verifica VAS;
 - si rende pubblico il provvedimento di VAS;
- se l'organo di VAS conclude con l'esclusione alla Valutazione**
- il Consiglio Comunale approva la variante parziale, controdeducendo alle osservazioni e prendendo atto di eventuali prescrizioni della Verifica VAS, entro 30 giorni dallo scadere del termine delle pubblicazioni;
 - la delibera di approvazione va pubblicata sul BUR;
 - la variante è trasmessa alla Regione e alla Provincia entro 10 gg dall'approvazione.
- se l'organo di VAS conclude con l'assoggettamento alla Valutazione**
- il Consiglio Comunale adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia;
 - il Comune pubblica la variante per 60 giorni per le osservazioni in merito agli effetti ambientali e comunica l'avvenuta pubblicazione ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 giorni si esprimono;
 - l'organo tecnico comunale di Vas emette il parere entro 90 giorni dal termine delle consultazioni;
 - il Comune procede alla revisione del piano e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio;
 - il Consiglio Comunale, da atto di avere recepito il parere della Provincia e approva la variante;
 - la delibera di approvazione va pubblicata sul BUR;
 - la variante è trasmessa alla Regione e alla Provincia entro 10 gg dall'approvazione.
- (per ulteriori dettagli sul procedimento autorizzativo si rimanda alla scheda **j.1** allegata alla D.G.R. n. 25-2977)

VERIFICHE

1.1 PER QUANTO ALLA “PARZIALITÀ” DELLA VARIANTE

Si dà atto che la presente Variante è “parziale” in quanto soddisfa tutte le condizioni di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 art.17 della LR 56/77 e s.m.i., come modificata dalla LR n.3 del 25 marzo 2013 “Modifica alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo) e dalla LR n. 7 del 31 maggio 2022 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia).

1.2 PER QUANTO ALLE “VERIFICHE QUANTITATIVE”

1.2.1 Aree Produttive

Si esplicitano di seguito le giustificazioni e le verifiche relative alla presente Variante con riferimento ai punti modificati. La presente Variante prevede principalmente un mutamento reciproco di aree attualmente a destinazione industriale I1 e a servizi (così come definite dall’art.13 delle NTA del PRG), rispondente ai criteri previsti dalla vigente LR 56/77 e smi. Si giustificano di seguito le variazioni quantitative.

AREE PRODUTTIVE – ELIMINATE/DISPONIBILI				
(classe di destinazione d'uso di immobili destinati ad attività produttive)				
Punto di modifica	Classe di intervento	Localizzazione	Superficie eliminata [mq]	SUL eliminata [mq]
A	I1	Polo Nord Ovest Strada Provinciale 154	32.470	32.470
Totale Superfici aree produttive eliminate			32.470	32.470

AREE PRODUTTIVE – DI NUOVA INDIVIDUAZIONE				
(classe di destinazione d'uso di immobili destinati ad attività produttive)				
Punto di modifica	Classe di intervento	Localizzazione	Superficie di nuova individuazione [mq]	SUL di nuova individuazione [mq]
A	I1	Polo Nord Ovest Tra Strada Provinciale 154 e Viale Nazione Unite	32.470	32.470
Totale Superfici aree produttive di nuova individuazione			32.470	32.470

In sintesi “AREE PRODUTTIVE”:		
	Superficie [mq]	SUL [mq]
- Superfici aree industriali e SUL eliminate dalla presente Variante	32.470	32.470
- Superfici aree industriali e SUL di nuova individuazione nella presente Variante	32.470	32.470
Residuano dopo la presente Variante Parziale	0	0

1.2.3 Standard Urbanistici

Utilizzando lo stesso metodo descritto per le aree produttive si esplicitano nel seguito le modifiche relative agli standard urbanistici.

STANDARD URBANISTICI – ELIMINATI			
(classe di destinazione d'uso: immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico)			
Punto di modifica	Classe di intervento	Localizzazione	Superficie eliminata [mq]
A	* Va	Polo Nord Ovest Tra Strada Provinciale 154 e Viale Nazione Unite	32.470
Totale Superfici a Standard Urbanistici eliminate			32.470

* (Va) attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione)

STANDARD URBANISTICI – DI NUOVA INDIVIDUAZIONE			
(classe di destinazione d'uso: immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico)			
Punto di modifica	Classe di intervento	Localizzazione	Superficie di nuova individuazione [mq]
A	** SL	Polo Nord Ovest Strada Provinciale 154	30.160
A	** SL	Polo Nord Ovest Strada Provinciale 154	2.310
Totale Superfici a Standard Urbanistici di nuova individuazione			32.470

** (SL) attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:
 di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi)
 di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi)
 funzionali all’insediamento (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, autoparchi, controllo delle merci, spacci)

In sintesi “STANDARD URBANISTICI”:	
	Superficie [mq]
- Superfici Standard Urbanistici ex art.21, comma 2, eliminate	32.470
- Superfici Standard Urbanistici ex art.21, comma 2, di nuova individuazione	32.470
Residuano dopo la presente Variante Parziale	0

1.2.4 Viabilità

Per quanto alle modifiche apportate alla “viabilità” si precisa che non necessitano di verifiche quantitative. Le porzioni di area che diventano area per servizi sono riportate nelle precedenti tabelle.
 Si precisano nel dettaglio:

VIABILITA'		
Punto di modifica	Localizzazione	Note
A	Polo Nord Ovest Strada Provinciale 154	Eliminazione della previsione di rotatoria sulla viabilità pubblica restituita in parte alla destinazione agricola mq 1.590, in parte alla destinazione per attrezzature e servizi pubblici SL di mq 2.310.

1.2.5 Recepimento delle varianti semplificate ai sensi dell’art. 17bis co, 15bis Lr 56/77:

Per quanto alle modifiche apportate al PRG per espressa previsione di legge ai sensi dell'art. 17bis co. 15bis Lr 56/7, si precisa che le stesse non necessitano di verifiche quantitative.
 Ad ogni buon conto, si riportano i dati relativi all'ampliamento della discarica comunale rifiuti solidi urbani.

AREA DISCARICA COMUNALE – ELIMINATE/DISPONIBILI			
(classe di destinazione d'uso: immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico)			
Punto di modifica	Classe di intervento	Localizzazione	Superficie eliminate [mq]
A	Dc	Strada Provinciale 154 (Strada vecchia di Bosco Marengo)	5.900
Totale Superfici discarica comunale eliminate			5.900

AREA DISCARICA COMUNALE – DI NUOVA INDIVIDUAZIONE			
(classe di destinazione d'uso: immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico)			
Punto di modifica	Classe di intervento	Localizzazione	Superficie di nuova individuazione [mq]
A	Dc	Strada Provinciale 154 (Strada vecchia di Bosco Marengo)	111.960
Totale Superfici discarica comunale di nuova individuazione			111.960

In sintesi “AREA DISCARICA”:	
	Superficie [mq]
- Superfici aree DISCARICA COMUNALE eliminate dalla presente Variante	5.900
- Superfici aree DISCARICA COMUNALE di nuova individuazione nella presente Variante	111.960
Residuano dopo la presente Variante Parziale	105.060

Si elencano, infine, le restanti modifiche ai sensi dell'art. 17bis comma 15bis della Lr 56/77 che non necessitano di giustificazioni quantitative:

Modifiche ai sensi dell'art. 17bis comma 15bis della Lr 56/77		
Punto di modifica	Localizzazione	Note
C.2	Area I1 – Polo Nord Ovest	Ridistribuzione, mediante compensazione, delle aree a servizi classificate (Va), poste lungo il perimetro Sud/Ovest del Polo industriale I 1.
C.3	Fattoria Solare Cascina Sant’Angelo – Strada Provinciale 143	Individuazione di sito idoneo alla realizzazione energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico) (FER) in “aree di ambito fluviale”.

1.2.6 Recepimento PDC rilasciati in deroga ai sensi della L. 106/2011.

Di seguito, si riportano il PROSPETTO NUMERICO CIR DEL PRG VIGENTE (dati variante parziale n. 1 del 2009 approvata con DCC n. 56 del 10/09/2009) che non necessita di alcuna verifica e, ai soli fini statistici, il PROSPETTO NUMERICO CIR DEL PRG VIGENTE riferita ai Permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106/2011.

PROSPETTO NUMERICO CIR DEL PRG VIGENTE (dati variante parziale n. 1 del 2009 approvata con DCC n. 56 del 10/09/2009)																		
area	c	Cp	CR	m	M	Ca	r	R	n	N	PE	g	G	Z	z	At p/2 - DU8	TOTALI	CIR PRG vigente
abitanti aggiuntivi		403	379				405	436	548	2.523	132	89	2.137	1.133		22	8.207	8.207
SUL terziaria aree residenziali		17.606	13.634				5.702	5.232	894	10.957			1.456	86.377			141.858	
abitanti al censimento ISTAT 1981																	30.841	30.841
																	TOTALE CIR PRG vigente	39.048
PROSPETTO NUMERICO CIR DEL PRG VIGENTE riferita ai Permessi di costruire in Deroga L. 106/2011																		
area	Z3b - DU 2a	z5 - DU 3	t p/2 - DU 4	A2 p/1 - DU 2b	I p/1 - DU 7a	A2 p/6											TOTALI	CIR PdC deroga
abitanti aggiuntivi	29		74			23	16										142	142
																	TOTALE CIR PRG vigente	142

1.3 IL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La legge regionale n° 56/77 e s.m.i., come modificata dalla legge regionale n° 3/2013, art.17, comma 8, statuisce che le Varianti parziali siano sottoposte a preventiva Verifica di Assoggettabilità alla VAS, fatto salvo il caso in cui il PRG, oggetto di Variante, sia già stato sottoposto alla VAS: in tal caso la verifica di assoggettabilità alla VAS è limitata agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

La Variante Generale, approvata con DGR n. 48/1721 del 19/11/1990 non è stata supportata dal processo di VAS e, pertanto, è necessario formare, contestualmente alla Variante, la Verifica di Assoggettabilità alla VAS. In conformità a quanto previsto dalla DGR n.25-2977 del 29/02/2016 in materia di VAS si è applicato il procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali ai PRG e, pertanto, la fase di Verifica di Assoggettabilità e quella di pubblicazione avvengono “in maniera contestuale”.

1.4 LA COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

La presente Variante Parziale è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223- 5714 del 19 febbraio 2002 ed aggiornato con la 1° Variante al Piano Territoriale Provinciale approvata con DCR n.112-7663 in data 20/02/2007 di adeguamento a normative sovraordinate e tramite la 2° Variante di adeguamento e approfondimento alla normativa sul rischio di incidente rilevante, con DCP n.17-33154 del 04/06/2015.

A conferma di quanto sopra si allegano (All. 3) le tavole n° 1 “I vincoli e le tutele” e n° 3 “Indirizzi di sviluppo” del Piano Territoriale Provinciale afferenti l'area del territorio comunale di Novi Ligure.

1.5 LA COMPATIBILITÀ CON IL NUOVO PIANO TERRITORIALE REGIONALE APPROVATO CON DCR N. 122–29783 DEL 21 LUGLIO 2011.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio consentendo insieme al PPR di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico ambientale culturale ed economico attraverso un'interpretazione del territorio che ne evidenzia potenzialità ed opportunità.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono le seguenti, estrapolate dalle tematiche e dagli indirizzi settoriali:

AIT 21 - Novi Ligure	
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondo-valle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera. Bonifica e riuso di siti industriali dismessi. Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fascia fluviale Scrivia) e idrogeologico (versanti montani e collinari). Rivitalizzazione della montagna utilizzando la progettazione specifica esistente e attraverso la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico (Riserva dell' Orba, Parco delle Capanne di Marcarolo, ecosistemi delle aree seminaturali della montagna e parafluviali) e del paesaggio rurale collinare.
Risorse e produzioni primarie	Sviluppo del settore agricolo: - in pianura: cerealicoltura, produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese. - nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza. - in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l'ingente patrimonio forestale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
Trasporti e logistica	Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novli 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).

Le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obbiettivi del PTR nell'area del novese.

1.6 LA COMPATIBILITÀ CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) APPROVATO CON D.C.R. N. 233-35836 DEL 3 OTTOBRE 2017.

Tutte le Varianti devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR contenute nelle NTA del PPR ai seguenti articoli:
-art.3, comma 9;
-art.13, commi 11, 12 e 13;
-art.14, comma 11;
-art.15, commi 9 e 10;
-art.16, commi 11, 12, e 13;
-art.18, commi 7 e 8;
-art.23, commi 8 e 9;
-art.26, comma 4;
-art.33, commi 5, 6, 13 e 19;
-art.39, comma 9;
-art.46, commi 6, 7, 8, 9 e 10;
-schede del “Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte”.

Nel caso di specie la Variante non prevede contrasti con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR: il Comune di Novi Ligure non ha iniziato ancora la Variante di adeguamento al PPR.

1.6.1 Verifica di coerenza con il PPR approvato

Nelle more dell'adeguamento del P.R.G. di Novi Ligure al Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dall'art. 46, comma 9, del P.P.R. ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del P.P.R. stesso, limitatamente alle aree interessate dalla Variante.

Pertanto, oltre a rispettare le disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti del PPR, di cui si è trattato al precedente 1.6, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del P.P.R..

Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa.

Inquadramento della Variante nel contesto degli obiettivi e delle strategie del PPR.

La zona del novese è compresa negli ambiti n. 70 “Piana alessandrina” n. 73 “Ovadese e Novese” che esplicitano gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione dei territori in essi ricompresi.

La porzione territoriale del novese che riguarda la presente Variante, ai sensi dell'art. 13 del vigente P.R.G. “classi di destinazione d'uso del suolo comunale”, è collocata nell'ambito n. 70 del P.P.R..

All'interno dell'ambito 70 del P.P.R., il Comune di Novi Ligure è ricompreso nell'unità di paesaggio “7012 – Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro” identificata dalla tipologia normativa n. 5 “Urbano rilevante alterato”.

Gli indirizzi e gli orientamenti strategici per garantire una migliore capacità di reazione ai processi di degrado e di criticità presenti nell'unità di paesaggio “7012” possono essere riconosciuti nel seguente obiettivo che riguarda anche le c.d. aree urbane di Novi Ligure: “riqualificazione urbane ed ambientale dei centri maggiori”.

Per gli aspetti insediativi gli obiettivi e le linee di azione individuano il contenimento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia tramite l'inserimento dei nuovi elementi di centralità e la valorizzazione delle aree di porta urbana. Per gli aspetti di integrazione paesistico – ambientali si fa riferimento alla mitigazione delle opere infrastrutturali connesse alla realizzazione del Terzo Valico.

La presente Variante opera essenzialmente su quella parte di territorio comunale destinato ad usi produttivi (Polo Nord Ovest) attivando azioni di riordino urbanistico riconducibili ai contenuti di una Variante Parziale nell'intento di aggiornare/modificare previsioni che nel corso degli anni si sono dimostrate inefficaci non consentendo l'attuazione del P.R.G.. La Variante non riguarda alcuna modifica ricadente nel perimetro del tessuto urbano individuato come Centro Storico, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., che riconosce i complessi edilizi ed aree aventi caratteri storico-artistico e/o ambientale o documentario.

La Variante tiene conto della delimitazione del centro abitato approvata con Deliberazione C.C. n. 5/19, ancorché non rilevi ai fini delle modifiche apportate al PRG.

Attuazione alla normativa dettata dal P.P.R. per beni e componenti paesaggistiche con riferimento alle modifiche della Variante Parziale.

In considerazione della natura della Variante Parziale (che riguarda essenzialmente le aree produttive inattuate del Polo Industriale Nord Ovest area I1) non si compilano le tabelle riferite al rapporto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante.

In particolare, infatti, le modifiche introdotte dalla Vp 01p/2022 non riguardano varianti al disegno “originario di impianto e degli elementi caratterizzanti della città” di cui all’art. 35 delle N.T.d’A. del P.P.R.

Per quanto all’art. 36 non incidono sugli “indirizzi” con modifiche alla definizione dei bordi dell’insediamento, con piani di riqualificazione e progetti riferibili alle “porte urbane” né con l’inserimento di nuove circonvallazioni, tangenziali, altri tracciati viari. Per quanto alle “direttive”, di cui all’art. 36 del P.P.R. la Variante parziale evita il consumo di suolo in aree rurali.

Nel seguito si analizza il territorio comunale di Novi in relazione alla cartografia del Piano paesaggistico regionale ed in particolare le interazioni delle modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale con lo stesso Piano.

La **Tavola P1 “Quadro strutturale”** evidenzia che all’interno del comune di Novi inizia il “versante rilevante dalla pianura” che divide il suo territorio in pianura (porzione più a nord) e collina (porzione più a sud).

Per quanto ai “Fattori naturalistico ambientali” la tavola individua l’area nord ovest del territorio comunale, confinante con i Comuni di Pozzolo Formigaro, Bosco Marengo e Basaluzzo, come “Area di II classe di capacità d’uso del suolo”.

Per quanto ai “Fattori storico culturali” la tavola individua:

riguardo alle “Rete viaria ed infrastrutture connesse”

- due “strade al 1860”

- una “direttrice medievale”

- una “ferrovia storica” che si biforca in due linee poco prima del concentrico.

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

Individua inoltre il centro abitato di Novi Ligure come “Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica”.

Per quanto ai “Poli della religiosità di valenza territoriale” il Ppr rileva la presenza di una “Grange cistercense” nell’area collinare a ovest in prossimità del centro abitato di Novi Ligure.

La **Tavola P2 “Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano”** individua sul territorio di Novi Ligure un elemento appartenente agli “Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004”:

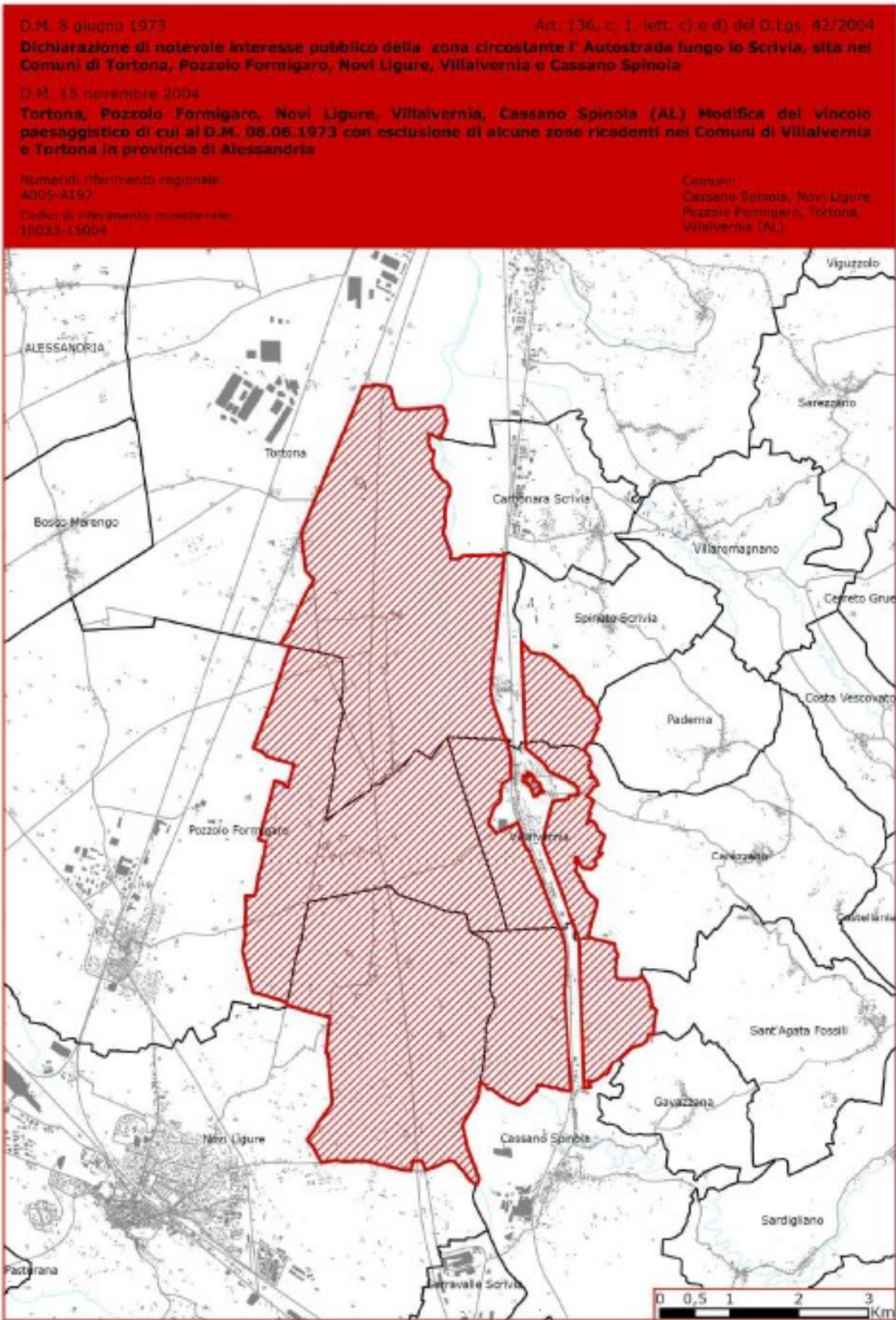
- un “Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939” denominato “A005-A197 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante l’Autostrada lungo lo Scrivia, sita nei comuni di Tortona, Pozzolo Formigaro, Novi Ligure, Villalvernia e Cassano Spinola - modifica del vincolo 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” sottoposta a tutela a seguito di D.M. 08/06/1973 e D.M. 15/11/2004 2005 (di cui segue scheda estratta dal “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte” del PPR).

- un “Albero monumentale (L.R. 50/95)” identificato nell’elaborato del Ppr “Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – Prima Parte” con la sigla “C005 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’albero monumentale denominato Rovere di Novi Ligure” sottoposto a tutela a seguito di DGR n. 83 – 14799 del 14/02/2005 (di cui segue scheda estratta dal “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte” del PPR);

Di seguito l’estratto delle schede riguardanti gli “Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004”.

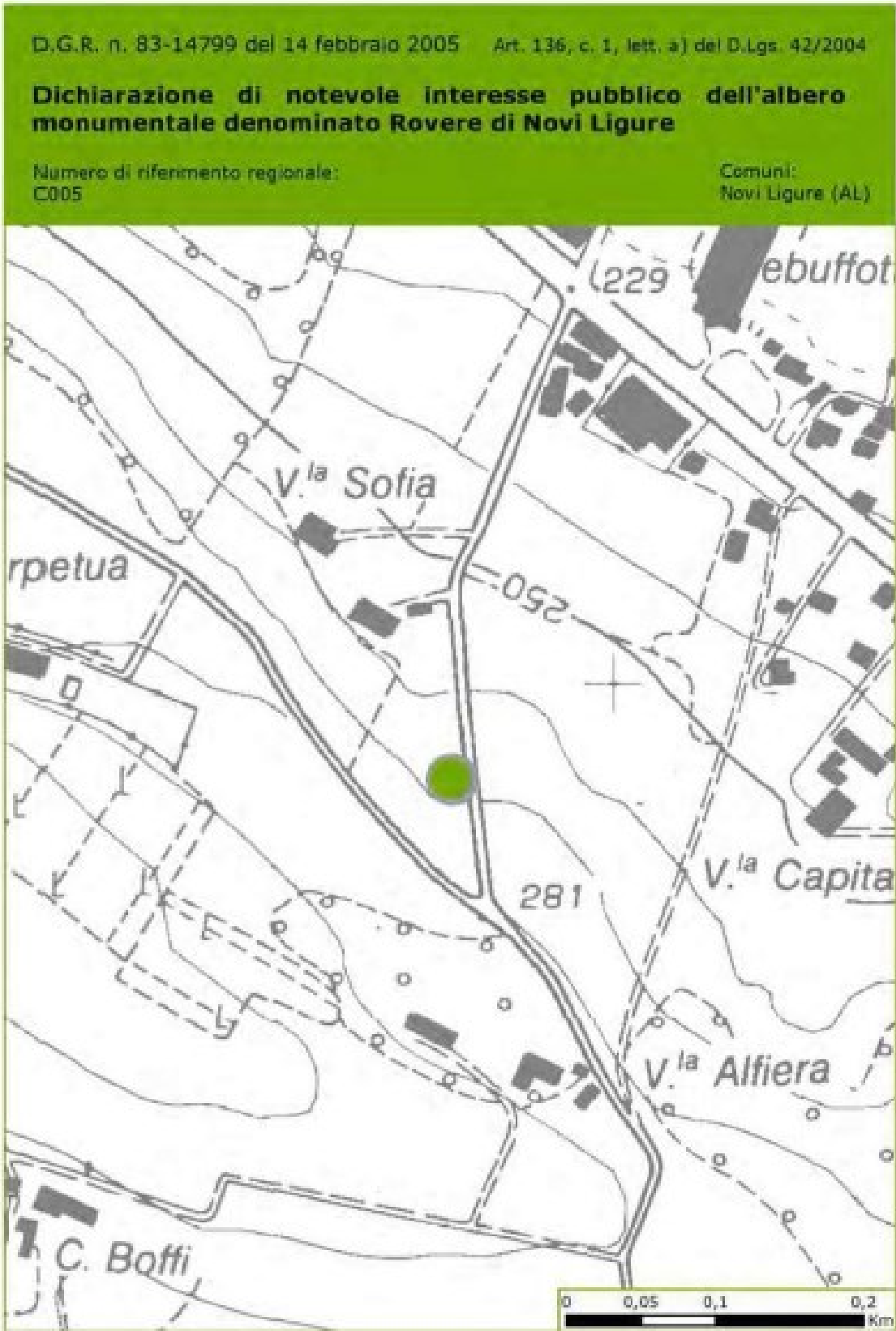
SCHEDA

A005-A197 - 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



SCHEDA

C005 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato "Rovere di Novi Ligure"



La **Tavola P2** individua inoltre sul territorio comunale di Novi Ligure “**Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004**”:

- lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA)

La **Tavola P3 “Ambiti ed unità di Paesaggio”** individua i perimetri delle Unità di Paesaggio e definisce quindi l'appartenenza di Novi all' unità:

- “7012 – Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro” identificata dalla tipologia normativa 5 (Urbano rilevante alterato);
- “7301 – Colline del Novese” identificata dalla tipologia normativa 6 (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità);
- In minima parte e marginalmente, a sud est del territorio comunale, rispettivamente, le Unità di Paesaggio “7304 Altopiano di Gavi” e “7305 Imbocco dello Scrivia”, a confine con i Comuni di Gavi e Arquata Scrivia.

La **Tavola P4 “Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino”** del PPR riconosce sul territorio comunale per quanto alle “Componenti naturalistico-ambientali” la presenza di:

- alcune aree di “Zona Fluviale Interna”, (a est lungo il torrente Scrivia e nella porzione ovest e sud-ovest del territorio comunale);
- “Territori a prevalente copertura boscata” porzioni di territorio comunale della zona sud e sud-ovest;
- “Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico”, a nord-est lungo il greto dello Scrivia e a sud, evidenziata quest'ultima con valenza di “rilevanza visiva”;
- “Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari”, che ne ricoprono la porzione collinare del territorio e sono associate alle aree rurali;
- “Aree di elevato interesse agronomico “nella porzione nord est di territorio delimitata dai Comuni confinanti di Pozzolo Formigaro, Bosco Marengo e Basaluzzo;

relativamente alle “**Componenti storico-culturali**” di:

- “Rete viaria di età moderna e contemporanea”;
- “Rete ferroviaria storica”;
- 1 “Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica” (associata al centro storico di Novi);
- 12 “Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale” sparse sul territorio agricolo principalmente di pianura;
- 10 “Sistemi di ville, giardini e parchi” disseminati nell’area collinare;
- 1 “Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico” , zona est adiacente al concentrico in prossimità dell’area industriale “Cipian”, (all'interno di un’area di insediamenti specialistici);

nelle “**Componenti percettivo-identitarie**” la presenza di:

- 3 “Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica”;
- e in particolar modo nelle “Aree rurali di specifico interesse paesaggistico” si distinguono:
- 2 aree a “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)”, nelle zone nord ed est, rispettivamente verso i Comuni di Pozzolo Formigaro e Serravalle Scrivia, localizzate nell’area di pianura;
 - 2 aree a “Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti”, a sud in zona limitrofa ai Comuni di Tassarolo e Gavi, localizzati in porzioni dell’area collinare;

per quanto alle “**Componenti morfologico-insediative**”, l’abitato di Novi Ligure è così classificato:

le zone del concentrico che comprendono:

- aree “Urbane consolidate dei centri minori”;
- zone di “Tessuti urbani esterni ai centri”;

le zone extraurbane invece comprendono diverse componenti:

- a nord in zona limitrofa al centro abitato un’“Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica”
- 2 aree di “Tessuti discontinui suburbani”, rispettivamente, a nord in adiacenza alla precedente e a sud tra le direttrici ferroviaria e stradale;
- alcune “aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale”

- “Insediamenti specialistici organizzati” a nord ovest e sud est del concentrico, corrispondenti con i due poli industriali del Comune;
- 2 “Complessi infrastrutturali” a nord del concentrico a confine con il Comune di Pozzolo Formigaro
- 3 “Insule specializzate” di cui 2 definite con il numero IV, situate rispettivamente a nord del concentrico e a nord ovest all’interno del polo industriale, e una V, a nord est dello stesso polo industriale, nella porzione di territorio comunale confinante con i Comuni di Pozzolo Formigaro, Bosco Marengo e Basaluzzo;
- “Aree rurali di pianura o di collina” che si estendono su tutto il territorio comunale di Novi.

Lungo il tracciato della rete ferroviaria storica a tratti e, sempre a tratti, lungo il tracciato ferroviario è riconosciuto un “elemento di criticità lineare”.

Le due porte urbane esistenti sono individuate all’inizio dell’abitato sulla direttrice che collega il comune con il Comune di Serravalle Scrivia e su quella che lo collega con Pozzolo Formigaro.

La **Tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica”** riconosce il territorio di Novi quale “area contigua” rispetto ai “nodi - Core areas” e risulta attraversato da un “corridoio su rete idrografica – da potenziare” nella parte più a nord e un “corridoio su rete idrografica – da potenziare” nella parte più ad est lungo il corso del torrente Scrivia viene evidenziata la presenza di un “Sito di Interesse Comunitario – SIC” denominato “IT1180004 Greto dello Scrivia” con il quale coincide una “Zona di Protezione Speciale – ZPS” e un “nodo ecologico secondario”.

Sempre in adiacenza del Torrente Scrivia in prossimità del confine con il comune di Cassano è riconosciuta un’area di progetto “contesto fluviale”.

Per quanto alla rete di fruizione è rappresentata una linea definita “Greenway regionali” che attraversa l'intero territorio comunale ed una “ferrovia verde” all'estremo nord del territorio comunale in prossimità del confine con il comune di Pozzolo Formigaro.

Per quanto alla “Rete storica culturale” è individuato il “sistema di valorizzazione del patrimonio culturale – sistema delle alte valli alessandrine” che attraversa il territorio comunale dalle aree collinari a quelle di pianura.

Le modifiche della Variante non interferiscono in alcun modo con il contesto ambientale e paesaggistico descritto dalla tavola P5 in cui si inseriscono.

La **Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio”** riconosce il comune di Novi quale facente parte del “paesaggio appenninico” per la porzione collinare e del “paesaggio di pianura del seminativo” per la porzione pianeggiante, che si trova ai confini dei “territori del vino” dentro il quale rientra solo l’area collinare del comune.

A nord del concentrico di Novi viene segnalata la presenza di un “Principale polo logistico”.

Considerazioni finali

Concludendo si può quindi sintetizzare che tutte le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale risultano compatibili con le componenti paesaggistiche del territorio.

1.7 VERIFICA RISPETTO ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE APPROVATA

Si allega alla presente Variante parziale la tabella di verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di C.C. n. 69 del 19/12/2005, tratta dalla relazione specialistica “VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA, AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 4, DELLA L.R. 52/00, IN RELAZIONE AL PROGETTO DI VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI NOVI LIGURE” del tecnico incaricato in materia acustica a cui si rimanda per una valutazione esaustiva.

“Tabella 8 - Prospetto riepilogativo delle aree di cui e' in progetto una modifica della destinazione d'uso nel progetto di variante parziale del P.R.G.C..”

Area	P.R.G.C. vigente	P.R.G.C. in progetto	Classificazione acustica vigente	Classificazione acustica in progetto	Verifica compatibilità	Note
A.1a	Area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti	Area per immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico	Classe IV e V	Classe IV e V	Parziale	Pur rimanendo l'area inserita in classe IV e V vengono ridefinite le aree in classe IV ed in classe V anche a seguito di omogenizzazione di area limitrofa
A.1b	Area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti	Area destinata ad usi agricoli di pianura di cultura estesa	Classe IV e V	Classe III	No	
A.2	Area per immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico	Area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti	Classe IV e V	Classe IV e V	Parziale	Pur rimanendo l'area inserita in classe IV e V vengono ridefinite le aree in classe IV ed in classe V anche a seguito di omogenizzazione di area limitrofa
C	Area destinata ad usi agricoli di pianura a coltura estensiva	Area destinata a discarica di rifiuti solidi urbani	Classe III	Classe IV e V	No	E' indicata nelle tavole allegate anche una omogenizzazione della classificazione acustica con i confini di tutta l'area destinata a discarica di rifiuti
C.1	Impianti industriali	Impianti industriali	Classe V	Classe V	Si'	
C.2	Area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti	Immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati ad uso pubblico (Va)	Classe IV e V	Classe IV e V	Si'	
C.3	Area di ambito fluviale	Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (FER)	Classe III	Classe III	Si"	
D	Collegamenti viari intercomunali in progetto e soggetti a salvaguardia	Area per la viabilita' esistente e infrastrutture relative	Classe III	Classe III	Si'	
D.1a	Attrezzature ferroviarie	Attrezzature ferroviarie	Classe III	Classe III	Si'	
D.1b	Area di margine ambientale e area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N)	Attrezzature ferroviarie	Classe III, IV e V	Classe III, IV e V	Si'	

[NOTA: Per il dettaglio delle le aree si faccia riferimento alla relazione sopracitata e relativi allegati]

L'Amministrazione Comunale provvederà ai necessari aggiornamenti alla “Zonizzazione acustica approvata” conferendo specifico incarico a tecnico abilitato.
 Progetto di Classificazione Acustica approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 15.05.2003 e modificato successivamente con C.C. n. 69 del 19.12.2005

CONCLUSIONI

La presente Variante parziale è formata ed approvata con le procedure di cui all'art. 17 commi 5, 6, 7 e 8 L.R. 56/77 e s.m.i.

Essa soddisfa tutte le condizioni elencate all'art. 17, comma 5 della legge regionale n° 56/77 e s.m.i. ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) e pertanto costituisce Variante parziale ed è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

La presente Relazione è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

-Allegato 1: estratti di confronto tra il PRGC vigente e la presente Variante Parziale;

-Allegato 2: estratti di confronto tra il PRGC vigente e la presente Variante Parziale relativi ai PdC rilasciati in deroga ai sensi della L. 106/2011;

-Allegato 3: estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Novi Ligure (AL);

-Allegato 4: perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77, formata su planimetria catastale.

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/2022 **“POLO INDUSTRIALE NORD OVEST”** (ex art. 17, commi da 5 a 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATI DI VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE

ADOTTATO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

Responsabile del procedimento:	arch. Dario GRASSI	III Settore - Urbanistica
Redazione variante:	arch. Giacomo TOFALO	III Settore - Urbanistica
Collaboratori:	arch. Gloria GASTALDI	III Settore - Urbanistica

Commissario Straordinario: Dott. Paolo Giuseppe Alfredo PONTA

ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante parziale è costituito da:

- 1. **Relazione Illustrativa** comprensiva degli Allegati e dell'articolo unico di modifica delle Norme di Attuazione del PRG;
- 2. Testo integrato delle **Norme di Attuazione** del PRG;
- 3. **Quadri sinottici** integrati e allegati alle Norme di Attuazione del PRG;
- 4. Modifica alle seguenti Tavole del PRG:

Tavv.	2.1 - 2.2	Territorio Extraurbano	Scala	1:10.000
Tavv.	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4	Territorio Urbano	Scala	1:2.000
Tav.	4	Località e margini dell'abitato	Scala	1:2.000
Tavv.	6.1 - 6.2	Territorio extraurbano: Polo industriale NORD/OVEST	Scala	1:2.000
Tavv.	7.1 – 7.2	Territorio extraurbano: Polo industriale SUD-EST	Scala	1:2.000
Tavv.	8.1 - 8.2 - 8.3 – 8.4 – 8.5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Scala	1:5.000

- 5. **Relazione geologica**: schede monografiche aree oggetto di Variante parziale;
- 6. **Verifica della compatibilità della classificazione acustica**, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 52/00, in relazione al progetto di variante parziale del P.R.G.C. DEL COMUNE DI NOVI LIGURE.

- 7. **Opere di urbanizzazione: rete fognaria “acque nere e miste”**;

Tav. F	Opere di urbanizzazione: rete fognaria “acque nere e miste	Scala	1:10.000
--------	--	-------	----------

- 8. **Documento di Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.**

- 9. **Relazione sui criteri di calcolo e determinazione del contributo straordinario urbanistico.**

MODIFICHE NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 5 – AREE DESTINATE AD USI PRODUTTTIVI.

L’art. 27 – Classificazione delle aree produttive per destinazione - il punto 1.IMPIANTI INDUSTRIALI (I) lettera f) è integrato come segue:

“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.

Per ciascuna sottoclasse viene definito il riparto funzionale delle superfici utili realizzabili che caratterizzano il tipo di attività produttiva. Le proporzioni fissate possono subire modifiche, in relazione alle documentate necessità delle attività da insediare, riguardanti non più del 20% della superficie utile complessiva, sempreché la partizione risultante delle superfici utili venga ritenuta congrua, a insindacabile giudizio della C. E., con la classe di destinazione.

Variazioni maggiori nella composizione del riparto funzionale delle attività come sotto specificate ovvero variazioni di classificazione delle aree per impianti industriali possono essere ammesse nell'ambito di S.U.E.

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. 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
- f) nell'area I 1 è anche ammessa la localizzazione di attività connesse al commercio ingombrante (marmi, depositi di legno, arredamento, esposizione veicoli, ecc.) nonché depositi di oli minerali volti alla sola utenza locale urbana. Dette attività non potranno saturare più del 15% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E. In tal caso la dotazione minima di attrezzature al servizio degli insediamenti dovrà essere aumentata fino al raggiungimento della superficie stabilita dall'art. 21, comma 1, punto 3) della l.r. 56/77 e s.m.i., avendo cura di localizzare i parcheggi pubblici dovuti all'esterno della recinzione del lotto interessato. **Nell’area censita al NCEU Fg. 22 map. 469 della zona industriale I 1 (ex area PIP, comparto 3) è consentita l’attività di un centro di stoccaggio per il deposito e messa in riserva di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, derivanti da attività di micro - raccolta differenziata, munita delle specifiche VIA ed AIA disciplinate rispettivamente agli artt. 23 e 29 del D.Lgs.152/2006 e smi, nella fase intermedia fra la produzione dei rifiuti e il conferimento in impianti di destinazione finale per il recupero e lo smaltimento, purché tale attività sia confinata all’interno del fabbricato esistente e fatta salva la possibilità di stoccaggio in serbatoi esterni dotati di bacino di contenimento in c.a. per sostanze liquide.**

Il titolo abilitativo occorrente per la realizzazione degli interventi può essere conseguito dai titolari delle unità produttive congiuntamente ai proprietari delle aree interessate ove questi non siano anche titolari.

In dette aree è ammesso l'impianto per attività artigianali con le caratteristiche di cui al successivo punto 2.

2. IMPIANTI ARTIGIANALI (A)

2.1) ARTIGIANATO DI PRODUZIONE (A1)

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

- a) artigianato di produzione e di servizio, commercio dei beni prodotti dalla unità produttiva e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito, attivato su lotti di norma non sup. a 2.000 mq.
- b) abitazione (per un solo alloggio) ed uffici, in misura di norma non superiore a 1/3 della superficie produttiva con un max. di 300 mq. per ogni unità produttiva. La relativa S.U.L. dovrà essere realizzata in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso; 150 mq. di S.U.L. sono comunque ammessi
- c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione
- d) commercio all'ingrosso o al dettaglio in unità di norma non superiori a 1.500 mq., comprendenti le funzioni di cui alla precedente let. b); una diversa ripartizione delle superfici commerciali potrà essere definita in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo. La realizzazione di S.U.L a destinazione commerciale è subordinata al rispetto delle disposizioni regionali e locali in materia di commercio, nonché alla verifica dell'adeguatezza della rete viaria di accesso alle aree interessate o alla contestuale realizzazione delle occorrenti opere di adeguamento.
- e) sono ammessi gli interventi per la realizzazione di pertinenze ed autorimesse, nei limiti dell’art. 24 lettera a) p. 4 lettera g) e dell'art. 62, delle abitazioni esistenti all'adozione del P.R.G.
- f) nell’area A1 è anche ammessa la localizzazione di attività connesse al commercio di prodotti ingombranti (marmi, depositi di legno, arredamento, esposizione veicoli, ecc.) purché, di norma, la succitata superficie commerciale utile lorda, non superi complessivamente nell’area A1, la superficie utile lorda destinata alla produzione, demandando al Consiglio Comunale in caso di richieste di superamento dei limiti previsti, la possibilità di derogare agli stessi, sulla base di specifiche istanze presentate ai sensi della Legge 106/2011 e valutate in relazione alle attività effettivamente insediate, al numero dei capannoni dismessi o sfitti, ovvero di mq di superficie utile lorda non utilizzati, al fine di evitare l'innescarsi di processi di sottoutilizzo, di progressiva desertificazione, abbandono e degrado del patrimonio costruito e quindi dell'area stessa e comunque sempre nel rispetto della dotazione minima

degli standard di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., avendo altresì cura di localizzare ove possibile, i parcheggi pubblici dovuti, all'esterno delle recinzioni dei lotti interessati.

In dette aree è ammesso l'impianto di attività industriali con caratteristiche di cui al precedente punto 1, previa deliberazione, caso per caso, del Consiglio Comunale, che ne dichiara la compatibilità con particolare riferimento alla consistenza dei servizi e delle opere infrastrutturali ed alla loro economicità di impianto e/o di gestione.

2.2) ARTIGIANATO DI SERVIZIO (A2)

Nelle aree destinate ad impianti artigianali di servizio gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito, per superfici utili non superiori a mq. 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq. 150.
- b) abitazione, limitatamente a due unità alloggio per impianto di cui alla lettera a) incluse in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo.
- c) sono ammessi gli interventi per la realizzazione di pertinenze ed autorimesse, nei limiti dell'art. 24 lettera a) p. 4 lettera g) e dell'art. 62, delle abitazioni esistenti all'adozione del P.R.G.

Nei casi in cui il P.R.G. ammette destinazioni terziarie con simbolo cartograficamente definito (At) la quantità di cui alla lettera a) può essere destinata in tutto o in parte, ad attività commerciali di cui alla lett. d) del precedente punto 2.1, nonché ad attività direzionali, ricettive o ricreative.

3. IMPIANTI TERZIARI. (t)

Nelle aree destinate ad impianti terziari gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- attività commerciali - attività direzionali - attività ricettive - attività ricreative, in misura minima del 70% della S.U.L. ammessa o preesistente

Per la residua parte :

- artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto, attività artigianali assimilabili alle attività commerciali
- uffici e servizi pertinenziali all'attività terziaria, residenza pertinenziale all'attività terziaria (per custodia e/o gestione) in misura non superiore a 150 mq. di S.U.L. per impianto

La realizzazione delle S.U.L a destinazione commerciale è subordinata al rispetto delle disposizioni regionali e locali in materia di commercio, nonché alla verifica della dotazione di parcheggi, qualora occorrente, e dell'adeguatezza della rete viaria di accesso alle aree interessate o alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di adeguamento.

4.IMPIANTI DI RIFORNIMENTO ENERGETICO (Sit).

Comprendono di norma:

- 1. l'impianto per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili con relativi serbatoi ed eventuale pensilina
- 2. le attività di manutenzione, assistenza e riparazione degli autoveicoli per non più di 200 mq. di superficie utile lorda
- 3. spazi funzionali per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli e degli altri beni definiti dal Comune ai sensi del D. Lgs. 32/98 e s.m. e locale per la ristorazione (bar - ristorante) in misura non superiore a 200 mq. di superficie utile lorda per impianto
- 4. gli uffici funzionali all'impianto ed i servizi igienici in misura non superiore a mq. 50 di superficie utile lorda
- 5. gli impianti self-service di lavaggio degli autoveicoli

La localizzazione degli impianti in oggetto riguarda prioritariamente le aree specificatamente individuate dal P.R.G. con sigla Sit anche in associazione ad attività di carattere terziario-produttivo (t, A2).

È inoltre ammessa nelle aree di tipo A (artigianale) ed I (industriale) nonché negli spazi per attrezzature pubbliche al servizio degli impianti produttivi, purché in adiacenza alla viabilità.

Tali impianti possono essere altresì ubicati in adiacenza alle principali arterie intercomunali.

Sono escluse le aree ricomprese nel centro storico e nelle zone vincolate ai sensi della legge 1497/39 e della legge 431/85.

5. ATTIVITÀ DI ROTTAMAZIONE (DR)

Riguardano la attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e/o dei prodotti dell'industria usati.

È ammessa la formazione di tettoie per lo smontaggio e la cernita del materiale, l'officina ed i locali di gestione ed amministrativi nella misura prevista dai quadri sinottici allegati.

L'esecuzione delle opere è subordinata alla formazione di fitta cortina arborea di consistente ampiezza integrata da siepe continua, antistante alla eventuale recinzione cieca; il tutto finalizzato ad ovviare all'impatto visivo prodotto dagli accatastamenti e dalle lavorazioni.

Le caratteristiche di detta cortina e della recinzione sono fissate dal Comune ed accettate dal concessionario in sede convenzionale unitamente alle sanzioni da applicare in caso di inadempienza o trasgressione.

Dovranno essere previsti spazi di manovra e parcheggio in misura adeguata e comunque non inferiori ad 1/3 della superficie fondiaria dell'impianto.

Il P.R.G. limita all'area DR perimetrata nella tav. 2 la conduzione delle attività in oggetto.

Le attività di rottamazione non autorizzate devono cessare entro tre anni dalla data di adozione delle presenti norme previo ottenimento di autorizzazione a termine che può essere rilasciata dal Comune a norma dell'art. 26, 4' comma della l. r. 56/77, ove non sussistano ragioni ostanti di igiene del suolo e degli abitati e di pubblica incolumità.

CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.

L'art. 31 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano – al primo comma dopo la lettera e) è aggiunta la lettera f):

“Art. 31 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano.

Nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1. abitazioni rurali;
- a.2. fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (polloia, porcile, conigliera, ecc.);
- a.2.2. serre fisse per colture aziendali;
- a.2.3. allevamenti aziendali di suini, bovini ed equini, capi minori;
- a.2.4. allevamenti di altre specie animali;
- a.3. costruzioni rurali specializzate destinate a: lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata, strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende singole o associate (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.) o di carattere cooperativo, consortile o di associazione tra i produttori agricoli ufficialmente riconosciute ai sensi di legge.
- a.4. pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- b.1. abitazioni per residenza civile per famiglie non addette al settore agricolo e relative pertinenze;
- c.1. locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane, e pubblici esercizi;
- d.1. abitazioni per residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui all'art. 6, della l. 17.5.83 n. 217 ed art. 2 lett. c) della l. r. 35/84, ivi compresi gli spazi per tende e caravans, solo se ammessi con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.;
- d.2. strutture ricettive e annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della l. 17/5/1983 n. 217.
- d.3. strutture per attività turistico-ricettive come definite all'art. 2 lett. c), 1' c. della l. r. n. 56/1979;

- d.4. strutture ricettive di carattere assistenziale pubbliche o private (pensionati, ricoveri anche associati ad attrezzature per l'assistenza sanitaria);
- e. opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta come definite rispettivamente all'art. 51 della l. r. n. 56/77 pti 1, 2, 3;
- f. impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (FER) ai sen-si dell’art. 12 del D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387 e smi. solo ed esclusivamente nelle aree indicate nella cartografia di PRG con apposita sigla;**

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate é subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche dalle prescrizioni relative al sistema insediativo a cui appartengono gli immobili interessati da trasformare.”

LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)”

L’art. 34 - Parametri urbanistici e loro applicazione - viene modificato introducendo la nuova voce 11:

“Art. 34 - Parametri urbanistici e loro applicazione.

Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a :

- 1. COSTRUZIONI DI NUOVE ABITAZIONI RURALI
- 2. RECUPERO ABITAZIONI
 - 2.1. Abitazioni rurali
 - 2.2. Abitazioni per residenza civile
 - 2.3. Abitazioni per residenza temporanea di natura agroturistica o turistico ricettiva
- 3. NUOVA COSTRUZIONE E RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI
 - 3.1. Allevamenti zootecnici
 - 3.2. Allevamenti diversi
- 4. COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
- 5. COSTRUZIONE DI SERRE FISSE
- 6. COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE ꞌ RECUPERO E AMPLIAMENTO
- 7. FORMAZIONE DI:
 - a) POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IRRIGUI;
 - b) VASCHE E LAGONI DI ACCUMULO DI LIQUAMI
- 8. RECUPERO E AMPLIAMENTO DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA, O DI SERVIZIO ALLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE AREE EXTRAURBANE E PUBBLICI SERVIZI
- 9. STRUTTURE RICETTIVE E SERVIZI TURISTICI
- 10. OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 11 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI**

- 1. COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1,art. 31)

Nelle zone agricole fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, é ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

- a) densità fondiaria

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse:
mc. 0,06 x mc.

- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc. 0,05 x mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0,03 x mq.
- d) terreni a seminativo o a prato permanente:
mc. 0,02 x mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda
- f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali:
mc. 0,001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.
In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

- b) Copertura

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

- c) Limitazioni
 - c1) Ai fini della definizione del volume edificabile, si richiamano i disposti di cui ai commi 15 e seguenti dell'art. 25 della l. r. 56/77.
 - c2) L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti alla data di presentazione dell'istanza finalizzata al conseguimento del titolo abilitativo relativo agli interventi.
Il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non aedificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'assenso del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi.
 - c3) In ogni caso Il conseguimento del titolo abilitativo per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti.

- d) Titolarità

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell'art. 32.

2. RECUPERO ABITAZIONI

Vi sono compresi gli interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti e, ai fini di favorire un ampio recupero, quelli che comportano nuove unità abitative tramite recupero con frazionamento di edifici esistenti a tipologia abitativa e tramite interventi di recupero di complessi edilizi a tipologia rurale o abitazioni rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

- Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:
 - 2.a. l'esecuzione di opere di risanamento e di ristrutturazione di unità immobiliari già destinate ad abitazione
 - 2.b. l'ampliamento della superficie utile abitativa:

- prioritariamente con recupero delle parti non residenziali con interventi sino alla ristrutturazione a favore della residenza e delle relative pertinenze comprese le autorimesse, che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici, utilizzando parti originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo, con esclusione delle tettoie aperte da tre o quattro lati
- subordinatamente con grossatura della sagoma dell'edificio, in misura non superiore al 50% della superficie utile abitativa preesistente alla data di adozione del PRG e nei limiti della lettera a) punto 4, sottopunto f) del precedente art. 24.
- è ammessa la realizzazione di manufatti ad uso pertinenziale del fabbricato residenziale, di servizio o per ricovero animali, per una superficie coperta non superiore a mq. 50, con altezza massima di m. 2.40 e R.C. 40% calcolato sul lotto di pertinenza del fabbricato residenziale e comprensivo di tutte le superfici edificate.

È ammessa, oltre agli interventi precedenti, la formazione di nuove unità abitative comportanti aumento della capacità insediativa con interventi di:

- ristrutturazione con frazionamento di unità immobiliari già destinate ad abitazione;
- recupero a favore della residenza e delle relative pertinenze comprese le autorimesse, di complessi edilizi a tipologia rurale o di abitazioni rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione, senza modifiche alla sagoma esterna; detti interventi non sono ammessi per tettoie aperte, edifici isolati a destinazione esclusivamente di servizio all'attività agricola, ricoveri attrezzi;
- ampliamenti del precedente punto 2.b. che aumentino il numero di unità abitative.

In presenza di aumento della capacità insediativa si applicano i disposti di cui alla lettera a) punti 5. e 7. del precedente art. 24.

Si richiamano integralmente le disposizioni della Legge Regionale 29 aprile 2003, n.9, recante “Norme per il recupero funzionale dei rustici” e delle sue eventuali successive modifiche.

Gli interventi di recupero devono essere conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio in ordine all’inserimento ambientale delle costruzioni e dell’art. 33 delle presenti norme relativamente agli interventi sulle strutture murarie in terra battuta.

2.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1 art. 31)

a) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell’art. 32.

2.2. ABITAZIONI PER RESIDENZE CIVILI (destinazione b.1 art. 31)

a) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s1, s4, s7 dell’art. 32.

2.3. ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA DI NATURA AGRO-TURISTICA O TURISTICO-RICETTIVA (destinazione d.1, d.2, d.3, dell’art. 31)

a) copertura: 20% del fondo direttamente asservito in presenza di aumento della S.C.

b) limitazioni:

b.1) Il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni; la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale

titolarità: i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s8, s9 dell’art. 32.

3. NUOVA COSTRUZIONE E RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

Per nuova costruzione e recupero igienico funzionale di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:

3.a) la realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione ed infrastrutture relative

3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti

3.c) l'ampliamento di impianti esistenti

3.d) l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, anche con nuove destinazioni a ricovero di animali

3.e) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività di allevamento.

3.1. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI (destinazione a.2.3., art. 31)

a) copertura delle strutture:
per gli interventi in 3.a): 2% della superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facente capo all'azienda agricola;
per gli interventi in 3.b) e in 3.c) e per gli allevamenti zootecnici intensivi: 25% relativo al complesso degli edifici e delle loro superfici fondiari di pertinenza.

limitazioni:

b1) non è ammessa la formazione di nuovi centri aziendali in aree di salvaguardia ambientale e di ambito fluviale

b2) il conseguimento del titolo abilitativo relativo agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori (ovini e caprini, ecc.) è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni e alternativamente di adeguate concimaie o impianti di depurazione delle deiezioni stesse.

b3) per gli allevamenti intensivi:

- la realizzazione di impianti per allevamenti intensivi suinicoli e di sanati comporta la istituzione di una fascia di rispetto radiale per le abitazioni di qualunque natura di almeno mt. 100, con la sola eccezione delle abitazioni annesse agli impianti e di eventuali altri fabbricati della stessa azienda. Per gli impianti relativi ad allevamenti avicoli tale fascia viene elevata a mt. 500. La limitazione, accettata dai proprietari delle aree interessate, costituisce atto di vincolo da registrare nei registri della proprietà immobiliare.
- è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c.3 del paragrafo 1 riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto del titolo abilitativo.
- non sono ammessi nelle aree di ambito fluviale, di salvaguardia, di margine ambientale e nelle aree collinari a quota superiore all'isoipsa significativa.
- con riguardo allo spandimento dei liquami, è condizione preliminare al conseguimento del titolo abilitativo lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate dall'allevamento e delle aree di spandimento ai fini della tutela dagli inquinamenti delle acque di falda.
- Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione al titolo abilitativo.

c) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell’art. 32

- d) distanze:
- allevamenti aziendali di suini e di sanati:
 - 1) dai confini: m. 15
 - 2) dalla residenza del conduttore: m. 20
 - 3) da altre residenze isolate: m. 100
 - 4) da nuclei rurali: m. 200
 - 5) dalle aree urbane: m. 1000
 - allevamenti aziendali di altri bovini, equini, ovini e caprini, ecc.
 - 1) dai confini: m. 10
 - 2) dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 20
 - 3) dai nuclei rurali: m. 20
 - 4) dalle aree urbane e dalle frazioni: m. 200
 - 5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100

- allevamenti industriali intensivi
dalle aree più vicine a destinazione residenziale, ivi comprese le frazioni Merella e Barbellotta e le aree di servizio pubblico e di interesse generale, di:

- mt. 1000 per gli allevamenti avicoli
- mt. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati e per gli altri allevamenti inquinanti
- mt. 250 per gli allevamenti di altri bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.

3.2. ALLEVAMENTI DIVERSI (destinazione a.2.6. art. 31)

1. subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)
2. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti attrezzature elementari (cervi, cinghiali, ecc.)
3. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (cani, gatti, nutrie, ecc.)
4. allevamenti diversi (apicoltura, elicicoltura, lombricoltura).

a) densità fondiaria:

b) copertura:

- 50% nel caso delle voliere per gli allevamenti in 1. Non é consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili
- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max. di 300 mq. di sup. utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. e S.U. le eventuali attrezzature scoperte.

c) limitazioni:

c.1) distanze:

dal perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande:

- mt. 100 per gli allevamenti in 1
- mt. 250 per gli allevamenti in 3 subordinatamente alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontistanti gli insediamenti aggregati o sparsi
- mt. 50 per gli allevamenti in 4

dagli insediamenti sparsi o dalle case isolate più vicine:

- mt. 50 per gli allevamenti in 1 e in 4
- mt. 200 per gli allevamenti in 3 fatta salva l'esecuzione obbligatoria di opere frangisuono

c.2) gli allevamenti in 2 sono ammessi solo in quanto almeno i 2/3 dell'area interessata ricada in ambito collinare in aree boscate. Il lotto minimo per la costituzione dell'allevamento è fissato in 10 ha.

c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto del titolo abilitativo.

c.4) non ammessi nelle aree di ambito fluviale. Nella aree di salvaguardia ambientale non ammessi gli allevamenti in 1.3. e quelli in 4.

d) titolarità:

soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5 e quelli in s7 nel caso degli allevamenti di cui ai punti 3 e 4.

4. NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO (destinazione a.2.1. art. 31)

Per nuova costruzione e ampliamento di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- 4.a) la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;
- 4.b) la sostituzione edilizia di fabbricati esistenti, in misura superiore al 50% delle S.U.L. esistenti.
- 4.c) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 50%

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio si intende:

- 4.d) la esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- 4.e) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;
- 4.f) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- 4.g) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 50%;

a) densità fondiaria:

b) copertura: 35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:

- c1. è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c.3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione di tipo a.2 dell'art. 31.
- c2. non è ammessa la formazione di manufatti ad uso ricovero di cui alla successiva lett. d3 nelle aree di salvaguardia ambientale ed in quelle collinari superiori all'isoipsa caratteristica.

d) titolarità:

- d1. soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art. 32;
- d2. soggetti di cui alle lettere s6 e s8, dell'art. 32 per i soli interventi di recupero funzionale di cui ai precedenti punti 4.d), 4.e), 4.f), 4.g)
- d3. soggetti di cui alle lettere s1 ed s6 per la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi e piccole macchine agricole in misura non superiore a: U.F. 2 %, per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie minima di 500 mq., con un massimo di mq. 20 di S.U.L. Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde, murature perimetrali intonacate, altezza non superiore a ml. 2,70 al colmo, e distanza dai confini con minimo inderogabile di m. 5.

1.COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI SERRE FISSE (destinazione a.2.2. art. 31)

b) copertura: 60% dell'area asservita

c) limitazioni:

c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al p.to c.3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione specifica

d) titolarità:

i soggetti s2, s3, s4, s5, s6 di cui all'art. 32 ed inoltre gli istituti, società ed enti operanti nel settore della ricerca scientifica applicata all'attività colturale, nonché i soggetti di cui alla lettera s7, laddove dimostrino che l'attività colturale condotta in serre fisse é direttamente collegata al tipo di produzione o di attività commerciale esercitata.

6. COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE ■ RECUPERO E AMPLIAMENTO (destinazione a.3., art. 31).

Per recupero e ampliamento di edifici rurali specializzati, definiti al punto a.3. dell'art. 31, destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali, limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste prevalentemente dirette e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

- 6.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione parziale di impianti, attrezzature ed edifici già destinati
- 6.b) l'acquisizione alla destinazione a.3 dell'art. 31 di manufatti preesistenti diversamente destinati e i relativi interventi edilizi sino alla ristrutturazione
- 6.c) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici già destinati
- 6.d) l'ampliamento per una superficie utile non superiore al 100% della S.U.L. già destinata e con un massimo di mq. 400, di edifici con destinazione a.3 art. 31 già presente in modo continuativo da almeno 2 anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme
- 6.e) la realizzazione di interventi, compresi gli eventuali ampliamenti in misura strettamente necessaria, per l'adeguamento alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitario nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio

a) densità fondiaria:

U.F.: 0,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 6.c)

b) copertura:

30% riferito alle superfici edificate in complesso ed unicamente per gli interventi in 6.c) e 6.d)

c) limitazioni:

- c.1) gli interventi in 6.c) e 6.d) non sono ammessi nelle aree collinari a quota superiore all'isoipsa significativa, nelle aree di ambito fluviale, di salvaguardia e margine ambientale
- c.2) il titolo abilitativo può essere conseguito previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o con previsione di adeguamento contestuale
- c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al p.to c.3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione specifica
- c.4) il titolo abilitativo può essere conseguito dai soggetti s7 previo impegno unilaterale da sottoscrivere singolarmente o unitamente ai soggetti in s1 e s2, al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. Il titolo abilitativo è conseguito previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale dell'attività interessata con l'attività agricola.

c.5) gli impianti in oggetto devono avere caratteristiche rigorosamente non inquinanti ed essere dotati di impianti di depurazione a norma di legge con caratteristiche non inquinanti

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 32

7. FORMAZIONE DI: a) POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IDRICI; b) VASCHE E LAGONI DI ACCUMULO DI LIQUAMI (destinazione a4 art. 31)

Per i pozzi si richiamano i disposti dell'art. 56, 5', 6', 7' comma della l. r. n. 56/77 e s.m.i..

Per i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici, il titolo abilitativo può essere condizionato alla presentazione di uno studio idrogeologico che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrico-geologico del territorio del bacino.

Vasche e lagoni devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 ml.; il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalla U.S.L.

a) titolarità: i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6, s9 del precedente art. 32.

8. RECUPERO E AMPLIAMENTO DI LOCALI PER L' ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA, O DI SERVIZIO ALLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE AREE EXTRAURBANE E PUBBLICI ESERCIZI (destinazione c 1, art. 31)

Ai fini dell'applicazione di questo articolo sono

8.1.- attività commerciali connesse con l'agricoltura:

8.1.1. attività di commercio al minuto e all'ingrosso di macchine, accessori e attrezzi agricoli, sementi, concimi e affini, animali vivi rivolti alla conduzione agricola;

8.1.2. - intermediazione del commercio di materie prime agricole;

8.1.3. - attività di commercio floro-vivaistiche solo se legate alla coltivazione e produzione in loco e condotte da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo;

8.1.4. - attività di commercio di beni derivanti dalla produzione in proprio, condotte da imprenditore diretto o da imprenditore agricolo;

8.2.

- attività commerciali di servizio alle famiglie, purché non superiori a una superficie di vendita di 100 mq e ad una S.U.L. di 150 mq, salvo in caso di abbinamento di tipologie commerciali (es. negozio di alimentari, libri-giornali, generi di monopolio) in cui le suddette superfici sono elevate rispettivamente a 250 e 350 mq

- attività di commercio al minuto di generi di prima necessità, quali alimentari, farmacia, generi di monopolio, libri e giornali, carburanti e lubrificanti;

8.3. sono pubblici esercizi i bar ed i ristoranti nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/91.

Per recupero e ampliamento di locali si intende:

8.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di edifici, attrezzature ed impianti già destinati;

8.b)

la realizzazione di interventi per l'adeguamento dei locali alle normative di tutela della incolumità, dell'ambiente ed igienico-sanitarie, nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili per la funzionalità dell'edificio;

8.c)

l'acquisizione alla destinazione c1 dell'art. 31 di edifici esistenti adibiti ad altra destinazione, comportante o meno opere edilizie, sino al raggiungimento, unitamente a quanto eventualmente già esistente, delle superfici massime sopra precisate. Ciò è ammesso per le attività 8.2. limitatamente a quelle già esistenti al momento dell'adozione di questa variante normativa;

8.d)

per le sole attività 8.2 già esistenti al momento dell'adozione di questa variante normativa, ampliamento sino al raggiungimento, unitamente all'esistente, delle superfici massime precisate in 8.2.

8.e)

per le sole attività 8.3. già esistenti al momento dell'adozione di questa variante normativa, ampliamento sino al 50% della S.U.L. esistente

a) densità fondiaria:

b) copertura: 50% calcolato sul complesso degli edifici limitatamente al caso di interventi in 8.d)

c) limitazioni:

c.1) per le attività 8.1 il recupero di S.U.L. superiore a 400 mq. è subordinato a convenzione con particolare riguardo all'idoneità infrastrutturale ed ambientale al nuovo carico urbanistico

c.2) non è ammesso l'ampliamento di cui al punto 8.d) nelle aree di ambito fluviale

d) titolarità:

per le attività 8.1.3 e 8.1.4. i soggetti alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art.32; per le altre i soggetti alla lettera S7, singolarmente o unitamente ai soggetti in s1 e s2 dell'art.32.

9. STRUTTURE RICETTIVE E ANNESSI SERVIZI TURISTICI (destinazione d2, d3, d4)

Sono le strutture definite:

9.1) all'art. 6 della l. 217/1983, art. 2 lett. c), l. r. 35/84.

9.2) all'art. 2 della l. 56/1979.

9.3) assimilabili ai servizi di tipo SS del precedente art. 19.

Nelle aree extraurbane non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:

9.a) la ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero della destinazione d2, d3 e d4

9.b) l'ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo

a) densità fondiaria:

b) copertura: 25% comprensiva del complesso degli edifici

c) Il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica, per un periodo non inferiore a 20 anni.

d) titolarità:

i soggetti in s2, s3, s4, s5, s8, s9 del precedente art. 32 per le destinazioni in d2, d3; oltre a questi s9 e, solo se unitamente al/ai soggetti deputati alla gestione, s7 e s1 per la destinazione d4.

10. OPERE DI URBANIZZAZIONE (destinazione e, art. 31)

a) densità fondiaria:

b) rapporto di copertura:

c) limitazioni:

d) titolarità: i soggetti in s6 del precedente art. 32.

11. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI (FER)

a) densità fondiaria

b) rapporto di copertura

c) limitazioni

d) titolarità: i soggetti in s1 del precedente art. 32"

CAPO 7 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PRODUTTIVA DEL TERRITORIO AGRICOLO.

l'Art. 39 - Aree di ambito fluviale - viene modificato come segue:

"Art. 39 - Aree di ambito fluviale.

Sono le aree di diretta pertinenza del T. Scriva in quanto costituenti l'alveo e il "disalveo storico" quali luoghi di possibile esondazione, costituenti un insieme unitario sotto l'aspetto fisico e morfologico. In esse si distinguono:

- presenza di aree e linee di vegetazione composte da specie ripariali arboree ed arbustive colonizzatrici di alvei fluviali costituenti habitat ecologico per diverse specie animali (avifauna).
- insediamento di colture a seminativo e a prato disposte su terrazzamenti paralleli all'asse del T. Scriva
- presenza di imbocchi per canalizzazioni idriche di antico impianto.

A -INDIRIZZI

Gli interventi dovranno tendere:

- alla conservazione dell'habitat ecologico nelle aree umide individuate dal P.R.G. in quanto assimilabili alla definizione di cui all'art.142 lett. i) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- alla conservazione e potenziamento della vegetazione ripariale
- alla conservazione e ripristino di terrazzamenti naturali o artificiali
- alla conservazione delle infrastrutture idriche di antico impianto.

Tali aree fanno parte del sistema di accessibilità territoriale medievale, costituito dalla viabilità stellare, dagli impianti daziari, dai ponti e guadi fluviali di cui al succ. art. 46.

Ai fini del riconoscimento e della valorizzazione di tale sistema il P.R.G. delimita, per le specifiche finalità dell'art. 22 della l.r. 56/77 e s.m.i., un'area a parco fluviale riservata alla conoscenza e fruizione dell'ambiente in ispecie per scopi di carattere culturale e naturalistico.

In tale area è ammesso:

- l'istituzione di aree attrezzate, con opere di semplice arredo, per attività di svago e campestri;
- l'impianto con autorizzazione temporanea di costruzioni di natura provvisoria in legno per esercizio di ristoro e servizio alle predette attività e per non più di mq. 200 di superficie utile in volume chiuso;
- il riuso degli edifici esistenti per finalità di esercizio e/o servizio pubblico;
- la formazione di parcheggi di attestamento in prossimità della viabilità di accesso.
- **l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (FER) solo ed esclusivamente nelle aree indicate nella cartografia di PRG con apposita sigla.**

B - PRESCRIZIONI:

Interventi edilizi di diversa natura e specie sono ammessi (fatto salvo quanto stabilito in A) unicamente ai fini della migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente destinato alle attività agricole, e per opere di imprenditori agricoli a titolo principale e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e delle prescrizioni relative al sistema insediativo di cui fanno parte, come stabilito al successivo art. 45.

Si richiama l'applicazione del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)"

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 2 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

L'art. 58 - Interventi edilizi di nuova costruzione - il comma 3 viene modificato come segue:

"Art. 58 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree inedificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 D.M. 1444/68.

a) per la definizione di distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e fra pareti di edifici compresi nelle aree produttive di cui al precedente art. 29 si fa riferimento a quanto disposto dal D. M. 2 aprile 1968 n.1444 art. 9 con la seguente corrispondenza:

4. Aree comprese nel Centro Storico od aree ad esso assimilate (c, Cp, CR) si applicano le prescrizioni del punto 1 **dell'art. 9 del DM 1444/1968.**
5. Aree residenziali di tipo m, M, Ca, z, R, r e produttive con impianti esistenti e confermati (c) da riordinare (r) da completare (n) si applicano le prescrizioni del punto 2 **dell'art. 9 del DM 1444/1968.**
6. Aree di nuovo impianto residenziale (di tipo N, G e PE) industriale di tipo (N) e di rinnovo urbano di tipo Z si applicano le prescrizioni del punto 3 **dell'art. 9 del DM 144/1968.**

Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e **nei casi del sopracitato punto 3,** non si applica fra pareti che si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m.12 ~~**e parti di pareti non finestrate. Non si considerano pareti finestrate quelle con sole aperture per bagni, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse.**~~

b) la distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza prevista per l'area di intervento nei quadri sinottici allegati, con un minimo di ml. 5,00, tale distanza può essere di ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea ed a schiera con altezza non superiore a mt. 8, laddove esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste al presente paragrafo, è ammesso che le nuove costruzioni possanosoddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di mt. 5.

Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 50 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

Negli isolati ove il P.R.G. non stabilisce aree di parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolari, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno mt. 15."

L'art. 62 Autorimesse - il comma 4 viene modificato come segue:

"Art. 62 - Autorimesse.

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per il Centro Storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 3.00 se individuali, o secondo le norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 20 ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione
- b) interrata totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 30 per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 20 per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per edificio ad altra destinazione.

L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a quella del terreno sistemato (a verde, prato cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 40) direttamente ed agevolmente accessibile con continuità dai percorsi pedonali e dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza netta utile non potrà essere superiore a mt. 2.50.

Nelle aree asservite sono altresì ammesse autorimesse interrate in misura superiore alla dotazione di cui al comma precedente a condizione che le si assoggetti al contributo commisurato al costo di costruzione.

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, **dal DM 1444/1968 fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e dalle** fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

Il Comune con provvedimento motivato può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 99 anni, l'esecuzione di autorimesse interrate singole o collettive in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi o a verde alle seguenti condizioni:

- a) che la quota del lastrico solare di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, e sia ad essa collegata ad apposito scivolo di transito.
- b) che la discesa della rampa di accesso all'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compreso il marciapiede laterale interessato dal passaggio.
- c) che il solaio di copertura, e la struttura portante in genere, dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da ingegnere a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie.
- d) che il soprastante parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'ufficio tecnico comunale.
- e) che il soprastante verde pubblico abbia un letto di humus naturale non inferiore a cm. 60 e venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario
- f) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico del parcheggio realizzato a raso strada nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine della concessione.
- g) che sia stipulata una convenzione resa per atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario con riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione.

La formazione di autorimesse interrate aventi requisiti di cui alle lett. a), b), c) del precedente 4' comma é altresì ammessa su lotti non asserviti ad edifici compresi nelle aree insediative di tipo residenziale e produttivo purché l'estradosso del solaio di copertura

sia a sua volta ricoperto da uno strato di humus vegetale non inferiore a 40 cm., adeguatamente sistemato a verde con prato cespugliato, esteso ad almeno il 70% della superficie fondiaria. La concessione é subordinata a convenzione a norma dell'art. 49 della l. 56/77 per la definizione delle connessioni dell'impianto alla rete stradale urbana e per la definizione degli obblighi di gestione e manutenzione dei lastrici solari e degli spazi verdi da assumere da parte del concessionario e le sanzioni per l'inosservanza. La superficie utile non potrà essere superiore al 70% della superficie fondiaria.”

L’art. 75 – Discariche - viene modificato come segue:

“Art. 75 – Discariche

Il P.R.G. perimetra nella tav. 2 di P.R.G. un’area destinata a discarica di rifiuti solidi urbani, la cui formazione e ripristino dei siti sono disciplinati da apposita D.G.R. n. 78-36301 del 24.7.1984 a norma dell’art. 31 del D.P.R. 915/82.

È inoltre ammessa la formazione di discariche di 2’ categoria di tipo A, come individuata dal citato D.P.R. 915/82 e regolamenti applicativi, (inerti) nelle aree interessate da coltivazione di cave non più attive ed abbandonate secondo i criteri enunciati ai Cap. 6.1.2. e 7 della Relazione illustrativa dell’analisi geologico-tecnica e previo adempimento delle procedure indicate al Cap. 6.2.2. della medesima relazione.

La realizzazione all’interno del perimetro dell’area di discarica di impianti di recupero, trattamento e valorizzazione del biogas è ammessa come integrazione all’attuale ciclo di trattamento dei rifiuti.
La realizzazione di tali impianti da parte di società esterne alla gestione della discarica è ammessa purché sia concordata e pianificata in accordo con il gestore della discarica – ai fini di ottimizzare l’integrazione dei due sistemi e garantire il raggiungimento di adeguati standard di sicurezza - e riceva l’assenso da parte dell’Amministrazione Comunale.
Le eventuali indicazioni e prescrizioni riportate nel relativo atto autorizzativo in merito agli interventi di mitigazione e compensazione ambientale dovranno inoltre essere recepite ed attuate.

LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991 integrato con successive varianti/modifiche

VARIANTE PARZIALE n. 01p/2022 ““POLO INDUSTRIALE NORD OVEST”” (ex art. 17, commi da 5 a 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATI DI VARIANTE

ALLEGATI

ADOTTATO:

APPROVATO:


PUBBLICATO:

Responsabile del procedimento:	arch. Dario GRASSI	III Settore - Urbanistica
Redazione variante:	arch. Giacomo TOFALO	III Settore - Urbanistica
Collaboratori:	arch. Gloria GASTALDI	III Settore - Urbanistica

Commissario Straordinario: Dott. Paolo Giuseppe Alfredo PONTA

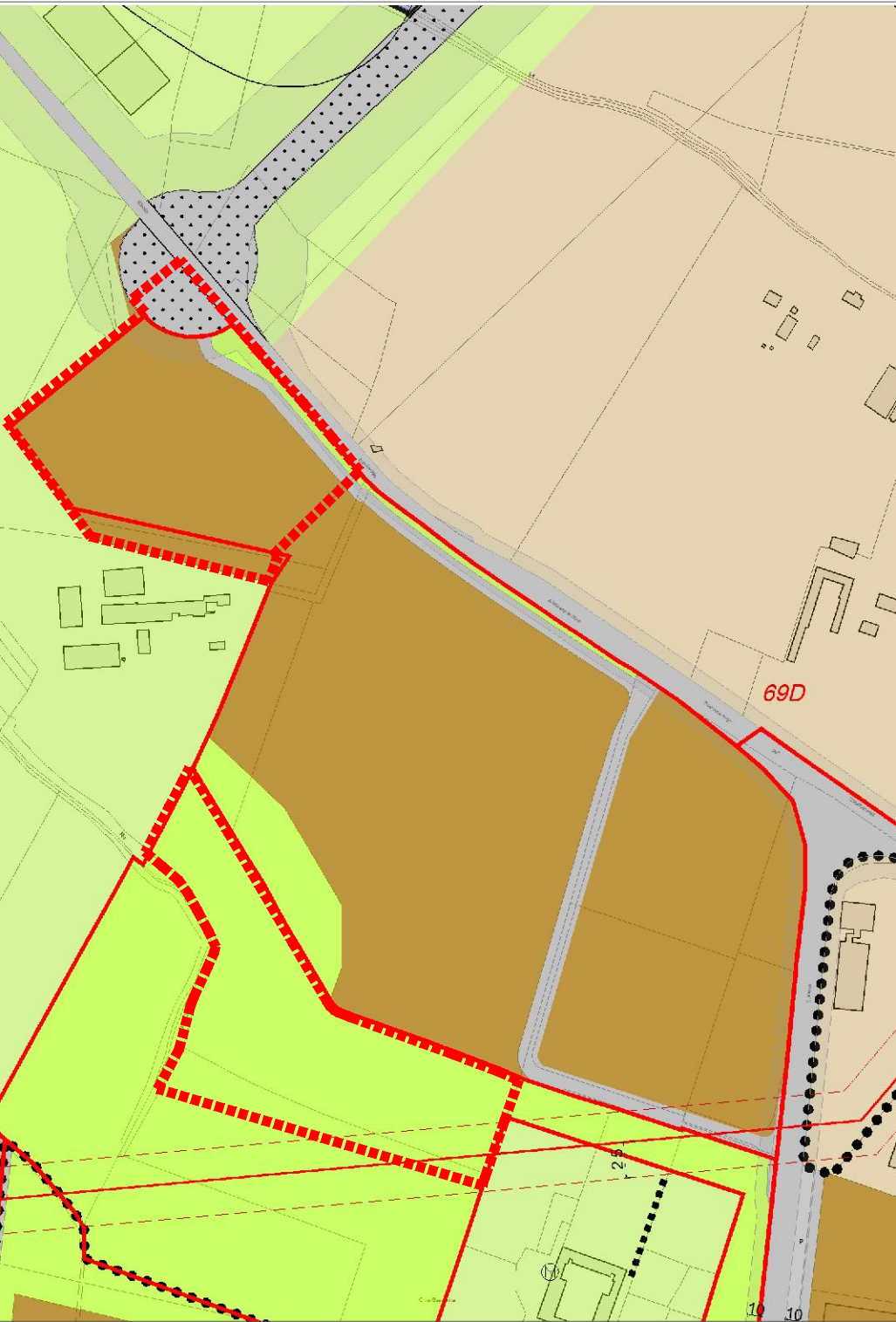
ALLEGATO 1

ELABORATI DI CONFRONTO TRA IL PRGC VIGENTE E LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE

Modifica: A	Modifiche Polo Industriale Nord Ovest: 1. Trasformazione di una porzione di area destinata a immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico di mq 32.470 in area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N); 2. Trasformazione della superficie di mq 32.470 dell'area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N) in area destinata ad immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico per mq 30.160 e in area agricola per mq 2.310. 3. Eliminazione della previsione della rotatoria di raccordo tra la strada Provinciale 154 e l'infrastruttura viaria prevista nel PTP, per una superfice pari a circa mq 3.900; 4. Trasformazione della corrispondente quantità di area del punto 3) di mq 3.900, in parte in area agricola di mq 1.590 e in parte in area per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico di mq 2.310; 5. Modifica della previsione di parte della viabilità all'interno dell'area industriale e l'innesto sulla SP 154; 6. Modifica della perimetrazione dell'area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N) per tenere conto delle modifiche di cui ai punti 1) e 2) senza variare la superficie territoriale esistente; 7. Eliminazione la previsione cartografica relativa alla localizzazione dell'area per servizi, da cedere con l'attuazione degli interventi edificatori e individuata all'interno dell'area destinata ad usi produttivi per nuovi impianti (N);	Localizzazione:
		Polo Industriale Nord Ovest Strada Provinciale 154
		Area oggetto di intervento 

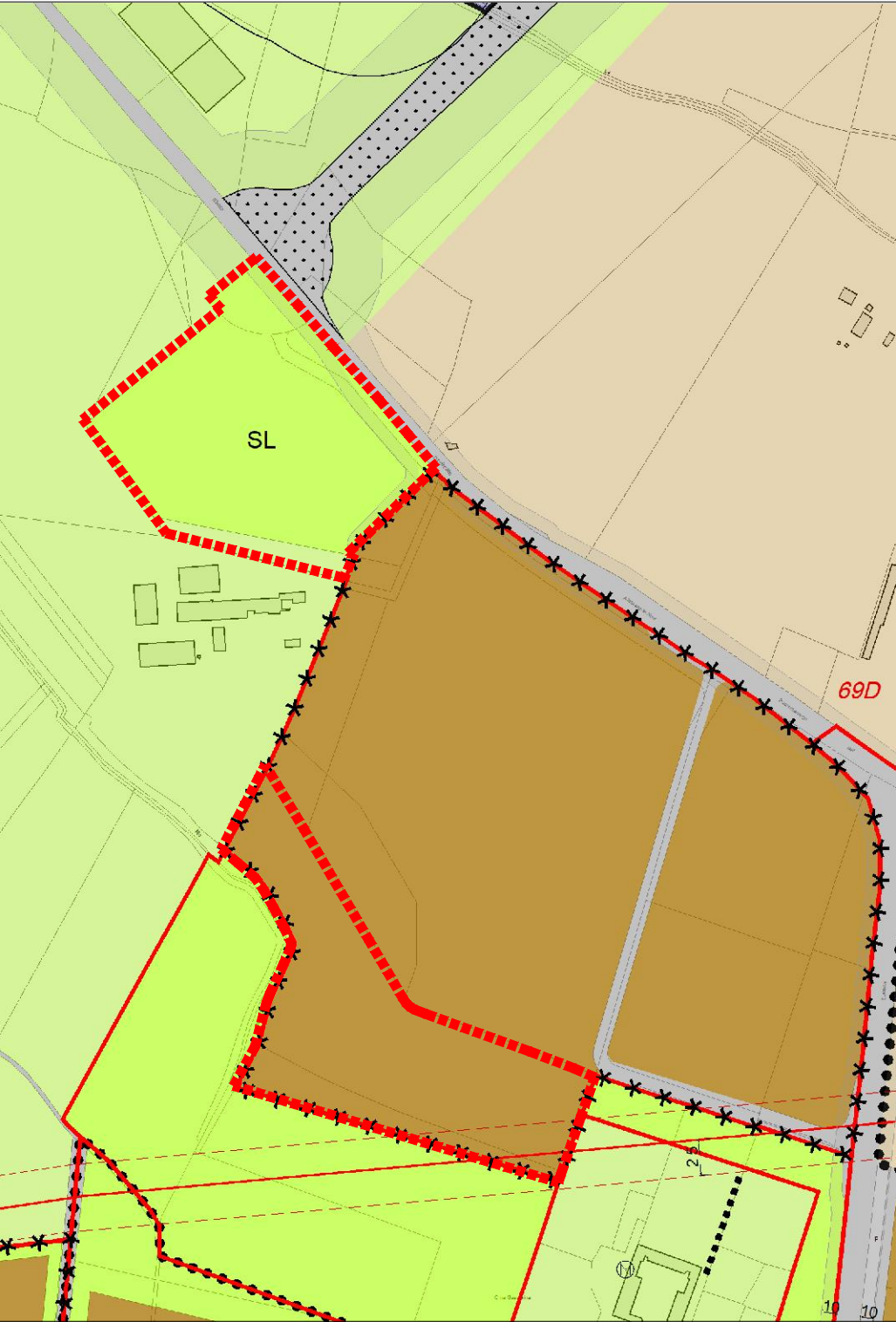
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(scala 1:5000)



ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022


(scala 1:5000)



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

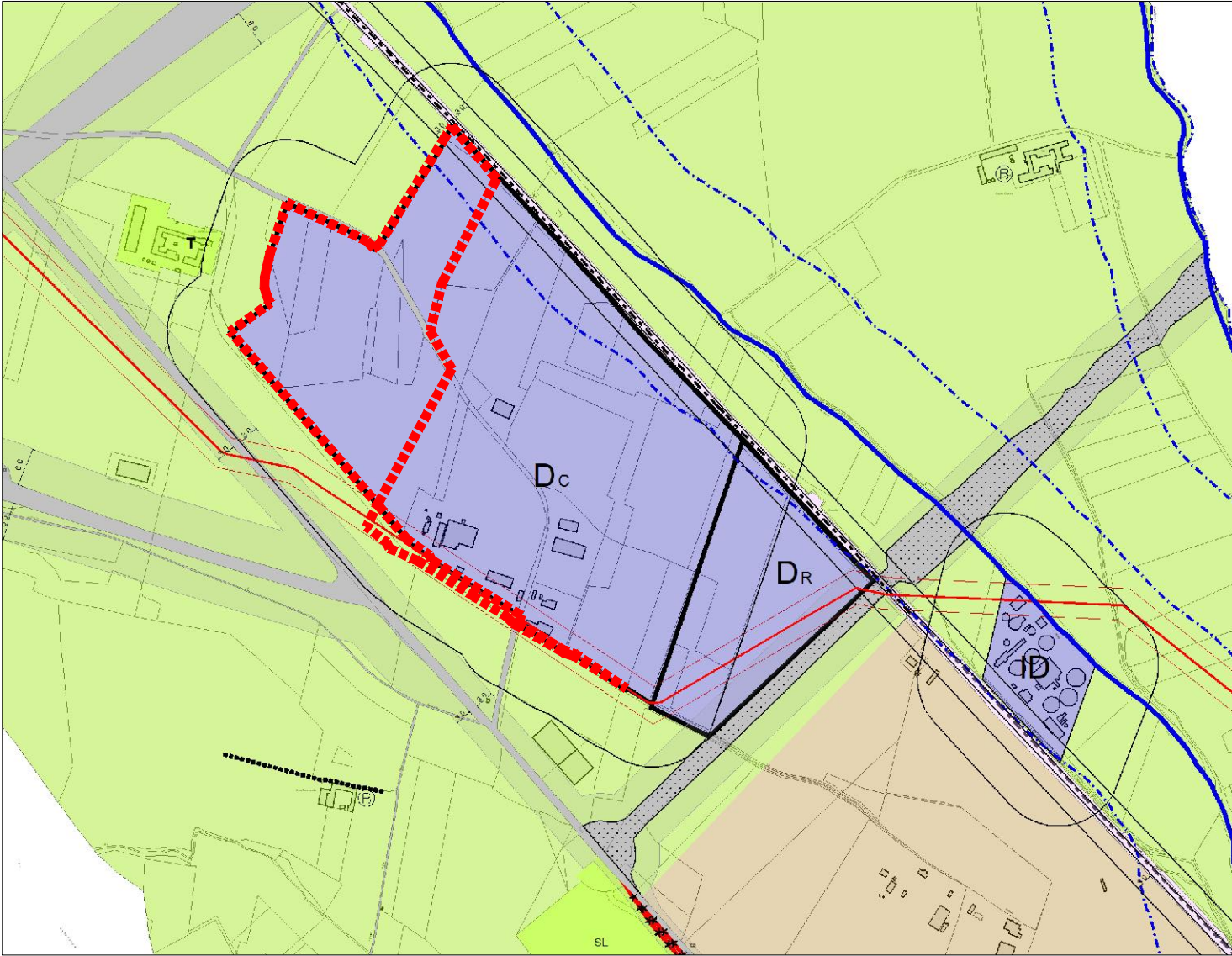
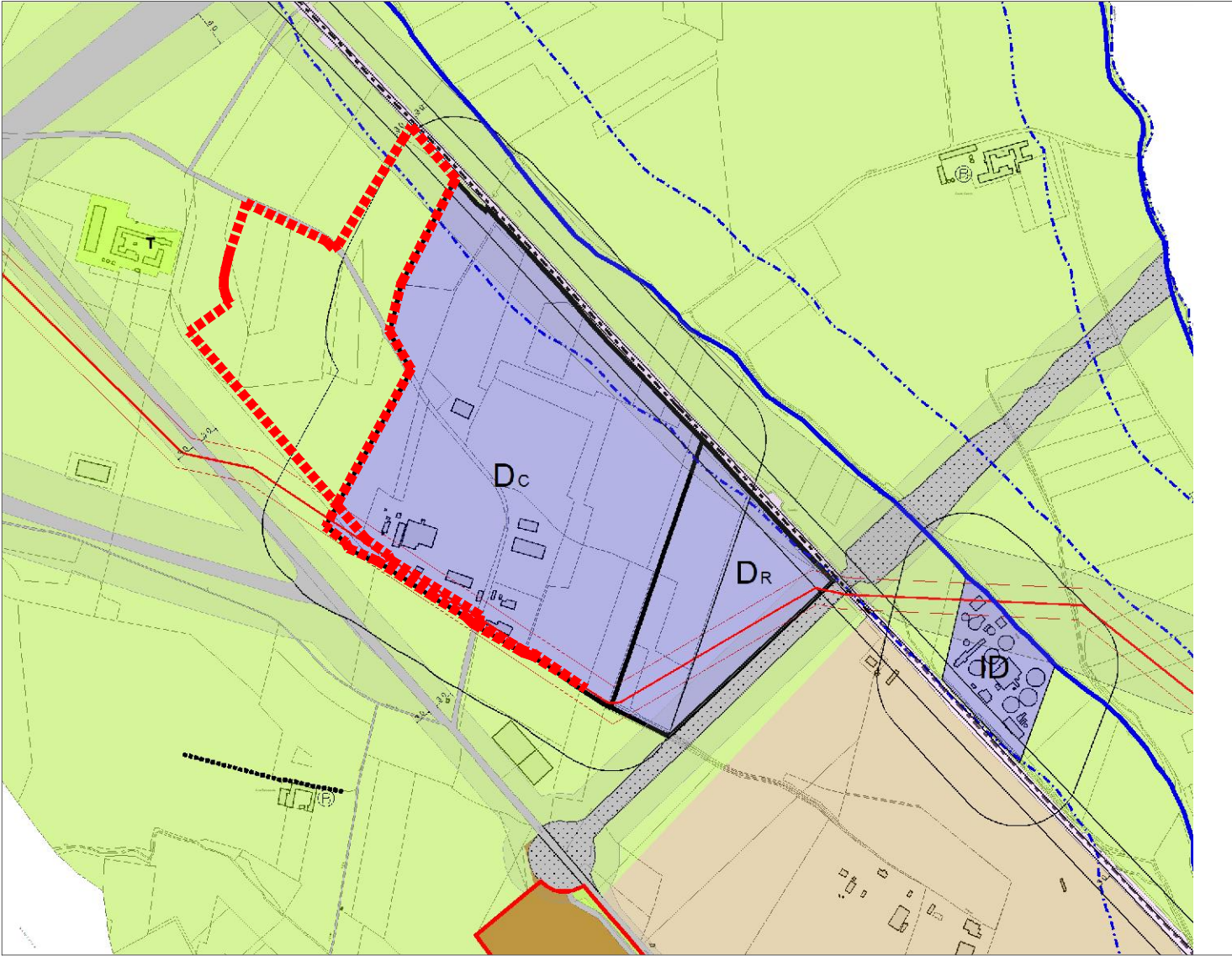
(scala 1:5000)




Modifica: C	Recepimento delle varianti semplificate ai sensi dell'art. 17 bis co. 15bis Lr 56/77: Modifica della perimetrazione per potenziamento del sito della discarica pubblica.	Localizzazione:
		Strada Provinciale 154 (Strada vecchia di Bosco Marengo)
		Area oggetto di intervento 

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
(scala 1:10000)

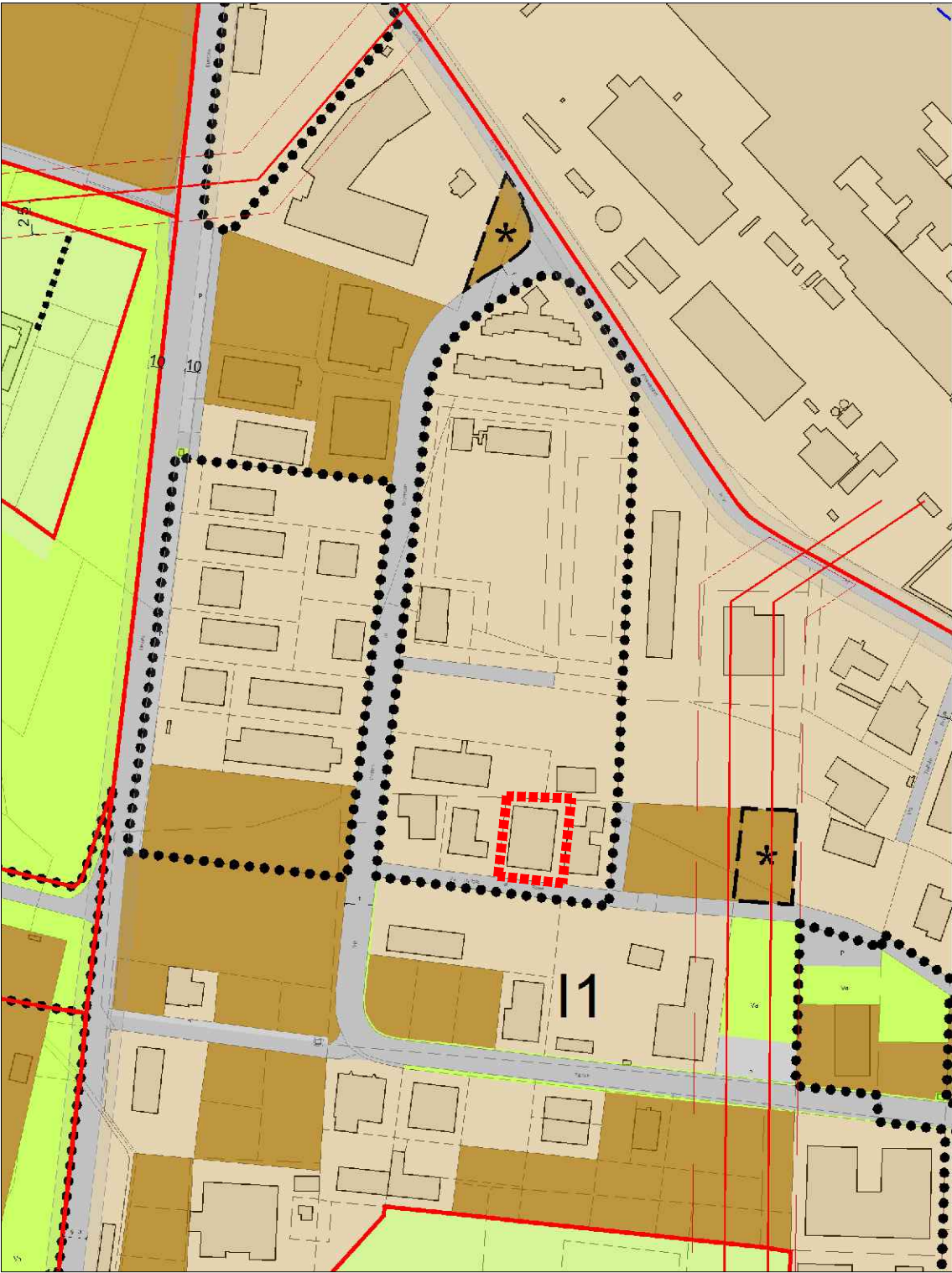
ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022
(scala 1:10000)



Modifica: C.1	Recepimento delle varianti semplificate ai sensi dell'art. 17 bis co. 15bis Lr 56/77: Individuazione del lotto di cui al fg. 22 mapp. 469 per l'attività di centro di stoccaggio per il deposito e messa in riserva di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi .	Localizzazione:
		Polo Industriale Nord Ovest
		Area oggetto di intervento 

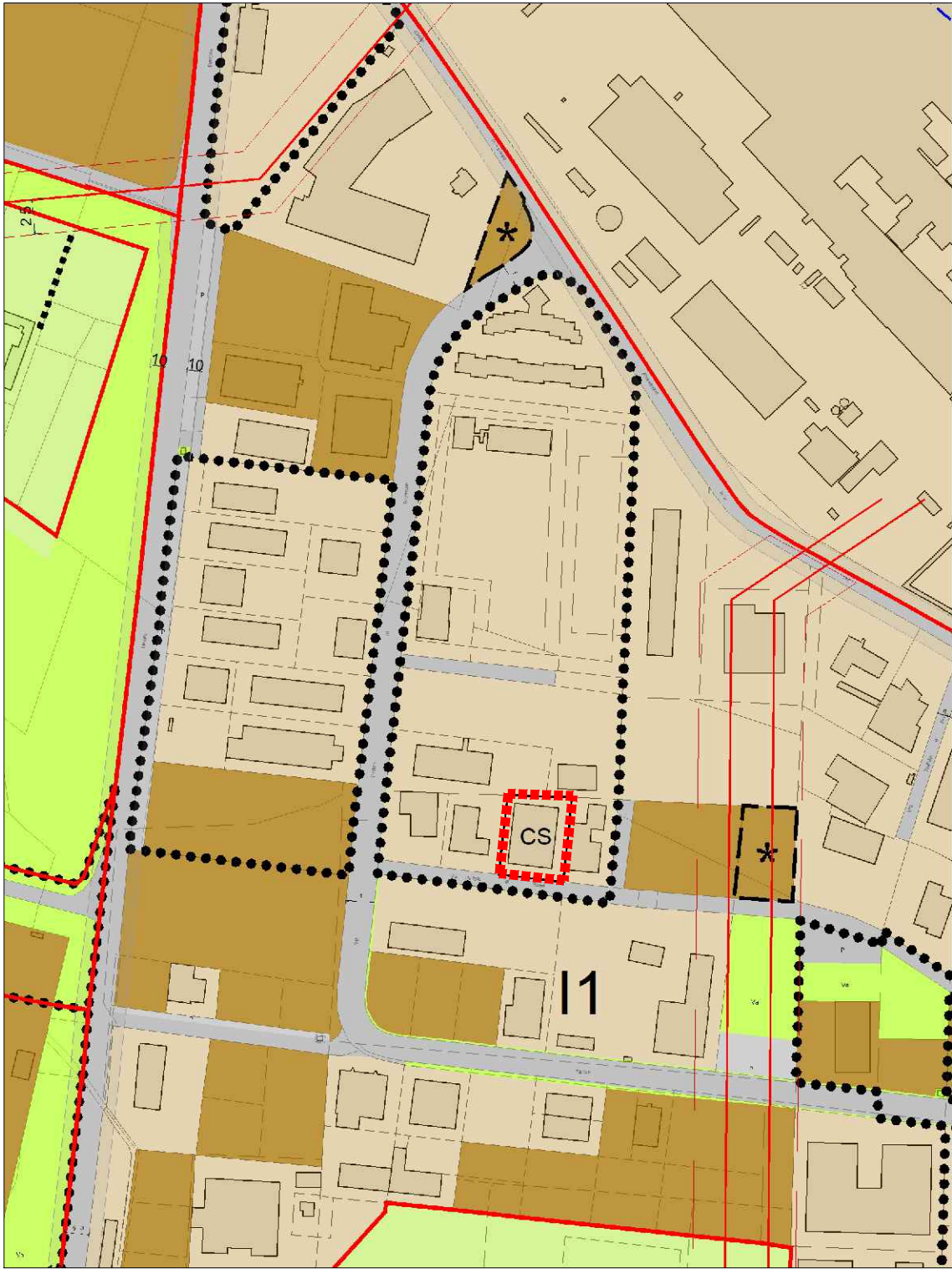
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE


(scala 1:5000)



ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

(scala 1:5000)



Modifica: C.2	Recepimento delle varianti semplificate ai sensi dell'art. 17 bis co. 15bis Lr 56/77: Modifica della distribuzione delle aree a servizi (Va), compensando tra loro le superfici, poste lungo il perimetro S/O del Polo industriale I1	Localizzazione:
		Polo Industriale Nord Ovest
		Area oggetto di intervento 

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE


(scala 1:5000)



ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

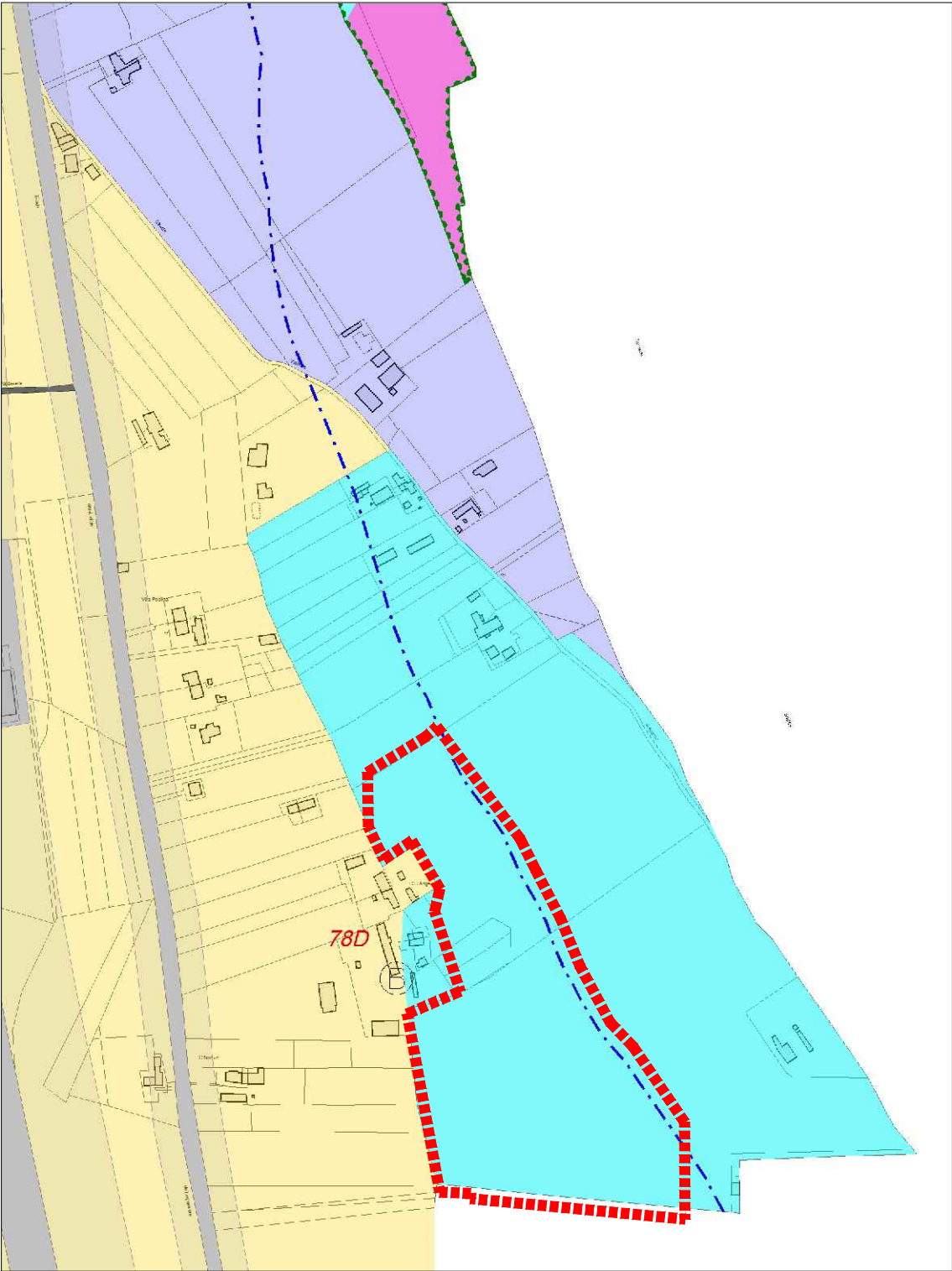
(scala 1:5000)



Modifica: C.3	Recepimento delle varianti semplificate ai sensi dell'art. 17 bis co. 15bis Lr 56/77: Individuazione di sito idoneo alla realizzazione energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico) (FER) in "aree di ambito fluviale".	Localizzazione:
		Cascina Sant'Angelo - Strada Provinciale 143
		Area oggetto di intervento 

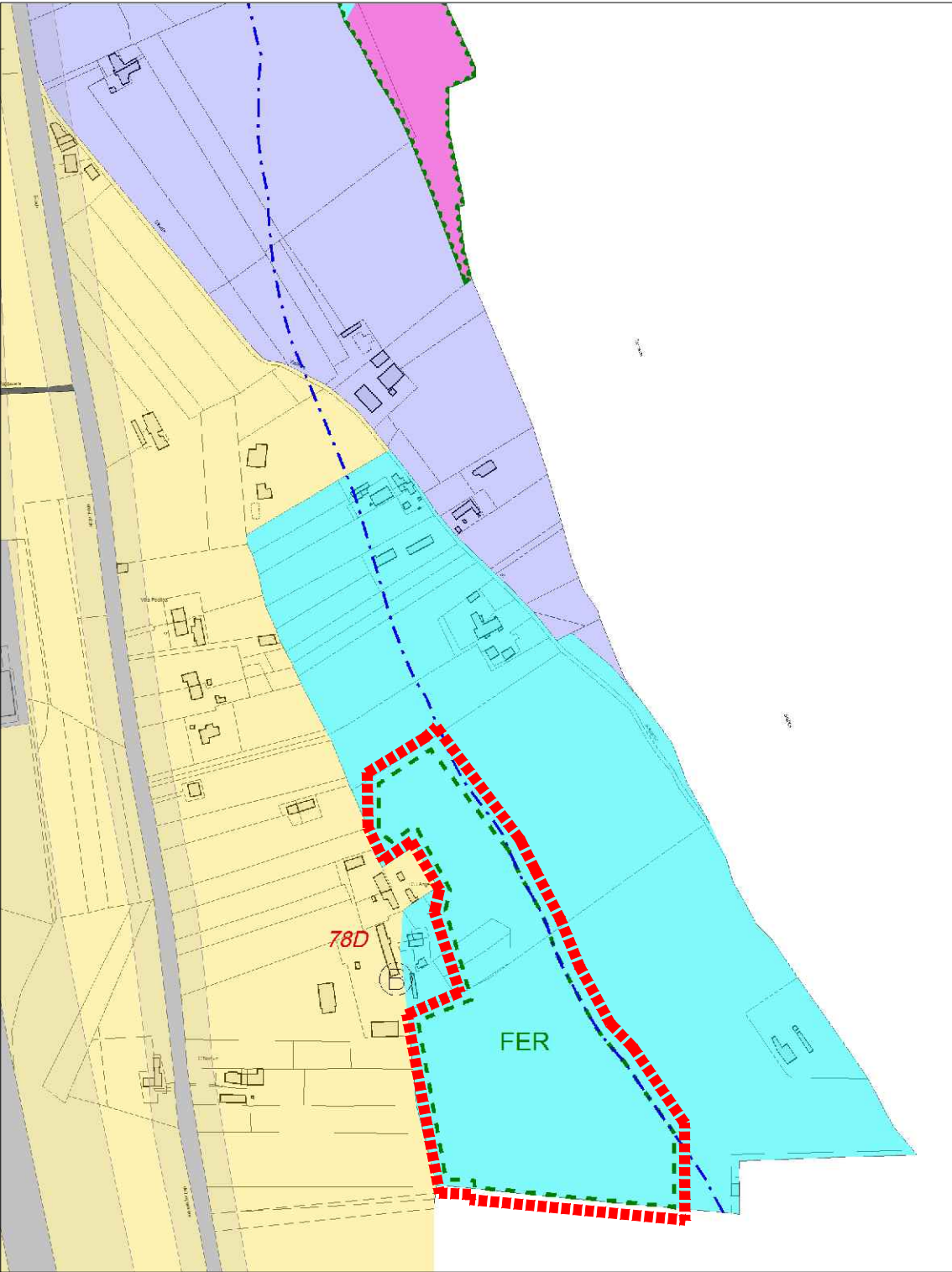
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE


(scala 1:5000)



ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

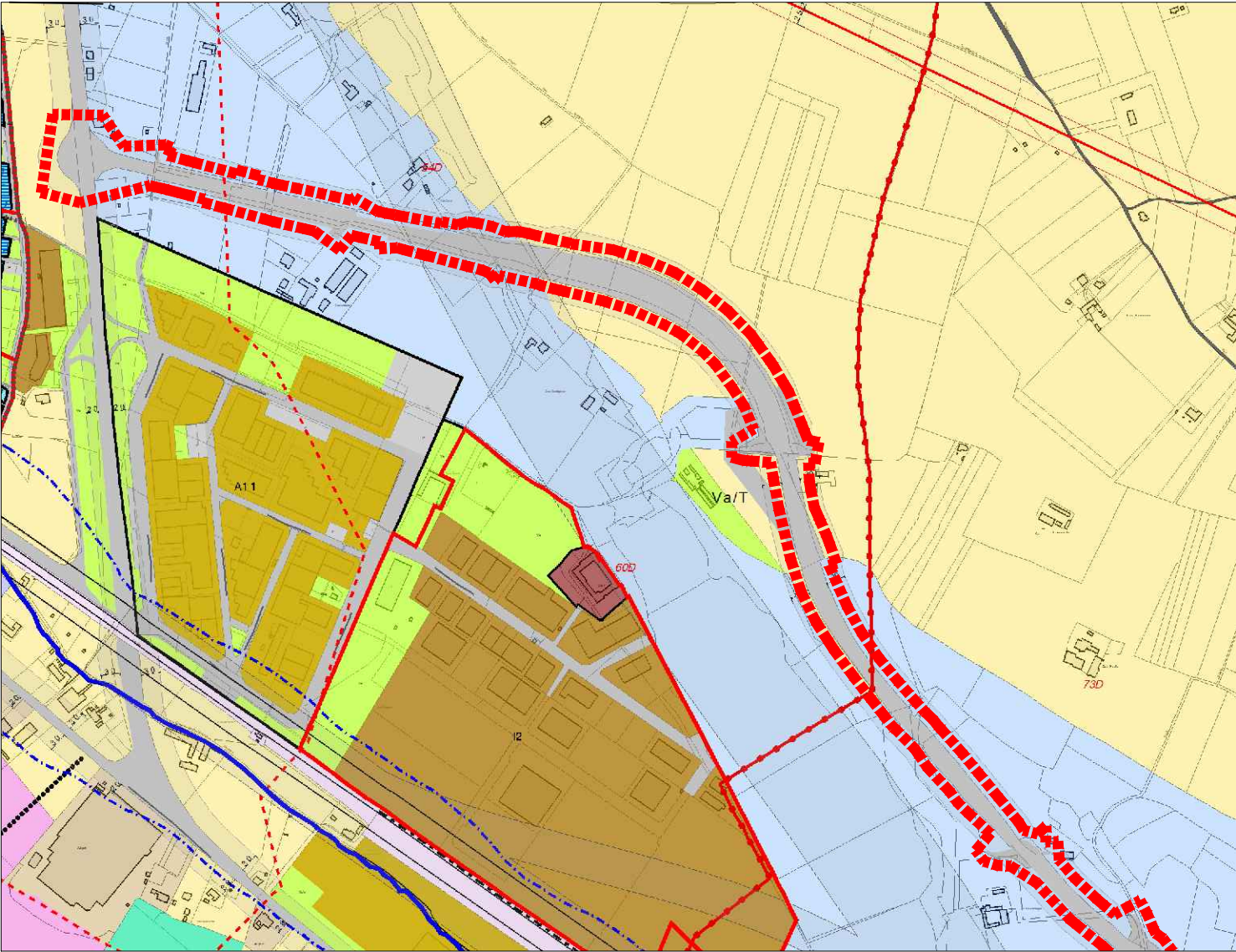
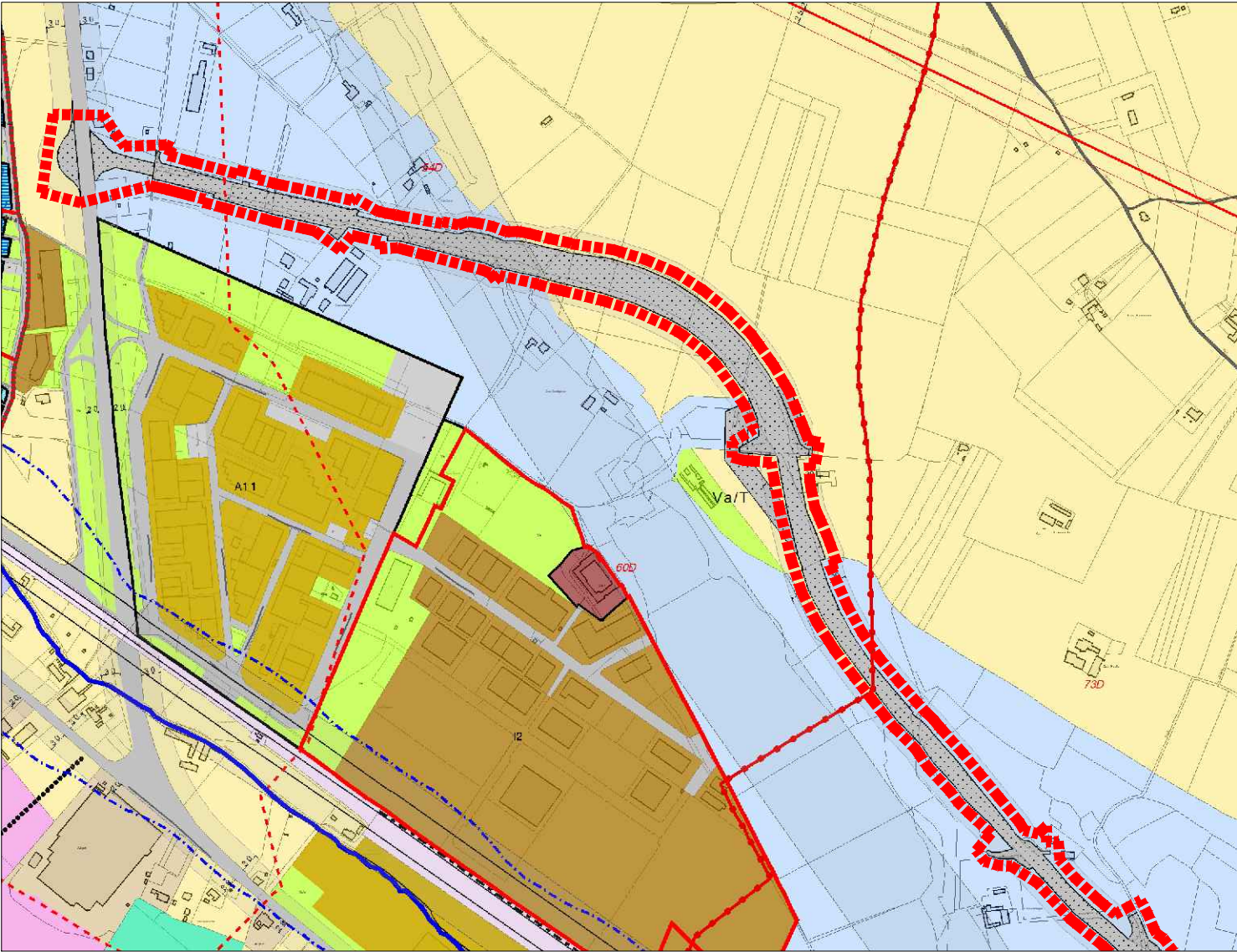
(scala 1:5000)





Modifica: D	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Aggiornamento della rappresentazione della campitura grafica della viabilità in progetto riportata nelle tavole di PRG a seguito dell'avvenuta realizzazione.	Localizzazione:
		Strada Provinciale 35 ter
		Area oggetto di intervento 

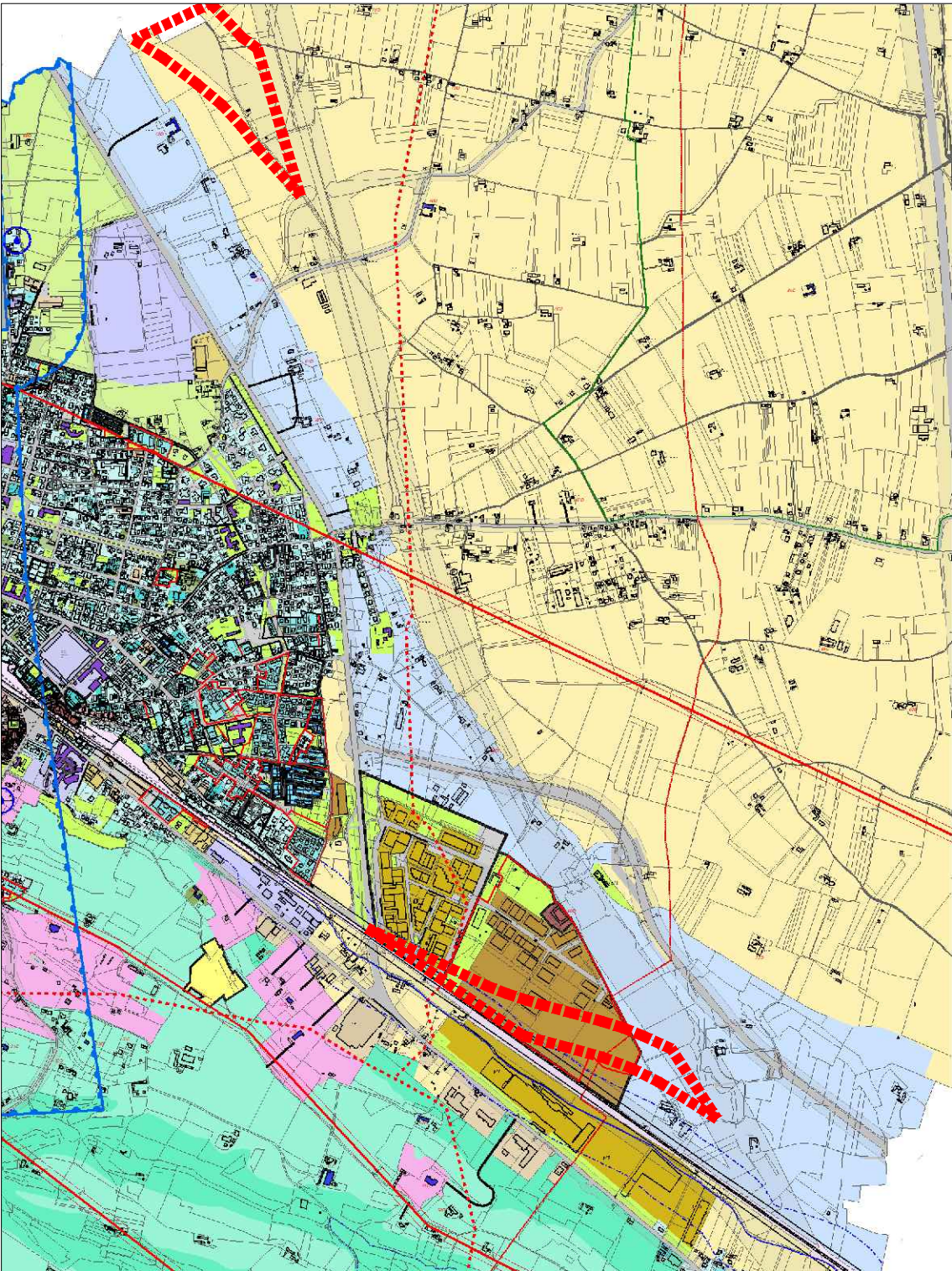
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
(scala 1:5000)

ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022
(scala 1:5000)

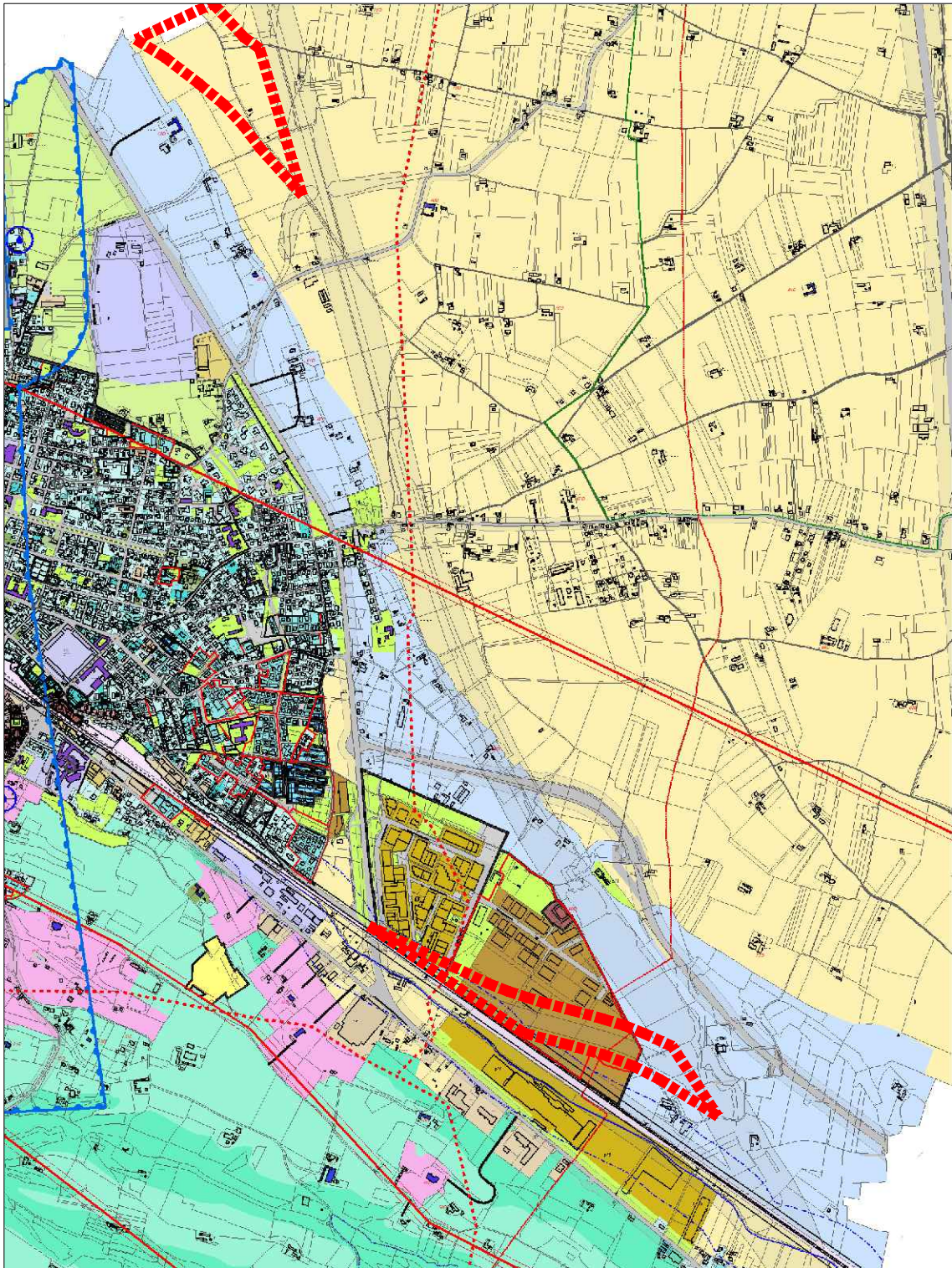



Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI:	Localizzazione:
D.1	Aggiornamento del tracciato e dell'andamento della fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.) anche sul tratto di interconnessione tra la linea di alta velocità e la linea storica alternativa allo Shunt.	Attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.)
a		Area oggetto di intervento 

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
(scala 1:25000)



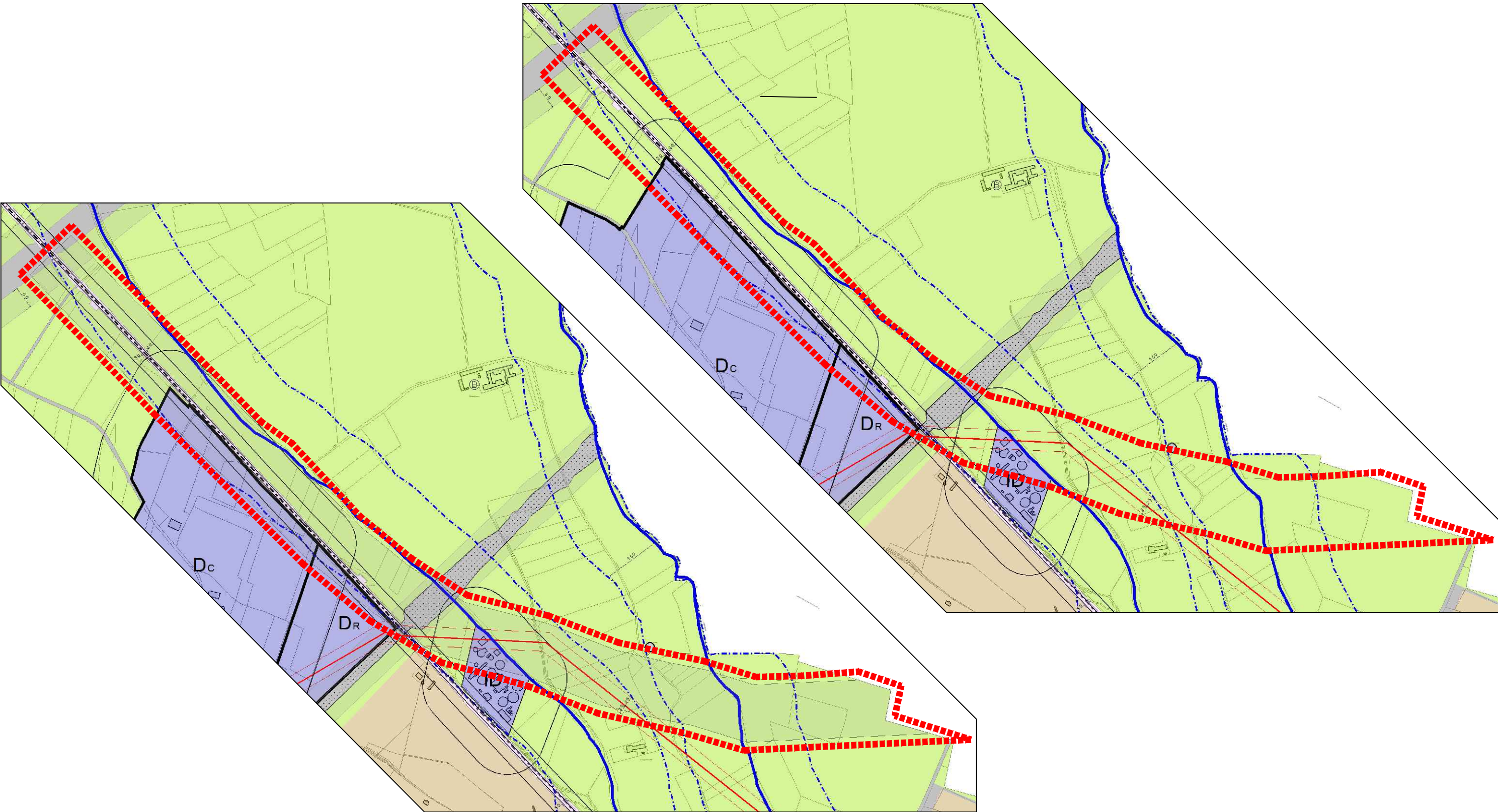
ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022
(scala 1:25000)




Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Eliminazione del corridoio urbanistico relativo alle attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.) a seguito della Variante che ha modificato l'interconnessione tra la linea di alta velocità e la linea storica alternativa allo Shunt.	Localizzazione: Attrezzature ferroviarie (A.V. - A.C.)
D.1		Area oggetto di intervento
b		

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
(scala 1:10000)

ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022
(scala 1:10000)



Modifica: D.2	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Modifica dello strumento di attuazione dell'area di proprietà NORTH AFRICA CONNECTION SRL (da P.I.P. a P.E.C.) a seguito di modifica apportata al PRG con DCC n. 90/2021: POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST. AREA PRODUTTIVA I 1 - SUB AREA I 1/5 ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) e d) L.R. 56/77 e s.m.i..	Localizzazione:
		Polo Industriale Nord Ovest
		Area oggetto di intervento 

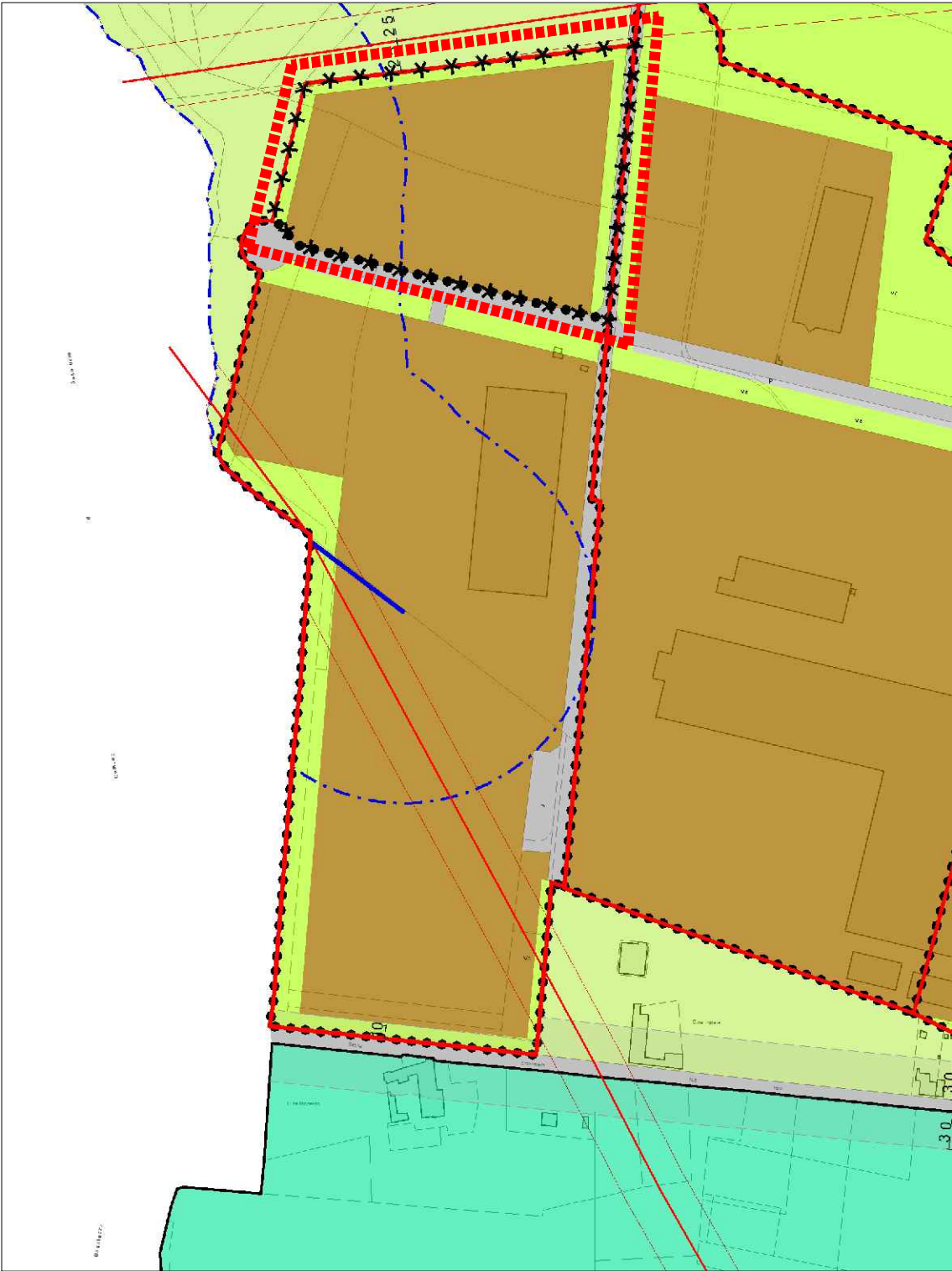
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(scala 1:5000)



ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

(scala 1:5000)



ALLEGATO 2

**ESTRATTI DI CONFRONTO TRA IL PRGC VIGENTE E LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE
RELATIVI AI PDC RILASCIATI IN DEROGA AI SENSI DELLA L. 106/2011**

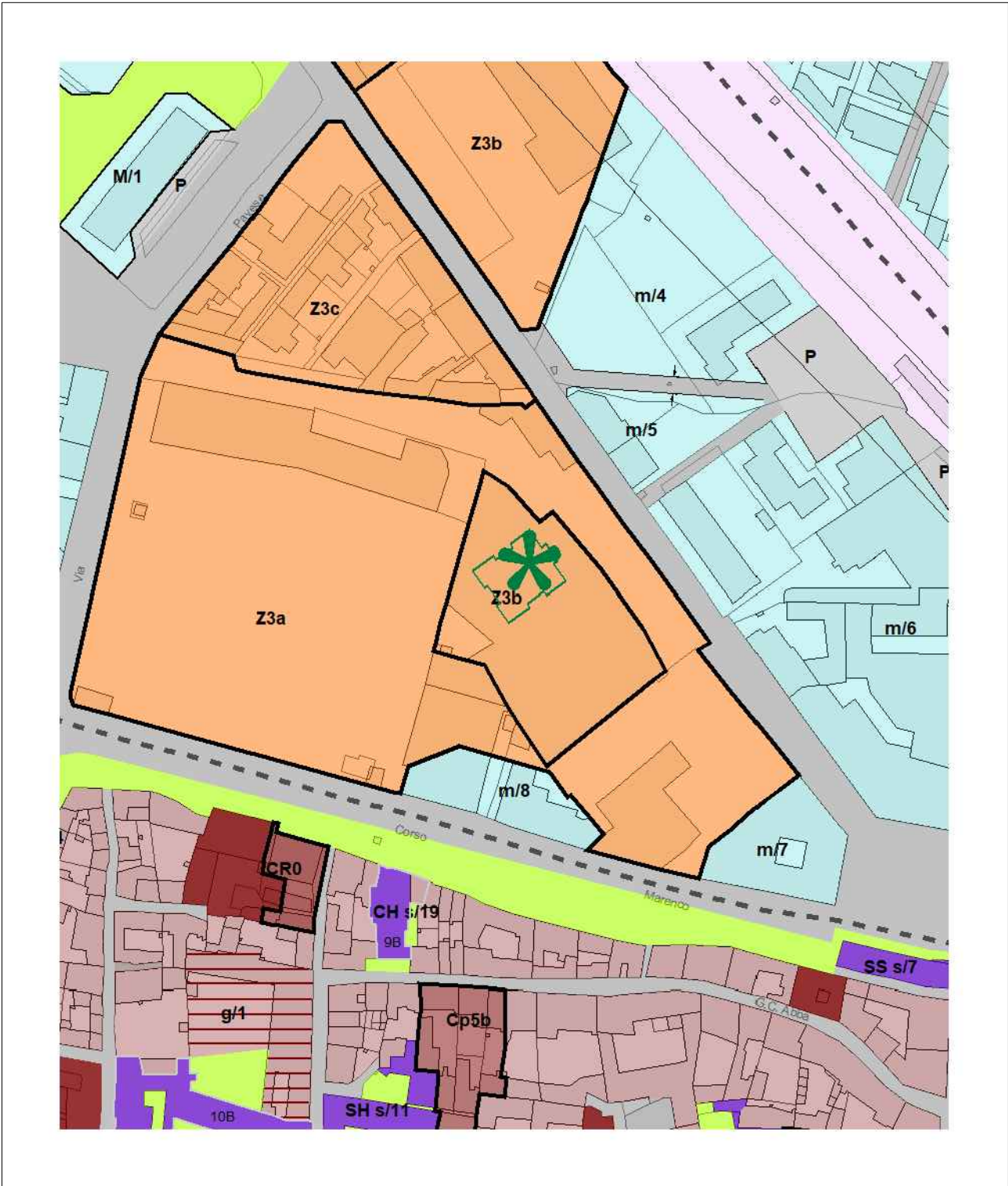
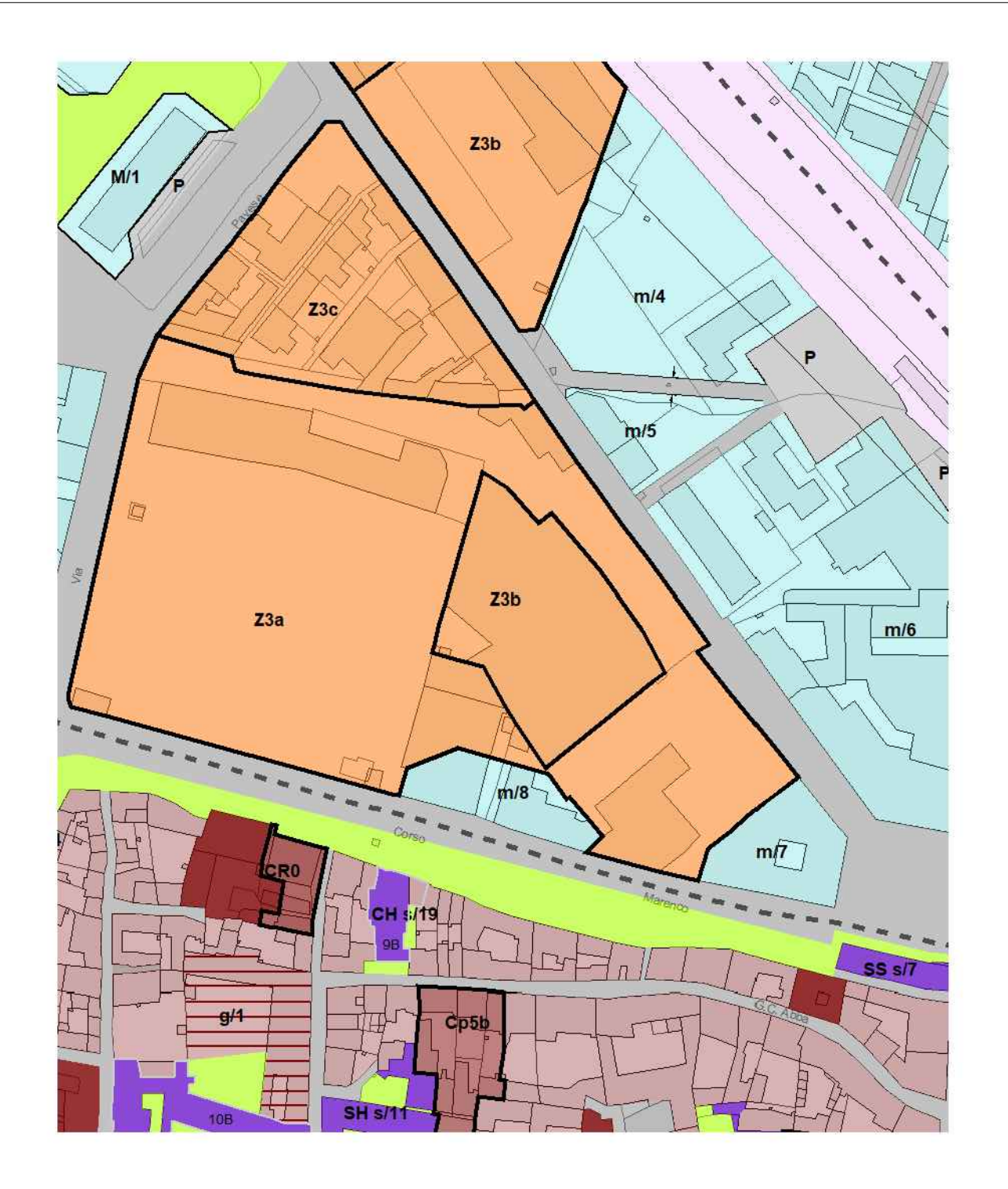
Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106-2011: 1. PdC n° 31/2015 - SIMAF - Area "Z3.b" - D.U. 2a - Trasformazione di n. 11 unità direzionali in residenziali (mq. 739,50) 2. PdC n° 10/2016 - SOMMO - - Area "Z3.b" - D.U. 2a - Trasformazione di n. 1 unità direzionale in residenziale (mq. 76.00); 3. PdC n° 12/2016 - REALE - Area "Z3.b" - D.U. 2a - Trasformazione di n. 1 unità direzionale in residenziale (mq. 54.46);	Localizzazione: Via Pietro Isola
D.3		
a		

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(scala 1:2000)

ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

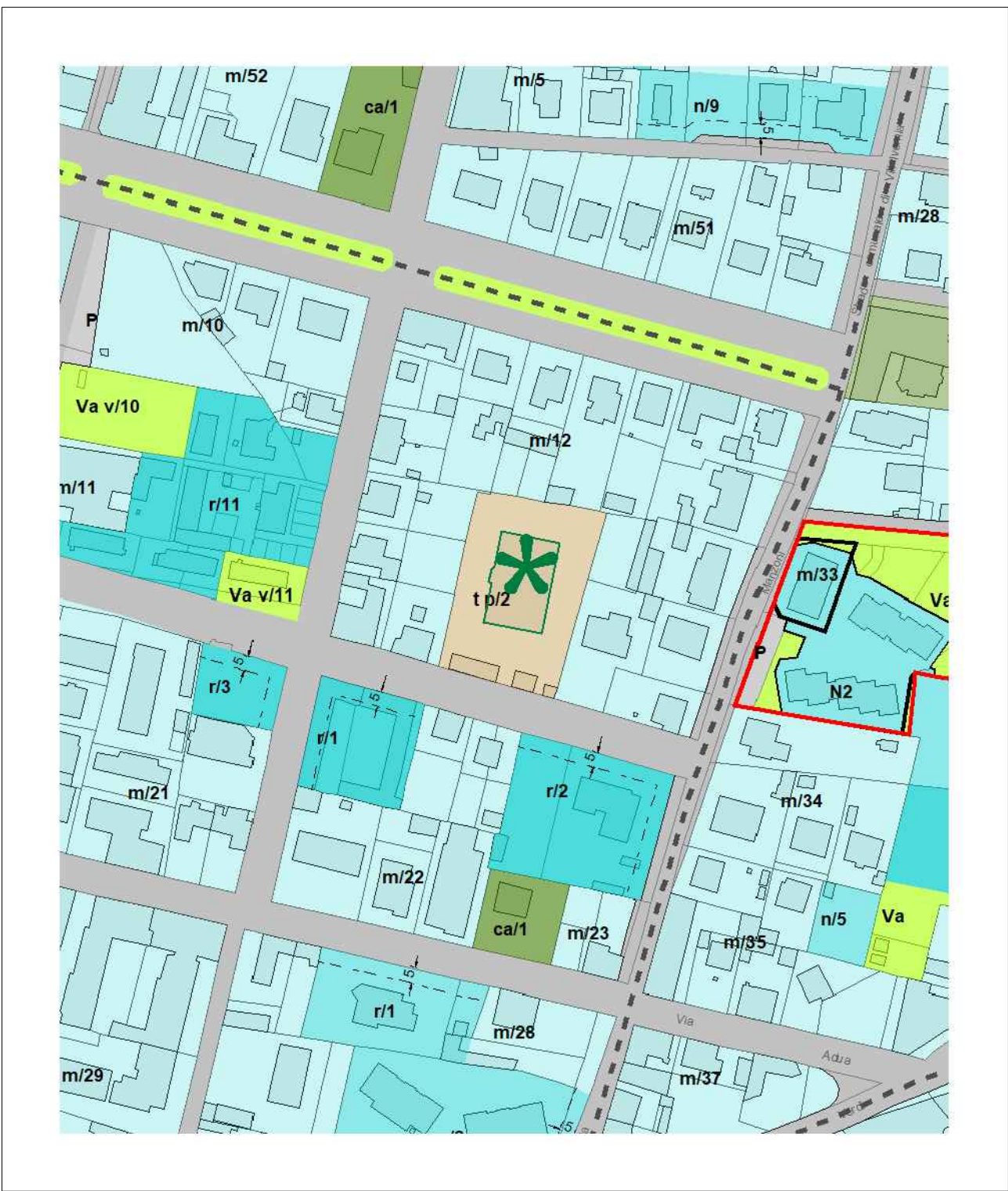
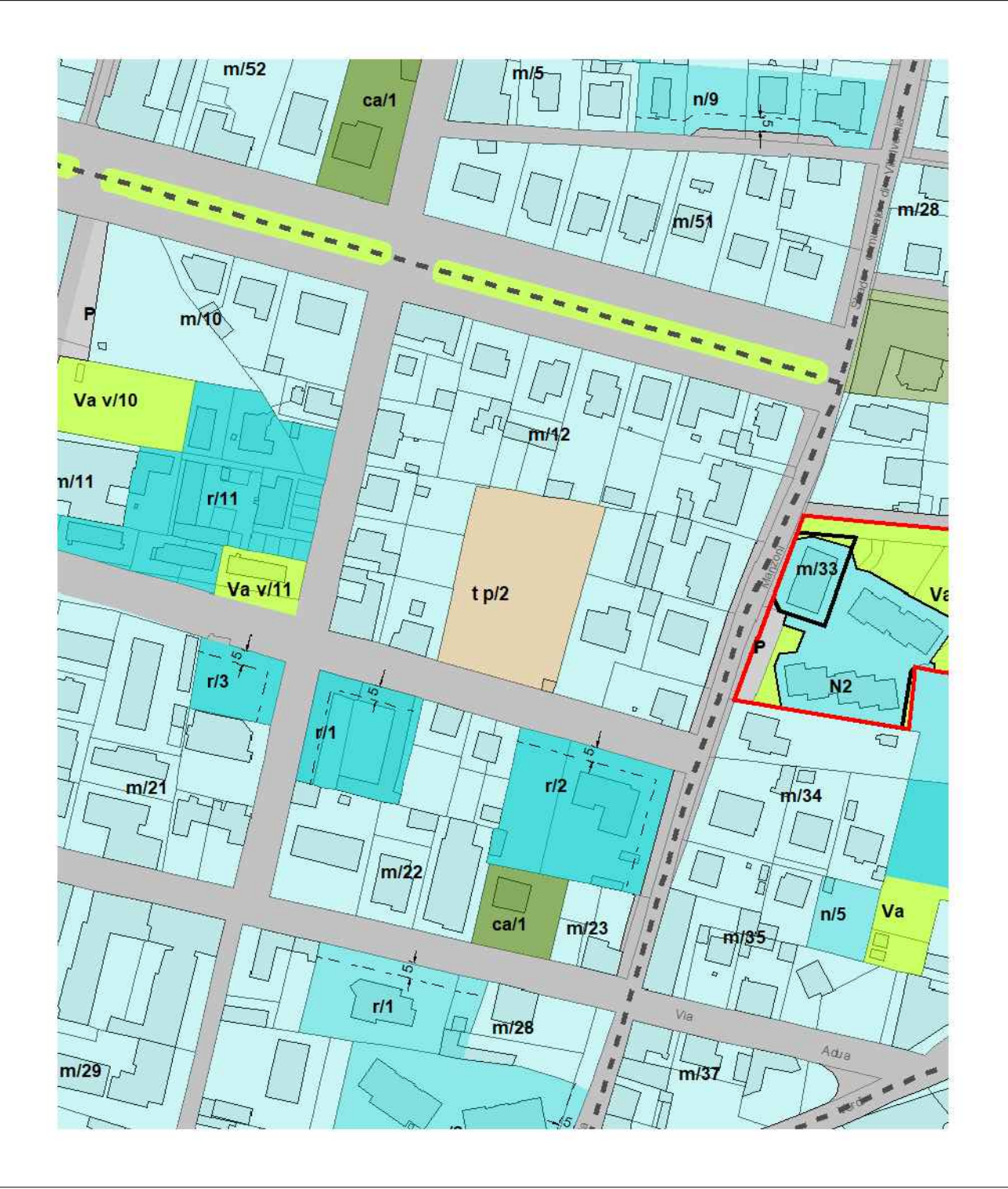
(scala 1:2000)



Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106-2011: 1. PdC n° 39/2015 - LE STELLE - Area "t p/2" - D.U. 4 - Trasformazione di mq. 2.222,30 di SUL residenziale in luogo della preesistente superficie commerciale pari a mq. 1.208.00;	Localizzazione: Via Dei Mille
D.3		
b		

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
(scala 1:2000)

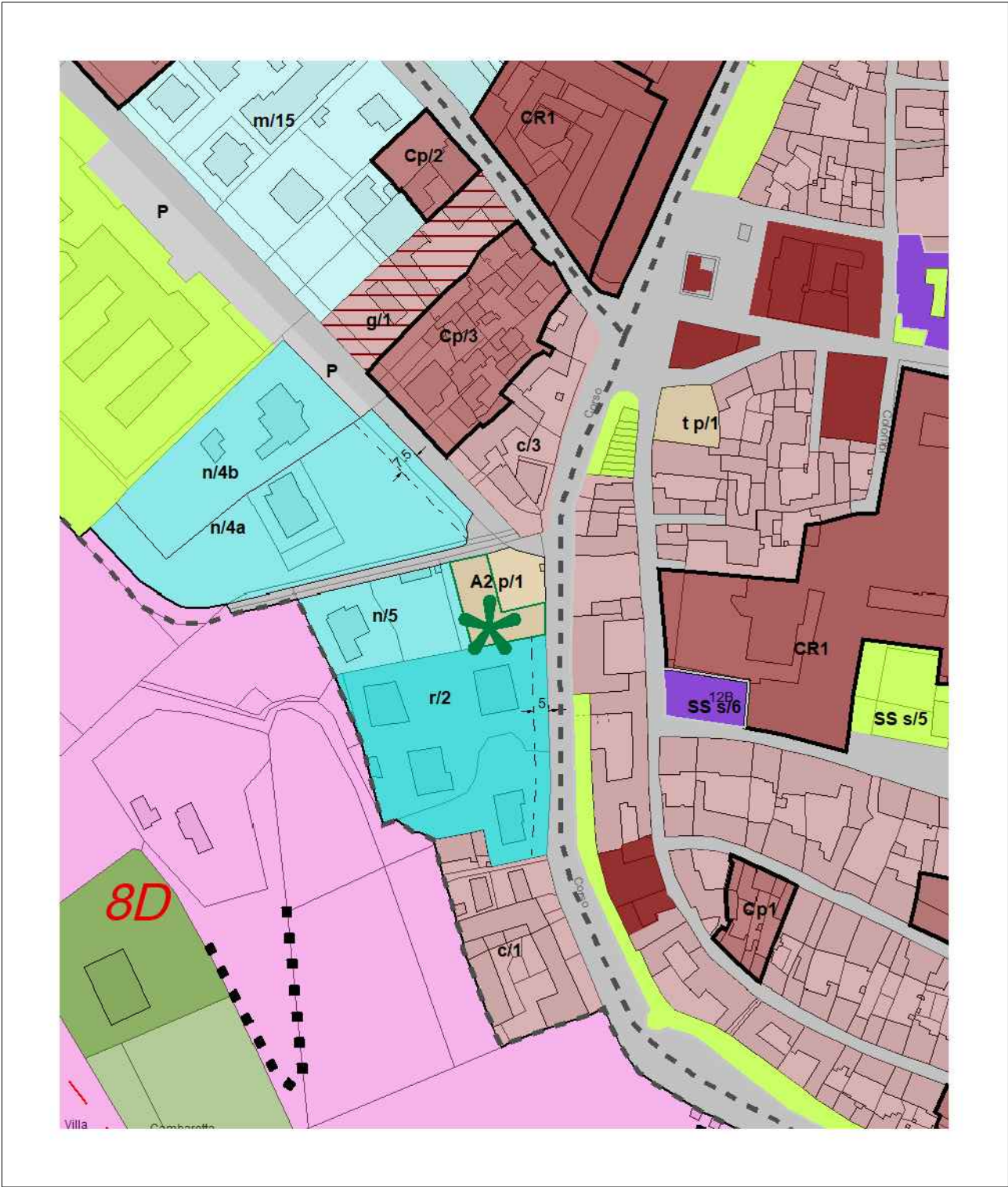
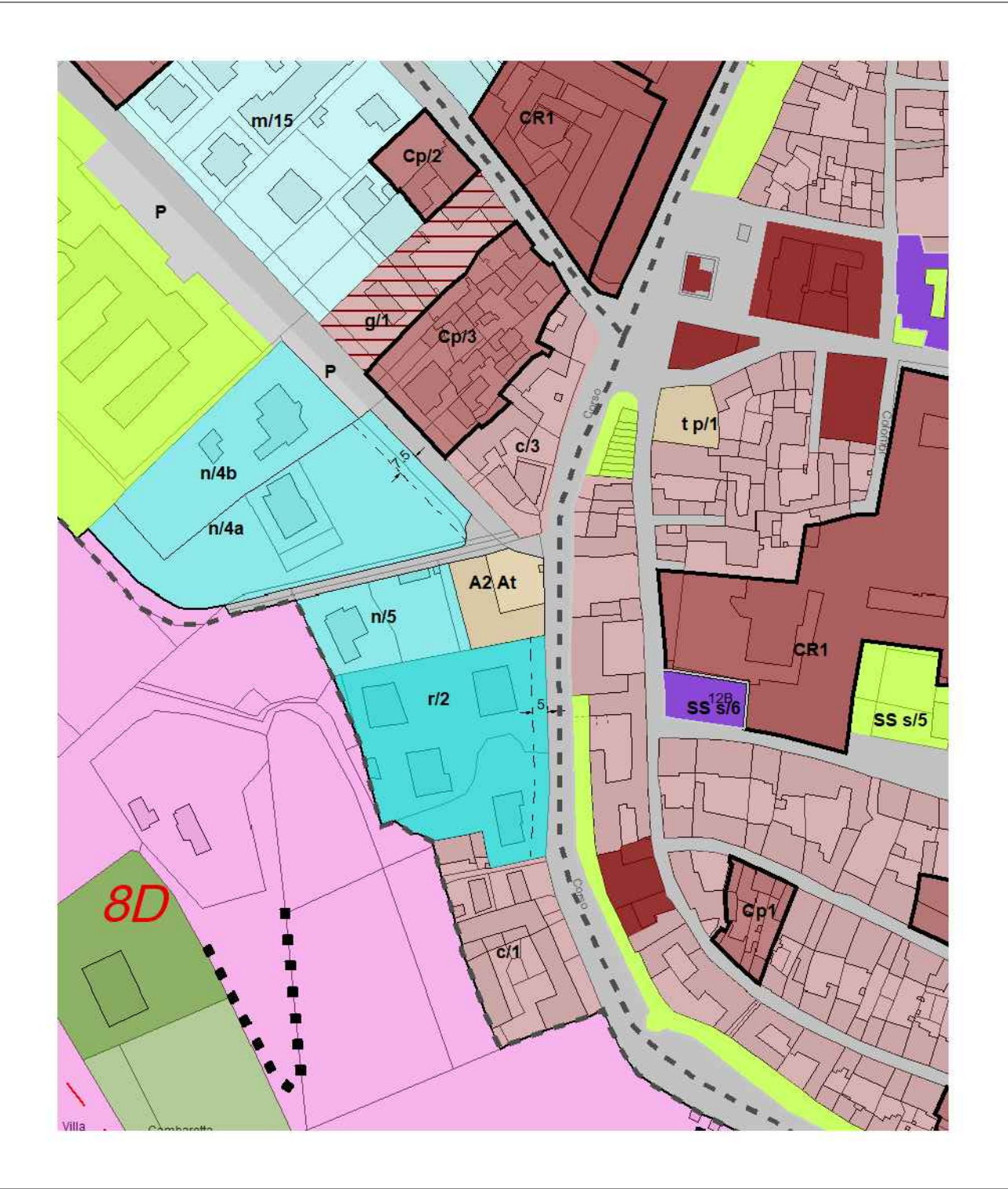
ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022
(scala 1:2000)



Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106-2011: 1. PdC n° 2/2016 - BIANCHI - Area "A2 p/1" - D.U. 2b - mq. 258 da artigianale a commerciale;	Localizzazione:
D.3		Corso Piave
C		

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
(scala 1:2000)

ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022
(scala 1:2000)



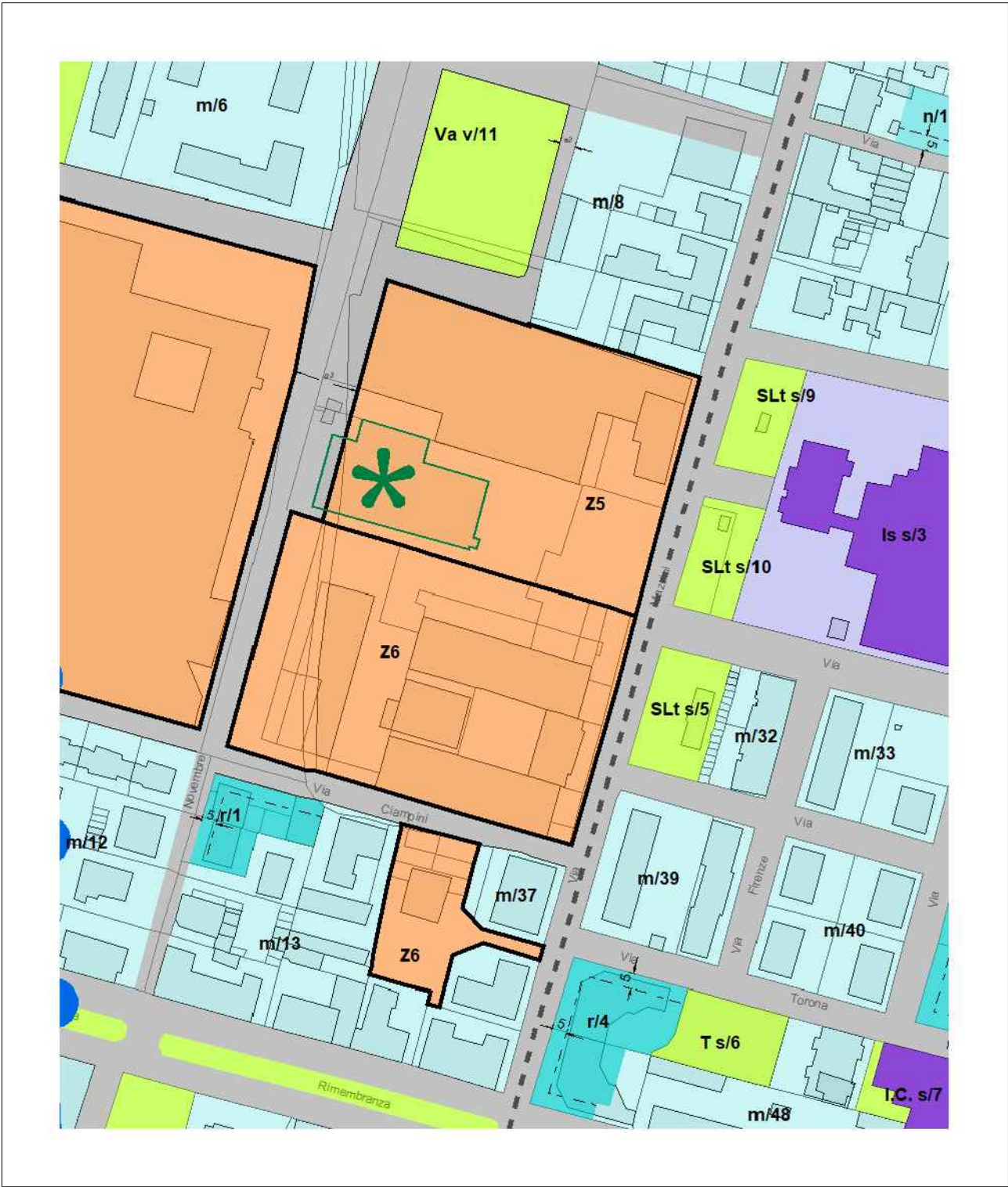
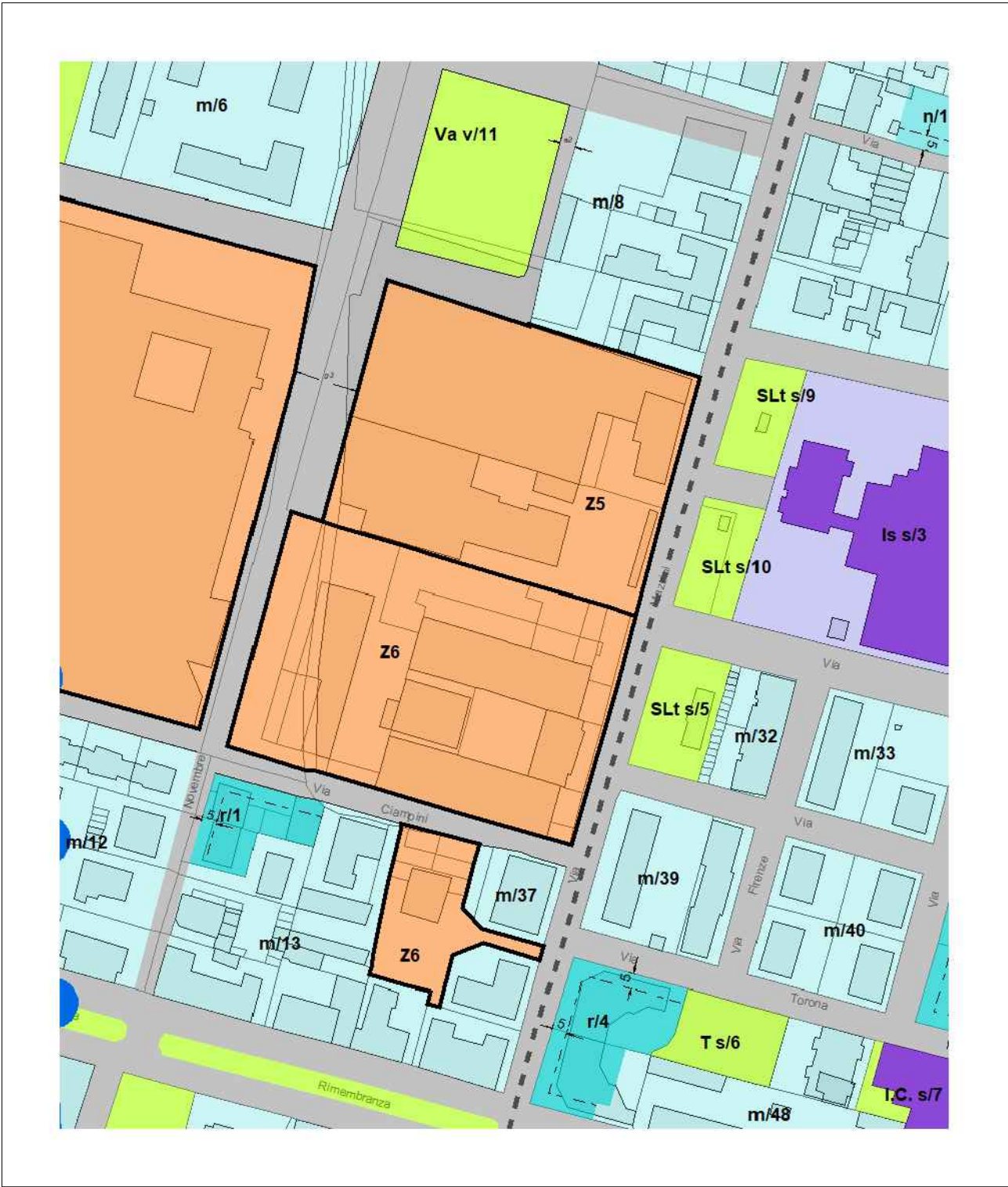
Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106-2011: 1. PdC n° 41/2016 - EUROSPIN - - Area "Z5" - D.U. 3" - mq. 1.537.97 di SUL commerciale in luogo della preesistente SUL produttiva pari a mq. 2.159.00	Localizzazione: Via Mazzini
D.3		
d		

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(scala 1:2000)

ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

(scala 1:2000)



Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI: Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106-2011: - PdC n° 20/2019 - LA MARENGO s.r.l. - Area "I p/1" - D.U. 7/a" - Demolizione di opificio dismesso e costruzione di n° 2 edifici residenziali in via U. Foscolo. Trasformazione di mq.704,48 di SUL residenziale in luogo della preesistente superficie produttiva pari a mq. 1085,57	Localizzazione: Via Ugo Foscolo
D.3		
e		

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(scala 1:2000)

ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

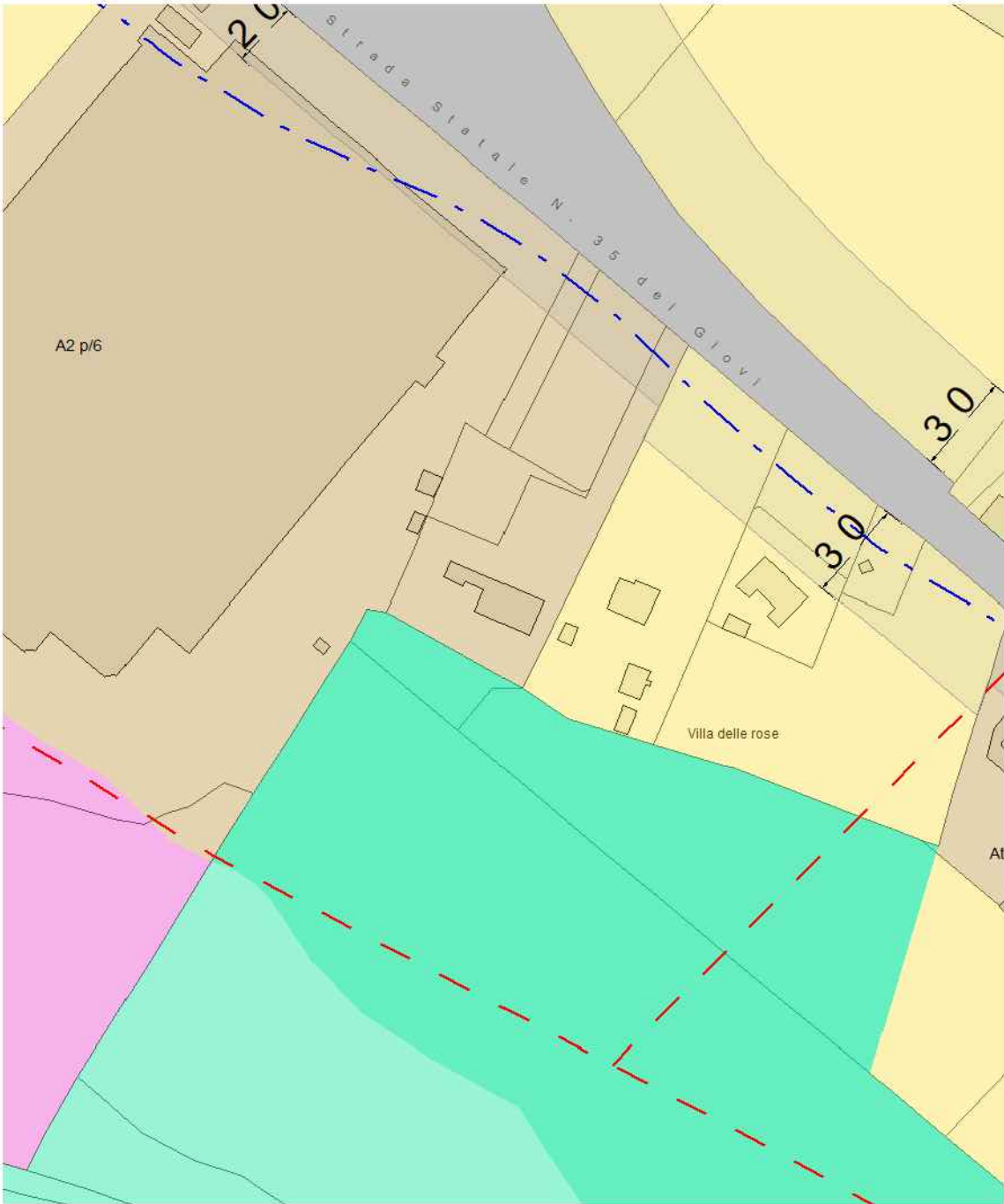
(scala 1:2000)



Modifica:	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI VARI:	Localizzazione:
D.3	Si recepiscono cartograficamente i permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106-2011:	Strada Provinciale 35bis dei Giovi
f	1. PdC n° 71/2018 - BLUSPA srl - Area "A2 p/6" - Polo Industriale Sud -Est - Mutamento di destinazione d'uso di fabbricato da uffici a servizio di attività industriali a residenza in strada Serravalle (mq 483,94)	

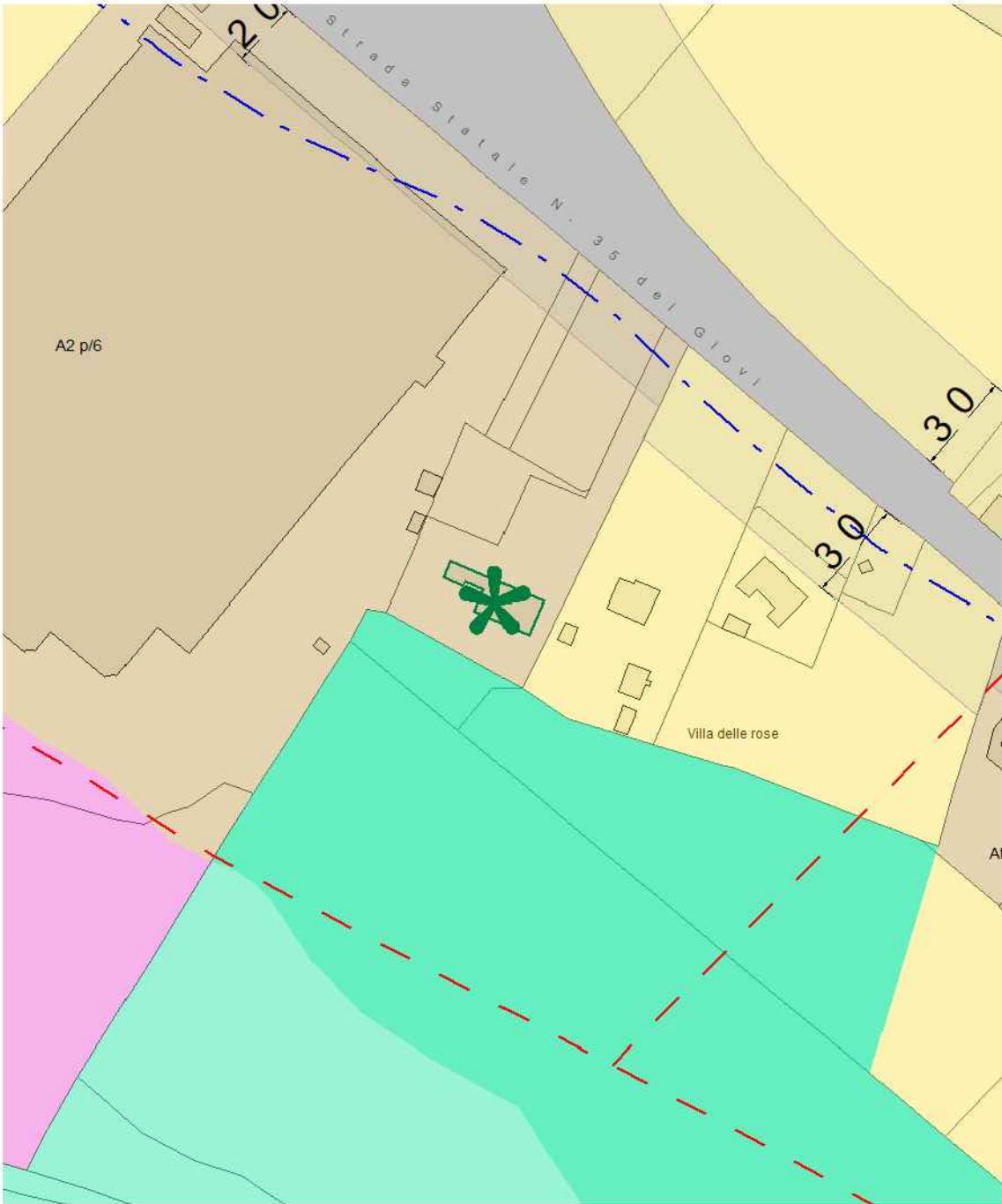
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(scala 1:2000)



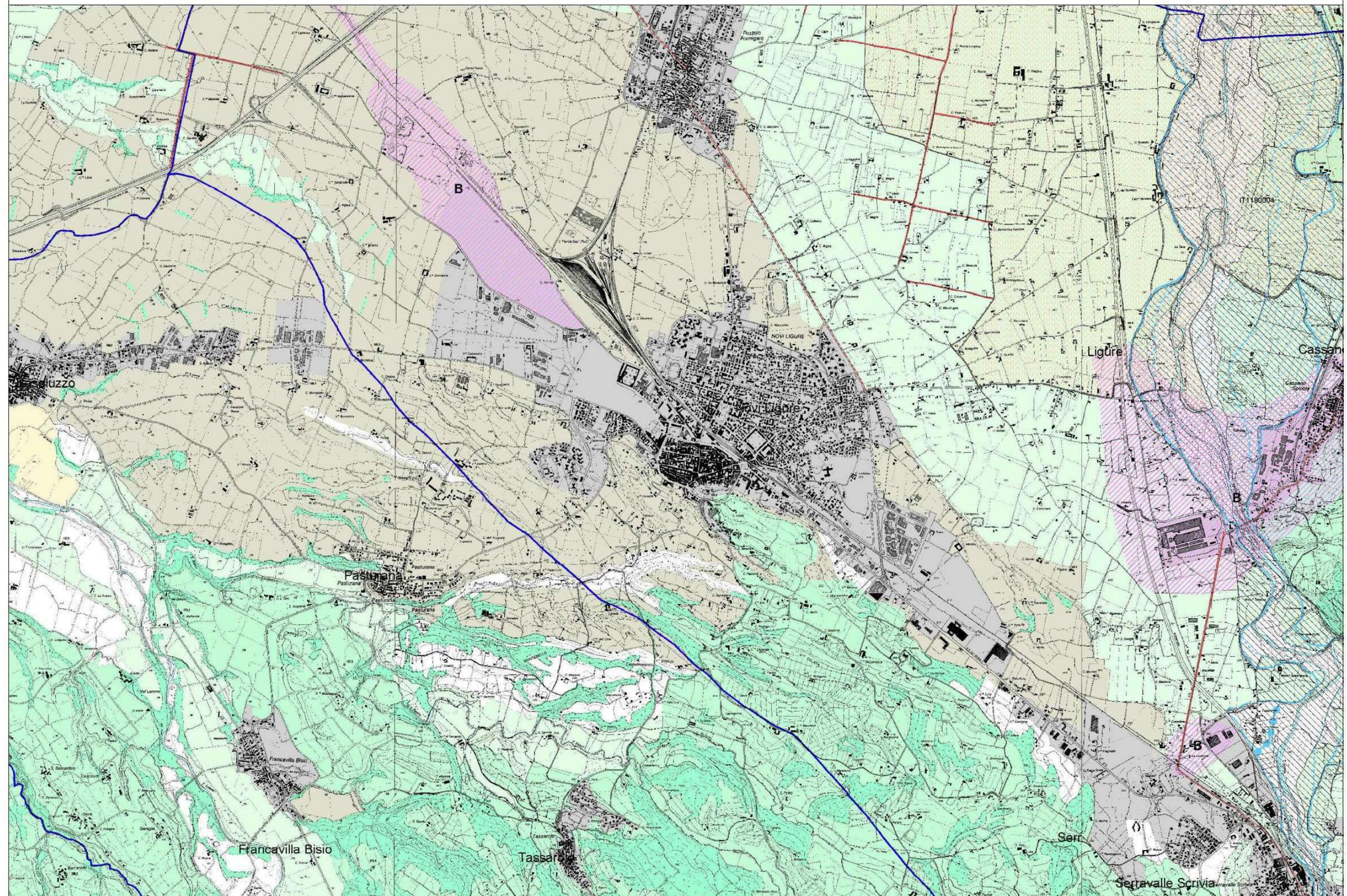
ESTRATTO VARIANTE N. 1p/2022

(scala 1:2000)



ALLEGATO 3

ESTRATTI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP) RELATIVI AL COMUNE DI NOVI LIGURE (AL)





PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 1 "Governo del territorio - Vincoli e tutele"

Approvato con Delibera del Consiglio Regionale
n. 223-5714 del 19/02/2002



Provincia di Alessandria

Assessorato alla pianificazione territoriale

LEGENDA

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali</i>		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

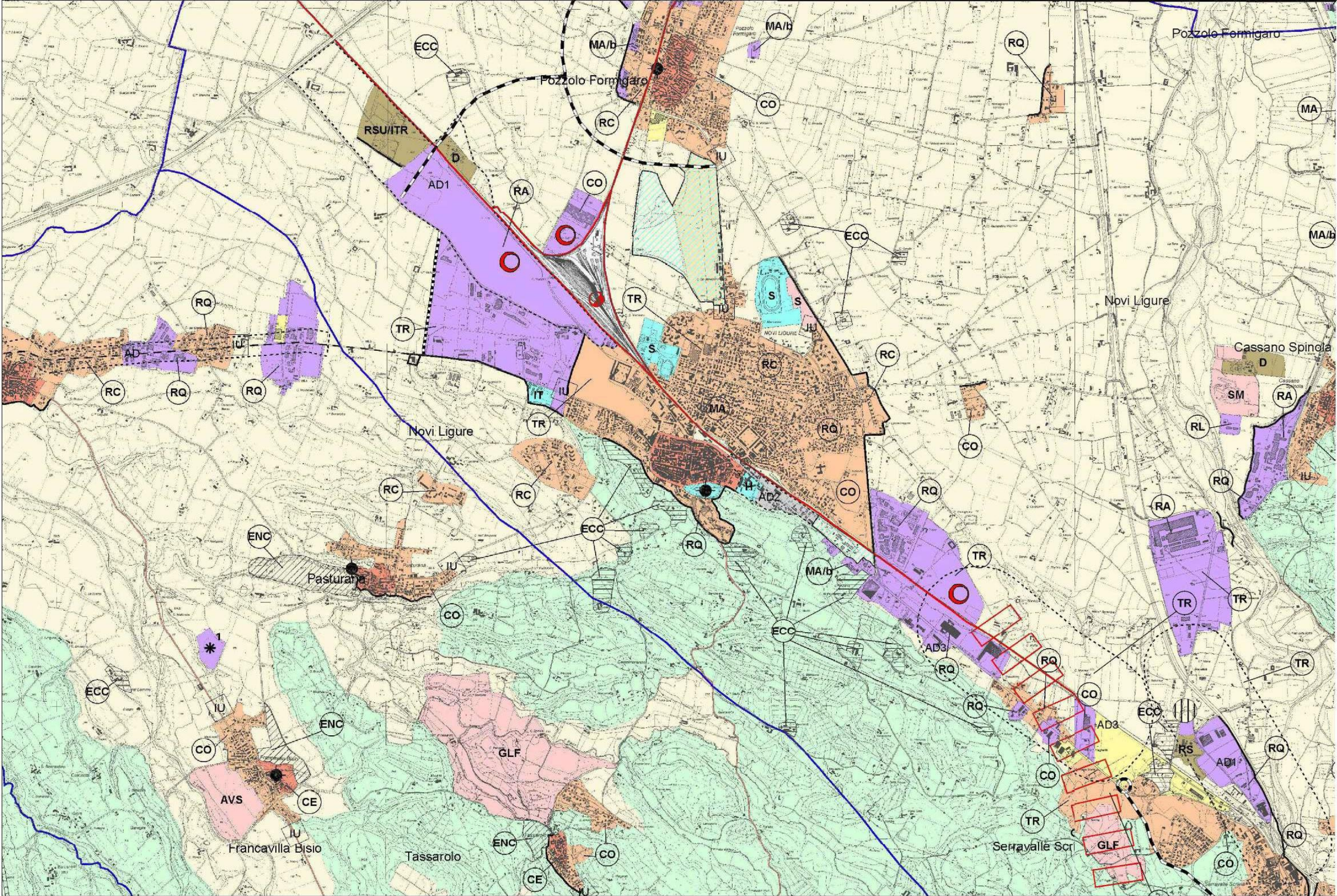
Le informazioni topografiche sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
Dati di proprietà della Regione Piemonte.

Scala 1:25.000

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

<p>ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE -"Governo del territorio - Tavola n.3 Indirizzi di sviluppo"</p>	<p>195 NO - 195 NE Fuori scala</p>
--	--

195 NO - 195 NE
Fuori scala





Approvato con Delibera del Consiglio Regionale
n. 223-5714 del 19/02/2002

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 3 "Govemo del territorio - Indirizzi di sviluppo"

LEGENDA



Provincia di Alessandria

Assessorato alla pianificazione territoriale

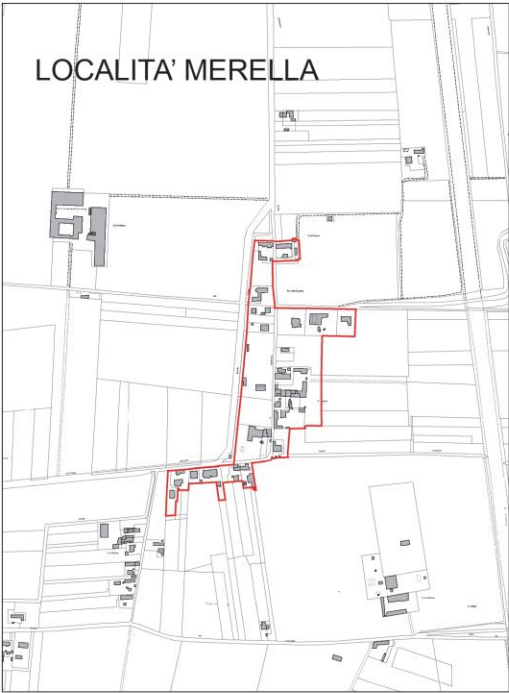
DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
TITOLO I - Disposizioni generali e finalità del piano		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Ambiti assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio:	Art. 7 comma 7 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
- relativo al sottosistema della residenza		
- relativo al sottosistema delle attività		
- relativo a più sottosistemi		
* Aree soggette a specifiche di scheda normativa	Vedi schede normative allegato A alle N.d.A.	
TITOLO II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio		
Paesaggi naturali:	Art. 19.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e fondovalle		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 19.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	
Percorsi panoramici	Art. 19.5	
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	
Ingressi urbani	Art. 20.2	
TITOLO III - I sistemi territoriali		
Parte II - Il sistema insediativo		
Sottosistema della residenza	Art. 23	
Aree normative:		
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	
- aree di rilocalizzazione	Art. 23 comma 29	
Sottosistema delle attività	Art. 24	
Aree normative:		
- aree di mantenimento di tipo a)	Art. 24 comma 4	
- aree di mantenimento di tipo b)	Art. 24 comma 4	
- aree di riqualificazione	Art. 24 comma 8	
- aree di completamento	Art. 24 comma 12	
- aree di riqualificazione ambientale	Art. 24 comma 15	
- aree di trasformazione	Art. 24 comma 20	
- aree di rilocalizzazione	Art. 24 comma 23	

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

Scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Parte III - Sistema funzionale		
Sottosistema dei servizi di area vasta	Art. 25	
Aree normative:	Art. 26	
- aree per attrezzature sanitarie sovraprovinciale di rilievo		
- aree per attrezzature di livello superiore		
- aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale		
- parchi di rilevanza territoriale		
- impianti tecnologici		
- centro congressi e fiere		
Sottosistema dei servizi ambientali:	Art. 27	
- discariche controllate per rifiuti solidi urbani		
- discariche controllate per rifiuti speciali		
- impianti e piattaforme di trattamento rifiuti		
- impianti di trattamento delle acque reflue		
Sottosistema dei servizi per la protezione civile:	Art. 28	
- aree di ammassamento		
Sottosistema della grande distribuzione	Art. 29	
Sottosistema del loisir:	Art. 30	
- locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati		
- aree per piscine e parchi giochi		
- impianti di golf		
- impianti per sport motoristici		
- avio superficiali		
Parte IV - Il sistema infrastrutturale		
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	Art. 31	
Rete ferroviaria:	Art. 32	
- tronchi esistenti da potenziare	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
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 rilocalizzare		
Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Art. 34	
TITOLO IV - La valorizzazione turistica del territorio		
Ambiti di valorizzazione turistica	Art. 38	
Luoghi con statuto speciale	Art. 39	

ALLEGATO 4
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO, AI SENSI DELL'ART.81 DELLA L.R. 56/77,
FORMATA SU PLANIMETRIA CATASTALE



LEGENDA

— perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.



Comune di Novi Ligure
Provincia di Alessandria

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO
art. 81 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

TAVOLA	
Perimetrazione su base catastale	
SCALA	TAVOLA
1: 5000	unica

Responsabile del procedimento: ing. Paolo Innocente Ravera	
Redazione elaborati: arch. Pasquale Morroi arch. Isidoro Parodi	
Sindaco: Rocchino Mullere	Assessore all'Urbanistica: Maria Rosa Serra